

# ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA

ENQUADRAMENTO | DELIMITAÇÃO | CARACTERIZAÇÃO



**Enquadramento no Concelho de Oeiras, Delimitação das ARU's**

## Algés, Dafundo e Cruz Quebrada



## Câmara Municipal de Oeiras

### Direção Municipal de Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano

#### Departamento de Ordenamento do Território e Planeamento Urbano

## Índice

Índice .....	1
1. Introdução .....	2
2. Enquadramento .....	5
2.1 Enquadramento Regional e Metropolitano .....	6
2.2 História de Oeiras .....	9
2.3 Evolução Administrativa .....	12
2.4 Dinâmica Territorial .....	15
2.5 Centros Históricos.....	18
3. Áreas de Reabilitação Urbana de Algés, Dafundo e Cruz Quebrada.....	20
3.1 Núcleo Poente/ARU da Cruz Quebrada.....	21
3.2 Núcleo Central/ARU do Dafundo.....	21
3.3 Núcleo Nascente/ARU de Algés.....	22
4. Nota Bibliográfica .....	25
5. Ficha Técnica .....	26



## Câmara Municipal de Oeiras

### Direção Municipal de Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano

#### Departamento de Ordenamento do Território e Planeamento Urbano

## 1. Introdução

A proposta de delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana de Algés, Dafundo e Cruz Quebrada, enquadra-se na estratégia de regeneração urbana que o Município de Oeiras tem vindo a implementar, com enquadramento no Plano Diretor Municipal e restantes instrumentos de gestão territorial que se encontram em vigor, nomeadamente o Plano de Salvaguarda do Património Construído e Ambiental do Concelho de Oeiras (PSPCACO).

As Orientações Estratégicas para a Reabilitação e Regeneração Urbana implementadas pelos Departamentos de Projetos Especiais e Reabilitação Urbana e de Ordenamento do Território e Planeamento Urbano, ambos da Direção Municipal de Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano, enquadram os projetos e intervenções de reabilitação urbana e contribuem também para concretizar o Plano Estratégico Habitar Oeiras, nomeadamente através do Programa Habitação Jovem, que disponibiliza tipologias habitacionais adequadas e acessíveis para os jovens na etapa inicial da sua vida autónoma, e contribui para uma maior dinâmica de vida urbana nas áreas a reabilitar.

A promoção e a qualificação do edificado, dos espaços públicos e das infraestruturas dos núcleos urbanos que se encontrem degradados ou obsoletos, nas áreas em processo de reconversão urbana ou nas áreas de formação histórica, em processo de reabilitação ou regeneração, nomeadamente através da salvaguarda dos elementos significativos do património histórico existente, da criação de condições para assegurar um ambiente urbano atrativo e funcional, e um espaço público qualificado e confortável, adaptando estas áreas a novas opções de mobilidade, nomeadamente o transporte público e a mobilidade suave, considerando as expectativas das novas gerações, constituem linhas estratégicas para a reabilitação urbana que contribuem para elevar o padrão de qualidade de vida das pessoas que habitam e trabalham núcleos urbanos, tornando-os polos vivos da cidade polinucleada em formação.

Por seu turno o regime jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei N.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual, estrutura as intervenções de reabilitação

com base em dois conceitos fundamentais, designadamente, as Áreas de Reabilitação Urbana e as Operações de Reabilitação Urbana.

Assim, de acordo com o preceituado na alínea b) do Artigo 2.º do RJRU, uma Área de Reabilitação Urbana define-se como (...) “a área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana” (...), definindo-se ainda, como Operação de Reabilitação Urbana, “o conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área” (alínea h), do Artigo 2.º do RJRU.

A Reabilitação Urbana deve contribuir, de forma articulada, para a prossecução dos seguintes objetivos, como estipulado no Artigo 3.º, do citado diploma:

- a. Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontrem degradados ou funcionalmente inadequados;
- b. Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação;
- c. Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;
- d. Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural;
- e. Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- f. Modernizar as infraestruturas urbanas;
- g. Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
- h. Fomentar a revitalização urbana, orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em que as ações de natureza material são concebidas de forma integrada e ativamente combinadas na sua execução com intervenções e natureza social e económica;
- i. Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sociocultural nos tecidos urbanos existentes;

- j.** Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;
- k.** Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial;
- l.** Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas;
- m.** Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;
- n.** Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;
- o.** Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;
- p.** Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
- q.** Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.

Sublinhe-se que a delimitação das ARU, é da competência da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal a qual, devidamente fundamentada, deve conter:

- I.** A memória descritiva e justificativa, que inclui os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir;
- II.** A planta com a delimitação da área abrangida;
- III.** O quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável.



## Câmara Municipal de Oeiras

### Direção Municipal de Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano

#### Departamento de Ordenamento do Território e Planeamento Urbano

## 2. Enquadramento

Estabelece o Regime Jurídico das Autarquias Locais (Lei n.º 75/2013, de 12.SET), no seu n.º 1, do Artigo 23.º, que constituem atribuições dos municípios, a promoção e salvaguarda dos interesses próprios das respetivas populações, em articulação com as freguesias.

Assim, e conforme estipulado no n.º 2 do mesmo Artigo, dispõem os municípios de competências nos domínios, dos quais se salientam:

- a) Equipamento rural e urbano;
- b) Transportes e comunicações;
- c) Educação;
- d) Património, cultura e ciência;
- e) Tempos livres e desporto;
- f) Saúde;
- g) Ação social;
- h) Habitação;
- i) Ambiente e saneamento básico;
- j) Promoção do desenvolvimento;
- k) Ordenamento do território e urbanismo;

O Município tem por missão implementar as medidas que concretizem as expectativas dos cidadãos/municípios, com medidas inovadoras, no domínio do desenvolvimento urbano, e em especial, no domínio da reabilitação urbana dos centros de formação histórica, onde permanece uma parte significativa das marcas e lugares da História, referências para a construção da identidade cultural da futura cidade.

Pretende-se consolidar o modelo de desenvolvimento territorial segundo o conceito Cidade Verde e Azul, que integra o ecossistema natural no meio urbano criado pelo modelo de cidade polinucleada, promovendo a sustentabilidade ambiental, o desenvolvimento social, a economia do conhecimento, a rede de equipamentos educativos, sociais e culturais, regenerando os

centros históricos e as áreas urbanas mais degradadas pelo tempo, renovando e atualizando as infraestruturas degradadas ou obsoletas para melhorar

### 2.1. Enquadramento Regional e Metropolitano

O Concelho de Oeiras pertence à NUTS III Grande Lisboa (nomenclatura das unidades territoriais para fins estatísticos), à NUT II Área Metropolitana de Lisboa (adiante designada por AML) e ao distrito de Lisboa. A Grande Lisboa é a sub-região Norte da Área Metropolitana, a qual engloba 18 concelhos, 9 da Grande Lisboa e 9 da Península de Setúbal, na nova composição territorial constante da Lei 46/2008 de 27 de agosto que estabelece o Regime Jurídico das Áreas Metropolitanas de Lisboa e Porto, criadas em 1991, pela Lei n.º 44/91 de 2 de agosto.

Distribuídos entre as duas margens do Rio Tejo, a norte temos os concelhos da Amadora, Cascais, Lisboa, Loures, Mafra, Odivelas, Oeiras, Sintra e Vila Franca de Xira e a Sul, os concelhos de Alcochete, Almada, Barreiro, Moita, Montijo, Palmeira, Seixal, Sesimbra e Setúbal.

Zona Geográfica	População					Território		Densidade Populacional	
	Totais em 2011	Peso na AML em 2011	Totais em 2021	Peso na AML em 2021	Variação 2011/2021	Área Total		2011	2021
	Nº	%	Nº	%	%	Km²	%	Hab/Km²	Hab/Km²
<b>Grande Lisboa</b>	<b>2 042 477</b>	<b>72,4</b>	<b>2 062 444</b>	<b>71,8</b>	<b>1,0</b>	<b>1 376,7</b>	<b>45,86</b>	<b>1 484</b>	<b>1 498</b>
<i>Amadora</i>	175 136	6,2	171 719	6,0	-2,0	23,8	0,79	7 363	7 215
<i>Cascais</i>	206 479	7,3	214 134	7,4	3,7	97,4	3,24	2 120	2 198
<i>Lisboa</i>	547 733	19,4	544 851	19,0	-1,4	85,0	2,83	6 446	6 410
<i>Loures</i>	204 461	7,2	201 646	7,0	1,1	169,1	5,63	1 209	1 192
<i>Mafra</i>	76 685	2,7	86 523	3,0	12,8	291,7	9,72	263	296
<i>Odivelas</i>	145 142	5,1	148 156	5,2	2,1	26,5	0,88	5 468	5 590
<b>Oeiras</b>	<b>172 120</b>	<b>6,1</b>	<b>171 802</b>	<b>6,0</b>	<b>-0,2</b>	<b>45,9</b>	<b>1,53</b>	<b>3 751</b>	<b>3 742</b>
<i>Sintra</i>	377 835	13,4	385 954	13,4	2,1	319,2	10,63	1 184	1 209
<i>Vila Franca de Xira</i>	136 886	4,9	137 659	4,8	0,6	318,1	10,60	430	431
<b>Península de Setúbal</b>	<b>779 399</b>	<b>27,6</b>	<b>808 689</b>	<b>28,2</b>	<b>3,8</b>	<b>1 625,3</b>	<b>54,14</b>	<b>480</b>	<b>497</b>

<i>Alcochete</i>	17 569	0,6	19 148	0,7	9,0	128,4	4,28	137	149
<i>Almada</i>	174 030	6,2	177 400	6,2	1,9	70,2	2,34	2 479	2 527
<i>Barreiro</i>	78 764	2,8	78 362	2,8	-0,5	36,4	1,21	2 164	2 152
<i>Moita</i>	66 029	2,3	66 326	2,3	0,4	55,3	1,84	1 195	1 199
<i>Montijo</i>	51 222	1,8	55 732	1,9	8,8	348,6	11,61	147	159
<i>Palmela</i>	62 831	2,2	68 879	2,4	9,6	465,1	15,49	135	148
<i>Seixal</i>	158 269	5,6	166 693	5,8	5,3	95,5	3,18	1 657	1 745
<i>Sesimbra</i>	495 00	1,8	52 465	1,8	6,0	195,5	6,51	253	268
<i>Setúbal</i>	121 185	4,3	123 684	4,3	2,1	230,3	7,67	526	537
<b>Totais AML</b>	<b>2 821 876</b>	<b>-</b>	<b>2 871 133</b>	<b>-</b>	<b>1,7</b>	<b>3 002,0</b>	<b>-</b>	<b>940</b>	<b>956</b>

Fisicamente a Grande Lisboa ocupa a Península de Lisboa, unidade territorial que envolve o sítio de Lisboa e que se estende a Oeste do Vale do Tejo, entre o estuário e a Costa Atlântica.

Em toda a sua extensão sobressai um relevo a NW, a Serra de Sintra com altitude na ordem dos 400 metros, tradicionalmente a área que concentra maior humidade e precipitação.

Em contraponto, na Península de Setúbal encontra-se a Serra da Arrábida, tipicamente mediterrânica e, por isso, paisagisticamente muito diferente da Serra de Sintra.

O rio Tejo e o seu estuário marcam determinadamente a paisagem da AML e definem, não só uma divisão física entre os dois grupos de concelhos, mas também uma divisão entre comportamentos demográficos e sociais.

No território da AML existem 5 Áreas Protegidas: os Parques Naturais de Sintra-Cascais e da Arrábida, as Reservas Naturais dos Estuários do Tejo e do Sado e ainda a Paisagem Protegida da Arriba Fóssil da Costa da Caparica. Nesta, cerca de 34% da ocupação do solo é urbana, valor que ultrapassa claramente a média nacional e que reforça a importância do edificado no modelo de desenvolvimento da região.

Sendo a mais ocidental das áreas metropolitanas europeias, a AML ocupa uma posição relativamente periférica em relação aos grandes eixos urbanos e metropolitanos europeus.



## **Câmara Municipal de Oeiras**

**Direção Municipal de Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano**  
Departamento de Ordenamento do Território e Planeamento Urbano

Porém, tal situação periférica, não a priva de assumir características semelhantes a outras áreas urbanas, ou seja, de se constituir como um espaço onde se conjugam novos estilos de vida urbana e uma nova transformação do território que origina estrangulamentos relacionados com uma forte pressão para o crescimento urbano. Esta dinâmica vanguardista, acarreta questões como o incorreto uso de solo, carências habitacionais e de equipamentos, degradação do parque urbano existente e, deficiente ou ineficaz, sistema de transportes, problemas comuns a todos os municípios que dela fazem parte.

A AML ocupa uma área de cerca de 3000 km<sup>2</sup> distribuídos nas duas margens do rio que a separa (1376 km<sup>2</sup> para a margem direita – Grande Lisboa e 1625 km<sup>2</sup> para a margem esquerda – Península de Setúbal).

Apesar de ocupar apenas 3,5% do território nacional, detém, com os seus 2 871 133 habitantes (censos de 2021), 28% da população nacional. Esta relação torna evidente, a importância desta área metropolitana no país, assim como o grau de concentração populacional aí existente.

Em termos de distribuição interna da população, a NUT III Grande Lisboa continua a ser preponderante na AML (72,4%), apesar de ter visto a sua posição enfraquecida na última década. Podemos destacar os concelhos limítrofes de Lisboa, incluindo também a própria capital, como detentores do maior peso populacional (Lisboa, Sintra, Cascais e Loures).

Em seguida encontra-se um grupo de 7 concelhos geograficamente próximos da capital que apresentam efetivos populacionais que oscilam entre os 4 e 6% da população (valores superiores a 100 mil habitantes), onde se encontra o Concelho de Oeiras com 6%.

Por último, apresentam-se os concelhos mais periféricos, com valores compreendidos entre os 0,6 e os 3%.

Na última década a população residente registou um aumento de cerca de 49.000 habitantes, superior à variação intercensitária nacional.



## Câmara Municipal de Oeiras

Direção Municipal de Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano  
Departamento de Ordenamento do Território e Planeamento Urbano

### 2.2. História de Oeiras

Até à formação do Concelho e à atribuição do Foral, Oeiras era um Reguengo integrado no termo de Lisboa cuja riqueza assentava nas explorações agrícolas.

Refira-se que outro aspeto importante a destacar, nos séculos que precederam a formação do concelho, consiste na fixação de ordens religiosas que deixaram importantes heranças patrimoniais, como a Igreja de Santa Catarina de Ribamar na Cruz Quebrada (séc. XII), o Mosteiro de Frades Arrábidos (séc. XVI) junto à Ermida de Santa Catarina ou o Convento de S.

José de Ribamar (séc. XVI), e as fortificações ao longo da orla marítima de Oeiras que tinham por objetivo a defesa e o controlo dos navios na entrada da Barra do Tejo.

Estas fortificações foram sendo construídas no decurso dos séculos XVI, XVII e XVIII designadamente, o Forte de S. Julião da Barra, o Forte das Maias, o Forte de Catalazete, o Forte da Giribita, o Forte de S. Bruno, o Forte da Conceição de Algés, o Forte de S. José de Ribamar e o Forte de S. Pedro.

No século XVI, durante o reinado do Rei D. Manuel, deu-se início ao desenvolvimento de uma certa atividade industrial e comercial, nomeadamente, com a instalação das primeiras oficinas para a manipulação de pólvora e fabrico de armas em Barcarena, a exploração de pedreiras e a construção de fornos de cal em Paço de Arcos.

Durante os séculos XVII e XVIII, começaram a ser construídos palácios e grandes quintas destinadas ao recreio e à exploração agrícola. As mesmas, localizadas junto às ribeiras, constituíam-se como locais privilegiados para o desenvolvimento da agricultura.

Salienta-se que a produção agrícola se centrava nas culturas cerealíferas e no vinho, constituindo estas áreas, como importantes fontes abastecedoras da cidade de Lisboa.

A partir do século XVIII, com a atribuição do foral e, a criação do Concelho de Oeiras, iniciou-se um período de profundas transformações económicas e sociais.



## **Câmara Municipal de Oeiras**

### **Direção Municipal de Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano**

#### **Departamento de Ordenamento do Território e Planeamento Urbano**

A partir deste momento, a história do Concelho de Oeiras ficou ligada a uma grande e mítica figura da história de Portugal – o Marquês de Pombal e 1º Conde de Oeiras.

Assim, um dos principais legados desta época é a Quinta do Marquês de Pombal, situando-se nesta propriedade os jardins, o imponente palácio (classificado como monumento nacional), a adegas\celeiro e parte da exploração agrícola.

No século XIX, assinala-se o declínio da atividade agrícola no concelho e o surgimento de novas indústrias.

De especial relevância neste século, afigura-se a inauguração da linha de caminho-de-ferro de Cascais, com o comboio a vapor, no ano de 1889. Como consequência da construção e expansão desta linha, instalaram-se no concelho, um conjunto de unidades industriais, nomeadamente a Fábrica do Papel, a Fundação de Oeiras, a Lusalite e os Fermentos Holandeses.

No século XX, a construção da Estrada Marginal, entre Lisboa e Cascais, associada à dinâmica balnear e turística instalada na Costa do Sol, no século XIX, aceleram a expansão dos centros urbanos, surgindo na faixa litoral do concelho pequenos “chalets” e moradias de recreio.

Com o passar dos anos, assistiu-se a um período caracterizado pela concentração das atividades económicas, em termos de mercado de trabalho, na cidade de Lisboa e, conseqüente ao abandono da população, para os novos bairros residenciais, com boa acessibilidade à capital, os quais foram sendo construídos nos concelhos limítrofes.

Esta época caracterizou-se pela expansão demográfica do concelho, fato que teve como principais repercussões um aumento na procura e, conseqüentemente, um crescimento do ritmo de construção de zonas habitacionais e respetivas áreas para equipamentos e infraestruturas. Atendendo à expansão dos aglomerados urbanos, e aos acréscimos populacionais verificados (em 1950 a população do Concelho de Oeiras ultrapassa os 53 mil habitantes) é publicado em 1948, o Plano de Urbanização da Costa do Sol que se constituiu como



## **Câmara Municipal de Oeiras**

### **Direção Municipal de Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano** **Departamento de Ordenamento do Território e Planeamento Urbano**

documento orientador do processo de desenvolvimento urbanístico na região, até à entrada em vigor do Plano Diretor Municipal, na década de 90.

No entanto, fruto da pressão populacional exercida sobre os aglomerados com melhores ligações a Lisboa, principal polo empregador do país, assiste-se na década de 60 ao surgimento de grandes urbanizações. Deste modo, o processo de crescimento das áreas urbanas avança em todas as direções, privilegiando certos eixos dotados de maior acessibilidade, como a linha de caminho-de-ferro, a Estrada Marginal e a Autoestrada Lisboa – Cascais.

Nos anos 70, este tipo de crescimento agudiza-se, assistindo-se à implantação de núcleos urbanos de génese ilegal e de bairros de barracas, inicialmente, apenas na zona de fronteira com o Concelho de Lisboa, proliferando-se, posteriormente, pelo resto do concelho.

Face a este panorama de urbanização\suburbanização, o Concelho de Oeiras passou a ser visto como um subúrbio tradicional do tipo dormitório, encostado à grande metrópole de Lisboa e funcionando como local de passagem entre Cascais e a capital, permanecendo nesta letargia até meados da década de 80.

A partir do ano de 1986, a Autarquia apostou e, acreditou ser possível reverter a situação e transformar o concelho.

Neste âmbito, traçaram-se novos objetivos, definiram-se estratégias com vista a obter um maior envolvimento da população nos problemas reais da sua terra.

Nos primeiros anos do século XXI, e volvidos mais de dez anos de franco progresso, Oeiras afirma-se, desta forma, como um concelho modelo, onde a capacidade de resposta aos novos desafios através de intervenções inovadoras, permite afirmar que Oeiras Marca o Ritmo.



## Câmara Municipal de Oeiras

Direção Municipal de Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano

Departamento de Ordenamento do Território e Planeamento Urbano

### 2.3. Evolução Administrativa

Foi no Reguengo de Oeiras, junto aos terrenos férteis da Ribeira da Laje, que Sebastião José de Carvalho e Melo também conhecido por Conde de Oeiras e Marquês de Pombal, mandou construir a sua residência oficial.

Tratava-se de uma quinta formada através da incorporação de vários casais e quintas com um solar típico do século XVIII e uns magníficos jardins que são símbolo do Iluminismo.

O Palácio do Egípto perderia então o título de edifício mais importante e nobre do reguengo.

Em Carta Régia de 7 de junho de 1759, a jurisdição das terras é atribuída pelo Rei D. José I ao seu Primeiro-ministro, sendo agora o 1º Conde de Oeiras, elevando a povoação de Oeiras à categoria de Vila.

Decorrido cerca de um mês, o concelho de Oeiras é constituído, em Carta Régia de 13 de julho de 1759. A 25 de setembro do ano seguinte, foi concedido a Oeiras o seu Foral.

De acordo com o mesmo, o concelho passou a ter como limites: a nascente, desde a parte da Cruz Quebrada pelo rio acima até à ponte do Jamor; pelo lado norte, atingia o limite do Casal da Veiga, já pertencente a Barcarena; seguia em direção à Ermida de Nossa Senhora do Socorro (Leião) e daqui até ao Lugar de Talaíde, depois Ribeira da Laje, descendo essa ribeira que define a fronteira poente, até à Vila de Oeiras e ao Forte do Areeiro; a Sul era o rio Tejo que traçava o limite, como ainda hoje acontece.

Em 1764, por Decreto de 5 de abril, o termo de Oeiras conheceu o primeiro alargamento, por anexação da Freguesia de Carcavelos e parte da freguesia de S. Domingos de Rana.

O mesmo manteve-se inalterável até ao séc. XIX, após a entrada em vigor da reforma administrativa de Passos Manuel, decretada em 6 de novembro de 1836.



## **Câmara Municipal de Oeiras**

**Direção Municipal de Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano**  
Departamento de Ordenamento do Território e Planeamento Urbano

Assim e, na sequência desta reforma, a freguesia de Carnaxide passou para o concelho de Oeiras, enquanto Barcarena ficou dentro do termo de Belas que, por seu lado é extinto em 24 de outubro de 1855.

A partir desta data, Belas é integrada em Sintra e a freguesia de Barcarena ficou pertença do concelho de Oeiras.

O Decreto de 11 de setembro de 1852 circunscreveu Lisboa ao território definido pela Estrada da Circunvalação 21, criando ainda, o concelho de Belém.

Não obstante, através da Carta de Lei de 18 de julho de 1885, cessou-se a autonomia de Belém e definiram-se novos limites para Lisboa, estabelecendo-se a sua fronteira, a poente, na Ribeira de Algés.

As fronteiras definitivas estabeleceram-se em 1886, através do Decreto de 22 de julho, passando a assumir-se como fronteira entre Oeiras e Lisboa, a Estrada da Circunvalação Fiscal<sup>22</sup>, desde Algés até Benfica.

Por esta altura, o concelho de Oeiras incluía as freguesias de Carcavelos, S. Julião da Barra, Oeiras, Barcarena e Carnaxide.

Após esta data, assinala-se a supressão efémera do concelho de Oeiras, decretada em 26 de setembro de 1895, materializando-se na anexação das freguesias de Carcavelos, Carnaxide, Oeiras e S. Julião da Barra no concelho de Cascais, enquanto a de Barcarena e a parte de Benfica, exterior à estrada da circunvalação fiscal, ao concelho de Sintra.

Todavia, pouco tempo depois, a autonomia administrativa de Oeiras é restabelecida, através do decreto de 13 de janeiro de 1898, juntando as freguesias de Barcarena, S. Julião da Barra e Carnaxide.

No entanto, Carcavelos permaneceria no concelho de Cascais, estabelecendo-se a poente, a antiga fronteira do reguengo de Oeiras.



## **Câmara Municipal de Oeiras**

### **Direção Municipal de Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano**

#### **Departamento de Ordenamento do Território e Planeamento Urbano**

No início do séc. XX, é criada a freguesia da Amadora, através da Lei N.º 513, de 17 de abril de 1916, e, passada uma década, a Lei N.º 12713, de 9 de dezembro de 1926, cria a freguesia de Paço de Arcos, ao mesmo tempo que eleva a povoação a Vila.

Em 1979, surge uma nova desanexação territorial, através da Lei N.º 45/79 que permitiu a constituição de um novo concelho, a Amadora.

O desenvolvimento económico, social e urbano, na última década do século XX, conduziu a uma nova alteração do quadro administrativo.

A mesma foi aprovada pelo Executivo Camarário em reunião de câmara, a 11 de outubro de 1989, consistindo na criação de 4 novas freguesias e, na redelimitação administrativa das existentes.

Esta alteração foi oficializada pela Lei N.º 17/93, de 11 de junho que estabeleceu a criação das freguesias de Algés, Cruz Quebrada-Dafundo, Linda-a-Velha, Porto Salvo e Queijas.

Uma nova alteração administrativa efetuada no concelho de Oeiras foi a criação da Freguesia de Caxias em 2001. Com esta modificação, o concelho passou a ser constituído por 10 Freguesias: Oeiras e S. Julião da Barra, Paço de Arcos, Caxias, Cruz Quebrada-Dafundo, Algés, localizadas junto ao Rio Tejo e, Linda-a-Velha, Carnaxide, Queijas, Barcarena e Porto Salvo, localizadas no interior do concelho.

Em cumprimento da Lei n.º 22/2012 de 30 de maio e, tendo em consideração a proposta da Unidade Técnica para a Reorganização Administrativa do Território (UTRAT) para a reestruturação administrativa do território das freguesias, presente no Anexo I, da Lei N.º 11-A/2013 de 30 de maio, o Município de Oeiras passou a ser constituído por cinco freguesias.

Deste modo, as freguesias de Barcarena e de Porto Salvo mantêm o seu território original, sendo criadas três freguesias por agregação das existentes:

## Câmara Municipal de Oeiras

Direção Municipal de Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano  
Departamento de Ordenamento do Território e Planeamento Urbano

União das Freguesias de Algés, Linda-a-Velha e Cruz Quebrada/Dafundo, União das Freguesias de Carnaxide e Queijas e União das Freguesias de Oeiras e S. Julião da Barra, Paço de Arcos e Caxias.



Freguesias do Concelho de Oeiras após a reorganização administrativa de 2013

### 2.4. Dinâmica Territorial

A freguesia de Oeiras e São Julião da Barra, em 2011 e 2021, manteve a posição como a freguesia mais populosa das atuais freguesias. A freguesia de Algés Linda-a-Velha e Cruz-Quebrada/Dafundo, verificou o valor mais elevado de decréscimo da população residente, menos 1,3% de indivíduos relativamente ao valor observado em 2011.

A freguesia de Carnaxide e Queijas tem uma taxa de decréscimo populacional de 0,6%.

Porto Salvo mantém-se como a segunda freguesia menos populosa de Oeiras. Entre os últimos dois censos, registou uma taxa de decréscimo de população de 0,4%.

Nos dois últimos censos, a freguesia de Barcarena apresentou os registos populacionais mais baixos, relativamente às restantes freguesias, em contrapartida foi a freguesia que apresentou o maior aumento da população, com um crescimento de 4,3%.

POPULAÇÃO RESIDENTE POR FREGUESIA		
	2011	2021
<b>Algés, Linda-a-Velha, Cruz Quebrada e Dafundo</b>	48665	48030
<b>Barcarena</b>	13861	14451
<b>Carnaxide e Queijas</b>	36288	36087
<b>Oeiras e São Julião da Barra, Paço de Arcos e Caxias</b>	58149	58099
<b>Porto Salvo</b>	15157	15100

População residente por freguesia, 2011 – 2021 – INE, Censos 2011 e 2021

Entre 2011 e 2021, a população diminuiu 0,2%, o que significou uma redução de cerca de 353 habitantes.

Em termos de distribuição populacional, manteve as assimetrias existentes entre as cinco novas freguesias, com três grupos distintos:

- A. Algés, Linda-a-Velha, Cruz Quebrada e Dafundo e Oeiras e São Julião da Barra, Paço de Arcos e Caxias: freguesias com registos populacionais superiores a metade da totalidade dos residentes no concelho;
- B. Carnaxide e Queijas: freguesia com 21% do total, valor que reflete um posicionamento equilibrado;
- C. Porto Salvo e Barcarena: freguesias com registos populacionais que representam menos de um quinto dos indivíduos do concelho;

Em termos globais, a densidade populacional diminuiu ligeiramente, no período em referência, à exceção da Área Metropolitana de Lisboa:

DENSIDADE POPULACIONAL EM OEIRAS, ÁREA METROPOLITANA DE LISBOA (AML) E PORTUGAL						
	2011			2021		
	Oeiras	AML	Portugal	Oeiras	AML	Portugal
<b>Área (Km<sup>2</sup>)</b>	45,9	3001	92212,0	45,9	3001	92212,0
<b>Residentes/ Km<sup>2</sup></b>	3749,9	940,3	114,5	3742,2	956,6	112,2

Densidade populacional em Oeiras, Área Metropolitana de Lisboa e Portugal, 2011 – 2021 – INE, Censos 2011/2021

Em 2021, Oeiras registou uma aglomeração populacional de aproximadamente o quádruplo da média da região onde se insere, tendo demonstrado ser um concelho urbano com uma densidade populacional elevada.

A freguesia com melhor acessibilidade a Lisboa, a nova freguesia de Algés, Linda-a-Velha, Cruz-Quebrada/Dafundo, registou o valor mais elevado de densidade populacional, com 6.680 residentes/km<sup>2</sup>.

No que concerne à freguesia de Porto Salvo, com uma área de 7,34 km<sup>2</sup>, apresentou uma densidade populacional de 2.057 residentes/km<sup>2</sup>, facto que talvez tenha correlação com a sua situação geográfica no interior do concelho e de menor urbanização.

DENSIDADE POPULACIONAL POR FREGUESIA 2021			
Freguesias	Área (Km <sup>2</sup> )	População	Residentes/Km <sup>2</sup>
<b>Algés, Linda-a-Velha, Cruz-Quebrada e Dafundo</b>	7,19	48030	6680,11
<b>Barcarena</b>	9,01	14451	1603,88
<b>Carnaxide e Queijas</b>	8,81	36087	4096,14

<b>Oeiras e São Julião da Barra, Paço de Arcos e Caxias</b>	13,53	58099	4294,09
<b>Porto Salvo</b>	7,34	15100	2057,22
<b>Concelho</b>	45,88	171767	3743,83

## 2.5. Centros Históricos

Os **Centros Históricos** representam a génese da ocupação urbana no território, refletindo os valores ancestrais das necessidades das populações, nas suas formas de vivência diária, constituindo um importante valor patrimonial de referência histórica, cultural e social.

Os Centros Históricos são ameaçados pela degradação física do seu edificado e das infraestruturas urbanas, bem como pelo envelhecimento gradual do seu tecido social.

Sofrem paralelamente a pressão das intenções de transformação urbana que aproveitando o potencial de valorização imobiliária quando se situam em localizações atrativas, pelo que, para que não se perca o contributo que representam para a identidade cultural da cidade em formação, torna-se necessário desenvolver uma estratégia e uma metodologia de ação, para a respetiva implementação tendo em vista a melhoria da qualidade de vida das populações, através da revitalização, reabilitação e valorização das características dos centros históricos, estimulando o desenvolvimento e a continuidade das identidades locais.

No concelho de Oeiras existem 17 núcleos antigos: Algés de Cima, Barcarena, Carnaxide, Caxias, Cruz-Quebrada, Dafundo, Laveiras, Leceia, Linda-a-Pastora, Linda-a-Velha, Oeiras, Paço de Arcos, Porto Salvo, Queijas, Queluz de Baixo, Valejas e Vila Fria.

Os Núcleos Históricos constituem em geral as áreas centrais tradicionais das cinco Unidades Urbanas do modelo polinucleado da cidade em formação e que correspondem sensivelmente às parcelas de território afetas às atuais Freguesias.



## **Câmara Municipal de Oeiras**

**Direção Municipal de Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano**  
Departamento de Ordenamento do Território e Planeamento Urbano

A análise destas realidades, não se pode apenas focar nos elementos ou conjuntos patrimoniais de modo isolado, sob pena de se perder a noção da escala de atuação e ignorar os contributos que uma abordagem sistémica de todas as componentes urbanas que podem contribuir para revitalização e regeneração das áreas enquadradas por estes programas.

É relevante o papel dos Gabinetes Técnicos Locais que, enquadrados no Programa de Recuperação de Áreas Urbanas Degradadas (PRAUD), no âmbito da Lei nº 1/87 de 6 de Janeiro, em Maio de 1993, que permitiu um conhecimento da realidade “no terreno”, facilitando o diálogo entre os munícipes e a Câmara, trabalho que se mantém com resultados positivos, reconhecidos pela população residente.

O modelo de reabilitação e salvaguarda dos Centros Históricos através de uma gestão Integrada desta realidade que, no seu conjunto constitui um valor patrimonial municipal, não só em termos físicos, mas também ao nível cultural, histórico, económico e, sobretudo social.

O objetivo principal da reabilitação urbana é responder às atuais exigências de salubridade e conforto, qualidade e segurança, e ao enorme desafio da recuperação de um parque edificado e espaços públicos que, aos poucos, se reconhece renovado e cujo conjunto se reverte num património urbano reabilitado e valorizado.

O objetivo é o de dotar estas zonas de requisitos funcionais de modernidade, sem alterar a essência da sua identidade, apostando na Requalificação do Espaço Público e Renovação das Infraestruturas Urbanas, Reabilitação e Implementação de Equipamentos, Recuperação do Parque Edificado e enquadrar e orientar as novas Intervenções, induzir a revitalização do tecido social e apoiar a dinamização do comércio local e promover a animação cultural.



## Câmara Municipal de Oeiras

Direção Municipal de Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano

Departamento de Ordenamento do Território e Planeamento Urbano

### 3. Áreas de Reabilitação Urbana de Algés, Dafundo e Cruz Quebrada

#### PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO

O presente documento, corresponde à memória descritiva e justificativa que acompanha a proposta de delimitação das **Áreas de Reabilitação Urbana de Algés, Cruz-Quebrada e Dafundo**, com enquadramento no Plano Diretor Municipal e restantes instrumentos de gestão territorial que se encontram em vigor, nomeadamente o Plano de Salvaguarda do Património Construído e Ambiental do Concelho de Oeiras (PSPCACO).

A presente fase de reativação e redelimitação das ARU's, nesta zona destina-se a dar continuidade aos incentivos para as intervenções de reabilitação de edifícios promovidas por iniciativa dos respetivos proprietários, enquadrar os programas e projetos de reabilitação de iniciativa do Município, em curso e programados e como informação de enquadramento e orientação para o desenvolvimento das proposta de **Operações de Reabilitação Urbana**, as quais, serão oportunamente apresentadas, conjugando as intervenções de iniciativa pública e os contributos da iniciativa de entidades privadas para a reabilitação integrada destas áreas urbanas.

Territorialmente as ARU's de Algés, Cruz-Quebrada e Dafundo representam um polígono de delimitação que engloba os limites dos Núcleos Urbanos de Formação Histórica do Dafundo, Cruz-Quebrada e de Algés de Cima, conforme definidos no PSPCACO.

Não influenciando especialmente a delimitação da ARU original e entretanto caducada, naquilo que é a sua estrutura, nem alterando substantivamente os documentos base nem os respetivos anexos que a caracterizam, cf. Deliberações anteriores, teremos assim e para este efeito a seguinte caracterização sumária das 3 ARU's que, ocupando cerca de aproximadamente **117,5Ha**, estão totalmente integradas na União das Freguesias de Algés, Cruz Quebrada e Dafundo.

Com uma breve caracterização das áreas objeto de delimitação territorial em análise, formaliza-se a presente proposta de delimitação, suas bases e critérios de intervenção.

**3.1 Núcleo Poente/ARU da Cruz Quebrada (36,6Ha)**, integra o principal ajustamento realizado ao perímetro da ARU original, de modo a incluir as zonas patrimoniais no perímetro do Estádio Nacional (pavilhão dos Esteiros e Quinta da Graça), onde se programam intervenções municipais de regeneração e requalificação urbana, para adequação a equipamentos de interesse público, bem assim como a Faculdade de Motricidade Humana que, em colaboração com a CMO, irá ser objeto de intervenções estruturantes, suportadas em parte por Fundos Europeus.

De registar ainda a integração das Antigas Instalações Industriais da LUSALITE e GIST BROCADES (classificadas no PDM<sup>22</sup> como Espaço Central, Área Industrial a Reconverter).

Contribui ainda para a redefinição deste limite, a reativação da Linha do Elétrico, troço Algés/Estádio, no âmbito do **LIOS** (CMO/CML/CARRIS), com a necessidade operacional de requalificação da designada “Raquete do Estádio”.

O Núcleo Antigo da Cruz-Quebrada está situado na base do monte de Santa Catarina, junto à Ribeira do Jamor, delimitado pela Rua Sacadura Cabral (a Sul), Calçada de Santa Catarina (a Nascente e Norte) e Rua Bento Jesus Caraça (a Poente).

Outrora, foi uma pequena povoação vivendo da agricultura e do rio de lavadeiras, que com a construção da Av. Marginal e do caminho-de-ferro (de ligação entre Lisboa e Cascais) cortaram a antiga ligação do aglomerado com o Rio Tejo e a praia.

**3.2 Núcleo Central/ARU do Dafundo (27,7Ha)**, correspondendo ao Lugar que vulgarmente se designa por Dafundo e a que corresponde a zona com património edificado e quintas de recreio, mais interessante, fortemente marcada pela presença da Av. Marginal e Linha de Caminho de Ferro e onde predomina o uso, quase em exclusividade, residencial possuindo ainda, alguns equipamentos públicos dignos de registo.

O Núcleo Antigo do Dafundo expande-se ao longo da Estrada Marginal e Caminho-de-ferro, delimitado pela Av. Ivens ou Av. Marginal (a sul), Rua dos Bombeiros Voluntários do Dafundo (a poente), Rua Sacadura Cabral (a norte) e Rua 7 de Junho de 1759 (a nascente).



## Câmara Municipal de Oeiras

### Direção Municipal de Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano

#### Departamento de Ordenamento do Território e Planeamento Urbano

Atualmente, no núcleo antigo do Dafundo, apresentam-se edifícios representativos de várias épocas e funções diversificadas, os pequenos 'chalets' e antigas 'villas', envolvendo-se com construções de grande porte como unidades fabris devolutas e os blocos de habitação construídos nas últimas décadas fruto da grande procura imobiliária.

**3.3 Núcleo Nascente/ARU de Algés (53,2Ha)**, associada à génese do aglomerado, onde se inclui, corresponde maioritariamente à Baixa de Algés, comercialmente muito dinâmica, compacta, com uma ocupação multifuncional e pontuada por edificações de valor patrimonial como tal assinaladas.

A referir que o Núcleo Antigo de Algés de Cima está situado no alto de Algés, de difícil acesso. Julga-se que, remonta ao século XII e tem origem árabe, o aparecimento da povoação neste local tem a ver, entre outros fatores, com a necessidade defensiva das populações à época.

Nas últimas décadas, o rápido crescimento urbano de Algés, nas décadas de 70 e 80, teve como consequência a implantação de novos e dissonantes edifícios no pequeno núcleo.

Com a moda das praias e dos banhos de mar, o aglomerado de Algés começou a crescer e a multiplicar-se em direção ao Rio Tejo, as quintas que ocupavam a maior parte da encosta de Algés de Cima, começaram a ser loteadas e dando origem a uma malha urbana com ruas estreitas e ingremes, pátios e becos. Subsistem algumas quintas e a capela de Nossa Senhora do Cabo.

A área delimitada engloba ainda a Baixa Comercial de Algés cuja identidade se afirma pela elevada densidade de atividades de comércio e serviços, que nos últimos anos tem apresentado um decréscimo da sua atratividade motivada, em boa parte, pela forte concorrência das grandes superfícies comerciais e o contexto económico do País.

Trata-se de uma zona urbana que apresenta uma topografia favorável à cómoda fruição do espaço público (fracas pendentes dos arruamentos) que se estende à sua envolvente, sendo aqui, mais a poente, que se acentuam as inclinações do terreno.



## Câmara Municipal de Oeiras

### Direção Municipal de Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano

#### Departamento de Ordenamento do Território e Planeamento Urbano

A dimensão de todo o conjunto urbano definido como Baixa de Algés, a sua estrutura viária e a topografia sem acentuados declives, com exceção da encosta que liga ao Alto de Algés, induzem a uma utilização pedonal desta área de grande cariz comercial.

A existência de uma cintura de vias coletoras e distribuidoras de tráfego potenciam uma significativa mais-valia para esta zona de desenvolvimento comercial.

Quanto ao edificado, podemos encontrar uma mescla, com maior visibilidade para edifícios tipo Estado Novo, pontuado por algumas moradias de início do séc. XX.

Globalmente, todo o território comum às 3 ARU's, apresenta estrutura urbana que engloba elementos patrimoniais, equipamentos, conjuntos edificados, unidades de comércio e serviços com relevância na vivência da população residente, particularmente, o Complexo Desportivo do Jamor, Aquário Vasco da Gama, a Quinta de S. Mateus, Quinta de São João do Rio, Quinta de Santa Sofia, Vila Colmeias e sua envolvente, no Dafundo, o Palácio Ribamar, a Quinta e Antigo Convento de Ribamar, o Palácio Anjos, o Jardim Municipal, o Mercado Municipal e sua envolvente, o Interface em Algés, entre outros, que tornam toda a área delimitada com interesse estratégico de qualificação urbana a desenvolver numa perspetiva de reestruturação e regeneração urbanística de conjunto, através de **Operações de Reabilitação Urbana** seguintes.

As características especiais destes espaços, pela sua dimensão física, justificam a elaboração de Unidades de Intervenção de pequena e média dimensão, que assegurem uma correta estruturação urbana, integrando e abordando conjuntamente a resolução dos problemas das infraestruturas, do espaço público e do edificado.

Com efeito, encontramos-nos perante situações que ultrapassam os critérios do estado do parque edificado, apurado individualmente ou por zonas mais críticas, e do nível qualitativo da infraestruturização do espaço público consolidado.



## Câmara Municipal de Oeiras

### Direção Municipal de Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano Departamento de Ordenamento do Território e Planeamento Urbano

Pela sua dimensão e por exibirem capacidades de gestão no tempo, estas áreas podem vir a revelar-se centrais em termos de atuação, permitindo desenvolver programas que passem a colmatar determinadas carências funcionais, sobretudo na área da mobilidade e/ou uma base de suporte à vivência urbana.

Noutras situações, estamos perante casos de ‘vazios urbanos’ pela clara obsolescência de usos, justificando ações de regeneração, ou diante de situações de desqualificação grave nas condições de salubridade de conjuntos habitacionais que importa encarar.

Diagnosticadas, devido às situações que apresentam, estas áreas urbanísticas constituem espaços disponíveis dentro de um tecido urbano consolidado, podendo vir a criar novas oportunidades na ótica da requalificação, reconversão e da regeneração urbana.

Neste sentido, consideram-se reunidas as condições, carências e potencialidades, que fundamentam e determinam as propostas de delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana de Algés, Dafundo e Cruz Quebrada, enquadrando-se as mesmas na estratégia de regeneração urbana que o Município de Oeiras pretende implementar no Concelho, tendo por base os instrumentos urbanísticos que se encontram em vigor e bem assim igualmente harmonizado com a nova proposta de Plano Diretor Municipal (**PDM22**).



## Câmara Municipal de Oeiras

Direção Municipal de Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano  
Departamento de Ordenamento do Território e Planeamento Urbano

### 4. Nota Bibliográfica

Plano Estratégico 'Habitar Oeiras', 2006-2015

Programas de Habitação no Concelho de Oeiras

Levantamento dos Núcleos Degradados – Câmara Municipal de Oeiras, Julho de 1993

Livro 'Oeiras Factos e Números' – Edição Especial, Setembro de 2013

Quadro de Referência Estratégico Nacional FEDER e Fundos de Coesão

Programas Operacionais Regionais do Continente

Lei n.º 75/2013, de 12 de Setembro

Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro

Lei n.º 91/95, de 2 de Setembro

Carta Social do Concelho de Oeiras – Junho 2012

Estudo Estratégico para o desenvolvimento económico e a competitividade territorial do Concelho de Oeiras – Março de 2009

Portal da Habitação, Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana

Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de Outubro e

Decreto-Lei n.º 136/2014 de 9 de Setembro.

Estudos de Fundamentação Técnica de ACRRU-SRU – 2007/2009, da Faculdade de Arquitetura – Universidade Técnica de Lisboa.

Estatuto dos Benefícios Fiscais, DL n.º 215/89, de 1 de julho, na redação em vigor (EBF);

Lei n.º 53/2014, de 8 de Abril

Lei n.º 83-C/2013 de 31 de dezembro – Lei do Orçamento de Estado para 2014;

Lei n.º 66-B/2012 de 31 de dezembro – Lei do Orçamento de Estado para 2013;

Lei n.º 64-B/2011 de 30 de dezembro – Lei do Orçamento de Estado para 2012;

Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro – Lei do Orçamento do Estado para 2009;

Lei 6/2006, de 27 de fevereiro na redação dada pela Lei n.º 31/2012, de 14 de Agosto.

Plano Municipal de Habitação de Oeiras 20/30.

Estratégia Local de Habitação (ELH) do Município de Oeiras.



## **Câmara Municipal de Oeiras**

**Direção Municipal de Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano**  
Departamento de Ordenamento do Território e Planeamento Urbano

### **5. Ficha Técnica**

Este documento foi produzido pelo DOTPU, em articulação com o Departamento de Projetos Especiais e Reabilitação Urbana.