

MUNICÍPIO DE VENDAS NOVAS

Aviso n.º 19196/2018

Alteração da Delimitação da área de reabilitação urbana de Vendas Novas

Luís Carlos Piteira Dias, Presidente da Câmara Municipal de Vendas Novas, torna público, nos termos do disposto no n.º 1 e 2 do artigo 13.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro na redação dada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, que a Assembleia Municipal de Vendas Novas, na sua sessão, de 23 de novembro de 2018, deliberou aprovar a alteração da delimitação da área de reabilitação urbana de Vendas Novas.

1 — Âmbito

1.1 — Introdução

A delimitação da ARU é da competência da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, nos termos do artigo 13.º do RJRU. A aprovação da delimitação da ARU atribui à área um conjunto significativo de efeitos, entre os quais se destaca a obrigação da definição dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património. Decorre também daquele ato a atribuição aos proprietários do acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana.

De acordo com o disposto no n.º 3 do artigo 7.º da Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto (RJRU), a ORU será aprovada em momento distinto, através de Instrumento Próprio.

A promoção das bases associadas à sustentabilidade territorial afirma-se hoje como um dos principais desafios do Concelho de Vendas Novas e exige um esforço de planeamento urbano, no sentido de controlar a expansão urbana, que se afirma como uma externalidade negativa para uma gestão urbanística eficaz.

Consciente deste novo paradigma do desenvolvimento urbanístico, em que é essencial contrariar a expansão urbana, e regenerar a cidade existente, numa perspetiva integrada de regeneração do tecido urbano, social e económico da cidade, a Câmara Municipal vem agora propor a Delimitação da ARU de Vendas Novas.

Esta delimitação alarga o conceito de área histórica a toda a Cidade consolidada, protegendo as características históricas e ambientais particulares de cada malha urbana, preservando a respetiva identidade e autenticidade, e ao mesmo tempo apresenta-se como uma oportunidade de reger e estimular o desenvolvimento urbano, enquadrado numa estratégia integrada de reabilitação urbana, com um conjunto de objetivos estratégicos e medidas a implementar para tornar Vendas Novas uma cidade mais atrativa, mais amiga do ambiente, dinâmica, competitiva e inclusiva. Só assim poderemos alcançar uma sustentada e efetiva regeneração urbana da cidade, promovendo a convergência para as políticas nacionais, nomeadamente as de eficiência energética e de regeneração urbana.

A proposta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Vendas Novas (ARU), com enquadramento no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2012 de 14 de Agosto, decorre da necessidade de criar estímulos ao investimento privado em ações de Reabilitação Urbana, e da pertinência desses estímulos serem enquadrados numa estratégia integrada de reabilitação urbana, articulada com um programa de investimentos públicos a concretizar no horizonte dos próximos 10 anos.

Esta proposta de delimitação surge na sequência dos estudos de caracterização conducentes à elaboração do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, em que se percebeu que havia a necessidade de fazer alguns ajustes à delimitação da ARU, de modo a englobar não só todas as zonas com características históricas, mas também áreas não estruturadas, se encontram no interior da malha urbana consolidada e que carecem de uma intervenção integrada de regeneração urbana. No entanto, no interior da zona delimitada, existem algumas zonas de génese mais recente, que considerámos importantes pela relação que estabelecem com as áreas adjacentes. Zonas que requerem uma intervenção integrada que vai além dos seus limites físicos.

Da mesma forma, algumas áreas consideradas são zonas com ocupações obsoletas e em degenerescência no centro da cidade e, portanto, onde se prevê a sua regeneração, procedendo à reestruturação e requalificação urbana do edificado existente e do espaço público adjacente.

O critério subjacente a esta delimitação definiu a integração de grande parte da área consolidada da cidade de Vendas Novas, por se entender que a mesma se encontra no âmbito da alínea b) do artigo 2.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana 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 [...]”.

Foram excluídas da área consolidada todas as áreas que correspondem a processos de estruturação do território recentes e áreas que pelas características de uso, ou por corresponderem a expansão urbana, se entenderem não preencherem os requisitos para integrar a ARU. Com esta delimitação, importa essencialmente reforçar a homogeneidade dos limites da ARU, e consolidar zonas obsoletas e em degenerescência no centro da cidade, onde se considera essencial uma intervenção de regeneração urbana, procedendo à reestruturação dos espaços livres e edificações.

1.2 — Objetivos

Para além dos benefícios fiscais e incentivos financeiros à reabilitação do edificado privado por parte dos proprietários, a pertinência da delimitação da ARU de Vendas Novas e consequente ORU deve também ser compreendida à luz das oportunidades de financiamento dos investimentos públicos e privados em reabilitação urbana, previstos em programas nacionais e comunitários, e para as quais a definição de uma ARU constitui um passo imprescindível.

Importa também sublinhar, por outro lado, a relação intrínseca entre a delimitação de ARU e as oportunidades de financiamento comunitário neste domínio existentes através do PEDU aprovado, e do Programa Operacional do Portugal 2020.

Atendendo a estes pressupostos, a delimitação da ARU de Vendas Novas e a consequente elaboração e aprovação da ORU apresentam-se como iniciativas decisivas para a promoção da reabilitação urbana nesta cidade, estimulando e alavancando a iniciativa privada para reabilitação dos edifícios particulares e dotando os agentes públicos, em particular o Município, de recursos e oportunidades adicionais para intervir na reabilitação do espaço e dos equipamentos públicos nesta área.

1.3 — Metodologia

O presente documento dá forma ao processo de Delimitação da ARU de Vendas Novas, de acordo com o n.º 2 do artigo 13.º do RJRU, devendo ser-lhe dada consequência através da elaboração e aprovação de um instrumento próprio que concretize a ORU. No presente caso, atendendo a que a modalidade proposta para a realização da ORU será a de uma ORU sistemática, o instrumento próprio que a concretiza será um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, de acordo com a alínea b) do Artigo 16.º do RJRU.

Segundo o RJRU, quer a delimitação da ARU, quer a aprovação da ORU, são competências da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, podendo a aprovação da delimitação de uma ARU não ter lugar em simultâneo com a aprovação da respetiva ORU, tendo sido esta a metodologia adotada no presente caso.

A proposta de delimitação da ARU foi estruturada tendo como referência os pressupostos enunciados no RJRU e inclui a respetiva memória descritiva e justificativa, a delimitação da área abrangida, a definição do tipo de operação de reabilitação urbana adotada e o quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação, incluindo os benefícios fiscais associados aos impostos municipais. É um processo que decorre, em primeiro lugar, da necessidade urgente de criar estímulos à reabilitação urbana por parte dos proprietários privados na área central e mais antiga da cidade de Vendas Novas e, em segundo lugar, da pertinência desses estímulos serem enquadrados numa estratégia integrada de reabilitação urbana, articulada com um programa de investimentos públicos a concretizar no horizonte dos próximos 15 anos. Estes princípios de programação estão alinhados com o Crescimento Inteligente, Sustentável e Inclusivo.

A proposta de delimitação da ARU de Vendas Novas tem subjacente o quadro de definições adotado no RJRU e plasmado no seu artigo 2.º, nomeadamente as seguintes:

«Acessibilidade» o conjunto das condições de acesso e circulação em edifícios, bem como em espaços públicos, permitindo a movimentação livre, autónoma e independente a qualquer pessoa, em especial às pessoas com mobilidade condicionada;

«Área de reabilitação urbana» 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;

«Edifício» a construção permanente, dotada de acesso independente, coberta, limitada por paredes exteriores ou paredes mearas que vão das fundações à cobertura, destinada a utilização humana ou a outros fins; «Imóvel devoluto» o edifício ou a fração que assim for considerado nos termos dos artigos 2.º e 3.º do Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto;

«Entidade gestora» a entidade responsável pela gestão e coordenação da operação de reabilitação urbana relativa a uma área de reabilitação urbana; «Fração» a parte autónoma de um edifício que reúna os requisitos estabelecidos no artigo 1415.º do Código Civil, esteja ou não o mesmo constituído em regime de propriedade horizontal;

«Habitação» a unidade na qual se processa a vida de um agregado residente no edifício, a qual compreende o fogo e as suas dependências;

«Operação de reabilitação urbana» o conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área;

«Reabilitação de edifícios» a forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou a vários edifícios, às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às frações eventualmente integradas nesse edifício, ou a conceder-lhes novas aptidões funcionais, determinadas em função das opções de reabilitação urbana prosseguidas, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas;

«Reabilitação urbana» a forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios;

«Unidade de intervenção» a área geograficamente delimitada a sujeitar a uma intervenção específica de reabilitação urbana, no âmbito de uma operação de reabilitação urbana sistemática aprovada através de instrumento próprio, com identificação de todos os prédios abrangidos, podendo corresponder à totalidade ou a parte da área abrangida por aquela operação ou, em casos de particular interesse público, a um edifício.

2 — Delimitação da área de reabilitação urbana

2.1 — Memória descritiva e justificativa

2.1.1 — Diagnóstico Urbanístico

Estrutura urbana e a sua evolução

Vendas Novas não possui um tipo de povoamento concentrado à semelhança da maioria dos aglomerados urbanos do Alentejo. Para perceber a sua organização territorial é preciso mergulhar na história e compreender como se concretizou a evolução física do aglomerado urbano.

Consequência da localização geográfica, Vendas Novas surgiu como ponto de pouso no trajeto da Mala-Posta (séc. XVI), entre a Aldeia Galega (Montijo) e Montemor, e, mais tarde, até Évora e Espanha. A “estrada nova” — atual EN 4 — tornou-se, assim, na matriz que gerou Vendas Novas e ao longo da qual a povoação se foi desenvolvendo e organizando.

Um novo impulso na afirmação e desenvolvimento da povoação foi dado com a construção do Palácio Real, também conhecido como Palácio das Passagens, em 1728, mandado erigir pelo rei D. João V, para acolher o séquito real que acompanhava a Badajoz, em Janeiro de 1729, os príncipes portugueses, D. José e D. Maria Bárbara, que iam casar a Espanha com príncipes espanhóis. Dois casamentos reais que propunham selar de forma duradoura a paz entre dois reinos.

Contudo, no final do século XVIII, Vendas Novas era ainda um pequeno aglomerado rural ligado às atividades geradas pela implantação de estalagens e vendas. Tinha “uma única rua, a rua do Forno, e 4 núcleos populacionais: o das casas de cima, com a sua estalagem, o das casas de baixo, com a sua estalagem de baixo, 2 casas de residência e o Palácio Real”.

Em meados do século XIX, dois acontecimentos impulsionaram Vendas Novas para um novo estágio de desenvolvimento: a instalação da Escola Prática de Artilharia (EPA), ocupando o Palácio Real, e a chegada do caminho-de-ferro. Destes dois acontecimentos resultou a primeira explosão demográfica e a necessidade de “aforamentos da terra” como forma de garantir espaço para fixação de novos residentes e novas atividades.

No final do século XIX os caminhos-de-ferro, a indústria da cortiça, a EPA e a agricultura dominam a atividade económica da aldeia, elevada à categoria de vila após a implantação da República, em 1911. A estrada, o caminho-de-ferro e a EPA e respetivo polígono de tiro, são os elementos que impulsionam o desenvolvimento e estruturam o aglomerado urbano. O caminho-de-ferro e o polígono de tiro criando uma barreira à expansão para Norte. A estrada como elemento de suporte à instalação de atividades económicas e habitação. O Palácio (EPA) como instrumento de centralidade e aglutinação do conjunto.

Condicionada a Norte pela via-férrea e pelo polígono de tiro, Vendas Novas foi-se expandindo ao longo da estrada e para Sul.

Nos anos 20 do século XX é possível verificar, em planta mandada executar pelo Sr. Joaquim Matias Mendonça, que já existia uma “estrada de circunvalação” a contornar a vila pelo lado Sul. Ligava o núcleo urbano da Boavista a uma zona periférica, a Nascente de Vendas Novas, onde está implantado o Cemitério e onde se localizava o Campo das Feiras. No seu trajeto, esta variante à Estrada Nacional, articulava diversos arruamentos que integravam o aglomerado urbano. Grande parte do seu traçado manteve-se até aos nossos dias, assumindo carácter urbano e constituindo dois dos principais arruamentos da cidade: a Avenida 25 de Abril e a Rua Almirante Gago Coutinho.

A EPA e a estação ferroviária eram os equipamentos centrais, em torno dos quais se organizava o espaço urbano. As estradas, nacional e

da Afeiteira, continuavam a estruturar a cidade, assumindo duplo papel de vias principais de comunicação com o exterior e de infraestrutura de suporte à edificação e instalação de atividades económicas.

Em meados do século XX, começa a ganhar forma um novo núcleo habitacional na zona da Misericórdia. Vendas Novas já não era a cidade polarizada em torno da EPA e da estação ferroviária, o seu centro tradicional. Dois núcleos urbanos periféricos apresentam potencialidades e dinamismo para se afirmar no contexto urbano: a Boavista, explorando as atividades económicas geradas pela proximidade de uma importante rodovia nacional e a Misericórdia, oferecendo boas condições de habitabilidade e um estilo que vida que satisfazia uma crescente procura, sobretudo de novos residentes.

Entre estes três núcleos reorganiza-se a estrutura urbana. O caminho que liga os núcleos urbanos da Boavista e da Misericórdia — as atuais Avenida da Misericórdia e Av. Marechal Craveiro Lopes — conquistam importância e, tornam-se estruturantes no desenvolvimento da cidade, que se vai consolidando em torno dos seus eixos. A medida que avança a urbanização, a Av. da Misericórdia, começa a substituir-se à Rua Almirante Gago Coutinho como via de “circunvalação” da vila. A isso não foi certamente alheia a instalação do Colégio dos Salesianos naquela área, no final dos anos 50.

Além dos Salesianos, outros equipamentos contribuíram para o alargamento da área urbana. Ainda nos anos 40, o Hospital Dr. Custódio Cabeça, ocupando parte do Campo das Feiras, em frente do cemitério, e, nos anos 60, o Colégio Laura Vicunha, a sul da Avenida 25 de Abril.

No final dos anos 60 estava já delineada a estrutura urbana, embrião da cidade que hoje conhecemos.

A EPA e a ferrovia condicionavam o crescimento para norte.

A sul, três núcleos urbanos separados fisicamente e distintos nas suas funcionalidades e formas de ocupação — o centro tradicional, a Boavista e a Misericórdia — interligados pela EN4 e pelas Avenidas Marechal Craveiro Lopes, da Misericórdia e 25 de Abril (segundo a toponímia atual), constituíam as bases do crescimento e organização urbana.

Duas fábricas de montagem de automóveis ocupavam terrenos marginais à EN4, na Direção de Montemor, constituindo os antecedentes do futuro Parque Industrial de Vendas Novas.

A sul da Avenida 25 de Abril, instalava-se o colégio Laura Vicunha, primórdio da instalação de um conjunto de grandes equipamentos urbanos nesta área.

Em termos administrativos, Vendas Novas passa a concelho em 1962, e eleva-se a Cidade em 1993. Contacta atualmente com duas freguesias: Vendas Novas e Landeira.

Integração urbana

Com exceção de alguns casos pontuais, Vendas Novas não se caracteriza por um elevado valor arquitetónico do seu património edificado. O seu interesse reside, sobretudo, no valor simbólico e cultural, enquanto testemunho de uma história e de um passado coletivos, que sucessivas gerações foram criando na caminhada que nos conduziu até aos nossos dias.

Na ocupação do solo urbano, predominam as moradias unifamiliares de um ou dois pisos. Nas partes de ocupação mais recente, em geral implantam-se de forma isolada ou geminada e, nas zonas mais antigas, em bandas edificadas. Nas zonas mais antigas, a maioria possui um logradouro posterior, onde apresentam espaços ajardinados e pequenas hortas.

Os novos edifícios são construídos segundo as técnicas mais recentes, em geral com recurso a alvenaria de tijolo e estrutura de betão armado, com cobertura de duas águas revestida a telha cerâmica.

O aspecto exterior de cada edifício assume pormenores e características próprias, através de elementos decorativos, da composição das fachadas, do muro que limita o lote, da cor, dos materiais utilizados como revestimento, e de outros pequenos elementos que parecem resultar da opção de cada proprietário. Tal não significa que se sigam os padrões arquitetónicos típicos da região, ao nível dos materiais, cores e elementos decorativos utilizados.

Desta profusão de soluções, muitas vezes desintegradas da envolvente, resulta em geral uma ausência de identidade arquitetónica e homogeneidade urbanística nas várias partes da cidade. Excetua-se uma área no centro da cidade que apresenta alguma homogeneidade e consistência patrimonial entre a estrutura urbana e edificada, e onde se concentra a maior densidade urbana, com predominância dos edifícios de 2 e 3 pisos. Esta área corresponde quase inteiramente à vila que existia no início do século XX e à qual os Vendasnovenses ainda hoje se referem como a “Vila”.

Nesta área, destaca-se o antigo Palácio Real, que durante mais de 150 anos serviu como Escola Prática de Artilharia e atualmente tem sedeado o Pólo Permanente do Regimento de Artilharia N.º5 (classificado como Monumento de Interesse Público), e o conjunto edificado que delimita uma ampla praça (Praça da República), atravessada pela EN 4, que constitui o espaço central da cidade. Aqui se localizam os edifícios de maior altura e alguns dos exemplares mais interessantes do ponto de vista arquitetónico e cultural. De uma maneira geral, são construções simples, onde algumas delas evidenciam elementos decorativos ou

construtivos dignos de nota. É o caso das platibandas que encimam as fachadas ou do emolduramento dos vãos, os quais apresentam grande variedade de elementos decorativos, geralmente figuras geométricas, ilustrando o gosto dominante na época em que se realizou a construção. Destaca-se, ainda, um número significativo de mansardas.

É nesta zona que se localiza o centro administrativo de Vendas Novas, constituído pela Câmara Municipal e Junta de Freguesia, ambas situadas em edifício da praça central, e os serviços de Finanças e Conservatória, instalados em edifícios existentes nas imediações. É igualmente nesta zona que se localiza grande parte do comércio e serviços de Vendas Novas.

A zona consolidada estende-se para além do centro administrativo, e engloba uma diversidade de realidades, todas elas com grande urbanidade, e representativas da evolução da cidade. Esta área é, na generalidade, limitada pela linha de caminho-de-ferro, pela Avenida 25 de Abril, e estende-se até à Rua Luís António Firmino. Este perímetro procura abarcar condições urbanas distintas, mas concordantes na necessidade de serem intervenções, de modo a contribuir para a criação de um tecido urbano coeso.

Esta heterogeneidade resulta da evolução territorial e temporal do aglomerado, e da sua natureza funcional. No entanto, é comum a toda a área uma maior concentração do património edificado degradado e obsoleto, constrangimentos à mobilidade, sobretudo em modos suaves, e problemas de descontinuidade urbana e descaracterização arquitetónica.

São igualmente visíveis, um conjunto de problemas que estão a contribuir para a sua descaracterização:

Um número considerável de prédios desocupados, alguns deles já em avançado processo de degradação, que conduzirá inevitavelmente à ruína, se nada for feito a curto prazo;

Recuos nos alinhamentos das fachadas, alterando os planos marginais das ruas e, portanto, o seu carácter;

Utilização de materiais desadequados;

Espaço público pouco apelativo e desadequado às condições de mobilidade;

Degradação do espaço público;

Falta de espaços verdes (públicos e privados) e zonas permeáveis;

Estacionamento desordenado e retirando espaço ao peão;

Predominância do uso do transporte motorizado privado em detrimento dos modos suaves;

Excesso de áreas impermeabilizadas, com consequências ambientais negativas;

Falta de habitação de qualidade, adequada às necessidades de conforto e eficiência atuais;

Tipologias habitacionais pouco adequadas às novas famílias emergentes, nomeadamente casais sem filhos e famílias monoparentais;

Falta de serviços e comércio de proximidade que incentivem a vitalidade urbana.

2.1.2 — Objetivos estratégicos a prosseguir

Conforme disposto no Artigo 3.º do RJRU, a reabilitação urbana deve contribuir, de forma articulada, para a prossecução dos seguintes objetivos, que se assumem também como objetivos gerais da ARU de Vendas Novas:

a) Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram 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 de 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;

g) Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.

Por sua vez, como objetivos específicos da ARU de Vendas Novas são considerados os seguintes:

1 — Reabilitar a cidade, aumentar a coesão social, rejuvenescer o centro, atrair e fixar mais habitantes para a área central da cidade;

2 — Captar mais empresas e mais emprego, criar mais serviços e comércio de proximidade. Revitalização do tecido económico na área central da cidade, nomeadamente através da oferta de incentivos específicos à reabilitação dos estabelecimentos comerciais;

3 — Incentivar a reabilitação urbana, consolidar e requalificar a malha da cidade existente, através da criação de estímulos à reabilitação urbana por parte dos proprietários de edifícios ou frações, nomeadamente incentivos e apoios de natureza financeira e fiscal;

4 — Reocupar e reutilizar o edificado existente, compactar a cidade consolidada aumentando a qualidade ambiental e a eficiência energética

5 — Reabilitar, preservar e valorizar os principais elementos do património histórico e arquitetónico da cidade;

6 — Requalificar o espaço público e o ambiente urbano através da concretização de um conjunto de ações estruturantes suportadas em investimento público;

7 — Animar e revitalizar económica, social e culturalmente a cidade consolidada, através da criação de espaços de produção e fruição cultural, e da criação de um sistema de incentivos à instalação de empresas e profissionais artísticos, culturais e criativos;

8 — Melhorar das respostas públicas às significativas carências existentes no domínio habitacional para os grupos sociais mais desfavorecidos;

9 — Promover a mobilidade sustentável, nomeadamente através da melhoria das condições de mobilidade urbana, designadamente no que respeita à promoção da utilização dos modos suaves de deslocação e à eliminação de barreiras arquitetónicas, potenciando o desenvolvimento de um espaço urbano inclusivo.

10 — Incentivar a eficiência ambiental, aumentando a resiliência da cidade aos fenómenos extremos.

A Área de Reabilitação Urbana de Vendas Novas, aqui proposta, abrange uma extensão de cerca de 162ha. A operação de reabilitação urbana incidirá sobre todo o núcleo consolidado da cidade, e deverá passar, não só pelo incentivo à iniciativa privada na reabilitação do edificado residencial e afeto a atividades económicas, mas também, em grande medida, pela realização de diversas ações estruturantes de reabilitação do espaço público, das infraestruturas urbanas, dos espaços verdes de utilização coletiva, equipamentos públicos e o património histórico e arquitetónico.

Considera-se que esta componente terá duplo resultado: regeneração do núcleo consolidado através de intervenções no espaço público dotando-o de melhores condições de conforto e qualidade ambiental e paisagística e, impulsionando os privados a intervir no espaço construído privado. O espaço público e os equipamentos coletivos são encarados como elementos urbanos estruturantes, motores de urbanidade, os quais têm um papel crucial na estruturação da cidade. No entanto esta qualificação deve ser acompanhada pela qualificação do espaço privado (construído ou não). Neste sentido, ao intervir no espaço público e nos equipamentos, espera-se conseguir impulsionar a ação privada, alavancada pelos incentivos fiscais e pela possibilidade de recorrer aos Instrumentos Financeiros disponíveis no presente quadro comunitário.

Esta estratégia deve assumir o espaço público como forma de garantir a coesão e articulação do parque habitacional e dos diversos usos inerentes à vida urbana, servindo de suporte à habitação qualificada, integrada no tecido urbano preexistente, adotando assim um modelo mais sustentável, equilibrado, acessível a todos, com oferta diversificada dirigida a grupos sociais e etários específicos.

As intervenções de regeneração urbana deverão garantir um modelo habitacional mais flexível e atrativo, adaptável às variações de oferta e procura, com uma melhoria generalizada da qualidade dos alojamentos, e uma relação proporcional e equilibrada entre espaço público e espaço construído, com serviços e comércio de proximidade, de forma a atrair e fixar população jovem e convergir para a melhoria da qualidade de vida dos cidadãos. No modelo regeneração urbana a implementar é essencial a valorização das unidades de vizinhança com equipamentos, comércio e serviços de proximidade e a articulação do parque habitacional com o desenvolvimento sustentável, com promoção da utilização de modos suaves de mobilidade, utilização racional dos meios de transporte motorizados, e com garantia de mobilidade universal.

2.1.3 — Critérios subjacentes à delimitação da ARU

O processo de delimitação da ARU de Vendas Novas teve em consideração uma série de critérios, que foram ponderados e adotados com o intuito principal de potenciar a concretização dos objetivos gerais enunciados no RJRU e, mais especificamente, os objetivos estratégicos considerados nesta proposta de delimitação da ARU de Vendas Novas.

Neste sentido, foram adotados os seguintes critérios para a delimitação da ARU:

Coerência com a configuração da estrutura urbana da cidade e sua evolução, integrando na ARU toda a cidade consolidada, que engloba os espaços urbanos mais antigos e centrais, onde se concentra a maior parte do património histórico e arquitetónico da cidade;

Coerência com os instrumentos de gestão do território, de planeamento estratégico e de programação de investimentos públicos mais recentes e em vigor, abrangendo nomeadamente todos os espaços classificados no Plano Diretor Municipal de Vendas Novas como “Área Consolidada” e “Área a Proteger”, a área de intervenção do Programa de Ação para a Reabilitação Urbana de Vendas Novas, e os espaços centrais com ocupações obsoletas e em degenerescência, onde se prevê a necessidade de regeneração, procedendo à reestruturação e requalificação urbana do edificado existente e do espaço público adjacente. Na área consolidada da cidade foram excluídas as áreas que pelas características do uso ou por corresponderem a expansão urbana, se entendeu não preencherem os requisitos para integrar a ARU.

Enfoque nos espaços urbanos onde o número de edifícios degradados é mais significativo e que, por isso, carecem de uma estratégia integrada de reabilitação urbana, em que os investimentos de natureza pública em reabilitação de equipamentos e requalificação dos espaços públicos sejam acompanhados de um programa de estímulos à iniciativa privada;

Zonas não estruturadas centrais que carecem de uma intervenção estratégica, de modo a potenciar o desenvolvimento e qualificação urbanas;

Enquadramento dos principais elementos do património histórico e arquitetónico da cidade;

Respeito pela estrutura de cadastro e pelos conjuntos urbanísticos existentes.

A aplicação destes critérios teve também em consideração os estudos de caracterização realizados no âmbito do desenvolvimento do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana de Vendas Novas (em curso), que se consideram ser especialmente relevantes para a compreensão das particularidades da estrutura urbana de Vendas Novas, e que atestam a coerência da configuração adotada para a delimitação da ARU.

2.2 — Delimitação da área abrangida

A área abrangida pela ARU de Vendas Novas inclui, essencialmente, os seguintes espaços urbanos:

O centro tradicional (a “Vila”), estruturado ao longo da EN4 e compreendido, grosso modo, entre a entrada poente, e a entrada nascente da cidade;

Toda a cidade consolidada, com exceção de áreas que correspondem a processos de estruturação do território recente, que pelas características do uso ou por corresponderem a expansão urbana, se entendeu não preencherem os requisitos para integrar a ARU.

Espaços centrais com ocupações obsoletas e em degenerescência, onde se prevê a necessidade de regeneração, procedendo à reestruturação e requalificação urbana do edificado existente e do espaço público adjacente.

Proposta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Vendas Novas

2.3 — Definição do tipo de operação de reabilitação urbana

Atendendo aos objetivos estratégicos a prosseguir com a implementação da Delimitação da ARU de Vendas Novas, a respetiva ORU deverá ser do tipo sistemática.

Nos termos do n.º 3 do Artigo 8.º do RJRU, a ORU sistemática consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público.

Embora o modelo de gestão da ARU e de execução da ORU devam ser definidos posteriormente no programa estratégico de reabilitação urbana, prevê-se que o Município de Vendas Novas será a entidade responsável pela coordenação e gestão da operação de regeneração urbana, e que o modelo a adotar para a execução da operação de reabilitação urbana será o de iniciativa da entidade gestora.

Prevê-se ainda que o prazo de execução da ORU de Vendas Novas seja de 15 anos, prorrogáveis nos termos do RJRU.

2.4 — Quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação

Os apoios e incentivos a atribuir na ARU de Vendas Novas são de natureza financeira e fiscal. Sem prejuízo de outros incentivos ou apoios existentes ou a criar, referem-se aqueles que, no atual quadro legal, se consideram mais relevantes, podendo a presente estratégia de reabilitação ser adaptada a novos regimes de incentivos fiscais, conformando-se com eles de forma automática e sem necessidade de revisão.

Incentivos financeiros

Redução de 80 % do valor das taxas relativas a urbanização, edificação, reforço de infraestruturas, utilização e ocupação do espaço público municipal em obras de reabilitação urbana e de edifícios.

Redução de 50 % das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação dos edifícios e suas frações.

Redução durante 3 anos de 80 % do valor das taxas relativas a ocupação da via pública em estabelecimentos comerciais/serviços a funcionar em edifícios reabilitados.

Incentivos fiscais associados aos impostos municipais (Estatuto dos Benefícios Fiscais artigo 45.º)

Isenção do imposto municipal sobre imóveis (IMI) por um período de três anos a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, podendo ser renovado, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente;

Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT) nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição;

Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT) na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em área de reabilitação urbana, também a habitação própria e permanente;

Agravamento da taxa de IMI ao triplo nos casos de prédios urbanos que se encontrem devolutos há mais de um ano e de prédios em ruínas, considerando-se devolutos ou em ruínas, os prédios como tal definidos em diploma próprio (art. 112.º CIMI).

Outros incentivos decorrentes do Estatuto dos Benefícios Fiscais

As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português decorrentes da primeira alienação, subsequente à intervenção, de imóvel localizado em área de reabilitação urbana, são tributadas à taxa autónoma de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento;

Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributados à taxa de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis situados em “área de reabilitação urbana”, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação;

IVA à taxa reduzida de 6 % em obras de reabilitação urbana.

Os apoios e incentivos descritos no presente capítulo apenas serão concedidos a intervenções que se enquadrem, cumulativamente, nas definições de reabilitação urbana e reabilitação de edifícios constantes no RJRU, não se aplicando a construções a edificar em lotes vazios.

Os prédios urbanos localizados na ARU beneficiam dos incentivos indicados acima, desde que preencham cumulativamente as seguintes condições, de acordo com o artigo 45.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais:

a) Sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009 na sua atual redação, de 23 de outubro, ou do regime excepcional do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril;

b) Em consequência da intervenção prevista na alínea anterior, o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível bom nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, e;

c) Sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro, sem prejuízo do disposto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril.

Os incentivos financeiros e fiscais à reabilitação do edificado serão concedidos após a boa conclusão das obras, atestada pelos serviços competentes do Município de Vendas Novas, e cessarão sempre que se verifique que a obra não se realizou de acordo com o projeto aprovado ou que foram feitas demolições não autorizadas.

Saliente-se que, nos termos da alínea b) do Artigo 14.º do RJRU, a delimitação de uma ARU confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural.

2.5 — Operações elegíveis para acesso aos apoios e incentivos

A delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana surge da necessidade de revitalizar o tecido urbanístico da cidade, de forma a dar uma nova vida e imagem à paisagem urbanística da mesma. Tendo em conta essa necessidade, da ARU constam uma série de benefícios financeiros e fiscais, alguns deles decorrentes do Estatuto dos Benefícios Fiscais, que atribui um conjunto de estímulos que visam promover as ações de reabilitação urbana.

Saliente-se que, nos termos da alínea b) do Artigo 14.º do RJRU, a delimitação de uma ARU confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendido o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural.

Os apoios e incentivos descritos apenas serão concedidos a intervenções que se enquadrem, cumulativamente, nas definições de reabilitação

urbana e reabilitação de edifícios promovidas nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009 na sua atual redação, de 23 de outubro, ou do regime excecional do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril, não se aplicando a construções a edificar em lotes vazios, mesmo que se localizem em ARU.

Os incentivos financeiros e fiscais à reabilitação do edificado serão concedidos após a boa conclusão das obras, atestada pelos serviços competentes do Município de Vendas Novas, e cessarão sempre que se verifique que a obra não se realizou de acordo com o projeto aprovado ou que foram feitas demolições não autorizadas.

Ou seja, o benefício apenas será concedido no final do processo. A emissão da Licença de Utilização (quando aplicável) deverá ficar condicionada à realização da 2.ª vistoria, de modo a verificar o cumprimento dos requisitos de reabilitação urbana, ou seja, verificar se a operação se enquadra nas definições de reabilitação urbana e reabilitação de edifícios constantes do artigo 2.º do RJRU (Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, na redação conferida pela Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto), ou do regime excecional do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril, não se aplicando a construções a edificar em lotes vazios:

a) «Reabilitação de edifícios» a forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou a vários edifícios, às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às frações eventualmente integradas nesse edifício, ou a conceder-lhes novas aptidões funcionais, determinadas em função das opções de reabilitação urbana prosseguidas, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas;

b) «Reabilitação urbana» a forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios;

Para clarificar quais as intervenções a apoiar, apresentamos o seguinte quadro resumo, elaborado em analogia com os critérios para os benefícios a atribuir pelo IFRRU:

Tipologia de obra	Definição de acordo com o RJUE (DL n.º 555/99, de 16 de Dezembro, na sua redação atual)
Obras de reconstrução	As obras de construção subsequentes à demolição, total ou parcial, de uma edificação existente, das quais resulte a reconstrução da estrutura das fachadas.
Obras de alteração . . .	As obras de que resulte a modificação das características físicas de uma edificação existente, ou sua fração, designadamente a respetiva estrutura resistente, o número de fogos ou divisões interiores, ou a natureza e cor dos materiais de revestimento exterior, sem aumento da área total de construção, da área de implantação ou da altura da fachada.
Obras de ampliação. . .	As obras de que resulte o aumento da área de implantação, da área total de construção, da altura da fachada ou do volume de uma edificação existente, se indispensáveis para efeitos de refuncionalização do edificado a reabilitar.
Obras de conservação	As obras destinadas a manter uma edificação nas condições existentes à data da sua construção, reconstrução, ampliação ou alteração, designadamente as obras de restauro, reparação ou limpeza
Obras de demolição. . .	As obras de destruição, total ou parcial, de uma edificação existente, desde que antecedendo um dos tipos de obras referidas nas linhas anteriores

ANEXO I

Planta com Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Vendas Novas

