



Câmara Municipal de Vendas Novas

PROPOSTA DE APROVAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE VENDAS NOVAS



Câmara Municipal de Vendas Novas

Ficha Técnica

Delimitação da Área de Reabilitação de Vendas Novas

Câmara Municipal de Vendas Novas
Divisão de Ambiente e Planeamento
Secção de Gestão Territorial

Contactos

Tel.: 265 807 700
E-mail: geral@cm-vendasnovas.pt

Data

Janeiro de 2025



Câmara Municipal de Vendas Novas

ÍNDICE

1. ÂMBITO	4
1.1. Introdução.....	4
1.2. Objetivos	5
1.3. Metodologia.....	7
2. DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA	10
2.1. Memória descritiva e justificativa	10
2.1.1. Diagnóstico urbanístico	10
Estrutura urbana e sua evolução	10
Integração urbana	12
2.1.2. Objetivos estratégicos a prosseguir	14
2.1.3. Critérios subjacentes à delimitação da ARU	17
2.2. Delimitação da área abrangida	19
2.3. Definição do tipo de operação de reabilitação urbana	19
2.4. Quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação	20
Incentivos financeiros	20
Incentivos fiscais associados aos impostos municipais	20
Outros incentivos decorrentes do Estatuto dos Benefícios Fiscais	21
2.5. Definição do tipo de intervenções elegíveis	22
ANEXO – Planta com Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Vendas Novas	24



Câmara Municipal de Vendas Novas

1. ÂMBITO

1.1. Introdução

O presente documento visa enquadrar a aprovação da delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Vendas Novas, nos termos previstos no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana¹ (RJRU).

A ARU, conforme definido na alínea b) do artigo 2º do RJRU, corresponde à *“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”*.

A cada ARU corresponde uma Operação de Reabilitação Urbana (ORU), entendida, de acordo com a alínea h) do artigo 2º do RJRU, como *“o conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área”*.

A delimitação da ARU de Vendas Novas, com enquadramento no RJRU, à data com a redação conferida pelo Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto, foi aprovada em Assembleia Municipal de Vendas Novas a 28 de fevereiro de 2014 e publicada no Diário da República, a 10 de abril de 2014, através do Aviso n.º 4950/2014.

Cerca de um ano e meio após a sua vigência, constatou-se que em algumas situações, o critério objetivo subjacente à proposta de delimitação, por lapso, não foi aplicado em áreas contíguas e que apresentam as mesmas características morfológicas, tipológicas e de época construtiva das incluídas na ARU. Paralelamente, face à elaboração da Estratégia para o Desenvolvimento do Concelho - VENDAS NOVAS 2020 - e com a consciência da necessidade de regenerar a cidade existente, numa perspetiva integrada de reabilitação do tecido urbano, social e económico desta, considerou-se essencial alargar o perímetro da ARU a toda a zona consolidada da cidade. Neste contexto, em 3 de setembro de 2015, foi aprovada, pela Assembleia Municipal de Vendas Novas, a nova delimitação da ARU de Vendas Novas, publicada em Diário da República de 25 de setembro de 2015, através do Aviso n.º 10940/2015.

Posteriormente, perante 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, que se encontram no interior da malha

¹ Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de outubro (RJRU), na redação atualmente em vigor (7ª. alteração dada pelo DL10/2024, de 08/01)



Câmara Municipal de Vendas Novas

urbana e que carecem igualmente de uma intervenção integrada de reabilitação urbana, foi aprovada a alteração à delimitação da ARU pela Assembleia Municipal de Vendas Novas, na sua sessão de 23 de novembro de 2018, publicada em Diário da República de 20 de dezembro de 2018, através do Aviso n.º 19196/2018, tendo-se procedido a uma última e final alteração em 2022, publicada em Diário da República de 24 de janeiro de 2022, através do Aviso n.º 1515/2022.

Com a última aprovação, tal como previsto pelo RJRU, deu-se início ao processo de elaboração da Operação de Reabilitação Urbana de Vendas Novas, a qual, se encontra em fase de conclusão.

No entanto, face aos termos estabelecidos pelo Artigo n.º 15 do RJRU que definem que para as Áreas de Reabilitação Urbana a sua *“...delimitação caduca se, no prazo de três anos, não for aprovada a correspondente operação de reabilitação.”*, e dado o prazo legal de vigência da ARU de Vendas Novas termina no dia 24 de janeiro de 2025, não é possível obter a aprovação em Assembleia Municipal da ORU antes do fim do prazo de vigência da sua ARU.

É neste contexto que se coloca novamente à aprovação a delimitação da ARU de Vendas Novas, com intuito de manter o acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos nº.3 do Artigo n.º 7 do RJRU: *“A aprovação da delimitação de áreas de reabilitação urbana pode ter lugar em momento anterior à aprovação da operação de reabilitação urbana a desenvolver nessas áreas.”*

1.2. Objetivos

O conceito de reabilitação urbana define-se, nos termos da alínea j) do artigo 2º do RJRU, como

“...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”.

Nesta perspetiva, a reabilitação urbana visa essencialmente habilitar o património construído, modernizando-o e adaptando-o às exigências atuais, constituindo, este, um dos primeiros objetivos da delimitação da ARU de Vendas Novas. Porém, é igualmente objetivo da presente delimitação da ARU implementar uma estratégia de regeneração urbana entendida como uma visão e ação, abrangentes e integradas, que procuram trazer melhoria duradoura à condição física, social, económica e cultural da cidade de Vendas Novas, em resposta às exigências da vida contemporânea.



Câmara Municipal de Vendas Novas

A ARU de Vendas Novas delimitada em 2018 abrange zonas com características históricas, identificadas no Plano Diretor Municipal (PDM)² como “Áreas a Preservar” e “Áreas Consolidadas”, mas também espaços urbanos considerados “insuficientemente definidos”, categorizados como “Áreas não Estruturadas”³. Esta delimitação da ARU alargou o conceito de área histórica circunscrito ao núcleo mais antigo em torno na Estrada Nacional EN4, às áreas envolventes, com o intuito de proteger as características históricas e ambientais particulares de cada malha urbana, preservando a respetiva identidade e autenticidade, e ao mesmo tempo criar a oportunidade de regar e estimular o desenvolvimento urbano, enquadrado numa estratégia integrada de reabilitação urbana para tornar Vendas Novas uma cidade mais atrativa, mais amiga do ambiente, dinâmica, competitiva e inclusiva.

Tendo-se verificado a necessidade de construir uma visão estratégica e abrangente de intervenção na cidade de Vendas Novas que tirasse partido das mudanças e transformações que cada intervenção e/ou ação no sistema urbano promove, nomeadamente as de iniciativa pública que incidem nas infraestruturas, equipamentos e espaços públicos, foi proposta a alteração à delimitação da ARU de Vendas Novas, ampliando o seu perímetro de forma a incluir as áreas adjacentes a sul, onde se concentram equipamentos coletivos, e respetiva envolvente de grande relevância para a cidade e que contribuem para a sua noção de conjunto pelas relações socioespaciais estabelecidas. Estas áreas careciam de qualificação por meio de intervenções que formalizassem o espaço público de suporte das atividades urbanas que aí já tinham lugar (a prática desportiva de lazer e o acesso aos equipamentos públicos desportivos e escolas). Partiu-se do pressuposto que a qualificação destas áreas apresentava um potencial acrescido de revitalizar a respetiva envolvente, com impacto na regeneração e sustentabilidade do sistema urbano.

Neste contexto, foram enquadradas as ações de iniciativa pública, planeadas para o espaço público e equipamentos coletivos, e as ações de iniciativa privada sobre o edificado habitacional existente numa estratégia global e integrada reabilitação urbana, tendo-se procedido à publicação da alteração da delimitação da ARU (atualmente em vigor) aprovada em Assembleia Municipal, em 27 de dezembro de 2021, sob proposta da Câmara Municipal de Vendas Novas, ao abrigo do n.º.1 do art.º 13, do RJRU e publicada pelo Aviso n.º 1515/2022 - DR n.º 16/2022, Série II de 24-01-2022.

Assim, a atual proposta de aprovação da delimitação da ARU decorre, por um lado, da necessidade de haver estímulos ao investimento privado em ações de reabilitação urbana por meio da atribuição de benefícios fiscais e incentivos financeiros para a reabilitação do edificado existente, e por outro, da pertinência desses estímulos serem enquadrados numa estratégia de regeneração urbana, articulada com um programa de investimentos públicos. Ou seja, a pertinência

² O PDM de Vendas Novas foi ratificado por Resolução de Conselho de Ministros n.º 137/99 e publicado em Diário da República n.º253, de 29 de outubro de 1999, tendo sido posteriormente objeto de alteração por adaptação ao Plano Regional de Ordenamento do Território do Alentejo (PROTA), conforme Aviso n.º25679/2010, de 9 de dezembro de 2010. Atualmente, encontra-se em fase de conclusão a revisão do PDM de Vendas Novas, procedimento promovido pelo Município.

³ Note-se que esta categorização é de 1999, data em que foi publicado o PDM de Vendas Novas, sendo que estas áreas foram já objeto de transformação e mudança, mais ou menos planeada, mas nem sempre devidamente qualificada.



Câmara Municipal de Vendas Novas

da delimitação da ARU de Vendas Novas deve 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 ainda sublinhar a relação intrínseca entre a delimitação de ARU e as oportunidades de financiamento comunitário neste domínio existentes, enquadradas, entre outros, no Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano de Vendas Novas.

Atendendo a estes pressupostos, a delimitação da ARU de Vendas Novas e a consequente aprovação da ORU apresentam-se como iniciativas decisivas para a promoção da reabilitação urbana nesta cidade, estimulando e alavancando a iniciativa privada para a 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 disposto no número 2, do artigo 13º do RJRU, devendo ser-lhe dada consequência através da elaboração e aprovação de instrumento próprio que concretize a ORU.

No presente caso, atendendo ao objetivo de intervir de forma integrada na reabilitação do edificado e qualificação das infraestruturas, equipamentos e espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, será igualmente proposta a aprovação de uma ORU Sistemática devidamente enquadrada pelo seu Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, em conformidade com a alínea b) do artigo 16º 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 da ARU e da ORU ocorrer em momento distinto, tendo sido esta a metodologia optada no presente caso.

A proposta de delimitação da ARU foi estruturada tendo como referência os pressupostos enunciados no RJRU, inclui a respetiva memória descritiva e justificativa, que define os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir, a planta com a delimitação da área abrangida e o quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais, conforme o disposto no nº. 2 do artigo 13º do RJRU. É um processo que decorre, em primeiro lugar, da necessidade de haver estímulos à reabilitação urbana por parte dos proprietários privados na área central 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.



Câmara Municipal de Vendas Novas

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 meeiras 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 agosto⁴;

«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;

⁴ Na redação conferida pelo Decreto-Lei n.º 67/2019 de 21 de maio.



Câmara Municipal de Vendas Novas

«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.



Câmara Municipal de Vendas Novas

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 pousada 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 acompanhou a Badajoz, em janeiro de 1729, os príncipes portugueses, D. José e D. Maria Bárbara, que iam casar a Espanha com príncipes espanhóis. Estes dois casamentos reais 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 quatro núcleos populacionais: o das casas de cima, com a sua estalagem, o das casas de baixo, com a sua estalagem de baixo, duas 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)⁵, 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.

⁵ Atual Regimento de Artilharia nº.5



Câmara Municipal de Vendas Novas

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, com o 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; e 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. Esta 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. A Estrada Nacional e a estrada 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 deixa de ser 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 de 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 Avenida Marechal Craveiro Lopes - conquistam importância e, tornam-se estruturantes no desenvolvimento da cidade, que se vai consolidando em torno dos seus eixos. À medida que avança a urbanização, a Avenida 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.



Câmara Municipal de Vendas Novas

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 Estrada Nacional (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-o-Novo, 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. O Concelho constitui-se atualmente por 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 áreas de ocupação mais recente, as moradias, 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, nomeadamente com recurso a alvenaria de tijolo e estrutura de betão armado, com cobertura de duas águas revestida a telha cerâmica.



Câmara Municipal de Vendas Novas

As características exteriores de cada edifício apresentam pormenores próprios pela introdução de elementos decorativos, composição das fachadas, muros que limitam o lote, cor, materiais de revestimento, e 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 sediado o Pólo Permanente do Regimento de Artilharia Nº5 (classificado como Monumento de Interesse Público), e o conjunto edificado que delimita uma ampla praça (Avenida da República), atravessada pela EN 4, que constitui o espaço central da cidade. Aqui localizam-se 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 cidade consolidada estende-se para além do centro administrativo e correspondente a uma diversidade de tecidos urbanizados, representativos da evolução da cidade, articulados e estruturados numa lógica de proximidade e espaços contínuos, cujas partes estabelecem uma influência recíproca e transmitem uma noção de conjunto. Esta área constitui a centralidade de Vendas Novas e é, na generalidade, limitada pela linha de caminho-de-ferro, pelo conjunto de equipamentos coletivos implantados ao longo da Avenida 25 de Abril, e estende-se até à Rua Luís António Firmino.

Assim, o perímetro que se propõe para a ARU abarca o centro de Vendas Novas (o centro histórico coincidente com o centro administrativo, e o centro ativo, correspondente às áreas de concentração de comércio, serviços e equipamentos), onde coexistem condições urbanas distintas, mas concordantes na necessidade de serem



Câmara Municipal de Vendas Novas

intervencionadas, de modo a contribuir para a criação de um tecido urbano coeso. Trata-se, portanto, de uma área heterogénea que resulta da evolução territorial e temporal do aglomerado, e da sua natureza funcional, mas com grande 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 contribuem para a sua descaracterização:

- Número considerável de prédios desocupados, alguns deles já em avançado processo de degradação, que conduzirá inevitavelmente à ruína, se não forem intervencionados 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, que desqualifica o espaço público e retira 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 energética conforme os padrões 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;*



Câmara Municipal de Vendas Novas

- 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;*
- q) Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.*

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

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



Câmara Municipal de Vendas Novas

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, numa aposta no modelo de cidade compacta, onde as diferentes funções urbanas coexistem numa relação de proximidade, permitindo o desenvolvimento sustentável, 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 as 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 e implementar medidas de adaptação às alterações climáticas, aumentando a resiliência da cidade aos fenómenos climáticos extremos.

A Área de Reabilitação Urbana de Vendas Novas proposta abrange uma extensão de cerca de 200ha. 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 e qualificação do espaço público, das infraestruturas urbanas, dos espaços verdes de utilização coletiva, equipamentos públicos e do 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



Câmara Municipal de Vendas Novas

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 reabilitação 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 o edificado, 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 de estratégia de regeneração urbana a implementar é essencial apostar na valorização das unidades de vizinhança com equipamentos, comércio e serviços de proximidade e na 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 presente processo de delimitação da ARU de Vendas Novas reitera os critérios anteriormente ponderados e adotados com o intuito principal de potenciar a concretização dos objetivos gerais enunciados no RJRU e, mais especificamente, os objetivos estratégicos considerados para delimitação da ARU de Vendas Novas.

Assim, o critério subjacente à delimitação da ARU de Vendas Novas 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 2º 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 (...).



Câmara Municipal de Vendas Novas

Não foram integradas as áreas que correspondem a processos de estruturação do território recentes e as áreas que pelas características de uso, ou por corresponderem a expansão urbana, por se entender que não preenchem os requisitos para integrar a ARU.

Com esta delimitação pretende-se essencialmente dotar a cidade consolidada de um instrumento capaz de estimular a reabilitação urbana, integrada e abrangente, promovendo ações de transformação das zonas obsoletas e em degenerescência no centro da cidade, e intervenções na reestruturação e qualificação dos espaços públicos e edificações existentes.

Neste sentido, foram adotados os seguintes critérios para a alteração de 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 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 PDM de Vendas Novas como “Área Consolidada” e “Área a Proteger”, bem como “Áreas não Estruturadas”⁶, que pelas relações espaço-funcionais que estabelecem entre si transmitem a noção de conjunto e de cidade consolidada, e os espaços centrais com ocupações obsoletas e em degenerescência, onde se prevê a necessidade de reabilitação, procedendo à reestruturação, requalificação ou qualificação urbana do edificado existente e do espaço público adjacente. 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 e/ou qualificação 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 urbana;
- Enquadramento dos principais elementos do património histórico e arquitetónico da cidade;

⁶ No processo de revisão do PDM de Vendas Novas que se encontra atualmente em fase de aprovação, estas áreas correspondem à Classe de Espaços – Espaços Centrais, Espaços Habitacionais, abrangendo ainda Espaços de Uso Especial – Equipamentos e Infraestruturas Estruturantes, bem como Espaços Verdes.



Câmara Municipal de Vendas Novas

- Respeito pela estrutura de cadastro e pelos conjuntos urbanísticos existentes.

A aplicação destes critérios teve em consideração os estudos de caracterização realizados no âmbito do desenvolvimento inicial do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana de Vendas Novas, 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, entrada nascente e a entrada sul da cidade;
- A cidade consolidada, com exceção de áreas que correspondem a processos de estruturação do território, cujas 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 reabilitação, procedendo à reestruturação e requalificação urbana do edificado existente e reabilitação ou qualificação do espaço público adjacente.

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 para efeitos de uma intervenção integrada de reabilitação urbana, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços públicos de utilização coletiva, associada a um programa de investimento público, de acordo com o disposto no número 3 do artigo 8.º do RJRU.

O modelo de gestão da ARU e de execução da ORU encontram-se definidos no Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, conforme determinam os artigos 10º e 11º do RJRU, prevendo-se que seja o Município de Vendas Novas a revestir a qualidade de entidade gestora, e que o modelo de execução da ORU a adotar seja o de iniciativa da entidade gestora.

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



Câmara Municipal de Vendas Novas

2.4. Quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação

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, conforme estabelece o artigo 14º do RJRU.

Assim, 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

- 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 permanente⁷;
- 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 aquisição⁸;

⁷ Incentivos decorrentes do disposto no artigo 45º do Estatuto dos Benefícios Fiscais.

⁸ Idem.



Câmara Municipal de Vendas Novas

- 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 permanente⁹;
- 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 próprio¹⁰ (conforme disposto no artigo 112º 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 englobamento¹¹;
- 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 reabilitação¹²;
- IVA à taxa reduzida de 6% em obras de reabilitação urbana¹³.

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.

⁹ Idem.

¹⁰ Decorre do disposto no artigo 112º do Código Do Imposto Municipal Sobre Imóveis.

¹¹ Incentivos decorrentes do disposto no artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais.

¹² Idem.

¹³ Incentivo decorrente do articulado da alínea a) do n.º1 do artigo 18º e do Código do IVA e do ponto 2.23 da Lista I anexo ao mesmo diploma.



Câmara Municipal de Vendas Novas

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

- a) Sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos RJRU, ou do regime aplicável à reabilitação de edifícios ou frações autónomas, consagrado pelo Decreto-Lei nº 95/2019 de 18 de julho;
- 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 nº 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 nº 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei nº 194/2015, de 14 de setembro e pelo Decreto-Lei n.º 95/2019 de 18 de julho.

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 14º 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

As operações elegíveis para acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros são as previstas no RJRU e que se enquadram nas definições de reabilitação urbana e reabilitação de edifícios constantes do seu artigo 2º, ou no Regime aplicável à reabilitação de edifícios ou frações autónomas, consagrado pelo Decreto-Lei nº 95/2019 de 18 de julho, na redação em vigor, não se aplicando a construções a edificar em lotes vazios.

Os benefícios apenas serão concedidos no final do processo, na sequência da verificação do cumprimento dos requisitos de reabilitação urbana legalmente previstos.



Câmara Municipal de Vendas Novas

Para clarificar quais as intervenções a apoiar, apresenta-se o seguinte quadro resumo:

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	<i>Obras de construção subsequentes à demolição, total ou parcial, de uma edificação existente, das quais resulte a reconstituição da estrutura das fachadas.</i>
Obras de alteração	<i>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.</i>
Obras de ampliação	<i>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.</i>
Obras de conservação	<i>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</i>
Obras de demolição	<i>Obras de destruição, total ou parcial, de uma edificação existente, desde que antecedendo um dos tipos de obras referidas nas linhas anteriores.</i>



Câmara Municipal de Vendas Novas

ANEXO I – Planta com Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Vendas Novas