



Câmara Municipal de Vendas Novas

PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DAS
PIÇARRAS

Câmara Municipal de Vendas Novas

Fevereiro de 2025



Câmara Municipal de Vendas Novas



Índice

1. ÂMBITO	4
1.1. Introdução	4
1.2. Objetivos	5
1.3. Metodologia	6
2. MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA	9
2.1. Enquadramento Geográfico	9
2.2. Enquadramento Histórico-cultural	10
2.3. Diagnóstico Urbanístico	12
2.4. Objetivos Estratégicos a Prosseguir	20
2.5. Critérios subjacentes à delimitação da ARU	21
2.6 Delimitação	22
2.7. Definição do tipo de operação de reabilitação urbana	23
3. QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS ÀS AÇÕES DE REABILITAÇÃO	24
3.1. Incentivos financeiros	24
3.2. Incentivos fiscais associados aos impostos municipais	25
3.3. Outros incentivos decorrentes do Estatuto dos Benefícios Fiscais	25
3.4. Operações elegíveis para acesso aos apoios e incentivos	26
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	29
ANEXO 1 - Planta com Delimitação da Área Reabilitação Urbana das Piçarras	31



1. ÂMBITO

1.1. Introdução

O presente documento visa enquadrar e fundamentar a proposta de delimitação da área de Reabilitação Urbana (ARU) de Piçarras, nos termos previstos no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana¹ (RJRU).

No atual quadro de significativa degradação das nossas áreas urbanas antigas, o desenvolvimento de ações de reabilitação e de regeneração urbana devem constituir uma prioridade das políticas públicas nacionais e locais. Segundo RJRU *“a reabilitação urbana assume-se hoje como uma componente indispensável da política das cidades e da política de habitação, na medida em que nela convergem os objetivos de requalificação e revitalização das cidades, em particular das suas áreas mais degradadas, e de qualificação do parque habitacional, procurando-se um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável das cidades e a garantia, para todos, de uma habitação condigna”*.

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

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

Presentemente, tem-se vindo a assistir à necessidade de construir uma visão estratégica e abrangente de intervenção urbana que tire partido das mudanças e transformações que cada intervenção e/ou ação promove, nomeadamente as de iniciativa pública que incidem nas infraestruturas, equipamentos e espaços públicos. Parte-se do princípio, e a experiência tem vindo a demonstrar, que, este tipo de ações de iniciativa pública, têm impacto na regeneração e sustentabilidade do sistema urbano como um todo, também pela capacidade de alavancar a iniciativa privada. Não obstante, a estratégia do Município não passa apenas pela intervenção nas infraestruturas, equipamentos e espaços públicos de uso coletivo, pelo que tem vindo a ser planeada a intervenção no edificado existente, privado, que se encontra em estado de degradação

¹ Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de outubro, na sua atual redação.



Câmara Municipal de Vendas Novas

avanzado e/ou devoluto, por meio da sua aquisição e reabilitação, ou ainda da adoção de estratégias concertadas de apoio e financiamento das intervenções de reabilitação promovidas pelos proprietários de imóveis degradados. Intervenções que, no caso específico do aglomerado de Piçarras, podem vir a ser preponderantes para alcançar os objetivos propostos de regeneração urbana, nomeadamente o de reabilitar a dimensão física da área, mas também social e económica, através do aumento e qualificação da oferta habitacional e assim permitindo a fixação de população.

É com este objetivo que se propõe a delimitação da ARU de Piçarras, a incidir no núcleo mais antigo, de forma a reverter o processo de degradação física do edificado existente, qualificando o espaço público, valorizando os elementos urbanos do aglomerado e reativando as relações socio-espaciais com a respetiva envolvente.

1.2. Objetivos

O conceito de reabilitação urbana define-se, nos termos da alínea j) do artigo 2.º 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 infra-estruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização colectiva 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 Piçarras. 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 procurem trazer melhoria duradoura à condição física, social, económica e cultural de Piçarras, em resposta às exigências da vida contemporânea.

Ou seja, é objetivo da presente delimitação da ARU de Piçarras alavancar igualmente a reabilitação social, económica e cultural do núcleo urbano. Por um lado, através da proteção e valorização das características históricas da malha urbana e do património arquitetónico existente, preservando a respetiva identidade e autenticidade. Por outro, através da disponibilização da oferta habitacional, colocando no mercado os edifícios degradados, em ruínas e/ou devolutos que vierem a ser reabilitados, procura-se fixar mais população, gerando uma renovada dinamização socioeconómica do espaço. Pretende-se, por meio de uma ação integrada e abrangente, de iniciativa pública, mas também privada, inverter o processo de declínio do núcleo antigo, principal âncora da memória coletiva da aldeia de Piçarras.



Câmara Municipal de Vendas Novas

Neste contexto, a delimitação da ARU de Piçarras decorre, por um lado, da necessidade de criar estímulos ao investimento privado, 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 reabilitação urbana, articulada com um programa de investimentos públicos. Sublinha-se ainda que a relevância da delimitação da ARU de Piçarras 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 instrumento imprescindível.

1.3. Metodologia

O presente documento dá início ao processo de delimitação da ARU de Piçarras, de acordo com o disposto no n.º 2 do artigo 13.º do RJRU, devendo ser-lhe dada consequência através da posterior 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, propõe-se a realização de uma ORU sistemática enquadrada por um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, em conformidade 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 da ARU e da ORU ocorrer em momento distinto, sendo esta a metodologia que se propõe 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, que define os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e o quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais. Conforme referido, é um processo que decorre da necessidade de haver estímulos à reabilitação urbana para os proprietários privados no núcleo mais antigo de Piçarras e da pertinência desses estímulos serem enquadrados numa estratégia integrada de reabilitação urbana, articulada com um programa de investimentos públicos.

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



Câmara Municipal de Vendas Novas

«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 fracção que assim for considerado nos termos dos artigos 2.º e 3.º do Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de Agosto²;

«Entidade gestora» a entidade responsável pela gestão e coordenação da operação de reabilitação urbana relativa a uma área de reabilitação urbana;

«Fracção» 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 fracções eventualmente integradas nesse edifício, ou a conceder-lhes novas aptidões funcionais, determinadas em função das

² Na redação conferida pelo Decreto-Lei n.º 67/2019 de 21 de maio.



Câmara Municipal de Vendas Novas

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 infra-estruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização colectiva 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.

O projeto de delimitação da ARU inclui, para além da cartografia referente à extensão territorial abrangida, a sua fundamentação técnica, e o quadro dos benefícios fiscais, nos termos do n.º 2 do art.º 13.º do RJRU. A proposta de delimitação de ARU de Piçarras inclui assim os seguintes elementos:

- A memória descritiva e justificativa que inclui os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir;
- A planta de delimitação da área abrangida;
- O quadro dos benefícios fiscais e/ou outros associados aos impostos municipais.



2. MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

2.1. Enquadramento Geográfico



Fig. 1. Montado de Sobreiro nas imediações de Vendas Novas (fonte: CMVN).

O aglomerado urbano de Piçarras localiza-se no Distrito de Évora, Município de Vendas Novas, na Região do Alentejo (NUT II), e no Alentejo Central (NUT III). O Município de Vendas Novas (constituído em 1962 a partir de uma anterior freguesia de Montemor-o-Novo) ocupa uma área de 222,39 km² de área, possuindo 11 260 habitantes em 2021. Subdividido em 2 freguesias (Vendas Novas e Landeira), o município é limitado a leste pelo município de Montemor-o-Novo, a sul por Alcácer do Sal, a oeste por Palmela e a noroeste pela parte oriental do Montijo.

O contexto territorial caracteriza-se pela orografia suave com extensas zonas de planície aproximadamente à cota 90, interrompida pontualmente por linhas de água que correm no sentido norte, em direção à bacia hidrográfica do Tejo, através da Ribeira de Canha; ou sul em direção à bacia hidrográfica do Sado, através da Ribeira da Marateca. O território é caracterizado por extensas áreas de pinhal e montado, de sobreiro e azinho, em terrenos áridos, argilosos de xisto ou calcário, com baixa fertilidade e por conseguinte fraco potencial agrícola (CMVN, 1994).



2.2. Enquadramento Histórico-cultural

Apesar de pontuais vestígios de ocupação pré-históricos e na antiguidade, o território começa a ser ocupado de um modo coerente apenas a partir do período islâmico, nomeadamente a partir da consolidação do trajeto de época medieval Évora-Lisboa, a antiga “Estrada dos Espanhóis”. Esta via teria o seu início no Montijo (Aldeia Galega), passando depois por Landeira, Cabrela, Montemor-o-Novo e finalmente Évora, seguindo depois para Elvas e Badajoz (Coelho e Marques, 1991). A falta de condições desta antiga estrada, e em particular o facto de a mesma atravessar várias linhas de água entre Landeira e Cabrela fazia com que o percurso fosse ocasionalmente intransitável durante os meses de inverno, e terá motivado o surgimento de um novo traçado. Este surge de um modo improvisado desde pelo menos o século XIV, estabelecendo-se de um modo definitivo na primeira metade do século XVI com o nome “Estrada Nova” (Coelho e Marques, 1991). A consolidação deste novo percurso, sensivelmente paralelo à antiga “Estrada Velha”, vai por um lado condenar à estagnação o desenvolvimento dos pequenos núcleos da Landeira e de Cabrela, antigos pontos de paragem (estalagens), e por outro lado levar ao desenvolvimento de um conjunto de novos aglomerados (tal como Vendas Novas) em torno das recém-criadas estalagens que marcavam os pontos de apoio e de paragem obrigatórios para cada dia ou “jornada” de viagem entre Lisboa e Évora.

A constituição destas duas estradas, e o acesso que as mesmas davam ao território, terá permitido e promovido, a partir de meados do séc. XIX o estabelecimento de diversos pequenos núcleos agrícolas e herdades ao longo do seu traçado, agregados a uma rede de caminhos secundários. Esta ocupação do território no século XIX é transversal a toda a paisagem Alentejana, prendendo-se sobretudo com uma transformação agrícola da região resultado de uma intensificação das culturas cerealíferas e um forte aumento populacional (Simões, 2018).

Será esta a génese provável do aglomerado de Piçarras, originalmente um pequeno “monte”, identidade que ainda preservava no topónimo “Monte das Piçarras”. O momento inicial de ocupação do Monte das Piçarras é desconhecido, no entanto o mesmo deverá recuar apenas até meados do século XIX, conhecendo-se o registo de 9 moradores em 1843 (Coelho e Marques, 1991, p. 34), que ascendiam a 235 entre 1960 e 1981 (CMVN, 1994), descendo para 129 em 2011, e 120 em 2021 (CMVN, 2024).



Câmara Municipal de Vendas Novas

O núcleo (Fase 1) inicial do pequeno aglomerado do Monte das Piçarras encontra-se sedimentado no pequeno arruamento que compõe o tramo ponte da Rua 25 de Abril. É neste espaço que se concentram as edificações mais antigas do Monte das Piçarras, com origem ainda no século XIX. Deste ponto inicial, até meados do século XX (Fase 2), a aldeia estendeu-se ao longo das ruas 25 de Abril, 28 de Setembro, e Catarina Eufémia. O desenvolvimento nesta área é predominantemente em continuidade com o primeiro momento através do recurso a tipologias construtivas muito semelhantes às existentes no núcleo inicial, mas de dimensões mais generosas. Numa fase já correspondente ao final do século XX (Fase 3) o crescimento é feito predominantemente ao longo de dois eixos principais: o primeiro com o sentido nordeste através do prolongamento da Rua 25 de Abril, um segundo eixo no sentido sudoeste sobre a Rua das Forças Armadas. Os edifícios construídos nestas áreas obedecem a modelo tipológicos distintos dos anteriores, com, geralmente, uma escala superior e implantações no centro das parcelas, fragmentando o plano da rua. A estes eixos de desenvolvimento junta-se já no século XXI (Fase 4) uma grande área de expansão programada para sudeste do eixo em torno do Bairro da Liberdade, materializada por edifícios tipologicamente idênticos aos da fase anterior.



Fig. 2. Evolução urbana do Monte das Piçarras (fonte imagem aérea: Google Earth).



Fig. 3. Exemplo da típica agregação linear de edifícios de arquitetura tradicional alentejana (fonte: Artur Pastor, Minas de São Domingos, meados do séc. XX).

2.3. Diagnóstico Urbanístico

A aldeia de Piçarras caracteriza-se pela sua génese a partir do modelo do “monte” disseminado a partir de meados do século XIX nas grandes herdades e pequenos núcleos agrícolas do Alentejo. Nesse sentido, a zona central do aglomerado mantém ainda um conjunto de edifícios que apresentam algumas das principais características construtivas da arquitetura tradicional Alentejana. Este conjunto urbano apresenta uma disposição tradicional, comum a grande parte dos Montes Alentejanos, formando-se através da agregação linear de edifícios morfologicamente muito semelhantes, de aparência quase “modular”, que compõem assim grandes volumes construídos, dispostos axialmente ao longo dos principais arruamentos. Os edifícios existentes nesta zona apresentam características típicas da arquitetura tradicional alentejana, de dimensões modestas, com apenas um piso de implantação retangular coberto por telhados de duas águas de beirado simples, com um alçado composto tipicamente por duas janelas e uma porta de pequenas dimensões, cor branca, originalmente caiados, e socos ou cercaduras dos vãos azuis ou amarelos.



Câmara Municipal de Vendas Novas



Fig. 4. Conjunto de edificações de arquitetura tradicional alentejana, na Rua 25 de Abril (fonte: CMVN).



Câmara Municipal de Vendas Novas

No espaço urbano central das Piçarras destaca-se como espaço público o pequeno Largo 7 de setembro, atualmente adaptado à função de Parque Infantil, mas agregando um conjunto de outras funções relevantes, nomeadamente como ponto de paragem de veículos de transporte coletivo de passageiros com a construção de um pequeno edifício de abrigo que incorpora um conjunto de Instalações Sanitárias públicas no piso inferior. No espaço envolvente ao núcleo das Piçarras destacam-se, a sul, a sede do Desportivo Clube das Piçarras, que com a sua grande sala funciona como espaço multifunções para a realização de eventos, assim como, a poente, o Posto Médico que dá apoio a cuidados de saúde, ou ainda a Igreja de Piçarras, e a antiga Escola Primária de Piçarras, utilizada como sede do Rancho Folclórico das Piçarras que a transformou em espaço cultural para acolher o acervo de um pequeno museu etnográfico.



Fig. 5. Largo 7 de setembro. Espaço público constituído por um Parque Infantil e um abrigo para transportes coletivos com Instalações Sanitárias anexas no piso inferior (fonte: CMVN).



Câmara Municipal de Vendas Novas



Fig. 6. Posto Médico das Piçarras (fonte: CMVN).



Fig. 7. Sede do Desportivo Clube das Piçarras (fonte: CMVN).



Câmara Municipal de Vendas Novas



Fig. 8. Antiga Escola Primária das Piçarras (fonte: CMVN).



Fig. 9. Igreja das Piçarras (fonte: CMVN).



Câmara Municipal de Vendas Novas



Fig. 10. Edifício do núcleo original do Monte das Piçarras descaracterizado pela adição de elementos dissonantes na Rua 28 de Setembro (fonte: CMVN).

Nas Piçarras, tal como noutros aglomerados tradicionais, a alteração das técnicas construtivas introduzidas a partir de meados do século XX veio transformar profundamente a imagem urbana, descaracterizando uma parte significativa das construções antigas existentes no centro da aldeia. Esta descaracterização resulta sobretudo da introdução de materiais e cores dissonantes nas fachadas, em particular através da substituição das caixilharias dos vãos por perfis metálicos, com desenhos e motivos decorativos diferentes dos originais, assim como pela aplicação de revestimentos cerâmicos ou recortes de lajes de mármore nas fachadas, substituindo os tradicionais rebocos de cal. Destacam-se ainda as intervenções aumentando a cêrcea dos edifícios, que, para melhorar as condições de habitabilidade rompem as métricas de composição das fachadas e fragmentam a homogeneidade dos planos de rua.

Por outro lado, para além da descaracterização, é também evidente no centro do aglomerado um grande número de edifícios devolutos, em processo de degradação e de ruína. O abandono destes edifícios estará provavelmente relacionado com os elevados custos associados à recuperação, assim como aos ainda mais significativos custos de adaptação às correntes exigências ou modelos habitacionais, que cumulativamente dificultam o processo de reabilitação destes edifícios, em particular no centro da aldeia. O abandono de edifícios conduziu, em algumas situações recentes, à demolição dos mesmos por vezes de forma coerciva pelo município. A demolição destes edifícios antigos, exemplos de arquitetura tradicional alentejana, agravada a descaracterização da imagem tradicional do aglomerado ao mesmo tempo que gera “vazios urbanos” que se tornam em pontos deposição irregular de lixo.



Câmara Municipal de Vendas Novas



Fig. 11. Vazio urbano causado pela demolição de um edifício na Rua 28 de setembro (fonte: Google Street View).



Câmara Municipal de Vendas Novas



Fig. 12. Vazio urbano causado pela demolição de um edifício na Rua Catrina Eufémia (fonte: Google Street View).



Câmara Municipal de Vendas Novas

Apesar da proliferação de elementos dissonantes, sendo poucos os edifícios que preservam uma imagem próxima da original, salienta-se o facto de a estrutura urbana do núcleo antigo se manter relativamente intacta, tendo sido alterada apenas pontualmente por edifícios com volumetrias de dois pisos, ou planos de fachada recuados. Deste modo, a grande maioria das alterações introduzidas no centro de Piçarras não são estruturais, permitindo através de um programa coerente a recuperação, preservação e valorização da identidade tradicional do aglomerado.

2.4. 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 Piçarras:

- 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 edificadas;*
- 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 sócio-cultural nos tecidos urbanos existentes;*
- j) *Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização colectiva;*
- 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 infra-estruturas, 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;*



Câmara Municipal de Vendas Novas

- 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 Piçarras, os seguintes:

1. Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados, promovendo a reocupação e reutilização do edificado existente, com foco no aumento da oferta de habitação, a qual deverá ser adequada às necessidades e padrões atuais, quer em termos de funcionalidade, como em condições de conforto e eficiência energética;
2. Reabilitar o núcleo histórico da aldeia, promovendo a recuperação da identidade do tecido urbano tradicional;
3. Preservar e valorizar os principais elementos do património arquitetónico da aldeia;
4. Requalificar o espaço público, promovendo a gestão eficiente das vias públicas e demais espaços de circulação, zonas de estar, áreas de enquadramento, inclusão de áreas verdes e introdução de medidas de adaptação a fenómenos extremos decorrentes das alterações climáticas;
5. Dotar o espaço público de condições de acessibilidade para cidadãos com mobilidade condicionada, garantindo a criação dos percursos necessários de ligação de e para os serviços, equipamentos e espaços de uso coletivo da aldeia, e eliminar as barreiras arquitetónicas, potenciando, deste modo o desenvolvimento de um espaço urbano inclusivo.

2.5. Critérios subjacentes à delimitação da ARU

O presente processo de delimitação da ARU de Piçarras assimila os critérios e objetivos gerais enunciados no RJRU e, mais especificamente, os objetivos estratégicos considerados para a aldeia. Assim, o critério subjacente à delimitação da ARU de Piçarras definiu a integração do núcleo mais antigo da aldeia, por se entender que o mesmo se encontra no âmbito da alínea b) do artigo 2.º do RJRU 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...”*.

As áreas de ocupação mais recente, correspondentes às expansões urbanas sensivelmente posteriores a meados do século XX não foram incluídas, uma vez que, se considerou que as mesmas não correspondiam aos requisitos de enquadramento numa ARU. Com esta delimitação pretende-se essencialmente dotar o



Câmara Municipal de Vendas Novas

núcleo mais antigo de um instrumento capaz de estimular a reabilitação urbana, integrada e abrangente, promovendo ações de transformação das zonas obsoletas ou em degenerescência, e intervenções na reestruturação e qualificação dos espaços públicos e edificações existentes.

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

- Coerência com a configuração da estrutura urbana da aldeia e sua evolução, integrando na ARU todo o conjunto urbano mais antigo;
- Coerência com os instrumentos de gestão territorial, nomeadamente com o PDM de Vendas Novas;
- Enfoque nos espaços urbanos onde o número de edifícios degradados, em ruína e devolutos é mais significativo e que, por isso, carecem de uma estratégia integrada de reabilitação urbana, em que os investimentos de natureza pública em reabilitação e requalificação dos espaços públicos sejam acompanhados de um programa de estímulo à iniciativa privada;
- Enquadramento dos principais elementos do património arquitetónico de interesse na aldeia.

2.6 Delimitação

A área abrangida pela ARU de Piçarras inclui a área que corresponde sensivelmente ao núcleo antigo da aldeia, edificado entre o final do século XIX e meados do século XX, conforme definido no presente documento. O perímetro engloba uma área de aproximadamente 3,3 hectares, com a seguinte configuração:

- A norte o perímetro da ARU de Piçarras corre pelo limite tardoz das parcelas que definem a face norte da Rua 28 de Setembro, continuando para o lado oriental também através do limite tardoz das parcelas que definem o limite norte da Rua 25 de Abril até à intersecção com a Rua do Emigrante;
- A face oriental do perímetro da ARU coincide com o eixo da Rua do Emigrante até ao limite tardoz das parcelas que definem a face sul da Rua da Sede;
- A face sul do perímetro da ARU estende-se para ocidente pelo limite tardoz das parcelas que definem a face sul da Rua da Sede, até à Rua General Humberto Delgado, correndo depois para



Câmara Municipal de Vendas Novas

sul pelo eixo deste arruamento até à Rua da Liberdade. O perímetro inclui, a sudoeste, o conjunto construído que define a face sul da Rua da Liberdade e da parte inicial da Rua das Forças Armadas;

- A partir deste conjunto construído, o limite ocidental da ARU de Piçarras corre para norte pelo limite tardoz das parcelas que definem a frente da Rua Catarina Eufémia até junto da Escola Primária, onde converge limite tardoz das parcelas que definem a face norte da Rua 28 de Setembro.

2.7. Definição do tipo de operação de reabilitação urbana

Atendendo aos objetivos estratégicos a prosseguir com a implementação da delimitação da ARU de Piçarras 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 n.º 3 do artigo 8.º do RJRU.

Embora o modelo de gestão da ARU e de execução da ORU devam ser definidos posteriormente no Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, conforme determinam os artigos 10.º e 11.º do RJRU, prevê-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 Piçarras seja de 15 anos, prorrogável, nos termos do artigo 20.º do RJRU.



3. QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS ÀS AÇÕES DE REABILITAÇÃO

A delimitação da ARU atribui à área um conjunto significativo de apoios e incentivos à reabilitação urbana, conforme estabelece o artigo 14.º do RJRU. Neste âmbito, destaca-se a obrigação da definição, pelo município, dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável. Decorre também da delimitação da ARU a atribuição 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.

Assim, os apoios e incentivos a atribuir na ARU de Piçarras são de natureza financeira e fiscal, e decorrem da lei em vigor. No que se refere aos incentivos financeiros concretizados pela redução de taxas municipais relativas a urbanização, edificação, reforço de infraestruturas, utilização e ocupação do espaço público municipal ou da via pública, por uma questão de equidade entre os munícipes, assumem-se os mesmos incentivos financeiros estabelecidos na ARU de Vendas Novas e na ARU de Landeira.

Deste modo, sem prejuízo de outros incentivos ou apoios existentes ou a criar, referem-se aqueles que, no atual quadro legal se consideram mais relevantes, podendo, no entanto, vir a presente ARU a ser adaptada a novos regimes de incentivos fiscais, conformando-se com eles de forma automática e sem necessidade de revisão.

3.1. Incentivos financeiros

- Redução de 80% do valor das taxas relativas a urbanização, edificação reforço de infraestruturas e utilização e ocupação do espaço público municipal em obras de reabilitação urbana e de reabilitação de edifícios;
- Redução de 50% das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação dos edifícios e suas frações³;

³ Incentivos decorrentes do disposto no artigo 45.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais



Câmara Municipal de Vendas Novas

- 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.

3.2. 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 de 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 permanente⁴;
- 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 aquisição⁵;
- 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 permanente⁶;
- 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 próprio⁷ (conforme disposto no artigo 112^o).

3.3. Outros incentivos decorrentes do Estatuto dos Benefícios Fiscais

- IVA à taxa reduzida de 6% em obras de reabilitação urbana⁸.

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.

⁴ Idem.

⁵ Idem.

⁶ Idem.

⁷ Decorre do disposto no artigo 112.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis.

⁸ Incentivo decorrente do articulado da alínea a) do n.º 1 do artigo 18.º 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 do RJRU, ou do regime aplicável à reabilitação de edifícios ou frações autónomas, consagrado pelo Decreto-Lei n.º 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 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 nos termos do previsto no DL n.º 101-D/2020 de 7 de dezembro.

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 verificar 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.

3.4. Operações elegíveis para acesso aos apoios e incentivos

As operações elegíveis para o acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros são previstas no RJRU e que se enquadram nas definições de reabilitação urbana e reabilitação de edifícios constantes do seu artigo 2.º, ou no regime aplicável à reabilitação de edifícios ou frações autónomas, consagrado pelo Decreto-Lei n.º 95/2019 de 18 de julho, 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 dotar o edificado a reabilitar de novas aptidões funcionais.</i>
Obras de conservação	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	<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



REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Coelho, A. B. e Marques, G. (1991) *Vendas Novas - História e Património*. Vendas Novas: Câmara Municipal de Vendas Novas.

CMVN – Câmara Municipal de Vendas Novas (1994) *Plano Director Municipal – Estudos de Caracterização*. Disponível na Divisão de Ambiente e Planeamento da Câmara Municipal de Vendas Novas.

CMVN – Câmara Municipal de Vendas Novas (2024) *Proposta de Revisão do Plano Director Municipal - Relatório*. Disponível na Divisão de Ambiente e Planeamento da Câmara Municipal de Vendas Novas.



Câmara Municipal de Vendas Novas



Câmara Municipal de Vendas Novas

ANEXO 1 - Planta com Delimitação da Área Reabilitação Urbana das Piçarras