



VENDAS NOVAS
MUNICÍPIO

PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA LANDEIRA

Câmara Municipal de Vendas Novas

Abril de 2025



VENDAS NOVAS

MUNICÍPIO

Ficha Técnica

Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Landeira

Câmara Municipal de Vendas Novas

Divisão de Ambiente e Planeamento

Secção de Gestão Territorial

Contactos

Tel.: 265 807 728

E-mail: dap@cm-vendasnovas.pt

Data

Abril de 2025



Índice

1. ÂMBITO	5
1.1. Introdução	5
1.2. Objetivos	7
1.3. Metodologia	8
2. DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA.....	11
2.1. Memória descritiva e justificativa	11
2.1.1. Diagnóstico Urbanístico.....	11
2.1.2. Objetivos estratégicos a prosseguir.....	15
2.1.3. Critérios subjacentes à delimitação da ARU.....	16
2.2. Delimitação da área abrangida	18
2.3. Definição do tipo de operação de reabilitação urbana	19
2.4. Quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação.....	20
2.5. Operações elegíveis para acesso aos apoios e incentivos.....	22
Referências Bibliográficas	24
ANEXO 1	25
Planta com Delimitação da Área Reabilitação Urbana da Landeira.....	25



VENDAS NOVAS

MUNICÍPIO



1. ÂMBITO

1.1. Introdução

O presente documento visa enquadrar e fundamentar a proposta de alteração da delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) da Landeira, 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”*.

A cada ARU corresponde 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 avançado e/ou devoluto, por meio da sua aquisição e reabilitação, ou ainda da adoção de estratégias concertadas de apoio e financiamento das intervenções de

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



VENDAS NOVAS

MUNICÍPIO

reabilitação promovidas pelos proprietários de imóveis degradados. Intervenções que, no caso específico do aglomerado da Landeira, 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.

A proposta de delimitação da ARU da Landeira, a incidir no núcleo mais antigo, visa constituir-se como um contributo para 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 (isto é, entre o centro histórico e o centro ativo, onde se concentram valências de equipamentos/serviços públicos).

A delimitação da ARU da Landeira vigente foi aprovada pela Assembleia Municipal de Vendas Novas, sob proposta da Câmara Municipal de Vendas Novas, em 29 de abril de 2022, e publicada em Diário da República através do Aviso n.º 11064/2022 de 31 de maio.

A delimitação da ARU da Landeira em vigor conforma os seus limites a sul e a oeste com o perímetro urbano da Landeira que vigorou até à entrada em vigor da Revisão do Plano Diretor Municipal de Vendas Novas, publicada em Diário da República pelo Aviso n.º 6549/2025/2, de 11 de março. Assim, cumpre harmonizar a delimitação da ARU da Landeira com o perímetro urbano da Landeira atualmente em vigor.

Nos termos do n.º 1 do artigo 15º do RJRU,

“[n]o caso de a aprovação da delimitação de uma área de reabilitação urbana não ter lugar em simultâneo com a aprovação da operação de reabilitação urbana a desenvolver nessa área [o que corresponde ao presente caso], aquela delimitação caduca se, no prazo de três anos, não for aprovada a correspondente operação de reabilitação”.

Ou seja, prevê-se que a delimitação da ARU da Landeira publicada em Diário da República através do Aviso n.º 11064/2022 de 31 de maio de 2022 termine o seu prazo de vigência em 31 de maio de 2025, por caducidade, uma vez que não será possível aprovar em tempo útil a correspondente ORU, cujos trabalhos se encontram a iniciar e decorrerão num prazo estimado de 90 dias.

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.”

É neste contexto que se apresenta esta proposta de alteração da delimitação da ARU da Landeira, com intuito de manter o acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana



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 da Landeira. 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 da Landeira, em resposta às exigências da vida contemporânea.

Ou seja, é objetivo da presente delimitação da ARU da Landeira 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, com vista à fixação de mais população, com potencial de gerar 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 da Landeira.

Neste contexto, a delimitação da ARU da Landeira 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 da Landeira 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.

Atendendo a estes pressupostos, a delimitação da ARU da Landeira e a conseqüente elaboração e aprovação da ORU apresentam-se como iniciativas decisivas para a promoção da reabilitação urbana nesta aldeia, 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, quer do espaço público, como no edificado existente e que se encontra em avançado estado de degradação.



1.3. Metodologia

O presente documento dá forma ao processo de delimitação da ARU da Landeira, 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 da Landeira 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 da Landeira 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;



VENDAS NOVAS

MUNICÍPIO

«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 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

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



VENDAS NOVAS

MUNICÍPIO

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 da Landeira 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 artigo 13.º do RJRU. A proposta de delimitação de ARU da Landeira 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. DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

2.1. Memória descritiva e justificativa

2.1.1. Diagnóstico Urbanístico

Estrutura urbana e a sua evolução

A Landeira será a povoação mais antiga do Concelho de Vendas Novas (Coelho e Marques, 1991), devendo a sua origem à localização privilegiada no cruzamento de vias importantes, nomeadamente a “Estrada dos Espanhóis”, de ligação entre Lisboa e Espanha (passando pela Aldeia Galega, atual Montijo, Landeira, Montemor-o-Novo, Évora e Elvas), e a “Estrada Real”, que liga o norte, por Vila Franca, a Beja (passando pela Landeira, Alcácer do Sal e Odivelas), entre outros, e que remontam ao século XIV e XV. A Landeira constituiu-se, assim, como ponto de passagem e paragem obrigatório na denominada “Estrada dos Espanhóis”, mais tarde também denominada de “Estrada Velha” (Coelho e Marques, 1991; CMVN, 1994; CMVN, 2020).

A sua importância perdurou até que a “Estrada Nova” começou a ganhar relevância ao permitir encurtar caminho na ligação entre Lisboa e Évora, ligando a Aldeia Galega e Atalaia, por Pegões, a Vendas Novas, Montemor-o-Novo e Évora (Coelho e Marques, 1991). É neste contexto que o aglomerado de Vendas Novas tem a sua origem. A “Estrada Nova”, nos finais do século XVII, já suplantava a “Estrada Velha” e Vendas Novas acabou por substituir a Landeira enquanto lugar de passagem.

Do núcleo primitivo da Landeira, com exceção da Igreja de Nossa Senhora da Nazaré, a velha fonte entaipada e uma ou outra casa na proximidade, todas as restantes edificações, casas e estalagens desapareceram (Coelho e Marques, 1991). O núcleo mais antigo da Landeira, conforme descrito nos Estudos de Caracterização do Plano Diretor Municipal (PDM) publicado em 1999, desenvolve-se em torno da Igreja, e caracteriza-se por um conjunto de casas de arquitetura modesta, onde o branco predomina, com vãos sem emolduramento e cobertura de duas águas revestidas a telha canudo que pousam em beirado simples (CMVN, 1994). Caracteriza-se igualmente pela configuração do tecido urbano e do seu traçado que parece resultar de um processo de acomodação e adaptação à morfologia do lugar, e em particular à sua topografia.

Para além do núcleo mais antigo, a Landeira desenvolveu-se, para norte, até à estrada municipal 519, nomeadamente através de um loteamento promovido pela Câmara Municipal, na década de 70 (CMVN, 2011), e da implantação de equipamentos e serviços públicos, bem como espaços verdes de recreio e lazer. Esta área de cariz mais recente diferencia-se do núcleo antigo, não só pelas características do seu edificado (onde prevalecem as moradias em banda ou geminadas), mas também pela estrutura da parcela/lote e do traçado da malha urbana.



VENDAS NOVAS

MUNICÍPIO

Quer o PDM publicado em 1999, bem como o Plano de Urbanização (PU) da Landeira (Aviso n.º 1031/2012 de 23 de janeiro), preveem áreas de expansão da Landeira, ainda por concretizar. Pese embora, a revisão do PDM atualmente em vigor, publicado pelo Aviso n.º 6549/2025/2 de 11 de março, ter determinado a diminuição do perímetro urbano da Landeira, mantêm-se terrenos classificadas como solo urbano que permitem a expansão da área já edificada.

A Landeira encontra-se delimitada pelas características naturais do território, nomeadamente pelo vale da ribeira da Marateca, pelo limite administrativo do Concelho de Vendas Novas (com Palmela) e uma grande propriedade privada. As áreas previstas, e possíveis, para expansão da aldeia correspondem, assim, às áreas de terrenos de propriedade privada.

Integração Urbana

A Landeira caracteriza-se sobretudo pelo seu valor simbólico e histórico enquanto ponto de cruzamento entre vários caminhos de ligação entre o litoral e o interior, o norte e o sul.

Do património arquitetónico existente, destaca-se a Igreja de Nossa Senhora da Nazaré (Figura 1), a construção mais antiga de todo o Concelho e uma rara e importante obra de transição do gótico para o manuelino (Coelho e Marques, 1991). Embora tenha estado votada ao abandono e sofrido intervenções e reconstruções descaracterizadoras, foi alvo de obras de beneficiação em 1980 (Coelho e Marques, 1991). Para além da Igreja destaca-se a velha fonte entaipada (Figura 2) e o lavadouro municipal (Figura 3), como imóveis com interesse e identificados no âmbito dos trabalhos de elaboração do PU da Landeira. O restante edificado do núcleo mais antigo implanta-se ao longo do traçado das ruas, em lotes que variam na sua dimensão.



Figura 1 | Igreja de Nossa Senhora da Nazaré e respetiva envolvente.



VENDAS NOVAS

MUNICÍPIO



Figura 2 | Fonte.



Figura 3 | Lavadouro municipal.

Já à data da elaboração dos Estudos de Caracterização do PDM publicado em 1999 verificava-se, nas edificações do núcleo mais antigo, a alteração de escala e proporções, de cores, bem como a introdução de materiais desadequados e de formas descaracterizadoras daquela área, que conduzem inevitavelmente à perda de identidade. Apesar da preocupação sublinhada e da introdução de algumas medidas de salvaguarda no PU da Landeira, verifica-se, atualmente, o intensificar dos problemas referidos resultantes de intervenções no edificado existente, com inclusão de elementos e materiais desadequados e dissonantes, bem como a implantação de alguns edifícios mais recentes desenquadrados do contexto, com recuos nos alinhamentos das fachadas, alterando os planos marginais das ruas e, portanto, o seu carácter (Figura 4). Salienta-se ainda o aumento de edifícios degradados, alguns em ruína, e devolutos. Igualmente é de sublinhar a degradação e desqualificação do espaço



VENDAS NOVAS

MUNICÍPIO

público, pouco apelativo, desadequado às condições de usufruto, com constrangimentos à mobilidade pedonal e acessível, falta de arborização e estacionamento desregrado. Todo este cenário tem vindo a contribuir para a descaracterização da autenticidade e identidade do lugar, e que é premente preservar pelo seu simbolismo e história (Figuras 5 e 6).



Figura 4 | Rua General Humberto Delgado.



Figura 5 | Praça da República.



Figura 6 | Travessa da Liberdade.



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 da Landeira:

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

Por sua vez, são objetivos específicos da ARU da Landeira, 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



VENDAS NOVAS

MUNICÍPIO

- 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, tecido urbano que se encontra em degradação;
 3. Preservar e valorizar os principais elementos do património histórico e arquitetónico da aldeia;
 4. Requalificar o espaço público, promovendo a gestão eficiente da via pública e demais espaços de circulação, zonas de estar e contemplação, áreas de enquadramento do património arquitetónico de interesse, 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 coletivos da aldeia, e eliminar as barreiras arquitetónicas, potenciando, deste modo, o desenvolvimento de um espaço urbano inclusivo.

A ARU da Landeira proposta, abrange o núcleo mais antigo da aldeia, sendo expectável atingir os objetivos delineados, através do incentivo fiscal e financeiro à iniciativa privada na reabilitação do edificada residencial e afeto a atividades económicas, mas também pela iniciativa pública, nomeadamente pela possível aquisição de imóveis devolutos, respetiva reabilitação e disponibilização no mercado habitacional. Paralelamente, a ORU a desenvolver deverá definir e programar 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 antigo da Landeira 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, em particular no parque habitacional existente, degradado, obsoleto e/ou devoluto. 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 aldeia. No entanto, esta qualificação deve ser acompanhada pela qualificação do espaço privado. Neste sentido, ao intervir no espaço público e nos equipamentos, espera-se conseguir impulsionar a iniciativa privada, alavancada pelos incentivos fiscais e pela possibilidade de recorrer aos Instrumentos Financeiros disponíveis no presente quadro comunitário.

2.1.3. Critérios subjacentes à delimitação da ARU

O processo de delimitação da ARU da Landeira assimila os critérios e objetivos gerais enunciados no RJRU e, mais especificamente, os objetivos estratégicos considerados para a aldeia.



VENDAS NOVAS

MUNICÍPIO

Assim, o critério subjacente à delimitação da ARU da Landeira definiu a integração do núcleo mais antigo da aldeia, por se entender que o mesmo se encontra no âmbito da alínea b) do artigo 2º 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 ao loteamento municipal iniciado nos anos 70 (CMVN, 2011) e à área de equipamentos e serviços, devido às suas características físicas, de uso e estado de conservação, não foram integradas na presente proposta, por se entender que não preenchem os requisitos de enquadramento numa ARU.

Com esta delimitação pretende-se essencialmente dotar o núcleo mais antigo de um instrumento capaz de estimular a reabilitação urbana, integrada e abrangente, promovendo ações de transformação das zonas obsoletas e 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 núcleo mais antigo;
- Coerência com os instrumentos de gestão do territorial, PDM de Vendas Novas e PU da Landeira, bem como outros instrumentos de planeamento estratégico e de programação de investimentos públicos mais recentes.
- 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 estímulos à iniciativa privada;
- Enquadramento dos principais elementos do património histórico e arquitetónico de interesse da aldeia;

A aplicação destes critérios teve em consideração os Estudos de Caracterização (CMVN, 1994) desenvolvidos no âmbito do PDM publicado em 1999, o Relatório que integra o PU da Landeira (CMVN, 2011), bem como o trabalho de campo desenvolvido, que, na sua articulação, se consideram ser especialmente relevantes para a compreensão das particularidades da estrutura urbana da Landeira, e que atestam a coerência da configuração adotada para a delimitação da ARU.



2.2. Delimitação da área abrangida

A área abrangida pela ARU da Landeira inclui, essencialmente, o núcleo mais antigo da aldeia, conforme identificado nos Estudos de Caracterização do PDM publicado em 1999 (CMVN, 1994 – Figura 7), integrando ainda o Lavadouro, a Fonte, a Creche e Jardim de Infância, com localização na Rua Joaquim Agostinho, e o Centro de Dia para Idosos, sito na Rua 30 de Novembro.



Figura 7 | Núcleo antigo da Landeira identificado nos Estudos de Caracterização do PDM de Vendas Novas (CMVN, 1994, p.7.14).

A presente proposta da ARU da Landeira tem, assim, a seguinte delimitação:

- a sul e a oeste, coincide com o perímetro urbano em vigor, resultante da Revisão do PDM de Vendas Novas (Figura 8);
- a norte, coincide com a Travessa Vala do Termo, Rua 25 de Abril, limite tardoz do lote onde se implanta o Centro de Dia, Rua 30 de Novembro, limite tardoz dos lotes localizados na Rua General Humberto Delgado (coincidindo com o limite do espaço classificado no PU como Zona habitacional consolidada de tipo I), Rua Marechal Costa Gomes, incluindo o Lavadouro, Rua Ary dos Santos, Rua Joaquim Agostinho e limite tardoz da Creche e Jardim de Infância;
- e a este, igualmente pelo perímetro urbano em vigor.

A ARU da Landeira, aqui proposta, abrange uma área com cerca de 6,5 hectares.

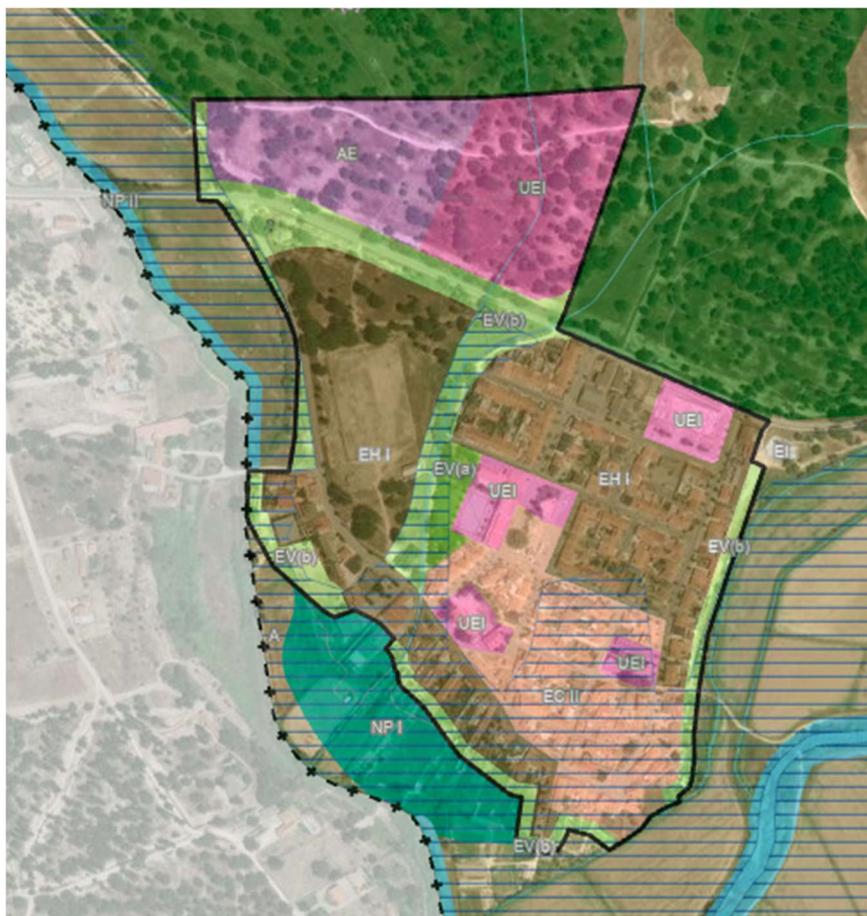


Figura 8 | Extrato da Planta de Ordenamento – Planta do Perímetro Urbano de Landeira, da Revisão do PDM de Vendas Novas, publicada pelo Aviso n.º 6549/2025/2, de 11 de março.

2.3. Definição do tipo de operação de reabilitação urbana

Atendendo aos objetivos estratégicos a prosseguir com a implementação da delimitação da ARU da Landeira, 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 10º e 11º 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 da Landeira seja de 15 anos, prorrogável, nos termos do artigo 20º do RJRU.

2.4. 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 14º do RJRU. Neste âmbito, destaca-se a obrigação da definição “... 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 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 da Landeira são de natureza financeira e fiscal, e decorrem da lei em vigor. No que 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.

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 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 reabilitação de edifícios;
- Redução de 50% das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação dos edifícios e suas frações³;
- 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 Incentivos decorrentes do disposto no artigo 45º do Estatuto dos Benefícios Fiscais.



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 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 e 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 112º CIMI).

Outros incentivos

- IVA à taxa reduzida de 6% em obras de reabilitação urbana ⁸.

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 45º do Estatuto dos Benefícios Fiscais:

⁴ Idem.

⁵ Idem.

⁶ Idem.

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

⁸ Incentivo decorrente do articulado da alínea a) do n.º 1 do artigo 18º e do Código do IVA e do ponto 2.23 da Lista I anexo ao mesmo diploma.



VENDAS NOVAS

MUNICÍPIO

- 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 nos termos do Decreto-Lei n.º101-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 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, 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.

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



VENDAS NOVAS

MUNICÍPIO

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	<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>



VENDAS NOVAS

MUNICÍPIO

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 Diretor Municipal – Estudos de Caracterização. Disponível na Divisão de Ambiente e Planeamento da Câmara Municipal de Vendas Novas.

CMVN - Câmara Municipal de Vendas Novas (2011) Plano de Urbanização da Landeira – Relatório de Proposta. Disponível na Divisão de Ambiente e Planeamento da Câmara Municipal de Vendas Novas.

CMVN - Câmara Municipal de Vendas Novas (2020) Junta de Freguesia Landeira, Disponível em: <https://www.cm-vendasnovas.pt/municipe/freguesias-junta-e-assembleia/landeira/> [consult. 21 de março de 2022].



VENDAS NOVAS

MUNICÍPIO

ANEXO 1 - Planta com a delimitação da Área Reabilitação Urbana da Landeira