Doc. 55/2025

VENDAS NOVAS
MUNICÍPIO

N.º Registo: INT_CMVN/2025/7654
N.º Processo: 150.10.701.01/2025/16
Data: 28-07-2025

PROPOSTA DE DELIBERAÇÃO

Reunião de Câmara de 5 de agosto de 2025

Serviço:	DAP-SGT
Assunto:	Operação de Reabilitação Urbana (ORU) da Landeira - Proposta de submissão do projeto de ORU a parecer do IHRU e a discussão pública.
Resumo:	No âmbito das políticas de reabilitação urbana que o Município tem vindo a prosseguir, foi aprovada a alteração da delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) da Landeira e publicada em *Diário da República* através do Aviso n.º 17352/2025/2 de 14 de julho. A cada ARU corresponde uma Operação de Reabilitação Urbana (ORU), cuja aprovação tem enquadramento no disposto nos artigos 16º e 17º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), na redação em vigor. A ORU da Landeira é do tipo sistemática, pelo que deverá ser aprovada através do respetivo Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU). Tendo o Município desenvolvido o presente projeto de ORU, do tipo sistemática, através da elaboração do PERU, encontram-se reunidas as condições para que a Câmara Municipal delibere remeter o mesmo ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P., por meios eletrónicos, para emissão de parecer não vinculativo no prazo de 15 dias, bem como a respetiva submissão a discussão pública, nos termos dos n.ºs 3 e 4 do artigo 17º do RJRU, na redação em vigor.
Requerente:	
Proposta de Deliberação:	Propõe-se que a Câmara Municipal delibere: • Aprovar o projeto de Operação de Reabilitação Urbana (ORU) da Landeira; • Remeter o projeto de ORU ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P., por meios eletrónicos, para emissão de parecer não vinculativo no prazo de 15 dias; • E, submeter o projeto de ORU a discussão pública por um período de 20 dias úteis, a contar do 5º dia da publicação do aviso em *Diário da República*, a promover nos termos no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, na redação em vigor, para a discussão pública dos planos de pormenor, segundo o disposto no nº. 4, do art.º 17º, do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, na redação atual.

Nº Trabalhador	4897	**Assinatura:**	Assinado por: **Andrea Carina da Silva Nicolau Gonçalves** Num. de Identificação: 11495919 Data: 2025.07.28 20:53:36+01'00'

Documentos Anexos:

X	Informação:	INT_CMVN/2025/7653
X	Outros	Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU); Planta Síntese das Intervenções.

**Preencher os campos aplicáveis*

Despacho:	À Reunião de Câmara		
Eleito:	Presidente		
Data:	30/07/2025	**Assinatura:**	

Av. da República
7080 - 099 Vendas Novas - Portugal
Tel. + 351 265 807 700
e-mail: geral@cm-vendasnovas.pt
www.cm-vendasnovas.pt
municipiodevendasnovas

Deliberação

Aprovado por maioria

05/08/2025

INFORMAÇÃO

Serviço:	DAP – SGT		
Trabalhador:	Andrea Gonçalves, Chefe da DAP	**N.º**	4897
Dirigida a:	Presidente Valentino Salgado Cunha		
Assunto:	Operação de Reabilitação Urbana (ORU) da Landeira - Proposta de submissão do projeto de ORU a parecer do IHRU e a discussão pública.		

Documentos Anexos:

[X] Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU); Planta Síntese das Intervenções.

A presente informação visa enquadrar a proposta de submissão do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) da Landeira ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P., para emissão de parecer não vinculativo, bem como de submissão a discussão pública, nos termos que se passam a expor:

1. A delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) da Landeira, atualmente em vigor, foi publicada em *Diário da República* através do Aviso n.º 17352/2025/2 de 14 de julho, abrangendo essencialmente o núcleo mais antigo da aldeia, uma área urbana que, como previsto no artigo 2.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (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 aprovada em instrumento próprio*".

2. A cada ARU corresponde uma 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*", e cuja aprovação tem enquadramento no disposto nos artigos 16º e 17º do RJRU, na redação em vigor.

3. Neste contexto o Município desenvolveu o presente projeto de ORU, do tipo sistemática, através da elaboração do PERU.

4. A ORU do tipo sistemática conformará "*uma intervenção integrada de reabilitação urbana (...) dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público*", como previsto no artigo 8.º do RJRU.

5. O PERU, enquanto instrumento orientador através do qual a ORU será aprovada, tem por finalidade prática e imediata os seguintes pontos vertidos no artigo 33º do RJRU:

   a) *Apresentar as opções estratégicas de reabilitação e de revitalização da área de reabilitação urbana, compatíveis com as opções de desenvolvimento do município;*

   b) *Estabelecer o prazo de execução da operação de reabilitação urbana;*

Av. da República
7080 - 099 Vendas Novas - Portugal
Tel: + 351 265 807 700
e-mail: geral@cm-vendasnovas.pt
www.cm-vendasnovas.pt
municipiodevendasnovas

c) *Definir as prioridades e especificar os objetivos a prosseguir na execução da operação de reabilitação urbana;*

d) *Estabelecer o programa da operação de reabilitação urbana, identificando as ações estruturantes de reabilitação urbana a adotar, distinguindo, nomeadamente, as que têm por objeto os edifícios, as infraestruturas urbanas, os equipamentos, os espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, e as atividades económicas;*

e) *Determinar o modelo de gestão da área de reabilitação urbana e de execução da respetiva operação de reabilitação urbana;*

f) *Apresentar um quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos e propor soluções de financiamento das ações de reabilitação;*

g) *Descrever um programa de investimento público onde se discriminem as ações de iniciativa pública necessárias ao desenvolvimento da operação;*

h) *"Definir o programa de financiamento da operação de reabilitação urbana, o qual deve incluir uma estimativa dos custos totais da execução da operação e a identificação das fontes de financiamento;*

i) *(...)*

j) *Mencionar, se for o caso, a necessidade de elaboração, revisão ou alteração de plano de pormenor de reabilitação urbana e definir os objetivos específicos a prosseguir através do mesmo."*

6. A Entidade Gestora da ORU sistemática da Landeira é o Município de Vendas Novas e o Modelo de Execução a aplicar baseia-se, conforme os tipos de intervenção:
   - Na iniciativa dos particulares nos casos de reabilitação do parque edificado particular, com acesso aos apoios e incentivos financeiros e fiscais enquadrados pela delimitação da ARU, e/ou;
   - Na iniciativa da entidade gestora nos casos de intervenções no domínio público (incluindo espaços públicos e infraestruturas) e no domínio privado municipal (incluindo equipamentos e outras edificações).

7. Em síntese, o Modelo Estratégico do PERU da Landeira que se apresenta adota intervenções que assentam em três componentes principais:
   - *Intervenções que concorrem para a valorização da paisagem e das zonas naturais envolventes do núcleo histórico da Landeira;*
   - *A valorização e requalificação dos seus espaços públicos, entendidos como suporte dos elementos de carácter patrimonial mais relevantes no âmbito da ARU, designadamente a Igreja de Nossa Senhora da Nazaré, a Fonte da Landeira e o Lavadouro;*
   - *O estímulo ao desenvolvimento de operações urbanísticas de iniciativa particular, garantindo a manutenção das características tipológicas e morfológicas do tecido urbano mais antigo e, ao mesmo tempo, a estrutura de propriedade que, no caso da Landeira, constitui um elemento identitário de significativa relevância.*

8. As intervenções preconizadas visam os seguintes objetivos operativos:
   - *Tornar mais permeável a relação do núcleo urbano com os espaços rurais e naturais que o circundam, incluindo a área edificada existente e as áreas futuras por desenvolver, e interconectar os espaços verdes do aglomerado urbano;*
   - *Requalificar o núcleo histórico, com eliminação de obstáculos e barreiras e a pedonalização progressiva da Praça de República e do centro histórico, por via da criação de zonas de coexistência, valorizando os elementos patrimoniais identificados e enquadrando as intervenções dos particulares;*

Av. da República
7080 - 099 Vendas Novas - Portugal
Tel: + 351 265 807 700
e-mail: geral@cm-vendasnovas.pt
www.cm-vendasnovas.pt
municipiodevendasnovas

- *Articulação das intervenções do PERU com intervenções complementares de criação de um Parque Linear ao longo das ribeiras, e de reordenamento da circulação viária à escala do aglomerado urbano.*

9. A ORU da Landeira vigorará por um período de 15 anos, ao longo dos quais se prevê a concretização das intervenções previstas na programação apresentada no PERU.

10. Uma vez elaborado o PERU da ORU da Landeira, o qual reveste de especial importância para os objetivos de regeneração urbana que o Município pretende alcançar, encontram-se reunidas as condições para dar cumprimento ao previsto nos n.ºs 3 e 4 do artigo 17.º do RJRU, propondo-se, assim, que o presente assunto seja objeto de deliberação em sede de reunião da Câmara Municipal de Vendas Novas, nos seguintes termos:
    - Aprovar a remissão do projeto de ORU da Landeira ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P., por meios eletrónicos, para emissão de parecer não vinculativo no prazo de 15 dias.
    - E, aprovar a respetiva submissão a discussão pública por um período de 20 dias úteis, a contar do 5º dia da publicação do aviso em *Diário da República*, a promover nos termos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, na redação em vigor, para a discussão pública dos planos de pormenor, segundo o disposto no nº. 4, do art.º 17º, do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, na redação atual;

Município de Vendas Novas,

Assinado por: **Andrea Carina da Silva Nicolau Gonçalves**
Num. de Identificação: 11495919
Data: 2025.07.28 20:51:48+01'00'

Andrea Gonçalves
Chefe da Divisão de Ambiente e Planeamento

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA
DA ARU DE LANDEIRA

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

Julho de 2025

FICHA DO DOCUMENTO

Trabalho	Operação de Reabilitação Urbana da Landeira
Localização	Landeira (Vendas Novas)
Fase	Fase 1 e Fase 2
Documento	**Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da Landeira** (Relatório Final)
Versão	01 Relatório preliminar **Data** 27 de julho de 2025
N.º páginas	56
Ficheiro	ORU-Landeira_PERU-Relatorio_vPrelim.docx

EQUIPA TÉCNICA

Pedro Trindade Ferreira	Bruno Soares - Arquitectos
Daniel Pereira Santos	Bruno Soares - Arquitectos

(página em branco)

ESTRUTURA DO DOCUMENTO

PRIMEIRA PARTE. **INTRODUÇÃO E ÂMBITO DOS TRABALHOS** 1
SEGUNDA PARTE. **ENQUADRAMENTO INSTRUMENTAL** 3
1. Delimitação e objetivos da Área de Reabilitação Urbana 3
2. Articulação com a Zona de Pressão Urbanística da Landeira 5
3. Operação de Reabilitação Urbana da Landeira 6
3.1. Tipo de ORU e objetivos 6
3.2. Entidade gestora, Modelo de gestão e Âmbito temporal 7
3.3. Execução da política urbanística 8
3.3.1. Instrumentos de execução da ORU 8
3.3.2. Nível e estado de conservação 9
4. Benefícios e incentivos, Penalizações e Operacionalização 10
4.1. Quadro de benefícios, incentivos e penalizações 10
4.1.1. Benefícios, incentivos e penalizações aplicáveis na reabilitação 10
4.2. Dinamização e operacionalização da reabilitação urbana 12
TERCEIRA PARTE. **CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA** 15
1. Nota metodológica 15
2. População residente 16
3. Tecido urbano e Parque edificado 17
3.1. Tecido urbano e distribuição funcional 17
3.2. Edifícios e estruturas com valor histórico e arquitetónico 19
3.3. Necessidade de reparação (Censos 2021) 20
3.4. Alojamentos, ocupação e estacionamento 22
QUARTA PARTE. **OPERACIONALIZAÇÃO E PROGRAMAÇÃO DA ORU** 25
1. Modelo Estratégico do PERU 25
2. Articulação com instrumentos de gestão territorial de âmbito municipal 29
3. Intervenções propostas 32
3.1. Operações urbanísticas enquadradas em Unidades de Intervenção 32
3.1.1. Unidade de Intervenção 1 33
3.1.2. Unidade de Intervenção 2 34
3.1.3. Unidade de Intervenção 3 35
3.2. Intervenções em espaço público 37

3.3. OPERAÇÕES URBANÍSTICAS ISOLADAS 43
3.4. SÍNTESE DAS INTERVENÇÕES PROPOSTAS 43
3.5. PROGRAMAÇÃO DOS TRABALHOS E INTERVENÇÕES PREVISTAS 46

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Área de Reabilitação Urbana da Landeira sobre fotografia aérea (Fonte: Google Earth) 3
Figura 2. Delimitação da ZPU da Landeira 5
Figura 3. Delimitação da ARU e da área de estudo, com as duas zonas, sobre a BGRI 2021 15
Figura 4. Tradução das Zonas A e B da área de estudo nos espaços edificados (fonte: Google Earth) 16
Figura 5. Esquema da estrutura urbana da Landeira 18
Figura 6. Estratégia de desenvolvimento territorial do PERU da Landeira 27
Figura 7. Síntese e articulação das intervenções propostas 28
Figura 8. Extrato da Planta de Ordenamento do PDM de Vendas Novas / Perímetro urbano da Landeira 30
Figura 9. Extrato da Planta de Zonamento do PU da Landeira 32
Figura 10. Unidade de Intervenção 1 33
Figura 11. Representações da Unidade de Intervenção 1 34
Figura 12. Unidade de Intervenção 2 35
Figura 13. Unidade de Intervenção 3 36
Figura 14. Representações da Unidade de Intervenção 3 (Fonte: Google Earth) 37
Figura 15. EP01 – Requalificação da Praça da República, Rua Professor Bento Caraça e Rua Ary dos Santos 39
Figura 16. EP02 – Requalificação da Rua 25 de Abril 39
Figura 17. EP03 – Requalificação da Travessa da Liberdade e área envolvente 40
Figura 18. EP04 – Requalificação da malha central do núcleo histórico 40
Figura 19. Fotografia da Rua General Humberto Delgado 41
Figura 20. Fotografia da Rua 25 de Abril (orientada a Poente) 41
Figura 21. Fotografia da Rua 25 de Abril (orientada a Nascente) 41
Figura 22. Fotografia da chegada à Praça da República 42
Figura 23. Fotografia da Praça da República 42

ÍNDICE DE QUADROS

Quadro 1. Distribuição etária da população residente (Fonte: INE, Censos 2021) 16
Quadro 2. Equipamentos e serviços no núcleo da Landeira 19
Quadro 3. Edifícios na Freguesia da Landeira, por necessidade de reparação e por época de construção (Fonte: INE, Censos 2021) 20
Quadro 4. Edifícios por época de construção (Fonte: INE, Censos 2021) 21
Quadro 5. Número de edifícios na área de estudo e necessidades de reparação (Fonte: INE, Censos 2021) 21
Quadro 6. Número de alojamentos na área de estudo e forma de ocupação (Fonte: INE, Censos 2021) 22
Quadro 7. Alojamentos na Freguesia da Landeira, por forma de ocupação e por época de construção (Fonte: INE, Censos 2021) 23
Quadro 8. Alojamentos de residência habitual com e sem estacionamento próprio 24
Quadro 9. Quadro síntese das intervenções propostas, dos objetivos programáticos e das Entidades a envolver 45
Quadro 10. Quadro de programação das intervenções 46

ANEXO

Desenho 01 — Planta Síntese das Intervenções

(página em branco)

PRIMEIRA PARTE. **INTRODUÇÃO E ÂMBITO DOS TRABALHOS**

O presente documento formaliza a conclusão da Primeira e Segunda Fases de desenvolvimento do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) da Landeira (ORU do tipo sistemática), constituindo, assim, o **Relatório Final.** O PERU incide sobre a Área de Reabilitação Urbana previamente delimitada, e é desenvolvido ao abrigo do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), publicado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de outubro, na sua redação atual.

Foi inicialmente prevista a elaboração do PERU ao longo de duas Fases:

- Fase 1 — **Caracterização da Área de Reabilitação Urbana**, a que o presente documento dá conclusão, e na qual é feito o Enquadramento do trabalho, foi desenvolvida a caracterização da área de estudo;
- Fase 2 — **Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da Landeira**, o qual desenvolverá um Modelo Territorial desenvolvido para a totalidade do núcleo urbano, identificará as Opções Estratégicas de reabilitação e revitalização urbanas compatíveis com as opções de desenvolvimento do Município, delimita as Unidades de Intervenção e os Projetos de espaço público, e define a relação destes com o Modelo Territorial.

Tendo em conta os prazos inicialmente estabelecidos e a necessidade de os compatibilizar com uma adequada compilação de informação, de natureza dispersa, optou-se por compilar no Relatório Preliminar os conteúdos inerentes às duas fases previstas.

O presente documento compila e organiza-se em torno de quatro partes distintas entre si, mas que procuram articular, de forma pragmática, os resultados das diferentes análises com a proposta de intervenção, conforme a seguinte divisão:

- A presente introdução;
- Enquadramento instrumental;
- Caracterização da Área de Reabilitação Urbana; e
- Modelo Estratégico do PERU e intervenções propostas.

(página em branco)

SEGUNDA PARTE. **ENQUADRAMENTO INSTRUMENTAL**

1. DELIMITAÇÃO E OBJETIVOS DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

A delimitação da ARU da Landeira é aprovada em Assembleia Municipal em abril de 2025 e é publicada em Diário da República pelo Aviso n.º 17352/2025/2, de 14 de julho, tendo sofrido ajustes ao perímetro anteriormente delimitado, por adaptação ao limite do perímetro urbano do núcleo da Landeira.

A ARU abrange o núcleo antigo da Landeira, que se define nas imediações do eixo composto pela Rua 25 de Abril, Rua Professor Bento Jesus Caraça ~~Luís Piçarra~~ e Praça da República. A ARU é delimitada sobre uma área urbana com cerca de 6,25ha que, como previsto no 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 aprovada em instrumento próprio*" — o presente PERU.

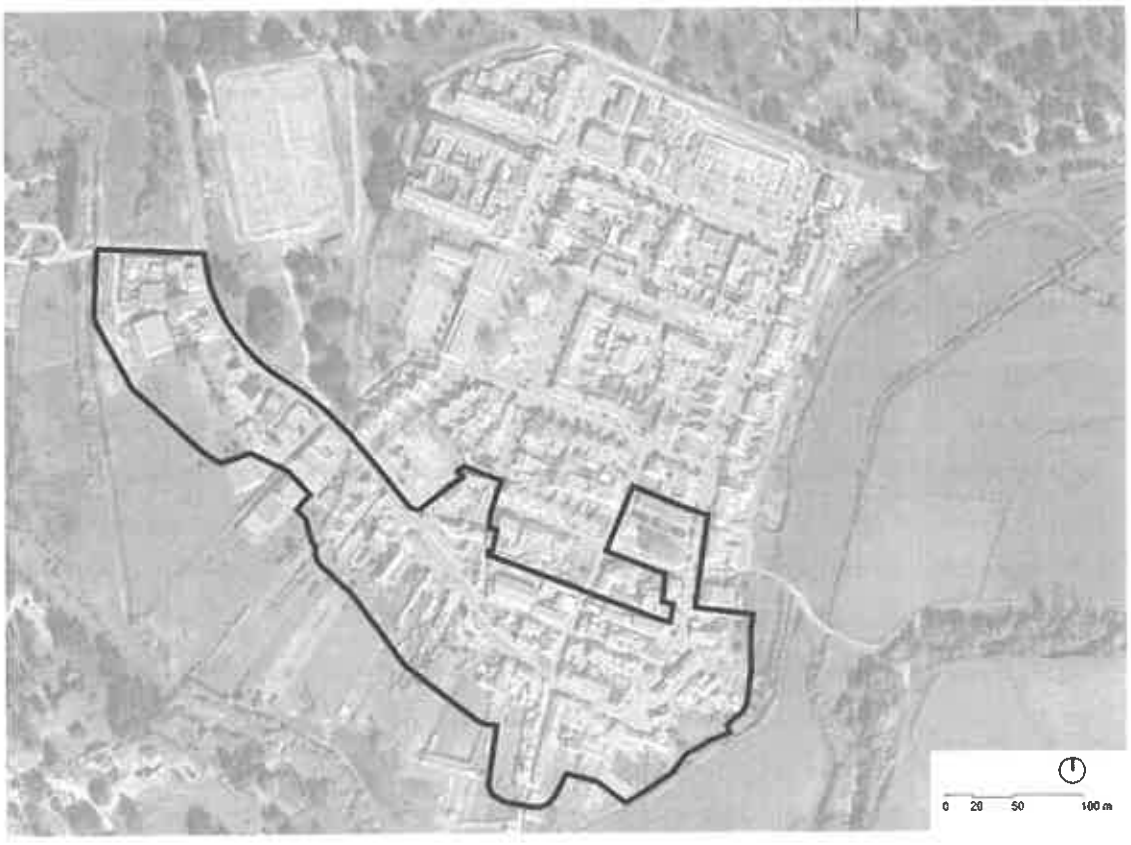


Figura 1. Área de Reabilitação Urbana da Landeira sobre fotografia aérea (Fonte: Google Earth)

Como referido na proposta de delimitação da ARU, procura-se com o presente PERU dar "*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).*"

Os objetivos específicos da delimitação da ARU da Landeira foram indicados e fundamentados na memória que fundamenta a sua delimitação, e são transpostos abaixo:

a) *"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;*
b) *"Reabilitar o núcleo histórico da aldeia, tecido urbano que se encontra em degradação;*
c) *"Preservar e valorizar os principais elementos do património histórico e arquitetónico da aldeia;*
d) *"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;*
e) *"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."*

O PERU contribuirá com uma visão estratégica e de conjunto de intervenção urbana, desenvolvida sobre a totalidade da área urbana e com tradução no Modelo Territorial da ORU, para o cumprimento destes objetivos, procurando:

- Estimular, mediante os incentivos à reabilitação, as intervenções no domínio privado por iniciativa dos particulares, ou seja, as operações urbanísticas correspondentes a obras de construção, obras de reconstrução, obras de ampliação, obras de alteração, obras de conservação ou obras de demolição nos termos do Decreto-Lei n.º555/99 de 16 de dezembro, na sua redação atual (que estabelece o Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação), nas quais o património edificado é mantido "*no todo ou em parte substancial e modernizado*" por este tipo de obras, conforme previsto no RJRU em vigor;
- Intervir diretamente no espaço público (que é o elemento estruturante da ARU) como forma de requalificação e beneficiação do ambiente urbano e, com isso, impulsionar igualmente as ações dos particulares;
- Que as duas formas de atuação resultem, concomitantemente, e em conjugação com oportunidades de desenvolvimento suprarregional que se desenrolam em paralelo, a reabilitação e requalificação urbana e do parque edificado, além do domínio público.

2. ARTICULAÇÃO COM A ZONA DE PRESSÃO URBANÍSTICA DA LANDEIRA

Em paralelo, o Município delimitou a Zona de Pressão Urbanística (ZPU) da Landeira, ao abrigo do Decreto-Lei n.º 159/2009 de 8 de agosto, com as alterações conferidas pelo Decreto-Lei n.º 67/2019 de 21 de maio, e pela Lei n.º 56/2023 de 6 de outubro.

As zonas de pressão urbanística correspondem, nos termos do artigo 2.º-A do Decreto-Lei n.º 159/2006 de 8 de agosto, na sua redação atual, a uma área em que se verifique "*dificuldade significativa de acesso à habitação, por haver escassez ou desadequação da oferta habitacional face às necessidades existentes ou por essa oferta ser a valores superiores aos suportáveis pela generalidade dos agregados familiares sem que estes entrem em sobrecarga de gastos habitacionais face aos seus rendimentos*".

Com o objetivo de promover uma política urbana direcionada ao acesso à habitação — na reabilitação, nos apoios e nos estímulos à oferta — o limite da ZPU abrangeu a totalidade do núcleo da Landeira e, portanto, a totalidade das edificações integradas na ARU.

Figura 2. Delimitação da ZPU da Landeira

A ZPU confere ao Município a possibilidade de proceder ao agravamento das taxas de IMI sobre prédios devolutos, nos termos do artigo 112.º-B do Código do IMI, devendo para isso identificar os prédios devolutos. Como previsto no artigo 2.º do Diploma inicialmente referido, é considerado devoluto o prédio urbano ou fração autónoma que durante um ano se encontre desocupado, sendo os indícios de desocupação:

a) *"A inexistência de contratos em vigor com empresas de telecomunicações e de fornecimento de água, gás e electricidade;*
b) *"A inexistência de facturação relativa a consumos de água, gás, electricidade e telecomunicações.*
c) *"A existência cumulativa de consumos baixos de água e eletricidade, considerando-se como tal os consumos cuja faturação relativa não exceda, em cada ano, consumos superiores a 7 m3, para a água, e de 35 kWh, para a eletricidade; e*
d) *"A situação de desocupação do imóvel, atestada por vistoria realizada ao abrigo do artigo 90.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual."*

Através deste mecanismo, é indicado na fundamentação da delimitação da ZPU que a mesma constitui "*um instrumento complementar (e preponderante) com vista ao aumento da oferta habitacional e à regulação do mercado habitacional, mediante a penalização da não disponibilização dos recursos existentes*", tendo em vista a redução do preço do arrendamento.

3. OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DA LANDEIRA

3.1. TIPO DE ORU E OBJETIVOS

A ORU da Landeira toma a forma de ORU sistemática, pelo que conformará "*uma intervenção integrada de reabilitação urbana (...) dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público*", como previsto no artigo 8.º do RJRU.

O PERU, instrumento orientador através do qual a ORU será aprovada, tem por finalidade prática e imediata os seguintes pontos vertidos no artigo 33.º do RJRU:

a) *"Apresentar as opções estratégicas de reabilitação e de revitalização da área de reabilitação urbana, compatíveis com as opções de desenvolvimento do município;"*
b) *"Estabelecer o prazo de execução da operação de reabilitação urbana;*
c) *"Definir as prioridades e especificar os objetivos a prosseguir na execução da operação de reabilitação urbana;*

d) *"Estabelecer o programa da operação de reabilitação urbana, identificando as ações estruturantes de reabilitação urbana a adotar, distinguindo, nomeadamente, as que têm por objeto os edifícios, as infraestruturas urbanas, os equipamentos, os espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, e as atividades económicas;*

e) *"Determinar o modelo de gestão da área de reabilitação urbana e de execução da respetiva operação de reabilitação urbana;*

f) *"Apresentar um quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos e propor soluções de financiamento das ações de reabilitação;*

g) *"Descrever um programa de investimento público onde se discriminem as ações de iniciativa pública necessárias ao desenvolvimento da operação;*

h) *"Definir o programa de financiamento da operação de reabilitação urbana, o qual deve incluir uma estimativa dos custos totais da execução da operação e a identificação das fontes de financiamento;*

i) (...)

j) *"Mencionar, se for o caso, a necessidade de elaboração, revisão ou alteração de plano de pormenor de reabilitação urbana e definir os objetivos específicos a prosseguir através do mesmo."*

Para a concretização das opções estratégicas e das ações previstas, o PERU pode facultativamente prever e delimitar Unidades de Intervenção e definir objetivos específicos a prosseguir em cada uma, nos termos do artigo 34.º, por forma a *"assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso, a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos e a coerência na intervenção, bem como a possibilitar uma intervenção integrada em vários imóveis que permita uma utilização racional dos recursos disponíveis e a criação de economias de escala"*.

A delimitação de Unidades de Intervenção inclui um programa de execução que deve:

a) *"Explicar sumariamente os fundamentos subjacentes à ponderação dos diversos interesses públicos e privados relevantes;*

b) *"Identificar os edifícios a reabilitar, o seu estado de conservação e a extensão das intervenções neles previstas;*

c) *"Identificar os respectivos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos, ou mencionar, se for o caso, que os mesmos são desconhecidos;*

d) *"Definir e calendarizar as várias acções de reabilitação urbana a adoptar no âmbito da unidade de intervenção, distinguindo, nomeadamente, as que têm por objecto os edifícios, as infra-estruturas urbanas, os equipamentos, os espaços urbanos e verdes de utilização colectiva e as actividades económicas;*

e) *"Concretizar o financiamento da operação de reabilitação urbana no âmbito da unidade de execução;*

f) *"Especificar o regime de execução da operação de reabilitação urbana a utilizar na unidade de intervenção."*

3.2. Entidade gestora, Modelo de gestão e Âmbito temporal

A Entidade Gestora da ORU sistemática da Landeira é o Município de Vendas Novas, e o Modelo de Execução é, conforme os tipos de intervenção:

- Da **iniciativa dos particulares** nos casos de reabilitação do parque edificado particular, com acesso aos apoios e incentivos financeiros e fiscais enquadrados pela delimitação da ARU, e/ou
- Da **iniciativa da entidade gestora** nos casos de intervenções no domínio público (incluindo espaços públicos e infraestruturas) e no domínio privado municipal (incluindo equipamentos e outras edificações).

O prazo pelo qual a ORU vigora é definido na Quinta Parte. **Operacionalização e Programação da ORU**.

3.3. EXECUÇÃO DA POLÍTICA URBANÍSTICA

3.3.1. Instrumentos de execução da ORU

Tendo em vista o cumprimento dos objetivos estratégicos plasmados no PERU e a execução das ações nele previstas, a aprovação da ORU sistemática constitui, conforme disposto no artigo 32.º do RJRU, "*causa de utilidade pública para efeitos da expropriação ou venda forçada dos imóveis existentes na área abrangida*", estando acessíveis à Entidade Gestora da ORU os instrumentos de execução de política urbanística previstos no artigo 54.º do RJRU, designadamente:

a) *"Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas;*
b) *"Empreitada única;*
c) *"Demolição de edifícios;*
d) *"Direito de preferência;*
e) *"Arrendamento forçado;*
f) *"Servidões;*
g) *"Expropriação;*
h) *"Venda forçada;*
i) *"Reestruturação da propriedade."*

O Município, enquanto Entidade Gestora, poderá impor aos proprietários dos edifícios ou frações com níveis de conservação de 1, 2 ou 3 a "*obrigação de o reabilitar, determinando a realização e o prazo para a conclusão das obras ou trabalhos necessários à restituição das suas características de desempenho e segurança funcional, estrutural e construtiva, de acordo com critérios de necessidade, adequação e proporcionalidade*", conforme disposto no artigo 55.º do RJRU, podendo tomar posse administrativa dos edifícios ou frações em causa e dar execução imediata às obras determinadas, no caso de incumprimento da obrigação de reabilitar por parte do particular ou, em alternativa, recorrer aos regimes de expropriação (nos termos do artigo 61.º) ou de venda forçada (nos termos do artigo 62.º).

3.3.2. Nível e estado de conservação

O nível de conservação reflete o estado de conservação de um prédio urbano ou de uma fração autónoma e a existência nesse prédio ou fração de infraestruturas básicas, e é determinado de acordo com o Método de Avaliação do Estado de Conservação dos Edifícios (MAEC), desenvolvido pelo LNEC.

A aferição do nível de conservação resulta do preenchimento da Ficha de Avaliação anexa à Portaria n.º 1192-B/2006 de 3 de novembro, através de vistoria a realizar por arquiteto, engenheiro ou engenheiro técnico inscrito na respetiva ordem profissional designado pela Câmara Municipal, conforme disposto no artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 266-B/2012 de 31 de dezembro. Os níveis de conservação, enquadrados por este Diploma, correspondem a:

- Nível 5, ou estado de conservação Excelente;
- Nível 4, ou estado de conservação Bom;
- Nível 3, ou estado de conservação Razoável;
- Nível 2, ou estado de conservação Mau;
- Nível 1, ou estado de conservação Péssimo.

A avaliação do nível de conservação poderá ser requerida pelos proprietários ou determinada pelo Município, e será necessária para o pleno usufruto dos benefícios e incentivos fiscais à reabilitação, em cumprimento do disposto no artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), publicado pelo Decreto-Lei n.º 516/89, na sua redação atual.

Considerando a complexidade associada à verificação das condições internas caso a caso em sede de vistorias, o Município poderá constituir progressivamente uma base de dados com a caracterização do estado de conservação ou, no imediato, da necessidade de reparações verificadas, com base na seguinte categorização:

- Edifício em ruína;
- Edifício com necessidades médias ou profundas de reparação (mau estado de conservação);
- Edifício com necessidades ligeiras de reparação (necessidade de manutenção);
- Edifício em obras;
- Edifícios cujo estado de conservação é muito bom, bom ou razoável.

No entanto, este levantamento não obstará a que no âmbito da instrução de cada processo de licenciamento e/ou comunicação prévia, o Município possa antecipar a verificação e classificação do estado de conservação de acordo com o MAEC, determinando as vistorias necessárias para a aplicação dos benefícios e incentivos aplicáveis. Para este efeito, caberá ao Município determinar o estado de conservação dos edifícios ou frações, caso a caso, em cada procedimento.

Em paralelo, deverá o Município proceder à monitorização anual dos indícios de desocupação necessária à classificação de determinado prédio urbano como devoluto, permitindo a aplicação das penalizações previstas e desencadear os mecanismos de coerção previstos na legislação.

4. BENEFÍCIOS E INCENTIVOS, PENALIZAÇÕES E OPERACIONALIZAÇÃO

4.1. QUADRO DE BENEFÍCIOS, INCENTIVOS E PENALIZAÇÕES

No âmbito da delimitação de áreas de reabilitação urbana devem os Municípios definir os benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património que se tornam acessíveis aos proprietários abrangidos. Decorre igualmente da delimitação a possibilidade de acesso por parte dos proprietários aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana.

Por fim, é reforçado também o dever que recai sobre os proprietários da reabilitação do património particular, estando acessível ao Município os instrumentos de execução antes mencionados, e a capacidade de agravamento dos impostos municipais sobre o património.

Assim, o quadro de benefícios e incentivos financeiros e fiscais à reabilitação urbana aplicável ao âmbito territorial em questão é então conferido pela delimitação conjugada da ARU e da ZPU da Landeira, delimitada em 2022.

4.1.1. Benefícios, incentivos e penalizações aplicáveis na reabilitação

Com a delimitação da ARU da Landeira, o Município estabeleceu os seguintes **incentivos financeiros à reabilitação associados às taxas municipais**:

- 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 frações; e
- 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.

Em paralelo, e acordo com o artigo 45.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), que se refere aos prédios objeto de reabilitação, os prédios urbanos ou frações autónomas localizadas em áreas de reabilitação urbana beneficiam dos **incentivos fiscais associados aos impostos municipais** previstos no seu n.º 2, designadamente:

- Isenção do IMI por um período de três anos a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, podendo ser renovado, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente;
- Isenção do IMT nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição;

- Isenção do IMT na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em área de reabilitação urbana, também a habitação própria e permanente; e

Está previsto o **agravamento anualmente ao triplo da taxa de IMI** sobre prédios urbanos nos termos do n.º 3 do artigo 112.º do Código do IMI, nos seguintes casos:

- Os prédios urbanos "*que se encontrem devolutos há mais de um ano, ou prédios em ruínas, como tal definidos em diploma próprio, cujo estado de conservação não tenha sido motivado por desastre natural ou calamidade*"; e
- Os prédios urbanos "*parcialmente devolutos, incidindo o agravamento da taxa, no caso dos prédios não constituídos em propriedade horizontal, apenas sobre a parte do valor patrimonial tributário correspondente às partes devolutas.*"

De modo complementar ou alternativo, em função da decisão do Município, a delimitação da ZPU enquadra a aplicação do artigo 112.º-B do Código do IMI, o qual possibilita um agravamento superior ao aqui indicado.

Esse artigo determina que os "*prédios urbanos ou frações autónomas que se encontrem devolutos há mais de um ano, os prédios em ruínas e os terrenos para construção inseridos no solo urbano e cuja qualificação em plano municipal de ordenamento do território atribua aptidão para o uso habitacional, sempre que se localizem em zonas de pressão urbanística... estão sujeitos ao seguinte agravamento, em substituição do previsto no n.º 3 do artigo 112.º*" poderão ver a taxa de IMI elevada ao décuplo e agravada, em cada ano subsequente, em mais 20%. Este agravamento tem como limite máximo o valor de 20 vezes a taxa prevista na alínea c) do n.º 1 do artigo 112.º do Código do IMI.

E, de acordo com o ponto 2.23 da Lista I — Bens e serviços sujeitos a taxa reduzida, do Código do IVA, aplica-se o seguinte **benefício sobre o IVA** na reabilitação:

- Beneficiam de IVA à taxa de 6% as empreitadas de "*reabilitação de edifícios e empreitadas de construção ou reabilitação de equipamentos de utilização coletiva de natureza pública, localizados em áreas de reabilitação urbana (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais, ou realizadas no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.*"

No tema dos estímulos à reabilitação, importa referir que os incentivos previstos no artigo 45.º do EBF só se aplicam desde que se verifique o cumprimento cumulativo nas alíneas a) e b) do n.º1 — que obriga a que se comprove através de **vistoria** a melhoria do estado de conservação e que a mesma ateste que o estado de conservação melhorou em pelo menos 2 níveis e equivale, no mínimo, ao nível bom, e ainda que são cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios — e o cumprimento das condições do n.º 8.

Ou seja, o regime de benefícios previsto no EBF não é automaticamente aplicável na sequência de obras de reabilitação de edifícios enquadrados pela ARU. Adicionalmente, é referido no n.º 7 do artigo 45.º que o regime de incentivos atrás enumerado "*não é cumulativo com outros benefícios fiscais de idêntica natureza, não prejudicando, porém, a opção por outro mais favorável*". De acordo com o n.º 4 do artigo 71.º do EBF, que estabelece os **incentivos à reabilitação urbana**:

- São dedutíveis à coleta em sede de IRS 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de imóveis localizados em ARU recuperados nos termos do PERU da Landeira, até ao limite de 500,00€;

4.2. DINAMIZAÇÃO E OPERACIONALIZAÇÃO DA REABILITAÇÃO URBANA

Para pleno efeito do desígnio estratégico de reabilitação consagrado pela delimitação da ARU da Landeira, e considerando as condições necessárias ao pleno usufruto dos incentivos e benefícios disponíveis e acessíveis (aos quais os proprietários não estão automaticamente elegíveis), o Município deverá tomar a iniciativa e adotar uma postura proativa, desenvolvendo uma campanha no terreno e nos meios digitais com propósito duplo:

- Em primeiro lugar, a campanha deverá destinar-se à **dinamização da reabilitação** por parte dos particulares, através da sensibilização e divulgação dos efeitos da delimitação da ARU, incluindo os benefícios fiscais e financeiros disponíveis e a forma de lhes aceder, o que inclui a disponibilização dos Formulário disponíveis no sítio *online* da Câmara Municipal referentes ao enquadramento dos imóveis na ARU e ao pedido de vistoria para determinação do estado de conservação do imóvel no início e no fim da obra;
- Em segundo lugar, a campanha no terreno deverá destinar-se à **operacionalização da reabilitação**, pela realização da vistoria prevista para a aplicação dos instrumentos de execução previstos no RJRU e para a classificação dos prédios devolutos, permitindo ao Município aplicar a política de agravamento fiscal enquadrada pela delimitação da ZPU. Esta componente da campanha poderá ser orientada por graus de prioridade a definir no PERU.

Para estes fins, deverá ser constituída uma equipa técnica interna ao Município ou uma unidade orgânica flexível, nos termos do Decreto-Lei n.º 305/2009 de 23 de outubro (que estabelece o Regime da Organização dos Serviços das

Autarquias Locais), que tenha como finalidade a operacionalização e o bom encaminhamento da reabilitação e revitalização urbana na ARU da Landeira, incluindo a promoção das seguintes ações:

- Apoio aos proprietários e **dinamização das ações de reabilitação através** da divulgação dos efeitos da ARU, como indicado anteriormente;
- **Identificação e avaliação periódica (anual) do estado dos prédios devolutos no âmbito territorial da ARU** para aplicação dos instrumentos de execução e agravamento de taxas previstos no quadro que se desenhou;
- Encaminhamento e/ou **acompanhamento dos projetos de iniciativa particular** a desenvolver no âmbito do PERU da Landeira.

Esta campanha deverá observar, prioritariamente, a área delimitada sensivelmente entre a EB1 da Landeira e a fonte da Landeira.

(página em branco)

TERCEIRA PARTE. **CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA**

1. NOTA METODOLÓGICA

Além da análise urbanística e da metodologia nela aplicada, a caracterização assentou nos dados sobre a população e o parque edificado recolhidos no último Recenseamento Geral da População e da Habitação (Censos 2021) realizado pelo Instituto Nacional de Estatística (INE). A Base Geográfica de Referenciação de Informação (BGRI) a ele relativa — as subsecções estatísticas abrangidas pela ARU — constitui a fonte de informação mais atual sobre a área de intervenção.

Sobre este tema, importa assinalar que alguns dados disponíveis à escala da Freguesia não estão disponíveis à escala da subsecção estatística da BGRI (como os graus de necessidade de reparação, ou um maior desdobramento das épocas de construção). Em segundo lugar, referir que o limite da ARU não tem uma coincidência exata com os limites das subsecções estatísticas da BGRI — situação que induz uma pequena margem de erro (expectável) na avaliação, mas que se considera aceitável no presente caso, dada a escala da ARU.

Foi delimitada uma **área de estudo que abrange a totalidade do núcleo urbano**, composta por duas zonas:

- A primeira, a **Zona A**, corresponde sensivelmente à Área de Reabilitação Urbana;
- A segunda, a **Zona B**, corresponde à área urbana remanescente a Norte.

Figura 3. Delimitação da ARU e da área de estudo, com as duas zonas, sobre a BGRI 2021

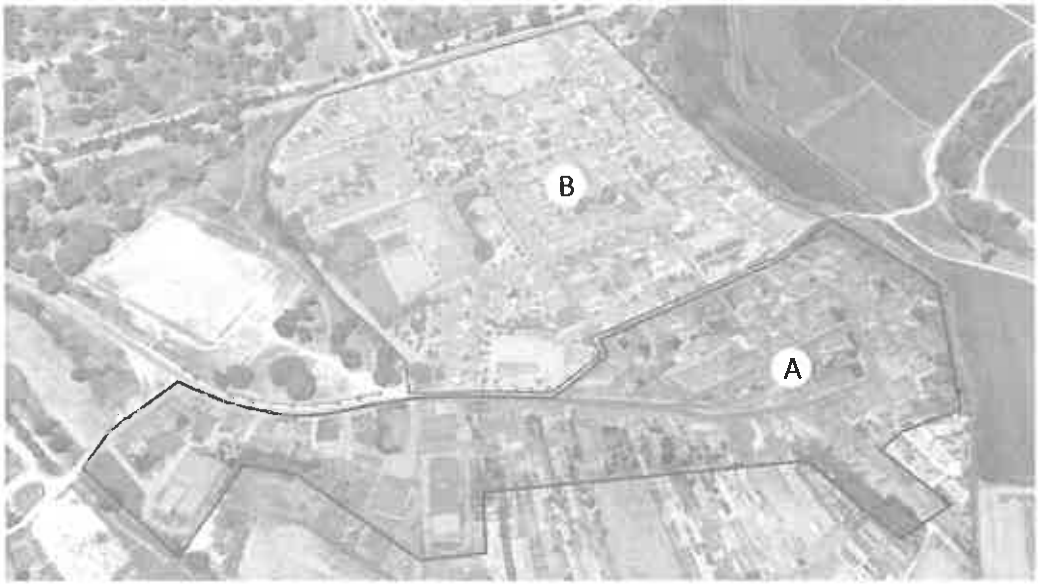


Figura 4. Tradução das Zonas A e B da área de estudo nos espaços edificados (fonte: Google Earth)

2. POPULAÇÃO RESIDENTE

Reside na área de estudo um total de 525 indivíduos, dados de 2021, o equivalente a 4,7% da população do Concelho (que contava com 11.245 residentes), dos quais cerca de 213 residem na área equivalente à ARU. A densidade populacional bruta na área de estudo é de 16,9 habitantes por hectare.

O quadro abaixo apresenta a distribuição etária da população.

Distribuição etária da população residente					
indicadores	Concelho	Freguesia	Área de estudo		
			Zona A (ARU)	Zona B	subtotal
Nº total de indivíduos	11 245	620	213	312	525
Nº de indivíduos com idade entre os 0 e os 14 anos	1 366	70	31	30	61
Nº de indivíduos com idade entre os 15 e os 24 anos	1 152	58	28	22	50
Nº de indivíduos com idade entre os 25 e os 64 anos	5 407	299	101	148	249
Nº de indivíduos com 65 ou mais anos de idade	3 320	193	53	112	165

Quadro 1. Distribuição etária da população residente (Fonte: INE, Censos 2021)

Dos dados extraem-se ainda os índices de caracterização da população residente abaixo, que dão nota de diferenças expressivas entre a Zona A (ARU) e a Zona B:

- O índice de envelhecimento registado em 2021 (que expressa a relação entre a população idosa, com 65 ou mais anos de idade, e a população jovem, até 14 anos de idade) é de 270 idosos por cada 100 jovens — na Zona A (ARU) é de 171 e na Zona B é de 373;
- O índice de dependência de jovens (que expressa a relação entre a população jovem, até aos 14 anos de idade, e a população em idade ativa, com 15 a 64 anos de idade) é de 20,4 por 100 indivíduos em idade ativa — na Zona A (ARU) é de 24,0 e na Zona B é de 17,6;
- O índice de dependência de idosos (que expressa a relação entre a população idosa, com 65 ou mais anos de idade, e a população em idade ativa, com 15 a 64 anos de idade) é de 55,2 por 100 indivíduos em idade ativa — na Zona A (ARU) é de 41,1 e na Zona B é de 65,9.

3. TECIDO URBANO E PARQUE EDIFICADO

3.1. TECIDO URBANO E DISTRIBUIÇÃO FUNCIONAL

O núcleo urbano da Landeira é composto por dois tipos de malhas, relacionados com diferentes épocas de desenvolvimento e consolidação.

O primeiro tipo de malha, de assentamento orgânico, corresponde à Zona A e integra a ARU, tendo por base o eixo Rua 25 de Abril / Rua Professor Bento Caraça / Praça da República, que se desenvolve num arco apertado com rótula na Igreja de Nossa Senhora da Nazaré, paralelamente às ribeiras que se desenvolvem na várzea. As edificações têm geralmente um piso, e pontualmente dois pisos. No interior da Zona A, os quintais das parcelas são ocupados integralmente pela edificação ou por anexos e dependências, ao passo que na transição com os campos e a várzea o parcelário assume uma dimensão significativamente superior, aí delimitado pela vala. O tardoz das edificações é então parcialmente ocupado por armazéns e construções mais informais ou menos informais relacionadas com as hortas. Ainda na Zona A, a Poente, há uma área de edificação mais recente, com uma ocupação mista de edificações antigas, armazéns e moradias isoladas de maior dimensão.

O segundo tipo, de traçado regular e adaptado às pré-existências, estrutura a área de expansão urbana planeada a Norte da Zona A, a uma cota mais elevada. Desta ampliação resulta uma área central especialmente qualificada, com um conjunto de equipamentos e serviços relacionados com uma praça ajardinada central e com o jardim da Landeira. A Norte, junto à Estrada Municipal 519, desenvolve-se uma área de atividades económicas embrionária, com alguma indústria ligeira, o antigo quartel de bombeiros (equipamento desativado) e o cemitério. Todas as edificações nesta zona têm apenas um piso.

Além de pequenas parcelas por edificar, ou cujo aproveitamento poderá ser maximizado em sede de operações urbanísticas específicas, não se verificam áreas expectantes no interior do tecido consolidado, pelo que se considera que

os impulsos dinamizadores do aglomerado decorrerão de intervenções de qualificação do espaço público, e com investimentos no perímetro urbano por consolidar, na envolvente do núcleo existente — quer previstos, como futuros, que possam ser impulsionados pela localização da Landeira e por investimentos estratégicos na região.

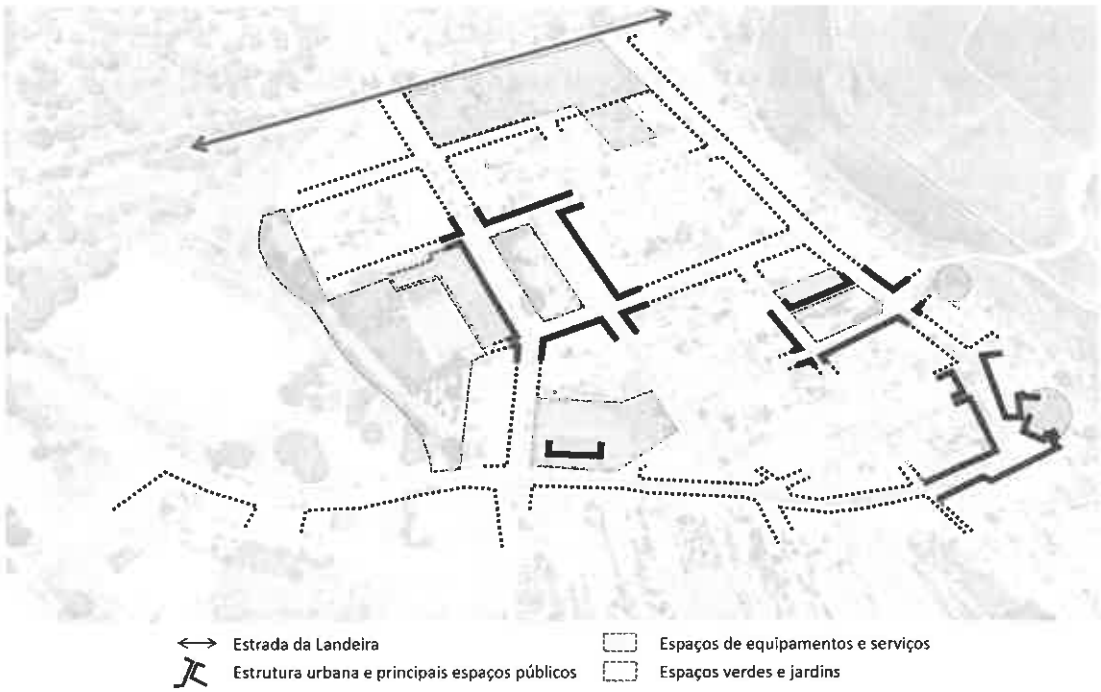


Figura 5. Esquema da estrutura urbana da Landeira

Sem prejuízo da utilização dos quintais a Sul como hortas, entre a área edificada e a ribeira, também se verifica que a Landeira tem uma relação de "costas" ou de "traseira" com os terrenos cultivados da várzea — em que os quintais são ocupados por construções formais ou informais relativamente desqualificadas. Por este motivo, as intervenções do PERU e a gestão urbanística (em contínuo) deverão considerar, manter e valorizar as relações físicas e visuais existentes, e qualificar gradualmente a interface urbano-rural do núcleo da Landeira, procurando materializar uma relação mais permeável entre as áreas de edificação mais recente e o Jardim da Landeira com a várzea, através da ARU.

Quadro 2. Equipamentos e serviços no núcleo da Landeira

Domínio	Equipamentos, serviços e valências
Administração Pública	Junta de Freguesia da Landeira
Educação	Escola Básica do 1º Ciclo da Landeira
Saúde	Extensão de Saúde da Landeira
	Farmácia Flor de Lótus da Landeira
Solidariedade e Segurança Social	Associação de Solidariedade Social "Os Amigos da Landeira" (Creche, Centro de ocupação de tempos livres, Centro de Dia, Serviço de apoio domiciliário)
	Biblioteca da Landeira (polo da Biblioteca Municipal)
Cultura e Lazer	Rancho Folclórico da Landeira
Segurança	Antigo quartel dos Bombeiros Voluntários de Vendas Novas - secção da Landeira (equipamento desativado)
Desporto	Salão do Sporting Clube Landeira
Espaços recreativos e lazer	Anfiteatro do Jardim Público de Landeira
	Espaço de jogo e recreio na Rua Ary dos Santos
	Espaço de jogo e recreio no Jardim da Landeira
Funerário	Cemitério da Landeira

3.2. Edifícios e estruturas com valor histórico e arquitetónico

Os edifícios e estruturas com valor histórico e arquitetónico foram previamente levantados nos Estudos de Caracterização para a Revisão do PDM. Para efeitos de uniformização dos documentos em posse do Município, remete-se o presente ponto para o Capítulo 6.5 do Volume II — Relatório, do PDM de Vendas Novas. Sem prejuízo, são identificados nesse documento dois edifícios cujo carácter arquitetónico e posicionamento conferem valor patrimonial no núcleo da Landeira:

- A Igreja Paroquial de Nossa Senhora da Nazaré, edificada no Século XV; e
- A Escola Básica da Landeira (incluída no Plano dos Centenários);

Aos quais se acrescenta, na leitura do PERU, os seguintes elementos:

- A fonte da Landeira, situada abaixo do Largo Luís de Camões; e
- O lavadouro público da Freguesia da Landeira, na Rua Marechal Costa Gomes.

O Relatório indica que "*as intervenções de qualquer natureza que incidam parcial ou totalmente sobre os valores patrimoniais (...) deverão ser objeto de particular atenção quanto: À salvaguarda da sua integridade física, coerência de conjunto, capacidade evocativa do sítio ou génio e natureza da sua criação;* [e] *À fundamentação da intervenção no âmbito de projetos e/ou ações que de algum modo visam a sua transformação ou alteração, para esse efeito devem*

conter documentação e elementos de caraterização e levantamento do bem material que permitam a avaliação do seu estado de conservação ou leitura de conjunto e a descrição e justificação para a sua intervenção".

Refere-se também no Relatório, no que toca aos vestígios arqueológicos, que da pesquisa bibliográfica alargada resultou *"a quase inexistência de vestígios arqueológicos na área do Município."*

3.3. Necessidade de reparação (Censos 2021)

A caracterização do parque edificado incide sobre a sua época de construção e os graus de necessidade de reparação, com dados disponíveis à escala da **Freguesia**, sintetizada no Quadro abaixo. Nele estão indicados os edifícios construídos na Freguesia por cada uma das épocas disponibilizadas, o seu desdobramento em número absoluto de edifícios com necessidades de reparação em cada época, em função do grau de necessidade (necessidades ligeiras, médias, profundas e sem necessidades), e sua percentagem face aos edifícios edificados na época correspondente.

Na Freguesia da Landeira existia à data um total de 336 edifícios, 9,8% dos quais indiciavam necessidades de reparação, com maior incidência nas épocas de construção anteriores a 1980.

Edifícios na Freguesia da Landeira, por necessidade de reparação e por época de construção										
época de construção	**total de edifícios**		**com necessidades ligeiras**		**com necessidades médias**		**com necessidades profundas**		**sem necessidades**	
-	**n.º**	**% total**	**n.º**	**% época**	**n.º**	**% época**	**n.º**	**% época**	**n.º**	**% época**
Total	**336**	**100,0%**	**13**	**3,9%**	**9**	**2,7%**	**11**	**3,3%**	**303**	**90,2%**
antes de 1919	6	1,8%	0	0,0%	1	16,7%	0	0,0%	5	83,3%
1919 - 1945	15	4,5%	1	6,7%	0	0,0%	6	40,0%	8	53,3%
1946 - 1960	14	4,2%	0	0,0%	1	7,1%	1	7,1%	12	85,7%
1961 - 1980	121	36,0%	9	7,4%	6	5,0%	4	3,3%	102	84,3%
1981 - 1990	85	25,3%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	85	100,0%
1991 - 2000	66	19,6%	1	1,5%	0	0,0%	0	0,0%	65	98,5%
2001 - 2005	18	5,4%	2	11,1%	0	0,0%	0	0,0%	16	88,9%
2006 - 2010	9	2,7%	0	0,0%	1	11,1%	0	0,0%	8	88,9%
2011 - 2015	1	0,3%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	1	100,0%
2016 - 2021	1	0,3%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	1	100,0%

Quadro 3. Edifícios na Freguesia da Landeira, por necessidade de reparação e por época de construção (Fonte: INE, Censos 2021)

Se agregarmos os edifícios da Freguesia em intervalos temporais com aproximadamente 20 anos, com base nas épocas disponíveis, obtemos o quadro abaixo, no qual já se inclui os dados relativos à Área de Estudo, com a correspondência possível.

Edifícios por época de construção								
Época de construção	Freguesia		Área de estudo					
			Zona A (ARU)		Zona B		subtotal	
	n.º	%	n.º	%	n.º	%	n.º	%
total	336	100,0%	134	100,0%	147	100,0%	281	83,6%
até 1945	21	6,3%	18	13,4%	0	0,0%	18	85,7%
de 1946 a 1960	14	4,2%	73	54,5%	30	20,4%	134	99,3%
de 1961 a 1980	121	36,0%						
de 1981 a 2000	151	44,9%	22	16,4%	112	76,2%	134	88,7%
de 2001 a 2021	29	8,6%	21	15,7%	5	3,4%	26	89,7%

Quadro 4. Edifícios por época de construção (Fonte: INE, Censos 2021)

No que toca à Freguesia, entende-se que os principais períodos de construção foram os anos entre 1961 e 1980 (36,0% dos edifícios), e entre 1981 e 2000 (44,9% dos edifícios), registando-se a partir daí uma quebra importante na construção. Os edifícios mais recentes, edificados a partir de 2001, correspondem a 8,6% na Freguesia.

Nas subsecções estatísticas da BGRI que integram a **área de estudo** verifica-se um total de 281 edifícios, entre os quais 32 indiciaram necessidades de reparação — 31 na Zona A (ARU) e 1 na Zona B — correspondendo assim a 11,4% dos edifícios. Este valor é ligeiramente superior aos 9,8% registados na Freguesia. Não foi possível, no entanto, obter dados mais finos a esta escala sobre o grau de necessidade de reparação.

Assinala-se, ainda assim, uma distinção no interior da área de estudo entre a Zona A (correspondente à ARU), de génese mais antiga e com um número superior de edifícios que indiciavam necessidades de reparação, por oposição à Zona B, mais recente, conforme representado no quadro seguinte.

Número de edifícios e necessidades de reparação			
Indicadores	Área de estudo		
	Zona A (ARU)	Zona B	subtotal
N.º de edifícios clássicos	134	147	281
N.º de edifícios com necessidades de reparação	31	1	32
	23,1%	0,7%	11,4%

Quadro 5. Número de edifícios na área de estudo e necessidades de reparação (Fonte: INE, Censos 2021)

As intervenções no espaço público (descritas nos capítulos relativos à operacionalização da ORU), a par do trabalho de campo e monitorização contínua dos prédios devolutos constituirão os principais incentivos à reabilitação dos edifícios particulares.

3.4. ALOJAMENTOS, OCUPAÇÃO E ESTACIONAMENTO

Na área de estudo há 288 alojamentos familiares, dos quais 210 (72,9%) são de residência habitual e 78 (27,1%) estão vagos ou são de residência secundária. Tal como no ponto anterior, regista-se uma diferença também expressiva nas formas de ocupação dos alojamentos entre a Zona A (ARU) e a Zona B, conforme indicado no quadro seguinte.

Verifica-se uma proporção superior de ocupação dos alojamentos pelos proprietários na Zona B (cerca de 20pp. superior) e uma proporção muito superior de alojamentos vagos ou de residência secundária na Zona A / ARU (cerca de 30pp. superior), tema que deverá ser objeto de análise nos Relatórios de Monitorização anuais.

Na Zona A, abrangida pela ARU, os alojamentos de residência habitual são aproximadamente 60%, ao passo que na Zona B, imediatamente a Norte, correspondem aproximadamente a 90%, marcando outro aspeto diferenciador entre as duas zonas da Landeira.

Número de alojamentos e forma de ocupação			
Indicadores	**Área de estudo**		
	Zona A (ARU)	Zona B	**subtotal**
N.º alojamentos	141	147	288
N.º de alojamentos	81	129	210
de residência habitual	57,4%	87,8%	72,9%
N.º aloj. residência habitual	60	120	180
proprietário é ocupante	74,1%	93,0%	85,7%
N.º alojamentos vagos	60	18	78
ou de residência secundária	42,6%	12,2%	27,1%

Quadro 6. Número de alojamentos na área de estudo e forma de ocupação (Fonte: INE, Censos 2021)

O padrão de propriedade dos alojamentos de residência habitual na Zona A (ARU) é idêntico ao da ARU de Vendas Novas — 74% dos alojamentos familiares de residência habitual são propriedade dos próprios ocupantes, e 26% dos alojamentos familiares de residência habitual são arrendados pelos ocupantes — apesar de na Zona B se registar uma proporção diferente, como mencionado atrás.

Alojamentos na Freguesia da Landeira, por forma de ocupação e por época de construção										
época de construção	total de alojamentos		residência habitual		residência secundária		vago para venda ou arrendamento		vago por outros motivos	
-	n.º	% total	n.º	% época	n.º	% época	n.º	% época	n.º	% época
Total	**343**	**100,0%**	**243**	**70,8%**	**30**	**8,7%**	**67**	**19,5%**	**3**	**0,9%**
antes de 1919	6	1,7%	1	16,7%	0	0,0%	4	66,7%	1	16,7%
1919 - 1945	15	4,4%	3	20,0%	2	13,3%	10	66,7%	0	0,0%
1946 - 1960	14	4,1%	6	42,9%	4	28,6%	4	28,6%	0	0,0%
1961 - 1980	124	36,2%	73	58,9%	18	14,5%	32	25,8%	1	0,8%
1981 - 1990	85	24,8%	77	90,6%	1	1,2%	6	7,1%	1	1,2%
1991 - 2000	66	19,2%	57	86,4%	4	6,1%	5	7,6%	0	0,0%
2001 - 2005	22	6,4%	17	77,3%	1	4,5%	4	18,2%	0	0,0%
2006 - 2010	9	2,6%	8	88,9%	0	0,0%	1	11,1%	0	0,0%
2011 - 2015	1	0,3%	0	0,0%	0	0,0%	1	100,0%	0	0,0%
2016 - 2021	1	0,3%	1	100,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%

Quadro 7. Alojamentos na Freguesia da Landeira, por forma de ocupação e por época de construção (Fonte: INE, Censos 2021)

No período de construção até 1945 verifica-se a maior proporção de alojamentos de residência secundária ou alojamentos vagos para venda e arrendamento (à exceção de um caso singular sem relevância construído entre 2011-2015). No lado oposto, verifica-se uma tendência de maior utilização dos alojamentos como residência habitual nas épocas de construção entre 1961 e 2000 — épocas em que, como visto atrás, a Zona B tem maior representatividade de edifícios construídos.

Na área de estudo a taxa de ocupação dos alojamentos de residência habitual é de 2,62 pessoas por alojamento familiar clássico de residência habitual.

No que toca às condições físicas de acessibilidade, apesar de se registar um padrão de ocupação com edifícios na sua larga maioria de 1 ou 2 pisos, importa referir que apenas 17 alojamentos de residência habitual na Zona A / ARU (16%), e 71 na Zona B (55%), tem possibilidade de acesso em cadeira de rodas.

Por fim, assinala-se uma diferença adicional entre a Zona A (ARU) e a Zona B no que toca à proporção de alojamentos de residência habitual com ou sem estacionamento próprio:

- Na Zona A (ARU), apenas 34% dos alojamentos têm estacionamento próprio;
- Na Zona B, a proporção de alojamentos com estacionamento próprio sobe para 81,4%.

Alojamentos de residência habitual com e sem estacionamento próprio								
N.º alojamentos residência habitual	Freguesia		Área de estudo					
			Zona A (ARU)		Zona B		subtotal	
	n.º	%	n.º	%	n.º	%	n.º	%
total	**243**	**100,0%**	**106**	**100,0%**	**129**	**100,0%**	**235**	**100,0%**
Com estacionamento	160	65,8%	36	34,0%	105	81,4%	141	60,0%
Sem estacionamento	83	34,2%	70	66,0%	24	18,6%	94	40,0%

Quadro 8. Alojamentos de residência habitual com e sem estacionamento próprio

Em visita de campo não se observou uma ocupação significativa dos arruamentos na ARU por estacionamento, apesar de alguma informalidade na ocupação de um espaço largamente caracterizado por uma forma de utilização "flexível e aberta", com escassa segregação física (passeios / faixas de rodagem). Tal poderá dever-se, em parte, às características da Zona B que compensam esta carência — posto que, além de apresentar uma proporção muito superior de alojamentos com estacionamento próprio, a Zona B também integra arruamentos com um perfil mais generoso que demonstram capacidade de absorver eventuais necessidades da Zona A.

Deste modo, não se conta que os projetos de espaço público ou as obras de urbanização enquadradas nas unidades de intervenção da ARU possam (por condicionamento espacial) ou devam (por existência de alternativas muito próximas) suprir necessidades especiais de estacionamento, devendo as mesmas ser enquadradas em compromissos urbanísticos futuros (a concretizar) — o que contribuirá para a qualidade do espaço público resultante e para reduzir os custos de intervenção.

QUARTA PARTE. **OPERACIONALIZAÇÃO E PROGRAMAÇÃO DA ORU**

1. MODELO ESTRATÉGICO DO PERU

A estratégia operativa adotada tem como objetivo específico a valorização patrimonial do núcleo urbano da Landeira como forma de indução de novas dinâmicas culturais e socioeconómicas num âmbito territorial mais alargado (incluindo não apenas o núcleo urbano não incluído na ARU) mas, igualmente, outros núcleos urbanos à volta e, complementarmente, todo o Concelho.

Neste âmbito, após o pico de ocupação registado há cerca de vinte anos (passando a população da Freguesia de 767 residentes em 2001 para 620 em 2021) e alguma descaracterização do tecido edificado mais antigo, o qual está compreendido na ARU, a estratégia adotada elege igualmente a inversão destas dinâmicas como objetivos centrais.

Para este efeito, importará assinalar alguns pressupostos que decorrem da leitura do núcleo urbano da Landeira no qual se inscreve a ARU — e que corresponde de forma geral ao seu núcleo mais antigo — e para o qual se desenvolve o respetivo programa estratégico:

- A correspondência deste núcleo com um tecido urbano regular, compacto e concentrado, bem adaptado à topografia suave em que se inscreve, em que o núcleo edificado mais antigo, composto por edifícios de piso térreo ou de um/dois pisos e sem grandes disrupções morfológicas, constitui um fator que importa valorizar genericamente no âmbito de uma estratégia de reabilitação urbana;
- Neste âmbito, a área delimitada constitui-se, pelo seu traçado mais orgânico (e distinto do traçado regular das áreas de posterior expansão) e pela forma como contrasta e se articula ao longo do seu perímetro com a paisagem rural envolvente, natural, agricultada, e marcada pela presença de duas ribeiras e valas (Califórnia~~Landeira~~ e Marateca), como uma área ainda assim diferenciada relativamente a outros núcleos nas áreas envolventes que importará considerar especialmente;
- Não sendo uma área patrimonialmente rica ou marcada pela presença de monumentos — aspeto que atesta as suas origens mas igualmente a continuidade das suas dinâmicas ligadas ao campo até ao presente —os elementos identificadoas constituem hoje, com a crescente procura de soluções de habitação, temporária e permanente, alternativas, um ativo que deverá ser considerado na reabilitação e reconversão do seu tecido edificado — aspeto que adquire maior premência no atual contexto de envelhecimento demográfico, de assunção da importância de assegurar uma adequada coesão territorial e de diversificação da procura turística.

Neste sentido, a ARU delimitada, pela sua dimensão e configuração — circunscrita ao núcleo edificado mais antigo e aos limites do perímetro urbano definido no Plano Diretor Municipal em vigor — assume no programa estratégico como aspetos centrais, a necessidade de integração das suas intervenções num âmbito territorial mais alargado que compreende não apenas o núcleo urbano contíguo a Norte (claramente delimitado a norte pela EM519 de ligação a Vendas Novas) como a correta articulação da sua frente edificada a poente, sul e nascente com as áreas rurais envolventes, com características paisagísticas de singular interesse, e com a constituição do Parque Linear ali previsto —

as quais constituem fatores que impossibilitam futuras expansões da área urbana hoje existente, constituindo um fator adicional para a sua valorização futura.

Assim, as intervenções aqui preconizadas devem ser entendidas no âmbito de um conjunto de outras medidas a implementar no núcleo urbano da Landeira que, ultrapassando o âmbito territorial da ARU, circunscrito ao seu centro edificado mais antigo, têm em vista uma intervenção mais alargada quer do ponto de vista territorial, quer do ponto de vista da sua implementação no tempo.

As intervenções propostas são então definidas em torno de três componentes principais:

a) Intervenções que concorrem para a valorização da paisagem e das zonas naturais envolventes do núcleo histórico da Landeira;
b) A valorização e requalificação dos seus espaços públicos, entendidos como suporte dos elementos de carácter patrimonial mais relevantes no âmbito da ARU, designadamente a Igreja de Nossa Senhora da Nazaré, a Fonte da Landeira e o Lavadouro;
c) O estímulo ao desenvolvimento de operações urbanísticas de iniciativa particular, garantindo a manutenção das características tipológicas e morfológicas do tecido urbano mais antigo e, ao mesmo tempo, a estrutura de propriedade que, no caso da Landeira, constitui um elemento identitário de significativa relevância.

Assim, no primeiro caso assume particular relevância a proposta de um circuito pedonal ao longo da Ribeira da Califórnia (vala), a poente, que constitui o limite entre o Concelho de Vendas Novas e o de Palmela, e o seu prolongamento, do lado nascente ao longo da Ribeira da Marateca, assim como todo o seu corredor envolvente, os quais constituem igualmente o ativo paisagístico mais relevante no âmbito das intervenções programáveis, e que deverão vir a constituir-se como um parque linear, diferenciando o potencial de atração da Landeira.

No que refere ao espaço público, entende-se que a requalificação do espaço público implica, para além do perfil de desenho urbano e das opções de linguagem e caracterização arquitetónica, a redefinição do esquema de circulação e estacionamento existente, apostando-se num esquema de condicionamento progressivo de circulação rodoviária aos principais espaços públicos existentes e melhoria da circulação e estadia pedonal — através da conversão destes espaços em zonas de coexistência.

No que refere à valorização do tecido edificado, a manutenção das características tipológicas e morfológicas do tecido urbano mais antigo, deverá implicar a valorização das relações visuais e funcionais mais significativas e marcantes na leitura do núcleo que correspondem, neste caso, aos enfiamentos visuais e acessos entre os edifícios existentes às zonas agrícolas e naturais envolventes e, com a implementação das intervenções programadas, ao futuro parque linear.

O esquema seguinte representa o **Modelo Estratégico do PERU** para o núcleo da Landeira, com base nos seguintes objetivos operativos:

- Tornar mais permeável a relação do núcleo urbano com os espaços rurais e naturais que o circundam, incluindo a área edificada existente e as áreas futuras por desenvolver, e interconectar os espaços verdes do aglomerado urbano;
- Requalificar o núcleo histórico, com eliminação de obstáculos e barreiras e a pedonalização progressiva da Praça de República e do centro histórico, por via da criação de zonas de coexistência, valorizando os elementos patrimoniais identificados e enquadrando as intervenções dos particulares;
- Articulação das intervenções do PERU com intervenções complementares de criação de um Parque Linear ao longo das ribeiras, e de reordenamento da circulação viária à escala do aglomerado urbano.

As Unidades de Intervenção e os projetos de requalificação de espaço público do PERU são definidos tendo em vista a implementação gradual desta estratégia.

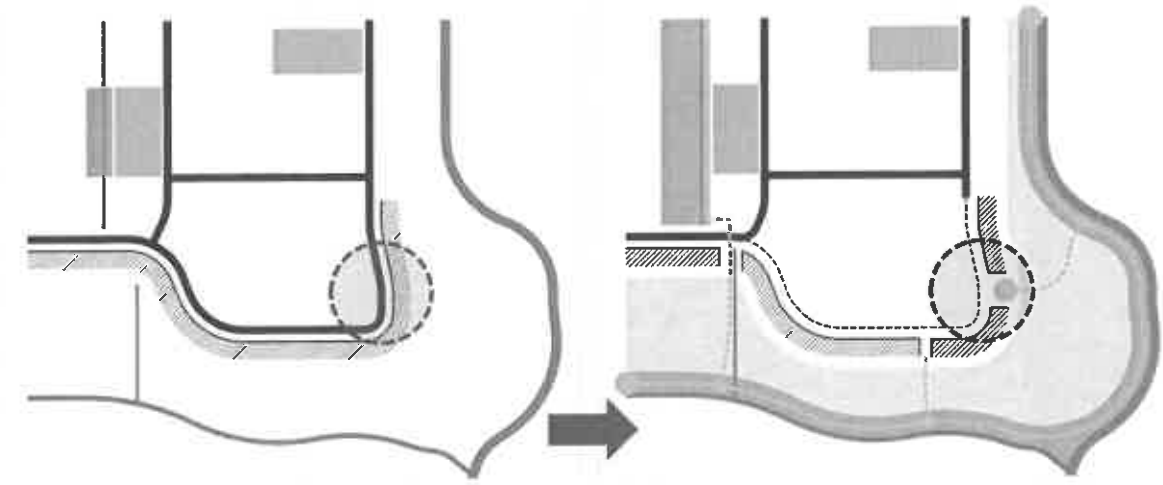


Figura 6. Estratégia de desenvolvimento territorial do PERU da Landeira

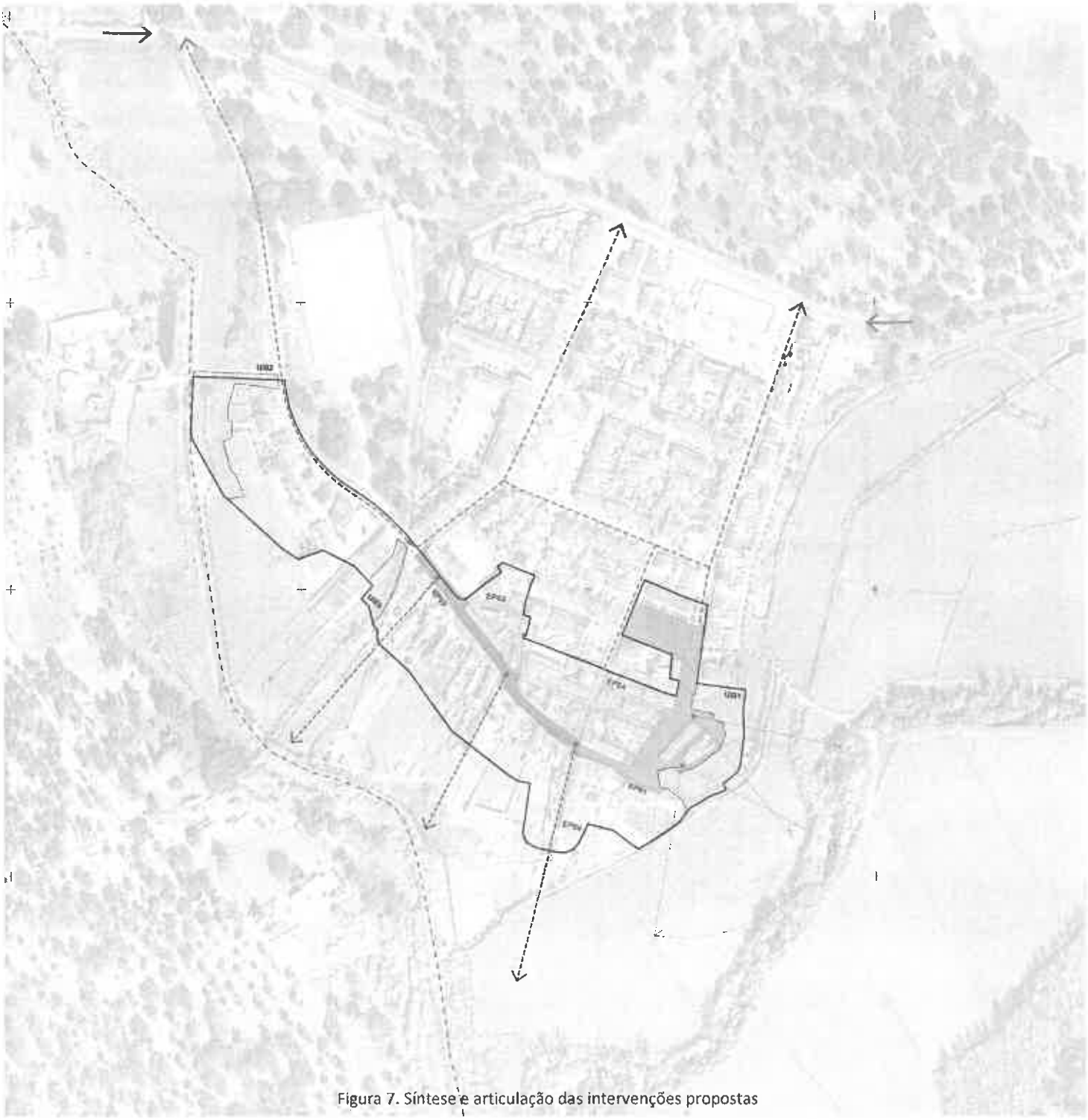


Figura 7. Síntese e articulação das intervenções propostas

2. ARTICULAÇÃO COM INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL DE ÂMBITO MUNICIPAL

Enquanto instrumento de programação de intervenções com capacidade de transformação do espaço físico e das condições de utilização dos espaços coletivos da cidade, o PERU deverá relacionar-se com as estratégias e o modelo territorial dos instrumentos de gestão territorial de escala municipal em vigor. No caso, é considerado o Plano Diretor Municipal de Vendas Novas (PDM) e o Plano de Urbanização da Landeira (PUL).

O **PDM** identificou três Orientações Estratégicas (OE) na sequência da Caracterização e Diagnóstico:

- Requalificação urbana, ambiente e sustentabilidade;
- Acolhimento e promoção das atividades económicas e inovação;
- Afirmação, protagonismo e urbanidade da Cidade.

O PERU da Landeira articula-se especialmente com o primeiro ponto, enquanto instrumento enquadrador de benefícios e incentivos à reabilitação de iniciativa particular, e de ações de iniciativa pública de requalificação de infraestruturas, espaços públicos e edifícios.

Integram o desígnio de **requalificação urbana, ambiente e sustentabilidade** a aposta na reabilitação urbana *"através de intervenções integradas de requalificação do espaço público, de criação de novos espaços verdes, de reabilitação do património edificado e de redesenho da cidade (...) tornando o centro mais atrativo para o investimento e para habitar"*. Também relacionada com o espaço público, *"a implementação de uma mobilidade suave, em linha com o Plano de Mobilidade Sustentável, através, entre outros, da qualificação dos percursos pedonais (...) enquadrada na estrutura ecológica urbana."*

Figura 8. Extrato da Planta de Ordenamento do PDM de Vendas Novas / Perímetro urbano da Landeira

Em paralelo, o **PUL** estabelece um conjunto de objetivos que se consideram no PERU, designadamente:

- *"Requalificar a estrutura urbana e racionalizar e programar o crescimento urbano";*
- *"Definir uma estrutura ecológica urbana, valorizando as potencialidades ambientais existentes e a integração harmoniosa nos espaços naturais envolventes";*
- *"Proporcionar à população de diferentes tipologias de zonas verdes de utilização colectiva";*
- *"Estruturar o sistema viário, como opção de qualificação e funcionalidade urbana";*
- *"Beneficiar as infraestruturas urbanas existentes e definir uma rede capaz de dar uma resposta adequada ao "desenvolvimento urbano previsto"*; e
- *"Preservar, recuperar e proteger os valores culturais existentes";*

Importa ainda salientar no que toca à UOPG 5 — "Espaço público a qualificar", que o n.º5 do artigo 39.º do Regulamento do PUL, que estabelece os termos de referência das UOPG, refere o seguinte: *"A realização de um instrumento para a*

UOPG5 visa a qualificação de um espaço público que contempla uma zona verde de enquadramento e recreio, situada no interior da zona consolidada do aglomerado da Landeira, e deve ter em consideração:

a) *A previsão da reorganização do espaço público e a valorização dos edifícios confinantes a este espaço*
b) *A dotação desta zona consolidada com espaços urbanos de utilidade pública de qualidade, que lhe confiram diversas vivências urbanas, com a criação de praças, esplanadas, espaços ajardinados e a instalação de mobiliário urbano;*
c) *Definição, edifício a edifício, dos alinhamentos, alturas de fachada, tipologias e usos.*
d) *Efectuar o levantamento do edificado, contemplando as características estéticas e construtivas, permitindo definir o tipo de intervenção, para cada caso."*

Se as intervenções em espaço privado caberão aos particulares, estando disponíveis e acessíveis os benefícios e incentivos à reabilitação consubstanciados pela aprovação do PERU — e sem prejuízo de o município entender futuramente desenvolver um estudo de conjunto para as frentes edificadas da Praça da República — os objetivos da UOPG 5 integram uma das intervenções em espaço público programadas no PERU.

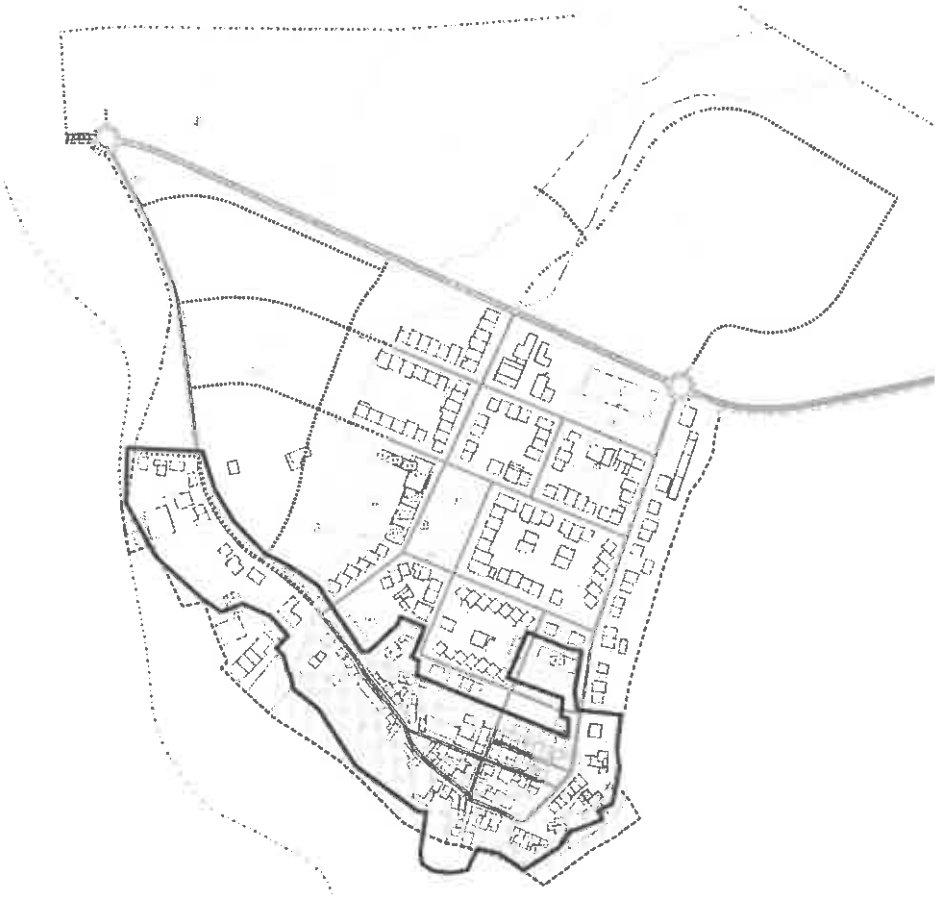


Figura 9. Extrato da Planta de Zonamento do PU da Landeira

3. INTERVENÇÕES PROPOSTAS

3.1. Operações urbanísticas enquadradas em Unidades de Intervenção

As operações urbanísticas enquadradas em Unidades de Intervenção correspondem a formas de intervenção programadas que se deverão desenvolver nos espaços de oportunidade, correspondentes a áreas expectantes e/ou a requalificar, identificados nos trabalhos de caracterização.

A sua importância é central no âmbito do PERU, já que, de um ponto de vista urbanístico, correspondem a espaços com significativa capacidade para a valorização do núcleo histórico e, com igual relevância, para a sua integração a articulação territorial nas áreas envolventes de maior valor ambiental e paisagístico.

No PERU da Landeira estas Unidades de Intervenção correspondem a três áreas que deverão assegurar a articulação entre os principais arruamentos do núcleo histórico e o futuro Parque Linear da Landeira e, assim, complementar as intervenções em espaço público também programadas.

Cada **Unidade de Intervenção deverá ser objeto de programação e de estudo de ocupação urbanística específicos, coordenados pelo Município**, e cujos termos de referência principais se desenvolvem de seguida e integram o Quadro Síntese das Intervenções do PERU.

3.1.1. Unidade de Intervenção 1

A Unidade de Intervenção 1, representada abaixo, corresponde à área a nascente contígua à fonte da Landeira, hoje sem visibilidade e um enquadramento urbano adequado, que se estende no sentido da Ribeira da Marateca, intersetando o percurso a constituir no âmbito do Parque Linear já referido.

Figura 10. Unidade de Intervenção 1

Neste sentido, a sua importância reside na possibilidade de, de forma complementar à implementação da intervenção em espaço público que envolve a requalificação da Praça da República e Travessas adjacentes, permitir uma melhor articulação entre o núcleo histórico e o parque linear, constituindo-se como um ponto de entrada privilegiado no Parque, marcado pela presença do chafariz que, nesta circunstância, ganhará a merecida visibilidade e legibilidade.

Do ponto de vista programático, deverão estar compreendidas nesta Unidade de Intervenção as seguintes ações:

- A possibilidade de abrir a uso público condicionado (regulado por contrato de manutenção a estabelecer entre a Paróquia da Landeira e a Junta de Freguesia da Landeira) um novo acesso ao Parque Linear diretamente a partir da Praça da República (ver imagens seguintes);
- A construção de um novo acesso pedonal com base no percurso já hoje existente, a partir da Fonte da Landeira, torneando o muro de propriedade existente até ao percurso do parque linear (ver imagens seguintes);
- A reabilitação do conjunto edificado existente, através de operação urbanística autónoma, contíguo ao Largo Luís de Camões, hoje em grande parte desocupado ou subaproveitado, com eventual integração de funções urbanas, designadamente habitação, uso turístico e comércio (ver imagens seguintes); e
- O adequado enquadramento paisagístico das intervenções descritas anteriormente.

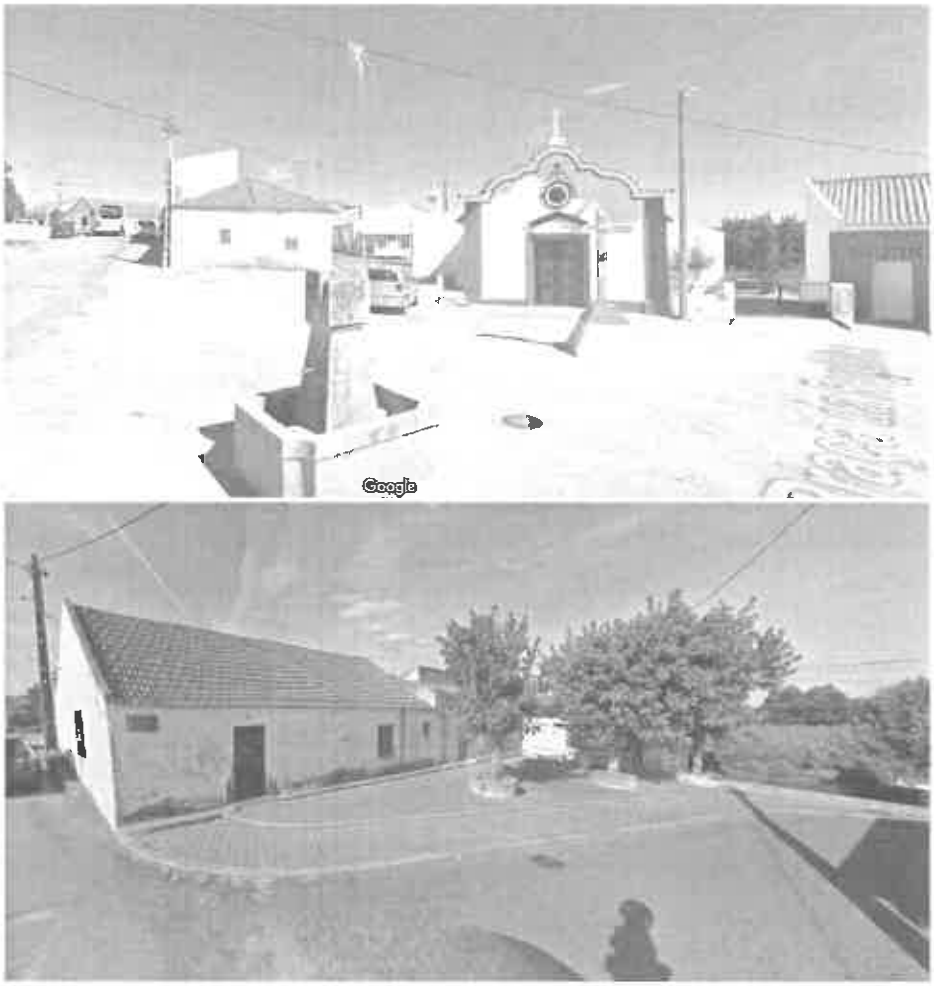


Figura 11. Representações da Unidade de Intervenção 1

3.1.2. Unidade de Intervenção 2

No que refere à Unidade de Intervenção 2, imagem seguinte, a mesma deverá vir a constituir-se como a principal "porta" de entrada no parque linear, dada a sua localização próxima da entrada da Landeira e da nova área de expansão urbana prevista junto ao campo desportivo existente, na contiguidade com a Travessa da Vala do Termo e com a própria Vala,

que serve de acesso ao Monte dos Castanheiros, já do lado do Concelho de Palmela (onde se localiza a Herdade dos Castanheiros, ligada à produção vitivinícola).

Figura 12. Unidade de Intervenção 2

Embora o seu âmbito territorial coincida, com exceção da Travessa, em domínio privado, a sua aquisição e/ou concessão com contrapartidas pelo Município de Vendas Novas deverá permitir acomodar, do ponto de vista programático:

- A requalificação urbanística da Travessa da Vala dos Termos;
- A requalificação paisagística e ambiental de uma área hoje expectante;
- A demolição de um conjunto de anexos (eventualmente em situação de irregularidade urbanística) que constituem um obstáculo intransponível à prossecução do parque linear;
- A instalação de um centro de interpretação ambiental e histórica associada à Landeira que permita dar nota das dinâmicas do seu enquadramento territorial, incluindo as suas fundações ligadas ao cultivo da terra, ainda hoje presente, as suas tradições e festividades, bem como às sua mudanças administrativas e sociais ao longo do tempo, já que se trata de uma localidade com uma história administrativa interessante e algumas características distintivas (administrativamente pertenceu ao Concelho de Alcácer do Sal de 1895 a 1898, ano em que passou a estar integrada no Concelho de Montemor-o-Novo, e em 1962 passou para o Concelho de Vendas Novas, ilustrando como as administração territorial portuguesa evoluiu ao longo do tempo).

3.1.3. Unidade de Intervenção 3

Finalmente, a Unidade de Intervenção 3 corresponde a uma área intersticial, do lado sul da Rua 25 de Abril, na proximidade do entroncamento desta com a Rua da Vinha Grande (onde se localiza a EB1 da Landeira), na qual se propõe a constituição de uma serventia de uso público, que permita a valorização ambiental e lúdica da vala existente e a

constituição de um percurso complementar de acesso ao parque linear e a valorização do sistema de vistas preconizado. Esta opção não colidirá com direitos privados de edificabilidade uma vez que se trata de uma zona *non aedificandi* associada à proteção da linha de água existente.

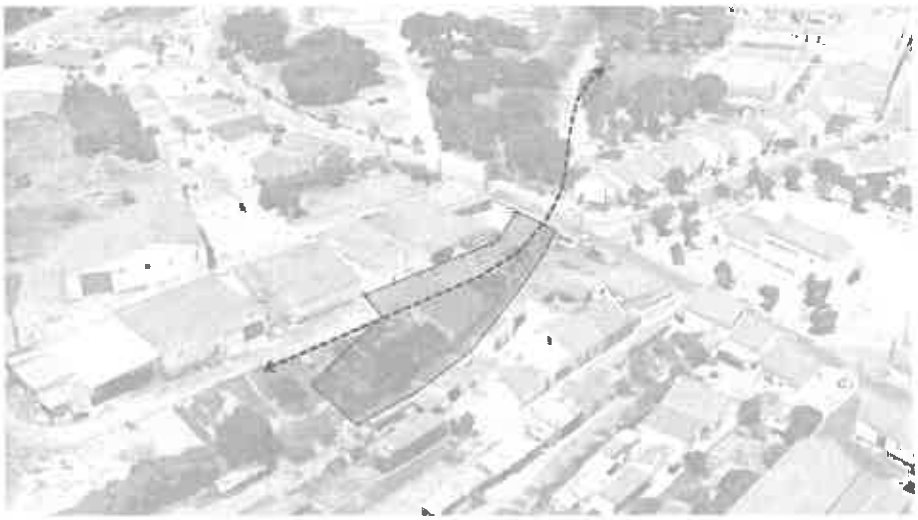


Figura 13. Unidade de Intervenção 3

Do ponto de vista programático esta Unidade compreende as seguintes intervenções:

- A renaturalização da área da vala existente, com eventual instalação de gradil que permita garantir, no troço mais crítico de entrada e sem prejuízo do seu normal funcionamento hídrico, o acesso pedonal ao parque linear (ver imagens seguintes);
- A requalificação do corredor e de parte da área envolvente, não edificada, da vala/linha de água, permitindo compatibilizar o acesso público ao parque linear com funções complementares de estada e lazer;
- A demolição das construções em situação de irregularidade urbanística do lado norte da vala, em particular do armazém existente, que constitui um significativo obstáculo à leitura da paisagem associada ao parque linear (ver imagens seguintes);

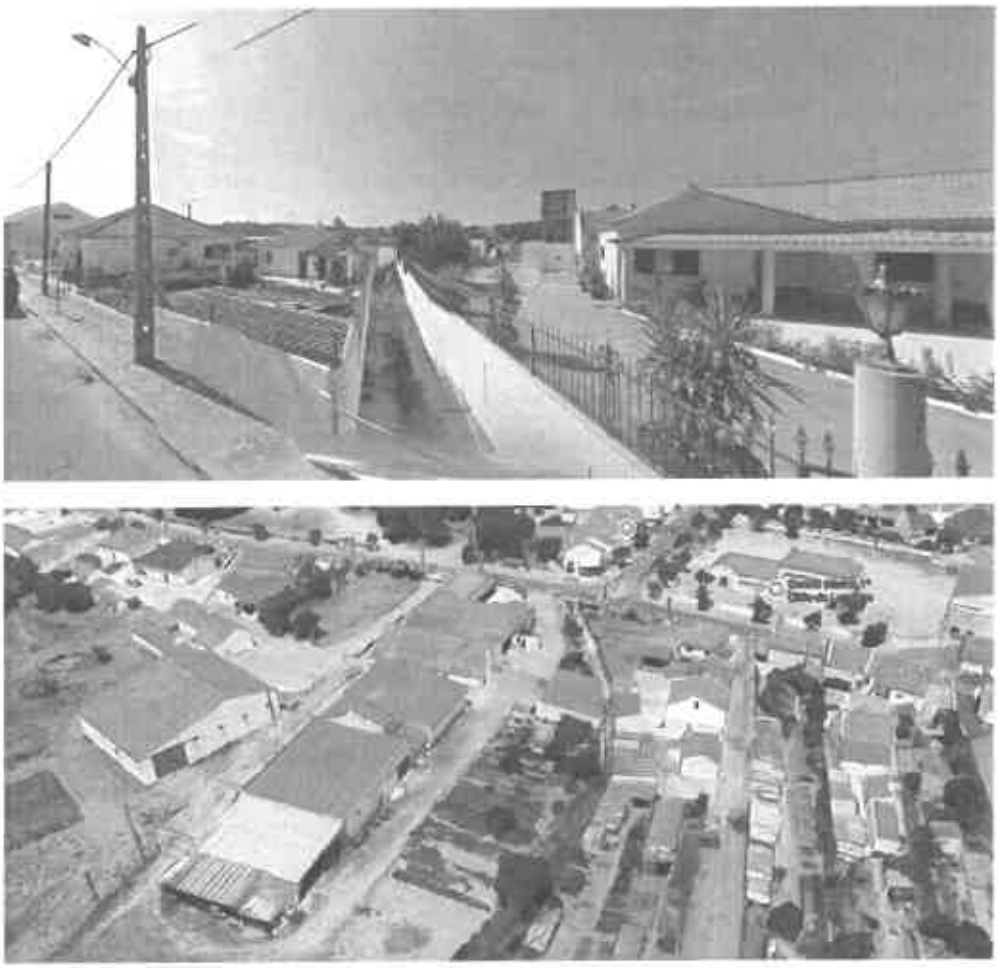


Figura 14. Representações da Unidade de Intervenção 3 (Fonte: Google Earth)

3.2. Intervenções em espaço público

De um modo geral, o espaço público no âmbito territorial da ARU é hoje largamente desqualificado e constitui, certamente, um dos principais fatores de desqualificação urbanística do centro histórico — pelo que a intervenção a este nível constitui a prioridade no âmbito da estratégia adotada. As intervenções em espaço público, que correspondem na definição do RJUE em vigor a obras de urbanização, compreendem, no âmbito do PERU da Landeira, a requalificação da maioria dos arruamentos, praças e largos compreendidos no âmbito territorial da ARU. E têm dois âmbitos distintos:

- Intervenções associadas aos principais espaços urbanos do núcleo urbano, as quais prefiguram na sua globalidade o seu eixo intraperimetral, que correspondem no PERU à:
    - Requalificação da Praça da República, Rua Professor Bento Caraça e Rua Ary dos Santos;
    - Requalificação da Rua 25 de Abril; ou

- Intervenções associadas aos arruamentos e espaços públicos secundários de ligação entre este eixo e o núcleo urbano a norte da ARU, que correspondem à:
    - Requalificação da Travessa da Liberdade e área envolvente;
    - Requalificação da malha central do núcleo histórico.

No âmbito do PERU, a identificação destas intervenções obedece à sua importância e potencial para a indução de processos de reabilitação urbana, programada (unidades de intervenção) e não programada (operações urbanísticas isoladas), mais alargados, e no seu reconhecimento como espaços singulares no âmbito da ARU e do núcleo histórico da Landeira.

Estas intervenções e o seu âmbito territorial correspondem a um entendimento renovado da valorização e legibilidade bem como a um incremento importante nas condições de utilização, sobretudo pedonal, do seu centro histórico. Neste âmbito deverá ser desincentivado o acesso automóvel ao interior do seu centro histórico a partir dos dois eixos principais, distinguindo-se o tratamento do espaço público:

- A partir do entroncamento da Rua 25 de Abril com a Rua da Vinha Grande (a partir da qual se deverá iniciar outro tipo de intervenção até ao entroncamento com o eixo da Rua Joaquim Agostinho);
- A partir do entroncamento da Rua Marechal Gomes da Costa com a Rua Catarina Eufémia (e, subsequentemente, com a Rua Ary dos Santos, a partir do qual se deverá desenvolver a Requalificação da Praça da República e áreas envolventes).

Neste sentido, elas deverão tirar partido da situação analisada, em particular da inexistência de carências significativas ao nível do estacionamento e/ou de problemas ao nível da circulação rodoviária, no sentido de permitirem uma leitura mais clara e segura dos espaços de utilização pedonal (hoje, muitas vezes, indiferenciados e indistintos, como acontece com particular prejuízo na Praça da República que corresponde, justamente, ao principal espaço público existente no âmbito territorial da ORU, ou na Rua General Humberto Delgado conforme as imagens seguintes ilustram).

Para este efeito, conforme o modelo estratégico já apresentado, pressupõe-se que a circulação automóvel seja progressivamente condicionada no âmbito dos seus principais espaços públicos — condicionamento que não passa necessariamente por restrições regulamentares à circulação automóvel nos seus arruamentos principais mas, antes, como se referiu, por opções de desenho urbano que balizem o espaço afeto ao automóvel e de materiais que devolvam a estes espaços a sua dignidade e plena compatibilidade com a natureza histórica deste núcleo urbano (por exemplo, através da utilização extensiva de calçadas que, ao mesmo tempo que reduzem a velocidade de atravessamento, constituem um elemento que enobrece e contextualiza o tecido edificado e a apropriação pedonal do espaços em presença).

Do ponto de vista programático, deverá assim o Município vir a desenvolver, para o conjunto das intervenções em espaço público elencadas o respetivo Programa Base para que, a partir deste, possam ser desenvolvidos os projetos específicos para cada intervenção e respetivas empreitadas.

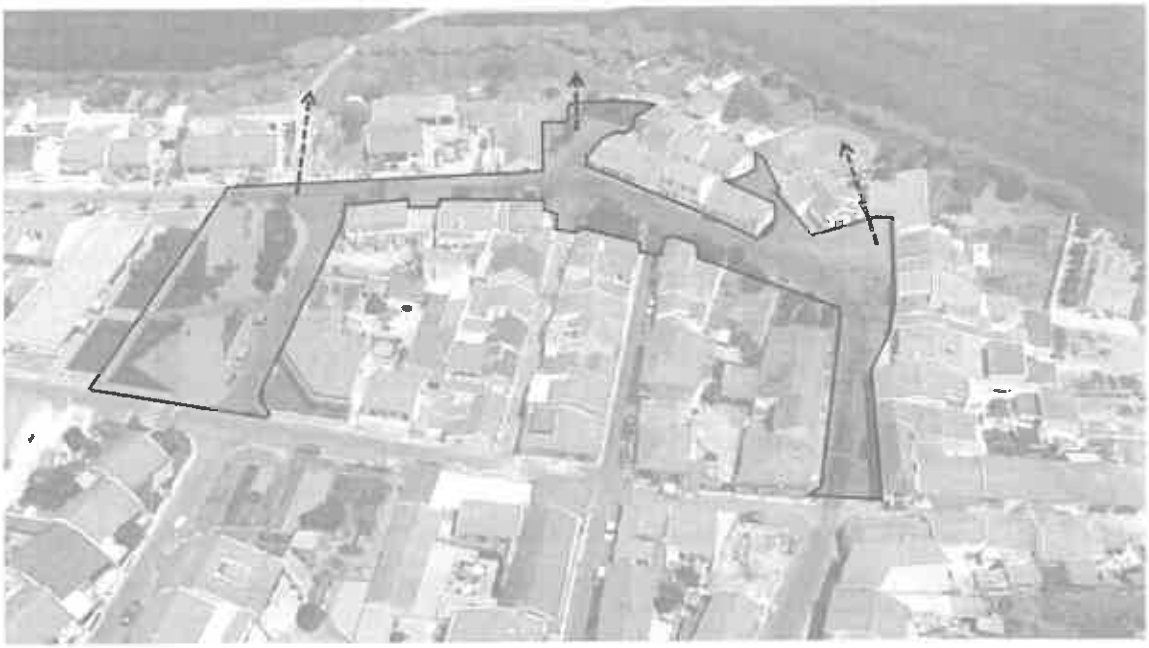


Figura 15. EP01 – Requalificação da Praça da República, Rua Professor Bento Caraça e Rua Ary dos Santos

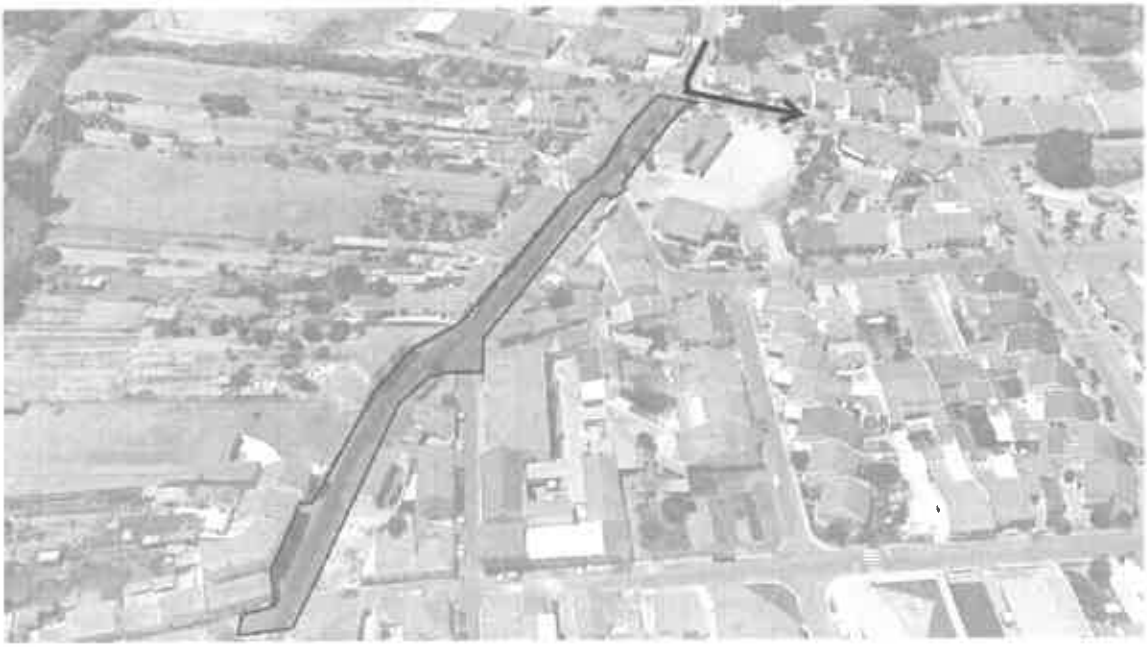


Figura 16. EP02 – Requalificação da Rua 25 de Abril

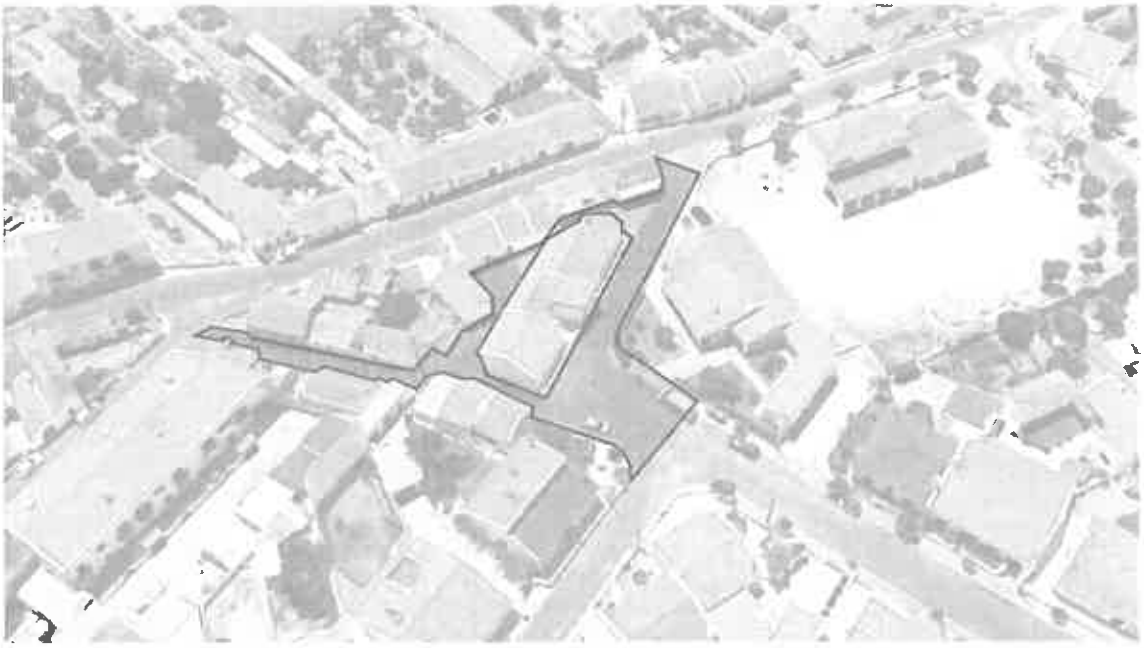


Figura 17. EP03 – Requalificação da Travessa da Liberdade e área envolvente

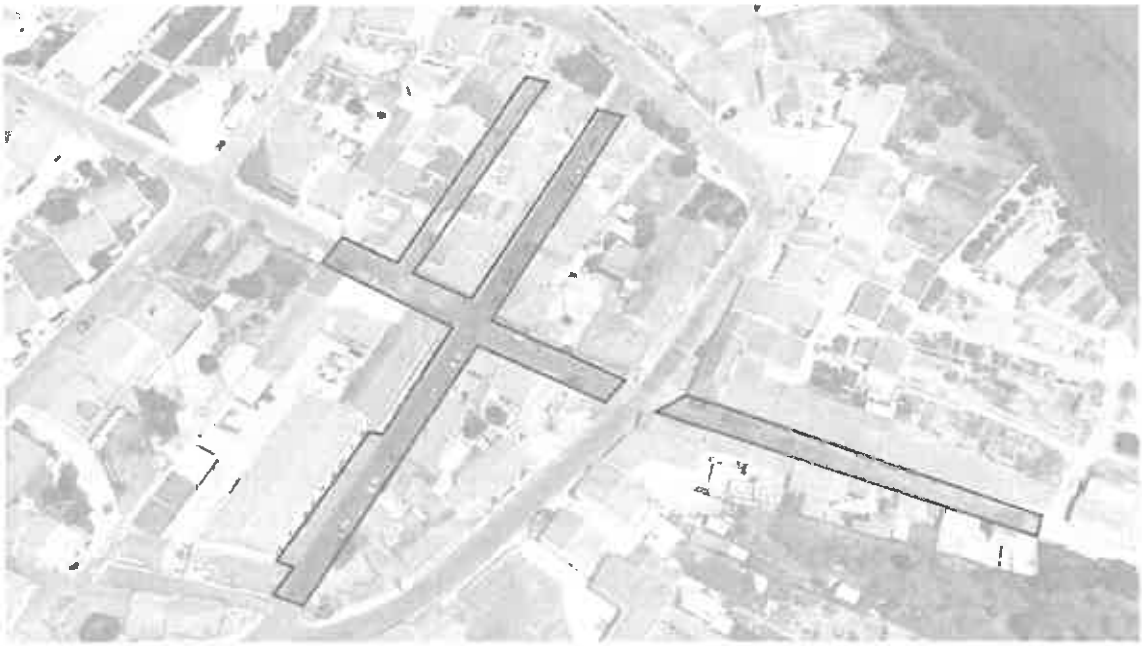


Figura 18. EP04 – Requalificação da malha central do núcleo histórico

Figura 19. Fotografia da Rua General Humberto Delgado

Figura 20. Fotografia da Rua 25 de Abril (orientada a Poente)

Figura 21. Fotografia da Rua 25 de Abril (orientada a Nascente)

Figura 22. Fotografia da chegada à Praça da República

Figura 23. Fotografia da Praça da República

3.3. Operações urbanísticas isoladas

As operações urbanísticas isoladas correspondem a intervenções de demolição, reconstrução, alteração/ampliação e construção que concorrem para os objetivos definidos para a ARU, com o enquadramento dado no RJRU.

Sendo de iniciativa particular, deverá o Município, por um lado, divulgar aos proprietários o quadro de incentivos e benefícios aplicável — no sentido de estimular a reabilitação urbana do parque edificado ou, se for caso, fazer uso dos instrumentos de execução que lhe são acessíveis — e, por outro, sinalizar o mesmo quadro aos proprietários com procedimentos urbanísticos em curso ou novos procedimentos que deem entrada nos serviços municipais.

Neste quadro e não sendo possível ao PERU definir opções, critérios ou parâmetros para efeitos de aprovação destas operações urbanísticas, importará, no entanto, referir que as mesmas deverão preservar as características do tecido edificado existente bem como os limites das propriedades existentes (estrutura cadastral).

Assim, e em convergência com os objetivos e faculdades inerentes ao entendimento de reabilitação urbana, o PERU adota como condicionante a considerar a proteção e valorização do sistema de vistas obtido a partir do eixo que estrutura o centro histórico da Landeira, devendo esta matéria ser objeto de especial cuidado ao nível de eventuais operações de loteamento que venham a ser prosseguidas por um ou mais proprietários em iniciativa conjunta, na implantação de novas construções e nas intervenções que visem a alteração da implantação das construções existentes.

No que refere aos demais parâmetros e critérios a adotar, deverão ser especialmente consideradas nas operações urbanísticas o já hoje estabelecido no Plano Diretor Municipal em vigor, que constitui o instrumento de gestão territorial aplicável, designadamente em matéria de:

- Inserção urbanística e paisagística e por motivos de interesse arquitetónico, cultural ou ambiental, conforme estabelecido no Artigo 25º do RPDM, em que podem ser impostos pela Câmara Municipal condicionamentos de ordem arquitetónica, construtiva, estética e ambiental à execução das operações urbanísticas, de urbanização, de edificação ou de alteração do coberto vegetal, designadamente, ao alinhamento e à implantação das edificações, à sua volumetria, aspeto exterior, percentagem de impermeabilização do solo, ou modelação do terreno;
- Demolições, conforme estabelecido no Artigo 32º do RPDM, no que refere à circunscrição das condições admitidas para este efeito;
- Alinhamentos e relocalização de edificações, conforme estabelecido no Artigo 30º, em particular no que refere à faculdade de a Câmara Municipal poder definir outros alinhamentos, em sede de controlo prévio de operações urbanísticas.

3.4. Síntese das intervenções propostas

Em síntese dos pontos desenvolvidos atrás, apresenta-se no ponto seguinte a matriz sistematizada das intervenções compreendidas no âmbito do PERU, indicando a dimensão de cada intervenção programada, bem como os seus objetivos

programáticos específicos, e ainda as Entidades a envolver caso a caso, podendo cada intervenção ser alvo de contratualização ou protocolo.

SÍNTESE DAS INTERVENÇÕES, OBJETIVOS PROGRAMÁTICOS E ENTIDADES A ENVOLVER				
Tipo	**ID**	**Área (m²)**	**Objetivos programáticos**	**Entidades envolvidas**
Unidades de Intervenção	UI 01	3 640	• Desenvolvimento de estudo urbanístico que vise a requalificação e reabilitação do edificado e, eventualmente, edificação nova; • Definição das Portas do Centro Histórico para o futuro Parque Linear da Landeira, junto à Igreja de Nossa Senhora da Nazaré, e no Largo Luís de Camões, junto à fonte da Landeira; • Articulação da Igreja de Nossa Senhora da Nazaré com o Largo Luís de Camões através de novo caminho pela várzea; • Criação de espaços de estar e de convívio ensombrados; • Requalificação da fonte da Landeira; • Definição de uma zona de estar junto à fonte da Landeira; • Exige projeto de espaço público do tipo jardim, a articular com o futuro Parque Linear da Landeira;	CMVN; JF da Landeira; Paróquia da Landeira; Proprietários
	UI 02	3 440	• Desenvolvimento de estudo urbanístico que vise a requalificação e reabilitação do edificado e, eventualmente, edificação nova; • Definição da Porta Nascente para o futuro Parque Linear da Landeira; • Criação de espaço de estar e de convívio ensombrado; • Exige projeto de espaço público do tipo jardim, a articular com o futuro Parque Linear da Landeira;	CMVN; JF da Landeira; Proprietários
	UI 03	1 153	• Desenvolvimento de estudo urbanístico que vise a reconversão do edificado admitindo obras de reabilitação, requalificação e nova edificação, e disponibilize um canal para concretizar a ligação entre o Jardim Público da Landeira e o futuro Parque Linear da Landeira; • Exige esquema de estruturação com projeto de espaço público do tipo rua de coexistência ajardinada;	CMVN; JF da Landeira; Proprietários
Intervenções em espaço público	EP 01	5 930	<u>Requalificação da Praça da República, Rua Professor Bento Caraça e Rua Ary dos Santos:</u> a) Praça de República e Rua Professor Bento Caraça • Definição de nova zona de coexistência com repavimentação do "largo", com prioridade para a circulação pedonal; • Requalificação dos canteiros e introdução de arborização; • Introdução de mobiliário urbano de descanso; • Relocalização do chafariz existente na Praça da República, valorizando a vista para o cruzeiro e para a Igreja de Nossa Senhora da Nazaré; • Reforço das soluções de drenagem de águas pluviais nos pontos de cota mais baixa; b) Rua Ary dos Santos • Reperfilamento da Rua Ary dos Santos e integração no jardim existente; • Revisão do posicionamento de mobiliário urbano no jardim existente;	CMVN; JF da Landeira;
	EP 02	2 150	<u>Requalificação da Rua 25 de Abril:</u> • Reperfilamento da rua, que constituirá uma zona de coexistência com prioridade para a circulação pedonal; • Introduzir medidas de acalmia de tráfego à entrada no arruamento a partir da interseção com a Rua da Vinha Grande; • Reforço das soluções de drenagem de águas pluviais; • Estudar soluções de sombreamento;	CMVN; JF da Landeira;

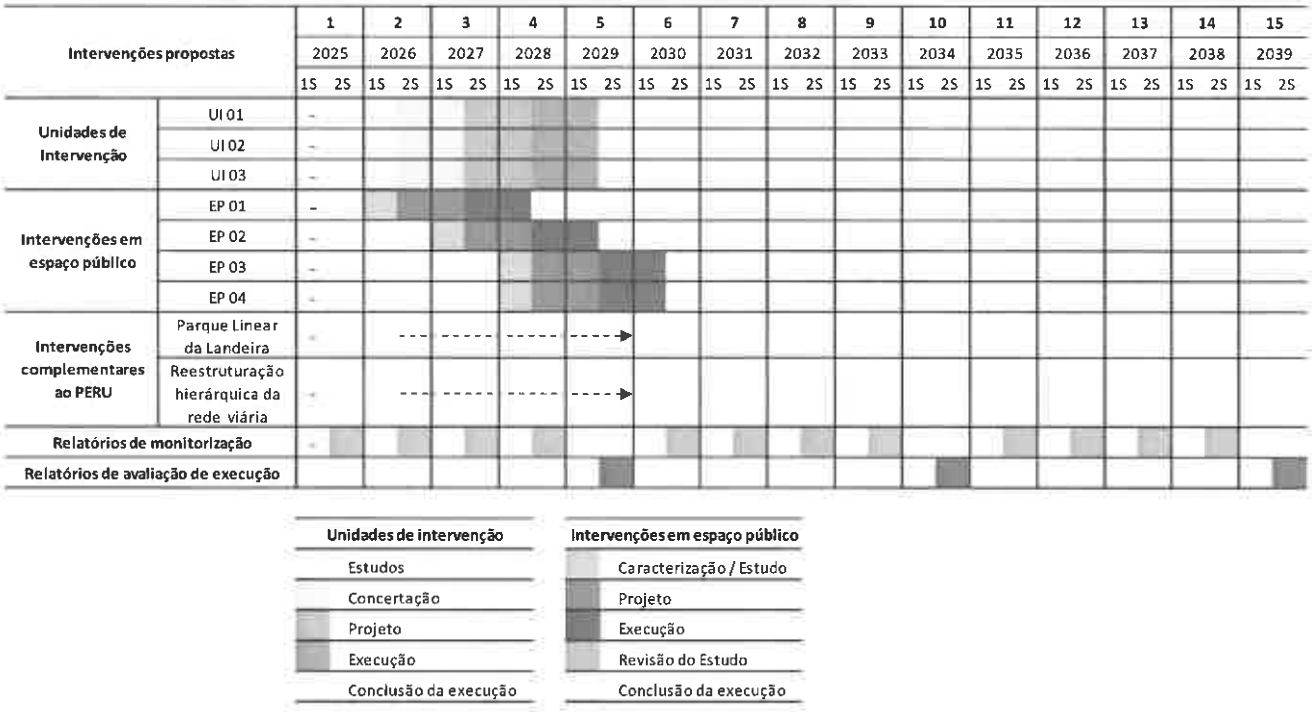
	EP 03	960	Requalificação da Travessa da Liberdade e área envolvente: • Requalificação dos arruamentos, definindo áreas com prioridade à circulação pedonal; • Melhoria das condições de circulação pedonal entre a Travessa e a Rua 30 de Novembro, com requalificação das escadas existentes e introdução de novas guardas e corrimãos; • Instalação de mobiliário urbano para estadia;	CMVN; JF da Landeira
	EP 04	2 200	Requalificação da malha central do núcleo histórico: • Reperfilamento dos arruamentos com melhoria das condições de circulação pedonal e de acesso às edificações; • Redefinição e requalificação da rede de drenagem de águas pluviais, instalando-a a eixo dos arruamentos; • Regulação do estacionamento abusivo;	CMVN; JF da Landeira
Intervenções complementares ao PERU			1. Redefinição do esquema de circulação na Landeira (decorrente via das intervenções em EP01 e EP02) 2. Constituição do futuro Parque Linear da Landeira • Limpeza e abertura de caminho que liga a EM519 (**Porta Nascente**), se desenvolverá a tardoz da área urbana consolidada até à fonte da Landeira e à Igreja de Nossa Senhora da Nazaré (**Portas do Centro Histórico**), e depois seguirá paralelamente à ribeira da Marateca e à ribeira da Califórnia, com ligações à Azinhaga 1º de Maio, à Rua da Vinha Grande e ao Jardim Público da Landeira, e à Travessa Vala do Termo (**Porta Poente**); • Implantação pontual de mobiliário para descanso e sombreamento; • Articulação e concertação das intervenções com os proprietários das parcelas atravessadas pelo caminho; • Exige projeto de arquitetura paisagista, prevendo espécies edafoclimaticamente adaptadas ao local;	CMVN; JF da Landeira; Proprietários

Quadro 9. Quadro síntese das intervenções propostas, dos objetivos programáticos e das Entidades a envolver

3.5. PROGRAMAÇÃO DOS TRABALHOS E INTERVENÇÕES PREVISTAS

Apresenta-se, de seguida, a programação prevista das intervenções e programas de intervenção definidas anteriormente, distribuídas ao longo do prazo de quinze anos em que vigorará o PERU.

Trata-se de uma programação indicativa, a qual se associa ao modelo territorial e à sistematização das intervenções definida, e no âmbito da qual se admitem variações e a redefinição da ordem de arranque. Assim também no que refere aos prazos estimados.



Quadro 10. Quadro de programação das intervenções

No que refere às **Unidades de Intervenção**, explicitam-se na programação as diferentes fases que completam o respetivo ciclo. Assim, definem-se as seguintes etapas:

- **Estudos**, que corresponde à elaboração de estudos urbanísticos preliminares que compreendem e espacializam os objetivos programáticos definidos para cada Unidade de Intervenção (definidos no Quadro-síntese das Intervenções, apresentado no ponto anterior). Estes estudos deverão ser desenvolvidos pelo Município ou sob a sua coordenação e constituem o guião para a etapa seguinte, de concertação;
- **Concertação**, que corresponde a um processo de apresentação e negociação com os proprietários dos estudos desenvolvidos na etapa anterior, os quais constituem os termos de referência para o desenvolvimento dos projetos a aprovar pelo Município. Nos casos em que se imponha a intervenção direta deste (expropriação ou

coerção da iniciativa de um ou mais proprietários) poderá o Município delimitar Unidade de Execução que vincule as operações urbanísticas a desenvolver ao estudo urbanístico.

- **Projeto**, que corresponde, em conformidade com o resultado do processo de concertação, ao desenvolvimento detalhado dos projetos que suportam as operações urbanísticas (loteamento, obras de edificação e obras de urbanização);
- **Execução**, que corresponde ao processo de obra eventualmente precedida de processo de transformação fundiária (reparcelamento ou loteamento), com infraestruturação e/ou edificação.

No que refere às **intervenções em espaço público e aos programas de intervenção em espaço público**, definem-se igualmente as respetivas etapas que, na sua generalidade, seguem a mesma sequência.

Contudo, nestas inclui-se, antes da elaboração dos estudos urbanísticos, neste caso de suporte ao desenho urbano do espaço público, uma primeira etapa — de caracterização — na qual se deverá, preliminarmente, avaliar de forma fina o estado de conservação dos espaços a intervencionar, do grau de desempenho e/ou necessidades de reparação das infraestruturas instaladas e adequação dos espaços disponíveis para a implementação das ações definidas, correspondendo no geral a um programa base. Já no que refere à concertação, a mesma será desenvolvida institucionalmente (com as entidades identificadas no mesmo quadro-síntese), procurando a necessária convergência e acordo de interesses. Também no que refere a estas etapas os prazos definidos têm um carácter indicativo.

A avaliação da programação será feita de dois modos:

- Como balanço geral do desenvolvimento das intervenções — sob a forma de **relatórios de monitorização**, com uma periodicidade anual; e
- De uma forma mais extensiva e crítica — sob a forma de **relatórios de avaliação de execução** das intervenções, a qual será feira de cinco em cinco anos; neste segundo caso, o relatório poderá compreender eventuais ajustamentos que se imponham nas intervenções em curso ou não iniciadas bem como definir outros enquadramentos processuais e novos objetivos.