

## PARECER

### PROJETO DE OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA, A EXECUTAR NA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE LANDEIRA

1. O Município de Vendas Novas, conforme o previsto no n.º 3, do artigo 17º, do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, com a redação dada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto (RJRU), remeteu ao IHRU, I.P. a proposta de programa estratégico de reabilitação urbana (PERU) a desenvolver na área de reabilitação urbana (ARU) de Landeira, tendo esses elementos dado entrada neste Instituto com o n.º ENT.DIGIT/2025/21276, em 2025.08.06.
2. Foi opção do Município que a aprovação da respetiva ARU tivesse tido lugar em momento anterior à aprovação da respetiva ORU, conforme previsto no n.º 3, do artigo 7º, do RJRU.
3. Esta proposta de PERU mereceu a aprovação do executivo camarário em reunião realizada a 05 de agosto de 2025 e, conforme previsto no n.º 4, do artigo 17º, do RJRU, deliberou-se também submeter o mesmo documento a discussão pública, por um período de 20 (vinte) dias úteis e remeter o projeto de ORU ao IHRU, I.P., para parecer não vinculativo nos termos do RJRU.
4. Considerando que este documento se alicerça num diagnóstico rigoroso da área de intervenção, onde fundamenta a delimitação de uma ARU sujeita a uma ORU sistemática, de acordo com os elementos instrutórios como disposto no n.º 2, do artigo 33º, do RJRU, nomeadamente:
  - **Apresentando as opções estratégicas de reabilitação e de revitalização da ARU**, compatíveis com as opções de desenvolvimento do Município de Vendas Novas, estando o PERU enquadrado com as estratégias e o modelo territorial dos instrumentos de gestão territorial de escala municipal em vigor, destacando-se o Plano Diretor Municipal de Vendas Novas (PDM) e o Plano de Urbanização da Landeira (PUL).  
O Modelo Estratégico do PERU de Landeira adota intervenções que assentam em três componentes principais: - Intervenções que concorrem para a valorização da paisagem e das zonas naturais envolventes do núcleo histórico de Landeira; - A valorização e requalificação dos seus espaços públicos, entendidos como suporte dos elementos de carácter patrimonial mais relevantes no âmbito da ARU; - 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;

- **Estabelecendo como prazo de execução da ORU** um período de 15 (quinze) anos;
- **Identificando como entidade gestora** o Município de Vendas Novas;
- **Definindo as prioridades e especificando os objetivos a prosseguir na execução desta ORU**, nomeadamente: - 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; e - 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;
- **Determinando o modelo de gestão da ARU e de execução da respetiva ORU**, que prevê um modelo em que a entidade gestora será assumida pelo próprio Município de Vendas Novas e o modelo de execução é conforme o tipo de intervenção, a saber: *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 intervenção no domínio público (incluindo espaços públicos e infraestruturas) e no domínio privado municipal (incluindo equipamentos e outras edificações).  
Assim, como entidade gestora da ARU de Landeira, irá usar todos os instrumentos de execução de política urbanística, previstos no artigo 54º e seguintes do RJRU;
- **Apresentando um quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos**, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações, a saber: incentivos financeiros à reabilitação associados às taxas municipais; incentivos fiscais associados aos impostos municipais (IMI e IMT); incentivos à reabilitação urbana (IRS), conforme previsto no Estatuto dos Benefícios Fiscais (EFB); e benefício sobre o Imposto sobre Valor Acrescentado (IVA), nos termos do Código do IVA.

Tendo em consideração a coerência da proposta apresentada para este PERU, o IHRU, I.P. emite **parecer favorável** ao projeto de PERU para a execução da ORU sistemática a desenvolver na **ARU de Landeira**.

Por último solicita-se à Câmara Municipal o envio ao IHRU, I.P., por meios eletrónicos, de uma coleção completa das peças escritas e gráficas que constarem do processo final de aprovação e de cópia do Aviso publicado na 2.<sup>a</sup> série do Diário da República com a publicitação do ato de aprovação da ORU pela Assembleia Municipal, assim que ocorrer.

Porto, 07 de agosto de 2025

---

Helena Sofia de Macedo Costa de Faria Veiga da Silva