

CÂMARA MUNICIPAL DE VENDAS NOVAS



Ata da Reunião de 05 / 08 / 2025

Ata n.º 17 destinada a:



4

#

ATA N.º 17

Aos cinco dias do mês de agosto do ano dois mil e vinte e cinco na Sala de Sessões, Edifício dos Paços do Concelho desta cidade de Vendas Novas, reuniu a Câmara Municipal tendo estado:

PRESIDENTE..... VALENTINO SALGADO CUNHA

VICE-PRESIDENTE SUSANA MARIA BARREIROS GONÇALVES

VEREADORES RICARDO MANUEL COELHO VIDEIRA
TIAGO ANDRÉ HORTELÃO ALDEIAS
LUÍS FILIPE LARANJO MATIAS

A reunião foi secretariada pelo Chefe da DAF, Hélder Páscoa Fernandes.

ABERTURA OFICIAL DA REUNIÃO

Pelo Senhor Presidente foi declarada aberta a reunião eram 09H30.

1. Ponto – PERÍODO ANTES DA ORDEM DO DIA

Tomou a palavra o **Presidente**, informando que no dia 22 de julho esteve presente na sessão de esclarecimentos aos munícipes da Rua Nossa Senhora de Fátima, no dia 24 de julho participou no Conselho Municipal de Educação no Fórum Cultural “A Praça” e esteve presente na Presidência Aberta nas Piçarras, no dia 28 de julho participou na reunião com o Instituto do Registo e Notariado por videoconferência, no dia 30 de julho esteve presente na Sessão Solene da Casa do Povo, no Lar Nossa Sr.ª Auxiliadora na Afeiteira, no dia 31 de julho participou na receção aos Jovens participantes no POTJ no mês de agosto e na entrega de certificados do mês de julho, na Sala de Sessões, e no dia 1 de agosto visitou a Carbus em Carnache do Bonjardim.

Interveio a **Vice-Presidente**, informando que no dia 24 de julho participou no Conselho Municipal de Educação, no Fórum Cultural “A Praça”, e esteve presente na Presidência Aberta nas Piçarras, no dia 28 de julho participou na reunião com o IRN por videoconferência. No dia 30 de julho esteve presente na Sessão Solene da Casa do Povo, no Lar Nossa Sr.ª Auxiliadora na Afeiteira, no dia 31 de julho participou na receção Jovens do POTJ participantes no POTJ no mês de agosto e na entrega de certificados aos jovens do



mês de julho, na Sala de Sessões.

Tomou a palavra o **Vereador Ricardo Videira**, informando que no dia 26 de julho esteve presente na final e na entrega dos prémios do torneio de futsal de verão, organizado pelo Grupo Ferroviário de Vendas Novas, no dia 30 de julho participou na Sessão Solene Comemorativa dos 42 anos da abertura da sede da Casa do Povo de Vendas Novas e dos 18 anos do Lar de Nossa Senhora da Saúde na Afeiteira, nos dias 1, 3 e 4 de agosto esteve presente nas Festas da Afeiteira.

Interveio o **Vereador Luís Matias**, informando que no dia 26 de julho participou na final e entrega de prémios do torneio de futsal de verão, organizado pelo Grupo Ferroviário, no dia 30 de julho esteve presente na Sessão Solene Comemorativa dos 42 anos da abertura da sede da Casa do Povo e dos 18 anos do Lar de Nossa Senhora da Saúde e no dia 1 de agosto participou nas Festas da Afeiteira.

No âmbito da situação dos incêndios florestais que têm vindo a assolar o país, deixa uma palavra de apoio a todos os que estão a ser confrontados com essas circunstâncias. Menciona que, em reuniões de Câmara anteriores, questionaram sobre a limpeza dos terrenos, devido ao prazo legal, manifestando preocupação relativamente aos terrenos que são privados e deixaram um alerta para a Câmara Municipal, em primeiro lugar, proceder à limpeza dos terrenos que são da sua responsabilidade, como também para sensibilizar outras instituições para limpar terrenos públicos que necessitam também de ser limpos. Questiona o estado de limpeza dos terrenos municipais, particularmente alguns em malha urbana, por não ter sido acautelado até ao momento e questionar como é que se prevê acautelar essas situações no curto prazo. Em relação ao semáforo na Avenida 25 de Abril, junto ao colégio, face à avaria que persiste há mais de 4 meses, questiona como é que se justifica o semáforo não estar corrigido, ou não ter sido adotada uma solução temporária para acautelar a passagem da via de trânsito em frente a uma escola e também a uma unidade de cuidados de saúde, deixando o repto para a celeridade na sua correção. Sobre o tema de mau cheiro verificado na Rua de Timor, no cruzamento com a Nacional 4 e também com a Rua Almada Negreiros e, tendo sido mencionando o tema na reunião de Câmara anterior e tendo ficado o Presidente de responder ao pedido de esclarecimento, e após lhes ter sido dado uma resposta muito parca ao requerimento apresentado e por ainda não terem recebido novo esclarecimento, questiona como se encontra a situação, se está resolvida, se já foi detetada a causa da obstrução, abatimento e as responsabilidades associadas a essa situação e qualquer outra informação que ainda não tenha sido comunicada à Câmara Municipal.

Tomou a palavra o **Presidente**, esclarecendo, no que diz respeito à limpeza de terrenos,



17
#

que a Câmara Municipal está a fazer com regularidade a limpeza dos seus terrenos e notificaram privados e outras entidades públicas para a limpeza das faixas de combustão de combustível. Sobre o semáforo na Av. 25 de Abril, menciona que não consegue dar um ponto da situação. Em relação aos maus cheiros, menciona que fizeram a reparação do coletor de águas residuais, estando funcional, não acreditando que existam obstruções adicionais no coletor, estando a monitorizar a qualidade dos efluentes para verificar se existe algum incumprimento no sistema de águas residuais.

Interveio o **Vereador Luís Matias**, mencionando que, relativamente à limpeza de terrenos e percebendo que é um trabalho contínuo e existindo um prazo para o qual se deve acautelar essa limpeza, parece-lhes que na malha urbana, principalmente em loteamentos municipais, não é aceitável que se tenha terrenos com vegetação na proximidade de habitações, acontecendo o mesmo com terrenos de foro privado junto a loteamentos, sendo importante procurar naquilo que é a responsabilidade da Câmara ser o promotor do exemplo na limpeza dos seus terrenos e, no âmbito da fiscalização, deve pressionar nos terrenos privados para garantir a limpeza e acautelar a segurança dessas comunidades. Sobre os semáforos, deixa o repto para, se não for possível ter uma solução efetiva de correção até setembro, que se equacione uma solução temporária para o espaço até se ter o semáforo efetivamente corrigido, garantindo que há uma segurança quando alunos e crianças fazem a travessia, não se deixando a situação arrastar. Em relação aos maus cheiros e agradecendo o esclarecimento, acha importante dar-se resposta ao requerimento apresentado para que todos tenham a informação completa dos processos que se passam na Câmara Municipal e que não sejam depois apanhados de surpresa por situações que podem ocorrer e sendo um tema sensível do interesse público, todos os eleitos da Câmara Municipal devem ter o máximo de informação possível, não lhe sendo ocultada nenhuma, para que possam dentro, daquilo que são as suas funções políticas, agir naquilo que é a preservação da qualidade de vida e dos direitos da comunidade.

Tomou a palavra o **Vereador Tiago Aldeias**, deixando uma chamada de atenção para a necessidade de ser agilizado o processo com a GESAMB para se operacionalizar a recolha de RCDs no ecocentro. Um problema que existe desde 2020 e segundo a GESAMB foi feita uma proposta à Câmara para que fosse operacionalizada uma forma de se emitir as EGARs, as declarações que permitem aos municípios depositar resíduos no ecocentro. Sobre a questão que o Vereador Luís Matias levanta, menciona que ia falar dela só no ponto da Mipeoils, e não sabendo qual foi a resposta que a Câmara Municipal deu ao PSD sobre os maus cheiros, mas cheira-lhe a Mipeoils na Rua de Timor e na Rua Almada Negreiros.

Interveio o **Presidente**, mencionando que deixará para o ponto a informação sobre o



assunto, não podendo fazer casuisticamente uma relação entre os dois. Relativamente à recolha de RCDs menciona que vai ver com o serviço de ambiente, o que é que está a obstaculizar a recolha.

2. PONTO – PERÍODO DA ORDEM DO DIA

2.1 - Operação de Reabilitação Urbana (ORU) da Landeira - Proposta de submissão do projeto de ORU a parecer do IHRU e a discussão pública Doc. 55/2025

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 16.º e 17.º 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 17.º do RJRU, na redação em vigor.

Tomou a palavra o **Presidente**, enquadrando o assunto em análise.

Interveio o **Vereador Ricardo Videira**, mencionando que, em relação à ORU de Landeira, é um tema que entendem ser estruturante para o desenvolvimento urbanístico da aldeia, por se encontrar estrangulada na sua possibilidade de crescimento, existindo alguns lotes disponíveis e alguns edifícios que podem ser reabilitados, mas tem desafios muito grandes do ponto de vista do seu crescimento e consequentemente da sua sustentabilidade. Refere que documento reflete um envelhecimento acelerado da Landeira, refletindo um decréscimo da população ao longo dos últimos anos, ao contrário de outras populações do concelho, que por terem espaço, têm possibilitado o crescimento e têm com isso também conseguido ter uma dinâmica associada ao rejuvenescimento da população. Entendem que esse estrangulamento de Landeira está também diretamente relacionado com a falta de habitação e que é importante haver políticas de habitação que tenham em conta as necessidades. Refere um dado que lhes pareceu bastante relevante, do total dos imóveis na



Landeira, 27% consideram-se desocupados ou com utilização não permanente e, sendo a ORU importante, consideram importante a efetivação da zona de pressão urbanística para estimular o mercado imobiliário. Menciona que concordam com o documento na generalidade, nos conteúdos das propostas que são apresentadas, nas intervenções que são propostas no espaço público, mas existe uma questão que os vai levar a não votar favoravelmente o documento, a calendarização proposta pelo Executivo Municipal, parecendo demasiado ambiciosa face àquilo que são as responsabilidades da Câmara Municipal e face àquilo que são as disponibilidades financeiras do município para executar. Refere que quando olham para as prioridades em termos de investimentos, olham para a Landeira com uma preocupação em relação ao património que está devoluto e daí achar importante haver a zona de pressão urbanística, mas vê, por exemplo, como prioritário a intervenção na estrada entre Nicolaus e Piçarras, que tem que ser realizada rapidamente porque a prazo pode tornar-se tão intransitável como a estrada entre a Afeiteira e a Landeira. Parece-lhe que há prioridades que se vão sobrepor. Não querendo dizer que isto se aplique a todas as propostas de intervenção que colocam, mas pensa que isso tem de ser feito de uma forma mais gradual e não tão concentrada como proposto, num horizonte temporal de quatro anos. Não acreditando que num mandato se concretizem todas estas intervenções e, conseqüentemente, não podem votar favoravelmente o documento. Sendo a única ressalva que colocam, no resto estão de acordo.

Tomou a palavra o **Presidente**, mencionando que haverá, naturalmente, espaço a melhorias e alterações do documento, tendo em conta a fase em que está. Nesse sentido, também tem uma proposta, uma ideia de alteração da calendarização, tornando-a mais realista, sempre com base na incerteza natural dos planeamentos de longo prazo. No que diz respeito à zona de pressão urbanística, menciona que a dificuldade é a que tem reportado, que existe um curto espaço de tempo entre receberem a informação e podê-la tratar de modo a que todos os prazos legais sejam cumpridos. Essa é a principal dificuldade na implementação das zonas de pressão urbanística ou na concretização dos objetivos das ZPU's, que são duas, de Vendas Novas e Landeira, ainda assim, têm um conjunto de penalizações que devem ser olhadas e que devem ser utilizadas, havendo essas condições técnicas. Com a ORU, o objetivo é, precisamente, não só intervencionar o espaço público, mas permitir que uma intervenção no espaço público acabe por arrastar também intervenções no espaço privado, no património por reabilitar na Landeira, aumentando, assim, a capacidade habitacional e também a qualidade do edificado naquela localidade.

Interveio o **Vereador Tiago Aldeias**, mencionando sobre a requalificação de estradas, que existe um mapeamento da repavimentação de um conjunto de estradas do Conselho, feito



no presente mandato, identificando estradas prioritárias, identificando os valores a que corresponde a repavimentação de cada uma, identificando a forma de o fazer, no caso dessa estrada que o Vereador Ricardo Videira referiu, é com recurso a um empréstimo bancário, achando que essa calendarização tem que ser cumprida. A expectativa foi criada no presente mandato, seja quem for que ganhe as eleições no próximo mandato, tem que a cumprir, sendo para si indiscutível a prioridade com a ORU de Landeira. Quanto à calendarização concorda que é ambiciosa. Em relação à ZPU tem de ser encontrada uma formula de a colocar em prática, aplicando as penalizações do IMI para as casas devolutas.

Tomou a palavra o **Presidente**, esclarecendo que a estrada entre Afeiteira e Landeira não pertence à Câmara Municipal. Menciona que estão numa fase final do projeto das pavimentações, tendo havido um atraso, por terem de alterar a descarga de pluviais na Rua do Bocage e assim que for entregue seguirá para revisão de projeto, que é obrigatória, e posteriormente para lançamento dos concursos que poderem fazer com recursos próprios, sendo que, os que carecerão de empréstimo bancário, têm de seguir outra via. Menciona que já tem em sua posse a contratação do projeto Piçarras/Nicolaus, deixando o assunto pronto para o próximo mandato.

A Câmara Municipal deliberou, por maioria, com abstenções dos Vereadores Ricardo Videira, Luís Matias e Tiago Aldeias e com votos a favor da Vice-Presidente Susana Gonçalves e do Presidente Valentino Cunha: 1) Aprovar o projeto de Operação de Reabilitação Urbana (ORU) da Landeira; 2) 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; 3) Submeter o projeto de ORU a discussão pública por um período de 20 dias úteis, a contar do 5.º 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 n.º 4, do art.º 17.º, do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, na redação atual.

2.2 - Expediente

2.2.1 – Atas

- Presente para a apreciação e votação a Ata n.º 12, respeitante à reunião da Câmara Municipal realizada no dia 27 de maio de 2025.

A Câmara Municipal deliberou, por unanimidade, aprovar a Ata n.º 12, respeitante à reunião realizada em 27 de maio de 2025.



4

- Presente para a apreciação e votação a Ata n.º 13, respeitante à reunião da Câmara Municipal realizada no dia 11 de junho de 2025.

A Câmara Municipal deliberou, por unanimidade, aprovar a Ata n.º 13, respeitante à reunião realizada em 11 de junho de 2025.

2.2.2 - 15.ª Alteração (Permutativa) ao Orçamento, PAM e PPI de 2025

Presente, para apreciação e votação da Câmara Municipal, no uso da competência prevista na alínea d) do n.º 1 do artigo 33.º do Regime Jurídico das Autarquias Locais, aprovado em anexo à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, a 15.ª Alteração Permutativa ao Orçamento da Despesa, PAM e PPI do ano 2025. A alteração comporta alterações de 12.800,00€ nas despesas correntes e 19.153,34€ em despesas de capital.

Tomou a palavra o **Presidente**, enquadrando o assunto em análise.

Interveio o **Vereador Luís Matias**, questionando a que se refere o reforço do valor de oito mil euros na aquisição bens de capital e instalações desportivas e recreativas.

Tomou a palavra o **Presidente**, esclarecendo que o reforço é referente a uma vedação no parque desportivo, nomeadamente no campo de padel.

Interveio o **Vereador Luís Matias**, questionando se é apenas para a vedação e para nenhum outro investimento no parque desportivo.

Tomou a palavra o **Presidente**, esclarecendo que existem vários investimentos normais a decorrer no parque desportivo, a vedação, a pintura do pavilhão, algumas intervenções no campo sintético e nas piscinas quando elas encerrarem, sendo a alteração ao orçamento específica para a substituição das vedações.

Interveio o **Vereador Luís Matias**, mencionando que querem acautelar que as deliberações que a Câmara Municipal toma são cumpridas e salvaguardadas, não gostando de ver nenhuma alteração do PPI a ser direcionada para projetos que foram reprovados pela maioria, como o campo de futebol de praia.

Tomou a palavra o **Presidente**, referindo que todas as deliberações da Câmara Municipal são respeitadas.

Interveio o **Vereador Luís Matias**, questionando se a alteração não é para um campo de futebol de praia.

Tomou a palavra o **Presidente**, esclarecendo que a alteração não é para um campo de futebol de praia.

A Câmara Municipal deliberou, por maioria, com abstenções dos Vereadores Ricardo Videira, Luís Matias e Tiago Aldeias e com votos a favor da Vice-Presidente



Susana Gonçalves e do Presidente Valentino Cunha, aprovar a 15.ª Alteração (Permutativa) ao Orçamento, PAM e PPI de 2025.

2.2.3 - Abertura de procedimento concursal para recrutamento de um posto de trabalho na carreira e categoria de Assistente Operacional, na atividade de auxiliar de limpeza e manutenção, através de contrato de trabalho em funções públicas por tempo indeterminado

Existindo lugar por preencher no Mapa de Pessoal do Município, presente proposta do Presidente, para que a Câmara Municipal, ao abrigo do disposto nos artigos 30.º e 33.º da Lei Geral do Trabalho em Funções Públicas (LGTFP), aprovada pela Lei n.º 35/2014, de 20 de junho, na sua atual redação, e nos artigos 4.º e 9.º do Decreto-Lei n.º 209/2009, de 3 de setembro, na sua atual redação, aprove: 1. O recrutamento de um posto de trabalho na carreira e categoria de assistente operacional, na atividade de auxiliar de limpeza e manutenção para o Setor de Espaços Verdes e Limpeza Urbana da Divisão Operacional, através de contrato de trabalho em funções públicas por tempo indeterminado; 2. Que, atendendo ao princípio da economia processual e financeira, sejam admitidos no presente procedimento candidatos com e sem vínculo de emprego público.

Tomou a palavra o **Presidente**, enquadrando o assunto em análise, conjuntamente com os pontos 2.2.4, 2.2.5 e 2.2.6.

Interveio o **Vereador Tiago Aldeias**, questionando se no ponto 2.2.5 é uma reserva de recrutamento para trabalhadores a termo incerto.

Tomou a palavra o **Presidente**, mencionado que o ponto 2.2.5 e o seguinte é para substituição de baixas, com a diferença que, com esse concurso, apenas é criada uma reserva de recrutamento não havendo imediatamente integração de um trabalhador, ficando a reserva para a Câmara Municipal depois aprovar o recurso a essa reserva caso seja necessário e no caso dos auxiliares de ação educativa é o recrutamento para preenchimento de vagas que existem.

Interveio o **Vereador Tiago Aldeias**, questionando se a Câmara Municipal propõe fazer uma reserva de recrutamento a termo incerto para substituição de baixas para um encarregado operacional, para um pedreiro e para um serralheiro.

Em relação à reserva de recrutamento, o **Presidente** esclarece que havendo a necessidade de substituir os trabalhadores que estão de baixa, conseguem-no fazer imediatamente.

Interveio o **Vereador Tiago Aldeias**, mencionando que já tendo dificuldades em concordar com os auxiliares de ação educativa pela sua forma precária de contratação de



trabalhadores, mas para o encarregado operacional não o consegue compreender.

Tomou a palavra o **Presidente**, esclarecendo que tem um elemento que já se encontra na situação de baixa há anos, pelo que se torna necessário conseguir-se fazer uma substituição não permanente, porque a qualquer momento o trabalhador poderá regressar ao posto de trabalho. Compreendendo a precariedades dos vínculos, ou se aceita a prestação de serviços para colmatar temporariamente falhas ou se aceita os contratos por termo incerto que estão previstos na legislação.

Interveio o **Vereador Tiago Aldeias**, mencionando que se está a referir ao encarregado operacional, questiona se vai fazer uma reserva de recrutamento para se substituir encarregados, o que implica a falta de experiência, que é imprescindível, o que para si é inconcebível.

Tomou a palavra o **Presidente**, referindo que tem de haver uma decisão, porque quando propuseram a ultima vez a nomeação de um trabalhador para ocupar o cargo de encarregado operacional foi chumbada a sua consolidação pela Câmara Municipal, sendo que qualquer solução que tentam encontrar não é viável. Menciona que o objetivo é colmatar baixas prolongadas e quando as pessoas concorrem a esses concursos sabem o que é espectável do vínculo a qual que se candidatam.

Interveio o **Vereador Tiago Aldeias**, mencionando que está a falar do problema prático de um conjunto de trabalhadores da Câmara passarem a serem chefiados por um encarregado com um vínculo precário a termo incerto e na sua opinião não é funcional, esclarecendo que quando chumbou a anterior proposta foi pelo trabalhador que foi proposto, que na sua apreciação não tinha aptidão para as funções.

Tomou a palavra o **Vereador Luís Matias**, compreendendo algumas das questões levantadas pelo Vereador Tiago Aldeias, por serem pertinentes e relevantes, nesse sentido questiona se é possível tirar a alínea do encarregado para poderem votarem favoravelmente a proposta, caso não seja possível, não vão obstaculizar o ponto, apesar de acharem que não é a melhor forma de gestão interna.

Atendo às opiniões dos Vereadores, o **Presidente** retira a alínea do encarregado.

Interveio o **Vereador Tiago Aldeias**, agradecendo a reflexão conjunta da retirada do item, não concordando com a proposta, dada a precariedade que envolve a contratação dos trabalhadores, ainda assim é um avanço importante na compreensão que um cargo de chefia tem uma responsabilidade que não pode ser tratada como qualquer outro trabalhador.

A Câmara Municipal deliberou, por unanimidade, aprovar: 1. O recrutamento de um posto de trabalho na carreira e categoria de assistente operacional, na atividade



de auxiliar de limpeza e manutenção para o Setor de Espaços Verdes e Limpeza Urbana da Divisão Operacional, através de contrato de trabalho em funções públicas por tempo indeterminado; 2. Que, atendendo ao princípio da economia processual e financeira, sejam admitidos no presente procedimento candidatos com e sem vínculo de emprego público.

2.2.4 - Abertura de procedimento concursal para recrutamento de um posto de trabalho na carreira e categoria de Assistente Operacional, na atividade de fiel de armazém, através de contrato de trabalho em funções públicas por tempo indeterminado

Existindo lugar por preencher no Mapa de Pessoal do Município, presente proposta do Presidente para que a Câmara Municipal, ao abrigo do disposto nos artigos 30.º e 33.º da Lei Geral do Trabalho em Funções Públicas (LGTFP), aprovada pela Lei n.º 35/2014, de 20 de junho, na sua atual redação, e nos artigos 4.º e 9.º do Decreto-Lei n.º 209/2009, de 3 de setembro, na sua atual redação, aprove: 1) O recrutamento de um posto de trabalho na carreira e categoria de assistente operacional, na atividade de fiel de armazém, para a Secção de Aprovisionamento da Divisão Administrativa e Financeira (DAF), através de contrato de trabalho em funções públicas por tempo indeterminado; 2) Que, atendendo ao princípio da economia processual e financeira, sejam admitidos no presente procedimento candidatos com e sem vínculo de emprego público.

A Câmara Municipal deliberou, por unanimidade, aprovar: 1) O recrutamento de um posto de trabalho na carreira e categoria de assistente operacional, na atividade de fiel de armazém, para a Secção de Aprovisionamento da Divisão Administrativa e Financeira (DAF), através de contrato de trabalho em funções públicas por tempo indeterminado; 2) Que, atendendo ao princípio da economia processual e financeira, sejam admitidos no presente procedimento candidatos com e sem vínculo de emprego público.

2.2.5 - Abertura de procedimentos concursais para constituição de reserva de recrutamento, através de contrato de trabalho em funções públicas a termo incerto, para a Divisão Operacional

Presente proposta do Presidente para que a Câmara Municipal, ao abrigo do disposto nos artigos 30.º, 33.º e 57.º da Lei Geral do Trabalho em Funções Públicas (LGTFP), aprovada



[Handwritten signature]

pela Lei n.º 35/2014, de 20 de junho, na sua atual redação, e nos artigos 4.º e 9.º do Decreto-Lei n.º 209/2009, de 3 de setembro, na sua atual redação, aprove: 1) A abertura dos seguintes procedimentos concursais, para constituição de reservas de recrutamento, tendo em vista a constituição de vínculos de emprego público a termo resolutivo incerto: a) Procedimento concursal para constituição de reservas de recrutamento para a carreira, categoria e atividade de assistente operacional; b) Procedimento concursal para constituição de reservas de recrutamento para a carreira de assistente operacional e categoria de encarregado operacional; c) Procedimento concursal para constituição de reservas de recrutamento para a carreira e categoria de assistente operacional na atividade de pedreiro; d) Procedimento concursal para constituição de reservas de recrutamento para a carreira e categoria de assistente operacional na atividade de serralheiro. 2) Que, atendendo ao princípio da economia processual e financeira, sejam admitidos no presente procedimento candidatos com e sem vínculo de emprego público.

A Câmara Municipal deliberou, por maioria, com voto contra do Vereador Tiago Aldeias e com votos a favor dos Vereadores Ricardo Videira e Luís Matias, da Vice-Presidente Susana Gonçalves e do Presidente Valentino Cunha, aprovar: 1) A abertura dos seguintes procedimentos concursais, para constituição de reservas de recrutamento, tendo em vista a constituição de vínculos de emprego público a termo resolutivo incerto, ao abrigo do disposto nos artigos 30.º, 33.º e alínea a) do n.º 1 do 57.º da Lei Geral do Trabalho em Funções Públicas (LGTFP): a) Procedimento concursal para constituição de reservas de recrutamento para a carreira, categoria e atividade de assistente operacional; b) Procedimento concursal para constituição de reservas de recrutamento para a carreira e categoria de assistente operacional na atividade de pedreiro; c) Procedimento concursal para constituição de reservas de recrutamento para a carreira e categoria de assistente operacional na atividade de serralheiro; 2) Que, atendendo ao princípio da economia processual e financeira, sejam admitidos no presente procedimento candidatos com e sem vínculo de emprego público.

2.2.6 – Recrutamento de cinco assistentes operacionais (auxiliar de ação educativa), através de contrato de trabalho em funções públicas a termo incerto

Presente proposta do Presidente para que a Câmara Municipal, ao abrigo do disposto nos artigos 30.º, 33.º e 57.º da Lei Geral do Trabalho em Funções Públicas (LGTFP), aprovada pela Lei n.º 35/2014, de 20 de junho, na sua atual redação, e nos artigos 4.º e 9.º do



Decreto-Lei n.º 209/2009, de 3 de setembro, na sua atual redação, existindo cinco postos de trabalho por preencher, com a atividade de auxiliar de ação educativa, face à ausência temporária de alguns trabalhadores, aprove o recrutamento de cinco assistentes operacionais, para a atividade de auxiliar de ação educativa, através de contrato de trabalho em funções públicas a termo resolutivo incerto, enquadrado na alínea a) do n.º 1 do artigo 57.º da LGTFP, para o Serviço de Educação, por recurso à reserva de recrutamento resultante da lista de ordenação final homologada em 27 de fevereiro de 2024, publicada no DRE através do Aviso (extrato) n.º 5996/2024/2, de 19 de março, referente ao Procedimento concursal comum para constituição de reserva de recrutamento na modalidade de contrato de trabalho em funções públicas a termo resolutivo incerto, na carreira e categoria de assistente operacional, na atividade de auxiliar de ação educativa, para o Serviço de Educação da Divisão de Investimento no Desenvolvimento Humano.

A Câmara Municipal deliberou, por maioria, com voto contra do Vereador Tiago Aldeias e com votos a favor dos Vereadores Ricardo Videira e Luís Matias, da Vice-Presidente Susana Gonçalves e do Presidente Valentino Cunha, aprovar o recrutamento de cinco assistentes operacionais, para a atividade de auxiliar de ação educativa, através de contrato de trabalho em funções públicas a termo resolutivo incerto, enquadrado na alínea a) do n.º 1 do artigo 57.º da LGTFP, para o Serviço de Educação, por recurso à reserva de recrutamento resultante da lista de ordenação final homologada em 27 de fevereiro de 2024, publicitada no DRE através do Aviso (extrato) n.º 5996/2024/2, de 19 de março.

2.2.7 – Parecer prévio para contratação de profissionais para o projeto “EnvelheSER” CLDS 5G

O Projeto “EnvelheSER” – CLDS 5G Vendas Novas tem como objetivo a promoção do envelhecimento ativo e saudável, garantindo o bem-estar, a autonomia e a integração social da população idosa, desenvolvendo harmoniosamente todas as suas dimensões. Este desiderato concretiza-se através da implementação de ações e iniciativas que combatem o isolamento, fortalecem as redes de apoio, asseguram o acesso a serviços de saúde e bem-estar, e que promovem a participação. De forma a ir de encontro a estes objetivos é necessário proceder à contratação das seguintes prestações de serviços, de outubro de 2025 a junho de 2026: motricidade (valor máximo de 3.000,00€, para 120 horas), artes manuais (valor máximo de 3.200,00€, para 160 horas), expressão musical (valor máximo de 2.500,00€, para 80 horas), inglês (valor máximo de 2.000,00€, para 80 horas), teatro



(valor máximo de 1.500,00€, para 40 horas), yoga (valor máximo de 1.760,00€, para 80 horas) e informática (valor máximo de 3.600,00€, para 120 horas). Assim, ao abrigo do disposto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 209/2009, de 3 de setembro, e após consulta preliminar ao mercado, coloca-se à deliberação da Câmara Municipal, a emissão do parecer prévio para as contratações acima referidas, conforme a informação INT_CMVN/2025/7604.

A Câmara Municipal deliberou, por unanimidade, aprovar a emissão de parecer prévio favorável à celebração de contratos de tarefa para aquisição de serviços para o projeto "EnvelheSER" CLDS 5G, de outubro de 2025 a junho de 2026, nas seguintes áreas: motricidade (valor máximo de 3.000,00€, para 120 horas), artes manuais (valor máximo de 3.200,00€, para 160 horas), expressão musical (valor máximo de 2.500,00€, para 80 horas), inglês (valor máximo de 2.000,00€, para 80 horas), teatro (valor máximo de 1.500,00€, para 40 horas), yoga (valor máximo de 1.760,00€, para 80 horas) e informática (valor máximo de 3.600,00€, para 120 horas), de acordo com a informação INT_CMVN/2025/7604, para efeitos do disposto no artigo 32.º da Lei Geral do Trabalho em Funções Públicas (LTFP), aprovada em anexo à Lei n.º 35/2014, de 20 de junho, e do artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 209/2009, de 3 de setembro.

2.2.8 - Encerramento do ramal predial da empresa da Mipeoils - Oils 4 The Future_Lda.

Presente, para ratificação, o despacho do Presidente da Câmara, de 31 de julho de 2025, que, com base na informação da Divisão Operacional, determinou o encerramento imediato do ramal predial da empresa Mipeoils – Oils 4 The Future_Lda.

Tomou a palavra o **Presidente**, enquadrando o assunto em análise.

Interveio o **Vereador Ricardo Videira**, apelando que lhes seja facultada toda a informação por terem as suas responsabilidades políticas nas decisões e posições que assumem na Câmara Municipal. Tendo manifestado ao longo do tempo divergências em relação à forma como o Executivo tem abordado o tema e havendo um incumprimento relacionado com as descargas e com parâmetros irregulares, agravando o facto de quando se inicia a fiscalização os caudais são reduzidos e estando perante uma ilegalidade, não só ratificam a posição como reforçam que tinham feito igual. Menciona que esperam que todas as ações legais e regulamentares sejam implementadas conforme a lei e os regulamentos municipais e que todas as autoridades competentes que tenham tido direta ou indiretamente ou tenham intervenção sobre o caso da Mipeoils recebam a presente informação sobre a



situação.

Tomou a palavra o **Presidente**, esclarecendo que existem informações às quais se encontra obrigado a um compromisso de sigilo com outras entidades externas e havendo informações que pode partilhar de um modo mais generalista do que concreto sobre o que lhe tem sido transmitido. Menciona que estão a implementar um sistema de monitorização no Parque Industrial, tem feito uma recolha de dados sobre a quantidade de afluentes, produção muito vasta, dos processos de licenciamento de todas as empresas que estão instaladas, indo avançar para a contratação do sistema de monitorização das águas residuais do Parque Industrial o que lhes permitirá, com melhor certeza, saber quem incumpre. Refere que no caso fizeram uma fiscalização à caixa de visita, sendo possível traçar uma causalidade entre o infrator e o afluente e nesse sentido o encerramento está enquadrado num parecer jurídico, as informações após a votação vão ser transmitidas à CCDR, que é a entidade fiscalizadora, e no seu entender será a CCDR a partilhar com as restantes entidades, tendo em conta que o processo está centralizado na CCDR Alentejo.

Interveio o **Vereador Tiago Aldeias**, referindo que defende que para além da Câmara Municipal fazer chegar a informação à CCDR, deve de a fazer chegar a todas as outras entidades e ao Ministério Público, por saberem que os incumpridores da lei foram depositar resíduos em Setúbal, por saberem que estão na área de outra CCDR e sabem das dificuldades de comunicação entre as entidades públicas, não agindo sem saberem o que andam a fazer. Menciona que defende a suspensão da atividade da empresa, votará o ponto, fará uma declaração de voto, não valendo a pena andar a fechar coletores, ou o Tribunal de Setúbal dizer que a empresa não pode depositar os resíduos em Setúbal, sendo o problema existencial a empresa continuar a produzir resíduos que são depositados em sítios desconhecidos e que prejudica o meio ambiente, o país e todo o território onde o fazem.

Tomou a palavra o **Presidente**, mencionando que também é seu entendimento que não estando reunidas as condições de acordo com a legislação, não haverá condições para o funcionamento da atividade da empresa, tendo em conta que é a causadora do problema de poluição e dos resíduos que são despejados nos diversos locais. Menciona que tem estado em contacto e em articulação com a Câmara Municipal de Setúbal relativamente ao último acontecimento na sua área territorial.

Interveio o **Vereador Luís Matias**, referindo que concordando na generalidade com todas as intervenções que foram realizadas, muitas das ações que podem ser tomadas de forma mais robusta estão dependentes de outras entidades que não a Câmara Municipal, apelando que o Município enderece todos os contatos possíveis para a melhor gestão da ocorrência.



4

Deixa uma ressalva na ação da esfera do Município para ser vigilante e fiscalizador e não olhar apenas para as redes de águas residuais, mas, para as redes de águas pluviais que podem ser indevidamente utilizadas e que podem ser contaminadas, com impactos no meio ambiente, com impactos no recurso natural e são os impactos que podem ter na saúde das pessoas, tema esse que tem vindo a degradar a qualidade de vida do concelho de Vendas Novas.

A Câmara Municipal deliberou, por unanimidade, com declaração de voto do Vereador Tiago Aldeias, ratificar o despacho do Presidente da Câmara Municipal, de 31 de julho de 2025, que determinou o encerramento imediato do ramal predial da empresa Mipeoils – Oils 4 The Future_Lda.

Tomou a palavra o **Vereador Tiago Aldeias**, apresentando uma declaração de voto da CDU, referindo: "A Empresa agora denominada Mipeoils - Oils 4 The Future, Lda, situada no Parque Industrial de Vendas Novas, vem ao longo de anos convivendo mal com o respeito pelo território, pelo ambiente e pelas entidades públicas, continuando hoje, como o fez no passado, a contribuir para a degradação das condições ambientais em Vendas Novas e para a degradação de todo o meio ambiente. O agravar dos maus cheiros e do depósito de resíduos ilegais na rede de saneamento no concelho, que leva como um exemplo muito concreto, novamente ao encerramento do ramal predial da referida indústria, analisado na reunião de Câmara de hoje, não está no nosso entender desligado da suspensão de descargas no concelho de Setúbal num terreno da empresa Composet, decidido pelo Tribunal de Setúbal. Extraoils, Mipeoils, Fabrioleo, Composet, ou outros, com vários nomes, os mesmos resíduos espalham-se pelo território do país, causando danos em vários locais... Consideramos que a recorrência de falta de vontade em cumprir o respeito pelas disposições legais deve levar também à suspensão da atividade da unidade fabril em Vendas Novas, como aconteceu aliás em Torres Novas, deixando um passivo ambiental irremediável.

Exige-se ainda a divulgação pública de todos os resultados de análises feitas, tanto em Vendas Novas como em Setúbal e que se questione: de acordo com o referido pelo Juízo Cível de Setúbal foi determinada "a suspensão imediata da atividade de expedição e transporte por qualquer meio, de resíduos industriais da empresa Mipeoils, dirigidos às instalações da Composet, em Setúbal". Foi igualmente determinada a "proibição do transporte e despejo de águas residuais provenientes da Mipeoils em qualquer outro terreno ou curso de água localizados na área de Setúbal". Onde estão então a ser depositados os resíduos que continuam a ser produzidos, uma vez que não foi decretada a suspensão da atividade da referida indústria? É urgente a suspensão da atividade e a descontaminação dos passivos ambientais criados!"



2.2.9 – Concurso para a atribuição do terrado para a instalação dos divertimentos nas Festas do Concelho 2025 – dias 5 a 7 setembro

Decorrido o período para apresentação de propostas no âmbito do procedimento para adjudicação do terrado para a instalação de divertimentos nas Festas do Concelho 2025, reuniu o Júri do procedimento, nos termos do Edital n.º 2025/1252, de 9 julho 2025, para abertura das propostas recebidas e posteriormente para proceder à análise das mesmas. Assim, tendo sido apresentada uma única proposta, cujo concorrente é a empresa Universo da Diversão Unipessoal Lda, que cumpre integralmente o estabelecido no procedimento, nos termos aprovados em reunião de Câmara Municipal de 8 julho 2025, propõe-se a adjudicação do terrado para a instalação dos divertimentos nas Festas do Concelho 2025 à empresa Universo da Diversão Unipessoal Lda., pelo valor de 217,50€, nos termos do relatório final do júri do procedimento.

A Câmara Municipal deliberou, por maioria, com abstenções dos Vereadores Ricardo Videira e Luís Matias e com votos a favor do Vereador Tiago Aldeias, da Vice-Presidente Susana Gonçalves e do Presidente Valentino Cunha, aprovar a adjudicação do espaço para a instalação dos divertimentos nas Festas do Concelho 2025 à empresa Universo da Diversão Unipessoal Lda., pelo valor de 217,50€ (duzentos e dezassete euros e cinquenta cêntimos), nos termos da Informação INT_CMVN/2025/6767.

2.2.10 - Proposta de Protocolo de Cedência de Instalações - Casa do Povo de Vendas Novas 2025/2026 **Doc. 56/2025**

A Casa do Povo de Vendas Novas dispõe de espaços com características e localização privilegiadas para a realização de aulas teórico-práticas da Academia Sénior, do CLDS 5G, de aulas do 1.º ciclo, de aulas de motricidade infantil e atividade física dos alunos do ensino pré-escolar e do 1.º ciclo do Agrupamento de Escolas de Vendas Novas. Nas suas instalações funciona também o espaço solidário Municipal, pelo que, no seguimento do ocorrido no passado, propõe-se a celebração de um protocolo de cedência de instalações com a Casa do Povo de Vendas Novas, nos termos da proposta de protocolo em anexo, com a duração de 1 ano. A cedência das instalações englobará: a) Duas salas na ala esquerda do edifício, piso 0, para a instalação do espaço solidário; b) Uma sala na ala esquerda do edifício, piso 1, para a realização de aulas para uma turma do 1.º ciclo; c) O ginásio do piso 1 e equipamento desportivo aí existente, para aulas de motricidade infantil das turmas do



4

1.º ciclo do Centro Educativo, do ensino pré-escolar do Agrupamento de Escolas de Vendas Novas e das aulas de atividade física da Academia Sénior e do CLDS 5G.

Tomou a palavra a **Vice-Presidente**, enquadrando o assunto em análise.

Interveio o **Vereador Luís Matias**, mencionando que tinham todo o interesse em o votar favoravelmente, mas não o podem fazer, pelo que não vão obstaculizar, lamentando que não se tire mais partido do edifício para o que seria uma complementaridade para a solução de espaços escolares para o primeiro ciclo ou para o pré-escolar, uma solução que o Executivo tem vindo a adiar e que vai ter de ser tomada futuramente.

Tomou a palavra o **Presidente**, esclarecendo que a DGESTE visitou o local e deu um parecer negativo quanto à capacidade de instalação de mais salas de aulas no edifício e atualmente não existe constrangimento no número de salas, tendo em conta que todas as salas têm utilização prevista.

Interveio o **Vereador Tiago Aldeias**, mencionando que visitou a sala de aula do primeiro ciclo que estava no ano letivo anterior e também lhe daria parecer negativo, tendo trazido a questão de haver a necessidade de um compromisso com a Casa do Povo para que a Câmara Municipal possa fazer obras nas instalações para garantir melhores condições e rentabilização do espaço. Refere que no próximo ano letivo vai-se ter a necessidade de ocupar mais um espaço nos Campos da Rainha com o pré-escolar, perdendo-se um espaço que é utilizado pela motricidade sénior e isso tem de ser garantido, pelo que no entendimento da CDU, se já se tivesse concretizado com a Casa do Povo a formalidade que garantisse que a Câmara Municipal pudesse fazer obras no espaço, garantindo a sua utilização para espaço escolar, não se estaria a ocupar mais espaço nos Campos da Rainha. Estando-se no período de verão e devendo-se estar a fazer obras de manutenção e reabilitação das escolas, mas estão-se a abrir concursos para entrada de pessoal sem haver um único concurso para um canalizador ou eletricista, essenciais para se poder fazer reabilitação de espaços escolares e dar resposta à população com a falta significativa dos mesmos.

Tomou a palavra o **Presidente**, referindo que os procedimentos concursais estão a decorrer para preenchimento das vagas existentes no mapa de pessoal. Menciona que estão a ser feitas intervenções nas escolas durante as férias. Esclarece que o principal objetivo de um estabelecimento escolar é ter aulas, colocando sempre a educação e haver aulas nos estabelecimentos escolares à frente de outra atividade, mesmo sabendo que poderá prejudicar algumas atividades como é o caso da motricidade.

Interveio o **Vereador Tiago Aldeias**, mencionando que concorda que os espaços escolares devem de ser para as crianças ou adultos terem aulas, não vendo problema se estivessem a



deslocar crianças da cidade para os Campos da Rainha. O problema reside que os Campos da Rainha nos anos noventa tinha um espaço para a associação de moradores privado e que deixou de ter, voltando a existir a associação no espaço da escola por se encontrar desocupada e apesar da prioridade serem os alunos, não concorda que se perca a motricidade e as questões de saúde à população sénior, havendo a necessidade da criação de um espaço para esse fim. Refere que se estivesse a aproveitar a total potencialidade do edifício da Casa do Povo, estar-se-ia a garantir melhor condições a todas as crianças, libertando-se o espaço dos Campos da Rainha.

Tomou a palavra o **Presidente**, lembrando que a Casa do Povo não é nem tem condições de ser um estabelecimento de ensino a cem por cento. Menciona que vão articular com a Junta de Freguesia procurar uma solução para a motricidade que não prejudique o objetivo primordial do estabelecimento de ensino e ter as duas turmas de jardim de infância.

Interveio o **Vereador Luís Matias**, mencionando que desconhecem o parecer da DGESTE à Casa do Povo, não sabendo qual o grau de parecer que foi dado, se foi dado um parecer negativo ao estado atual. Menciona que, quando foi aberta a primeira sala de aulas na Casa do Povo, referiram em reunião de Câmara que se deveria intervir numa segunda sala de aula, para acolher a turma e começar a intervir na outra, assim que fosse deslocalizada, sendo que o parecer da DGESTE pode ser analisado ou pode ser proposto um plano de ação de adaptação do espaço que existe e que referiram que se consegue conjugar num único espaço várias valências. Referindo que não é a solução ideal de escola que pretendem promover, parecendo-lhe fundamental garantir uma resposta imediata e no curto prazo, porque até se ter novas escolas construídas, as escolas existentes intervencionadas poderão ser insuficiente para a previsibilidade de aumento de número de alunos durante um curto espaço de tempo, precisando de uma resposta imediata, sendo o que vêm a debater, e acham que já deveria ter sido acautelado no edifício da Casa do Povo, não tendo o Executivo olhado para a temática dessa forma, para o PSD é uma prioridade de forma a dar uma resposta de curto prazo à comunidade, às famílias e fundamentalmente aos alunos.

A Câmara Municipal deliberou, por maioria, com abstenções dos Vereadores Ricardo Videira e Luís Matias e com votos a favor do Vereador Tiago Aldeias, da Vice-Presidente Susana Gonçalves e do Presidente Valentino Cunha, aprovar a proposta de protocolo a celebrar entre o Município de Vendas Novas e a Casa do Povo de Vendas Novas, para cedência das seguintes instalações ao Município: a) Duas salas na ala esquerda do edifício, piso 0, para a instalação do espaço solidário; b) Uma sala na ala esquerda do edifício, piso 1, para a realização de aulas para uma turma do 1.º ciclo; c) O ginásio do piso 1 e equipamento desportivo



4
[Signature]

aí existente, para aulas de motricidade infantil das turmas do 1.º ciclo do Centro Educativo, do ensino pré-escolar do Agrupamento de Escolas de Vendas Novas e das aulas de atividade física da Academia Sénior e do CLDS 5G.

2.2.11 - Resumo diário da tesouraria

Presente o **resumo diário de tesouraria**, respeitante ao dia 4 de agosto, cujo saldo é de 3.458.539,37€, correspondendo 3.266.330,93€ a dotações orçamentais e 192.208,44€ a dotações não orçamentais.

A Câmara Municipal tomou conhecimento.

Obras – Licenciamento

Com base nos pareceres emitidos pelas entidades intervenientes, bem como pelos técnicos municipais, foram presentes os processos a seguir referenciados e que mereceram as seguintes deliberações:

- **Processo n.º 450.10.204.03/2025/23** – A pretensão refere-se ao pedido de licenciamento de obras de alteração aos projetos aprovados, nos termos do artigo 83.º do DL n.º 555/99, de 16/12 (RJUE), na redação em vigor, remetendo para o previsto no artigo 27.º, do RJUE, uma vez que são propostas alterações das áreas de implantação e de construção. Verificando-se a conformidade da pretensão com a legislação em vigor, nomeadamente com o PDM e RMEU de Vendas Novas, com o DL n.º 555/99, de 16/12 (RJUE), na sua atual redação, propõe-se a aprovação do projeto de arquitetura, nos termos do artigo 20.º do RJUE, de acordo com o exposto na Informação Técnica INT_CMVN/2025/7469.

A Câmara Municipal deliberou, por unanimidade, aprovar o projeto de arquitetura, referente ao pedido de licenciamento de obras de alteração aos projetos aprovados, instruído segundo o Processo n.º 450.10.204.03/2025/23, nos termos do artigo 20.º do DL n.º 555/99, de 16/12 (RJUE), na redação em vigor, e de acordo com a Informação Técnica INT_CMVN/2025/7469.

3. PONTO – Período de Intervenção Aberto ao Público

Interveio o **Sr. Jorge Alcobia Pereira**, mencionando que em relação à empresa Extraoils, sabem que a Câmara Municipal de Setúbal levantou junto ao Tribunal a questão dos



despejos que são feitos em Setúbal, pelo que questiona qual vai ser a alternativa, se a alternativa dos despejos passará a ser em Vendas Novas, proferindo que houve algumas movimentações de terras dentro das instalações de Extraoils. Sobre a suposta discoteca/bar, que vai abrir junto à rotunda dos combatentes, questiona relativamente ao alvará que existe, se foi feito o levantamento ambiental e se tiveram em consideração o funcionamento que é das 20h até às 5h da manhã e as perturbações que isso vai causar num sítio de estrangulamento de trânsito e se aquilo é só um bar ou se será mais alguma coisa, havendo por cima quartos.

Tomou a palavra o **Presidente**, mencionando que o assunto sobre empresa Extraoils será abordado no decorrer desta reunião e uma vez que a Câmara Municipal comunica com as entidades fiscalizadoras que têm competência na matéria e não irá, num fórum público, dar detalhes sobre as investigações que decorrem. No que diz respeito ao bar junto à rotunda da GNR, o licenciamento urbanístico que foi feito tem a licença de utilização para restaurante e bar, sendo nesse sentido que o estabelecimento comercial deve abrir e se algo que não estiver em conformidade com a licença de utilização que existe no âmbito do processo de licenciamento urbanístico, e se não for feito de acordo com a legislação, terão as forças de fiscalização de atuar.

Interveio o **Sr. Jorge Galveias**, questionando se o Presidente da Câmara Municipal conhece o Código de Ética e Conduta do Município de Vendas Novas.

Tomou a palavra o **Presidente**, esclarecendo que o Código de Ética apenas se cinge às suas funções enquanto Presidente e não sobre a sua vida privada.

APROVAÇÃO DA ATA EM MINUTA

Para que as deliberações possam ter efeitos imediatos, foi elaborada uma minuta, que depois de lida e colocada à votação, de acordo com o disposto no n.º 3 do artigo 57.º do Regime Jurídico das Autarquias Locais, aprovado em anexo à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, **foi aprovada, por unanimidade.**

FORMA DE VOTAÇÃO

Todas as deliberações tomadas na presente reunião foram objeto de votação nominal.

CONCLUSÃO DA ATA

E, não havendo mais assuntos a tratar, foi pelo Senhor Presidente da Câmara Municipal



CÂMARA MUNICIPAL DE VENDAS NOVAS

encerrada a reunião eram 11H03, sendo a presente ata assinada pelo Sr. Presidente, Valentino Salgado Cunha, e por mim, Hélder Páscoa Fernandes, na qualidade de Chefe da DAF, que a lavrei.

Os documentos identificados na presente ata são arquivados no maço de documentos respeitantes ao ano de 2025.

O Presidente da Câmara Municipal

O Chefe da DAF

Vendas Novas, 5 de agosto de 2025



Aprovada, **por unanimidade**, na reunião realizada em **16/09/2025**.

O Presidente da Câmara Municipal

A Assistente Técnica



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 <i>Diário da República</i> 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 <i>Diário da República</i>, 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 n.º 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:	Andrea Carina da Silva Nicolau



Deliberação

Aprovado por reunião

Unleu...

DS/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:

☒	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;*



VENDAS NOVAS

MUNICÍPIO

- 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;*



VENDAS NOVAS

MUNICÍPIO

- *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 n.º. 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



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DA LANDEIRA
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

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



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DA LANDEIRA
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

(página em branco)



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DA LANDEIRA
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

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



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DA LANDEIRA
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

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



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DA LANDEIRA
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

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



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DA LANDEIRA
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

(página em branco)



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DA LANDEIRA
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

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.



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DA LANDEIRA
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

(página em branco)



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DA LANDEIRA
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

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 Caraca ~~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” — presente PERU.



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



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DA LANDEIRA
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

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.º 555/99 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.



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DA LANDEIRA
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

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



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DA LANDEIRA
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

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 electricidade, considerando-se como tal os consumos cuja facturação relativa não exceda, em cada ano, consumos superiores a 7 m3, para a água, e de 35 kWh, para a electricidade; 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;*



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DA LANDEIRA
PROGRAMA ESTRATÉGICO 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 ações 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



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DA LANDEIRA
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

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).



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DA LANDEIRA
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

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.



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DA LANDEIRA
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

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;



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DA LANDEIRA
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

- 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.”*



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DA LANDEIRA
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

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



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DA LANDEIRA
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

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.



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DA LANDEIRA
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

(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.

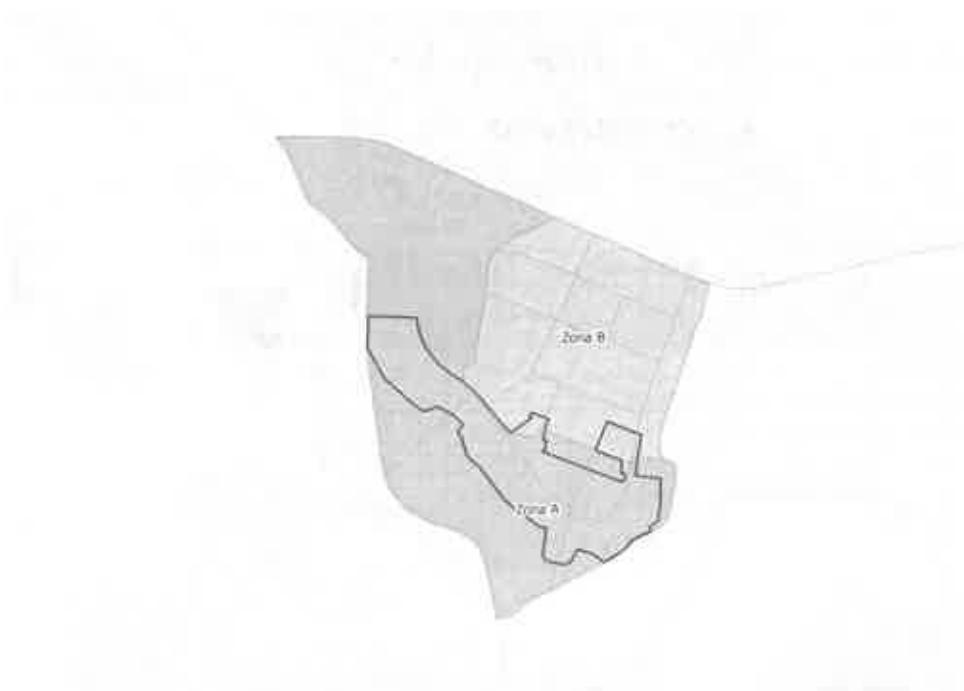


Figura 3. Delimitação da ARU e da área de estudo, com as duas zonas, sobre a BGRI 2021



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DA LANDEIRA
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

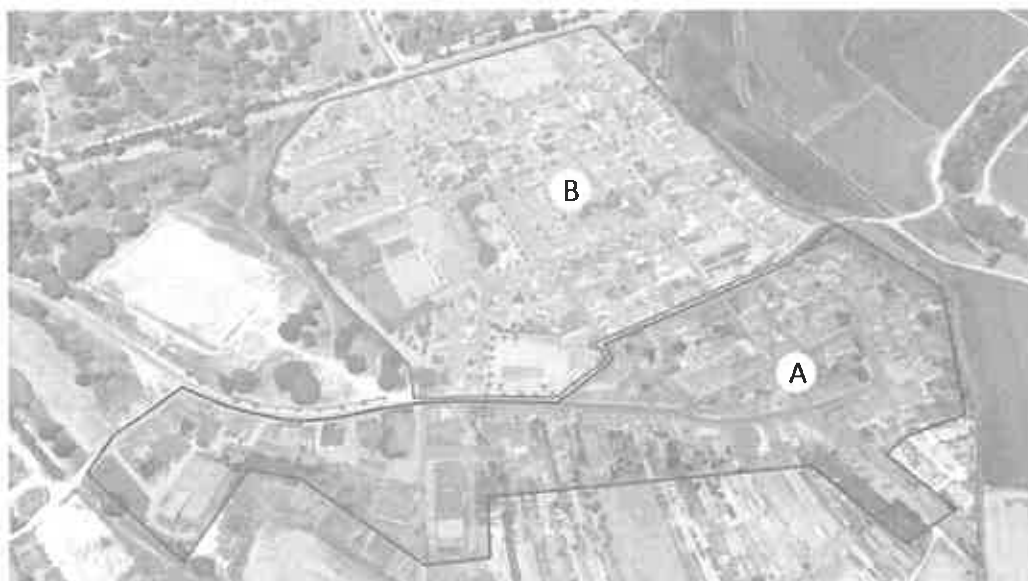


Figura 4. Tradução das Zonas A e B da área de estudo nos espaços edificados (fonte: Google Earth)

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:



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DA LANDEIRA
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

- 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



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DA LANDEIRA
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

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.

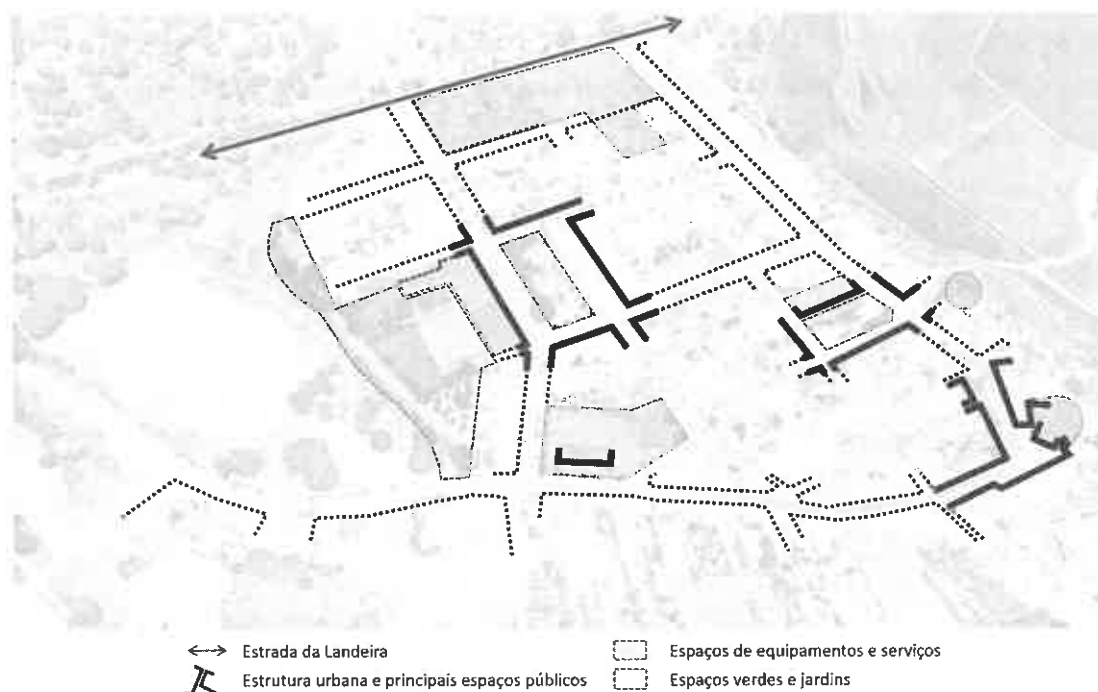


Figura 5. Esquema da estrutura urbana da Landeira

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.



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DA LANDEIRA
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

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*



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DA LANDEIRA
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

conter documentação e elementos de caracterização 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.



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DA LANDEIRA
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

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, edificadas 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 indicaram 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 indicavam 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.



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DA LANDEIRA
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

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 de residência habitual	81	129	210
	57,4%	87,8%	72,9%
N.º aloj. residência habitual proprietário é ocupante	60	120	180
	74,1%	93,0%	85,7%
N.º alojamentos vagos ou de residência secundária	60	18	78
	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.



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DA LANDEIRA
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

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%.



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DA LANDEIRA
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

Alojamentos de residência habitual com e sem estacionamento próprio								
N.º alojamentos residência habitual	Freguesia		Área de estudo					
	n.º	%	Zona A (ARU)		Zona B		subtotal	
			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 identificados 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.

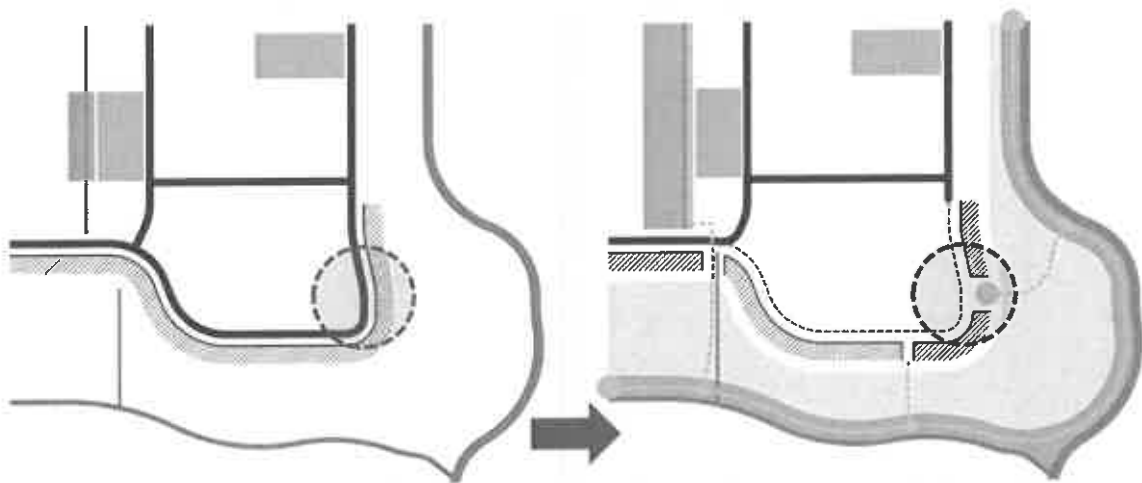


Figura 6. Estratégia de desenvolvimento territorial do PERU da Landeira

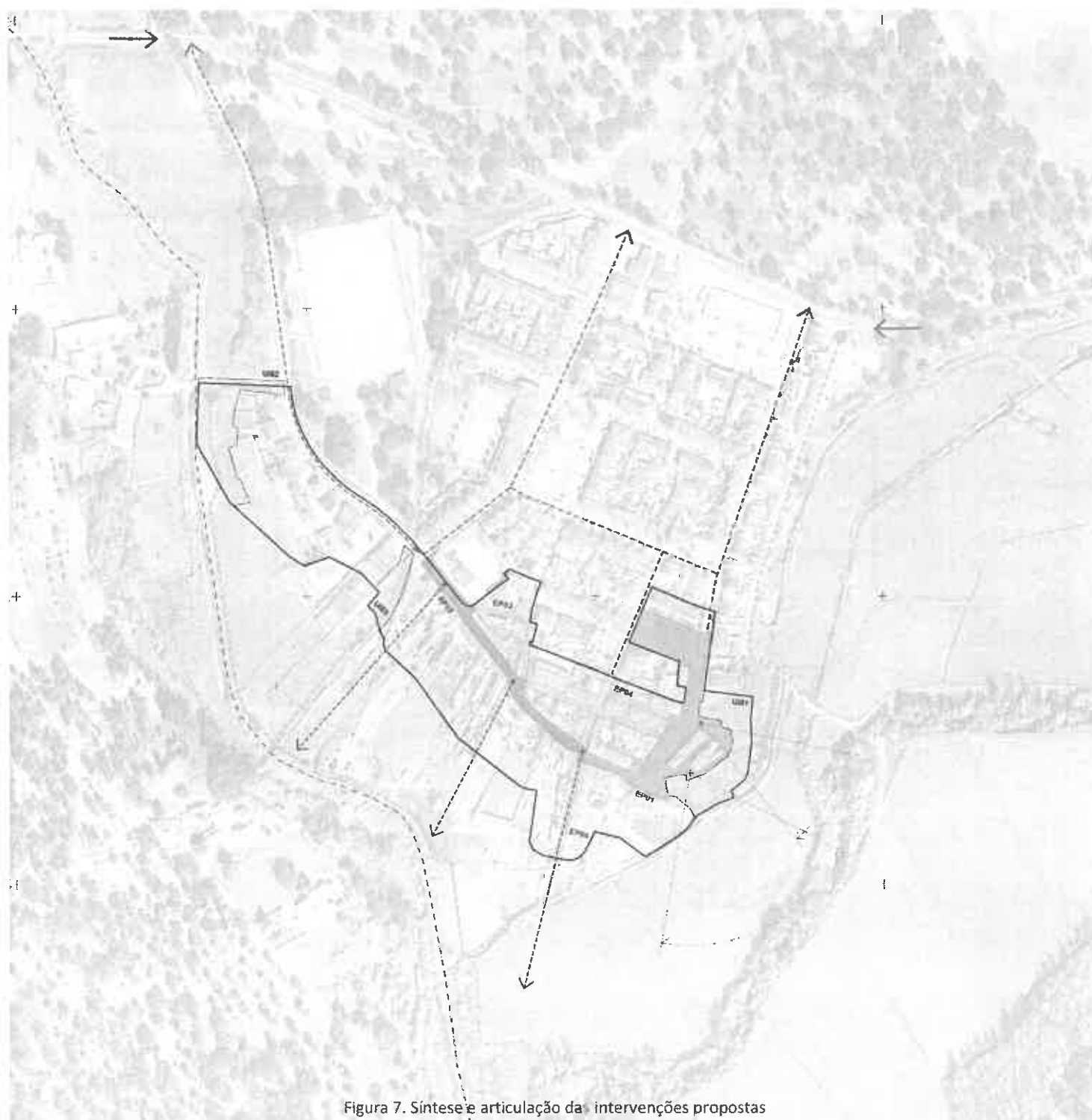


Figura 7. Síntese e articulação das intervenções propostas

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.”*

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 confirmem 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.

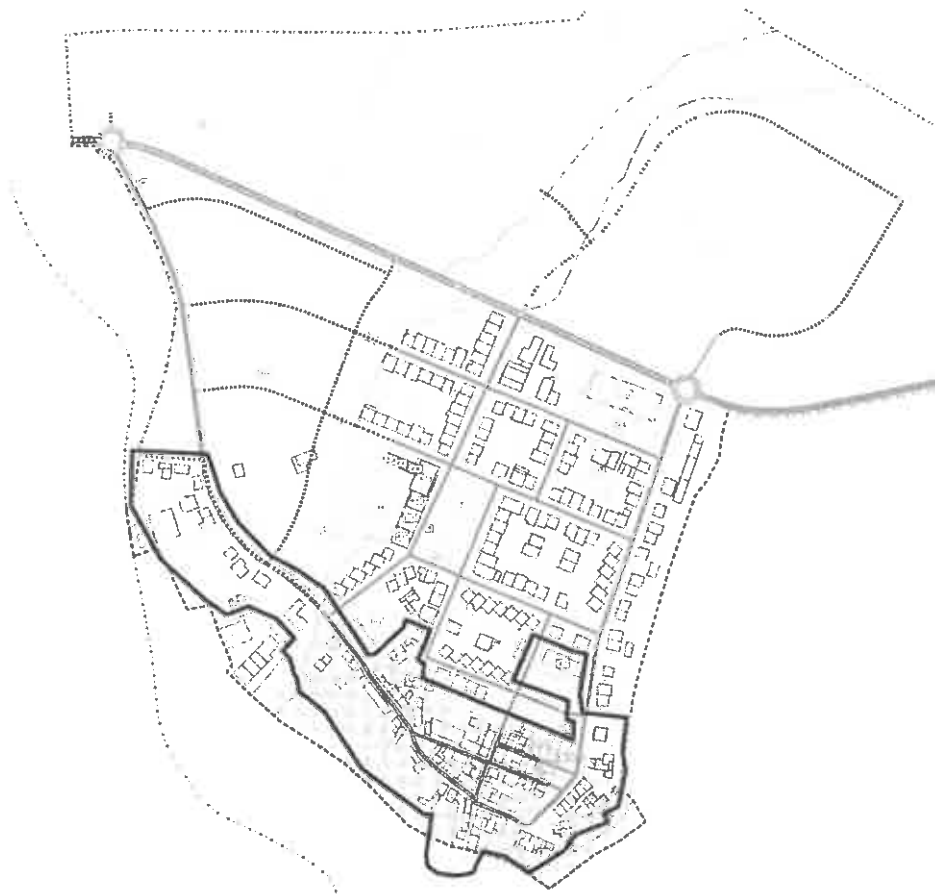


Figura 9. Extrato da Planta de Zonamento do PU da Landeira

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.

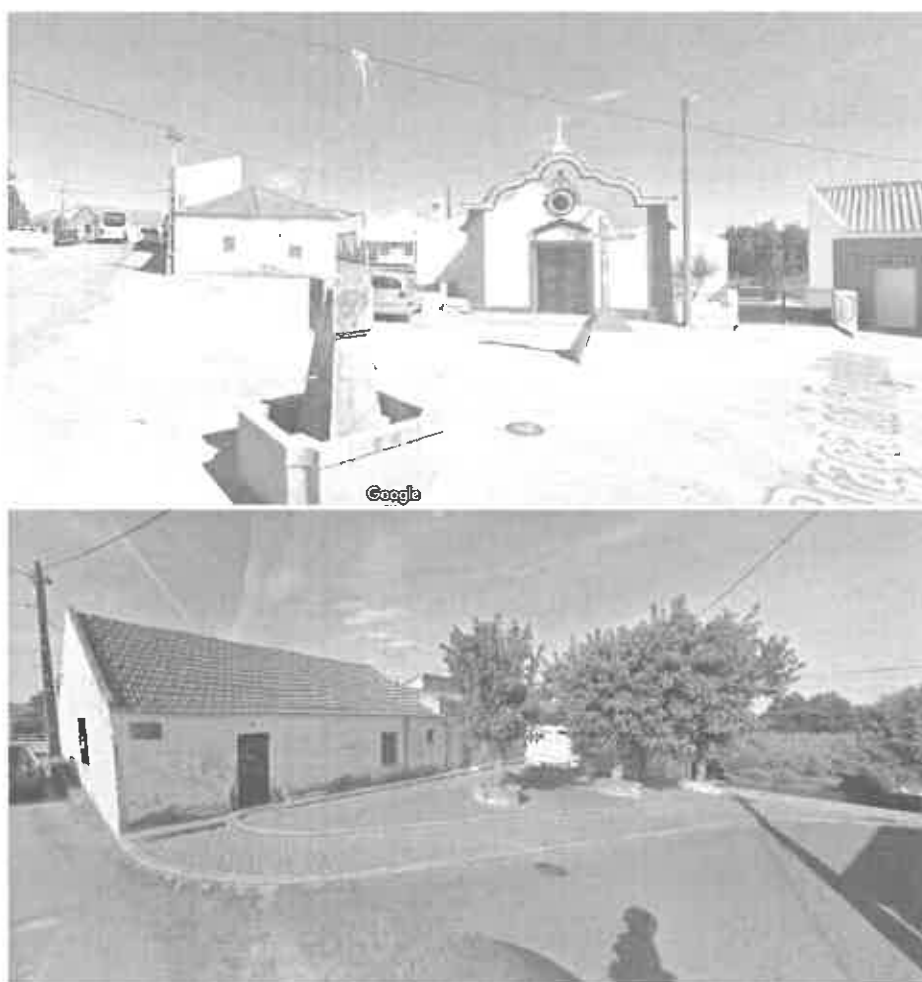


Figura 11. Representações da Unidade de Intervenção 1

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 suas 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 a 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.

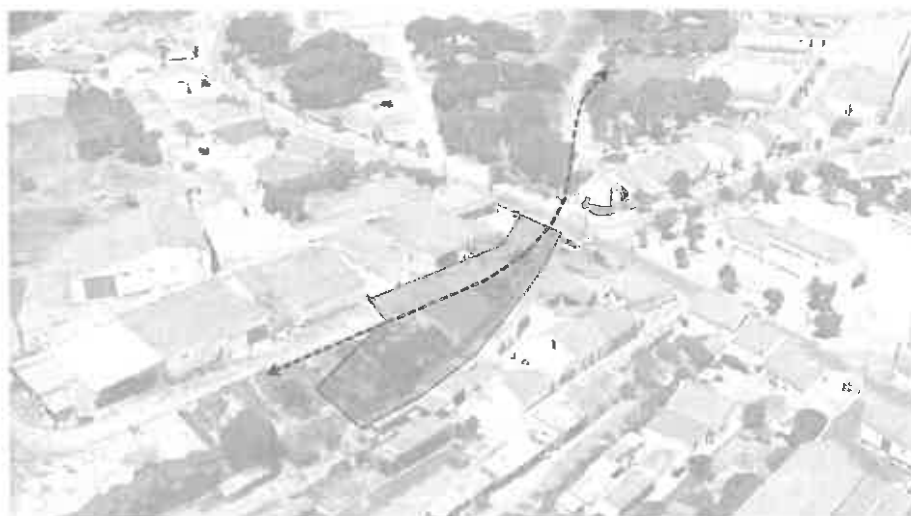


Figura 13. Unidade de Intervenção 3

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

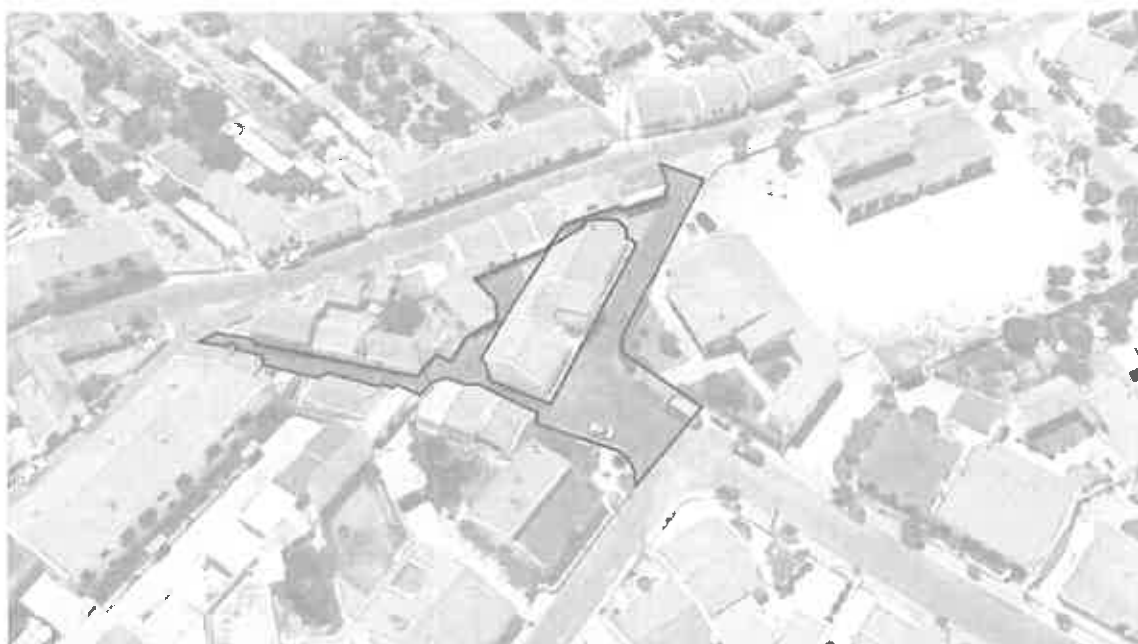


Figura 17. EP03 – Requalificação da Travessa da Liberdade e área envolvente



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 realocização 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 Caraca e Rua Ary dos Santos:</u> a) Praça de República e Rua Professor Bento Caraca - 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;

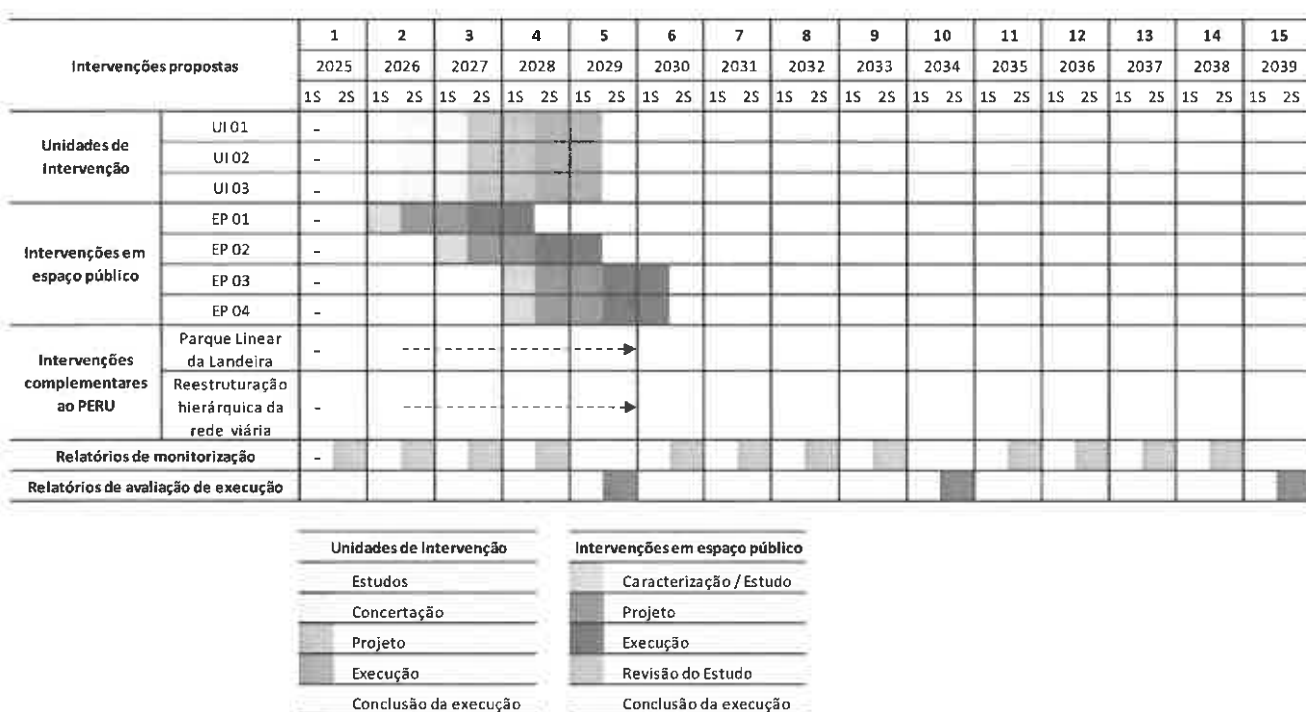
	EP 03	960	<u>Requalificação da Travessa da Liberdade e área envolvente:</u> • Requalificação dos arruamentos, definindo áreas com prioridade à circulação pedonal; • Melhoria das condições de circulação pedonal entre a Travessa e a Rua 30 de Novembro, com requalificação das escadas existentes e introdução de novas guardas e corrimãos; • Instalação de mobiliário urbano para estadia;	CMVN; JF da Landeira
	EP 04	2 200	<u>Requalificação da malha central do núcleo histórico:</u> • 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			<u>1. Redefinição do esquema de circulação na Landeira</u> (decorrente via das intervenções em EP01 e EP02) <u>2. Constituição do futuro Parque Linear da Landeira</u> • Limpeza e abertura de caminho que liga a EM519 (Porta Nascente), se desenvolverá a tardo 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 1ª 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 feita 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.



PROPOSTA DE DELIBERAÇÃO

Reunião de Câmara de 5 de agosto de 2025

Serviço:	DIDH – Serviço Social e Serviço de Educação		
Assunto:	Proposta de Protocolo de Cedência de Instalações - Casa do Povo de Vendas Novas 2025/2026		
Resumo:	A Casa do Povo de Vendas Novas dispõe de espaços com características e localização privilegiadas para a realização de aulas teórico-práticas da Academia Sénior, do CLDS 5G, de aulas do 1º ciclo, de aulas de motricidade infantil e atividade física dos alunos do ensino pré-escolar e do 1º ciclo do Agrupamento de Escolas de Vendas Novas. Nas suas instalações funciona também o espaço solidário Municipal, pelo que, no seguimento do ocorrido no passado, propõe-se a celebração de um protocolo de cedência de instalações com a Casa do Povo de Vendas Novas, nos termos da proposta de protocolo em anexo, com a duração de 1 ano. A cedência das instalações englobará: a) Duas salas na ala esquerda do edifício, piso 0, para a instalação do espaço solidário; b) Uma sala na ala esquerda do edifício, piso 1, para a realização de aulas para uma turma do 1º ciclo; c) O ginásio do piso 1 e equipamento desportivo aí existente, para aulas de motricidade infantil das turmas do 1º ciclo do Centro Educativo, do ensino pré-escolar do Agrupamento de Escolas de Vendas Novas e das aulas de atividade física da Academia Sénior e do CLDS 5G.		
Requerente:			
Proposta de Deliberação:	Que se delibere sobre a proposta de protocolo		
Nº Trabalhador	4867	Assinatura:	

Documentos Anexos:		
X	Informação:	INT_CMVN/2025/6952
X	Outros	Proposta de protocolo com a Casa do Povo de Vendas Novas

*Preencher os campos aplicáveis

Despacho:	À Reunião de Câmara		
Eleito:	Pm. de		
Data:	25/07/2025	Assinatura:	

Deliberação

Aprovado por maioria

05/08/2025



VENDAS NOVAS

MUNICÍPIO





INFORMAÇÃO

Serviço:	DIDH – Serviço de Educação e Serviço de Desenvolvimento Social		
Trabalhador:	Rui Pedro Dias	N.º	4867
Dirigida a:	Presidente da Câmara Municipal, Valentino Salgado Cunha		
Assunto:	Protocolo de Cedência de Instalações – Casa do Povo de Vendas Novas – 2025/2026		

Documentos Anexos:



A Casa do Povo de Vendas Novas é uma entidade com um trabalho consolidado ao longo dos anos, no domínio das diversas respostas sociais e da intervenção comunitária. Tem sido, desde há muito, um parceiro de excelência na atividade e desenvolvimento da Academia Sénior no Concelho de Vendas Novas, projeto de responsabilidade municipal, desde alguns anos.

A entidade dispõe também de espaços com características e localização privilegiadas para a realização de aulas teórico-práticas da Academia Sénior, das aulas dos CLDS 5G, de aulas do 1º ano do 1º ciclo, e de aulas de motricidade infantil e atividade física dos alunos do ensino pré-escolar e do 1º ciclo do Agrupamento de Escolas de Vendas Novas, pelo que, no seguimento do ocorrido no passado, propõe-se a celebração de um protocolo de cedência de espaço com a Casa do Povo de Vendas Novas, nos termos da proposta em anexo, entre os meses de agosto de 2025 e julho de 2026.

O arrendamento dos espaços será de 9,270.00 €, pagos anualmente na celebração do contrato e terá a duração de 1 ano.

Município de Vendas Novas,

(Assinatura)

PROPOSTA DE PROTOCOLO DE CEDÊNCIA DE INSTALAÇÕES

ENTRE:

CASA DO POVO DE VENDAS NOVAS, pessoa coletiva número 500919054, com sede na Rua Estevam de Almeida, nº4, 7080-079 Vendas Novas, representado neste ato pelo Presidente da Direção, José Júlio Rodrigues Abrantes Benido, e para os termos do presente contrato designada, por **PRIMEIRA OUTORGANTE**;

E

MUNICÍPIO DE VENDAS NOVAS, pessoa coletiva de direito público e âmbito territorial nº 501177256, com sede nos Paços do Município de Vendas Novas, na Praça da República, 7080-099 Vendas Novas, representado neste ato pelo Presidente da Câmara Municipal de Vendas Novas, Valentino Salgado Cunha, nos termos do disposto na alínea a) do nº 1 do artigo 35º da Lei 75/2013, de 12 de setembro, adiante e para os termos do presente contrato designada por **SEGUNDO OUTORGANTE**;

CONSIDERANDO QUE:

- a.) A Casa do Povo de Vendas Novas é uma instituição com provas dadas no Concelho de Vendas Novas em várias valências cuja ação associativa é apoiada financeiramente pelo Município;
- b.) A Casa do Povo de Vendas Novas tem sido um parceiro de excelência na atividade e desenvolvimento da Academia Sénior no Concelho de Vendas Novas, projeto sobre o qual o Município assumiu responsabilidade no que respeita à disponibilização de espaços;
- c.) A Casa do Povo de Vendas Novas dispõe de espaços com as características e localização privilegiadas em Vendas Novas para a realização de aulas teórico-práticas da Academia Sénior, para aulas para uma turma de 1º ano do 1º ciclo, e para aulas de motricidade infantil e atividade física dos alunos do ensino pré-escolar e do 1º ciclo do Agrupamento de Escolas de Vendas Novas e da Academia Sénior;

É de boa-fé celebrado e reciprocamente aceite o presente PROTOCOLO, que se regerá pelo clausulado seguinte:

CLÁUSULA PRIMEIRA

(Titularidade)

A PRIMEIRA OUTORGANTE é proprietária do prédio urbano, sito na Rua Estevam de Almeida, nº4, 7080-079 Vendas Novas, no concelho e freguesia de Vendas Novas.

CLÁUSULA SEGUNDA

(Objeto)

- 1- O presente protocolo tem por objeto, a cedência de instalações localizadas no prédio identificado na cláusula primeira, nomeadamente, três salas e o ginásio, necessárias para a prossecução das atividades previstas no considerando C), pelo SEGUNDO OUTORGANTE.
- 2- Esta cedência de instalações, inclui a utilização do equipamento desportivo existente no supra referido ginásio,

CLÁUSULA TERCEIRA

(Interesse)

A PRIMEIRA OUTORGANTE considera que as atividades a desenvolver, da responsabilidade do SEGUNDO OUTORGANTE se revestem de interesse social e cultural para a população do Concelho.

CLÁUSULA QUARTA

(cedência de instalações)

Pelos motivos expostos, a PRIMEIRA OUTORGANTE decidiu ceder ao SEGUNDO OUTORGANTE:

- a) Duas salas na ala esquerda do edifício, piso 0, para a instalação do espaço solidário, em regime de exclusividade;
- b) Uma sala na ala esquerda do edifício, piso 1, para a realização de aulas para uma turma do 1º ano do 1º ciclo;
- c) O ginásio do piso 1 e equipamento desportivo aí existente, das turmas do 1º ciclo do Centro Educativo, do ensino pré-escolar do Agrupamento de Escolas de Vendas Novas e das aulas de atividade física da Academia Sénior e do CLDS 5G.

CLÁUSULA QUINTA

(Prazo)

O presente PROTOCOLO, vigorará por um período de 1 ano, com início em agosto de 2025 e termo a 31 de julho de 2026.

CLÁUSULA SEXTA

(Restituição)

- 1.) O SEGUNDO OUTORGANTE deverá restituir as instalações ora cedidas, objeto do presente protocolo, no dia imediatamente seguinte ao termo do prazo fixado na cláusula anterior, sem necessidade de qualquer notificação ou interpelação para o efeito;



vendas novas

uma volta vale uma promessa

Av. da República, 7080-099 Vendas Novas - Portugal | telef: (+351) 265 807 700 | fax: (+351) 265 892 152 | email: geral@cm-vendasnovas.pt | site: www.cm-vendasnovas.pt | nif: 501 177 256

- 2.) A restituição das instalações objeto do presente protocolo, deverá ser realizada no estado em que estas se encontrarem, sem que se possa exigir qualquer compensação ou indemnização pelas obras ou benfeitorias que nelas se tenham realizadas.

CLÁUSULA SÉTIMA

(Uso)

- 1.) As instalações ora cedidas, identificadas na cláusula quarta do presente protocolo, destinam-se exclusivamente às atividades referidas no considerando c);
- 2.) Ao SEGUNDO OUTORGANTE está completamente vedada a possibilidade de ceder a posição contratual que para ela decorre do presente contrato, seja qual for a forma adotada, sem que a mesma seja, previa e expressamente, autorizada pela PRIMEIRA OUTORGANTE.

CLÁUSULA OITAVA

(Obrigações do PRIMEIRO OUTORGANTE)

É obrigação da PRIMEIRO OUTORGANTE :

- a) Disponibilizar as instalações identificadas na cláusula 4ª ao SEGUNDO OUTORGANTE.

CLÁUSULA NONA

(Obrigações do Segundo Outorgante)

São obrigações do SEGUNDO OUTORGANTE:

- a) Assumir as despesas com intervenções de manutenção, limpeza das salas e limpeza do equipamento desportivo cedido;
- b) Proceder ao pagamento integral do valor total acordado, correspondente a uma prestação única, no valor de 9,207.00€ (nove mil duzentos e sete euros), que deverá ser paga no início da vigência do presente protocolo, como contrapartida pela utilização das instalações e equipamentos cedidos, identificados na cláusula quarta do presente protocolo.
- c) Utilizar e conservar os espaços e os equipamentos cedidos, de forma diligente e cuidadosa.
- d) Facultar à PRIMEIRA OUTORGANTE o exame das instalações objeto do presente protocolo;

CLÁUSULA DÉCIMA

(Obrigações do PRIMEIRO OUTORGANTE)

É obrigação da PRIMEIRA OUTORGANTE:

- b) Disponibilizar as instalações e os equipamentos identificados na cláusula 4ª ao SEGUNDO OUTORGANTE.
- c) Assumir os encargos e despesas inerentes ao fornecimento de bens e serviços relativos às instalações cedidas, tais como água e energia elétrica e rede WI-FI se necessário;



Município de
Vendas Novas

CLÁUSULA DÉCIMA

(Resolução de litígios)

Para a resolução de eventuais litígios decorrentes da interpretação e execução do presente protocolo, será territorialmente competente o Tribunal da Comarca de Montemor-o-Novo, foro que as partes convencionam com expressa renúncia a qualquer outro.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA

(Comunicações entre os outorgantes)

Para quaisquer notificações, comunicações, citações ou requerimentos relacionados com o presente protocolo, os outorgantes indicam as seguintes moradas e também endereços de correio eletrónico:

PRIMEIRO OUTORGANTE: Rua Estevam de Almeida, nº4, 7080-079 Vendas Novas – casadopovo.vn@gmail.com;

SEGUNDO OUTORGANTE: Av. da República, Paços do Concelho, 7080-099 Vendas Novas – gab.presidencia@cm-vendasnovas.pt.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA

(Omissões)

Em tudo o mais, que não se encontrar regulado neste contrato, aplicar-se-ão as disposições do regime legal aplicável.

O presente protocolo é celebrado em duplicado, ficando um exemplar para cada uma das partes.

Vendas Novas, XX de agosto de 2025

O PRIMEIRO OUTORGANTE,

José Júlio Rodrigues Abrantes Benido
(Presidente da Direção da Casa do Povo de Vendas Novas)

O SEGUNDO OUTORGANTE,

Valentino Salgado Cunha
(Presidente da Câmara Municipal de Vendas Novas)

IMPRESSO	PAGINA
2025/07/24	1

P R O P O S T A D E C A B I M E N T O

SERV. REQUIS.	LOGIN	DATA	NUMERO	ANO
11502	paulo	2025/07/24	1148	2025

DESCRIÇÃO DA DESPESA

Protocolo de Cedência de Instalações - Casa do Povo de Vendas Novas - 2025/2026

CLASSIFICAÇÃO DA DESPESA

TIPO DESP: 2311-LOCACAO DE EDIFICIOS
ORGÂNICA : 02 CÂMARA MUNICIPAL E SERVIÇOS MUNICIPAIS
ECONÓMICA: 020204 LOCAÇÃO DE EDIFÍCIOS
PLANO :

DOTAÇÃO DISPONÍVEL
9.298,85
A CABIMENTAR
9.270,00
SALDO APÓS CABIMENTO
28,85

EXTENSO

NOVE MIL DUZENTOS E SETENTA EUROS

PROPOSTA CABIMENTADA EM 2025/07/24

Paulo Vagarinho

(marisa)

PROCESSADO POR COMPUTADOR

AUTORIZAÇÃO __ / __ / __

