

CÂMARA MUNICIPAL DE VENDAS NOVAS



Ata da Reunião de 24 / 09 / 2025

Ata n.º 21 destinada a:



Handwritten marks: a checkmark and a signature.

ATA N.º 21

Aos vinte e quatro dias do mês de setembro 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 16 de setembro esteve presente no Conselho Intermunicipal da CIMAC, em Évora, no dia 18 de setembro participou na Sessão Pública para apresentação do Projeto do Loteamento São Domingos Sávio, no Auditório Municipal, no dia 19 de setembro, no âmbito da Semana Europeia da Mobilidade, participou na viagem de comboio dos alunos do 4.º ano, entre Pinhal Novo e Vendas Novas, no dia 22 de setembro participou nas atividades do Dia Europeu Sem Carros, integradas na Semana Europeia da Mobilidade, realizadas junto ao Mercado Municipal, e no dia 23 de setembro esteve presente na reunião da AGDA com a população das Piçarras, na sede do Grupo Desportivo das Piçarras.

Interveio a **Vice-Presidente**, informando que no dia 17 de setembro participou nas atividades da Semana Europeia da Mobilidade, no Jardim Público, esteve presente no dia comemorativo do aniversário do Lar Betânia, no Lar Betânia, e participou na apresentação do CLDS, no Salão da Junta de Freguesia de Landeira, no dia 19 de setembro, no âmbito da



Semana Europeia da Mobilidade, participou na viagem de comboio dos alunos do 4.º ano, entre Pinhal Novo e Vendas Novas, no dia 21 de setembro participou na atividade BTT para todos, vencedora do Orçamento Participativo, no âmbito da Semana da Mobilidade, e no dia 22 de setembro esteve presente nas atividades do Dia Europeu Sem Carros, integradas na Semana Europeia da Mobilidade, realizadas junto ao Mercado Municipal.

Tomou a palavra o **Vereador Tiago Aldeias**, questionando se na reunião realizada anteriormente com a AGDA, sobre o abastecimento de água nas Piçarras, ficou designada a nova localização da captação, e se a AGDA tem conhecimento que o problema não são os picos de utilização de água, mas sim o enchimento do depósito não estar a funcionar em modo automático, mas manual. Menciona que a ligação da rede de água das Piçarras aos Nicolaus é só um sonho, não fazendo sentido do ponto de vista técnico e primeiramente era necessário construir um depósito de água nos Nicolaus para garantir o adequado abastecimento de água.

Interveio o **Presidente**, esclarecendo que foi informado que a localização da nova captação de água vai ficar a cerca de 20 metros da atual, tendo sido abordada a questão do enchimento do reservatório e como as alterações nessa elevação podem resolver a questão da pressão, tendo em conta a fase horária e, eventualmente, um enchimento automático, mas também um enchimento complementar para garantir pressão na hora do pico.

Tomou a palavra o **Vereador Tiago Aldeias**, referindo que se continua na perspetiva dos sonhos da AGDA e desde 2009 que está prevista uma nova captação de água nas Piçarras, com localização identificada, que é na zona do novo loteamento. A AGDA vai fazer uma nova captação a 20 metros da atual, a atual já foi feita a 20 metros da anterior e, provavelmente, o problema vai se manter. Enquanto não for admitida a necessidade de se fazer uma nova captação noutra localização, a qual está prevista desde 2009, pode-se continuar sem resolver o problema.

Interveio o **Presidente**, mencionando que se está a especular, que as decisões obedecem a estudos, acreditando que os estudos sejam feitos por pessoas competentes para definir essa localização.

Tomou a palavra o **Vereador Luís Matias**, abordando o tema do semáforo junto ao Colégio Laura Vicunha, que se encontra desde abril sem estar em funcionamento, questionando quando é possível resolver definitivamente a situação.

Interveio o **Presidente**, esclarecendo que solicitaram uma visita técnica às empresas de manutenção de semáforos que ficaram de enviar os orçamentos e o tipo de intervenção necessária, tendo sido transmitido pelos serviços que o problema seria resolvido durante o mês de setembro, tanto o semáforo junto ao Colégio Laura Vicunha como o dos Bombeiros.



1
4

#

Tomou a palavra o **Vereador Luís Matias**, mencionando que parece pouco aceitável estar-se a falar de um tema que se arrasta praticamente há seis meses, uma intervenção técnica ao nível de um semáforo, importando dar celeridade e a conclusão que é devida.

Interveio o **Vereador Tiago Aldeias**, insistindo que a AGDA deveria encontrar uma solução para fazer a nova captação de água numa nova localização e não fazer a captação no seu terreno, mas sim negociar com o proprietário onde deveria ter sido realizada a captação prevista há vários anos.

Tomou a palavra o **Presidente**, mencionando que os estudos são feitos para a decisão das localizações, não lhe parecendo que o objetivo da AGDA seja o desperdício de recursos e a partir de 15 de novembro, com o novo furo, vai-se verificar se os problemas do abastecimento de águas nas Piçarras ficam resolvidos, e não ficando, tem de fazer novos esforços para que se encontrem as soluções adequadas.

2. PONTO – PERÍODO DA ORDEM DO DIA

2.1 – Proposta de alteração por adaptação do Plano de Urbanização da Landeira

Doc. 60/2025

A presente proposta de alteração por adaptação do Plano de Urbanização (PU) da Landeira tem, em síntese, o seguinte enquadramento: 1. O PU da Landeira foi publicado através do Aviso n.º 1031/2012, de 23 de janeiro, não tendo sido, até à presente data, objeto de alteração; 2. A revisão do Plano Diretor Municipal (PDM) de Vendas Novas, publicado em Diário da República de 11 de março, através do Aviso n.º 6549/2025/2, determinou alterações várias, entre as quais, alterações com incidência na área de abrangência do PU da Landeira; 3. As alterações decorrentes da revisão do PDM de Vendas Novas prendem-se, sobretudo, com a classificação e qualificação do solo, que determinaram a alteração do perímetro urbano da Landeira, bem como novas regras urbanísticas a aplicar, havendo ainda alterações nas condicionantes a afetar o solo urbano; 4. A alteração do Plano de Urbanização da Landeira por adaptação à revisão do PDM de Vendas Novas tem enquadramento no disposto na alínea b) do n.º 1 do artigo 121.º do RJIGT que determina que “[a] alteração por adaptação dos programas e dos planos territoriais decorre (...) [d]a entrada em vigor de outros programas e planos territoriais com que devam ser compatíveis ou conformes”; 5. Esta alteração não envolve “uma decisão autónoma de planeamento e limita-se a transpor o conteúdo” do PDM, em cumprimento do disposto no n.º 2 do artigo 121.º do RJIGT, com incidência no perímetro urbano da Landeira, e na estrita medida de



conformar o Plano de Urbanização com aquele; 6. Nestes termos, e de acordo com o n.º 3 do citado artigo, a presente proposta consubstancia-se pela alteração dos elementos que integram o PU da Landeira, nas partes que se encontram em desconformidade com a revisão do PDM de Vendas Novas, com incidência no Regulamento, Planta de Zonamento e Planta de Condicionantes; 7. De acordo com o disposto no n.º 3 do artigo 121.º do RJIGT, a alteração por adaptação do PU da Landeira, depende de mera declaração da entidade responsável pela elaboração do plano, no caso a Câmara Municipal de Vendas Novas, a qual é transmitida ao órgão competente pela aprovação do mesmo, a Assembleia Municipal de Vendas Novas, e posteriormente à Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Alentejo, e remetida para publicação e depósito.

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

Interveio o **Vereador Ricardo Videira**, clarificando a posição que vão tomar em relação à votação de convergências e divergências ao Plano Diretor Municipal que foi aprovado e o verter do plano para o plano de urbanização também tem convergências e divergências com a visão do PSD para o crescimento da Freguesia de Landeira, por isso vão-se abster.

Tomou a palavra o **Vereador Tiago Aldeias**, mencionando que o Plano de Urbanização de Landeira necessitava de uma revisão para ultrapassar algumas divergências existentes com o PDM e o plano de urbanização, por exemplo, contemplar a construção de caves numa zona abrangida pela bacia hidrográfica do Sado, existindo o risco de cheias, discordando que o Plano de Urbanização preveja a alteração da localização da zona desportiva de Landeira para junto da autoestrada.

Interveio o **Presidente**, esclarecendo que o Plano de Urbanização foi promovido e aprovado pelos mandatos da CDU, estando agora a conformar o mesmo com o PDM. Na questão das caves, menciona que o PDM prevê, no seu regulamento, que havendo dados que indiciem que a construção de cave é inviável por questões hidrológicas, tal não seja permitido, estando as questões salvaguardadas.

Tomou a palavra o **Vereador Tiago Aldeias**, mencionando que Plano de Urbanização é de 2012, mas a presente realidade demonstra que se tem de ter em conta as preocupações que não se tinham em 2012, sendo as alterações aos instrumentos de gestão do território necessárias.

Interveio o **Vereador Ricardo Videira**, referindo que a alteração da zona desportiva constava do Plano de Urbanização que foi proposto e aprovado na altura pela CDU e, tendo havido concordância em relação ao PIP, foi aprovada a área que foi a consequência da revisão do perímetro da Landeira no PDM, questionando qual a alternativa para a zona desportiva.



14

11

Tomou a palavra o **Presidente**, esclarecendo que não se vai alterar o Plano de Urbanização, estando simplesmente a aplicar-se o zonamento que foi aprovado no PDM, sendo que a questão da zona desportiva deve ser colocada no âmbito de uma revisão do Plano de Urbanização. Refere que os índices e os limites das várias zonas de utilização de solo foram aprovados pelo PDM e o PIP aprovado cumpre o Plano de Urbanização prévio à entrada em vigor do PDM, tendo alterado o ordenamento do território naquela região e agora o Plano de Urbanização vai adaptar-se ao novo PDM.

Interveio o **Vereador Tiago Aldeias**, esclarecendo o Vereador Ricardo Videira que a abstenção da CDU no PIP, foi para permitir que as zonas urbanas de Landeira não fossem reduzidas com a revisão do PDM, garantido que Landeira mantinha a dimensão da zona urbana, tendo-se alterado em reunião de câmara o texto de forma a garantir que, quando o loteamento fosse executado, teria novamente que ser revisto e aprovado. Menciona que, no entendimento da CDU, a revisão do Plano de Urbanização implicará também uma alteração do PIP e que deveria ser feita com o proprietário do terreno.

A Câmara Municipal deliberou, por maioria, com abstenções dos Vereadores Ricardo Videira e Luís Matias, com voto contra do Vereador Tiago Aldeias e com votos a favor da Vice-Presidente Susana Gonçalves e do Presidente Valentino Cunha, nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 121.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), consagrado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na redação vigente: a) Aprovar a alteração do Plano de Urbanização da Landeira por adaptação à revisão do Plano Diretor Municipal de Vendas Novas; b) Emitir a declaração da aprovação da alteração por adaptação do Plano de Urbanização da Landeira; c) Transmitir a referida declaração à Assembleia Municipal de Vendas Novas e posteriormente à Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Alentejo, e remeter para publicação e depósito.

2.2 - Proposta de aprovação da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) da Landeira

Doc. 61/2025

A presente proposta de aprovação da Operação de Reabilitação Urbana da Landeira tem, em síntese, o seguinte enquadramento: 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 de 2025; 2) A aprovação da delimitação da ARU da Landeira, em conformidade com o disposto no n.º 1 do artigo 7.º e nos n.ºs 1, 3 e 4 do artigo 8.º



todos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual, determinou a execução de uma ORU sistemática, devendo ser aprovada por instrumento próprio, concretamente através do designado Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU); 3) A Câmara Municipal de Vendas Novas (CMVN), em reunião de 5 de agosto de 2025, deliberou a aprovação do PERU do projeto de ORU da Landeira e, para efeitos do disposto no n.º 4 do artigo 17.º do RJRU, deliberou proceder à abertura do período de discussão pública, fixando um período de 20 dias contados a partir do 5.º dia após a data de publicação do respetivo Aviso no Diário da República; 4) Na mesma reunião, a CMVN deliberou remeter ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. (IHRU) o projeto de ORU da landeira, por meios eletrónicos, para emissão de parecer não vinculativo no prazo de 15 dias; 5) O IHRU emitiu parecer favorável ao projeto da ORU sistemática a desenvolver na ARU da Landeira; 6) Findo o período de discussão pública da ORU da landeira verificou-se que não foram recebidas quaisquer reclamações, observações ou sugestões e pedidos de esclarecimento; 7) Deste modo, a versão final do projeto de ORU da Landeira não sofreu alterações quanto ao conteúdo dos seus documentos, com exceção da programação das intervenções, de modo a melhor ajustar a mesma à capacidade de execução do Município, e conforme discutido em Reunião de Câmara de 5 de agosto de 2025, correspondendo os demais elementos ao aprovado para efeitos de discussão pública, aos quais se junta agora o parecer favorável do IHRU. Em face do exposto, considera-se estarem reunidas as necessárias condições para que a Câmara Municipal submeta o projeto de ORU da Landeira à aprovação da Assembleia Municipal, em cumprimento do disposto no n.º 1 do artigo 17.º do RJRU.

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

Interveio o **Vereador Ricardo Videira**, mencionando que têm divergências profundas na planificação, nomeadamente com a calendarização dos investimentos que se encontram previstos, que estão concentrados num horizonte temporal entre 2026 e 2030, não acreditando que seja possível concretizar estes investimentos devido à linha de prioridades que entendem ser importante, não só para a Freguesia de Landeira, entendendo que existem outros investimentos que são prioritários, como a pavimentação da estrada entre os Nicolaus e as Piçarras, como outros investimentos que são necessários fazer no concelho de Vendas Novas, não votando favoravelmente o documento que é proposto, abstendo-se, porque, caso venham a ter responsabilidades governativas no futuro, não vão cumprir o presente planeamento, distribuindo-o de uma forma mais faseada ao longo do tempo.

Tomou a palavra o **Presidente**, esclarecendo que programação dos trabalhos foi alargada até 2034.



1

11

Interveio o **Vereador Tiago Aldeias**, mencionando que a CDU irá abster-se, tendo em conta que entendem que não será possível cumprir os objetivos colocados na linha temporal, mas concordam tecnicamente com o que está proposto.

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, nos termos e para os efeitos previstos no n.º 1 do artigo 17.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual, aprovar a versão final do projeto de Operação de Reabilitação Urbana (ORU) da Landeira, submetendo a mesma à apreciação e votação da Assembleia Municipal.

2.3 – 2.ª Alteração ao Mapa de Pessoal do Município para o ano de 2025

Presente proposta do Presidente para que a Câmara Municipal, ao abrigo do disposto no n.º 1 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 209/2009, de 3 de setembro, aprove e proponha à Assembleia Municipal uma alteração ao Mapa de Pessoal do Município de Vendas Novas para 2025, com efeitos a 1 de outubro de 2025, consubstanciada na extinção de dois postos de trabalho na categoria de assistente operacional no Serviço de Desporto da Divisão de Investimento no Desenvolvimento Humano, um na atividade de pedreiro e um na atividade de assistente operacional, e na criação de dois postos de trabalho no mesmo Serviço, na categoria de assistente operacional e na atividade de assistente de equipamento desportivo. Tomou a palavra o **Presidente**, enquadrando o assunto em análise.

Interveio o **Vereador Tiago Aldeias**, mencionando que não concordam com as alterações das carreiras no parque desportivo, por necessitar de trabalhadores na área de carpinteiro, eletricista, canalizador ou pedreiro para fazer face às necessidades que o mesmo apresenta diariamente, ficando posteriormente dependente de contratações ou do COPAE, para respostas que a Câmara não tem por falta de pessoal especializado face à dificuldade de contratação.

Tomou a palavra o **Presidente**, concordando que existe dificuldade em contratar trabalhadores operacionais especializados, não lhe parecendo que a solução seja dividir os poucos que existem. A visão que tem é concentrar os serviços na divisão operacional para dar apoio a todas as outras divisões e as duas vagas assinaladas que estão libertas são no sentido de facilitar a capacidade do serviço de desporto em contratar pessoas, efetivamente, para a manutenção e para os trabalhos regulares dos equipamentos desportivos, passando-



os todos para a mesma categoria.

Interveio o **Vereador Tiago Aldeias**, referindo que não concorda com a visão trazida da despromoção do serviço operacional, que é necessário formar trabalhadores no COPAE para estarem habilitados a desempenhar funções especializadas, como de serralheiro, carpinteiro, canalizador, eletricista, para posteriormente vir a integrar estas equipas no parque desportivo para as manutenções diárias necessárias.

Tomou a palavra o **Presidente**, mencionando que nada impede que no futuro se volte a adicionar a vaga, seja no serviço ou seja na divisão em causa, implementando essa visão, que é uma visão ideal, mas que parece difícil de atingir no curto prazo.

A Câmara Municipal deliberou, por maioria, com abstenções dos Vereadores Ricardo Videira e Luís Matias, com voto contra do Vereador Tiago Aldeias e com votos a favor da Vice-Presidente Susana Gonçalves e do Presidente Valentino Cunha, aprovar a Alteração ao Mapa de Pessoal do Município para o ano de 2025, com efeitos a 1 de outubro de 2025, consubstanciada na extinção de dois postos de trabalho na categoria de assistente operacional no Serviço de Desporto da Divisão de Investimento no Desenvolvimento Humano, um na atividade de pedreiro e um na atividade de assistente operacional, e na criação de dois postos de trabalho no mesmo Serviço, na categoria de assistente operacional e na atividade de assistente de equipamento desportivo, submetendo a mesma à apreciação e votação da Assembleia Municipal.

2.4 - Informação do Revisor Oficial de Contas sobre a situação económica e financeira do Município de Vendas Novas à data de 30 de junho de 2025

Doc. 62/2025

Presente informação sobre a situação económica e financeira do Município de Vendas Novas à data de 30 de junho de 2025, apresentada pelo Revisor Oficial de Contas, em conformidade com o previsto na alínea d) do n.º 2, do artigo 77.º da Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro.

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

Interveio o **Vereador Ricardo Videira**, deixando uma reflexão sobre o balanço da fraca execução de 15% do plano plurianual de investimentos, quando devia ser 50%. Aborda o tema do semáforo junto ao Colégio Laura Vicunha, que está há seis meses para ser reparado, colocando em risco as crianças. Menciona que foi anunciada a eventual ligação de uma rede de abastecimento de águas das Piçarras e dos Nicolaus, como algo que poderia



Handwritten marks: a checkmark and a large hash symbol (#).

ser executável, quando se tem um conjunto de outros investimentos prioritários no que diz respeito à rede de abastecimento de águas, problemas enormes não só da responsabilidade da AGDA, mas também da responsabilidade do próprio município. Menciona que foi anunciado na semana passada um loteamento com propostas do Presidente que não estão validadas na Câmara Municipal e sabendo que a maioria dos vereadores votariam contra essas mesmas propostas, anunciou-as aos cidadãos publicamente, colocou-as nas redes sociais, sabendo que não vão ser executadas.

Tomou a palavra o **Presidente**, mencionando que o discurso pareceu uma campanha eleitoral e não percebe como se chega a uma reunião de câmara com um projeto que, está numa fase final de conclusão, e refere-se que em quatro anos não se consegue lançar obra para o loteamento de São Domingos de Sávio. Refere que o Loteamento de São Domingos de Sávio obedece a uma lógica que está plasmada no PDM, que é a densificação da cidade e que está plasmada no ORU de Vendas Novas, que foi aprovada por unanimidade e que pretende identificar aquele espaço vazio como uma zona onde deve ser criada uma nova centralidade de cidade, utilizando comércio associado à habitação, e isso só pode ser feito com a solução habitacional proposta. Sobre a ligação Nicolaus a Piçarras, esclarece que foi a informação que lhes foi transmitida pela AGDA na reunião nas Piçarras, tendo sido identificado à AGDA as prioridades ao nível de investimentos nas águas em Vendas Novas, sendo a prioridade o reforço do sistema de abastecimento e de saneamento na Landeira, tendo em conta as previsões ou potencial investimento habitacional e logístico que aquela localidade poderá vir a ter. No que diz respeito às execuções, esclarece que as mesmas estão influenciadas por três projetos, Loja do Cidadão, com os três concursos que ficaram desertos, tendo a Agência para a Modernização Administrativa informado que haveria a possibilidade de reforço de verba, mas o problema principal do Município é a execução temporal, estando a aguardar orientações. O projeto das pavimentações, que está a decorrer há demasiado tempo, por se ter feito uma alteração num deles, tendo em conta a ligação de águas pluviais na Rua do Bocage, em que foi preciso acrescentar mais uns metros para uma nova ligação. E também é influenciado pelos parques infantis, tendo em conta que lançaram o concurso em agosto e nenhuma empresa concorreu, tendo em conta o valor base lançado. Menciona que não era a execução que queria ter e que não imaginava ter, quando fez o orçamento municipal, concordando que não é uma execução ideal.

Interveio o **Vereador Ricardo Videira**, referindo que não transmitiram que não conseguem executar o Loteamento do São Domingos Sávio no próximo ciclo eleitoral, o que referiram foi que existem soluções que estão previstas no loteamento que não merecem a concordância da Câmara Municipal, tal como os vídeos a anunciar uma série de projetos, em



que o público presente, induzido em erro, pensava que a obra da escola já tinha começado, quando ainda nem sequer foi lançado o concurso para a fazer. Menciona que se executou menos de 850 mil euros dos 6 milhões previstos para o ano inteiro, e, independentemente das desculpas que possam arranjar para a não-execução, sejam elas técnicas ou políticas, o facto é que quem tem que lamentar são os Vendasnovenses por continuarem a ter as verbas disponíveis no orçamento municipal e não vêm a obra que precisam para melhorar a sua qualidade de vida.

Tomou a palavra o **Presidente**, esclarecendo que, em relação à escola dos Campos da Rainha, aprovaram publicamente numa reunião de Câmara o projeto, referindo a questão do financiamento, acrescentando que não procura arranjar desculpas, o que procura fazer é transmitir a realidade.

Interveio o **Vereador Tiago Aldeias**, questionando qual é o valor das verbas que não foram ainda transferidas pelo Governo, tendo em conta a transferência de competências e as responsabilidades assumidas.

Tomou a palavra o **Presidente**, esclarecendo que o valor em falta reporta à educação no valor de 800 mil euros.

Interveio o **Vereador Tiago Aldeias**, questionando se em relação à segurança do Centro de Saúde o ano 2024 foi pago.

Tomou a palavra o **Presidente**, esclarecendo que o ano 2024 foi assumido e que o ano 2025 tem um saldo devedor no valor de 5 mil euros que ainda pode reverter até ao final do ano.

Interveio o **Vereador Ricardo Videira**, solicitando a informação por escrito do requerimento que fizeram para terem a informação para análise.

A Câmara Municipal tomou conhecimento da Informação do Revisor Oficial de Contas sobre a situação económica e financeira do Município de Vendas Novas à data de 30 de junho de 2025, remetendo a mesma para conhecimento da Assembleia Municipal.

2.5 - Expediente

2.5.1 - 20.ª Alteração (permutativa) ao Orçamento de 2025

Presente, para ratificação da Câmara Municipal, o Despacho do Presidente de 18 de setembro de 2025, que, face à impossibilidade de a Câmara Municipal reunir em tempo útil, ao abrigo do disposto n.º 3 do artigo 35.º do Regime Jurídico das Autarquias Locais,



14
TH

aprovado em anexo à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, aprovou a 20.ª Alteração Permutativa ao Orçamento do ano de 2025. A alteração comporta alterações de 11.537,29€ em despesas correntes.

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, ratificar o Despacho do Presidente de 18 de setembro de 2025, que aprovou a 20.ª Alteração Permutativa ao Orçamento do ano de 2025.

2.5.2 - 21.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 21.ª Alteração Permutativa ao Orçamento da Despesa, PAM e PPI do ano 2025. A alteração comporta alterações de 570,00€ nas despesas correntes e 3.000,00€ em despesas de capital.

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 21.ª Alteração Permutativa ao Orçamento, PAM e PPI de 2025.

2.5.3 – Abertura de procedimento concursal para recrutamento de um posto de trabalho na carreira e categoria de Assistente Operacional, na atividade de eletricitista, 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 eletricitista, para o Setor de Obras Municipais 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.



A Câmara Municipal deliberou, por unanimidade, aprovar: a) a abertura de procedimento concursal para recrutamento de um posto de trabalho na carreira e categoria de assistente operacional, na atividade de eletricista, através de contrato de trabalho em funções públicas por tempo indeterminado; b) Que, atendendo ao princípio da economia processual e financeira, sejam admitidos no presente procedimento candidatos com e sem vínculo de emprego público.

2.5.4 - Autorização prévia para aquisição de serviços de canalização

Atendendo que existe uma carência de canalizadores no Município, e de forma a dar resposta a situações mais urgentes que os serviços municipais não tenham capacidade de responder, verifica-se ser necessário proceder à contratação de uma prestação de serviço de canalização, para apoio operacional, pelo prazo de seis meses, com o valor máximo de 6.842,36€ (seis mil, oitocentos e quarenta e dois euros e trinta e seis cêntimos), conforme informação INT_CMVN/2025/9142. Assim, ao abrigo do disposto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 209/2009, de 3 de setembro, a Câmara Municipal tem que emitir parecer prévio favorável à celebração de contratos de tarefa ou avença, designadamente quanto a tratar-se da execução de trabalho não subordinado, para a qual se revele inconveniente o recurso a qualquer modalidade de vínculo de emprego público, tal como disposto na alínea a) do n.º 1 do artigo 32.º da Lei Geral de Trabalho em Funções Públicas (LTFP), aprovada em anexo à Lei n.º 35/2014, de 20/06.

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 emissão de parecer prévio favorável à celebração de contrato de avença para prestação de serviço de canalização, para apoio operacional, pelo prazo de seis meses, com o valor máximo de 6.842,36€ (seis mil, oitocentos e quarenta e dois euros e trinta e seis cêntimos), conforme informação INT_CMVN/2025/9142, 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.

2.5.5 – Contratação de Serviços para o Projeto das Atividades Extracurriculares

Compete à Câmara Municipal a execução do projeto das Atividades Extracurriculares, projeto esse que o Serviço de Educação da DIDH dinamiza todos os anos, através da



4

11

contratação de uma empresa. O procedimento efetuado foi feito através de concurso publico, com o objetivo de a empresa vencedora começar a lecionar as aulas no dia 15 de setembro, conforme caderno de encargos. No dia do início das atividades extracurriculares, o serviço de educação recebeu um email da empresa vencedora, com vista a revogar o contrato, por a mesma não ter capacidade de prestar o serviço. Ao abrigo do disposto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 209/2009, de 3 de setembro, compete à Câmara Municipal a emissão de parecer prévio favorável à celebração de contratos de tarefa ou avença, designadamente quanto a tratar-se da execução de trabalho não subordinado, para o qual se revele inconveniente o recurso a qualquer modalidade de vínculo de emprego público, tal como disposto na alínea a) do n.º 1 do artigo 32.º da Lei Geral de Trabalho em funções Públicas (LTFP), aprovada em anexo à Lei n.º 35/2014, de 20/06. A reunião ordinária da Câmara Municipal mais próxima estava agendada para o dia 24 de setembro de 2025 atrasando o início do procedimento contratual. De acordo com o n.º 3 do artigo 35.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, o Presidente da Câmara pode, em circunstâncias excecionais e caso não seja possível reunir extraordinariamente a Câmara Municipal, praticar atos da competência desta, ficando os mesmos sujeitos a ratificação na primeira reunião realizada. Assim, face ao acima exposto e ao abrigo do disposto n.º 3 do artigo 35.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, o Presidente, por despacho de 15 de setembro de 2025, determinou: Emitir parecer prévio favorável, dando permissão à celebração de contratos de tarefa ou avença para assegurar as atividades extracurriculares até final de dezembro de 2025, através de ajuste direto, pelo valor máximo de 13.000,00€, tratando-se da execução de trabalho não subordinado, o qual se revela inconveniente o recurso a qualquer modalidade de vínculo de emprego público, tal como disposto na alínea do n.º1 do artigo 32.º da Lei Geral de Trabalho em funções Públicas (LTFP), aprovada em anexo à Lei n.º 35/2014, de 20/06. Que o despacho fosse submetido à próxima reunião ordinária da Câmara Municipal, para ratificação.

A Câmara Municipal deliberou, por unanimidade, ratificar o Despacho do Presidente de 15 de setembro de 2025, através do qual emitir parecer prévio favorável à celebração de contrato de tarefa para assegurar as atividades extracurriculares até final de dezembro de 2025, através de ajuste direto, pelo valor máximo de 13.000,00€, tratando-se da execução de trabalho não subordinado, para o qual se revela inconveniente o recurso a qualquer modalidade de vínculo de emprego público, tal como disposto no artigo 32.º da Lei Geral de Trabalho em Funções Públicas (LTFP), aprovada em anexo à Lei n.º 35/2014, de 20/06.



2.5.6 - Proposta de Transferência de habitação

- Encontrando-se o processo de execução da Estratégia Local de Habitação (ELH) ainda em curso, propõe-se que se obvie a situação da família descrita no Relatório Social, em anexo à informação INT_CMVN/2025/9204, e se atribua o 1.º Dto. do Bloco 16 do Bairro General Vasco Gonçalves, por se tratar de uma família identificada para solução habitacional em sede de ELH, com baixos rendimentos, a viver em núcleo degradado e em condição de sobrelotação. Esta será a forma de antecipar o processo de integração das famílias deste núcleo degradado que, não obstante a importância de outros domínios como o emprego e a educação, tem nas condições de habitabilidade um importante fator de inclusão social (com o necessário acompanhamento das entidades de apoio à intervenção social). Assim, propõe-se o seguinte: 1. Celebração de contrato de arrendamento habitacional com produção de efeitos a 1 de outubro de 2025; 2. Aplicação de uma renda mensal de 5,23€, ao abrigo do regime de arrendamento apoiado, calculada nos termos da Lei n.º 81/2014 de 19 de dezembro, que estabelece o novo regime do arrendamento apoiado para habitação.

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

Interveio o **Vereador Tiago Aldeias**, mencionando que não vai votar por a informação existente ser insuficiente para votar a atribuição de habitações.

Tomou a palavra o **Vereador Ricardo Videira**, mencionando que, se o entenderem, e não querendo que haja qualquer restrição à tomada de posição de um eleito da Câmara Municipal, estão disponíveis para que no final da reunião de câmara possam fazer a votação em privado, como aconteceu em outros assuntos de maior sensibilidade e que envolvem pessoas.

Interveio o **Presidente**, questionando se haveria a possibilidade de votar o ponto durante a parte pública da reunião evitando estes contornos.

Tomou a palavra o **Vereador Ricardo Videira**, mencionando que não vão inviabilizar a votação, apenas entendem que todos devem estar na plenitude das funções para poderem-se posicionar e não ficar de fora, facilitando a vida ao Vereador Tiago Aldeias, para que tenha condições para colocar as dúvidas que queira colocar, fazendo o posicionamento político que entender que deve fazer, e nesse sentido haver a votação, e a votação essa seria pública. Nesse sentido, não vem inconveniente em que haja um esclarecimento em privado, ou uma pausa na reunião para esclarecer, sendo importante que todos estejam em condições de votar.

Interveio o **Presidente**, propondo que o ponto seja votado por uma questão de



14

11

transparência.

Tomou a palavra o **Vereador Tiago Aldeias**, esclarecendo que se a informação viesse completa, como já veio em casos anteriores, votava.

A Câmara Municipal deliberou, por maioria, com abstenções dos Vereadores Ricardo Videira e Luís Matias e com votos a favor da Vice-Presidente Susana Gonçalves e do Presidente Valentino Cunha: 1. Aprovar a proposta de celebração de contrato de arrendamento habitacional para o 1.º Dto. do Bloco 16 do Bairro General Vasco Gonçalves, com família descrita no Relatório Social em anexo à informação INT_CMVN/2025/9204, com produção de efeitos a 1 de outubro de 2025; 2. Aplicar uma renda mensal de 5,23€, ao abrigo do regime de arrendamento apoiado, calculada nos termos da Lei n.º 81/2014 de 19 de dezembro, que estabelece o novo regime do arrendamento apoiado para habitação.

Não participou na votação o Vereador Tiago Aldeias, por considerar não ter informação suficiente para tal.

- O domínio da habitação configura uma área de grande impacto na vida das famílias, quer decorrente da dificuldade que têm em aceder e/ou manter uma casa em condições dignas, quer pelo que esta representa em termos de espaço simbólico para o seu quotidiano. Enquanto decorre o processo de execução da Estratégia Local de Habitação, e vão surgindo disponibilidades de habitação no parque municipal, será necessário solucionar necessidades diagnosticadas neste âmbito. Apresenta-se, assim, o caso de uma família residente em habitação municipal, a viver em situação habitacional indigna, nos termos do Programa 1.º Direito, configurando uma situação de sobrelotação. Trata-se de uma família numerosa (6 pax), integrando dois núcleos familiares, que residem num T2+1, mais bem identificada no Relatório Social do SAAS, em anexo à informação INT_CMVN/2025/9218. Desta forma, propõe-se o seguinte: 1. Celebração de contrato de arrendamento habitacional referente ao R/C do Bloco 4 do Bairro General Vasco Gonçalves, com produção de efeitos a 1 de outubro de 2025; 2. Aplicação de uma renda mensal de 5,23€, ao abrigo do regime de arrendamento apoiado, calculada nos termos da Lei n.º 81/2014 de 19 de dezembro, que estabelece o novo regime do arrendamento apoiado para habitação.

A Câmara Municipal deliberou, por maioria, com abstenções dos Vereadores Ricardo Videira e Luís Matias e com votos a favor da Vice-Presidente Susana Gonçalves e do Presidente Valentino Cunha: 1. Aprovar a celebração de contrato



de arrendamento habitacional referente ao R/c do Bloco 4 do Bairro General Vasco Gonçalves, com família descrita no Relatório Social em anexo à informação INT_CMVN/2025/9218, com produção de efeitos a 1 de outubro de 2025; 2. Aplicar uma renda mensal de 5,23€, ao abrigo do regime de arrendamento apoiado, calculada nos termos da Lei n.º 81/2014 de 19 de dezembro, que estabelece o novo regime do arrendamento apoiado para habitação.

Não participou na votação o Vereador Tiago Aldeias, por considerar não ter informação suficiente para tal.

2.5.7 - Programa de Comparticipação de Medicamentos aos Idosos Mais Carentes do Concelho 2025/2026 – Lista de candidatos a apoiar e a excluir

Doc. 63/2025

Após conclusão do período de receção de candidaturas ao Programa de Comparticipação de Medicamentos aos Idosos Carentes do Concelho, o Serviço de Desenvolvimento Social do Município de Vendas Novas procedeu à sua análise e ordenação, nos termos do regulamento do programa. Foram rececionadas 211 candidaturas, tendo sido todas admitidas, das quais 36 são da freguesia de Landeira e 175 da freguesia de Vendas Novas. Estas foram ordenadas por ordem crescente do seu rendimento per capita, deduzido da despesa média mensal de farmácia, para cada uma das freguesias, sendo as primeiras 15 candidaturas da freguesia de Landeira apoiadas pela respetiva Junta de Freguesia e as primeiras 27 candidaturas da freguesia de Vendas Novas apoiadas pela Junta de Freguesia de Vendas Novas. As restantes candidaturas, não apoiadas por estas duas entidades, integram a lista a afetar ao Município de Vendas Novas, com um total de 160 candidaturas que foram igualmente ordenadas por ordem crescente do seu rendimento per capita, propondo-se a atribuição de apoio aos primeiros 118 candidatos, conforme deliberação da Câmara Municipal de dia 25 de junho, sendo excluídos os restantes 51 candidatos por se encontrarem em lugar não elegível, nos termos da alínea e) do artigo 9.º do regulamento do programa. Desta forma, tendo em conta as comparticipações das Juntas de Freguesia, apresenta-se proposta de lista de candidatos a apoiar e a excluir, ao abrigo do regulamento, para deliberação da Câmara Municipal.

A Câmara Municipal deliberou, por unanimidade, aprovar a lista de candidatos a apoiar e a excluir da edição 2025/2026 do Programa de Comparticipação de Medicamentos aos Idosos Mais Carentes do Concelho, nos termos do respetivo regulamento.

**2.5.8 – Apoio à edição de livros 2025 - Apresentação de candidaturas**

Foram apresentadas duas propostas de duas candidatas ao apoio à edição de livros 2025, como consta na informação INT_CMVN/2025/9080. Após análise de critérios, definidos pelo Regulamento n.º 544/2015, propõe-se o seguinte: a) A atribuição a Sorangel Véliz de um apoio de 59,00€, correspondente a 10% do valor apresentado na proposta, para produção de 50 exemplares; b) A atribuição a Cláudia Paixão de um apoio de 504,00€, correspondente a 90% do valor apresentado na proposta para produção de 100 exemplares, ou seja, um apoio de 504,00€. Esta proposta fica condicionada à prévia alteração do orçamento de forma a ajustar as dotações económicas da Atividade "A22/2022 - Edição e Apresentação de Livros".

A Câmara Municipal deliberou, por unanimidade, aprovar a atribuição dos seguintes apoios no âmbito do Programa de Apoio à Edição de Livros: a) Apoio de 59,00€ à candidata Sorangel Véliz, correspondente a 10% do valor apresentado na proposta, para produção de 50 exemplares; b) Apoio de 504,00€ à candidata Cláudia Paixão, correspondente a 90% do valor apresentado na proposta, para produção de 100 exemplares.

2.5.9 - Plano de Atividades da Academia Sénior de Vendas Novas 2025/2026

Anualmente, antes do início de cada ano letivo da Academia Sénior de Vendas Novas, entende-se que deverá ser elaborado um Plano de Atividades a ser divulgado na sua Sessão de Abertura. Assim, para conhecimento da Câmara Municipal, apresenta-se o Plano de Atividades referente ao ano letivo 2025/2026, documento que enquadra diversos elementos relativos ao funcionamento da Academia Sénior no presente ano letivo, designadamente, objetivos, organização, recursos, áreas disciplinares, atividades programadas, entre outras. No presente ano letivo, à semelhança do ocorrido, aquando da vigência do projeto CLDS-4G, as atividades programadas mostram maior eficácia e produtividade se realizadas em articulação com o projeto CLDS-5G EnvelheSER, uma vez que o público-alvo é semelhante. Contudo, esta opção traz consigo um constrangimento, uma vez que na Academia Sénior, ainda que simbólico, existe um encargo financeiro para os alunos, facto que não se verifica com as atividades promovidas pelo projeto CLDS-5G, pois trata-se de um projeto suportado exclusivamente por financiamento público. Assim, e para evitar que os beneficiários destes dois projetos se sintam constrangidos, com dano financeiro para os alunos da Academia Sénior, propõe-se a isenção aos alunos do pagamento da inscrição anual e das propinas mensais referentes às diversas disciplinas, até ao término do projeto CLDS-5G.



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

Interveio o **Vereador Tiago Aldeias**, questionando se não se deveria quantificar o valor isentado.

Tomou a palavra o **Presidente**, esclarecendo que se está a aplicar genericamente o pedido de isenção.

Interveio o **Vereador Tiago Aldeias**, referindo que no fundo está-se a decidir a gratuidade da Academia Sénior. Menciona que foi importante referenciar a diferença entre a Academia sénior e CLDS-5G.

Tomou a palavra o **Presidente**, mencionando que no passado aprovaram o pagamento, estando presentemente a reverter a decisão tomada.

A Câmara Municipal tomou conhecimento do Plano de Atividades da Academia Sénior 2025/2026 e deliberou, por unanimidade, aprovar a proposta para isentar os alunos da Academia Sénior do pagamento da inscrição anual e das propinas mensais referentes às diversas disciplinas, até ao término do projeto CLDS-5G.

2.5.10 - Encerramento do ramal predial da empresa da Mipeoils - Oils 4 The Future_ Lda.

Tendo em conta os fundamentos de facto e direito, constantes do pedido apresentado pela MIPEOILS – OILS 4 THE FUTURE, LDA., no âmbito da Providência Cautelar n.º 383/25.0 a tramitar no Tribunal Administrativo e Fiscal de Beja (ENT_CMVN/2025/11659), propõe-se a ratificação do despacho INT_CMVN/2025/9165, nos termos do qual o Sr. Presidente da Câmara decidiu considerar que o deferimento do pedido de suspensão da execução da decisão de encerrar o acesso da rede de águas residuais domésticas das instalações propriedade da MIPEOLIS – OILS 4 THE FUTURE, sita no Parque Industrial de Vendas Novas, à rede pública de Vendas Novas, será gravemente prejudicial e lesiva do interesse público, nos termos previstos no n.º 1 do art.º 128.º do Código do Processo nos Tribunais Administrativos.

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

Interveio o **Vereador Ricardo Videira**, mencionando que vão votar favoravelmente e que concordam com a posição tomada, deixando o apontamento que deveria ter sido conduzido de forma diferente em relação às informações prestadas aos vereadores da oposição.

Tomou a palavra o **Presidente**, esclarecendo que existem informações que têm sigilo associado, sob pena de prejudicar as diligências que estão a ser realizadas.

Interveio o **Vereador Tiago Aldeias**, mencionando que deve haver união dos autarcas



locais e da população, exigindo que a unidade pare de prejudicar o concelho.

A Câmara Municipal deliberou, por unanimidade, ratificar o despacho do Presidente da Câmara Municipal, de 18 de setembro de 2025, de, nos termos previstos no n.º 1 do art.º 128.º do Código do Processo nos Tribunais Administrativos, considerar que o deferimento do pedido de suspensão da execução da decisão de encerrar o acesso da rede de águas residuais domésticas das instalações propriedade da MIPEOLIS – OILS 4 THE FUTURE, sita no Parque Industrial de Vendas Novas, à rede pública de Vendas Novas, será gravemente prejudicial e lesiva do interesse público.

2.5.11 – Paróquia de Santo António- Pedido de Cedência de Autocarro

No âmbito das “celebrações jubilares do Ano Santo 2025”, a Paróquia de Santo António pretende participar numa peregrinação jubilar ao Santuário da Nossa Senhora da Visitação, em Montemor-o-Novo, no dia 11 de outubro de 2025, com um grupo de 51 pessoas, tendo solicitado o transporte à Câmara Municipal, sendo o apoio valorado em 300,00€.

A Câmara Municipal deliberou, por unanimidade, aprovar a atribuição de um apoio à Paróquia de Santo António, no âmbito da alínea o) do n.º 1 do artigo 32.º da Lei 75/2013, 12 de setembro, consubstanciado na cedência de um autocarro para participação numa peregrinação jubilar ao Santuário da Nossa Senhora da Visitação, em Montemor-o-Novo, no dia 11 de outubro de 2025, estimado no valor de 300,00€.

2.5.12 - Resumo diário da tesouraria

Presente o **resumo diário de tesouraria**, respeitante ao dia 23 de setembro, cujo saldo é de 4.020.118,68€, correspondendo 3.844.866,39€ a dotações orçamentais e 175.252,29€ 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 450.10.204.03/2025/17** – A pretensão refere-se ao pedido de licenciamento de obras de edificação de moradia unifamiliar de r/c e murete técnico, instruído nos termos da alínea c), n.º 2, do artigo 4.º, do DL555/99, de 16/12 (RJUE), na atual redação. Verifica-se a conformidade da pretensão, instruída segundo o processo n.º 450.10.204.03/2025/17, com a legislação em vigor, nomeadamente com o PDM e RMEU de Vendas Novas, com o DL555/99, de 16/12 e DL163/2006, de 08/08, diplomas na redação em vigor, e de acordo com a Informação Técnica INT_CMVN/2025/9026. Face ao exposto, considera-se estarem reunidas as condições para propor a aprovação do projeto de arquitetura, nos termos do artigo 20.º, do DL555/99, de 16/12 (RJUE), na redação em vigor.

A Câmara Municipal deliberou, por unanimidade, aprovar o projeto de arquitetura, referente ao pedido de licenciamento de obras de edificação de moradia unifamiliar de r/c e murete técnico, apresentado segundo o processo n.º 450.10.204.03/2025/17, de acordo com o exposto na Informação Técnica INT_CMVN/2025/9026, nos termos do Artigo 20.º, do DL555/99, de 16/12 (RJUE), na redação em vigor.

- **Processo n.º 450.10.204.03/2023/3** - Trata-se de uma operação urbanística de licenciamento referente ao pedido de alterações durante a execução da obra (obras de ampliação da área de implantação, de construção, de volumetria, e alterações de fachada e muro) do processo inicial com o mesmo número, de obra de construção de uma moradia unifamiliar de r/chão, anexo e muro de vedação, com Alvará de Licença de Obras de Construção n.º 31/23 válido até 21/11/2025; ao abrigo do artigo 20.º e do n.º 3 do artigo 83.º, que por sua vez remete para o procedimento previsto no artigo 27.º (alterações à licença) do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), consagrado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação. Verificando-se a conformidade da apresentação do processo com a legislação em vigor, nomeadamente o Plano Diretor Municipal de Vendas Novas (PDM) publicado pelo Aviso n.º 6549/2025/2 de 11 de março; o Processo inicial n.º 5/23 com Alvará de Licença de Obras de Construção n.º 31/23 válido até 21/11/2025; o Regulamento Municipal de Edificação e Urbanização do Concelho de Vendas Novas (RMEU); o Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU); a Portaria n.º 71-A/2024, de 27 de fevereiro; e o Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE); estão reunidas as condições para o deferimento do licenciamento requerido.

A Câmara Municipal deliberou, por unanimidade, aprovar o projeto de



4

##

arquitetura das alterações durante a execução da obra, apresentado segundo o Processo n.º 450.10.204.03/2023/3, ao abrigo do artigo 20.º e do n.º 3 do Artigo 83.º, que por sua vez remete para o procedimento previsto no artigo 27.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), na sua atual redação, e de acordo com a informação técnica (INT_CMVN/2025/9133).

- **Processo n.º 450.10.204.03/2024/2** - Trata-se de uma operação urbanística de licenciamento referente ao pedido de alterações durante a execução da obra (obras de ampliação e alterações de fachada e cobertura) do processo inicial n.º 68/21 (450.10.204.03/2021/69) de Legalização, ampliação e alterações de moradia unifamiliar para 2 pisos e muro de vedação, com Alvará de Licença de Obras de Construção n.º 71/22 válido até 16/12/2025, ao abrigo do artigo 20.º e do n.º 3 do artigo 83.º, que por sua vez remete para o procedimento previsto no Artigo 27.º (alterações à licença) do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), consagrado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação. Verificando-se a conformidade da apresentação do processo com a legislação em vigor, nomeadamente o Plano Diretor Municipal de Vendas Novas (PDM) publicado pelo Aviso n.º 6549/2025/2 de 11 de março; o Processo inicial n.º 68/21 com Alvará de Licença de Obras de Construção n.º 27/22 válido até 16/12/2025; o Regulamento Municipal de Edificação e Urbanização do Concelho de Vendas Novas (RMEU); o Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU); a Portaria n.º 71-A/2024, de 27 de fevereiro; e o Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE); estão reunidas as condições para o deferimento do licenciamento requerido

A Câmara Municipal deliberou, por unanimidade, aprovar o projeto de arquitetura das alterações durante a execução da obra, apresentado segundo o Processo n.º 450.10.204.03/2024/2, ao abrigo do artigo 20.º e do n.º 3 do Artigo 83.º, que por sua vez remete para o procedimento previsto no artigo 27.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), na sua atual redação, e de acordo com a informação técnica (INT_CMVN/2025/9069).

3. PONTO – Período de Intervenção Aberto ao Público

Interveio o **Sr. Rui Palminha**, mencionando que é dirigente do Sindicato Nacional dos Trabalhadores da Administração Local e Regional e nessa qualidade e como representante dos trabalhadores da Câmara Municipal de Vendas Novas, questiona a falta de pagamento do SPI aos trabalhadores nas variadas funções de risco que desempenham e que ainda não



se encontram contempladas, como acontece já em vários municípios, apresentando um abaixo assinado com dezenas de assinaturas. Em relação à jornada contínua, menciona que muitos trabalhadores estiveram sujeitos a desempenhar as suas funções no período de temperaturas elevadas, solicitando que a jornada contínua se aplique a partir do dia 15 de junho e que vá até o dia 15 de setembro.

Interveio o **Sr. Jorge Alcobia**, mencionando que face à dificuldade de arranjar pessoal para as mesas de voto, questiona quando será feito o pagamento aos membros que participaram nas legislativas. Em relação ao assunto que já foi abordado na Sessão da Assembleia Municipal, sobre a "barraca" que existe no Bairro José Saramago que é frequentada por pessoas de etnia cigana, onde se faz tráfico de droga, o Presidente, na altura, disse que tinha sido dado instruções à GNR para tratar, questionando qual o ponto da situação.

Interveio o **Sr. Jorge Galveias**, questionando se foram pedidos mais orçamentos para as obras que estão a decorrer na escola dos Campos da Rainha, com a construção de duas salas, com um valor de cerca de 800 mil euros, e qual o valor dos fundos europeus e se já foram recebidos. Menciona que foi solicitada uma visita institucional à Câmara não tendo obtido resposta até ao momento. Deseja ao Presidente felicidades.

Tomou a palavra o **Presidente**, esclarecendo que tiveram uma reunião recentemente, onde foi transmitido o ponto de vista referente ao suplemento e à jornada contínua, sendo entendimento do Executivo que a decisão deve ser tomada pelo próximo executivo. Em relação aos pagamentos das mesas de voto, contam que nos próximos dias seja feito o pagamento a todos os membros. Quanto à construção precária no Bairro General Vasco Gonçalves, a responsabilidade de retirar os bens, sendo do município, precisa de ser garantida a segurança dos trabalhadores, necessitando do acompanhamento da GNR, referindo que no passado existiu uma situação de ocupação onde solicitaram apoio e que inicialmente não veio, e ao fim de algumas insistências é que foi possível, tendo-lhes sugerido que fosse contratada uma empresa de segurança privada, o que não lhes faz sentido, tendo em conta as obrigações de atuação de cada um dos órgãos, pelo que continuam a procurar uma solução para o problema que garanta a segurança de todos os intervenientes. No que diz respeito à Escola dos Campos da Rainha, menciona que as obras ainda não começaram, nem foi lançado concurso, sendo apenas um orçamento estimado pelo projetista e parte dele resulta da necessidade de reforço antissísmico da escola, por ser uma escola antiga, com cerca de 70 a 80 anos. O financiamento rondará os 50%, estando à espera que a CCDR abra o aviso para que se enviar a candidatura. Sobre a visita institucional, menciona que já falou com o candidato, sendo possivelmente agendada na próxima semana.



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 encerrada a reunião eram 11H27, 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, 24 de setembro de 2025

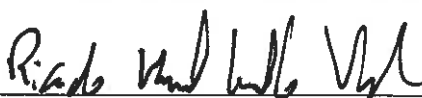


CÂMARA MUNICIPAL DE VENDAS NOVAS

Aprovada, **por unanimidade**, na reunião realizada em **12/11/2025**.

Não participaram na votação os Vereadores Paula Valentim, Sofia Marante e Pedro Martins, por não terem participado na reunião em causa.

O Presidente da Câmara Municipal



O Chefe da DAF





VENDAS NOVAS

MUNICÍPIO

N.º Registo: INT_CMVN/2025/9226
N.º Processo: 150.10.701.01/2025/20
Data: 19-09-2025

PROPOSTA DE DELIBERAÇÃO

Reunião de Câmara de 24 de setembro de 2025

Serviço:	DAP - SGT		
Assunto:	Proposta de alteração por adaptação do Plano de Urbanização da Landeira.		
Resumo:	A presente proposta de alteração por adaptação do Plano de Urbanização (PU) da Landeira tem, em síntese, o seguinte enquadramento: 1. O PU da Landeira foi publicado através do Aviso n.º 1031/2012, de 23 de janeiro, não tendo sido, até à presente data, objeto de alteração. 2. A revisão do Plano Diretor Municipal (PDM) de Vendas Novas, publicado em <i>Diário da República</i> de 11 de março, através do Aviso n.º 6549/2025/2, determinou alterações várias, entre as quais, alterações com incidência na área de abrangência do PU da Landeira. 3. As alterações decorrentes da revisão do PDM de Vendas Novas prendem-se, sobretudo, com a classificação e qualificação do solo, que determinaram a alteração do perímetro urbano da Landeira, bem como novas regras urbanísticas a aplicar, havendo ainda alterações nas condicionantes a afetar o solo urbano. 4. A alteração do Plano de Urbanização da Landeira por adaptação à revisão do PDM de Vendas Novas tem enquadramento no disposto na alínea b) do n.º1 do artigo 121.º do RJIGT que determina que "[a] alteração por adaptação dos programas e dos planos territoriais decorre (...) [d]a entrada em vigor de outros programas e planos territoriais com que devam ser compatíveis ou conformes". 5. Esta alteração não envolve "uma decisão autónoma de planeamento e limita-se a transpor o conteúdo" do PDM, em cumprimento do disposto no n.º 2 do artigo 121.º do RJIGT, com incidência no perímetro urbano da Landeira, e na estrita medida de conformar o Plano de Urbanização com aquele. 6. Nestes termos, e de acordo com o n.º 3 do citado artigo, a presente proposta consubstancia-se pela alteração dos elementos que integram o PU da Landeira, nas partes que se encontram em desconformidade com a revisão do PDM de Vendas Novas, com incidência no Regulamento, Planta de Zonamento e Planta de Condicionantes. 7. De acordo com o disposto no n.º3 do artigo 121.º do RJIGT, a alteração por adaptação do PU da Landeira, depende de mera declaração da entidade responsável pela elaboração do plano, no caso a Câmara Municipal de Vendas Novas, a qual é transmitida ao órgão competente pela aprovação do mesmo, a Assembleia Municipal de Vendas Novas, e posteriormente à Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Alentejo, e remetida para publicação e depósito.		
Requerente:			
Proposta de Deliberação:	Propõe-se que a Câmara Municipal de Vendas Novas delibere, nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 121.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), consagrado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na redação vigente: • Aprovar a alteração do Plano de Urbanização da Landeira por adaptação à revisão do Plano Diretor Municipal de Vendas Novas; • Emitir a declaração da aprovação da alteração por adaptação do Plano de Urbanização da Landeira; • Transmitir a referida declaração à Assembleia Municipal de Vendas Novas e posteriormente à Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Alentejo, e remeter para publicação e depósito.		
Nº Trabalhador	4897	Assinatura:	Assinado por: Andrea Carina da Silva Nicolau Gonçalves Num. de Identificação: 11495919 Data: 2025.09.19 11:26:24+01'00'



VENDAS NOVAS

MUNICÍPIO

Documentos Anexos:

X	Informação:	INT_CMVN/2025/9217
X	Outros	Relatório de fundamentação da alteração por adaptação do Plano de Urbanização da Landeira, Proposta de alteração por adaptação do respetivo Regulamento, Planta de Zonamento e Planta de Condicionantes, e Declaração de aprovação da alteração por adaptação.

*Preencher os campos aplicáveis

Despacho:	À Reunião de Câmara		
Eleito:	Presidente		
Data:	19/09/2025	Assinatura:	

Deliberação

Aprovado por unanimidade. Reunião da Assembleia Municipal.

24/09/2025



INFORMAÇÃO

Serviço:	DAP - SGT		
Trabalhador:	Andrea Gonçalves, Chefe da DAP	N.º	4897
Dirigida a:	Presidente Valentino Salgado Cunha		
Assunto:	Proposta de alteração por adaptação do Plano de Urbanização da Landeira.		

Documentos Anexos:

X	Relatório de fundamentação da alteração por adaptação do Plano de Urbanização da Landeira, Proposta de alteração por adaptação do respetivo Regulamento, Planta de Zonamento e Planta de Condicionantes, e Declaração de aprovação da alteração por adaptação.
---	--

A presente informação é emitida no sentido de fundamentar a proposta de alteração por adaptação do Plano de Urbanização (PU) da Landeira, decorrente da entrada em vigor da revisão do Plano Diretor Municipal (PDM) de Vendas Novas, com enquadramento no disposto no artigo 121.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), consagrado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na redação vigente, no termos que a seguir se expõem.

1. O PU da Landeira foi publicado através do Aviso n.º 1031/2012, de 23 de janeiro, não tendo sido, até à presente data, objeto de alteração.
2. A revisão do PDM de Vendas Novas, publicado em *Diário da República* de 11 de março, através do Aviso n.º 6549/2025/2, determinou alterações várias, entre as quais, alterações com incidência na área de abrangência do PU da Landeira.
3. As alterações decorrentes da revisão do PDM de Vendas Novas prendem-se, sobretudo, com o seguinte:
 - Classificação e qualificação do solo, com resultado numa nova delimitação do perímetro urbano da Landeira;
 - Adaptação dos perímetros das UOPG ao atual perímetro urbano;
 - Alterações ao nível das condicionantes a afetar o solo urbano da Landeira;
 - A introdução de novas regras urbanísticas decorrentes da nova qualificação do solo urbano.
4. Neste contexto, a alteração por adaptação do PU da Landeira que se propõe concretizar tem enquadramento no disposto na alínea b) do n.º1 do artigo 121.º do RJIGT que determina que "[a] alteração por adaptação dos programas e dos planos territoriais decorre (...) [d]a entrada em vigor de outros programas e planos territoriais com que devam ser compatíveis ou conformes".
5. A presente proposta não envolve "uma decisão autónoma de planeamento e limita-se a transpor o conteúdo" do PDM de Vendas Novas, em cumprimento do disposto no n.º 2 do artigo 121.º do RJIGT, com incidência no perímetro urbano da Landeira, e na estrita medida de conformar o Plano de Urbanização com aquele.
6. Nestes termos, e de acordo com o n.º 3 do citado artigo, a presente proposta consubstancia-se pela alteração dos elementos que integram o Plano de Urbanização da Landeira nas partes que se encontram em desconformidade com o PDM de Vendas Novas, a partir da entrada em vigor da sua revisão, concretamente:
 - Regulamento;
 - Planta de Zonamento;
 - Planta de Condicionantes.



VENDAS NOVAS

MUNICÍPIO

7. Assim, para a concretização da alteração por adaptação do PU da Landeira foram elaborados os seguintes elementos:

- Relatório de fundamentação da alteração por adaptação do PU da Landeira;
- Proposta de alteração por adaptação do Regulamento do PU da Landeira;
- Proposta de alteração por adaptação da Planta de Zonamento;
- Proposta de alteração por adaptação da Planta de Condicionantes;

8. Os referidos elementos encontram-se reunidos num documento que se anexa à presente informação.

9. Informa-se, ainda, que os elementos que constituem a presente proposta foram elaborados pela equipa interna da DAP-SGT, tendo a proposta de alteração por adaptação do Regulamento do PU da Landeira sido objeto de análise e validação por parte do Consultor Jurídico deste Município.

10. De acordo com o disposto no n.º3 do artigo 121.º do RJIGT, a alteração por adaptação do PU da Landeira, depende de mera declaração da entidade responsável pela elaboração do plano, no caso a Câmara Municipal de Vendas Novas, cuja minuta, elaborada de acordo com o manual do utilizador da plataforma SSAIGT – Sistema de Submissão Automática dos Instrumentos de Gestão Territorial, se junta em anexo.

11. A referida declaração é transmitida ao órgão competente pela aprovação do PU da Landeira, a Assembleia Municipal de Vendas Novas, e posteriormente à Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Alentejo, e remetida para publicação e depósito.

Em face do exposto, propõe-se que a Câmara Municipal de Vendas Novas delibere, nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 121.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), consagrado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na redação vigente:

- Aprovar a alteração do Plano de Urbanização da Landeira por adaptação à revisão do Plano Diretor Municipal de Vendas Novas;
- Emitir a declaração da aprovação da alteração por adaptação do Plano de Urbanização da Landeira;
- Transmitir a referida declaração à Assembleia Municipal de Vendas Novas e posteriormente à Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Alentejo, e remeter para publicação e depósito.

Município de Vendas Novas,

Assinado por: **Andrea Carina da Silva Nicolau
Gonçalves**

Num. de Identificação: 11495919

Data: 2025.09.19 11:24:54+01'00'

Andrea Gonçalves
Chefe da Divisão de Ambiente e Planeamento

Município De Vendas Novas

Declaração

Sumário: Alteração por adaptação do Plano de Urbanização da Landeira

{Nome}, Presidente da Câmara Municipal de Vendas Novas, declara, nos termos da alínea b) do n.º1, n.º2 e n.º3 do artigo 121.º, do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que por deliberação por unanimidade/maioria da Câmara Municipal, de (data), foi aprovada a alteração do Plano de Urbanização da Landeira por adaptação à revisão do Plano Diretor Municipal de Vendas Novas publicado pelo Aviso n.º 6549/2025/2 de 11 de março de 2025.

As adaptações, que se realizam sobre toda a área territorial abrangida pelo Plano de Urbanização, referem-se à classificação e qualificação do solo, à alteração do perímetro urbano da Landeira e à introdução de novas regras urbanísticas a aplicar, bem como a alterações nas condicionantes a afetar o solo urbano. As adaptações em causa incidem sobre o Regulamento, Planta de Zonamento e Planta de Condicionantes do Plano.

Nos termos do n.º 4 do artigo 121.º do mesmo diploma, a presente declaração foi previamente transmitida à Assembleia Municipal de Vendas Novas e à Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Alentejo.

Para efeitos de eficácia, nos termos do n.º 1 e da alínea k), do n.º 4, do artigo 191.º do referido diploma, publicam-se em anexo os seguintes documentos do plano:

- Regulamento;
- Planta de Zonamento;
- Planta de Condicionantes.

Esta alteração entra em vigor no dia útil seguinte à sua publicação no Diário da República.

(Data). — O Presidente da Câmara Municipal, {Nome}.



VENDAS NOVAS
MUNICÍPIO

PROPOSTA DE ALTERAÇÃO POR ADAPTAÇÃO DO PLANO DE URBANIZAÇÃO DA LANDEIRA



VENDAS NOVAS

MUNICÍPIO

Ficha Técnica

Proposta de Alteração por Adaptação do Plano de Urbanização da Landeira

Câmara Municipal de Vendas Novas

Divisão de Ambiente e Planeamento

Secção de Gestão Territorial

Contactos

Tel.: 265 807 700

E-mail: dap@cm-vendasnovas.pt

Data

Setembro de 2025



VENDAS NOVAS

MUNICÍPIO

Índice

Relatório de Fundamentação da Alteração por Adaptação do Plano de Urbanização da Landeira	5
Proposta de Alteração por Adaptação do Regulamento do Plano de Urbanização da Landeira	9
Proposta de Alteração por Adaptação da Planta de Zonamento	23
Proposta de Alteração por Adaptação da Planta de Condicionantes	25



VENDAS NOVAS

MUNICÍPIO

(página em branco)



VENDAS NOVAS

MUNICÍPIO

Relatório de Fundamentação da Alteração por Adaptação do Plano de Urbanização da Landeira

Enquadramento e Objetivo

O presente relatório visa fundamentar a proposta de alteração por adaptação do Plano de Urbanização (PU) da Landeira, decorrente da entrada em vigor da Revisão do Plano Diretor Municipal (PDM) de Vendas Novas, com enquadramento no disposto no artigo 121.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), consagrado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na redação vigente.

O Plano Diretor Municipal de Vendas Novas foi publicado através da RCM nº 137/99, em *Diário da República*, 1ª série B – N.º 253, de 29 de outubro de 1999, tendo sido sujeito a uma alteração por adaptação ao Plano Regional de Ordenamento do Território do Alentejo (PROTA), conforme Aviso n.º 25679/2010, publicado em *Diário da República*, 2ª série - N.º 237, de 9 de dezembro de 2010 e, recentemente objeto de revisão publicada através do Aviso n.º 6549/2025/2, em *Diário da República*, 2ª série- N.º 49, de 11 de março de 2025. A revisão do Plano, com incidência em toda a área territorial do Município de Vendas Novas, teve por fundamento a sua adequação ao novo quadro legal introduzido pela publicação da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), pela entrada em vigor do novo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio), e ainda pela publicação do Decreto Regulamentar que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo, bem como os critérios de qualificação e as categorias do solo rústico e do solo urbano em função do uso dominante, aplicáveis a todo o território nacional (Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

O Plano de Urbanização da Landeira foi publicado pelo Aviso nº 1031/2012, em *Diário da República*, 2ª Série – N.º 16, de 23 de janeiro de 2012, não tendo ainda sido objeto de qualquer alteração.

Tendo em conta a Revisão do Plano Diretor Municipal e verificando-se alterações à classificação e qualificação do solo, que determinaram a alteração do perímetro urbano da Landeira, bem como novas regras urbanísticas a aplicar, havendo ainda alterações nas condicionantes a afetar o solo urbano, torna-se necessário proceder à alteração do Plano de Urbanização da Landeira de forma a acomodar as alterações do Plano Diretor Municipal e a conformar-se com este.

Considerando o disposto no RJIGT, as alterações e adaptações a realizar enquadram-se no disposto na alínea b) do n.º 1 do artigo 121.º do RJIGT que determina que “[a] alteração por adaptação dos programas e dos planos territoriais decorre (...) [d]a entrada em vigor de outros programas e planos territoriais com que devam ser compatíveis ou conformes”.

Face ao exposto, propõe-se a alteração por adaptação do o Plano de Urbanização da Landeira para que este esteja conforme com a Revisão do Plano Diretor Municipal de Vendas Novas.

Procedimento de Alteração por Adaptação e Elementos Alterados

A presente proposta de Alteração por Adaptação do Plano de Urbanização da Landeira não envolve “uma decisão autónoma de planeamento e limita-se a transpor o conteúdo” do Plano Diretor Municipal de Vendas Novas em cumprimento do disposto no n.º 2 do artigo 121.º do RJIGT com incidência no perímetro urbano da Landeira. Nestes termos, e de acordo com o n.º 3 do citado artigo, a presente proposta consubstancia-se pela alteração dos elementos que integram o Plano de Urbanização da Landeira nas partes que se encontram em desconformidade com o Plano Diretor Municipal de Vendas Novas, a partir da entrada em vigor da sua revisão. Assim, para adaptação do Plano de urbanização da Landeira às novas disposições determinadas pela revisão do Plano Diretor Municipal de Vendas Novas apresenta-se a



VENDAS NOVAS

MUNICÍPIO

proposta de alteração ao Regulamento do Plano, à respetiva Planta de Zonamento e Planta de Condicionantes, conforme a seguir se expõe.

- Regulamento

No Regulamento procede-se à alteração, aditamento e revogação dos seguintes artigos, secções e subsecções:

- 1- São alterados os artigos 1.º, 7.º, 15.º, 18.º, 19.º, 20.º, 21.º, 22.º, 23.º, 37.º, 39.º, 40.º, 41.º, 42.º e 43.º do regulamento do Plano de Urbanização da Landeira.
- 2- São aditados os artigos 20.º-A, 20.º-B, 21.º-A, 21.º-B, 22.º-A e 22.º-B ao regulamento do Plano de Urbanização da Landeira.
- 3- São ainda introduzidas no regulamento do Plano de Urbanização da Landeira as seguintes alterações sistemáticas:
 - a) A epígrafe da Secção III do Capítulo III passa a ter a seguinte redação: "Solo Urbano";
 - b) A epígrafe da Subsecção I da Secção III do Capítulo III passa a ter a seguinte redação: "Espaços Centrais - Espaços Centrais de Tipo II", e inclui os artigos 19.º, 19.º-A e 19.ºB;
 - c) A epígrafe da Subsecção II da Secção III do Capítulo III passa a ter a seguinte redação: "Espaços Habitacionais - Espaços Habitacionais de Tipo I", e inclui os artigos 20.º, 20.º-A e 20.ºB;
 - d) A epígrafe da Subsecção III da Secção III do Capítulo III passa a ter a seguinte redação: "Espaços de Atividades Económicas", e inclui os artigos 21.º, 21.º-A e 21.ºB;
 - e) A epígrafe da Subsecção IV da Secção III do Capítulo III passa a ter a seguinte redação: "Espaços Verdes", e inclui os artigos 22.º, 22.º-A e 23.ºB;
 - f) É aditada a Subsecção V à Secção III do Capítulo III com a seguinte epígrafe: "Espaços de Uso especial-- Equipamentos e Infraestruturas Estruturantes", e inclui o artigo 23.º.
- 4- É revogado o Quadro 2 "Regime de edificabilidade da Zona Habitacional de Tipo I e de Tipo II" do artigo 19.º do regulamento do Plano de Urbanização da Landeira.
- 5- É revogada toda a Secção IV do regulamento do Plano de Urbanização da Landeira, sob a epígrafe "Solo Urbanizável", artigos 24.º ao 26.º, e o respetivo Quadro 3 "Regime de edificabilidade das zonas de expansão habitacional".

Ainda no que refere ao regulamento, propõe-se que, aquando da publicação da alteração por adaptação do Plano de Urbanização da Landeira, o mesmo seja objeto de republicação.

- Planta de Zonamento

Na Planta de Zonamento registam-se as seguintes alterações:

- 1- É alterada a planta de zonamento do Plano de Urbanização da Landeira, pela transposição do novo perímetro urbano da Landeira, bem como das novas categorias de solo urbano.
- 2- É eliminada a UOPG 2 - Expansão Norte da Landeira e são adaptadas ao novo perímetro urbano a UOPG 1, 3 e 5;
- 3- São alteradas as Zonas Inundáveis tendo em conta o Plano Diretor Municipal;
- 4- É alterada a legenda da Planta de Zonamento do Plano de Urbanização da Landeira, de modo a conformar-se com as novas categorias de solo urbano.



VENDAS NOVAS

MUNICÍPIO

- Planta de Condicionantes

Na Planta de Condicionantes registam-se as seguintes alterações:

- 1- É alterada a Planta de Condicionantes do Plano de Urbanização da Landeira, pela transposição do novo perímetro urbano da Landeira, bem como das novas condicionantes decorrentes da revisão do Plano Diretor Municipal de Vendas Novas;
- 2- É alterada a legenda da Planta de Condicionantes do Plano de Urbanização da Landeira, de modo a conformar-se com as condicionantes identificadas na planta.

As alterações às Plantas de Zonamento e de Condicionantes do Plano de Urbanização da Landeira, em concreto, sintetizam-se nas tabelas abaixo:

PLANTA EM VIGOR	PROPOSTA DE ALTERAÇÃO	
PLANTA DE ZONAMENTO	Designação	Alteração de Elementos gráficos
	Limite da área de Intervenção	Adaptação do limite da área de intervenção de forma a corresponder com o atual Perímetro Urbano de Landeira.
	Solo Urbanizado	Alteração para Solo Urbano e consequente alteração de áreas e designações de acordo com as novas categorias de solo urbano previstas na revisão do Plano Diretor Municipal de Vendas Novas (PDM).
	Solo Urbanizável	Eliminado de acordo com a revisão do PDM.
	Rede Viária, Transportes e Estacionamento	Adaptação ao Perímetro Urbano atual.
	Unidades Operativas de Planeamento e Gestão	Eliminação da UOPG 2- Expansão Norte da Landeira; Adaptação ao perímetro urbano atual das UOPG 1, 3 e 5.
	Zonas Inundáveis	Alteração de acordo com a revisão do PDM.
	Simbologia e Legenda	Adaptação de acordo com a simbologia atual.

PLANTA EM VIGOR	PROPOSTA DE ALTERAÇÃO	
PLANTA DE CONDICIONANTES	Designação	Alteração de Elementos gráficos
	Limite da área de Intervenção	Adaptação do limite da área de intervenção de forma a corresponder com o atual Perímetro Urbano de Landeira.
	Recursos Agrícolas e Florestais	Adaptação ao Perímetro Urbano Atual; Colocação do elemento Reserva Agrícola Nacional; Adaptação dos elementos à revisão do PDM, alteração de Montados de Sobro para Sobreiros e azinheiras, isolados em Povoamento.
	Recursos Ecológicos	Adaptação ao Perímetro Urbano atual; Adaptação da Reserva Ecológica Nacional com a revisão do PDM.
	Infraestruturas	Adaptação ao Perímetro Urbano atual
	Simbologia e Legenda	Adaptação de acordo com a simbologia atual.



VENDAS NOVAS

MUNICÍPIO

(página em branco)



Proposta de Alteração por Adaptação do Regulamento do Plano de Urbanização da Landeira

Em virtude da entrada em vigor da revisão do Plano Diretor Municipal de Vendas Novas propõe-se a seguinte alteração ao regulamento do Plano de Urbanização da Landeira por adaptação àquele Plano:

Artigo 1.º

Alterações ao Regulamento do Plano de Urbanização da Landeira

- 1- São alterados os artigos 1.º, 7.º, 15.º, 18.º, 19.º, 20.º, 21.º, 22.º, 23.º, 37.º, 39.º, 40.º, 41.º, 42.º e 43.º do regulamento do Plano de Urbanização da Landeira, que passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 1.º

[...]

1- [...]

2- (Revogado)

Artigo 7.º

[...]

A Planta de Condicionantes delimita as servidões administrativas e restrições de utilidade pública que adiante se identificam:

a) [...];

b) Recursos Agrícolas e Florestais — Reserva Agrícola Nacional e Sobreiros e azinheiras, isolados e em povoamento;

c) [...]

i) [...];

ii) Rede Natura 2000 — Zona Especial de Conservação (ZEC);

d) [...]

i) Abastecimento de águas — Condução adutora de água e reservatório de água;

ii) [...]

iii) [...]

iv) [...]

Artigo 15.º

[...]

1- [...]

2- [...]



VENDAS NOVAS

MUNICÍPIO

- 3- Não ficam sujeitas aos afastamentos definidos no número anterior as novas construções ou reconstruções em solo urbano, cujo posicionamento de fachada se encontra já definido pelo alinhamento ou construção preexistente, ou por plano de pormenor ou operação de loteamento válidos à data de aprovação do Plano.
- 4- [...]
- 5- Em solo urbano, a alteração aos afastamentos entre fachadas dos edifícios, assim como a deslocação dos planos marginais e a retificação de alinhamentos só são permitidas desde que previstas em plano de pormenor, ou, na falta deste, sempre que a Câmara Municipal entenda que não constituem inconveniente para as condições de salubridade, arejamento, insolação e segurança das edificações
- 6- Cada novo lote ou edifício deve possuir uma frente para a via pública com uma largura mínima de 8 metros, salvo nos Espaços Centrais de Tipo II e Espaços Habitacionais de Tipo I.

Artigo 18.º

[...]

- 1- [...]
- 2- [...]
- 3- [...]
- 4- No solo urbano, são admitidas edificações destinadas a habitação, comércio, serviços e turismo e localizadas zonas verdes e áreas de implantação de equipamentos de utilização coletiva e de atividades compatíveis com a habitação, de acordo com a tipologia funcional estabelecida para as diferentes zonas do Plano.
- 5- (Revogado)
- 6- O solo urbano é integrado pelas seguintes subcategorias funcionais:
 - a) Espaços Centrais:
 - i) Espaços Centrais de Tipo II;
 - b) Espaços Habitacionais:
 - i) Espaços Habitacionais de Tipo I;
 - c) Espaços de Atividades Económicas;
 - d) Espaços Verdes:
 - i) Espaços Verdes de Recreio e Lazer;
 - ii) Espaços Verdes de Proteção;
 - e) Espaços de Uso Especial:
 - i) Equipamentos e Infraestruturas Estruturantes.
- 7- (Revogado)



VENDAS NOVAS

MUNICÍPIO

Artigo 19.º

Identificação e objetivos

- 1- Os Espaços Centrais correspondem às áreas dos aglomerados urbanos que integram funções habitacionais e uma concentração diversificada de atividades terciárias, desempenhando, pelas suas características, funções de centralidade.
- 2- Os Espaços Centrais de Tipo II, ocorrem na aldeia de Landeira.
- 3- Constituem objetivos de ordenamento e de gestão desta categoria de espaços:
 - a) A reabilitação e regeneração do edificado existente, através da melhoria das condições de habitabilidade, a recuperação e manutenção imóveis e/ou elementos identificados com valor patrimonial, a par da eliminação de infraestruturas ou elementos dissonantes;
 - b) A colmatção da malha urbana e a requalificação de espaços intersticiais degradados ou devolutos;
 - c) A dotação funcional enquanto centros urbanos inseridos num sistema urbano municipal em função da hierarquia do aglomerado onde se inserem;
 - d) A promoção da qualidade e coerência da imagem urbana;
 - e) A dotação em equipamentos, espaços verdes e outros espaços públicos de proximidade com dimensão adequada;
 - f) A dotação em infraestruturas;
 - g) A promoção da identidade territorial;
 - h) A garantia de condições de segurança, acessibilidade e mobilidade a todos os utentes, em particular quanto são exigidas condições especiais;
 - i) A concentração de atividades terciárias;
 - j) A consolidação de áreas marginais integradas funcionalmente e em conexão com os Espaços Centrais;
 - k) Uma melhor utilização dos recursos naturais e da aplicação de boas práticas que visem a sustentabilidade ambiental;
 - l) Atender ao perfil sociodemográfico dos seus habitantes e às suas vulnerabilidades promovendo ações preferenciais de melhoria das condições de habitabilidade — designadamente, conforto térmico; eficiência energética e acessibilidades — e de acessibilidades ao espaço público, equipamentos e comércio de proximidade.

Artigo 20.º

Identificação e Objetivos

- 1- Os Espaços Habitacionais correspondem às áreas dos aglomerados urbanos localizadas na envolvente dos Espaços Centrais, ou aos aglomerados urbanos que não possuem as características essenciais para serem qualificados como Espaços Centrais.
- 2- Constituem objetivos de ordenamento e de gestão desta categoria de espaços:
 - a) A definição de densidades de ocupação consonantes com o meio urbano em que se inserem;
 - b) A colmatção da malha urbana e a requalificação de espaços intersticiais degradados ou devolutos;
 - c) A regeneração urbana através de planos, programas e outros instrumentos que valorizem o espaço e potenciem a sua atratividade económica e a fixação de população;



VENDAS NOVAS

MUNICÍPIO

- d) A reabilitação urbana do edificado, através da melhoria das condições de habitabilidade, a recuperação e manutenção do património inventariado, a par da eliminação de infraestruturas ou elementos dissonantes;
- e) Previsão de infraestruturas completas, estacionamento, equipamentos de utilização coletiva, espaços verdes e outros espaços públicos de proximidade com dimensão adequada.

Artigo 21.º

Identificação e objetivos

- 1- Os Espaços de Atividades Económicas correspondem às áreas já ocupadas ou destinadas a acolher atividades económicas com especiais necessidades de afetação e organização do espaço, nomeadamente, atividades industriais, de armazenagem e logística, comércio e serviços, e correspondem, à Zona Logística e empresarial de Landeira.
- 2- Constituem objetivos de ordenamento e de gestão desta categoria de espaços:
 - a) A estruturação e organização territorial, incluindo a expansão dos espaços existentes de forma integrada e harmoniosa;
 - b) A promoção da competitividade destes espaços à escala supramunicipal;
 - c) A promoção das condições de acessibilidade e de mobilidade;
 - d) A manutenção e requalificação dos espaços verdes, públicos e privados;
 - e) A manutenção e a consolidação das características morfotipológicas dos espaços existentes;
 - f) A diversificação do tecido económico e empresarial.

Artigo 22.º

Identificação e objetivos

- 1- Os Espaços Verdes correspondem a áreas com funções de equilíbrio ambiental, de valorização paisagística e de acolhimento de atividades ao ar livre de recreio, lazer, desporto e cultura, coincidindo no todo ou em parte com a Estrutura Ecológica Municipal.
- 2- Os Espaços Verdes dividem-se nas seguintes subcategorias:
 - a) Espaços Verdes de Recreio e Lazer, que correspondem a áreas com funções de equilíbrio ecológico e de acolhimento de atividades ao ar livre de recreio, lazer, desporto e cultura;
 - b) Espaços Verdes de Proteção, que correspondem a áreas com funções de proteção e enquadramento a elementos naturais como linhas de água e paisagem;
- 3- Constituem objetivos de ordenamento e de gestão desta categoria de espaços:
 - a) Garantir o funcionamento dos sistemas e processos biofísicos que asseguram os bens e serviços ambientais necessários ao desenvolvimento das atividades humanas e a preservação dos recursos fundamentais de solo e água;
 - b) Assegurar a existência de espaços de desafogo do sistema urbano, destinados ao recreio e lazer e fundamentais para o conforto climático.
- 4- (n.º 3 do antigo artigo 23.º).



Artigo 23.º (antigo artigo 21.º)

Equipamentos e Infraestruturas Estruturantes

- 1- Os Espaços de Uso Especial — Equipamentos e Infraestruturas Estruturantes são aqueles que, pelas suas características e localização, são afetos a equipamentos de utilização coletiva, designadamente de carácter educativo, de saúde e assistência social, de segurança e proteção civil, cultural e desportivo, de recreio e lazer e outros de interesse municipal, bem como a infraestruturas estruturantes.
- 2- (antigo n.º 2 do artigo 21.º).
- 3- (antigo n.º 3 do artigo 21.º).
 - a) (antiga alínea a) do n.º 3 do artigo 21.º).
 - b) (antiga alínea b) do n.º 3 do artigo 21.º).

Artigo 37.º

[...]

- 1- [...].
- 2- [...]
 - a) [...]
 - b) (revogado);
 - c) [...]
 - d) [...]
 - e) [...]
- 3- O faseamento na execução das UOPG 3 e UOPG 4, atenta a existência nas respetivas áreas de exemplares de sobreiros cuja dimensão e densidade os enquadra no conceito legal de povoamento, de acordo com o regime legal aplicável, fica sujeita à prévia obtenção de declaração de imprescindível utilidade pública no interesse do aglomerado da Landeira.
- 4- A implementação do Plano na UOPG1 e UOPG4 deve ter por base pretensões de operações urbanísticas apresentadas sob a modalidade de loteamentos urbanos.
- 5- [...]
- 6- [...]

Artigo 39.º

[...]

- 1- [...]
 - a) [...]
 - b) [...]
 - c) [...]
 - d) [...]
 - e) [...]



VENDAS NOVAS MUNICÍPIO

- f) Estruturação dos Espaços Verdes de Recreio e Lazer e dos Espaços Verdes de Proteção, prevendo a despoluição da ribeira da Califórnia, a recuperação do seu leito e corredor incluindo a estabilização e revestimento vegetal das margens com espécies vegetais adequadas, manutenção da permeabilidade e o controle da erosão;
 - g) [...]
- 2- (revogado)
- a) (revogado);
 - b) (revogado);
 - c) (revogado);
 - d) (revogado);
 - e) (revogado);
 - f) (revogado);
 - g) (revogado);
 - h) (revogado);
 - i) (revogado);
- 3- [...].
- a) [...]
 - b) [...]
 - c) [...]
 - d) [...]
 - e) [...]
 - f) [...]
 - g) [...]
 - h) [...]
 - i) (revogado).
 - j) [...]
 - k) [...]
 - l) [...]
- 4- A elaboração de um instrumento definidor da organização urbana para a UOPG4, visa a implementação de um Espaço de Atividades Económicas que ofereça condições qualificadas para o desenvolvimento de atividades empresariais de natureza industrial, logística e serviços de apoio à atividade empresarial, que deve ter em conta:
- a) [...]
 - b) [...]
 - c) [...]
 - d) [...]
 - e) [...]



VENDAS NOVAS

MUNICÍPIO

- f) [...]
- 5- [...]
- a) [...]
- b) [...]
- c) [...]
- d) [...]

Artigo 40.º

[...]

- 1- [...]
- 2- A execução no âmbito das UOPG1 deve considerar o sistema de compensação e a execução no âmbito das UOPG3, UOPG4 e UOPG 5 deve operar-se através dos sistemas de cooperação.
- 3- [...]
- 4- [...]

Artigo 41.º

Estruturação das ações de perequação

- 1- Para as zonas integradas em solo urbano, a perequação de encargos é efetuada nos termos previstos nos regulamentos municipais de taxas e compensações.
- 2- Os princípios de perequação compensatória em solo urbano ainda por concretizar assentam:
 - a) [...]
 - b) [...]

Artigo 42.º

Repartição dos custos de urbanização globais

- 1- [...]
 - a) Os custos com a EM 519 e com o reforço do abastecimento de água e do tratamento de esgotos são repartidos pelas duas UOPG com capacidade construtiva (UOPG 1 e 4) em função da área máxima de construção prevista para cada uma delas sobre o total de capacidade construtiva nova no PU;
 - b) [...]
 - i) [...].
 - ii) Setenta por cento em função da população total final da Landeira, cabendo à autarquia suportar a parcela que respeita à população já existente, sendo a população nova distribuída pela UOPG 1 em função do número de habitantes previsto.
 - c) Os custos de urbanização da UOPG 5 são repartidos pelas UOPG 1 e 4 de acordo com as respetivas capacidades construtivas em função do somatório dessas capacidades.
 - d) Os custos previstos com os equipamentos, nomeadamente com a Escola Básica do primeiro ciclo e com o pequeno campo de jogos, são suportados em função da população total final da Landeira, cabendo à autarquia suportar a parcela que respeita à população já existente, sendo a população



VENDAS NOVAS

MUNICÍPIO

nova redistribuída pela UOPG 1 em função do número de habitantes previsto.

2- [...]

3- [...]

Artigo 43.º

Cedências

1- [...]

2- As zonas identificadas na planta de zonamento como Espaços Verdes de Recreio e Lazer, Espaços Verdes de Proteção, e como Rede Viária, Transportes e Estacionamento e Infraestruturas devem integrar o domínio público municipal.

3- [...]

4- [...]

5- Para efeito de aferição de áreas de cedência, os Espaços Verdes de Recreio e Lazer e de Proteção e os Espaços de Uso Especial de Equipamentos e Infraestruturas Estruturantes podem revestir natureza privada, devendo ser objeto de acordo com a Câmara Municipal a sua implementação, gestão e utilização pública.»

Artigo 2.º

Aditamentos ao Regulamento do Plano de Urbanização da Landeira

São aditados os artigos 20.º-A, 20.º-B, 21.º-A, 21.º-B, 22.º-A e 22.º-B ao regulamento do Plano de Urbanização da Landeira, que adotam seguinte redação:

«Artigo 19.º-A

Usos

1- O uso dominante dos Espaços Centrais é o habitacional.

2- Constituem usos complementares e compatíveis com o uso dominante dos Espaços Centrais os seguintes:

a) Usos complementares:

- i) O comércio e os serviços;
- ii) Os equipamentos de utilização coletiva;
- iii) Os empreendimentos turísticos;
- iv) As instalações de recreio e lazer e de suporte a atividades de animação turística.

b) Usos compatíveis:

- i) Os estabelecimentos industriais desde que compatíveis com a função habitacional dominante
- ii) no que concerne a ruído, vibrações e produção de efluentes e garantida a compatibilidade de usos nos termos do Artigo 24.º e do Artigo 25.º do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Vendas Novas e demais disposições aplicáveis ao exercício da atividade.



VENDAS NOVAS

MUNICÍPIO

Artigo 19.º-B

Regime de edificabilidade

- 1- Nos Espaços Centrais é admitida a ocupação de áreas livres através de loteamentos ou de novas construções, por ocupação de áreas livres na continuidade do tecido edificado, por substituição de edificações sujeitas a demolição ou por transformação ou renovação de áreas ocupadas.
- 2- Nos Espaços Centrais de Tipo II A alteração e ampliação de edifícios existentes e os novos edifícios têm que se integrar harmoniosamente no tecido urbano construído, tendo em consideração as características morfológicas e tipológicas da envolvente e respeitar os seguintes parâmetros:
 - a) O Índice de Ocupação máxima é 0,5;
 - b) O Índice de Utilização máxima é 1;
 - c) O número máximo de pisos é dois, mais um abaixo da cota de soleira.
- 3- A construção de edifícios em terreno livre ou para substituição de edifícios existentes fica ainda sujeita às seguintes regras:
 - a) Manutenção dos limites entre o espaço público e o espaço privado, quando não existir alinhamento da rua definido, sendo as áreas necessárias à retificação ou alargamento de arruamento cedidas gratuitamente pelos proprietários;
 - b) As características arquitetónicas são as definidas pelos edifícios do tipo dominante existentes, tendo em vista o bom enquadramento na envolvente direta;
 - c) Manter o equilíbrio morfotipológico da unidade de quarteirão.
- 4- Os parâmetros referidos no anterior número sete podem ser ultrapassados a título excecional quando:
 - a) A intervenção comprometa a área urbana de enquadramento, devendo ser encontrada uma solução de equilíbrio face, em particular, à volumetria dominante;
 - b) Se verifique que a ocupação da parcela seja idêntica à da construção anterior ou dos confinantes;
 - c) Nos casos em que manifestamente exista um interesse maior no cumprimento de condições de habitabilidade;
 - d) Quando a intervenção representar uma mais valia patrimonial no âmbito da salvaguarda e valorização de elementos referenciados na arquitetura e no urbanismo do conjunto com valor patrimonial.

Artigo 20.º - A

Usos

- 1- O uso dominante dos Espaços Habitacionais é o habitacional.
- 2- Constituem usos complementares e compatíveis com o uso dominante dos Espaços Habitacionais os seguintes:
 - a) Usos complementares:
 - i) O comércio e os serviços;
 - ii) Os empreendimentos turísticos;
 - iii) Os equipamentos de utilização coletiva;
 - iv) As instalações de recreio e lazer e de suporte a atividades de animação turística.
 - b) Usos compatíveis:



VENDAS NOVAS

MUNICÍPIO

- i) Os estabelecimentos industriais desde que compatíveis com a função habitacional dominante no que concerne a ruído, vibrações e produção de efluentes e garantida a compatibilidade de usos nos termos do Artigo 24.º e do Artigo 25.º do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Vendas Novas e demais disposições aplicáveis ao exercício da atividade;
- ii) Os estabelecimentos armazenagem e de logística, e as oficinas.

Artigo 20.º - B

Regime de edificabilidade

- 1- Nos Espaços Habitacionais são admitidas obras de construção, ampliação, reconstrução, alteração, conservação e demolição.
- 2- É permitida a ocupação de áreas livres através de loteamentos ou de novas construções, por ocupação de áreas livres na continuidade do tecido edificado, por substituição de edificações sujeitas a demolição ou por transformação ou renovação de áreas ocupadas.
- 3- Nos Espaços Habitacionais de Tipo I a alteração e ampliação de edifícios existentes e os novos edifícios têm que se integrar harmoniosamente no tecido urbano construído, tendo em consideração as características morfológicas e tipológicas da envolvente e respeitar os seguintes parâmetros:
 - i) O Índice de Ocupação máxima é 0,5;
 - ii) O Índice de Utilização máxima é 1,2;
 - iii) O número máximo de pisos é dois, mais um abaixo da cota de soleira.
- 4- Os parâmetros referidos no número anterior podem ser ultrapassados a título excecional quando:
 - a) A intervenção comprometa a área urbana de enquadramento, devendo ser encontrada uma solução de equilíbrio face, em particular, à volumetria dominante;
 - b) Nos casos em que manifestamente exista um interesse maior no cumprimento de condições de habitabilidade;
 - c) O edifício existente não se encontre identificado com valor patrimonial;
 - d) Quando a intervenção representar uma mais valia patrimonial no âmbito da salvaguarda e valorização de elementos referenciados na arquitetura e no urbanismo do conjunto com valor patrimonial.

Artigo 21.ºA

Usos

- 1- Nos Espaços de Atividades Económicas os usos dominantes são os seguintes:
 - a) Os estabelecimentos industriais, de armazenagem e de logística;
 - b) O comércio e os serviços;
 - c) Os equipamentos e demais instalações necessárias para o normal funcionamento das atividades económicas.
- 2- Constituem usos complementares e compatíveis com os usos dominantes dos Espaços de Atividades Económicas os seguintes:
 - a) Usos complementares:



VENDAS NOVAS

MUNICÍPIO

- i) Serviços e equipamentos de apoio às empresas, designadamente, centros de investigação e desenvolvimento;
 - ii) Edificações ou componentes edificadas para alojamento do pessoal, designadamente, de vigilância e de segurança.
- b) Usos compatíveis:
- i) Equipamentos de utilização coletiva;
 - ii) Estabelecimentos de restauração e bebidas;
 - iii) Instalações de produção de energia;
 - iv) Instalações de gestão de resíduos.

Artigo 21.ºB

Usos

A ocupação das áreas de espaços de atividades económicas não concretizados e integrados na UOPG 4 — Parque logístico e empresarial da Landeira deve atender aos seguintes parâmetros urbanísticos:

- a) Índice de Ocupação do solo: 0,4
- b) Índice de Impermeabilização: 0,6
- c) A altura máxima da edificação é 9 m, exceto no caso de silos, depósitos de água e instalações especiais tecnicamente justificadas, em que pode ser superior;
- d) Afastamentos:
 - i) Afastamento mínimo lateral ao limite do lote: 3 m
 - ii) Afastamento mínimo tardoz ao limite do lote: 6 m.

Artigo 22.º-A

Usos

- 1- Nos Espaços Verdes os usos dominantes são o lazer, recreio e a proteção da paisagem e da estrutura ecológica.
- 2- Constituem usos complementares do uso dominante nos Espaços Verdes de recreio e lazer:
 - a) Equipamentos de apoio a atividades desportivas ao ar livre, redes de percursos pedonais e ciclovias, parques infantis, e equipamentos de recreio, lazer e de suporte a atividades de animação turística e pequena restauração ou café;
 - b) Edificação de estruturas de apoio.
- 3- Constituem usos compatíveis com o uso dominante nos Espaços Verdes de recreio e lazer:
 - a) Infraestruturas públicas, nomeadamente redes de água, saneamento, eletricidade, telefone, gás e rodovias;
 - b) Projetos de valorização ambiental ou paisagística, a submeter a prévia aprovação da Câmara Municipal.



VENDAS NOVAS

MUNICÍPIO

Artigo 22.ºB

Regime de Edificabilidade

- 1- Nos Espaços Verdes de Recreio e Lazer, apenas são permitidas as obras inerentes a equipamentos de apoio a atividades desportivas ao ar livre, redes de percursos pedonais e ciclovias, parques infantis, equipamentos de recreio, lazer e de suporte a atividades de animação turística e pequena restauração ou café, a implantar nos espaços de lazer, devidamente enquadrados em Plano de Pormenor ou Projeto de Execução:
- 2- Nos Espaços Verdes de Recreio e Lazer são admissíveis obras de construção, ampliação e alteração, que respeitem as seguintes condições e parâmetros:
 - a) A implantação e configuração deve ser definida através de projeto de arquitetura paisagista, à escala adequada face à sua dimensão, e deve ter em conta as condições topográficas e morfológicas do local;
 - b) O reconhecimento formal por parte da Câmara Municipal em como a operação urbanística tem interesse para o município do ponto de vista social ou económico, sem prejuízo do cumprimento da legislação específica aplicável;
 - c) Ser permitida pelas características morfológicas do terreno;
 - d) Quando não seja possível o abastecimento de água e o tratamento e drenagem de águas residuais através da rede pública, deve recorrer-se a sistemas autónomos de acordo com a legislação específica aplicável.
 - e) (n.4 do antigo artigo 23.º)
 - i) (alínea a) do n.º4 do antigo artigo 23.º)
 - ii) (alínea b) do n.º4 do antigo artigo 23.º)
- 3- Nos Espaços Verdes de Proteção não são permitidas obras de construção de edificações.»

Artigo 3.º

Alterações sistemáticas

São introduzidas no regulamento do Plano de Urbanização da Landeira as seguintes alterações sistemáticas:

- a) A epígrafe da Secção III do Capítulo III passa a ter a seguinte redação: "Solo Urbano";
- b) A epígrafe da Subsecção I da Secção III do Capítulo III passa a ter a seguinte redação: " Espaços Centrais - Espaços Centrais de Tipo II", e inclui os artigos 19.º, 19.º-A e 19.ºB;
- c) A epígrafe da Subsecção II da Secção III do Capítulo III passa a ter a seguinte redação: "Espaços Habitacionais - Espaços Habitacionais de Tipo I", e inclui os artigos 20.º, 20.º-A e 20.ºB;
- d) A epígrafe da Subsecção III da Secção III do Capítulo III passa a ter a seguinte redação: "Espaços de Atividades Económicas", e inclui os artigos 21.º, 21.º-A e 21.ºB;
- e) A epígrafe da Subsecção IV da Secção III do Capítulo III passa a ter a seguinte redação: " Espaços Verdes", e inclui os artigos 22.º, 22.º-A e 23.ºB;
- f) É aditada a Subsecção V à Secção III do Capítulo III com a seguinte epígrafe: " Espaços de Uso especial-- Equipamentos e Infraestruturas Estruturantes", e inclui o artigo 23.º.



VENDAS NOVAS

MUNICÍPIO

Artigo 4.º

Revogações ao Regulamento do Plano de Urbanização da Landeira

- 1- É revogado o Quadro 2 “Regime de edificabilidade da Zona Habitacional de Tipo I e de Tipo II” do artigo 19.º do regulamento do Plano de Urbanização da Landeira.
- 2- É revogada toda a Secção IV do regulamento do Plano de Urbanização da Landeira, sob a epígrafe “Solo Urbanizável”, artigos 24.º ao 26.º, e o respetivo Quadro 3 “Regime de edificabilidade das zonas de expansão habitacional”.

Artigo 5.º

Alterações à planta de zonamento do Plano de Urbanização da Landeira

- 1- É alterada a planta de zonamento do Plano de Urbanização da Landeira, pela transposição do novo perímetro urbano da Landeira, bem como das novas categorias solo urbano;
- 2- É eliminada a UOPG 2- Expansão Norte da Landeira e adaptadas ao novo perímetro urbano a UOPG 1, 3 e 5;
- 3- São alteradas as Zonas Inundáveis tendo em conta a revisão do Plano Diretor Municipal de Vendas Novas;
- 4- É alterada legenda da planta de zonamento do Plano de Urbanização da Landeira, de modo a conformar-se com as novas categorias de solo urbano.

Artigo 6.º

Alterações à planta de condicionantes do Plano de Urbanização da Landeira

- 1- É alterada a planta de condicionantes do Plano de Urbanização da Landeira, pela transposição do novo perímetro urbano da Landeira, bem como das novas condicionantes decorrentes da revisão do Plano Diretor Municipal de Vendas Novas;
- 2- É alterada a legenda da planta de condicionantes do Plano de Urbanização da Landeira, de modo a conformar-se com as condicionantes identificadas na planta.

Artigo 7.º

Norma Transitória

Sempre que se verifique existir uma contradição, incongruência, discrepância ou dúvida, no disposto no regulamento do Plano de Urbanização, prevalecerão sempre as disposições do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Vendas Novas.

Artigo 8.º

Republicação

Em anexo ao presente Diploma Legal é republicado o regulamento do Plano de Urbanização da Landeira contendo as alterações e aditamentos introduzidos por aquele.



VENDAS NOVAS

MUNICÍPIO

Artigo 9.º

Entrada em vigor

A presente alteração por adaptação do regulamento do Plano de Urbanização da Landeira entra em vigor no dia útil seguinte à sua publicação no *Diário da República*.



VENDAS NOVAS

MUNICÍPIO

Proposta de Alteração por Adaptação da Planta de Zonamento



VENDAS NOVAS

MUNICÍPIO

(página em branco)



VENDAS NOVAS

MUNICÍPIO

Proposta de Alteração por Adaptação da Planta de Condicionantes



VENDAS NOVAS

MUNICÍPIO

(página em branco)



- Limite do Concelho
--- Limite da Área de Intervenção
- SOLO URBANO**
- Espaços Centrais**
Espaços Centrais de Tipo II
- Espaços Habitacionais**
Espaços Habitacionais de Tipo I
- Espaços de Atividades Económicas**
Espaços de Atividades Económicas
- Espaços Verdes**
Espaços Verdes de Recreio e Lazer
Espaços Verdes de Proteção
- Espaços de Uso Especial**
Equipamentos e Infraestruturas Estruturantes
- REDE VIÁRIA, TRANSPORTES E ESTACIONAMENTO**
- Vias e Transportes**
Rede Primária- Estrada Municipal 519
Rede Primária- Estrada Municipal 519 (Proposta)
Rede Secundária- Caminho Municipal
Rede Local- Distribuidora local
Rede Local- Distribuidora local (Proposta)
Passagem Superior
Passagem Pedonal
Atravessamento de Peões
Estacionamento Público (Proposto)
Paragem de Autocarro
Paragem de Autocarro (Proposta)
Paragem de Táxis
- INFRAESTRUTURAS**
Posto de Transformação
Reservatório de Água
- VALORES CULTURAIS**
Imóveis com Interesse
★ Igreja de Nossa Senhora da Nazaré
★ Fonte velha entalpa
★ Lavadouro municipal
- UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO**
Limites da UOPG
UOPG 1- Expansão Ponte da landeira
UOPG 3- Parque urbano desportivo
UOPG 4- Parque logístico e empresarial da Landeira
UOPG 5- Espaço público a reabilitar
- ZONAS INUNDÁVEIS**
Zonas Inundáveis
- INTERVENÇÕES ESPECÍFICAS**
Edifícios a Demolir
- EQUIPAMENTOS**
E1- Escola Básica do 1º Ciclo
E2- Creche\ Jardim de Infância\ ATL
E3- Centro de dia\ Apoio domiciliário
E4- Posto Médico
E5- Posto de Medicamentos
E6- Pequeno Campo de Jogos
E7- Salão Polivalente e sociocultural
E8- Biblioteca
E9- Sala da Juventude
E10- Clube Desportivo e Bar
E11- Rancho Folclórico\ Museu Etnográfico
E12- Bombeiros
E13- Parque Infantil
E14- Igreja de Nossa Senhora da Nazaré
E15- Cemitério
E16- Lavadouro
E17- Junta de Freguesia
E18- Grande Campo de Jogos (a relocar)

Câmara Municipal de Vendas Novas
Plano de Urbanização da Landeira

Fase: Alteração por adaptação do plano
Data: Setembro 2025
Versão: 03
Escala: 1:2000

Designação:
Planta de Zonamento

Desenho numero:
01



- Limite do Concelho
- Limite da Área de Intervenção
- DOMÍNIO PÚBLICO HÍDRICO**
- Linhas de água
- Faixa de Proteção (10m)
- RECURSOS AGRÍCOLAS E FLORESTAIS**
- Reserva Agrícola Nacional
- Sobreiros e azinheiras, isolados e em povoamento
- RECURSOS ECOLÓGICOS**
- Reserva Ecológica Nacional
- Rede Natura 2000**
- Zona Especial de Conservação (ZEC) Estuário do Sado PTCON0011
- INFRAESTRUTURAS**
- Rede Elétrica**
- Linhas de Média Tensão
- Posto de Transformação
- Abastecimento de Água**
- Conduta Adutora
- Reservatório
- Drenagem de Águas Residuais**
- Condutas de drenagem de águas domésticas
- Estradas e Caminhos Municipais**
- Estrada Municipal 519
- Caminho Municipal
- Faixa de Proteção (6m)
- Faixa de Proteção (4,5m)

Câmara Municipal de Vendas Novas
Plano de Urbanização da Landeira

Fase: Alteração por adaptação do plano
Data: Setembro 2025
Versão: 03
Escala: 1:2000
Designação: **Planta de Condicionantes**
Desenho numero: **02**



VENDAS NOVAS

MUNICÍPIO

N.º Registo: INT_CMVN/2025/9119

N.º Processo: 150.10.701.01/2025/20

Data: 16-09-2025

PROPOSTA DE DELIBERAÇÃO

Reunião de Câmara de 24 de setembro de 2025

Serviço:	Divisão de Ambiente e Planeamento (DAP) – Secção de Gestão Territorial		
Assunto:	Proposta de aprovação da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) da Landeira		
Resumo:	A presente proposta de aprovação da Operação de Reabilitação Urbana da Landeira tem, em síntese, o seguinte enquadramento: 1. A delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) da Landeira, atualmente em vigor, foi publicada em <i>Diário da República</i> através do Aviso n.º 17352/2025/2 de 14 de julho de 2025. 2. A aprovação da delimitação da ARU da Landeira, em conformidade com o disposto no n.º 1 do artigo 7.º e nos n.ºs 1, 3 e 4 do artigo 8.º todos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual, determinou a execução de uma ORU sistemática, devendo ser aprovada por instrumento próprio, concretamente através do designado Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU). 3. A Câmara Municipal de Vendas Novas (CMVN), em reunião de 05.08.2025, deliberou a aprovação do PERU do projeto de ORU da Landeira e, para efeitos do disposto no n.º 4 do artigo 17.º do RJRU, deliberou proceder à abertura do período de discussão pública, fixando um período de 20 dias contados a partir do 5.º dia após a data de publicação do respetivo Aviso no <i>Diário da República</i>. 4. Na mesma reunião, a CMVN deliberou remeter ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. (IHRU) o projeto de ORU da Landeira, por meios eletrónicos, para emissão de parecer não vinculativo no prazo de 15 dias. 5. O IHRU emitiu parecer favorável ao projeto da ORU sistemática a desenvolver na ARU da Landeira. 6. Findo o período de discussão pública da ORU da Landeira verificou-se que não foram recebidas quaisquer reclamações, observações ou sugestões e pedidos de esclarecimento. 7. Deste modo, a versão final do projeto de ORU da Landeira não sofreu alterações quanto ao conteúdo dos seus documentos, com exceção da programação das intervenções, de modo a melhor ajustar a mesma à capacidade de execução do Município, e conforme discutido em Reunião de Câmara de 05.08.2025, correspondendo os demais elementos ao aprovado para efeitos de discussão pública, aos quais se junta agora o parecer favorável do IHRU. Em face do exposto, considera-se estarem reunidas as necessárias condições para que a Câmara Municipal submeta o projeto de ORU da Landeira à aprovação da Assembleia Municipal, em cumprimento do disposto no n.º 1 do artigo 17.º do RJRU.		
Requerente:			
Proposta de Deliberação:	Propõe-se que a Câmara Municipal de Vendas Novas, nos termos e para os efeitos previstos no n.º 1 do artigo 17.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual, delibere: a) Aprovar a versão final do projeto de Operação de Reabilitação Urbana (ORU) da Landeira; b) Submeter o projeto de ORU da Landeira à Assembleia Municipal para aprovação.		
Nº Trabalhador	4897	Assinatura:	Assinado por: Andrea Carina da Silva Nicolau Gonçalves Num. de Identificação: 11495919 Data: 2025.09.16 17:07:19+01:00



VENDAS NOVAS

MUNICÍPIO

Documentos Anexos:

X	Informação:	INT_CMVN/2025/9118
X	Outros	Programa Estratégico de Reabilitação Urbana; Planta Síntese das Intervenções; Parecer do IHRU, I.P.

*Preencher os campos aplicáveis

Despacho:	A Comissão de Câmara		
Eleito:	Presidente		
Data:	17/08/2025	Assinatura:	

Deliberação

Aprova-se por maioria. Submete-se à Assembleia Municipal

24/09/2025



INFORMAÇÃO

Serviço:	Divisão de Ambiente e Planeamento (DAP) – Secção de Gestão Territorial		
Trabalhador:	Andrea Gonçalves, Chefe da DAP	N.º	4897
Dirigida a:	Presidente Valentino Salgado Cunha		
Assunto:	Proposta de aprovação da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) da Landeira		

Documentos Anexos:

☒	Programa Estratégico de Reabilitação Urbana; Planta Síntese das Intervenções; Parecer do IHRU, I.P.
-------------------------------------	---

A presente informação tem por objeto o necessário enquadramento para a aprovação do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) da Landeira, nos termos previstos no n.º 1 do artigo 17º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual.

Em síntese,

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 de 2025.
2. A aprovação da delimitação da ARU da Landeira, em conformidade com o disposto no n.º 1 do artigo 7.º e nos n.ºs 1, 3 e 4 do artigo 8.º todos do RJRU, determinou a execução de uma ORU sistemática, devendo ser aprovada por instrumento próprio, concretamente através do designado Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU).
3. A elaboração do PERU esteve a cargo de uma equipa externa devidamente acompanhada por equipa interna.
4. Com a elaboração do PERU são adotadas intervenções assentes em três componentes principais, as quais concorrem, nomeadamente, para a valorização da paisagem e das zonas naturais envolventes do núcleo histórico da Landeira, para a valorização e requalificação dos seus espaços públicos, e para o estímulo ao desenvolvimento de operações urbanísticas de iniciativa particular.
5. As intervenções preconizadas têm um prazo de execução de 15 anos (prazo estabelecido para a vigência da ORU de Landeira), sob um modelo de execução cuja entidade gestora é o próprio Município de Vendas Novas.
6. A Câmara Municipal de Vendas Novas (CMVN), em reunião de 05.08.2025, deliberou a aprovação do PERU do projeto de ORU da Landeira e, para efeitos do disposto no n.º 4 do artigo 17.º do RJRU, deliberou proceder à abertura do período de discussão pública, fixando um período de 20 dias contados a partir do 5.º dia após a data de publicação do respetivo Aviso no *Diário da República*.
7. Na mesma reunião, a CMVN deliberou remeter ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. (IHRU) o projeto da Landeira, por meios eletrónicos, para emissão de parecer não vinculativo no prazo de 15 dias.



VENDAS NOVAS

MUNICÍPIO

8. A deliberação da abertura do período de discussão pública do projeto de ORU da Landeira foi publicada em *Diário da República* pelo Aviso n.º 20230/2025/2 de 11 de agosto de 2025.
9. Através de ofício datado de 07.08.2025, veio o IHRU notificar o Município da emissão de parecer favorável ao projeto da ORU sistemática a desenvolver na ARU da Landeira (parecer em anexo à presente informação).
10. O período de discussão pública da ORU da Landeira terminou em 15.09.2025, não tendo sido recebidas quaisquer reclamações, observações ou sugestões e pedidos de esclarecimento.
11. Deste modo, a versão final do projeto de ORU da Landeira não sofreu alterações quanto ao conteúdo dos seus documentos, com exceção da programação das intervenções, de modo a melhor ajustar a mesma à capacidade de execução do Município, e conforme discutido em Reunião de Câmara de 05.08.2025, correspondendo os demais elementos ao aprovado para efeitos de discussão pública, aos quais se junta agora o parecer favorável do IHRU:
- Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da Landeira;
 - Planta síntese das intervenções;
 - Parecer favorável emitido pelo IHRU.

Em face do exposto, propõe-se que a Câmara Municipal de Vendas Novas, nos termos e para os efeitos previstos no n.º 1 do artigo 17º do RJRU, delibere:

- a) Aprovar a versão final do projeto de ORU da Landeira;
- b) Submeter o projeto de ORU da Landeira à Assembleia Municipal para aprovação.

Município de Vendas Novas,

Assinado por: **Andrea Carina da Silva Nicolau
Gonçalves**
Num. de Identificação: 11495919
Data: 2025.09.16 17:06:23+01'00'

Andrea Gonçalves
Chefe da Divisão de Ambiente e Planeamento



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA
DA ARU DE LANDEIRA

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

Setembro 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
	02	Relatório (versão final)	15 de setembro de 2025
N.º páginas	56		
Ficheiro	ORU-Landeira_PERU-Relatorio_vFinal.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	8
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 Caraça e Praça da República. A ARU é delimitada sobre uma área urbana com cerca de 6,25ha que, como previsto no artigo 2.º do RJRU, *“em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio”* — o presente PERU.



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



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 faturação 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.”*



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DA LANDEIRA
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

3.2. ENTIDADE GESTORA, MODELO DE GESTÃO E ÂMBITO TEMPORAL

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

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

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

3.3. EXECUÇÃO DA POLÍTICA URBANÍSTICA

3.3.1. Instrumentos de execução da ORU

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

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

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



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.



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DA LANDEIRA
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

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

4. BENEFÍCIOS E INCENTIVOS, PENALIZAÇÕES E OPERACIONALIZAÇÃO

4.1. QUADRO DE BENEFÍCIOS, INCENTIVOS E PENALIZAÇÕES

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

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

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

4.1.1. Benefícios, incentivos e penalizações aplicáveis na reabilitação

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

- Redução de 80% do valor das taxas relativas a urbanização, edificação, reforço de infraestruturas, utilização e ocupação do espaço público municipal em obras de reabilitação urbana e de reabilitação de edifícios;
- Redução de 50% das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação dos edifícios e suas frações; e
- Redução durante 3 anos de 80% do valor das taxas relativas a ocupação da via pública em estabelecimentos comerciais/serviços a funcionar em edifícios reabilitados.

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



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DA LANDEIRA
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

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

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

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

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

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

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

- Beneficiam de IVA à taxa de 6% as empreitadas de *“reabilitação de edifícios e empreitadas de construção ou reabilitação de equipamentos de utilização coletiva de natureza pública, localizados em áreas de reabilitação urbana (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de*



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DA LANDEIRA
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais, ou realizadas no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional."

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

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

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

4.2. DINAMIZAÇÃO E OPERACIONALIZAÇÃO DA REABILITAÇÃO URBANA

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

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



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DA LANDEIRA
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

Para estes fins, deverá ser constituída uma equipa técnica interna ao Município ou uma unidade orgânica flexível, nos termos do Decreto-Lei n.º 305/2009 de 23 de outubro (que estabelece o Regime da Organização dos Serviços das Autarquias Locais), que tenha como finalidade a operacionalização e o bom encaminhamento da reabilitação e revitalização urbana na ARU da Landeira, incluindo a promoção das seguintes ações:

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

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



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

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.

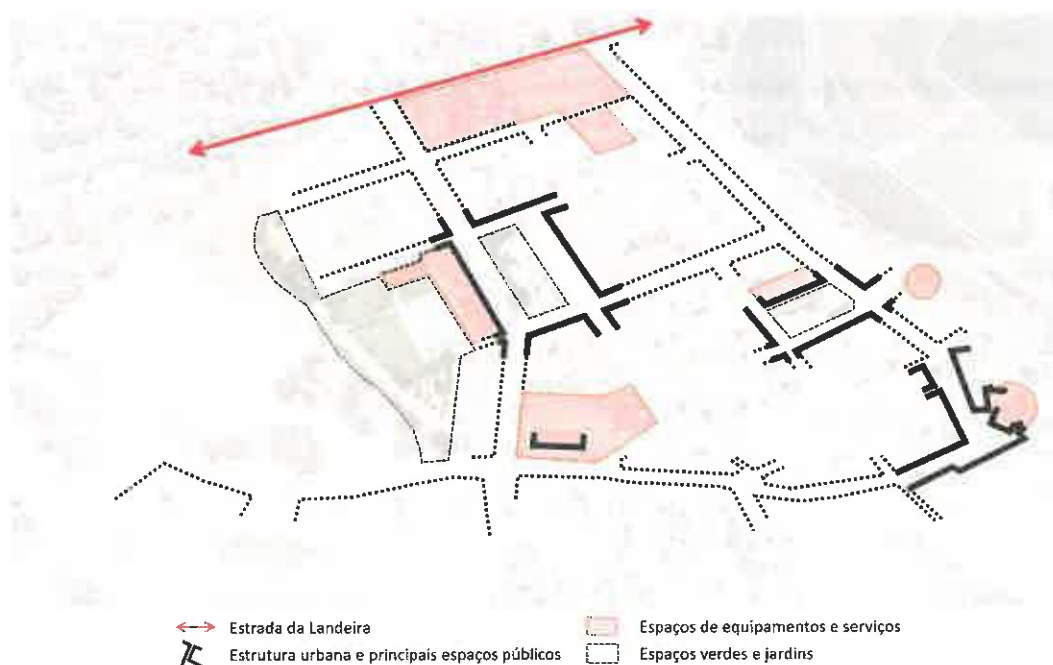


Figura 5. Esquema da estrutura urbana da Landeira

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

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

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

Nas subsecções estatísticas da BGRI que integram a **área de estudo** verifica-se um total de 281 edifícios, entre os quais 32 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					
			Zona A (ARU)		Zona B		subtotal	
	n.º	%	n.º	%	n.º	%	n.º	%
total	243	100,0%	106	100,0%	129	100,0%	235	100,0%
Com estacionamento	160	65,8%	36	34,0%	105	81,4%	141	60,0%
Sem estacionamento	83	34,2%	70	66,0%	24	18,6%	94	40,0%

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

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

Deste modo, não se conta que os projetos de espaço público ou as obras de urbanização enquadradas nas unidades de intervenção da ARU possam (por condicionamento espacial) ou devam (por existência de alternativas muito próximas) suprir especiais necessidades 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 enquadráveis no PERU.

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 (Califónia 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 ponte, que constitui o limite entre o Concelho de Vendas Novas e o de Palmela, e o seu prolongamento, do lado nascente ao longo da Ribeira da Marateca, assim como todo o seu corredor envolvente, os quais constituem igualmente o ativo paisagístico mais relevante no âmbito das intervenções programáveis, e que deverão vir a constituir-se como um parque linear, diferenciando o potencial de atração da Landeira.

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

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

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

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

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

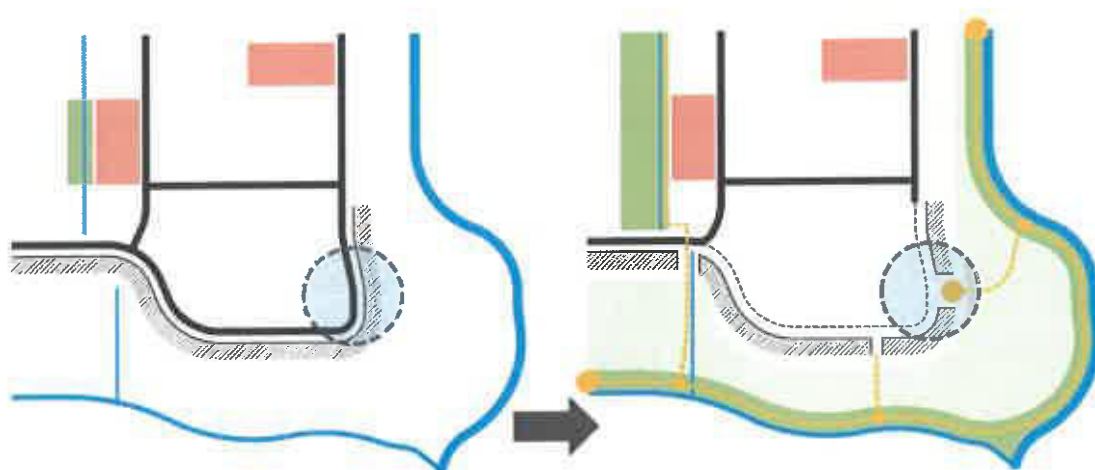


Figura 6. Estratégia de desenvolvimento territorial do PERU da Landeira

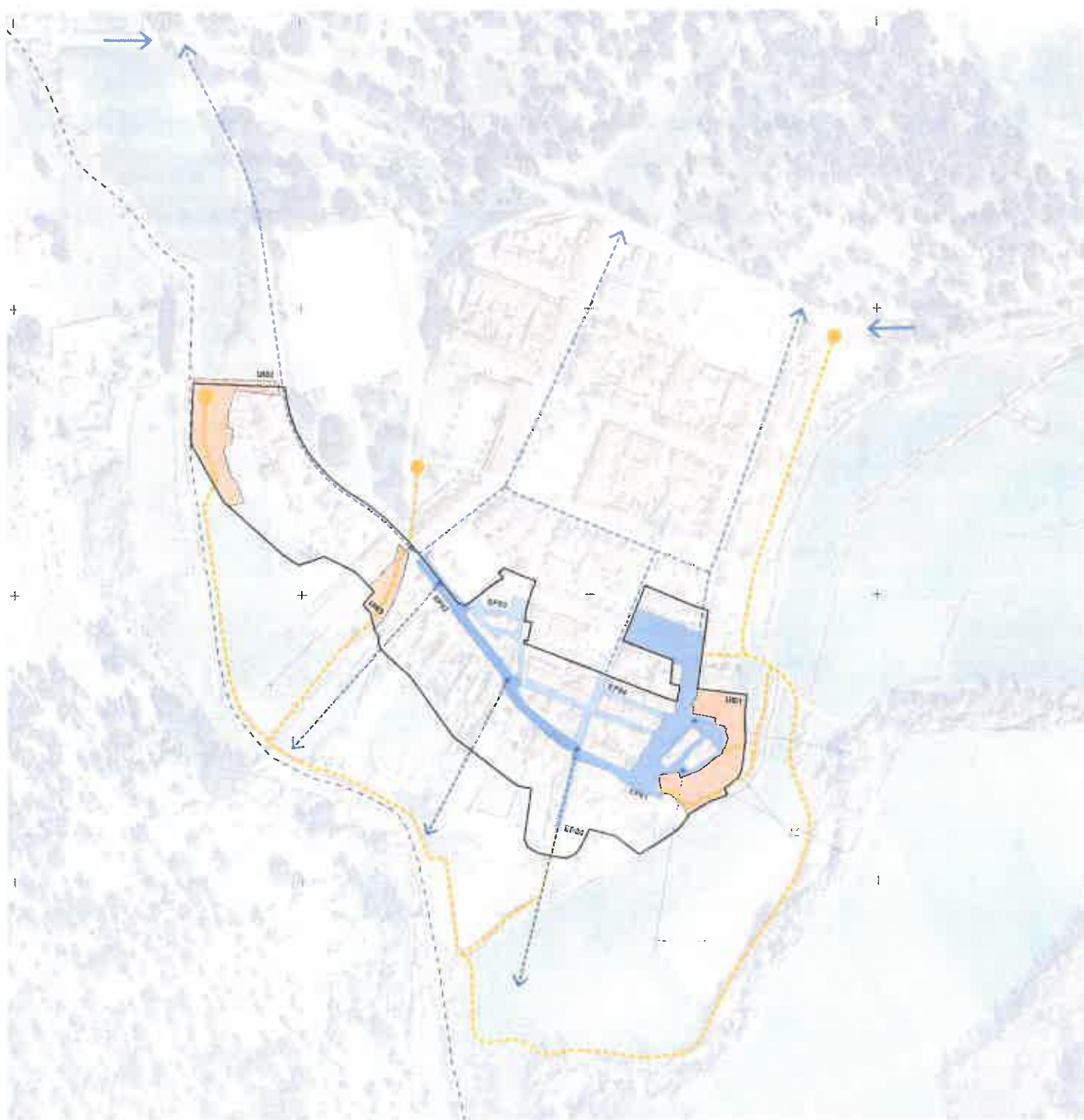


Figura 7. Síntese e articulação das intervenções propostas

2. ARTICULAÇÃO COM INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL DE ÂMBITO MUNICIPAL

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

- a) A previsão da reorganização do espaço público e a valorização dos edifícios confinantes a este espaço*
- b) A dotação desta zona consolidada com espaços urbanos de utilidade pública de qualidade, que lhe 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.

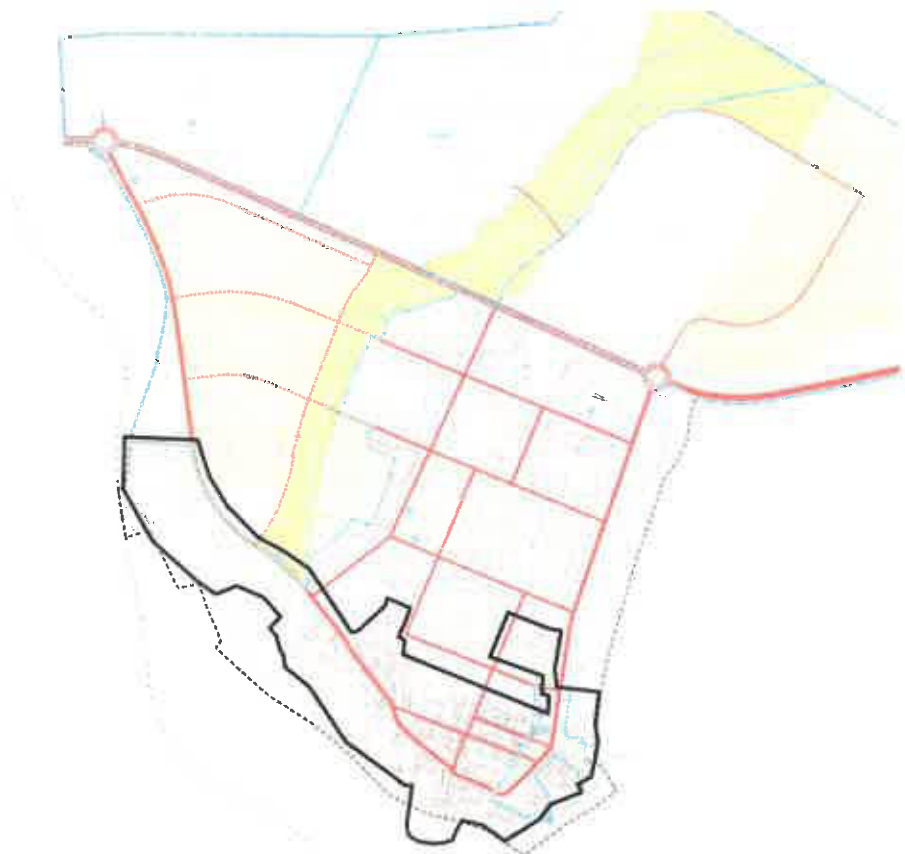


Figura 9. Extrato da Planta de Zonamento do PU da Landeira

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

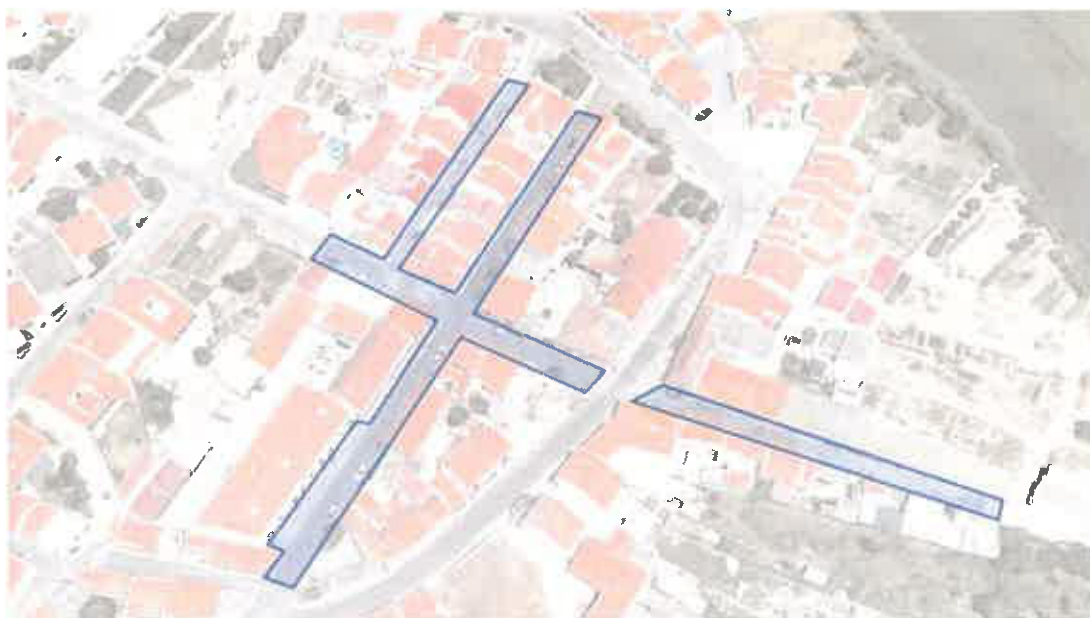


Figura 18. EP04 – Requalificação da malha central do núcleo histórico



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 Caraça e Rua Ary dos Santos:</u> a) Praça de República e Rua Professor Bento Caraça - Definição de nova zona de coexistência com repavimentação do "largo", com prioridade para a circulação pedonal; - Requalificação dos canteiros e introdução de arborização; - Introdução de mobiliário urbano de descanso; - Relocalização do chafariz existente na Praça da República, valorizando a vista para o cruzeiro e para a Igreja de Nossa Senhora da Nazaré; - Reforço das soluções de drenagem de águas pluviais nos pontos de cota mais baixa; b) Rua Ary dos Santos - Reperfilamento da Rua Ary dos Santos e integração no jardim existente; - Revisão do posicionamento de mobiliário urbano no jardim existente;	CMVN; JF da Landeira;
	EP 02	2 150	<u>Requalificação da Rua 25 de Abril:</u> - Reperfilamento da rua, que constituirá uma zona de coexistência com prioridade para a circulação pedonal; - Introduzir medidas de acalmia de tráfego à entrada no arruamento a partir da interseção com a Rua da Vinha Grande; - Reforço das soluções de drenagem de águas pluviais; - Estudar soluções de sombreamento;	CMVN; JF da Landeira;

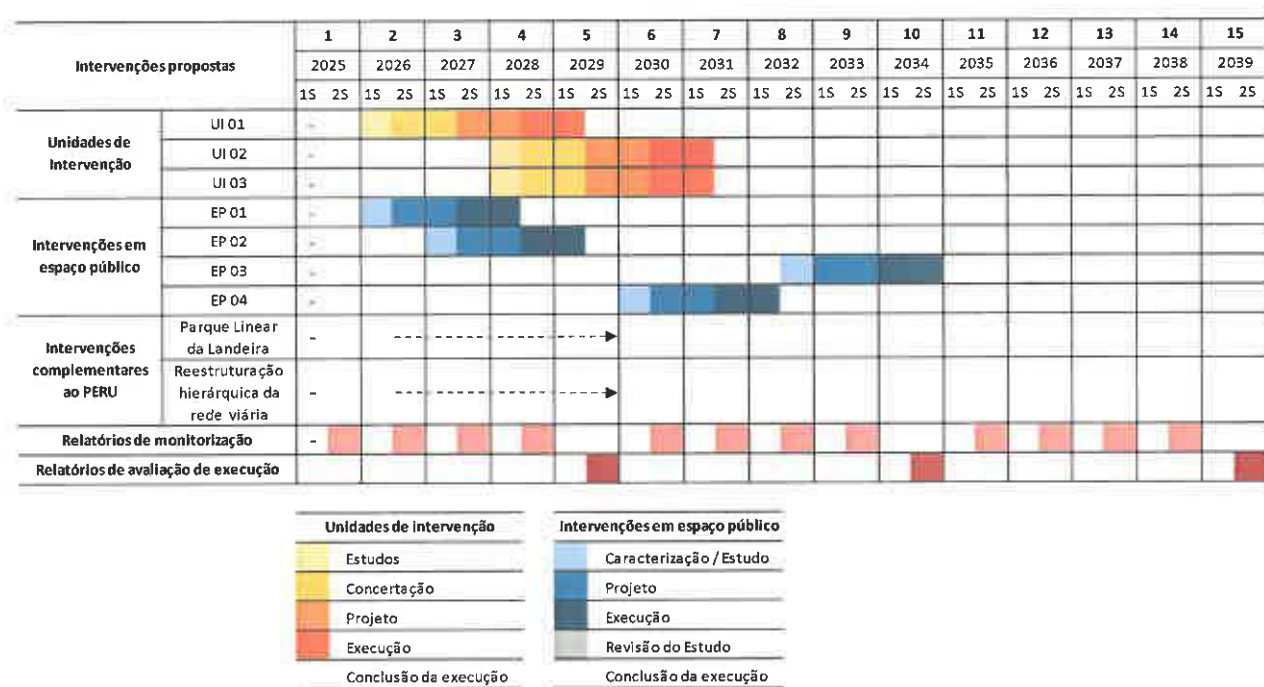
	EP 03	960	<u>Requalificação da Travessa da Liberdade e área envolvente:</u> • Requalificação dos arruamentos, definindo áreas com prioridade à circulação pedonal; • Melhoria das condições de circulação pedonal entre a Travessa e a Rua 30 de Novembro, com requalificação das escadas existentes e introdução 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:

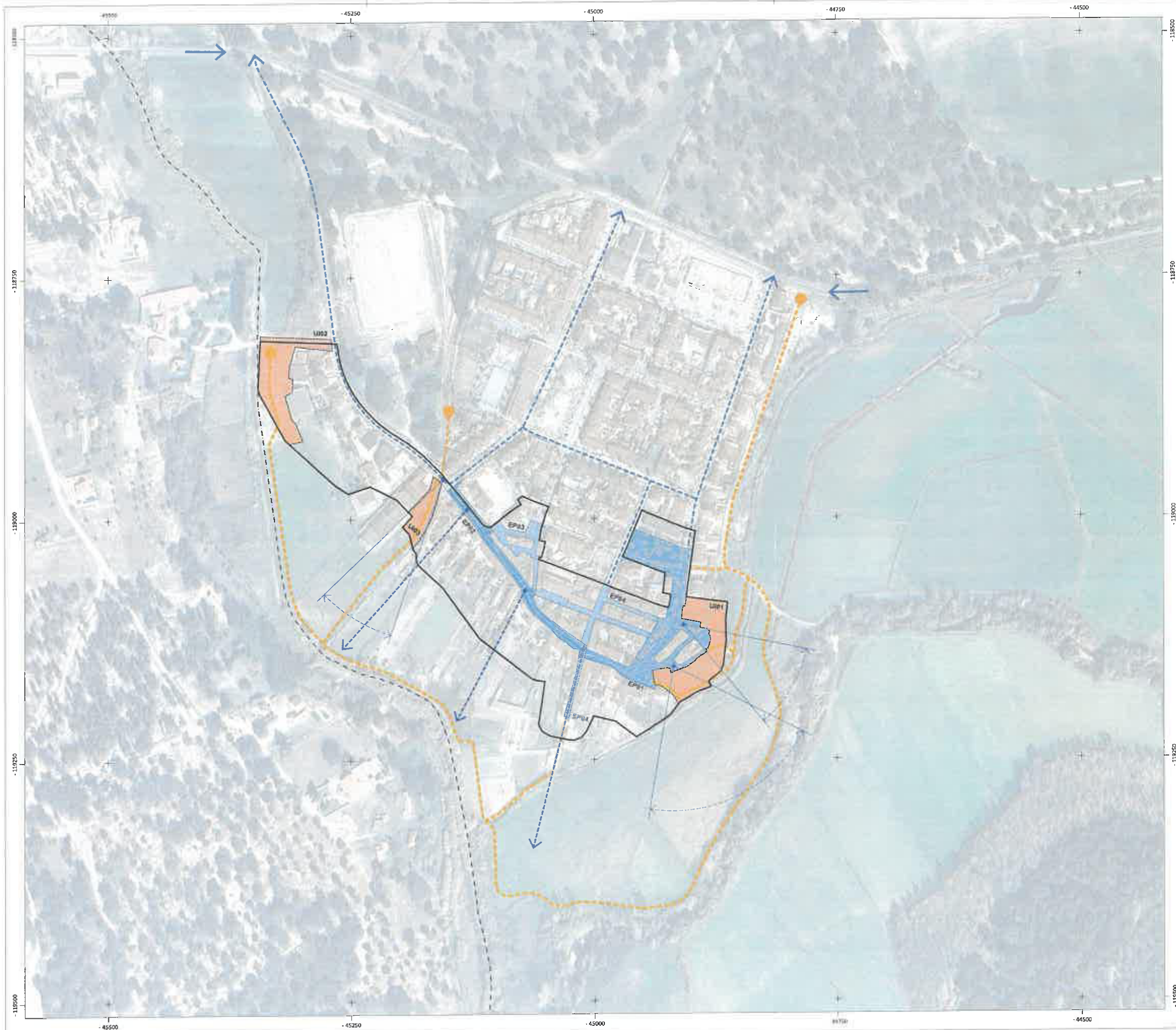
- Como balanço geral do desenvolvimento das intervenções — sob a forma de **relatórios de monitorização**, com uma periodicidade anual; e
- De uma forma mais extensiva e crítica — sob a forma de **relatórios de avaliação de execução** das intervenções, a qual será feita de cinco em cinco anos; neste 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.



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA
DA ARU DE LANDEIRA

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

Setembro de 2025



Intervenções propostas	2025		2026		2027		2028		2029		2030		2031		2032		2033		2034		2035		2036		2037		2038		2039	
	15	25	15	25	15	25	15	25	15	25	15	25	15	25	15	25	15	25	15	25	15	25	15	25	15	25	15	25	15	25
Unidades de Intervenção	UR01		UR02		UR03		EP01		EP02		EP03		EP04		EP05		EP06		Parque Linear de Landeira		Reestruturação hierárquica da rede viária		Futuro Parque Urbano Linear de Landeira		Revisão do Estado		Construção de execução		Construção de execução	
Intervenções em espaço público	EP01		EP02		EP03		EP04		EP05		EP06		Parque Linear de Landeira		Reestruturação hierárquica da rede viária		Futuro Parque Urbano Linear de Landeira		Revisão do Estado		Construção de execução		Construção de execução		Construção de execução		Construção de execução		Construção de execução	
Intervenções complementares ao PERU	Revisão do Estado		Construção de execução		Construção de execução		Construção de execução		Construção de execução		Construção de execução		Construção de execução		Construção de execução		Construção de execução		Construção de execução		Construção de execução		Construção de execução		Construção de execução		Construção de execução		Construção de execução	
Revisão de manutenção	Revisão de manutenção		Revisão de manutenção		Revisão de manutenção		Revisão de manutenção		Revisão de manutenção		Revisão de manutenção		Revisão de manutenção		Revisão de manutenção		Revisão de manutenção		Revisão de manutenção		Revisão de manutenção		Revisão de manutenção		Revisão de manutenção		Revisão de manutenção		Revisão de manutenção	
Revisão de avaliação de estado	Revisão de avaliação de estado		Revisão de avaliação de estado		Revisão de avaliação de estado		Revisão de avaliação de estado		Revisão de avaliação de estado		Revisão de avaliação de estado		Revisão de avaliação de estado		Revisão de avaliação de estado		Revisão de avaliação de estado		Revisão de avaliação de estado		Revisão de avaliação de estado		Revisão de avaliação de estado		Revisão de avaliação de estado		Revisão de avaliação de estado		Revisão de avaliação de estado	

Concelho de Vendas Novas

Área de Reabilitação Urbana de Landeira (6,25 ha)

Intervenções propostas

- Unidades de Intervenção
- Projetos de espaço público

Intervenções estratégicas complementares ao PERU

- Reestruturação hierárquica de rede viária
- Futuro Parque Urbano Linear de Landeira

Sistema de vistas

- Enfrentamentos visuais a manter e valorizar
- Pontos de vista a manter e valorizar

Base cartográfica: Câmara Municipal de Vendas Novas
Fotografia aérea: Google Earth

CÂMARA MUNICIPAL DE VENDAS NOVAS

documento:
**PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA
ORU SISTEMÁTICA DE LANDEIRA**

desenho:
01

Índice: PERU-ORU-Landeira_Set25.dwg

Base:
**FASE 2
PROPOSTA FINAL**

escala:
1/2.000

formato:
A1 (841mm x 594mm)

data:
Setembro de 2025

versão:
01



PARECER

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

1. O Município de Vendas Novas, conforme o previsto no n.º 3, do artigo 17º, do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, com a redação dada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto (RJRU), remeteu ao IHRU, I.P. a proposta de programa estratégico de reabilitação urbana (PERU) a desenvolver na área de reabilitação urbana (ARU) de Landeira, tendo esses elementos dado entrada neste Instituto com o n.º ENT.DIGIT/2025/21276, em 2025.08.06.

2. Foi opção do Município que a aprovação da respetiva ARU tivesse tido lugar em momento anterior à aprovação da respetiva ORU, conforme previsto no n.º 3, do artigo 7º, do RJRU.

3. Esta proposta de PERU mereceu a aprovação do executivo camarário em reunião realizada a 05 de agosto de 2025 e, conforme previsto no n.º 4, do artigo 17º, do RJRU, deliberou-se também submeter o mesmo documento a discussão pública, por um período de 20 (vinte) dias úteis e remeter o projeto de ORU ao IHRU, I.P., para parecer não vinculativo nos termos do RJRU.

4. Considerando que este documento se alicerça num diagnóstico rigoroso da área de intervenção, onde fundamenta a delimitação de uma ARU sujeita a uma ORU sistemática, de acordo com os elementos instrutórios como disposto no n.º 2, do artigo 33º, do RJRU, nomeadamente:

- **Apresentando as opções estratégicas de reabilitação e de revitalização da ARU**, compatíveis com as opções de desenvolvimento do Município de Vendas Novas, estando o PERU enquadrado com as estratégias e o modelo territorial dos instrumentos de gestão territorial de escala municipal em vigor, destacando-se o Plano Diretor Municipal de Vendas Novas (PDM) e o Plano de Urbanização da Landeira (PUL).
O Modelo Estratégico do PERU de Landeira adota intervenções que assentam em três componentes principais: - Intervenções que concorrem para a valorização da paisagem e das zonas naturais envolventes do núcleo histórico de Landeira; - A valorização e requalificação dos seus espaços públicos, entendidos como suporte dos elementos de carácter patrimonial mais relevantes no âmbito da ARU; - O estímulo ao desenvolvimento de operações urbanísticas de iniciativa particular, garantindo a manutenção das características tipológicas e morfológicas do tecido urbano mais antigo e, ao mesmo

tempo, a estrutura de propriedade que, no caso da Landeira, constitui um elemento identitário de significativa relevância;

- **Estabelecendo como prazo de execução da ORU** um período de 15 (quinze) anos;
- **Identificando como entidade gestora** o Município de Vendas Novas;
- **Definindo as prioridades e especificando os objetivos a prosseguir na execução desta ORU**, nomeadamente: - Tornar mais permeável a relação do núcleo urbano com os espaços rurais e naturais que o circundam, incluindo a área edificada existente e as áreas futuras por desenvolver, e interconectar os espaços verdes do aglomerado urbano; - Requalificar o núcleo histórico, com eliminação de obstáculos e barreiras e a pedonalização progressiva da Praça de República e do centro histórico, por via da criação de zonas de coexistência, valorizando os elementos patrimoniais identificados e enquadrando as intervenções dos particulares; e - Articulação das intervenções do PERU com intervenções complementares de criação de um Parque Linear ao longo das ribeiras, e de reordenamento da circulação viária à escala do aglomerado urbano;
- **Determinando o modelo de gestão da ARU e de execução da respetiva ORU**, que prevê um modelo em que a entidade gestora será assumida pelo próprio Município de Vendas Novas e o modelo de execução é conforme o tipo de intervenção, a saber: Da iniciativa dos particulares nos casos de reabilitação do parque edificado particular, com acesso aos apoios e incentivos financeiros e fiscais enquadrados pela delimitação da ARU; e/ou Da iniciativa da entidade gestora nos casos de intervenção no domínio público (incluindo espaços públicos e infraestruturas) e no domínio privado municipal (incluindo equipamentos e outras edificações).
Assim, como entidade gestora da ARU de Landeira, irá usar todos os instrumentos de execução de política urbanística, previstos no artigo 54º e seguintes do RJRU;
- **Apresentando um quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos**, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações, a saber: incentivos financeiros à reabilitação associados às taxas municipais; incentivos fiscais associados aos impostos municipais (IMI e IMT); incentivos à reabilitação urbana (IRS), conforme previsto no Estatuto dos Benefícios Fiscais (EFB); e benefício sobre o Imposto sobre Valor Acrescentado (IVA), nos termos do Código do IVA.

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

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

Porto, 07 de agosto de 2025

Assinado por: **Helena Sofia de Macedo Costa de Faria Veiga da Silva**
Data: 2025.08.07 12:04:45+01'00'

Helena Sofia de Macedo Costa de Faria Veiga da Silva

Dec. 62/2025



VENDAS NOVAS

MUNICÍPIO

N.º Registo: INT_CMVN/2025/9232
N.º Processo: 150.10.701.01/2025/20
Data: 19-09-2025

PROPOSTA DE DELIBERAÇÃO

Reunião de Câmara de 24 de setembro de 2025

Serviço:	Divisão Administrativa e Financeira		
Assunto:	Informação do Revisor Oficial de Contas sobre a situação económica e financeira do Município de Vendas Novas à data de 30 de junho de 2025		
Resumo:	Presente informação sobre a situação económica e financeira do Município de Vendas Novas à data de 30 de junho de 2025, apresentada pelo Revisor Oficial de Contas, em conformidade com o previsto na alínea d) do n.º 2, do artigo 77.º da Lei nº 73/2013, de 3 de setembro.		
Requerente:			
Proposta de Deliberação:	Tomada de conhecimento e envio à Assembleia Municipal		
Nº Trabalhador	4733	Assinatura:	<i>Paolo Fafalho</i>

Documentos Anexos:		
☐	Informação:	
☒	Outros	Informação do ROC

*Preencher os campos aplicáveis

Despacho:	<i>A Reunião de Câmara</i>		
Eleito:	<i>Presidente</i>		
Data:	<i>19/09/2025</i>	Assinatura:	<i>[Assinatura]</i>

Deliberação
<i>A Câmara Municipal tomar conhecimento. Remete-se à Assembleia Municipal.</i> <i>[Assinatura]</i> <i>24/09/2025</i>



Andréia Teles ROC n.º 1503 | CMVM n.º 20161113 | Andréia Santinho ROC n.º 1665 | CMVM n.º 20161275 | Maria do Rosário Carvalho ROC n.º 658 | CMVM n.º 20160302

INFORMAÇÃO SOBRE A SITUAÇÃO ECONÓMICO FINANCEIRA

MUNICÍPIO DE VENDAS NOVAS

- 30 JUNHO 2025 -

SETEMBRO DE 2025

ÍNDICE

I – INTRODUÇÃO	3
II – ÂMBITO	3
III – TRABALHOS EFETUADOS	3
A – ANÁLISE ORÇAMENTAL	5
A.1. Orçamento	5
A.1.1. Orçamento inicial	5
A.1.2. Receita	5
A.1.3. Despesa	6
A.1.4. Fontes de financiamento	7
A.1.5. Equilíbrio orçamental	7
A.1.6. Compromissos, obrigações e pagamentos	8
A.2. Execução do plano plurianual de investimento	9
A.3. Execução das ações mais relevantes	9
B - ANÁLISE FINANCEIRA	10
B.1. Balanço	10
B.1.1. Ativos Fixos	11
B.1.2. Ativo corrente	12
B.1.3. Passivo	14
B.2. Demonstração dos Resultados	15
B.3. Demonstração dos fluxos de caixa	16
B.4. Demonstração das alterações no património líquido	17
C - CONTABILIDADE DE GESTÃO	18
D – SITUAÇÃO ECONÓMICO - FINANCEIRA	18
D.1. Indicadores de Gestão	19
D.2. Prazo Médio de Pagamento e Pagamentos em Atraso	19
D.3. Endividamento/Dívida Total	19
IV – RECOMENDAÇÕES E COMENTÁRIOS FINAIS	20
V – AGRADECIMENTOS	21

MUNICÍPIO DE VENDAS NOVAS

RELATÓRIO SEMESTRAL

30 de junho de 2025

I – INTRODUÇÃO

Em conformidade com o previsto na alínea d), do nº2, do artigo 77º, da Lei nº 73/2013, de 3 de setembro, apresentamos informação sobre a situação económica e financeira do **Município de Vendas Novas**, à data de **30 de junho de 2025**.

II – ÂMBITO

Procedemos aos trabalhos de revisão legal intercalares do Município, com base na informação financeira com referência a **30 de junho de 2025**, de acordo com as Normas Internacionais de Auditoria (ISA) e demais normas e orientações técnicas e éticas da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas e com a profundidade considerada necessária nas circunstâncias.

Nas circunstâncias, o trabalho efetuado não constitui um exame às demonstrações financeiras, nem tão pouco uma revisão limitada às mesmas, de acordo com os normativos de auditoria, mas apenas consiste no acompanhamento da atividade desenvolvida no período em análise, por forma a dar cumprimento ao disposto na legislação acima referida.

Para o efeito procedemos à elaboração de um relatório de acompanhamento, de modo a identificar os principais desvios em relação às previsões, assim como outras situações que, de um ponto de vista contabilístico ou de controlo interno, entendemos dever realçar.

Confirmamos que cumprimos com as normas éticas da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas (OROC) e da *International Federation of Accountants (IFAC)* e que estabelecemos políticas e procedimentos internos destinados a assegurar a nossa objetividade e independência no trabalho de auditoria/revisão.

III – TRABALHOS EFETUADOS

Os trabalhos desenvolvidos assentaram em metodologia específica inerente aos trabalhos de auditoria, tendo a mesma sido planeada com definição da estratégia de auditoria, de procedimentos e verificações englobando:

- Aspectos de natureza legislativa, com especial relevo para a Lei nº 73/2013, de 3 de setembro e Lei nº 75/2013, de 12 de setembro;
- Apreciação da fiabilidade das asserções constantes da informação financeira disponibilizada;
- Apreciação sobre se são adequadas as políticas contabilísticas adotadas e a sua divulgação, tendo em conta as circunstâncias e o normativo aplicável –SNC-AP;
- Recolha e análise de informação, suportada num conjunto de mapas, devidamente construídos para efeitos de análise;
- Utilização de *check list* de verificação da coerência entre os vários documentos que integram a informação contabilística;
- Realização de entrevistas com dirigentes e outros trabalhadores da entidade, com base em questionários destinados a validar os aspetos mais relevantes do sistema de controlo interno;
- Análise do equilíbrio orçamental e endividamento;
- Efetivação de testes de conformidade e substantivos;
- Leitura das atas das reuniões de Câmara Municipal e Assembleia Municipal;
- Acompanhamento dos procedimentos da Contabilidade de Gestão;
- Acompanhamento das situações relatadas na Certificação Legal de Contas do exercício findo em 31 de dezembro 2024.

O presente relatório encerra, no essencial, e sem que contenha a profundidade e extensão da informação financeira prestada no final de cada exercício económico, uma apreciação síntese da execução orçamental e da já referida situação económica e financeira do Município.

As quantias das demonstrações financeiras são as que constam dos registos contabilísticos, que foram objeto de recolha decorrente do nosso trabalho, nomeadamente balancetes, extratos de conta, mapas de gestão e mapas de execução orçamental, acrescidas das informações colhidas juntos dos serviços.

Todos os valores apresentados no relatório encontram-se expressos em euros, com a comparabilidade das contas do balanço, entre o 1º semestre de 2025, face ao ano de 2024, enquanto a comparabilidade da demonstração dos resultados se reporta ao 1º semestre de 2025 e o período homólogo do ano anterior. É possível que alguns valores apresentados difiram dos apresentados em relatórios anteriores, pois a informação é dinâmica e reconstruída ao longo do exercício.

A – ANÁLISE ORÇAMENTAL

A.1. Orçamento

A.1.1. Orçamento inicial

No quinquénio de 2021 a 2025, o orçamento inicial tem vindo a comportar-se a um nível médio anual na ordem dos 14 milhões de euros, atingindo no ano de 2025 o valor de cerca de 17,2 milhões de euros.

ORÇAMENTO INICIAL						VARIAÇÃO	VARIAÇÃO	VARIAÇÃO	VARIAÇÃO
RECEITAS	2021	2022	2023	2024	2025	2025/2024	2025/2023	2025/2022	2025/2021
Correntes	9 418 580	9 975 816	11 933 145	13 212 089	14 021 611	809 522	2 088 466	4 045 795	4 603 031
Capital	2 345 540	4 454 931	4 131 672	3 994 308	3 161 805	-832 503	-969 867	-1 293 126	816 265
TOTAL	11 764 120	14 430 747	16 064 817	17 206 397	17 183 416	-22 981	1 118 599	2 752 669	5 419 296

ORÇAMENTO INICIAL						VARIAÇÃO	VARIAÇÃO	VARIAÇÃO	VARIAÇÃO
DESPESAS	2021	2022	2023	2024	2025	2025/2024	2025/2023	2025/2022	2025/2021
Correntes	8 338 515	9 157 435	11 304 672	12 595 805	13 033 697	437 892	1 729 025	3 876 262	4 695 182
Capital	3 425 605	5 273 312	4 760 145	4 610 592	4 149 719	-460 873	-610 426	-1 123 593	724 114
TOTAL	11 764 120	14 430 747	16 064 817	17 206 397	17 183 416	-22 981	1 118 599	2 752 669	5 419 296

De salientar que o último orçamento aprovado, para o ano de 2025, teve um decréscimo de cerca de 0,13%, relativamente ao anterior, uma diferença residual.

À data de 30 de junho, a situação já foi revista para 20,9 milhões de euros (revisão em alta de 3,7 milhões euros), tendo sido introduzido o saldo da gerência anterior.

PREVISIONAL			VARIAÇÃO
INICIAL		CORRIGIDO	
30/06/2025			
RECEITAS	17 183 416	20 890 773	3 707 357
DESPESAS	17 183 416	20 890 773	3 707 357

Saldo de gerência	3 080 938
Outras	626 420

A.1.2. Receita

No 1º semestre de 2025, podemos verificar que nas receitas o grau de execução é de 47,43 %, representando a receita corrente 43,00 % e a receita de capital 20,67 %.

ORÇAMENTO							
	EXECUÇÃO	EXECUÇÃO	EXECUÇÃO	EXECUÇÃO	INICIAL	CORRIGIDO	EXECUÇÃO
RECEITA	2021	2022	2023	2024	2025	30/06/2025	30/06/2025
Correntes	9 347 113	11 039 680	12 139 270	13 574 381	14 021 611	14 090 958	6 058 609
Capital	1 263 507	3 185 738	1 576 999	2 748 733	3 161 805	3 718 877	768 545
Outras	1 483 066	1 850 934	1 919 833	1 067 210	0	3 080 938	3 080 938
TOTAL	12 093 686	16 076 352	15 636 101	17 390 325	17 183 416	20 890 773	9 908 092

GRAU DE EXECUÇÃO	93,66%	93,14%	84,15%	95,60%	47,43%		
-------------------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	--	--

Corrente	98,68%	100,82%	100,38%	102,37%	43,00%		
Capital	64,55%	71,43%	34,87%	71,11%	20,67%		
Outras	100,00%	100,00%	100,00%	100,19%	100,00%		

Nos exercícios de 2021 a 2024, a execução orçamental da receita, com exceção marginal do ano de 2023, comportou-se acima do indicador atualmente considerado como referência para situações de alerta precoce de desvios, nos termos do disposto no art.º 56º, nº 3, da Lei nº 73/2013, de 3 de setembro (85%).

Propõe-se adequada ponderação deste indicador de forma a que no final de 2025, a execução atinja um rácio igual ou superior a 85%.

O total das receitas cobradas líquidas ascendeu ao montante de 9.908.092 €, discriminado da seguinte forma:

	DOTAÇÃO INICIAL	DOTAÇÃO CORRIGIDA	30/06/2025		DOTAÇÃO INICIAL	DOTAÇÃO CORRIGIDA	30/06/2024	
			VALOR	%			VALOR	%
RECEITA CORRENTE	14 021 611	14 090 958	6 058 609	43,00	13 212 089	13 246 989	6 534 917	49,33
Impostos diretos	2 715 757	2 715 757	938 667	34,56	2 520 434	2 520 434	1 362 281	54,05
- IMI	1 204 022	1 204 022	437 719	36,35	1 213 212	1 213 212	639 431	52,71
- IUC	348 457	348 457	197 097	56,56	331 241	331 241	186 657	56,35
- IMT	759 676	759 676	292 925	38,56	657 095	657 095	529 568	80,59
- Derrama	403 502	403 502	9 853	2,44	318 786	318 786	6 626	2,08
- Impostos Abolidos	75	75	1 073	1430,11	75	75	0	0,00
- Outros	25	25	0	0,00	25	25	0	0,00
Taxas, multas e outras penalidades	481 212	481 212	234 485	48,73	509 908	509 908	210 758	41,33
Rendimentos de propriedades	612 898	612 898	310 752	50,70	584 636	584 636	304 215	52,04
Transferências correntes	8 180 432	8 310 395	3 642 171	43,83	7 566 071	7 657 723	3 766 254	49,18
Venda de bens e prestação de serviços	1 807 462	1 807 462	840 098	46,48	1 748 613	1 748 613	793 359	45,37
Outras receitas correntes	223 850	163 235	92 436	56,63	282 427	225 675	98 049	43,45
RECEITA DE CAPITAL	3 161 805	3 718 877	768 545	20,67	3 994 308	4 017 481	1 259 560	31,35
Venda de bens de investimento	61 744	61 744	0	0,00	123 651	123 651	554	0,45
Transferências de capital	2 713 572	3 326 065	768 545	23,11	2 852 132	2 875 305	1 259 007	43,79
Ativos Financeiros	50	50	0	0,00	50	50	0	0,00
Passivos Financeiros	100	100	0	0,00	775 975	775 975	0	0,00
Outras receitas de capital	386 339	330 918	0	0,00	242 500	242 500	0	0,00
OUTRAS RECEITAS	0	3 080 938	3 080 938	100,00	0	1 065 201	1 031 718	96,86
Reposições não abatidas aos pagamentos	0	0	0	0,00	0	33 483	0	0,00
Saldo da referência anterior	0	3 080 938	3 080 938	100,00	0	1 031 718	1 031 718	100,00
TOTAL GERAL	17 183 416	20 890 773	9 908 092	47,43	17 206 397	18 329 671	8 826 196	48,15

A.1.3. Despesa

Quanto à despesa a mesma assume um grau de execução de 33,78 %, com a despesa corrente com um grau de execução de 40,86 % e a despesa de capital em 19,29 %.

DESPESA	EXECUÇÃO				ORÇAMENTO		
	2021	2022	2023	2024	INICIAL	CORRIGIDO	EXECUÇÃO
Correntes	7 712 307	9 178 396	10 240 977	11 722 722	13 033 697	14 032 566	5 733 120
Capital	2 530 445	4 982 709	4 363 405	2 586 666	4 149 719	6 858 207	1 322 742
TOTAL	10 242 752	14 161 105	14 604 383	14 309 387	17 183 416	20 890 773	7 055 862
GRAU DE EXECUÇÃO	79,32%	82,04%	78,79%	78,66%			33,78%
Corrente	87,03%	87,47%	87,58%	90,62%			40,86%
Capital	62,47%	73,63%	63,76%	49,23%			19,29%

A despesa paga atingiu o montante de 7.055.862 €, seguindo a estrutura que se apresenta:

	DOTAÇÃO INICIAL	DOTAÇÃO CORRIGIDA	30/06/2025		DOTAÇÃO INICIAL	DOTAÇÃO CORRIGIDA	30/06/2024	
			VALOR	%			VALOR	%
DESPESA CORRENTE	13 033 697	14 032 566	5 733 120	40,86	12 595 805	12 923 406	5 139 085	39,77
Despesas com pessoal	7 377 146	7 420 716	3 234 708	43,59	6 859 614	6 816 066	2 940 008	43,13
Aquisição de bens e serviços	4 401 221	5 131 917	1 794 411	34,97	4 233 405	4 553 635	1 554 123	34,13
Juros e outros encargos	119 885	123 885	55 614	44,89	153 480	153 480	68 283	44,49
Transferências correntes	737 945	950 415	504 187	53,05	911 900	970 727	407 092	41,94
Outras despesas correntes	397 500	405 633	144 200	35,55	437 406	429 498	169 578	39,48
DESPESA DE CAPITAL	4 149 719	6 858 207	1 322 742	19,19	4 610 592	5 406 265	888 873	16,44
Aquisição de bens de capital	2 790 934	5 524 422	774 759	14,02	3 494 250	4 268 958	394 566	9,24
Transferências de capital	777 013	752 013	314 944	41,88	634 020	643 020	252 576	39,28
Ativos financeiros	200	200	0	0,00	200	200	0	0,00
Passivos financeiros	581 522	581 522	233 039	40,07	482 072	482 072	241 730	50,14
Outras despesas de capital	50	50	0	0,00	50	12 015	0	0,00
TOTAL GERAL	17 183 416	20 890 773	7 055 862	33,78	17 206 397	18 329 671	6 027 958	32,89

A.1.4. Fontes de financiamento

Da demonstração do desempenho orçamental, podemos verificar as fontes de financiamento associadas à execução orçamental, quer ao nível da receita, quer ao nível da despesa.

Assim, constata-se que a despesa primária absorve 95,91 % do total da despesa e a despesa com o pessoal representa 47,80 % do total da despesa primária e 45,84 % do total da despesa.

	30/06/2025			30/06/2024
	FONTES DE FINANCIAMENTO			TOTAL
	RECEITA PRÓPRIA	U E	TOTAL	
Despesa primária	6 622 286,25	144 923,14	6 767 209,39	5 717 944,88
Saldo corrente	325 488,43	0,00	325 488,43	1 395 832,30
Saldo capital	-321 157,73	0,00	-321 157,73	612 417,57
Saldo primário	59 944,60	0,00	59 944,60	2 076 532,90
Receita total (1)+(2)+(3)	9 674 870,12	233 221,58	9 908 091,70	8 826 195,70
Despesa total (5)+(6)	6 910 939,08	144 923,14	7 055 862,22	6 027 958,30
Despesa primária/Despesa total			95,91%	94,86%
Despesa c/pessoal/Despesa primária			47,80%	51,42%
Despesa c/pessoal/Despesa total			45,84%	48,77%

A.1.5. Equilíbrio orçamental

A regra de equilíbrio base apresenta o indicador seguinte:

	2021	2022	2023	2024	1º sem 2025
Receita corrente					
Despesa corrente	1,21	1,20	1,19	1,16	1,06

Na sequência deste apuramento, apresentamos os seus efeitos para o ano de 2021 a junho de 2025, concluindo verificar-se pelo cumprimento quanto ao equilíbrio orçamental, sem recurso à introdução do saldo de gerência.

É de salientar a descida no rácio do equilíbrio, pela descida da receita corrente e do aumento da despesa corrente.

Os compromissos representam cerca de 76,96 % das dotações corrigidas. As obrigações assumidas perfazem 47,06 % dos compromissos, sendo que destas obrigações já foram pagos 7.055.862 € (93,26 %).

Compromissos/Dotações corrigidas	76,96%
Obrigações/Compromissos	47,06%
Pagamentos peri.anteriores/Despesa p/pagar peri.anteriores	74,28%
Pagamentos no período/Obrigações	93,26%
Compromissos a transitar/Compromissos	52,94%

Os compromissos para exercícios futuros, assumem o valor de 4.895.018 €, repartidos pelos períodos seguintes:

Página 8 de 21

Já as obrigações futuras, assumem o valor de 2.883.576 €, repartidos pelos períodos seguintes:

OBRIGAÇÕES FUTURAS						
30/06/2025		2026	2027	2028	2029	Sequintes
	Aquisição de bens de capital	59 656	36 994	38 560	3 444	-
	Transferências de capital	120 213	129 418	139 329	149 998	261 336
	Passivos financeiros	334 639	334 639	248 925	248 925	777 501
	TOTAL GERAL	514 508	501 051	426 813	402 367	1 038 837
		2 883 576				
		17,84%	17,38%	14,80%	13,95%	36,03%

A.2. Execução do plano plurianual de investimento

Quanto à execução do PPI o mesmo apresenta-se conforme segue:

	MONTANTE PREVISTO			MONTANTE EXECUTADO			GRAU DE EXECUÇÃO	
	ANO	ANOS SEGUINTE	TOTAL	ANTERIOR	ANO	TOTAL	ANUAL (%)	GLOBAL (%)
Funções Gerais	1 684 208	1 911 114	3 595 322	1 138 876	240 493	1 379 319	14,28	38,16
Serviços gerais de administração pública	1 624 158	1 550 814	3 174 972	897 938	210 469	1 108 407	12,96	34,91
Segurança e ordem públicas	60 050	360 300	420 350	240 888	30 025	270 913	50,00	64,45
Funções Sociais	2 427 030	3 742 700	6 169 730	1 252 584	536 121	1 788 705	22,09	28,99
Educação	501 816	1 767 900	2 269 716	193 544	17 969	211 513	3,58	9,32
Segurança e acção sociais	137 460	383 040	520 500	31 262	-	31 262	0,00	6,01
Habituação e serviços colectivos	1 050 173	1 151 760	2 201 933	865 065	260 892	1 125 957	24,84	51,13
Serviços culturais, recreativos e religiosos	737 581	440 000	1 177 581	162 712	257 260	419 972	34,88	35,66
Funções Económicas	1 561 198	3 925 295	5 486 493	2 786 274	70 844	2 857 118	4,54	52,08
Indústria e energia	116 260	1 000 295	1 116 555	301 053	46 763	347 816	40,22	31,15
Transportes e comunicações	593 323	2 925 000	3 518 323	2 477 841	24 080	2 501 922	4,06	71,11
Outras funções económicas	851 615	0	851 615	7 380	-	7 380	-	0,87
Outras funções	5 000	20 000	25 000	3 442	-	3 442	-	13,77
Diversas não especificadas	5 000	20 000	25 000	3 442	-	3 442	-	13,77
TOTAL GERAL	5 677 435	9 599 109	15 276 544	5 181 125	847 458	6 028 583	14,93	39,46

A.3. Execução das ações mais relevantes

Já as ações mais relevantes, apresentam-se conforme segue:

	MONTANTE PREVISTO			MONTANTE EXECUTADO			GRAU DE EXECUÇÃO	
	ANO	ANOS SEGUINTE	TOTAL	ANTERIOR	ANO	TOTAL	ANUAL (%)	GLOBAL (%)
Funções Gerais	331 382	1 309 160	1 640 542	649 703	135 566	785 269	40,91	47,87
Serviços gerais de administração pública	182 990	760 160	943 150	319 707	58 530	378 237	31,99	40,10
Segurança e ordem públicas	148 392	549 000	697 392	329 996	77 036	407 032	51,91	58,36
Funções Sociais	1 212 553	4 288 587	5 501 140	2 167 480	436 756	2 604 236	36,02	47,34
Educação	478 289	1 729 102	2 207 390	754 877	177 613	932 489	37,14	42,24
Saúde	10 225	48 900	59 125	22 712	2 026	24 738	19,81	41,84
Segurança e acção sociais	170 792	619 461	790 253	318 852	72 974	391 825	42,73	49,58
Habituação e serviços colectivos	101 611	156 844	258 455	25 578	465	26 043	0,46	10,08
Serviços culturais, recreativos e religiosos	451 637	1 734 280	2 185 917	1 045 462	183 679	1 229 141	40,67	56,23
Funções Económicas	226 162	572 880	799 042	563 166	70 286	633 452	31,08	79,28
Indústria e energia	111 562	322 000	433 562	458 043	47 483	505 526	42,56	116,60
Transportes e comunicações	9 020	52 080	61 100	0	-	0	0,00	0,00
Outras funções económicas	105 580	198 800	304 380	105 123	22 803	127 926	21,60	42,03
Outras funções	1 073 047	3 935 158	5 008 205	2 495 210	481 270	2 976 481	44,85	59,43
Operações da dívida autárquica	679 917	2 348 438	3 028 355	1 563 242	281 822	1 845 064	41,45	60,93
Transferências entre administrações	376 680	1 506 720	1 883 400	902 146	189 836	1 091 983	50,40	57,98
Diversas não especificadas	16 450	80 000	96 450	29 821	9 612	39 434	58	40,89
TOTAL GERAL	2 843 144	10 105 785	12 948 929	5 875 559	1 123 878	6 999 438	39,53	54,05

B - ANÁLISE FINANCEIRA

B.1. Balanço

RUBRICAS	DATAS	
	30/06/2025	31/12/2024
ATIVO		
Ativo não corrente		
Ativos fixos tangíveis	58 541 791,68	59 509 745,09
Ativos intangíveis	256 064,50	231 098,36
Investimentos Participações financeiras	250 879,50	250 879,50
Clientes, contribuintes e utentes	3 422,06	11 771,38
Diferimentos	800 294,86	800 294,86
	59 852 452,60	60 803 789,19
Ativo corrente		
Inventários	969 836,45	897 579,67
Devedores por transferências e subsídios não reembolsáveis	0,00	4 700,41
Devedores por empréstimos bonificados e subsídios reembolsáveis	0,00	709,50
Clientes, contribuintes e utentes	437 494,18	364 749,32
Outras contas a receber	1 321 416,09	1 712 847,97
Diferimentos	90 426,20	145 544,95
Caixa e depósitos	3 062 296,64	3 278 775 09
	5 882 926,45	6 404 906 91
Total do ativo	65 735 379,05	67 208 696,10
PATRIMÓNIO LÍQUIDO		
Património/Capital	48 208 229,56	48 208 229,56
Reservas	1 493 101,18	1 493 101,18
Resultados transitados	-2 751 929,83	-2 353 778,56
Outras variações no património líquido	14 939 190,30	14 651 442,52
Resultado líquido do período	-1 900 152,34	-398 151,27
Total do Património Líquido	59 988 438,87	61 600 843,43
PASSIVO		
Passivo não corrente		
Provisões	2 450,00	2 450,00
Financiamentos obtidos	2 083 281,62	2 083 281,62
Diferimentos	0,00	0,00
Outras contas a pagar	206 910,32	195 049,26
	2 292 641,94	2 280 780,88
Passivo corrente		
Credores por transferências e subsídios não reembolsáveis concedidos	866 430,19	911 956,89
Fornecedores	287 729,53	110 271,09
Estado e outros entes públicos	414 932,12	175 756,19
Financiamentos obtidos	402 260,58	694 792,86
Fornecedores de investimentos	76 320,13	77 160,96
Outras contas a pagar	1 020 468,32	1 093 878,53
Diferimentos	386 157,37	263 255,27
	3 454 298,24	3 327 071,79
Total do Passivo	5 746 940,18	5 607 852,67
Total do Património Líquido e Passivo	65 735 379 05	67 208 696 10

Em 30 de junho de 2025, o total do ativo ascende a 65.735.379,05 €, enquanto que em 31/12/2024, ascendia a 67.208.696,10 €. O ativo não corrente representa cerca de 91,1 % do ativo total, face aos 90,5 % de 31/12/2024.

O passivo perfaz o valor de 5.746.940,18 €. Em 31/12/2024 o passivo ascendia a 5.607.852,67 €. O passivo não corrente representa cerca de 39,9 % do passivo total, face aos 40,7 % de 31/12/2024.

B.1.1. Ativos Fixos

Rubricas	30/06/2025			31/12/2024		
	Quantia Bruta	Depreciações acumuladas	Quantia Escriturada	Quantia Bruta	Depreciações acumuladas	Quantia Escriturada
Bens de domínio público, património histórico, artístico e cultural	56 319 680,03	34 346 631,28	21 973 048,75	56 156 256,05	33 415 007,65	22 741 248,40
4301 Terrenos e recursos naturais	49 879,79		49 879,79	49 879,79		49 879,79
4302 Edifícios e outras construções	404 043,36	171 889,02	232 154,34	404 043,36	165 864,77	238 178,59
4303 Infraestruturas	55 504 530,64	34 174 368,16	21 330 162,48	55 504 530,64	33 248 768,78	22 255 761,86
4304 Património histórico, artístico e cultural	86 299,90	374,10	85 925,80	86 299,90	374,10	85 925,80
4530 Bens de domínio público em curso	274 926,34		274 926,34	111 502,36		111 502,36
Ativos fixos em Concessão	6 027,00	4 331,88	1 695,12	6 027,00	4 143,54	1 883,46
4303 Infraestruturas	6 027,00	4 331,88	1 695,12	6 027,00	4 143,54	1 883,46
Outros ativos fixos tangíveis	51 877 798,75	15 310 750,94	36 567 047,81	51 438 965,52	14 672 352,19	36 766 613,23
431 Terrenos e recursos naturais	10 585 707,01		10 585 707,01	10 585 707,01		10 585 707,01
432 Edifícios e outras construções	32 297 019,26	8 569 576,07	23 727 443,19	32 297 019,26	8 137 527,55	24 159 491,71
433 Equipamento básico	2 819 703,54	2 165 504,14	654 199,40	2 787 127,71	2 100 398,41	686 729,30
434 Equipamento de transporte	4 123 736,35	3 252 567,62	871 168,73	3 871 094,35	3 110 345,60	760 748,75
435 Equipamento administrativo	515 557,21	444 200,48	71 356,73	561 100,35	481 005,09	80 095,26
437 Outros	877 072,02	796 844,46	80 227,56	861 911,22	786 930,59	74 980,63
453 Ativos fixos tangíveis em curso	451 698,40		451 698,40	267 700,66		267 700,66
TOTAL	108 203 505,78	49 661 714,10	58 541 791,68	107 601 248,57	48 091 503,48	59 509 745,09

As depreciações estão refletidas, bem como a reposição dos subsídios ao investimento.

Será ainda necessário efetivar os valores finais das escolas, registadas aquando da transferência de competências, quando os valores forem disponibilizados pela Autoridade Tributária.

As obras em curso, em 30 de junho de 2025, apresentam um valor global de 726.624,74€ (31/12/2024: 379.203,02€).

Realçamos que as obras em curso merecem avaliação no sentido de apurar a necessidade do seu encerramento, no momento em que os equipamentos e infraestruturas entrem em uso, caso se prolongue a receção provisória dos mesmos. Há obras mais antigas, sem acréscimos de valor, bem como outras, cujo valor é residual e, podem ser consideradas despesas de conservação e manutenção.

Estes trabalhos devem ser realizados para efeitos de encerramento das contas de 2025.

Rubricas	31/12/2024	30/06/2025	
	Inicial	Aumentos	Total
Ativos Fixos Tangíveis	379 203,02	347 421,72	726 624,74
Requalificação e Conservação da Rede Viária - EMPREITADA DE REQUALIFICAÇÃO URBANA AV. MARECHAL CRAVEIRO IOPEs E ZONAS ADJACENTES - REVISÃO DE PREÇOS		14 022,77	14 022,77
Requalificação e Conservação da Rede Viária - CONSTRUÇÃO DE PASSEIOS NA AFEITEIRA - 1ª FASE		565,80	565,80
Estratégia Local de Habitação	17 158,51		17 158,51
CONSTRUÇÃO DE PASSEIOS NA AFEITEIRA - 1ª FASE	1 414,50		1 414,50
Jardim do Bairro Zeca Afonso	40 579,18		40 579,18
REQUALIFICAÇÃO DE EDIFÍCIOS MUNICIPAIS - EMPREITADA DE REQUALIFICAÇÃO DO CAFÉ "A ILHA"		55 753,58	55 753,58
CONSTRUÇÃO DE PASSEIOS NA AFEITEIRA - 1ª FASE	3 136,50		3 136,50
Renovação e Ampliação das Redes de Esgotos - ESTAÇÃO ELEVATÓRIA COMPACTA DA LANDEIRA	10 255,50		10 255,50
RENOVAÇÃO E AMPLIAÇÃO DAS REDES DE ÁGUA - PLANO DE SETORIZAÇÃO DOS SISTEMA DE ABASTECIMENTO DE AGUA DE VENDAS NOVAS ENTREGA E APRESENTAÇÃO DO RELATÓRIO FINAL	19 870,23		19 870,23
REQUALIFICAÇÃO DE EQUIPAMENTOS DESPORTIVOS - ESTÁDIO (SUBSTITUIÇÃO ILUMINÁRIAS)	922,50		922,50
REQUALIFICAÇÃO DE EQUIPAMENTOS DESPORTIVOS - ESTÁDIO		104 678,72	104 678,72
REQUALIFICAÇÃO DE EQUIPAMENTOS DESPORTIVOS - PISCINAS	12 825,49	947,10	13 772,59
REQUALIFICAÇÃO DE EDIFÍCIOS MUNICIPAIS - CONCLUSÃO DE QUATRO ARMAZÉNS NO COPAE		904,05	904,05
REQUALIFICAÇÃO DO PAVILHÃO MUNICIPAL	7 000,51		7 000,51
AMPLIAÇÃO DO ESTÁDIO MUNICIPAL	7 149,44		7 149,44
REMODELAÇÃO E AMPLIAÇÃO DAS REDES DE ENERGIA E ILUMINAÇÃO PÚBLICA	12 897,82		12 897,82
LOJA DO CIDADÃO	23 310,96		23 310,96
REQUALIFICAÇÃO DO JARDIM PÚBLICO	36 535,00	246,00	36 781,00
REQUALIFICAÇÃO DE EDIFÍCIOS MUNICIPAIS - EDIFÍCIO PAÇOS CONCELHO		3 453,47	3 453,47
REQUALIFICAÇÃO DE PASSEIOS EM VENDAS NOVAS		922,50	922,50
Requalificação do Parque Escolar Municipal - EB1 (antiga C+S) E ESCOLA SECUNDÁRIA	121 525,40		121 525,40
Requalificação do Parque Escolar Municipal - EB1 CAMPOS RAINHA		5 597,97	5 597,97
Requalificação do Parque Escolar Municipal - CRECHE OS AMIGOS DA LANDEIRA	17 582,86		17 582,86
Requalificação de Parque Infantil do Bairro José Saramago	2 657,42		2 657,42
REFORÇO DOS PARQUES DE BICICLETAS DO MUNICÍPIO - OP23	4 627,75		4 627,75
PLANO MUNICIPAL DE AÇÃO PARA OS RESÍDUOS URBANOS	7 372,35		7 372,35
Acessibilidades 360º	16 317,64		16 317,64
REQUALIFICAÇÃO DE ESPAÇOS DE JOGO E RECREIO	16 063,46	148 503,31	164 566,77
REQUALIFICAÇÃO DA ESCOLA DOS CAMPOS DA RAINHA		7 213,95	7 213,95
RECOLHA SELETIVA/ECOPONTOS		4 612,50	4 612,50

B.1.2. Ativo corrente

O montante das componentes do ativo corrente ascende a 5,9 milhões de euros, sendo que destes, 3 milhões de euros assumem a categoria de meios monetários líquidos (caixa e depósitos à ordem e outros depósitos). A redução no ativo é justificada quase na totalidade pela regularização de acréscimos de rendimentos de 2024.

Quanto aos inventários (30/06/2025: 969.836,45 €), recomenda-se que seja levada a cabo de forma periódica e sistemática, contagem físicas de inventários. Acresce o consequente apuramento e justificação das diferenças encontradas, para além da revisão do valor das imparidades. Estes procedimentos permitem garantir a adequada valorização dos inventários e adequam-se à necessária e obrigatória otimização do sistema de controlo interno.

Rubricas	30/06/2025			31/12/2024		
	Quantia bruta	Imparidade acumulada	Quantia recuperável	Quantia bruta	Imparidade acumulada	Quantia recuperável
Mercadorias	702 571,20	218 176,33	484 394,87	702 571,20	218 176,33	484 394,87
Matérias primas, subsidiárias e de consumo	566 560,87	81 119,29	485 441,58	494 304,09	81 119,29	413 184,80
TOTAL	1 269 132,07	299 295,62	969 836,45	1 196 875,29	299 295,62	897 579,67

No que se refere à classe 2, o Balanço apresenta os valores discriminados abaixo:

CONTA		30/06/2025	31/12/2024
20.1	Devedores p/transf.sub.não reem.obtidos	0,00	4 700,41
	- Fundos Comunitários	0,00	4 700,41
21	Clientes	437 494,18	364 749,32
	- Realizável até 12 meses	428 896,93	356 140,35
	- Contribuintes	1 280,83	43,09
	- Utentes	6 084,12	7 333,58
	- Clientes, contribuintes e utentes de cobrança duvidosa	414 785,84	415 658,56
	- Perdas por imparidade acumuladas	-413 553,54	-414 426,26
27	Outras contas a receber	1 321 416,09	1 713 557,47
	- Devedores p/acrêscimos	1 316 000,80	1 704 655,75
	- Outros acréscimos de rendimentos	1 316 000,80	1 704 655,75
	- Outros devedores	5 415,29	8 901,72
	- Outros devedores	5 415,29	8 192,22
	- Devedores por empréstimos bonificados e subsídios reembolsáveis	0,00	709,50
28.1	Gastos a reconhecer	890 721,06	945 839,81
	- Transferências e subsídios concedidos com condições	866 430,19	911 956,89
	- Outros	24 290,87	33 882,92
TOTAL		2 651 088,22	3 028 847,01

De salientar que o valor da #215 de cobrança duvidosa, deverá ser idêntica à #219 de imparidades de clientes, situação essa que não se verifica. A diferença reporta a uma dívida sobre transportes escolares de 2005.

Quanto aos meios financeiros líquidos assumem os seguintes valores discriminados:

Conta	Designação	30/06/2025	31/12/2024
11	Caixa	3 138,30	1 412,43
	Depósitos à ordem		
122	- Depósitos bancários	2 830 765,00	2 768 093,35
	Outros depósitos		
132	- Depósitos consignados	21 483,02	309 740,05
133	- Depósitos de garantias e cauções	206 910,32	199 529,26
TOTAL		3 062 296,64	3 278 775,09

Foram apreciados/conciliados o mapa de fluxos de caixa e mapa de operações de tesouraria com a classe de meios financeiros líquidos, não existindo factos a registar.

Designação	30/06/2025	31/12/2024
- Execução orçamental	2 852 229,48	3 080 937,71
- Operações de tesouraria	210 067,16	197 837,38
Saldo da gerência	3 062 296,64	3 278 775,09

B.1.3. Passivo

Quanto ao valor do passivo, o mesmo ascende a 5.746.940,18 €.

	CONTA	30/06/2025	31/12/2024
20.2	Credores p/transf.sub.não reem.obtidos	866 430,19	911 956,89
	- Administração Local	866 430,19	911 956,89
20.4	Credores p/emprest.sub. reem.obtidos	33 835,20	35 446,40
	- De médio e longo prazo	33 835,20	35 446,40
22	Fornecedores	287 729,53	110 271,09
	- Fornecedores c/c	84 660,67	52 448,10
	- Fornecedores - faturas em receção e c	203 068,86	57 822,99
24	Estado e outros entes públicos	414 932,12	175 756,19
25	Financiamentos Obtidos	2 451 707,00	2 742 628,08
	- Exigível a curto prazo	348 332,07	579 759,80
	- Exigível a médio e longo prazo	1 910 792,95	1 910 792,95
	- Locações financeiras	192 581,98	252 075,33
27	Outras contas a receber	1 303 698,77	1 366 088,75
	- Fornecedores de Investimento	76 320,13	77 160,96
	- Fornecedores de investimentos c/c	72 835,39	8 291,80
	- Faturas em receção e conferência	3 484,74	68 869,16
	- Credores p/ acréscimos	991 960,55	1 086 327,15
	- Remunerações a Liquidar	867 597,75	784 794,88
	- Juros a liquidar e outros gastos fina	0,00	24 717,40
	- Outros acréscimos de gastos	124 362,80	276 814,87
	- Cauções	206 910,32	195 049,26
	- Outros Credores	28 507,77	7 551,38
	- Sindicatos	894,66	832,08
	- Outros credores	27 613,11	6 719,30
28.2	Rendimentos a reconhecer	386 157,37	263 255,27
	- A reconhecer até 12 meses	386 157,37	245 934,67
	- Outros	0,00	17 320,60
29	Provisões	2 450,00	2 450,00
	- Processos judiciais em curso	2 450,00	2 450,00
	TOTAL	5 746 940,18	5 607 852,67

Como se verifica pelo balanço, o passivo não corrente (valores exigíveis a mais de 12 meses), assume a expressão de 2.292.641,94 €, enquanto que o passivo corrente (valor exigível a 12 meses) totaliza o valor de 3.454.298,24€.

Assiste-se ao ligeiro aumento do passivo, substancialmente por via adiantamentos recebidos, referentes ao PRR (rendimentos a reconhecer), bem como do valor de fornecedores.

O pagamento das amortizações dos empréstimos tem vindo a ser cumprido.

A conta #2822 – Transferências e subsídios de capital obtidos (386.157,37 €), reflete essencialmente o valor dos subsídios ao investimento, que ainda estão sujeitos a condições e que por isso não foram incluídos nos fundos patrimoniais (conta #59 – Outras variações nos fundos patrimoniais). Propõe-se a sua avaliação no sentido de

aquando do encerramento da obra em curso, o valor do financiamento ser de imediato transferido para a conta #59.

Diferimentos passivos	30/06/2025	31/12/2024
Requalificação Jardim Infância Afeiteira	7 042,53	
Espaços Verdes e Arvoredo Urbano Sustentável de Vendas Novas	36 535,00	36 535,00
Rendas de jan/25		17 320,60
Redes Culturais e Transição Digital do Plano de Recuperação e Resiliência	45 000,00	45 000,00
PRR - Programa de Intervenção em Habitações (PIH)	4 642,33	4 642,33
PRR - Bairros Comerciais Digitais	159 757,34	159 757,34
PRR - Reab. 1F Beco da Rua Alexandre Braga	39 884,80	
PRR - Reab. 3 fogos Rua Brito Camacho	93 295,37	
Totais	386 157,37	263 255,27

A conta # 29 – Provisões, requer análise periódica, assumindo, atualmente, o valor é de 2.450,00 €.

Relembramos que esta informação deve ser apresentada à Assembleia Municipal, nos termos do n.º 4, do artigo 35.º, da Lei 75/2024.

B.2. Demonstração dos Resultados

RUBRICAS	NOTAS	DATAS	
		jun/25	jun/24
Impostos, contribuições e taxas	+	882 526,84	1 357 147,62
Vendas	+	274 404,07	269 549,13
Prestações de serviços e concessões	+	896 418,82	829 010,84
Transferências e subsídios correntes obtidos	+	3 627 185,10	3 754 347,64
Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas	-	-516 388,77	-450 176,45
Fornecimentos e serviços externos	-	-1 221 646,80	-1 085 886,01
Gastos com pessoal	-	-3 534 720,53	-2 535 651,83
Transferências e subsídios concedidos	-	-849 176,76	-735 326,67
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)	+/-	872,72	8 419,88
Outros rendimentos e ganhos	+	366 450,33	290 731,65
Outros gastos e perdas	-	-138 837,45	-139 761,31
Resultados antes de depreciações e gastos de financiamento		-212 912,43	1 562 404,49
Gastos/reversões de depreciação e amortização	+/-	-1 656 232,57	-1 687 101,06
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento)		-1 869 145,00	-124 696,57
Juros e gastos similares suportados	-	-31 007,34	-68 393,87
Resultado líquido do período		-1 900 152,34	-193 090,44

A junho de 2025, a demonstração de resultados apresenta um resultado mais negativo que o período anterior, resultante, essencialmente, da redução de impostos do estado e, aumento dos gastos com pessoal.

De valorizar a contabilização semestral das estimativas de gastos com o pessoal, nomeadamente férias, subsídios de férias e Natal e respetivos encargos, de forma a que os resultados possam merecer um melhor acompanhamento por parte da gestão e organismos de controle financeiro, que até à data, apenas tinham tratamento anual. Esta melhoria no procedimento, pode em 2025, por ser o primeiro ano de aplicação, dificultar a comparação de gastos com o ano transato.

Por sua vez, os gastos e perdas, apresentam-se em termos globais como segue:

GASTOS E PERDAS	junho 25	junho 24	Δ €	Δ %
Transferências e subsídios concedidos	849 176,76	735 326,67	113 850,09	15,48%
Custo das merc.vend.mat.consumidas	516 388,77	450 176,45	66 212,32	14,71%
Fornecimentos e serviços externos	1 221 646,80	1 085 886,01	135 760,79	12,50%
Gastos com o pessoal	3 534 720,53	2 535 651,83	999 068,70	39,40%
Gastos de depreciação e de amortização	1 656 232,57	1 687 101,06	-30 868,49	-1,83%
Outros gastos	138 837,45	139 761,31	-923,86	-0,66%
Gastos por juros e outros encargos	31 007,34	68 393,87	-37 386,53	-54,66%
Totais	7 948 010,22	6 702 297,20	1 245 713,02	18,59%

De salientar que, o aumento efetivo em gastos com o pessoal, ronda os 300 mil euros, enquanto o restante acréscimo, se deve ao registo contabilístico das estimativas semestrais, relacionadas com subsídios de férias e natal, como referido anteriormente.

Esta peça financeira apresenta a informação, em 3 componentes distintas: - Atividades operacionais; - Atividades financeiras; e - Atividades de investimento.

Fluxos de Caixa	junho 25	junho 24
Fluxos de caixa das atividades operacionais (a)	78 498,85	1 227 275,90
Fluxos de caixa das atividades de investimento (b)	53 279,72	949 881,58
Fluxos de caixa das atividades de financiamento (c)	-348 257,02	-389 674,85
Variação de caixa e seus equivalentes (a+b+c)	-216 478,45	1 787 482,63
Caixa e seus equivalentes no início do período	3 278 775,09	1 225 207,46
De execução orçamental	3 080 937,71	1 031 717,92
De operações de tesouraria	197 837,38	193 489,54
Caixa e seus equivalentes no fim do período	3 062 296,64	3 012 690,09
De execução orçamental	2 852 229,48	2 798 237,40
De operações de tesouraria	210 067,16	214 452,69

Apura-se que os fluxos das atividades operacionais e de investimentos são positivos, enquanto que os fluxos das atividades de financiamento são negativos. No seu conjunto os fluxos de caixa contribuíram para uma variação negativa de caixa e seus equivalentes de 216 mil euros, apresentando a tesouraria, na parte correspondente ao saldo de execução orçamental cerca de 2,85 milhões de euros.

B.4. Demonstração das alterações no património líquido

DESCRIÇÃO		Capital/ Património Realizado	Reservas	Resultados transitados	Outras variações no património líquido	Resultado líquido do período	Total do património líquido
POSIÇÃO NO INÍCIO DO PERÍODO	(1)	48 208 229,56	1 493 101,18	-2 353 778,56	14 651 442,52	-398 151,27	61 600 843,43
ALTERAÇÕES NO PERÍODO							
Transferências e subsídios de capital					623 622,00		623 622,00
Outras alterações reconhecidas no Património Líquido				-398 151,27	-335 874,22	398 151,27	-335 874,22
	(2)	-	-	-398 151,27	287 747,78	398 151,27	287 747,78
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	(3)					-1 900 152,34	-1 900 152,34
RESULTADO INTEGRAL	(4) = (2) + (3)					-1 502 001,07	-1 612 404,56
OPERAÇÕES COM DETENTORES DE CAPITAL NO PERÍODO	(5)						
POSIÇÃO NO FIM DO PERÍODO	= (1) + (2) + (3) + (4) + (5)	48 208 229,56	1 493 101,18	-2 751 929,83	14 939 190,30	-1 900 152,34	59 988 438,87

Esta peça financeira relata as alterações ocorridas ao nível do património. Desagregando esta informação apresentamos as seguintes componentes:

Rubricas	31/12/2024	Aplicação dos resultados	Reposição subsídios Investimento	Resultado do exercício	Outros movimentos	30/06/2025
51 - Património	48 208 229,56					48 208 229,56
55 - Reservas	1 493 101,18	-	-	-	-	1 493 101,18
- Reservas legais	161 692,26					161 692,26
- Outras	1 331 408,92					1 331 408,92
56 - Resultados transitados	-2 353 778,56	-	-	-398 151,27	-	-2 751 929,83
- De períodos anteriores	-12 884 599,85			-398 151,27		-13 282 751,12
- Regularizações	-217 580,81					-217 580,81
- Ajustamentos de transição para o SNC-AP	10 748 402,10					10 748 402,10
59 - Outras variações no património líquido	14 651 442,52	-	-335 874,21	-	623 621,99	14 939 190,30
- Transferências e subsídios de capital	10 319 817,54	-	-335 874,21		623 621,99	10 607 565,32
- Ativos depreciables	8 523 308,67		-262 468,11		-0,01	8 260 840,55
- Ativos não depreciables	908 725,72					908 725,72
- Outras transferências, sub.capital	887 783,15	-	-73 406,10		623 622,00	1 437 999,05
- FEF Capital	626 850,30		-60 933,12		234 096,00	800 013,18
- Artº 35º, nº 3, Lei nº 73/2013	260 932,85		-12 472,98		389 526,00	637 985,87
- Doações obtidas	4 306 978,94					4 306 978,94
- Transferências de ativos	24 646,04					24 646,04
81 - Resultado líquido do período	-398 151,27	398 151,27		-1 900 152,34		-1 900 152,34
TOTAL	61 600 843,43	398 151,27	-335 874,21	-2 298 303,61	623 621,99	59 988 438,87

Durante o primeiro semestre foi refletido:

- Aplicação do resultado do ano de 2024;
- Reconhecimento do resultado do período de 2025;
- Imputação de Subsídios ao Investimento;
- Reconhecimentos de transferências e subsídios de capital, recebidos.

O valor das transferências e subsídios de capital para ativos depreciables, apresenta as necessárias imputações a rendimentos e, deverá ser analisada a necessária integração de valores presentes na #2822.

C - CONTABILIDADE DE GESTÃO

Existe uma preocupação constante, por parte dos serviços do Município, na implementação e aperfeiçoamento da informação disponibilizada, em termos de Contabilidade de Gestão, que saudamos pela mais valia que representam.

É uma área que requer um trabalho contínuo, de modo a cumprir na íntegra a **NCP 27 –Contabilidade de Gestão**, e dotar o órgão executivo dos melhores indicadores possíveis, para a tomada de decisão.

D – SITUAÇÃO ECONÓMICO - FINANCEIRA

Apresentam-se alguns indicadores de gestão, apreciação de prazo médio de pagamento, pagamentos em atraso e endividamento.

D.1. Indicadores de Gestão

Indicam-se os principais indicadores e rácios referentes aos períodos identificados.

Componente Económica

	jun/25	jun/24	Δ 1S24/1S25	Δ 1S24/1S25
			€	%
Gastos	7 948 010	6 702 297	1 245 713	18,59%
Rendimentos	6 047 858	6 509 207	-461 349	-7,09%
Resultado líquido do período	-1 900 152	-193 090	-1 707 062	884,07%
Resultados antes de depreciações e gastos de financiamento (EBITDA)	-212 912	1 562 404	-1 775 317	-113,63%
Resultados operacional (antes de gastos de financiamento)	-1 869 145	-124 697	-1 744 448	1398,95%

Componente Financeira

	30/06/2025	31/12/2024	Δ 2024/1S25	Δ 2024/1S25
			€	%
Ativo não Corrente	59 852 453	60 803 789	-951 337	-1,56%
Investimentos	59 048 736	59 991 723	-942 987	-1,57%
Ativo Corrente	5 882 926	6 404 907	-521 980	-8,15%
Ativo	65 735 379	67 208 696	-1 473 317	-2,19%
Património líquido	59 988 439	61 600 843	-1 612 405	-2,62%
Passivo não corrente	2 292 642	2 280 781	11 861	0,52%
Passivo corrente	3 454 298	3 327 072	127 226	3,82%
Financiamentos	2 485 542	2 778 074	-292 532	-10,53%
Total Passivo	5 746 940	5 607 853	139 088	2,48%
Solvabilidade (Património líquido/ Passivo)	1044%	1098%		
Autonomia Financeira (Património líquido / Ativo)	91%	92%		
Liquidez Geral (Ativo corrente/ Passivo corrente)	1,70	1,93		
Grau de dependência do ML Prazo (Passivo não corrente/Ativo)	3,49%	3,39%		
Grau de Cobertura do Imobilizado (Património líquido/ Investimentos)	102%	103%		
Endividamento M/L Prazos (Empréstimos/Total Passivo)	43%	50%		

D.2. Prazo Médio de Pagamento e Pagamentos em Atraso

O indicador prazo médio de pagamentos a fornecedores (PMP), calculado nos termos da RCM nº 34/2008, com as alterações introduzidas pelo Despacho nº 9870/2009, situa-se nos 18 dias (31.12.2024: 19)

D.3. Endividamento/Dívida Total

Conforme definido no artigo 52.º, da Lei nº 73/2013, de 3 de setembro, a dívida total de operações orçamentais do município, incluindo a das entidades previstas no artigo 54.º, do mesmo diploma legal, não pode ultrapassar, em 31 de dezembro de cada ano, 1,5 vezes a média da receita corrente líquida cobrada nos três exercícios anteriores.

Descrição	Descrição	jun/25	2024	jun/24
Passivo corrente	Fornecedores	287 729,53	110 271,09	415 673,86
	Fornecedores de Investimentos	76 320,13	77 160,96	16 343,62
	Credores transf e subs não reembolsáveis	866 430,19	911 956,89	1 015 676,36
	Estado e OEP	414 932,12	175 756,19	128 628,79
	Credores Diversos	25 350,93	4 763,26	60 442,53
	Financiamentos	402 260,58	694 792,86	317 422,39
	Total CP	2 073 023,48	1 974 701,25	1 954 187,55
Passivo não corrente	Financiamentos	2 083 281,62	2 083 281,62	2 331 817,40
	Total MLP	2 083 281,62	2 083 281,62	2 331 817,40
	Total da dívida	4 156 305,10	4 057 982,87	4 286 004,95

Ao valor da dívida do município, para efeitos de cálculo do limite da dívida e margem de endividamento, devem ser expurgados o valor dos empréstimos excecionados e somado a contribuição das participadas.

Descrição	01/01/2024	30/06/2024	31/12/2024	01/01/2025	30/06/2025
(1) Limite da Dívida Total	16 263 031	16 263 031	16 263 031	18 376 666	18 376 666
(2) Dívida Total de Operações Orçamentais	4 197 568	4 286 005	4 057 983	4 057 983	4 156 305
(3) Contribuição das Participadas	66 495	59 249	46 494	46 494	73 659
(4) Dívida Global (2) + (3)	4 264 064	4 345 254	4 104 477	4 104 477	4 229 964
(5) Margem de Endividamento (1) - (4)	11 998 967	11 917 777	12 158 554	14 272 189	14 146 701
(6) Margem utilizável (5) * 40%	4 799 587			5 708 876	
(7) Limite da dívida global (4) + (6)	9 063 651			9 813 352	
(8) Margem disponível à data	4 799 587	4 718 397	4 959 174	5 708 876	5 583 388

Variação da Dívida		Δ €	Δ %
31/12/2021	3 950 994	-368 459,38	-8,53%
31/12/2022	4 856 717	905 722,19	22,92%
31/12/2023	4 264 064	-592 652,85	-12,20%
31/12/2024	4 104 477	-159 587,03	-3,74%
30/06/2025	4 229 964	125 487,53	3,06%

Na análise efetuada ao endividamento, existe uma confortável margem para endividamento. À data de 30 de junho de 2025, o valor global da dívida total é de 4,23 milhões de euros, verificando-se margem de endividamento de 5,58 milhões de euros. Entre 31/12/2020 e 30/06/2025, o valor da dívida global apresenta valor semelhante, com uma redução de cerca de 90 mil euros.

IV – RECOMENDAÇÕES E COMENTÁRIOS FINAIS

Em resultado do trabalho efetuado é nossa opinião que o Órgão Executivo tem desenvolvido as atividades e ações possíveis tendentes à sustentabilidade e equilíbrio da situação financeira do Município, dando cumprimento aos princípios definidos no artigo 3º, da Lei nº 73/2013, de 3 de setembro.

De forma a que o reporte de informação para a DGAL e outras entidades se apresente ajustado ao período em causa, para além da melhoria da informação disponível para a gestão, seja no âmbito do controlo interno ou da

adequada aplicação do regime contabilístico instituído pelo SNC-AP, existem trabalhos a melhorar, efetuar ainda no decurso de 2025.

Entre outros, destacamos:

- Encerramento de obras em curso (relevante para encerramento do ano de 2025) e eventual consideração de valores mais reduzidos, como gastos;
- Recolha de informação sobre os ativos afetos à transferência de competências, que ainda não se encontram registados ou contabilizados;
- Implementação da contabilidade de gestão conforme NCP 27, na totalidade.

V – AGRADECIMENTOS

Gostaríamos de realçar a disponibilidade dos Colaboradores, Técnicos e Dirigentes afetos à área financeira, que com empenho e reconhecido respeito, de uma forma pronta nos facultaram resposta aos assuntos e acompanhamento dos procedimentos solicitados.

Por fim e ao finalizar este relatório, não queremos deixar de agradecer ao Sr. Presidente da Câmara e restantes Membros do Órgão Executivo, bem como a todos os Colaboradores dos Serviços do Município a colaboração que nos foi prestada e manifestar a nossa disponibilidade para prestar os esclarecimentos adicionais que sejam considerados convenientes.

Évora, setembro de 2025

Teles, Santinho & Associado, SROC, Lda.

Representada por Andreia Isabel Inácio teles

ROC n.º 1503 | CMVM n.º 20161113

Assinado por: **Andreia Isabel Inácio Teles**

Num. de Identificação: 11076119

Data: 2025.09.19 11:59:30+01'00'



PROPOSTA DE DELIBERAÇÃO

Reunião de Câmara de 24 de setembro de 2025

Serviço:	Serviço de Desenvolvimento Social		
Assunto:	Programa de Comparticipação de Medicamentos aos Idosos Mais Carenciados do Concelho 2025/2026 – Lista de candidatos a apoiar e a excluir		
Resumo:	Após conclusão do período de receção de candidaturas ao Programa de Comparticipação de Medicamentos aos Idosos Carenciados do Concelho, o Serviço de Desenvolvimento Social do Município de Vendas Novas procedeu à sua análise e ordenação, nos termos do regulamento do programa. Foram rececionadas 211 candidaturas, tendo sido todas admitidas, das quais 36 são da freguesia de Landeira e 175 da freguesia de Vendas Novas. Estas foram ordenadas por ordem crescente do seu rendimento <i>per capita</i>, deduzido da despesa média mensal de farmácia, para cada uma das freguesias, sendo as primeiras 15 candidaturas da freguesia de Landeira apoiadas pela respetiva Junta de freguesia e as primeiras 27 candidaturas da freguesia de Vendas Novas apoiadas pela Junta de Freguesia de Vendas Novas. As restantes candidaturas, não apoiadas por estas duas entidades, integram a lista a afetar ao Município de Vendas Novas, com um total de 160 candidaturas que foram igualmente ordenadas por ordem crescente do seu rendimento <i>per capita</i>, propondo-se a atribuição de apoio aos primeiros 118 candidatos, conforme deliberação da Câmara Municipal de dia 25 de junho, sendo excluídos os restantes 51 candidatos por se encontrarem em lugar não elegível, nos termos da alínea e) do artigo 9º do regulamento do programa. Desta forma, tendo em conta as comparticipações das Juntas de Freguesia, apresenta-se proposta de lista de candidatos a apoiar e a excluir, ao abrigo do regulamento, para deliberação da Câmara Municipal.		
Requerente:			
Proposta de Deliberação:	Aprovação da Lista de candidatos a apoiar e a excluir da edição 2025/2026 do Programa de Comparticipação de Medicamentos aos Idosos Mais Carenciados do Concelho, nos termos do regulamento.		
Nº Trabalhador	4769	Assinatura:	Assinado por: Cristina Isabel Pinto Frade Num. de Identificação: 10059043 Data: 2025.09.19 12:12:36 +01'00'

Documentos Anexos:		
X	Informação:	INT_CMVN/2025/9228
	Outros	

*Preencher os campos aplicáveis

Despacho:	A reunião do Câmara		
Eleito:	Vice-Presidente		
Data:	19/9/2025	Assinatura:	Susana Gonçalves



VENDAS NOVAS

MUNICÍPIO

Deliberação

Aprovado por unanimidade
[Assinatura]
24/09/2025



INFORMAÇÃO

Serviço:	Serviço de Desenvolvimento Social		
Trabalhador:	Cristina Pinto Frade	N.º	4769
Dirigida a:	Vice-Presidente – Susana Gonçalves		
Assunto:	Programa de Comparticipação de Medicamentos aos Idosos Mais Carenciados do Concelho 2025/2026 – Lista de candidatos a apoiar e a excluir		

Documentos Anexos:



Após conclusão do período de receção de candidaturas ao Programa de Comparticipação de Medicamentos aos Idosos Carenciados do Concelho 2025/2026, que decorreu entre 10 e 25 de julho de 2025, o Serviço de Desenvolvimento Social do Município de Vendas Novas procedeu à sua análise e ordenação, nos termos dos artigos 8º, 9º e 10º do regulamento do programa.

Assim, foram rececionadas 211 candidaturas, tendo sido todas admitidas, das quais 36 da freguesia de Landeira e 175 da freguesia de Vendas Novas).

Estas foram ordenadas por ordem crescente do seu rendimento *per capita*, deduzido da despesa média mensal de farmácia, para cada uma das freguesias, sendo as primeiras 15 candidaturas da freguesia de Landeira apoiadas pela respetiva Junta de freguesia (rendimento *per capita* entre 248,08€ - 399,15€) e as primeiras 27 candidaturas da freguesia de Vendas Novas apoiadas pela Junta de Freguesia de Vendas Novas (rendimento *per capita* entre 351,72€ - 463,80€).

As restantes candidaturas, não apoiadas por estas duas entidades, integram a lista a afetar ao Município de Vendas Novas, com um total de 160 candidaturas que foram igualmente ordenadas por ordem crescente do seu rendimento *per capita*, propondo-se a atribuição de apoio aos primeiros 118 candidatos, conforme deliberação da Câmara Municipal de dia 25 de junho, sendo excluídos os restantes 51 candidatos por se encontrarem em lugar não elegível, nos termos da alínea e) do artigo 9º do regulamento do programa.

Nos termos do artigo 121º e 122º do Código de Procedimento Administrativo, os interessados puderam exercer por escrito o seu direito de serem ouvidos quanto ao procedimento, não tendo sido recebida qualquer reclamação.



VENDAS NOVAS

MUNICÍPIO

Mais se informa que as candidaturas SDS.MED.052/2025 e SDS.MED.53/2025, quanto à sua admissão e avaliação foram analisadas pela Assistente Técnica Maria Soares, em virtude da Coordenadora do Serviço, Cristina Frade, estar impedida, por serem seus familiares em linha reta, tendo analisado os restantes casos.

Assim, apresentam-se, em baixo as listagens de candidatos a apoiar e dos candidatos excluídos com indicação do motivo da exclusão, sendo as mesmas omissas quanto à identificação dos candidatos por motivos da proteção de dados.

Lista de candidatos a apoiar pelo Município

Nº Candidatura	Freguesia	Idade	Pop.
JFVN.MED.38/2025	Vendas Novas	69	400,67
SDS.MED.034/2025	Vendas Novas	80	401,16
JFVN.MED.89/2025	Vendas Novas	85	404,43
JFVN.MED.42/2025	Vendas Novas	87	405,34
JFVN.MED.23/2025	Vendas Novas	80	408,29
SDS.MED.032/2025	Vendas Novas	75	409,09
JFVN.MED.66/2025	Vendas Novas	72	412,63
JFVN.MED.58/2025	Vendas Novas	81	415,40
SDS.MED.063/2025	Vendas Novas	82	416,76
SDS.MED.046/2025	Vendas Novas	70	417,35
SDS.MED.064/2025	Vendas Novas	79	417,92
SDS.MED.040/2025	Vendas Novas	83	418,78
JFVN.MED.43/2025	Vendas Novas	85	420,27
SDS.MED.012/2025	Vendas Novas	82	420,99
JFVN.MED.51/2025	Vendas Novas	76	421,26
JFVN.MED.52/2025	Vendas Novas	82	422,27
SDS.MED.055/2025	Vendas Novas	94	424,11
JFVN.MED.57/2025	Vendas Novas	79	425,21
SDS.MED.026/2025	Vendas Novas	83	426,55
JFVN.MED.26/2025	Vendas Novas	86	427,57
SDS.MED.071/2025	Vendas Novas	85	427,81
SDS.MED.025/2025	Vendas Novas	89	428,25
JFVN.MED.25/2025	Vendas Novas	80	432,65
JFVN.MED.34/2025	Vendas Novas	70	438,68
SDS.MED.015/2025	Vendas Novas	69	439,38
SDS.MED.023/2025	Vendas Novas	84	441,80
JFVN.MED.24/2025	Vendas Novas	85	441,88
JFVN.MED.64/2025	Vendas Novas	67	442,07
SDS.MED.039/2025	Vendas Novas	76	442,70
JFVN.MED.67/2025	Vendas Novas	72	443,10
JFVN.MED.68/2025	Vendas Novas	69	443,48



VENDAS NOVAS

MUNICÍPIO

SOS.MED.014/2025	Vendas Novas	67	443,71
IFVN.MED.82/2025	vendas Novas	83	445,99
IFVN.MED.35/2025	Vendas Novas	69	450,33
IFVN.MED.17/2025	Vendas Novas	77	455,77
SOS.MED.005/2025	Vendas Novas	83	457,69
SOS.MED.072/2025	Vendas Novas	85	461,91
IFVN.MED.50/2025	Vendas Novas	76	462,26
SOS.MED.064/2025	Vendas Novas	81	463,19
SOS.MED.004/2025	Vendas Novas	89	463,58
SOS.MED.073/2025	Vendas Novas	90	464,06
IFVN.MED.49/2025	Vendas Novas	83	464,85
IFL.MED.07/2025	Landeira	83	465,58
IFVN.MED.18/2025	Vendas Novas	80	465,87
SOS.MED.011/2025	Vendas Novas	83	466,35
IFL.MED.29/2025	Landeira	87	468,68
IFVN.MED.63/2025	Vendas Novas	72	468,99
IFL.MED.28/2025	Landeira	80	469,21
SOS.MED.054/2025	Vendas Novas	89	471,07
SOS.MED.016/2025	Vendas Novas	73	471,64
SOS.MED.017/2025	Vendas Novas	76	472,67
IFVN.MED.10/2025	Vendas Novas	77	472,79
IFVN.MED.55/2025	Vendas Novas	78	474,82
IFVN.MED.22/2025	Vendas Novas	77	475,03
IFVN.MED.20/2025	Vendas Novas	85	477,47
SOS.MED.030/2025	Vendas Novas	77	479,17
SOS.MED.033/2025	Vendas Novas	86	479,26
IFVN.MED.71/2025	Vendas Novas	89	480,05
IFL.MED.34/2025	Landeira	76	483,26
SOS.MED.053/2025	Vendas Novas	84	484,68
IFVN.MED.74/2025	Vendas Novas	70	487,59
SOS.MED.065/2025	Vendas Novas	76	487,79
IFL.MED.27/2025	Landeira	72	487,90
SOS.MED.062/2025	Vendas Novas	82	488,58
IFVN.MED.05/2025	Vendas Novas	79	490,07
IFVN.MED.02/2025	Vendas Novas	85	490,25
IFVN.MED.79/2025	Vendas Novas	80	493,05
IFVN.MED.04/2025	Vendas Novas	74	493,37
IFVN.MED.70/2025	Vendas Novas	90	495,45
IFVN.MED.03/2025	Vendas Novas	82	495,79
SOS.MED.053/2025	Vendas Novas	74	497,85
IFVN.MED.75/2025	Vendas Novas	69	497,97
SOS.MED.060/2025	Vendas Novas	72	498,15
SOS.MED.043/2025	Vendas Novas	74	504,06
SOS.MED.021/2025	Vendas Novas	80	504,41
IFVN.MED.78/2025	Vendas Novas	82	504,67



VENDAS NOVAS

MUNICÍPIO

SDS.MED.008/2025	Vendas Novas	76	504,74
SDS.MED.022/2025	Vendas Novas	81	505,11
IFVN.MED.33/2025	Vendas Novas	86	505,31
SDS.MED.027/2025	Vendas Novas	78	508,88
SDS.MED.043/2025	Vendas Novas	75	509,21
SDS.MED.043/2025	Vendas Novas	66	513,80
SDS.MED.018/2025	Vendas Novas	74	517,72
SDS.MED.052/2025	Vendas Novas	78	519,61
IFL.MED.33/2025	Landeira	75	519,79
IFVN.MED.53/2025	Vendas Novas	81	520,04
IFVN.MED.11/2025	Vendas Novas	92	520,16
SDS.MED.019/2025	Vendas Novas	79	523,29
SDS.MED.049/2025	Vendas Novas	76	525,35
IFVN.MED.21/2025	Vendas Novas	90	526,11
SDS.MED.010/2025	Vendas Novas	88	529,92
SDS.MED.009/2025	Vendas Novas	87	530,56
SDS.MED.048/2025	Vendas Novas	76	530,95
SDS.MED.007/2025	Vendas Novas	87	532,74
IFL.MED.14/2025	Landeira	73	533,93
SDS.MED.006/2025	Vendas Novas	86	534,32
IFVN.MED.54/2025	Vendas Novas	82	536,45
SDS.MED.047/2025	Vendas Novas	79	538,22
IFVN.MED.46/2025	Vendas Novas	78	538,48
IFL.MED.13/2025	Landeira	77	539,25
SDS.MED.085/2025	Vendas Novas	88	539,42
IFVN.MED.61/2025	Vendas Novas	69	540,26
SDS.MED.084/2025	Vendas Novas	78	542,17
IFVN.MED.72/2025	Vendas Novas	85	546,61
IFVN.MED.29/2025	Vendas Novas	74	546,62
SDS.MED.020/2025	Vendas Novas	76	547,39
IFVN.MED.28/2025	Vendas Novas	74	548,59
SDS.MED.070/2025	Vendas Novas	88	548,62
SDS.MED.083/2025	Vendas Novas	69	548,80
SDS.MED.013/2025	Vendas Novas	94	553,52
SDS.MED.074/2025	Vendas Novas	90	557,86
IFVN.MED.16/2025	Vendas Novas	77	568,48
SDS.MED.063/2025	Vendas Novas	75	570,93
IFL.MED.18/2025	Landeira	72	572,30
SDS.MED.037/2025	Vendas Novas	79	577,11
SDS.MED.048/2025	Vendas Novas	87	581,36
IFVN.MED.87/2025	Vendas Novas	77	583,19
SDS.MED.036/2025	Vendas Novas	76	583,23



VENDAS NOVAS

MUNICÍPIO

Listagem de candidatos excluídos

	Nº de Candidatura	Freguesia	Idade	RpC	Motivo da Exclusão
1	SDS.MED.003/2025	Vendas Novas	83	590,79 €	Excluído ao abrigo da alínea e) do artigo 9º (lugar não elegível)
2	JFVN.MED.86/2025	Vendas Novas	79	596,25 €	Excluído ao abrigo da alínea e) do artigo 9º (lugar não elegível)
3	JFL.MED.10/2025	Landeira	79	598,98 €	Excluído ao abrigo da alínea e) do artigo 9º (lugar não elegível)
4	SDS.MED.051/2025	Vendas Novas	78	599,27 €	Excluído ao abrigo da alínea e) do artigo 9º (lugar não elegível)
5	JFVN.MED.85/2025	Vendas Novas	85	599,51 €	Excluído ao abrigo da alínea e) do artigo 9º (lugar não elegível)
6	JFVN.MED.77/2025	Vendas Novas	69	600,02 €	Excluído ao abrigo da alínea e) do artigo 9º (lugar não elegível)
7	JFVN.MED.48/2025	Vendas Novas	68	600,40 €	Excluído ao abrigo da alínea e) do artigo 9º (lugar não elegível)
8	JFVN.MED.27/2025	Vendas Novas	76	602,41 €	Excluído ao abrigo da alínea e) do artigo 9º (lugar não elegível)
9	JFL.MED.32/2025	Landeira	68	603,73 €	Excluído ao abrigo da alínea e) do artigo 9º (lugar não elegível)
10	JFVN.MED.76/2025	Vendas Novas	80	607,91 €	Excluído ao abrigo da alínea e) do artigo 9º (lugar não elegível)
11	SDS.MED.050/2025	Vendas Novas	89	614,79 €	Excluído ao abrigo da alínea e) do artigo 9º (lugar não elegível)
12	JFVN.MED.32/2025	Vendas Novas	80	616,95 €	Excluído ao abrigo da alínea e) do artigo 9º (lugar não elegível)
13	SDS.MED.078/2025	Vendas Novas	91	617,70 €	Excluído ao abrigo da alínea e) do artigo 9º (lugar não elegível)
14	JFVN.MED.56/2025	Vendas Novas	74	621,16 €	Excluído ao abrigo da alínea e) do artigo 9º (lugar não elegível)
15	JFL.MED.17/2025	Landeira	85	625,91 €	Excluído ao abrigo da alínea e) do artigo 9º (lugar não elegível)
16	JFL.MED.35/2025	Landeira	74	625,91 €	Excluído ao abrigo da alínea e) do artigo 9º (lugar não elegível)
17	SDS.MED.081/2025	Vendas Novas	85	632,61 €	Excluído ao abrigo da alínea e) do artigo 9º (lugar não elegível)
18	JFL.MED.16/2025	Landeira	77	635,36 €	Excluído ao abrigo da alínea e) do artigo 9º (lugar não elegível)
19	JFL.MED.15/2025	Landeira	79	636,33 €	Excluído ao abrigo da alínea e) do artigo 9º (lugar não elegível)
20	JFVN.MED.84/2025	Vendas Novas	68	636,69 €	Excluído ao abrigo da alínea e) do artigo 9º (lugar não elegível)
21	JFVN.MED.83/2025	Vendas Novas	70	640,36 €	Excluído ao abrigo da alínea e) do artigo 9º (lugar não elegível)
22	SDS.MED.045/2025	Vendas Novas	73	640,44 €	Excluído ao abrigo da alínea e) do artigo 9º (lugar não elegível)
23	SDS.MED.082/2025	Vendas Novas	79	641,41 €	Excluído ao abrigo da alínea e) do artigo 9º (lugar não elegível)
24	JFVN.MED.08/2025	Vendas Novas	71	642,08 €	Excluído ao abrigo da alínea e) do artigo 9º (lugar não elegível)
25	SDS.MED.060/2025	Vendas Novas	77	648,40 €	Excluído ao abrigo da alínea e) do artigo 9º (lugar não elegível)
26	JFL.MED.09/2025	Landeira	80	655,37 €	Excluído ao abrigo da alínea e) do artigo 9º (lugar não elegível)
27	SDS.MED.059/2025	Vendas Novas	84	655,73 €	Excluído ao abrigo da alínea e) do artigo 9º (lugar não elegível)



VENDAS NOVAS

MUNICÍPIO

28	JFVN.MED.82/2025	Vendas Novas	69	656,09 €	Excluído ao abrigo da alínea e) do artigo 9º (lugar não elegível)
29	SDS.MED.054/2025	Vendas Novas	88	662,21 €	Excluído ao abrigo da alínea e) do artigo 9º (lugar não elegível)
30	JFL.MED.23/2025	Landeira	78	662,31 €	Excluído ao abrigo da alínea e) do artigo 9º (lugar não elegível)
31	JFVN.MED.81/2025	Vendas Novas	83	663,86 €	Excluído ao abrigo da alínea e) do artigo 9º (lugar não elegível)
32	JFVN.MED.36/2025	Vendas Novas	74	672,85 €	Excluído ao abrigo da alínea e) do artigo 9º (lugar não elegível)
33	JFL.MED.19/2025	Landeira	76	674,56 €	Excluído ao abrigo da alínea e) do artigo 9º (lugar não elegível)
34	SDS.MED.058/2025	Vendas Novas	79	676,96 €	Excluído ao abrigo da alínea e) do artigo 9º (lugar não elegível)
35	JFL.MED.20/2025	Landeira	71	680,32 €	Excluído ao abrigo da alínea e) do artigo 9º (lugar não elegível)
36	SDS.MED.086/2025	Vendas Novas	71	682,81 €	Excluído ao abrigo da alínea e) do artigo 9º (lugar não elegível)
37	SDS.MED.057/2025	Vendas Novas	80	683,01 €	Excluído ao abrigo da alínea e) do artigo 9º (lugar não elegível)
38	SDS.MED.024/2025	Vendas Novas	66	691,97 €	Excluído ao abrigo da alínea e) do artigo 9º (lugar não elegível)
39	JFVN.MED.47/2025	Vendas Novas	84	699,78 €	Excluído ao abrigo da alínea e) do artigo 9º (lugar não elegível)
40	SDS.MED.067/2025	Vendas Novas	81	741,92 €	Excluído ao abrigo da alínea e) do artigo 9º (lugar não elegível)
41	JFVN.MED.60/2025	Vendas Novas	85	752,30 €	Excluído ao abrigo da alínea e) do artigo 9º (lugar não elegível)
42	JFVN.MED.45/2025	Vendas Novas	77	761,78 €	Excluído ao abrigo da alínea e) do artigo 9º (lugar não elegível)
43	JFVN.MED.44/2025	Vendas Novas	76	761,83 €	Excluído ao abrigo da alínea e) do artigo 9º (lugar não elegível)
44	SDS.MED.075/2025	Vendas Novas	73	775,39 €	Excluído ao abrigo da alínea e) do artigo 9º (lugar não elegível)
45	SDS.MED.076/2025	Vendas Novas	66	776,78 €	Excluído ao abrigo da alínea e) do artigo 9º (lugar não elegível)
46	JFVN.MED.39/2025	Vendas Novas	70	796,06 €	Excluído ao abrigo da alínea e) do artigo 9º (lugar não elegível)
47	SDS.MED.079/2025	Vendas Novas	82	797,68 €	Excluído ao abrigo da alínea e) do artigo 9º (lugar não elegível)
48	SDS.MED.080/2025	Vendas Novas	78	800,90 €	Excluído ao abrigo da alínea e) do artigo 9º (lugar não elegível)
49	JFVN.MED.80/2025	Vendas Novas	82	809,28 €	Excluído ao abrigo da alínea e) do artigo 9º (lugar não elegível)
50	JFL.MED.22/2025	Landeira	67	824,42 €	Excluído ao abrigo da alínea e) do artigo 9º (lugar não elegível)
51	JFL.MED.21/2025	Landeira	71	841,25 €	Excluído ao abrigo da alínea e) do artigo 9º (lugar não elegível)

A Coordenadora do Serviço de Desenvolvimento Social

Assinado por: **Cristina Isabel Pinto Frade**

Num. de Identificação: 10059043

Data: 2025.09.19 11:54:56+01'00'

(Cristina Pinto Frade)