



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA
DA ARU DE VENDAS NOVAS

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

Junho de 2025



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DE VENDAS NOVAS
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

FICHA DO DOCUMENTO

Trabalho	Operação de Reabilitação Urbana de Vendas Novas		
Localização	Vendas Novas		
Fase	Fase 2		
Documento	Programa Estratégico de Reabilitação Urbana de Vendas Novas (Relatório Final)		
Versão	01	Relatório para revisão interna	Data -
	02	Relatório Final	9 de janeiro de 2025
	03	Relatório Final (v2)	14 de abril de 2025
	04	Relatório Final (v3)	16 de junho de 2025
N.º páginas	64		
Ficheiro	ORU-VN_PERU-Relatorio-02_vfinal-v3.docx		

EQUIPA TÉCNICA

João Lobo	Urbeagency
Carlos Araújo	Urbeagency
Pedro Trindade Ferreira	Bruno Soares - Arquitectos
Daniel Pereira Santos	Bruno Soares - Arquitectos



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DE VENDAS NOVAS
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

(página em branco)



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DE VENDAS NOVAS
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 de Vendas Novas.....	5
3. Operação de Reabilitação Urbana de Vendas Novas.....	6
3.1. TIPO DE ORU E OBJETIVOS	6
3.2. ENTIDADE GESTORA, MODELO DE GESTÃO E ÂMBITO TEMPORAL.....	7
3.3. EXECUÇÃO DA POLÍTICA URBANÍSTICA.....	8
3.3.1. Instrumentos de execução da ORU	8
3.3.2. Nível e estado de conservação	9
4. Benefícios e incentivos, Penalizações e Operacionalização.....	10
4.1. QUADRO DE BENEFÍCIOS, INCENTIVOS E PENALIZAÇÕES	10
4.1.1. Benefícios e incentivos	10
4.1.2. Penalizações	11
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. PARQUE EDIFICADO	17
3.1. DINÂMICA DE INVESTIMENTO	17
3.2. EDIFÍCIOS E ESTRUTURAS COM VALOR HISTÓRICO E ARQUITETÓNICO.....	18
3.3. NÚMERO DE PISOS DOS EDIFÍCIOS.....	19
3.4. NECESSIDADE DE REPARAÇÃO (CENSOS 2021)	19
3.5. ALOJAMENTOS	22
4. TECIDO URBANO	24
4.1. COMPONENTES DA ANÁLISE	24
4.2. MAPA FUNCIONAL E CENTRALIDADES	25
4.3. MALHA URBANA	30
4.4. ÁREAS EXPECTANTES.....	33
QUARTA PARTE. MODELO TERRITORIAL DA ORU	37
1. Articulação com o Plano Diretor Municipal	37



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DE VENDAS NOVAS
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

2. Definição do Modelo Territorial	40
QUINTA PARTE. OPERACIONALIZAÇÃO E PROGRAMAÇÃO DA ORU	43
1. ESTRATÉGIA OPERATIVA	43
2. Intervenções propostas	45
2.1. OPERAÇÕES URBANÍSTICAS ENQUADRADAS EM UNIDADES DE INTERVENÇÃO	45
2.2. OPERAÇÕES URBANÍSTICAS ISOLADAS	46
2.3. INTERVENÇÕES EM ESPAÇO PÚBLICO	46
2.4. SÍNTESE DAS INTERVENÇÕES PROPOSTAS	49
2.5. PROGRAMAÇÃO DOS TRABALHOS E INTERVENÇÕES PREVISTAS	52
3. SWOT — Estratégia de intervenção e operacionalização	54

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Área de Reabilitação Urbana de Vendas Novas sobre fotografia aérea (Fonte: Google Earth).....	3
Figura 2. Delimitação da ARU e da área de estudo sobre a BGRI 2021	15
Figura 3. Distribuição dos indivíduos residentes em Vendas Novas (Fonte: INE, Censos 2021)	17
Figura 4. Mapa de intensidade com a incidência na malha urbana de edifícios com necessidades de reparação (Fonte: INE)	22
Figura 5. Mapa do edificado em Vendas Novas.....	25
Figura 6. Mapa funcional de Vendas Novas.....	26
Figura 7. Mapa de intensidade da localização de funções de centralidade e delimitação dos três “centros”	27
Figura 8. Localização dos Equipamentos na ARU, por domínio de serviço.....	29
Figura 9. Principais espaços públicos de permanência na malha urbana.....	31
Figura 10. Pontos de maior acessibilidade pedonal na malha urbana	32
Figura 11. Mapa da intensidade de conexões da malha urbana	33
Figura 12. Áreas expectantes.....	36
Figura 13. Delimitação da ARU sobre a Planta de Ordenamento — Perímetro Urbano de Vendas Novas (Fonte: CMVN, PDM em discussão pública, 2024)	39
Figura 14. Diagrama representativo da situação existente	41
Figura 15. Modelo Territorial para a ORU.....	42
Figura 16. Eixos urbanos de intervenção prioritária (fotografia aérea: Google Earth).....	47
Figura 17. Áreas de intervenção na ORU	49



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DE VENDAS NOVAS
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

ÍNDICE DE QUADROS

Quadro 1. Distribuição etária da população residente (Fonte: INE, Censos 2021)	16
Quadro 2. Património cultural na Área de Reabilitação Urbana (Fonte: Estudos de Caracterização da Revisão do PDM, 2024)	18
Quadro 3. Edifícios na Freguesia de Vendas Novas, 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. Alojamentos na Freguesia de Vendas Novas, por forma de ocupação e por época de construção (Fonte: INE, Censos 2021)	23
Quadro 6. Quadro síntese com o número de equipamentos localizados na Área de Reabilitação Urbana, por domínio (Fonte: Estudos de Caracterização da Revisão do PDM, 2024)	28
Quadro 7. Identificação das áreas expectantes na ARU	35
Quadro 8. Quadro síntese das intervenções propostas, dos objetivos programáticos e das Entidades a envolver	51
Quadro 9. Quadro de programação das intervenções	52
Quadro 10. Análise prospetiva do tipo SWOT sobre a Estratégia de intervenção e a sua Operacionalização	54

ANEXO

Desenho 01 — Planta Síntese das Intervenções



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DE VENDAS NOVAS
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

(página em branco)



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DE VENDAS NOVAS
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

PRIMEIRA PARTE. INTRODUÇÃO E ÂMBITO DOS TRABALHOS

O presente documento formaliza a conclusão da Segunda Fase de desenvolvimento do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) de Vendas Novas (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 e Delimitação das Unidades de Intervenção**, a que o presente documento dá conclusão, e na qual é feito o Enquadramento do trabalho, foi desenvolvida a Caracterização da ARU, e são delimitadas as Unidades de Intervenção;
- Fase 2 — **Programa Estratégico de Reabilitação Urbana de Vendas Novas**, o qual desenvolverá o Modelo Territorial e identificará as Opções Estratégicas de reabilitação e revitalização urbanas compatíveis com as opções de desenvolvimento do Município.

Tendo em conta os prazos inicialmente estabelecidos e a necessidade de os compatibilizar com uma adequada compilação de informação, de natureza dispersa, bem como de articular o PERU com as etapas processuais inerentes à Revisão do Plano Diretor Municipal de Vendas Novas, optou-se por compilar no Relatório Preliminar os conteúdos inerentes às duas fases previstas. O Relatório Final desenvolve, assim, o conteúdo do Relatório Preliminar.

O presente documento compila e organiza-se em torno de cinco 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;
- Modelo Territorial da Operação de Reabilitação Urbana;
- Operacionalização e Programação da Operação de Reabilitação Urbana.

Assim, procede-se à consolidação da proposta de Modelo Territorial e ao aprofundamento das ações previstas e da sua programação ao longo do prazo de vigência da ORU.



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DE VENDAS NOVAS
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

(página em branco)



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DE VENDAS NOVAS
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

SEGUNDA PARTE. ENQUADRAMENTO INSTRUMENTAL

1. DELIMITAÇÃO E OBJETIVOS DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

A delimitação da ARU de Vendas Novas foi inicialmente publicada em Diário da República pelo Aviso n.º 4950/2014 de 10 de abril de 2014. A sua delimitação sofreu posteriormente ajustes, no sentido de incluir também, além das “*áreas com características históricas*”, áreas não estruturadas no interior da malha urbana que, pela sua localização e dimensão, carecem de igual modo de uma intervenção estruturada e articulada com as primeiras. Esta nova delimitação foi publicada em Diário da República pelo Aviso n.º 19196/2018 de 20 de dezembro.

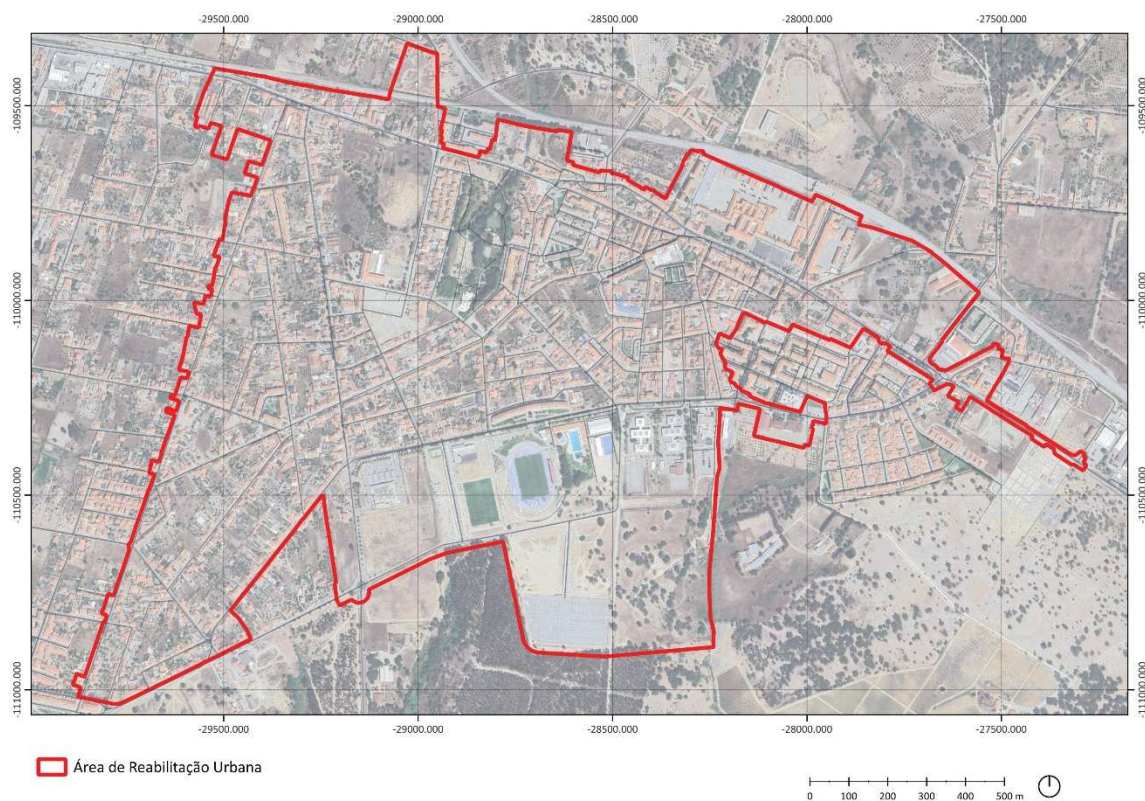


Figura 1. Área de Reabilitação Urbana de Vendas Novas sobre fotografia aérea (Fonte: Google Earth)

Contudo, não tendo sido promovido à data o desenvolvimento da ORU, e atendendo ao disposto no artigo 15.º do RJRU, que estabelece que as ARU caducam “*se, no prazo de três anos, não for aprovada a correspondente operação de reabilitação*”, verificou-se a sua caducidade.



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DE VENDAS NOVAS
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

Assim, nova delimitação da ARU de Vendas Novas foi publicada em Diário da República pelo Aviso n.º 1515/2022 de 24 de janeiro de 2022, abrangendo, como previsto no artigo 2.º do RJRU, uma área urbana com cerca de 200ha que *“em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio”*.

Não obstante os trabalhos de elaboração do presente PERU, a nova delimitação da ARU de Vendas Novas viria também a caducar a 24 de janeiro de 2025, levando o Município a proceder a novo ato de aprovação da delimitação da ARU de Vendas Novas, com o objetivo de manter o acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana. Esta nova aprovação da delimitação da ARU de Vendas Novas foi publicada em Diário da República pelo Aviso n.º 4347/2025/2 de 13 de fevereiro.

Os objetivos específicos da delimitação da ARU de Vendas Novas foram indicados e fundamentados na respetiva memória descritiva, e são transpostos abaixo:

- a) *“Reabilitar a cidade, aumentar a coesão social, rejuvenescer o centro, atrair e fixar mais habitantes para a área central da cidade;*
- b) *“Captar mais empresas e mais emprego, criar mais serviços e comércio de proximidade. Revitalização do tecido económico na área central da cidade, nomeadamente através da oferta de incentivos específicos à reabilitação dos estabelecimentos comerciais;*
- c) *“Incentivar a reabilitação urbana, consolidar e requalificar a malha da cidade existente, através da criação de estímulos à reabilitação urbana por parte dos proprietários de edifícios ou frações, nomeadamente incentivos e apoios de natureza financeira e fiscal;*
- d) *“Reocupar e reutilizar o edificado existente, numa aposta no modelo de cidade compacta, onde as diferentes funções urbanas coexistem numa relação de proximidade, permitindo o desenvolvimento sustentável, aumentando a qualidade ambiental e a eficiência energética;*
- e) *“Reabilitar, preservar e valorizar os principais elementos do património histórico e arquitetónico da cidade;*
- f) *“Requalificar o espaço público e o ambiente urbano através da concretização de um conjunto de ações estruturantes suportadas em investimento público;*
- g) *“Animar e revitalizar económica, social e culturalmente a cidade consolidada, através da criação de espaços de produção e fruição cultural, e da criação de um sistema de incentivos à instalação de empresas e profissionais artísticos, culturais e criativos;*
- h) *“Melhorar as respostas públicas às significativas carências existentes no domínio habitacional para os grupos sociais mais desfavorecidos;*



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DE VENDAS NOVAS
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

- i) *“Promover a mobilidade sustentável, nomeadamente através da melhoria das condições de mobilidade urbana, designadamente no que respeita à promoção da utilização dos modos suaves de deslocação e à eliminação de barreiras arquitetónicas, potenciando o desenvolvimento de um espaço urbano inclusivo;*
- j) *“Incentivar a eficiência ambiental e implementar medidas de adaptação às alterações climáticas, aumentando a resiliência da cidade aos fenómenos climáticos extremos.”*

Para a concretização destes objetivos específicos, pretende-se com o desenvolvimento da ORU:

- 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 e nos equipamentos (que são os elementos estruturantes e as principais âncoras da área urbana) 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, não apenas na reabilitação urbana do parque edificado e do domínio público, mas também na revitalização urbana, aqui entendida como a capacidade de Vendas Novas captar população, investimento e assim dinamizar a economia local.

2. ARTICULAÇÃO COM A ZONA DE PRESSÃO URBANÍSTICA DE VENDAS NOVAS

Em paralelo, o Município delimitou a Zona de Pressão Urbanística (ZPU) de Vendas Novas, 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 aprovada é coincidente com o âmbito territorial da ARU.



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DE VENDAS NOVAS
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 DE VENDAS NOVAS

3.1. TIPO DE ORU E OBJETIVOS

A ORU de Vendas Novas 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 DE VENDAS NOVAS
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

- d) *“Estabelecer o programa da operação de reabilitação urbana, identificando as ações estruturantes de reabilitação urbana a adotar, distinguindo, nomeadamente, as que têm por objeto os edifícios, as infraestruturas urbanas, os equipamentos, os espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, e as atividades económicas;*
- e) *“Determinar o modelo de gestão da área de reabilitação urbana e de execução da respetiva operação de reabilitação urbana;*
- f) *“Apresentar um quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos e propor soluções de financiamento das ações de reabilitação;*
- g) *“Descrever um programa de investimento público onde se discriminem as ações de iniciativa pública necessárias ao desenvolvimento da operação;*
- h) *“Definir o programa de financiamento da operação de reabilitação urbana, o qual deve incluir uma estimativa dos custos totais da execução da operação e a identificação das fontes de financiamento;*
- i) (...)
- j) *“Mencionar, se for o caso, a necessidade de elaboração, revisão ou alteração de plano de pormenor de reabilitação urbana e definir os objetivos específicos a prosseguir através do mesmo.”*

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

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

- a) *“Explicar sumariamente os fundamentos subjacentes à ponderação dos diversos interesses públicos e privados relevantes;*
- b) *“Identificar os edifícios a reabilitar, o seu estado de conservação e a extensão das intervenções neles previstas;*
- c) *“Identificar os respectivos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos, ou mencionar, se for o caso, que os mesmos são desconhecidos;*
- d) *“Definir e calendarizar as várias ações de reabilitação urbana a adoptar no âmbito da unidade de intervenção, distinguindo, nomeadamente, as que têm por objecto os edifícios, as infra-estruturas urbanas, os equipamentos, os espaços urbanos e verdes de utilização colectiva e as actividades económicas;*
- e) *“Concretizar o financiamento da operação de reabilitação urbana no âmbito da unidade de execução;*
- f) *“Especificar o regime de execução da operação de reabilitação urbana a utilizar na unidade de intervenção.”*

3.2. ENTIDADE GESTORA, MODELO DE GESTÃO E ÂMBITO TEMPORAL



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DE VENDAS NOVAS
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

A Entidade Gestora da ORU sistemática de Vendas Novas 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 DE VENDAS NOVAS
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 dimensão territorial da ARU, o número de edifícios que contém e a complexidade associada à verificação das suas 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 DE VENDAS NOVAS
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

Em paralelo, deverá o Município proceder à verificação 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 de Vendas Novas.

4.1.1. Benefícios e incentivos

Com a delimitação da ARU de Vendas Novas (Aviso n.º 4347/2025/2 de 13 de fevereiro), 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 edifícios;
- Redução de 50% das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação dos edifícios e suas frações; e
- Redução durante 3 anos de 80% do valor das taxas relativas a ocupação da via pública em estabelecimentos comerciais/serviços a funcionar em edifícios reabilitados.

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

- Isenção do IMI por um período de três anos a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, podendo ser renovado, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente;



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DE VENDAS NOVAS
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

- 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
- Redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação a que se refere a alínea b) do n.º 1 do mesmo artigo.

Contudo, 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 de Vendas Novas, até ao limite de 500,00€;

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 Imposto sobre Valor Acrescentado** na reabilitação:

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

4.1.2. Penalizações

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:



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DE VENDAS NOVAS
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

- 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 indicado anteriormente.

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.

4.2. DINAMIZAÇÃO E OPERACIONALIZAÇÃO DA REABILITAÇÃO URBANA

Para pleno efeito do desígnio estratégico de reabilitação consagrado pela delimitação da ARU de Vendas Novas, 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 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 Formulários 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 DE VENDAS NOVAS
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 de Vendas Novas, 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 de Vendas Novas.



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DE VENDAS NOVAS
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

(página em branco)



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DE VENDAS NOVAS
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 dois pontos. Em primeiro lugar, 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). Para esse efeito, foi solicitada a Base Geográfica dos Edifícios de 2021, a qual poderá servir de referência para os trabalhos anuais de levantamento de prédios devolutos. Em segundo lugar, que o limite da ARU não tem uma coincidência exata com os limites das subsecções estatísticas da BGRI — situação que se esperava. Foi então delimitada uma **área de estudo**, um pouco mais alargada que a ARU, permitindo abranger todos os edifícios nela integrados, o que então permitiu desenvolver os trabalhos de caracterização. Isto introduz, reconhecidamente, uma margem de erro na avaliação — se a ARU tem cerca de 200 hectares, a área de estudo tem cerca de 387 hectares.

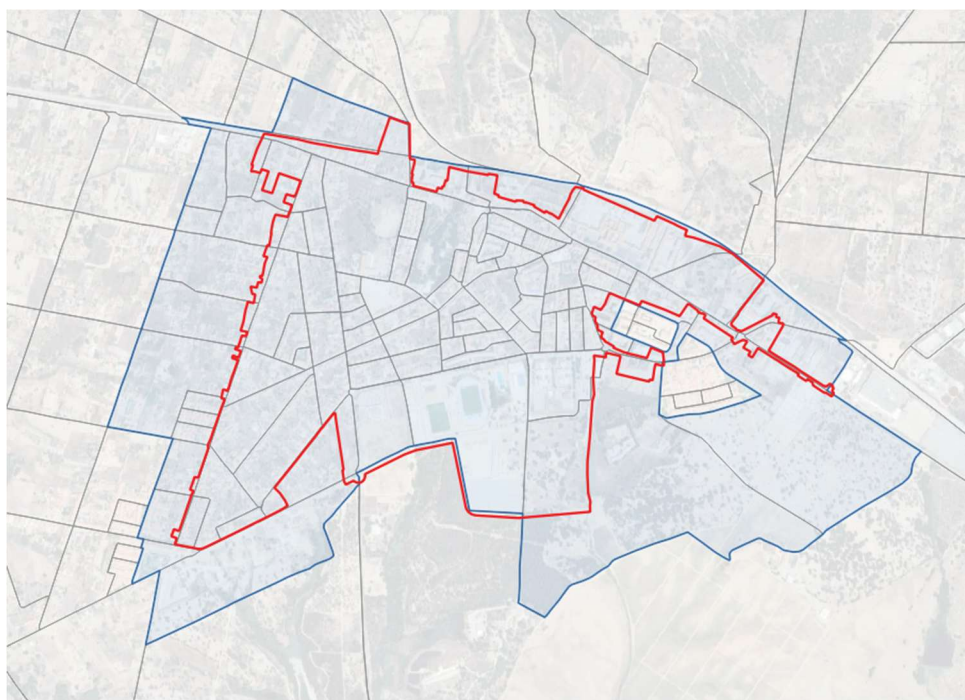


Figura 2. Delimitação da ARU e da área de estudo sobre a BGRI 2021



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DE VENDAS NOVAS
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

2. POPULAÇÃO RESIDENTE

Reside na área de estudo um total de 6.397 indivíduos, dados de 2021, o equivalente a 56,9% da população do Concelho (que contava com 11.245 residentes). A densidade populacional bruta na área de estudo é, assim, de 16,5 habitantes por hectare. No entanto, assinala-se, depois de 2021, uma tendência de crescimento populacional.

O quadro abaixo apresenta a distribuição etária da população.

Distribuição etária da população residente			
indicadores	Concelho	Freguesia	área de estudo
Nº total de indivíduos	11 245	10 625	6 397
Nº de indivíduos com idade entre os 0 e os 14 anos	1 366	1 296	763
Nº de indivíduos com idade entre os 15 e os 24 anos	1 152	1 094	636
Nº de indivíduos com idade entre os 25 e os 64 anos	5 407	5 108	3 074
Nº de indivíduos com 65 ou mais anos de idade	3 320	3 127	1 924

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

Dos dados extraem-se ainda os seguintes índices de caracterização da população residente:

- 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 252 idosos por cada 100 jovens;
- 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 20,6;
- 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 50,9.

Adicionalmente, pôde analisar-se a distribuição espacial de residentes na cidade de Vendas Novas e no interior da ARU, conforme representado na Figura acima. Recorreu-se a uma representação alternativa à categorização por escalas da densidade populacional, representando de forma simultânea e inteligível a densidade e o número absoluto de residentes, sendo que cada ponto corresponde a um residente distribuído de forma aleatória no interior de cada subsecção estatística, e a sua distribuição no espaço urbano.



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DE VENDAS NOVAS
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

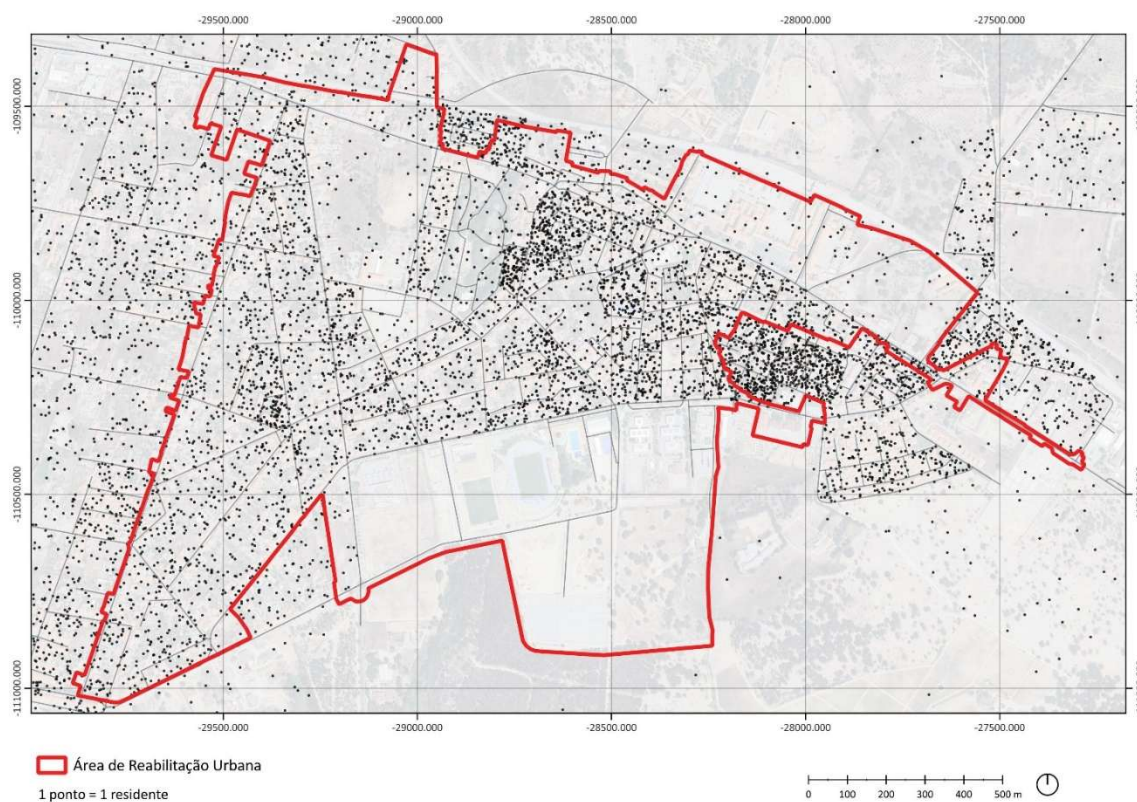


Figura 3. Distribuição dos indivíduos residentes em Vendas Novas (Fonte: INE, Censos 2021)

3. PARQUE EDIFICADO

3.1. DINÂMICA DE INVESTIMENTO

A dinâmica de investimento na construção de habitação corresponde a um processo com uma expressão muito fraca no âmbito da ARU. De acordo com as estatísticas territoriais disponibilizadas pelo INE relativos à totalidade do Concelho de Vendas Novas, com dados anuais, dão nota do licenciamento de 137 edifícios e conclusão de 142 edifícios, e do licenciamento de 167 fogos e conclusão de 176 fogos (em todos os casos para habitação em construções novas), entre 2011 (ano do recenseamento anterior) e 2023 (último ano disponível).

Comparando com o número total de edifícios (5.206 edifícios clássicos) e de fogos (6.418 alojamentos) no Município, de acordo com a BGRI 2021, falamos em ambos os casos de uma renovação do parque habitacional de aproximadamente 2,7% nesses 12 anos.



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DE VENDAS NOVAS
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

No mesmo período, foram licenciadas 5 obras de reconstrução por cada 100 construções novas licenciadas, e concluídas 6,7 obras de reconstrução por cada 100 construções novas concluídas. Estes dados dão nota de dinâmicas de construção e de reconstrução baixas.

Como se refere na fundamentação para a delimitação da ZPU de Vendas Novas, a *“conjugação de menos construção para habitação com a redução dos contratos de arrendamento e o aumento da renda mediana por metro quadrado poderá indiciar uma escassez de oferta de habitação no concelho de Vendas Novas, quer para arrendamento — por falta de construção — quer ao nível da construção para habitação própria e permanente”* — tema que se enquadra na estratégia da ORU, na ótica da revitalização alargada da cidade.

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, da Proposta de Plano que se encontra de momento na fase de discussão pública.

No Quadro que se segue são transpostos os valores patrimoniais identificados nesse âmbito que estão abrangidos pela ARU de Vendas Novas.

Património cultural
Património classificado - identificado na Planta de Condicionantes - Geral
MIP - Monumento de Interesse Público - Palácio Real de D. João V e Capela Real De Vendas Novas
Património edificado - <i>"os valores referenciados de carácter urbano e arquitetónico, identificados no concelho de Vendas Novas encontram-se referenciados na Planta de Ordenamento - Riscos e outros limites ao regime de uso"</i>
CTT de Vendas Novas ou Estação dos Correios de Vendas Novas / Edifício dos Correios, Telégrafos e Telefones
Igreja de Santo António/ Igreja Matriz
Igreja de São Domingos Sávio
Chafariz Real
Moinho de Vento
Edifício do colégio dos Salesianos.

Quadro 2. Património cultural na Área de Reabilitação Urbana (Fonte: Estudos de Caracterização da Revisão do PDM, 2024)

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 DE VENDAS NOVAS
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. NÚMERO DE PISOS DOS EDIFÍCIOS

No que toca ao número de pisos dos edifícios da área de estudo, os Censos 2021 dão nota que 222 (8,2%) têm três ou mais pisos, e 2.483 (91,8%) têm um a dois pisos, dando nota de um padrão de edificação relativamente uniforme, o que foi confirmado genericamente no trabalho de campo.

Os edifícios com três ou mais pisos na ARU localizam-se sobretudo ao longo da Estrada Nacional 4 (EN4) e na “área central” da cidade, que se desenvolve sensivelmente entre o Jardim Público e a Rua da Escola Prática de Artilharia, que dá acesso à estação ferroviária. À exceção destas áreas, os casos de edifícios com este número de pisos são pontuais, e destacando-se a banda que se desenvolve ao longo da Avenida 25 de Abril e o núcleo do Bairro 7 de Setembro, localizado mais a Poente. Em toda a cidade, o edifício ou conjunto que se destaca e marca a cidade (à exceção dos reservatórios de água elevados) é seguramente o da antiga fábrica de moagem — que, além da sua altura (equivalente a cinco pisos), tem igualmente uma posição central.

3.4. 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.



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DE VENDAS NOVAS
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

Edifícios na Freguesia de Vendas Novas, 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	4 870	100,0%	887	18,2%	592	12,2%	198	4,1%	3 193	65,6%
antes de 1919	123	2,5%	61	49,6%	24	19,5%	5	4,1%	33	26,8%
1919 - 1945	424	8,7%	99	23,3%	84	19,8%	47	11,1%	194	45,8%
1946 - 1960	784	16,1%	138	17,6%	156	19,9%	47	6,0%	443	56,5%
1961 - 1980	1 504	30,9%	294	19,5%	231	15,4%	65	4,3%	914	60,8%
1981 - 1990	664	13,6%	113	17,0%	54	8,1%	6	0,9%	491	73,9%
1991 - 2000	681	14,0%	93	13,7%	28	4,1%	12	1,8%	548	80,5%
2001 - 2005	400	8,2%	49	12,3%	7	1,8%	15	3,8%	329	82,3%
2006 - 2010	219	4,5%	39	17,8%	8	3,7%	1	0,5%	171	78,1%
2011 - 2015	26	0,5%	1	3,8%	0	0,0%	0	0,0%	25	96,2%
2016 - 2021	45	0,9%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	45	100,0%

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

Na Freguesia de Vendas Novas existia à data um total de 4.870 edifícios, 34,4% dos quais indiciavam necessidades de reparação. Assinala-se particularmente as seguintes conclusões:

- 49,6% dos edifícios anteriores a 1919 indiciavam necessidades ligeiras de reparação — falamos de edifícios com mais de 100 anos;
- 15% a 20% dos edifícios edificados até 1980 apresentam necessidades médias de reparação — falamos de edifícios com pelo menos 44 anos, à data deste Relatório;
- 8,1% dos edifícios construídos entre 1981 e 1990 (edifícios com 34 a 43 anos) apresentam necessidades médias de reparação;
- Há dois períodos em que mais do que 5% dos edifícios de determinada época apresentam necessidades profundas de reparação, designadamente entre 1919 e 1945, e entre 1946 e 1960 — com incidência particular no primeiro caso.

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 DE VENDAS NOVAS
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

Edifícios por época de construção				
Época de construção	Freguesia		Área de Estudo	
	n.º	%	n.º	%
total	4 870	100,0%	2 705	100,0%
até 1945	547	11,2%	326	12,1%
de 1946 a 1960	784	16,1%	1 373	50,8%
de 1961 a 1980	1 504	30,9%		
de 1981 a 2000	1 345	27,6%	730	27,0%
de 2001 a 2021	690	14,2%	276	10,2%

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 (30,9% dos edifícios), e entre 1981 e 2000 (27,6% dos edifícios), registando-se a partir daí um abrandamento na construção. Os edifícios mais recentes, edificadas a partir de 2001, correspondem a 14,2% na Freguesia. Na BGRI as épocas entre 1946 e 1980 surgem aglutinadas, pelo que não é possível fazer uma comparação direta entre a Área de Estudo e a Freguesia nesses períodos. Contudo, os dados indicam uma aproximação entre os dados nas duas áreas de referência, com diferenças de 3pp no período entre 1946 e 1980 e de 4pp no período entre 2001 e 2021, sendo as mesmas marginais nos outros períodos.

Nas subsecções estatísticas da BGRI que integram a **área de estudo** verifica-se um total de 2.705 edifícios, 815 dos quais com necessidades de reparação, isto é, 30,1% dos edifícios. Este valor é ligeiramente inferior aos 34,4% registados na Freguesia — o que é expectável, tratando-se de um território urbano e com maior presença de pessoas. Não foi possível, no entanto, obter dados mais finos a esta escala sobre o grau de necessidade de reparação. Correspondendo os edifícios na área de estudo a 55,5% do total da Freguesia, não é inteiramente seguro afirmar que poderá haver correspondência com as conclusões dali extraídas.

Contudo, foi identificada uma incidência maior de edifícios com necessidades de reparação na malha urbana da área central (com maior intensidade), e uma distribuição relativamente uniforme destas situações na Boavista e a Poente da Avenida da Misericórdia. 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 DE VENDAS NOVAS
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

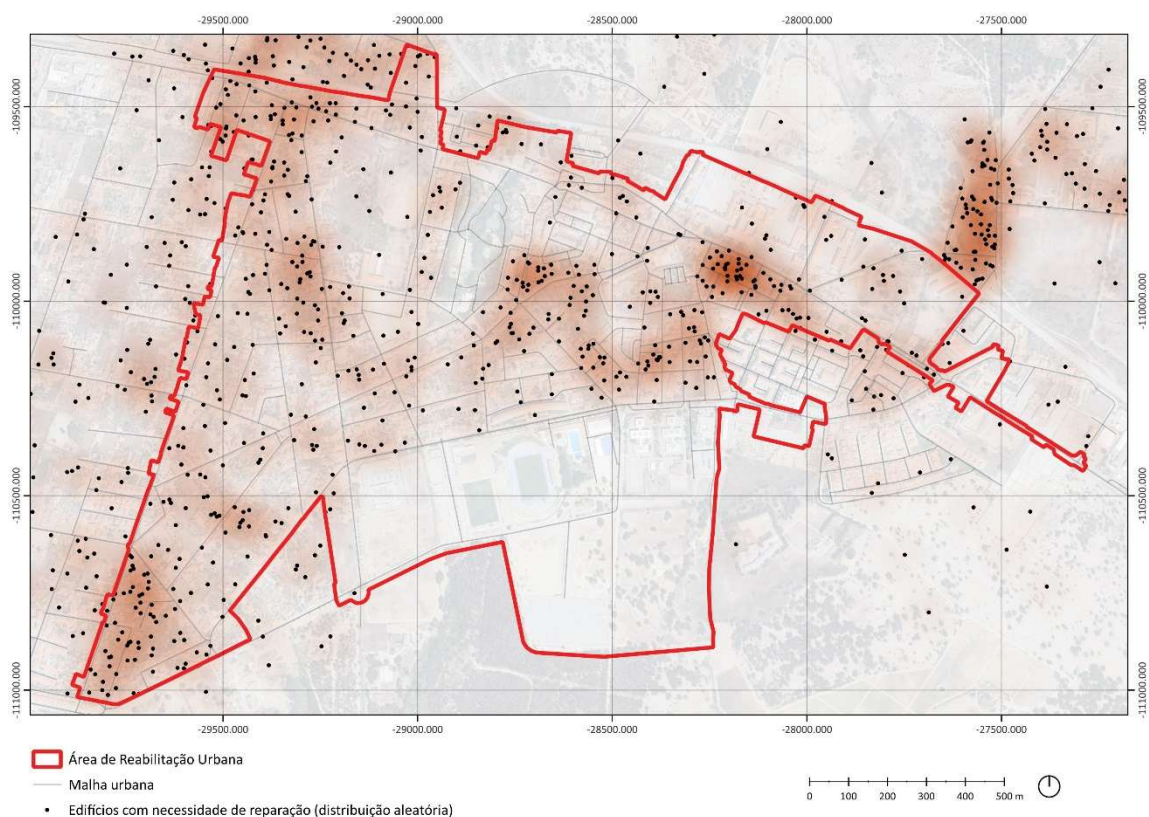


Figura 4. Mapa de intensidade com a incidência na malha urbana de edifícios com necessidades de reparação (Fonte: INE)

3.5. ALOJAMENTOS

Na área de estudo há 3.696 alojamentos familiares, dos quais 2.765 (74,8%) são de residência habitual — a que corresponde um igual número de Agregados Domésticos Privados — e 931 (25,2%) estão vagos ou são de residência secundária.

1.861 alojamentos de residência habitual são propriedade dos próprios ocupantes, enquanto que 688 são arrendados. Estes valores totalizam 2.549 alojamentos, inferior aos 2.765 alojamentos de residência habitual atrás apontados, situação que não se conseguiu apurar. Em todo o caso, é possível extrair o padrão de propriedade dos alojamentos na área de intervenção face ao registo apontado:

- 73% dos alojamentos familiares de residência habitual são propriedade dos próprios ocupantes;
- 27% dos alojamentos familiares de residência habitual são arrendados pelos ocupantes.

Comparando os dados da área de estudo com os dados da Freguesia, sintetizados no quadro abaixo por forma de ocupação e por época de construção, entende-se que a proporção de alojamentos familiares de residência habitual na área de estudo é idêntica à da Freguesia (que regista 4.426 alojamentos, equivalente a 72,9% dos alojamentos) e o mesmo



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DE VENDAS NOVAS
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

se passa com a proporção de alojamentos vagos ou utilizados como residência secundária na área de estudo (1.648 alojamentos ou 27,1% do total na Freguesia).

Nas épocas de construção até ao ano de 1980 verifica-se uma incidência notoriamente superior de alojamentos vagos e uma também como residência secundária. No lado oposto, verifica-se uma tendência de maior utilização dos alojamentos como residência habitual nas épocas de construção mais recentes.

Alojamentos na Freguesia de Vendas Novas, 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	6 074	100,0%	4 426	72,9%	708	11,7%	490	8,1%	450	7,4%
antes de 1919	132	2,2%	65	49,2%	24	18,2%	23	17,4%	20	15,2%
1919 - 1945	481	7,9%	214	44,5%	83	17,3%	127	26,4%	57	11,9%
1946 - 1960	873	14,4%	509	58,3%	129	14,8%	141	16,2%	94	10,8%
1961 - 1980	1 664	27,4%	1 197	71,9%	210	12,6%	106	6,4%	151	9,1%
1981 - 1990	761	12,5%	606	79,6%	75	9,9%	29	3,8%	51	6,7%
1991 - 2000	1 184	19,5%	993	83,9%	107	9,0%	39	3,3%	45	3,8%
2001 - 2005	561	9,2%	482	85,9%	50	8,9%	13	2,3%	16	2,9%
2006 - 2010	343	5,6%	292	85,1%	27	7,9%	11	3,2%	13	3,8%
2011 - 2015	27	0,4%	24	88,9%	1	3,7%	1	3,7%	1	3,7%
2016 - 2021	48	0,8%	44	91,7%	2	4,2%	0	0,0%	2	4,2%

Quadro 5. Alojamentos na Freguesia de Vendas Novas, por forma de ocupação e por época de construção (Fonte: INE, Censos 2021)

Na área de estudo a taxa de ocupação dos alojamentos de residência habitual é de 2,31 pessoas por alojamento familiar.

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, apenas 833 (30%) dos alojamentos familiares de residência habitual são acessíveis a cadeira de rodas.

Por fim, cerca de metade dos alojamentos familiares de residência habitual (1.277 alojamentos ou 47,2%) têm estacionamento próprio, o que significa que, à semelhança de outros núcleos e aglomerados populacionais, se verifica uma procura importante de estacionamento à superfície no domínio público.



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DE VENDAS NOVAS
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

4. TECIDO URBANO

4.1. COMPONENTES DA ANÁLISE

O presente capítulo da caracterização foca-se no tecido urbano de Vendas Novas. Entende-se aqui por tecido urbano as relações complexas entre as pessoas e o suporte físico onde elas ocorrem, ou seja, o tipo de espaços que estruturam a cidade e a relação física atual e potencial entre eles, e a localização das principais funções e a concentração de pessoas (residentes e utilizadores). Tratando-se de um sistema complexo, ele foi decomposto em três componentes principais — a malha urbana, o mapa funcional e as áreas expectantes. A caracterização das componentes foi desenvolvida com o objetivo de identificar quais as ações enquadráveis na ORU que poderão complementar ou reforçar as dinâmicas internas da cidade, e quais espaços que apresentam oportunidades para isso mesmo. É, portanto, a base para a definição do Modelo Territorial da ORU.

A primeira componente é o **mapa funcional**, que representa os padrões de localização dos usos e funções que induzem dinâmicas de centralidade — nomeadamente o comércio, os serviços, as atividades económicas e os equipamentos nos vários domínios — e daí avaliar a intensidade com que esses usos se verificam.

A segunda componente corresponde ao suporte físico da cidade, isto é, a **malha urbana** de Vendas Novas. Para efeitos práticos, a malha urbana é representada neste Relatório pelos eixos dos arruamentos. A sua caracterização permite compreender a situação existente, no que toca à estrutura da área em estudo e à relação espacial entre diferentes zonas da cidade.

A terceira e última componente são as **áreas expectantes**, as quais constituem hoje um fator de desqualificação ou desarticulação na malha urbana, mas são, elas mesmas, espaços de oportunidade para o desenvolvimento urbano, no sentido da compactação, qualificação e reforço ou complemento de dinâmicas.



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DE VENDAS NOVAS
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

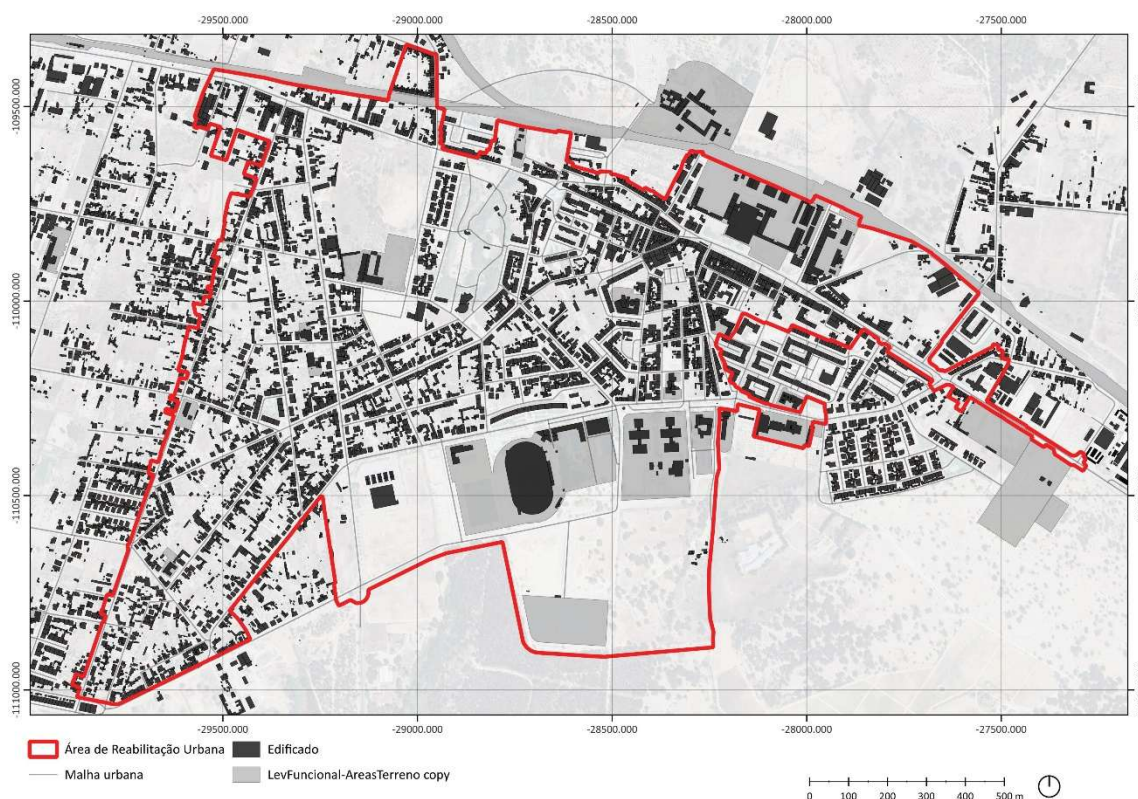


Figura 5. Mapa do edificado em Vendas Novas

4.2. MAPA FUNCIONAL E CENTRALIDADES

O mapa funcional foi elaborado em função das seguintes categorias de usos:

- Infraestruturas — representando as edificações e a área de terreno, permitindo compreender o efeito de barreira que elementos como o caminho-de-ferro colocam;
- Equipamentos — representando as edificações e também a superfície de terreno de cada um, com a mesma finalidade que a descrita no ponto anterior;
- Atividades económicas — correspondente a superfícies de comércio, serviços de dimensão superior ou usos industriais, com ocupação integral dos edifícios;
- Comércio e restauração;
- Comércio tradicional — quando os usos não estejam ligados à restauração;
- Serviços;
- Usos mistos — nos casos em que os edifícios têm usos de comércio e/ou serviços no seu R/C e são ocupados por habitação no piso ou nos pisos superiores; e



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DE VENDAS NOVAS
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

- Habitação — como uso dominante.

A partir do mapa funcional, foram agregadas todas as funções comerciais numa só categoria, que se passou a representar por pontos, e o mesmo foi feito com os equipamentos coletivos (não os discriminando ainda por domínio de atuação), permitindo, desta forma, compreender a intensidade com que as funções de centralidade se localizam e distribuem no espaço urbano.

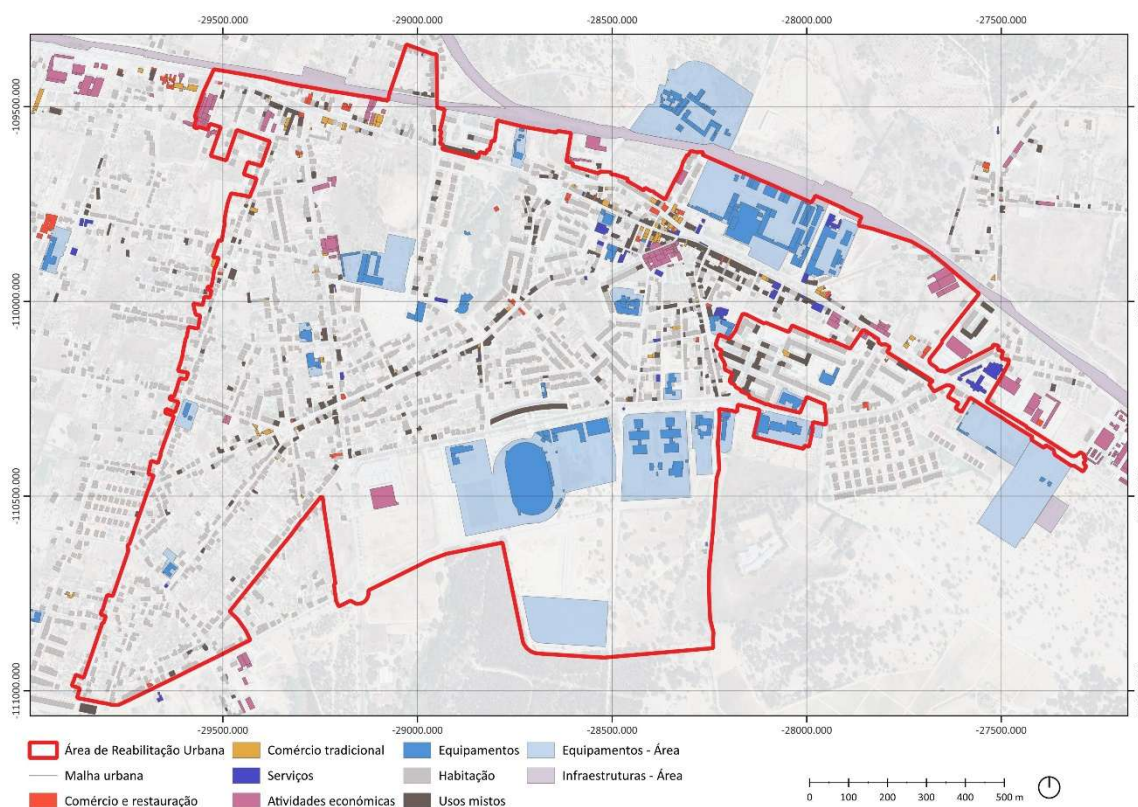


Figura 6. Mapa funcional de Vendas Novas

Daí, foi possível compreender a organização do sistema interno de Vendas Novas, polarizado em grande medida por três “centros”:

- Em primeiro lugar, a principal concentração de usos diversos em Vendas Novas, que se desenvolve através da malha urbana compacta da área central entre a Escola Prática de Artilharia e a EN4 (a Norte) e o grande pólo de equipamentos coletivos estruturado pela Avenida 25 de Abril (a Sul);
- Em segundo lugar, uma concentração importante de usos no núcleo urbano da Rua da Boavista, do tipo linear, e assente na EN4;



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DE VENDAS NOVAS
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

- Por fim, o núcleo da Misericórdia, em torno da Avenida Marechal Craveiro Lopes (na direção do centro tradicional de Vendas Novas) e da Avenida da Misericórdia (na direção do núcleo da Boavista).

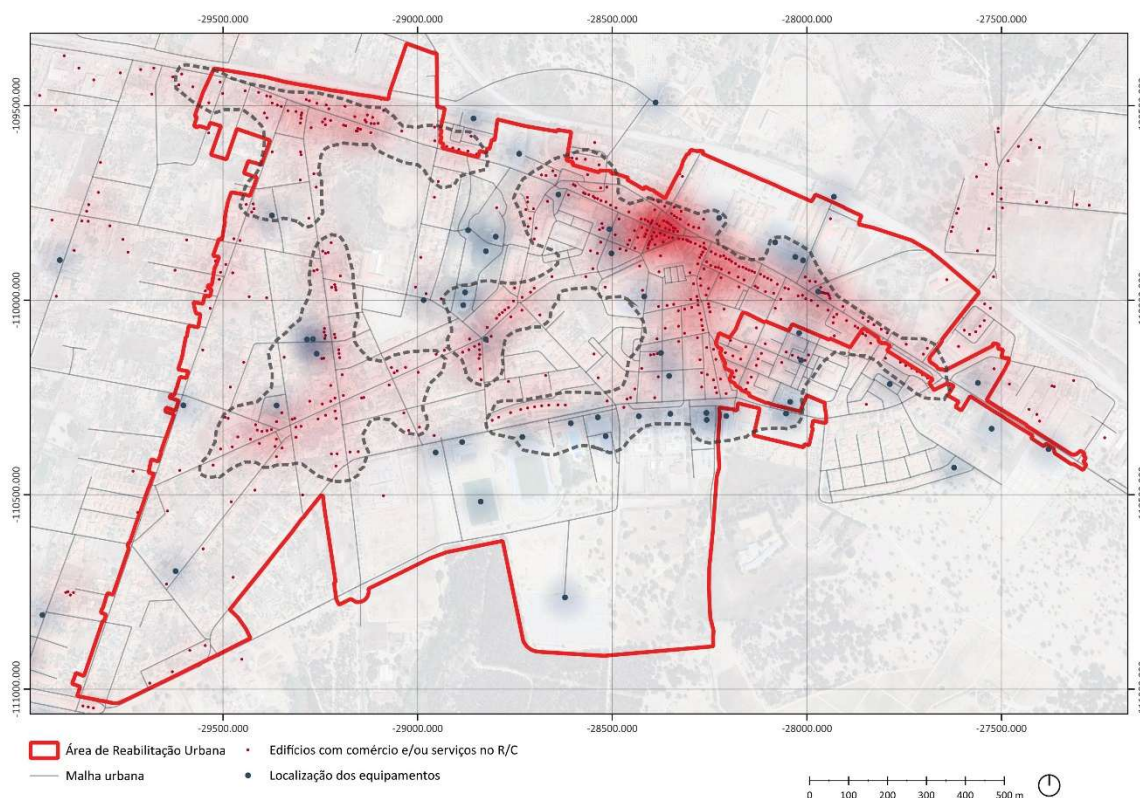


Figura 7. Mapa de intensidade da localização de funções de centralidade e delimitação dos três “centros”

No que toca aos equipamentos coletivos, a cidade apresenta uma evidente concentração da oferta. O levantamento exaustivo e detalhado dos equipamentos foi realizado nos estudos associados à Revisão do PDM e integra o Volume VI — Estudos de Caracterização e Diagnóstico, do qual se extraiu a informação necessária para localizar os equipamentos e compreender o seu posicionamento na malha urbana.

Nesse Relatório indica-se que:

- “... não são identificadas necessidades de equipamentos de educação, nem se encontra prevista a criação de novos equipamentos” sem prejuízo das necessidades de requalificação que se verificarem (p.196) — o que decorrerá e é compaginável com a estrutura etária da população. Contudo, importa referir que se verificam carências em equipamentos desde o diagnóstico realizado, nomeadamente nos do domínio da educação, o que poderá estar relacionado com o influxo populacional registado desde o Censos 2021;



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DE VENDAS NOVAS
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

- O Concelho encontra-se “bem servido de equipamentos de saúde, servindo inclusive outras localidades de concelhos vizinhos. Contudo, entre os principais problemas identificados pelo Diagnóstico Social de 2017, consta a falta de técnicos de saúde no Centro de Saúde de Vendas Novas” (p.196) — o que pode indiciar dificuldades na fixação de pessoal ou falta de atratividade; e que
- “... a capacidade das Estruturas Residenciais para Pessoas Idosas (249) encontra-se praticamente toda ocupada, mesmo considerando a oferta privada” (p.199) e que a oferta de apoio a idosos, salvo exceções pontuais, se concentra sobretudo na cidade de Vendas Novas — sinalizando então uma oferta limitada neste domínio.

Equipamentos e estruturas em Vendas Novas (Revisão PDM)	
n.º	Domínio e tipo de equipamento / estrutura
8	Educação
5	Agrupamento de Escolas de Vendas Novas
1	IPSS
2	Rede privada
4	Saúde
1	Serviço Nacional de Saúde
3	Farmácias
15	Solidariedade e Segurança Social
3	Apoio a Crianças e Jovens
8	Apoio aos Idosos
4	Apoio a Crianças e Jovens em Situação de Perigo
4	Segurança Pública e Defesa
7	Cultura e Lazer
20	Desporto (inclui espaços de jogo e recreio)
5	Outros
2	Administrativos
1	Funerários
2	Comerciais

Quadro 6. Quadro síntese com o número de equipamentos localizados na Área de Reabilitação Urbana, por domínio (Fonte: Estudos de Caracterização da Revisão do PDM, 2024)



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DE VENDAS NOVAS
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

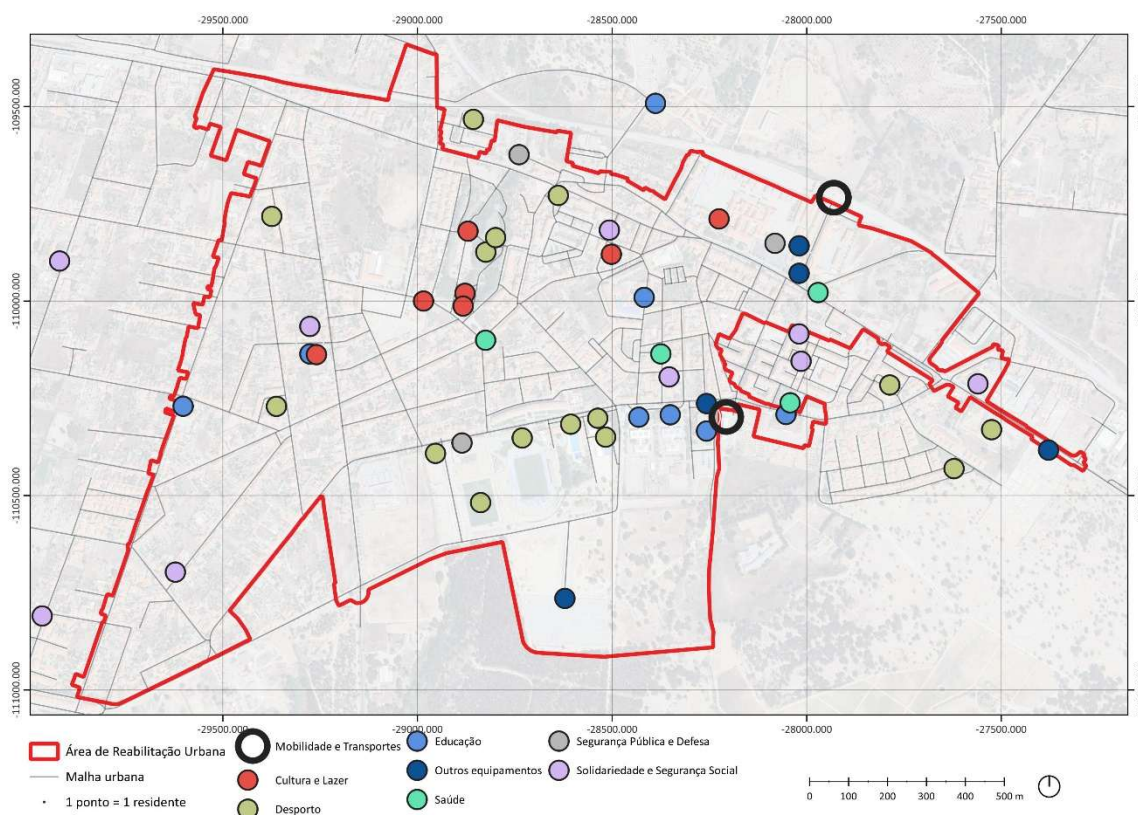


Figura 8. Localização dos Equipamentos na ARU, por domínio de serviço

Em primeiro lugar, assinala-se a evidente desconexão entre a estação ferroviária e o terminal rodoviário, à semelhança do que ocorre noutros aglomerados urbanos em Portugal.

É visível uma concentração importante de equipamentos na área central de Vendas Novas, com uma incidência importante de equipamentos nos domínios da educação e administração, e também da solidariedade e segurança social. Esta concentração de usos, a par de uma forma urbana compacta, confere as condições de base de um espaço urbano caminhável e seguro, para o que contribuirá, de forma geral, a consolidação da rede viária (conforme previsto no PDM) e a requalificação e arborização dos arruamentos.

A Sul da Avenida 25 de Abril, concentram-se os principais equipamentos desportivos de utilização coletiva que, pela sua dimensão, marcam esses espaços e a sua utilização. Neste domínio foram integrados os parques infantis (espaços de jogos e recreio) que equipam pontualmente os bairros.

É também perceptível a implantação de equipamentos culturais na proximidade do único eixo urbano que liga diretamente o centro tradicional e simbólico de Vendas Novas (do Palácio das Passagens) diretamente à Zona Poente (Misericórdia), e que corresponde à Avenida Marechal Craveiro Lopes e à Rua Capitão Custódio Janeiro Santana —



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DE VENDAS NOVAS
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

passando pela antiga fábrica da moagem, com ligação à EN4 e ao Palácio das Passagens. Este eixo concentra igualmente um número importante de estabelecimentos comerciais diversos, representando assim funções de centralidade.

Contudo, apesar de ser a ligação mais direta entre setores importantes da cidade, os arruamentos que compõem este eixo apresentam condições físicas e perfis diversas. Se o arruamento a Poente tem um perfil relativamente regular e foi requalificado recentemente ao abrigo do PMUS de Vendas Novas — garantindo hoje boas condições de circulação pedonal, atravessamento e até estadia — a Rua a Nascente é marcada por três perfis muito distintos e por estrangulamentos que dificultam a sua fruição a pé e, determinadamente, a legibilidade da transição entre a área central da cidade e as zonas para Poente.

4.3. MALHA URBANA

A estrutura base da malha urbana da cidade assenta hoje sobre os arruamentos e vias estruturantes onde se incluem três eixos de orientação Nascente-Poente (a EN4, o eixo central atrás mencionado onde se integra a Avenida Marechal Craveiro Lopes e a Avenida 25 de Abril) e quatro eixos de orientação Norte-Sul (Rua Luís António Firmino, Avenida da Misericórdia, Ruas Alexandre Braga e Almirante Gago Coutinho, e a ligação entre os terminais ferroviário e rodoviário, composta pelas Ruas da Escola Prática de Artilharia e António Coelho de Oliveira).

A estes eixos associam-se alguns espaços urbanos importantes com condições de permanência ou com condições potenciais de permanência ou de utilização prolongada, e que se poderão transformar em espaços públicos de apoio às centralidades locais através de intervenções de requalificação — como o largo na Rua da Boavista (hoje associado à restauração mas em reaproveitamento de espaços de circulação rodoviária) ou o largo no Bairro 7 de Setembro (cuja zona central está equipada, mas é rodeada por vias de atravessamento).

A área que se desenvolve entre o Palácio das Passagens e os edifícios que definem o arruamento demonstra, de todos os espaços existentes, o potencial mais significativo de transformação. O espaço mais vocacionado para peões confina-se hoje à zona limítrofe das fachadas a Sul, e apesar de esse mesmo espaço ser cortado da “Praça da Parada” pelo perfil da EN4 (escasseando os atravessamentos pedonais), essa área corresponde àquela com as características e condições base para o desenvolvimento de um projeto marcante e importante para a identidade da cidade.

Não obstante o principal espaço público da cidade ser hoje o Jardim Público, e de a colmatação das áreas expectantes (endereçadas no capítulo seguinte) permitir oportunidades interessantes para gerar e definir novos espaços públicos de permanência do tipo praça e/ou jardim, a requalificação dos espaços públicos indicados será, sem dúvida, simbólica.



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DE VENDAS NOVAS
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

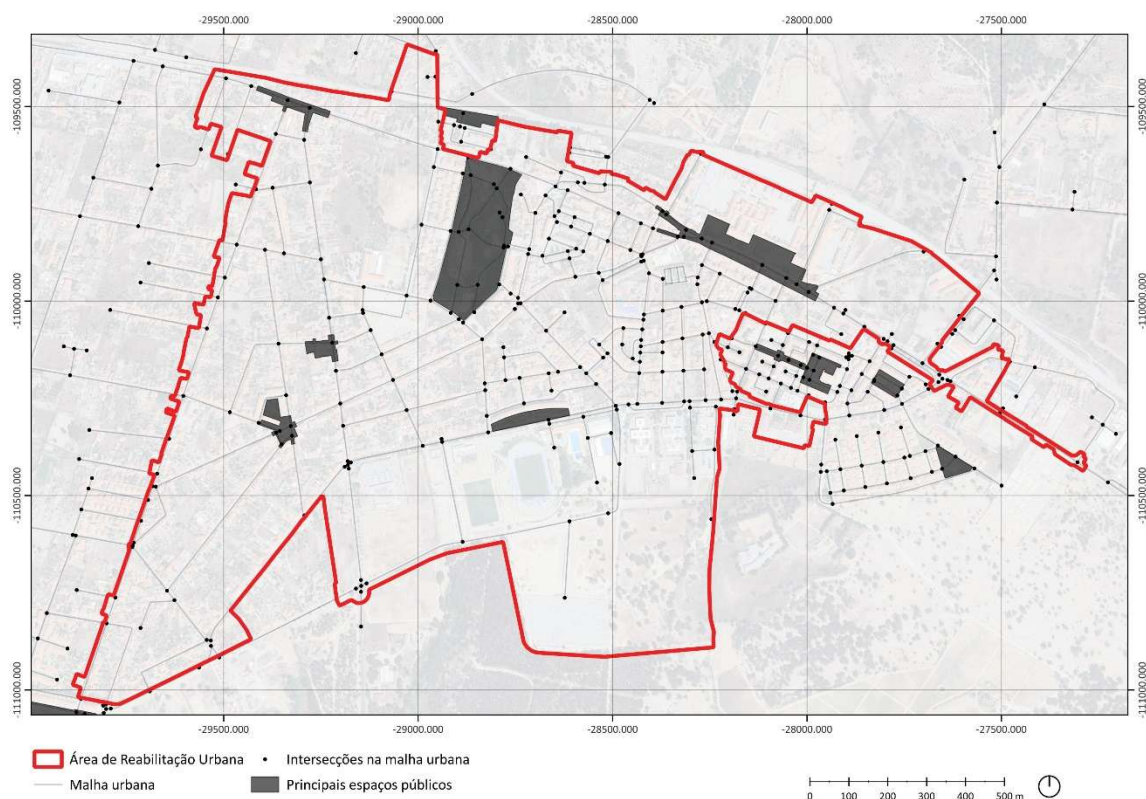


Figura 9. Principais espaços públicos de permanência na malha urbana

No sentido de compreender os locais de maior *acessibilidade potencial* em modo pedonal, foi desenvolvida uma análise de rede a partir da base cartográfica e dos pontos resultantes da interseção dos eixos dos arruamentos, na qual foram também cartografados e incluídos os percursos pedonais (por exemplo, no caso do Jardim Público). A partir de uma matriz de origens-destinos, foram identificados três locais com maior acessibilidade potencial a pé, a que equivalem os vinte pontos representados a vermelho na figura seguinte, e que se situam ao longo da Rua Almirante Gago Coutinho, Rua Capitão Custódio Janeiro Santana e Rua Professor Bento Caraça.

Os três locais correspondem à interseção da Rua Capitão Custódio Janeiro Santana com a Rua 1º de Maio (junto à antiga fabrica de moagem), ao arranque da Avenida Marechal Craveiro Lopes e à interseção da Rua Almirante Gago Coutinho com a Avenida 25 de Abril. A partir destes vinte pontos, é possível alcançar a maior parte dos pontos da malha urbana num percurso de cerca de dez minutos (ou o equivalente a 750 metros) e as principais zonas que concentram funções de centralidade, à exceção do núcleo da Boavista — o que se deve em parte à barreira colocada pelo terreno expectante a Norte da Igreja de São Domingos Sávio.



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DE VENDAS NOVAS
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

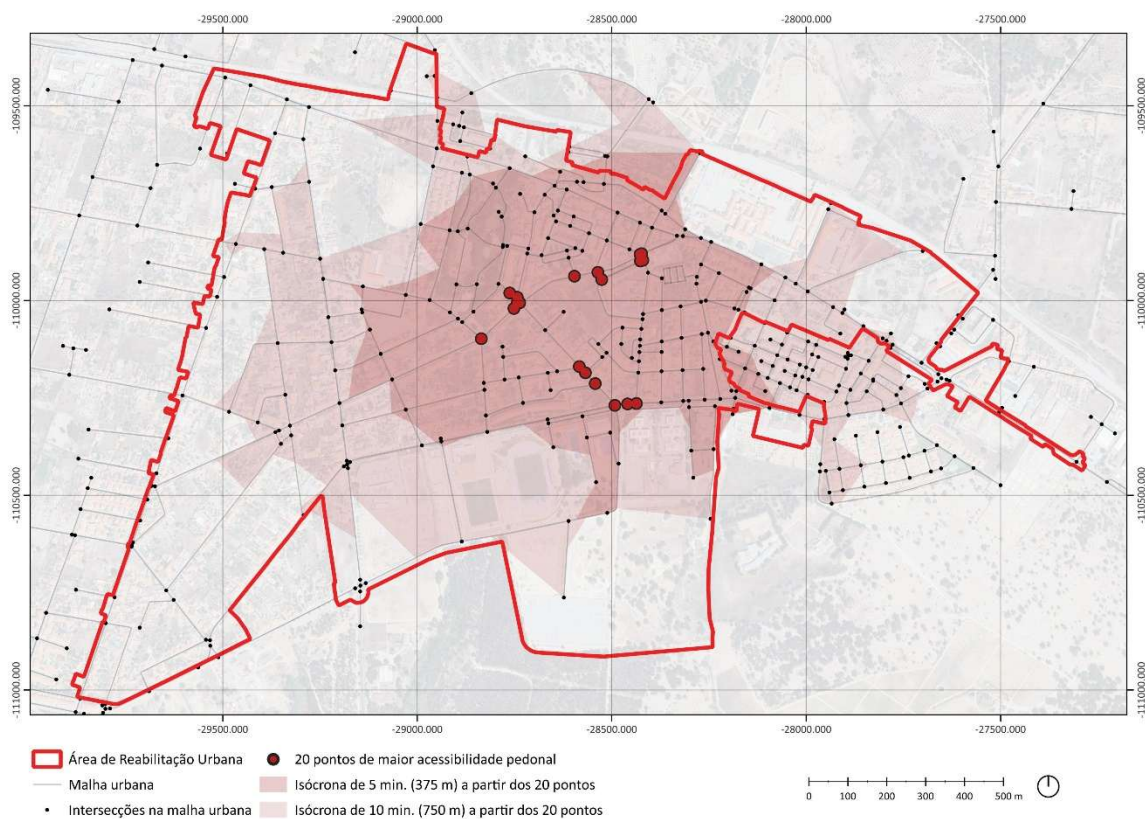


Figura 10. Pontos de maior acessibilidade pedonal na malha urbana

Apesar desta verificação, e conforme se verifica na figura seguinte, os locais de maior acessibilidade potencial são coincidentes com um dos lugares com menor densidade de conexões da malha urbana na área central de Vendas Novas. Este é um ponto com particular influência no mapa mental da cidade e nas relações físicas que se conseguem estabelecer entre diferentes setores, e que importa corrigir no âmbito das intervenções enquadradas na ORU através de ações sobre o espaço público por um lado, e sobre as áreas expectantes por outro.

É igualmente clara a diferença entre a densidade de conexões dos arruamentos na área central e na zona Nascente, mais densas, face às áreas a Poente (Misericórdia e Boavista) — sendo que a menor densidade de conexões significa uma menor permeabilidade da malha urbana, uma menor potencialidade de acesso pedonal e uma menor capacidade de gerar encontros ocasionais entre os residentes e os utilizadores do espaço urbano. Por este motivo, as intervenções programadas deverão melhorar a articulação espacial e programática entre diferentes áreas da cidade.



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DE VENDAS NOVAS
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

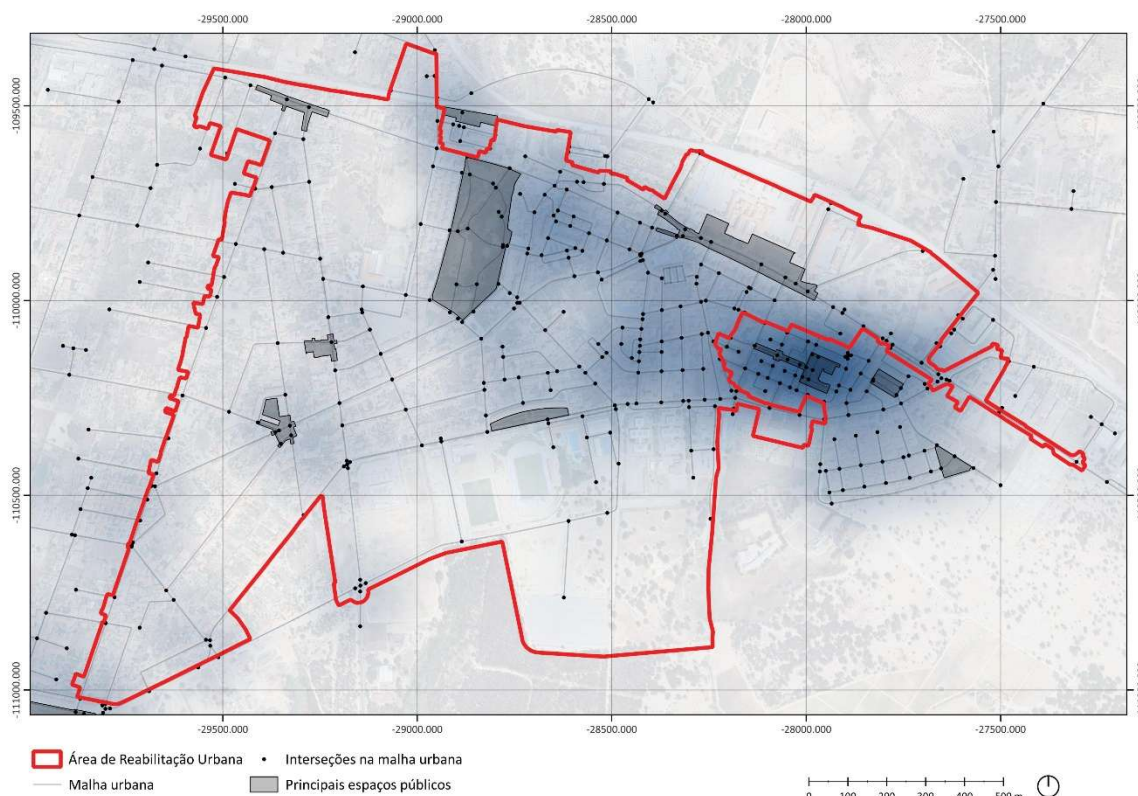


Figura 11. Mapa da intensidade de conexões da malha urbana

4.4. ÁREAS EXPECTANTES

Foram identificadas, no total, vinte e sete áreas expectantes na ARU, com dimensões variadas e graus de importância diferentes, justificando a delimitação de Unidades de Intervenção no âmbito da ORU, as quais permitirão a programação das operações urbanísticas e o seu enquadramento na Estratégia e Modelo Territorial aqui desenvolvidos.

Na representação espacial das áreas expectantes, compreende-se que há um conjunto de áreas de maior dimensão que não foram urbanizadas, e um segundo conjunto de áreas, de escala pequena e média. Uma parte importante destas últimas situa-se nos interstícios de áreas que se foram consolidando ao longo e em torno dos principais eixos de estruturação da cidade — a Avenida 25 de Abril, a Avenida da Misericórdia e a EN4. Considerando a análise de acessibilidade realizada no ponto anterior, torna-se claro que a intervenção sobre as áreas expectantes são uma oportunidade de adensar o número de conexões pedonais entre os vários setores da área central, e de, com isso, equipar a cidade de espaços verdes e ajardinados ou espaços públicos ensombrados, mitigando os efeitos das ondas de calor no espaço urbano.



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DE VENDAS NOVAS
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

Em determinadas situações são razoavelmente claras as possibilidades de estruturação ou ocupação, podendo dar-se o arranque de operações urbanísticas de iniciativa particular, enquadradas por operações de loteamento ou, no imediato, através de obras de edificação, sem necessidade de especial programação por parte do Município (como as identificadas com os códigos AE01, AE06, AE17, AE22, AE23 e AE24). No caso da área AE17, está prevista no PDM em Revisão a concretização de um espaço verde.

Mas há um outro conjunto de áreas expectantes que, pela sua inserção na malha urbana, se revestem de maior importância. São, na sua maioria, áreas cuja situação introduz quebras na articulação e legibilidade do espaço urbano, pelo que o enquadramento das intervenções na ORU e a sua programação se revelará fundamental para **a)** a estruturação dos espaços expectantes e o remate das malhas à escala local, **b)** a implantação de novos usos em complemento e/ou reforço das centralidades identificadas e **c)** a qualificação do ambiente urbano através da definição e disponibilização de novos espaços públicos ensombrados.

Sobre alguns destes casos pendem já intenções de resolução relativamente definidas. Nestas situações, deverá o PERU apontar esquemas de estruturação que garantam a articulação da malha urbana e o cumprimento e implementação do Modelo Territorial desenvolvido nos Capítulos seguintes. São exemplo deste caso as áreas:

- AE07 (o “vazio dos Salesianos”), sobre a qual é delimitada no PDM em Revisão uma Unidade Operativa de Planeamento e Gestão com Termos de Referência, e a qual poderá complementar a centralidade do núcleo da Boavista;
- AE08 e AE09, junto ao caminho-de-ferro, onde se deverá garantir a articulação com os bairros adjacentes;
- AE12 e AE13, nas quais se prevê a implantação de equipamentos coletivos;
- AE15, numa lógica de compactação e densificação;
- AE20, para a qual a Planta de Ordenamento aponta um espaço verde central;
- AE26 e AE27, junto à estação ferroviária, que, em conjunto, formam um dos principais espaços expectantes dentro do perímetro urbano, e poderão, à semelhança da área AE07, desempenhar funções de centralidade;

Noutros locais, particularmente na Zona Poente da cidade (núcleo urbano da Misericórdia), a malha urbana apresenta arruamentos longos e com poucas interseções, o que se traduz numa menor conectividade e num potencial inferior para a geração de interações entre os utilizadores do espaço urbano. Em situações como as áreas com os códigos AE01, AE02, AE03, AE04, AE05 e AE06, as áreas expectantes possibilitarão a criação de novas ligações e a compactação da forma urbana.

Há também espaços expectantes na área central nos quais a intervenção permitirá inserir novos atravessamentos pedonais e espaços ajardinados nos interstícios das áreas ocupadas, permitindo a inserção de espaços arborizados na malha urbana consolidada, na lógica dos “refúgios climáticos”, designadamente as áreas AE20 e AE25, permitindo a



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DE VENDAS NOVAS
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

criação de um “miolo” tendencialmente pedonal e arborizado entre os três grandes eixos de estruturação da cidade (EN4, Av. 25 de Abril e Av. da Misericórdia).

E, por fim, áreas expectantes associadas ou relacionadas com edifícios existentes que, pela sua localização, poderão constituir pólos importantes de vivência urbana — muito particularmente a área identificada com o código AE21, imediatamente a Sul da antiga fábrica de moagem.

Na sua totalidade, as áreas expectantes correspondem a uma área significativa de **34,4 hectares** de terreno, ou o equivalente a **17,2%** da ARU — o que confirma a importância e valor estratégico destas áreas no processo alargado de reabilitação urbana subjacente ao PERU apresentado e o significativo número de Unidades de Intervenção proposto.

ID	área (m ²)	ID	área (m ²)
AE01	2 734,13	AE14	13 285,28
AE02	3 248,70	AE15	2 670,26
AE03	3 895,40	AE16	2 192,85
AE04	3 610,17	AE17	951,88
AE05	9 134,78	AE18	708,40
AE06	4 056,61	AE19	18 635,94
AE07	61 598,65	AE20	11 527,50
AE08	4 584,38	AE21	2 212,26
AE09	9 692,07	AE22	1 379,81
AE10	17 222,96	AE23	2 520,61
AE11	51 033,29	AE24	7 024,61
AE12	24 269,86	AE25	12 183,73
AE13	23 415,64	AE26	50 420,63

Quadro 7. Identificação das áreas expectantes na ARU



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DE VENDAS NOVAS
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

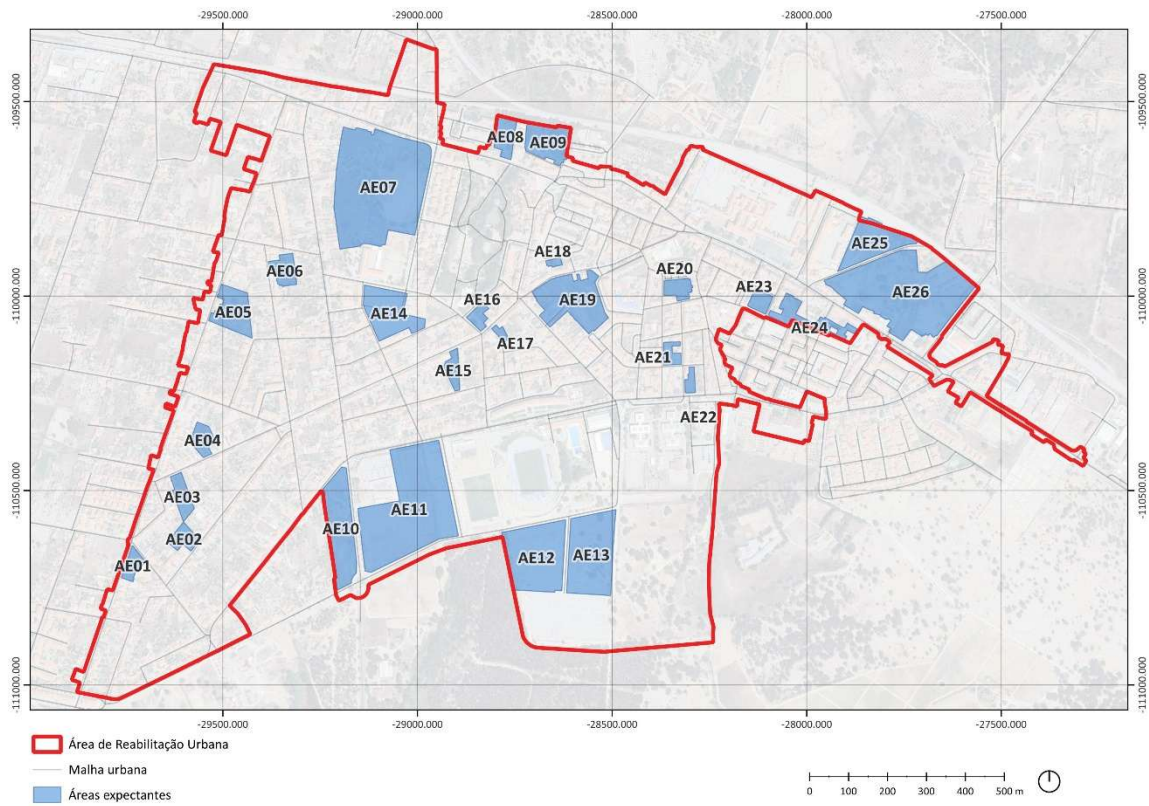


Figura 12. Áreas expectantes



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DE VENDAS NOVAS
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

QUARTA PARTE. MODELO TERRITORIAL DA ORU

1. ARTICULAÇÃO COM O PLANO DIRETOR MUNICIPAL

Enquanto instrumento de programação de intervenções com capacidade de transformação do espaço físico e das condições de utilização dos espaços coletivos da cidade, e considerando a sua elaboração na sequência do processo de Revisão do Plano Diretor Municipal (PDM), a ORU de Vendas Novas deverá relacionar-se com a estratégia e o modelo territorial desse instrumento de gestão territorial.

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.

A ORU atende no imediato à primeira Orientação Estratégica, 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”*. É colocado também ênfase particular na implementação de uma política de mobilidade suave *“em linha com o Plano de Mobilidade Urbana Sustentável”* e através da *“qualificação dos percursos pedonais e cicláveis.”*

A segunda Orientação Estratégica — **acolhimento e promoção das atividades económicas e inovação** — relaciona-se com a política de fixação de atividades no Concelho e nas áreas de atividades económicas externas à ARU, e com as tendências socioeconómicas que se poderão verificar graças à localização geográfica de Vendas Novas no corredor rodoferroviário Lisboa-Madrid (e na concordância das linhas do Alentejo e de Vendas Novas), em associação com desenvolvimentos que correm em paralelo. Particularmente significativas serão as obras relacionadas com as infraestruturas estruturantes, nomeadamente:

- A duplicação da Linha do Alentejo, a qual “aproximará” Vendas Novas da Área Metropolitana de Lisboa; e
- O Novo Aeroporto de Lisboa no Campo de Tiro de Alcochete, o qual alterará as dinâmicas territoriais da AML e territórios envolventes, particularmente na Península de Setúbal e aglomerados urbanos mais próximos.

Neste contexto, Vendas Novas poderá afirmar-se como alternativa residencial acessível e próxima de Lisboa, por um lado, e ainda usufruir do dinamismo económico que estas oportunidades venham criar. Será importante, nesse sentido,



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DE VENDAS NOVAS
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

ter na ORU um instrumento dinamizador da capacidade de atração de residentes e atividades no seu âmbito territorial específico.

Por fim, a terceira Orientação Estratégica está associada à potenciação dos recursos endógenos de Vendas Novas e à imagem urbana da Cidade, onde a (re)estruturação urbanística terá um papel fundamental, o que justifica a transcrição parcial dos pontos que a compõem. Para a **afirmação, protagonismo e urbanidade da Cidade** deve o Município:

- *“Promover a afirmação de Vendas Novas” e “Potenciar a inversão do sentido predominante de lugar de passagem, para o sentido de estadia e permanência” e desenvolver “uma ideia positiva de cidade integradora e criativa”;*
- *“Qualificar a cidade” através da “regeneração do espaço público (...) criando uma nova identidade para a cidade” e com a “avaliação dos parâmetros urbanísticos por forma a promover uma maior compactação da cidade”;*

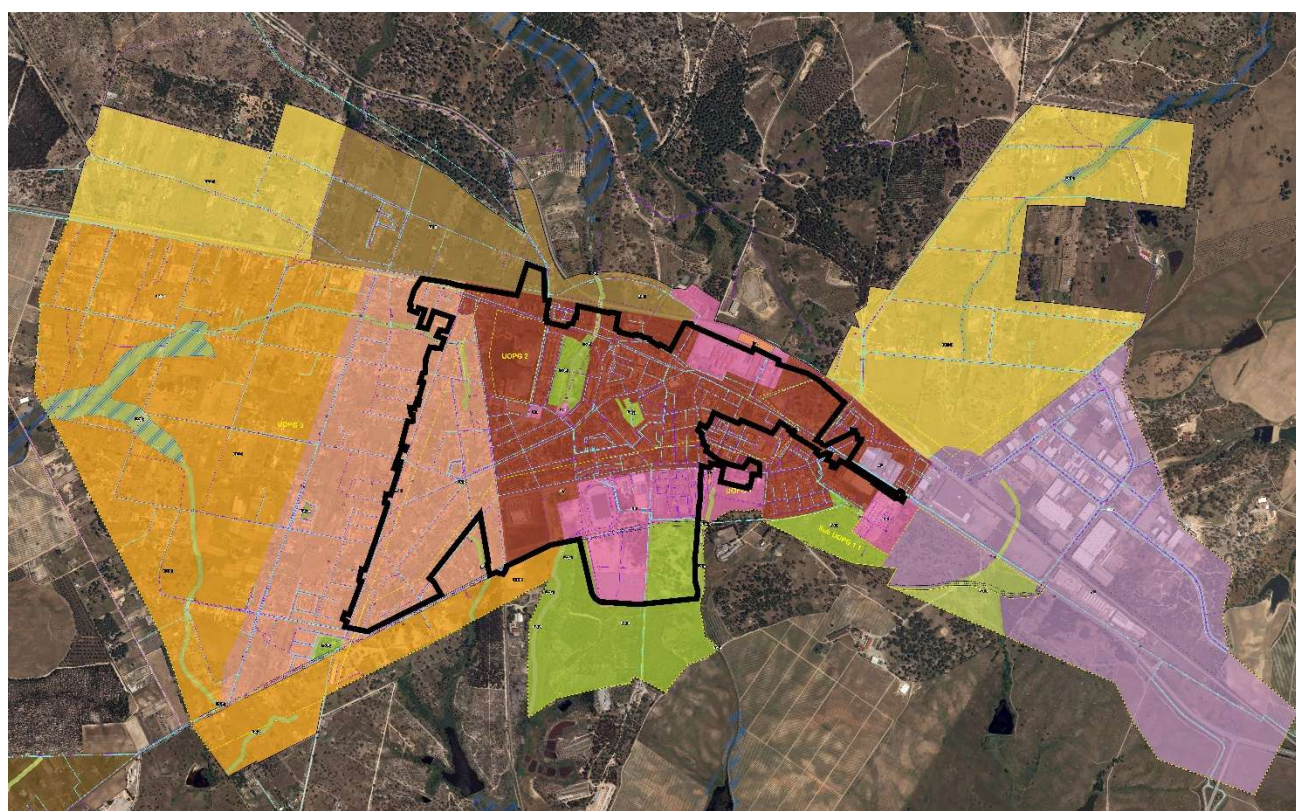
Como objetivos específicos de Ordenamento, o PDM aponta a reabilitação do edificado existente, com a *“melhoria das condições de habitabilidade, a recuperação e manutenção de fachadas de interesse arquitetónico”, a “colmatação da malha urbana e a requalificação de espaços intersticiais degradados ou devolutos”, a “promoção da qualidade e coerência da imagem urbana” e a dotação de “espaços verdes e outros espaços públicos de proximidade com dimensão adequada”.*

O PDM aponta ainda um conjunto de ações relevantes no interior e na envolvente da ARU, destacando-se, do ponto de vista operativo, o seguinte conjunto de ações:

- *A “criação de uma centralidade urbana de referência para Vendas Novas” e reorientar o crescimento “para dentro, densificando o existente, evitando expansões para novos territórios” no sentido de concretizar um “potencial geoestratégico capaz de resultar na criação de escalas que permitam melhorar a oferta de serviços e gerar a fixação de mais residentes”;*
- *A “criação preferencial de um parque habitacional com capacidade de resposta a diferentes tipologias de procura em articulação com a ELH. Equacionar com as ações em curso no âmbito do programa de reabilitação – ARU”;*
- *“Perspetivar o ‘vazio’ dos Salesianos com a capacidade ímpar (associada à sua localização central e a uma escala de cidade) de responder a requisitos estruturantes da cidade em complementaridade com o Jardim Público e o Grande Parque Urbano”; e*
- *A criação de “uma via alternativa à Av. 25 de Abril com início na EN4”;*
- *“A criação de um grande parque urbano / lúdico / desportivo em Vendas Novas, que corresponde à criação de um grande parque urbano na área de eucaliptal e Chafariz Real em articulação com o reordenamento da estrutura viária e dos grandes espaços verdes / vazios da Cidade (ex. Salesianos e Jardim Público)”.*



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DE VENDAS NOVAS
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA



Classificação e Qualificação do Solo

Solo Urbano

Espaços Centrais

ES01 Espaços Centrais de Tipo I

ES02 Espaços Centrais de Tipo II

Espaços Habitacionais

ES10 Espaços Habitacionais de Tipo I

ES11 Espaços Habitacionais de Tipo II

Espaços de Atividades Económicas

AE Espaços de Atividades Económicas

Espaços Verdes

EV01 Espaços Verdes de Recreio e Lazer

EV02 Espaços Verdes de Proteção

Espaços Urbanos de Baixa Densidade

UB01 Espaços Urbanos de Baixa Densidade Tipo I

UB02 Espaços Urbanos de Baixa Densidade Tipo II

Espaços de Uso Especial - Equipamentos e Infraestruturas Estruturantes

UE01

Outros Limites

Espaço-Canal

Ligação alternativa à Av. 25 de Abril

Unidades Operativas de Planeamento e Gestão

UOPG 1 - Frente Sul - Operação Integrada - Unidade de Execução

Sub-UOPG 1.1 - Espaço de Atividades Económicas

UOPG 2 - Salesianos - Unidade de Execução

UOPG 3 - Limite Poente - Foros da Misericórdia

UOPG 4 - Marconi

Planos Territoriais Municipais (PTM)

Área de Intervenção de Plano de Pormenor

PP01 - Plano de Pormenor do Parque Industrial de Vendas Novas

Zonas Inundáveis e ameaçadas pelas cheias

Figura 13. Delimitação da ARU sobre a Planta de Ordenamento — Perímetro Urbano de Vendas Novas (Fonte: CMVN, PDM em discussão pública, 2024)



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DE VENDAS NOVAS
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

2. DEFINIÇÃO DO MODELO TERRITORIAL

O modelo territorial da ORU é desenvolvido tendo como base a análise desenvolvida com a caracterização da situação existente, sistematizando de forma compreensiva uma leitura das diferentes formas de intervenção associadas à reabilitação urbana, entendida enquanto *“conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área”* (cf. artigo 2.º do RJRU).

No caso do PERU, o modelo territorial não pode, assim, deixar de ser entendido como **um modelo territorial essencialmente operativo**, cuja conceção e opções territoriais assentam numa justa adequação das intervenções propostas e a capacidade de gestão e investimento do Município — a qual não exclui, no entanto, o papel dos particulares na promoção destas intervenções.

Assim, ainda de um ponto de vista operativo, estas intervenções — de natureza e objetivos diversos entre si — têm como instrumento preferencial a delimitação de Unidades de Intervenção, as quais, conforme estabelece o RJRU, correspondem às áreas delimitadas *“a sujeitar a uma intervenção específica de reabilitação urbana, no âmbito de uma operação de reabilitação urbana sistemática aprovada através de instrumento próprio, com identificação de todos os prédios abrangidos, podendo corresponder à totalidade ou a parte da área abrangida por aquela operação ou, em casos de particular interesse público, a um edifício”* (cf. artigo 2.º).

Neste âmbito, delimitaram-se as vinte e seis áreas expectantes enumeradas anteriormente, parte das quais correspondem a **Unidades de Intervenção**, que se classificam de acordo com a programação da ORU:

- **Unidades de Intervenção Estratégicas**, com carácter prioritário;
- **Unidades de Intervenção Complementares**, com carácter não prioritário.

No modelo territorial proposto, estas intervenções — que em qualquer caso corresponderão sempre a uma ou mais operações urbanísticas desenvolvidas, portanto, nos termos e tipos definidos no RJUE — poderão ser agrupadas de seguinte forma:

- Operações urbanísticas enquadradas em Unidades de Intervenção;
- Operações urbanísticas isoladas, não identificadas por dependerem apenas da iniciativa dos particulares.

A estas operações somam-se as **intervenções em espaço público**, as quais lhes serão complementares e deverão induzir processos de valorização urbanística, num quadro de reabilitação urbana mais integrado — associando a requalificação do tecido edificado à valorização do espaço público que lhe serve de suporte.

O modelo territorial compreende, assim, **eixos de intervenção prioritária** nos quais se propõem intervenções ao nível dos espaços públicos, articulando as obras de urbanização associadas às Unidades de Intervenção, a implementação de



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DE VENDAS NOVAS
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

programas de intervenção mais pontuais e a implementação de projetos específicos nos seus espaços públicos mais significativos.

Conforme se representa nas figuras seguintes, estas intervenções — tanto as operações urbanísticas enquadradas em Unidades de Intervenção, como as intervenções municipais em espaço público, incluindo os projetos específicos e as intervenções mais pontuais nos eixos estruturantes — deverão **ancorar o processo de reabilitação e revitalização urbana pretendido**, consolidando as centralidades já existentes, promovendo a definição de novas centralidades (desejavelmente mais robustas e qualificadas), assegurando a articulação entre estas a partir dos eixos prioritários de intervenção e através da área central da Cidade, construindo uma malha urbana mais densa e mais permeável.

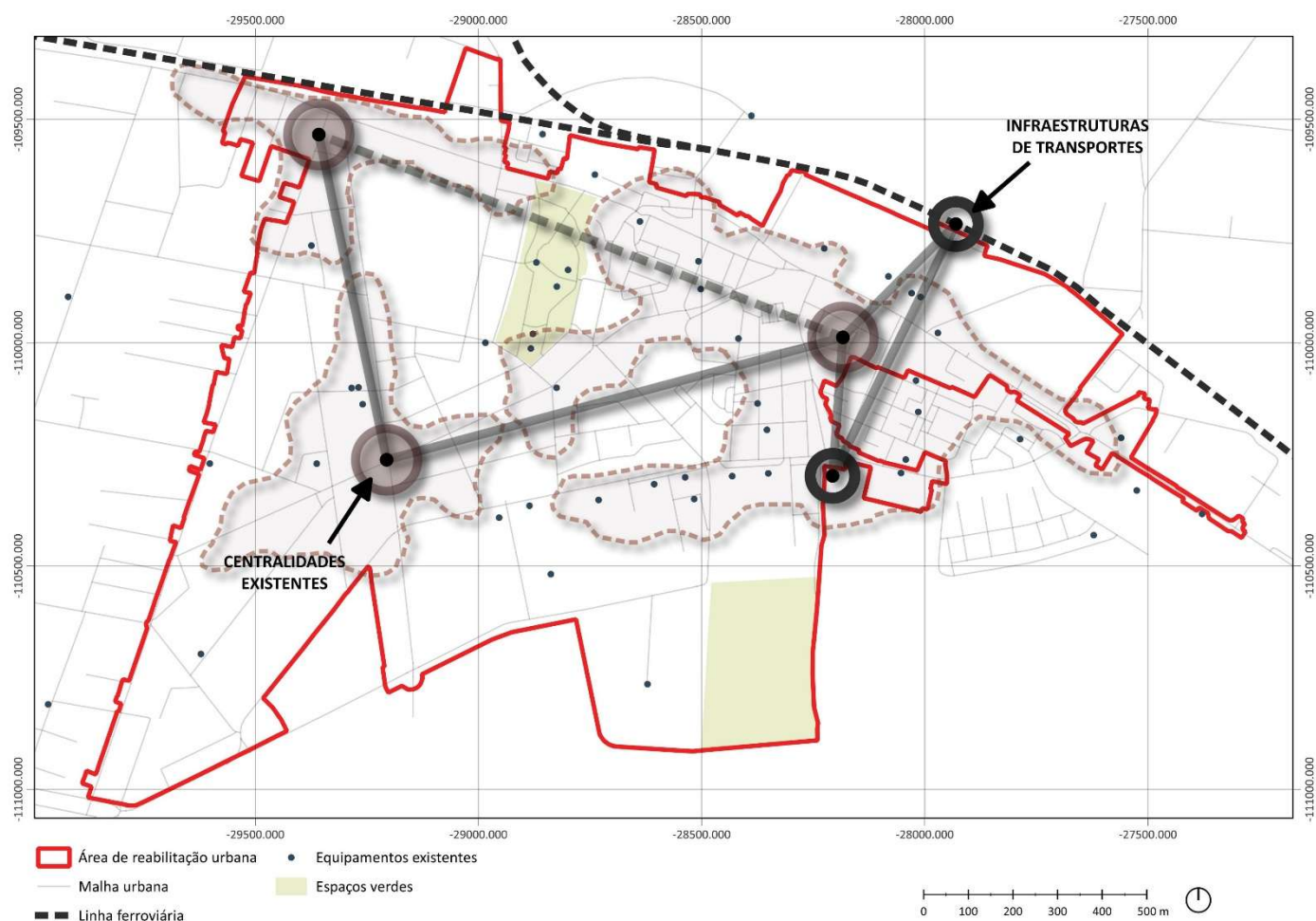


Figura 14. Diagrama representativo da situação existente



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DE VENDAS NOVAS
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

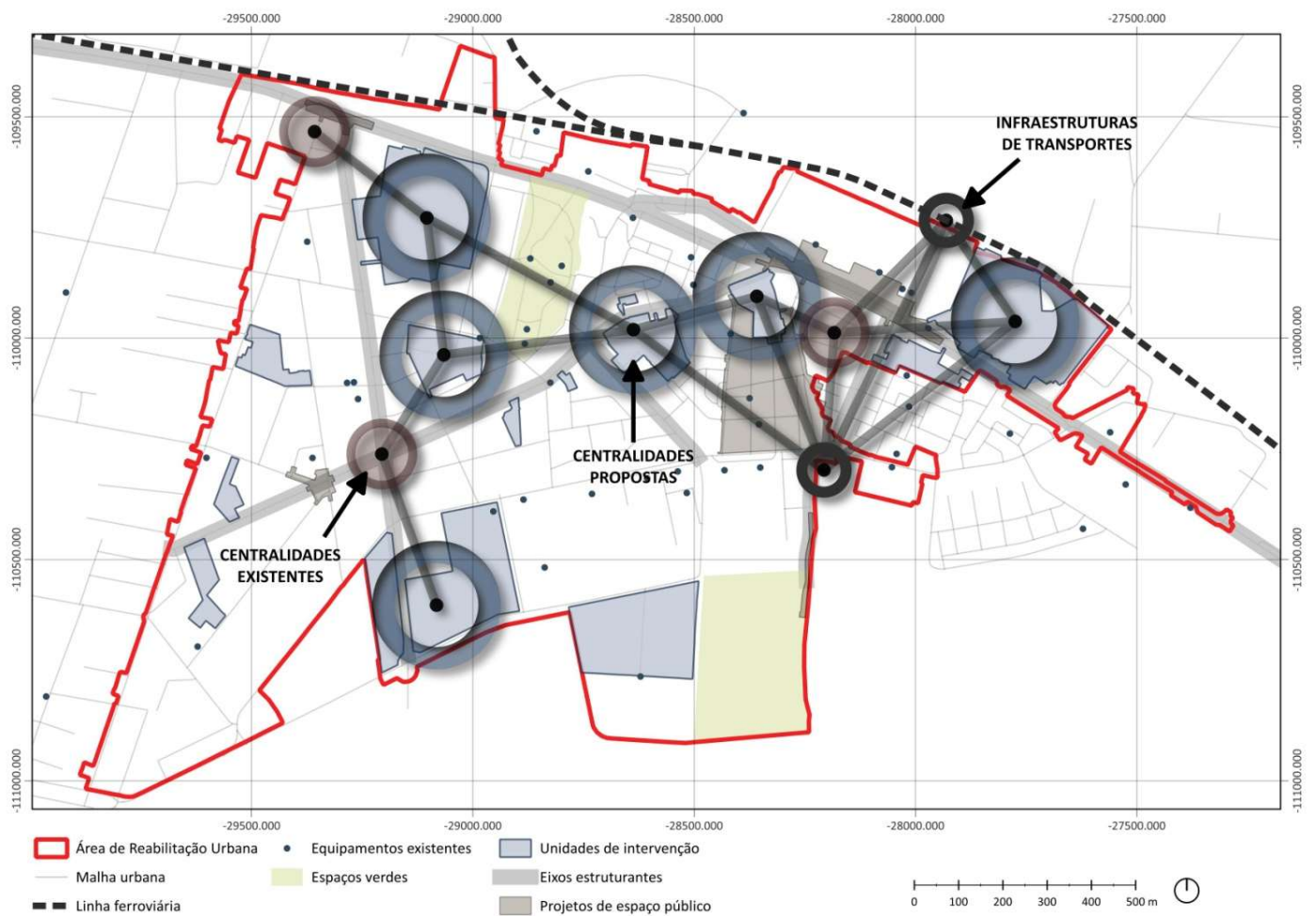


Figura 15. Modelo Territorial para a ORU



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DE VENDAS NOVAS
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

QUINTA PARTE. OPERACIONALIZAÇÃO E PROGRAMAÇÃO DA ORU

1. ESTRATÉGIA OPERATIVA

Para que seja consequente, o modelo e programa de reabilitação urbana deverá perspetivar de forma realista as fontes de financiamento disponíveis — nem todas convergentes com os objetivos e a sua realidade material — mas também, sobretudo, a capacidade de investimento municipal — neste caso, escassa — e o património disponível para desencadear as diferentes intervenções programadas no âmbito do PERU — com reduzidíssima expressão e já afeto aos equipamentos identificados.

Neste sentido, entende-se que a eficácia e sucesso do PERU não poderá deixar de estar associado às oportunidades e potencial oferecido pela possibilidade de aproveitamento das áreas expectantes já identificadas, a que se associam, de forma quase sistemática, Unidades de Intervenção, uma vez que a sua localização e dimensão constituem igualmente oportunidades para:

- Em termos programáticos e funcionais, proceder à introdução de novos usos, qualificando a centralidade da ARU num sistema territorial mais vasto e fomentando modos de acessibilidade mais inclusivos e urbanos;
- Em termos urbanísticos, proceder à colmatação do tecido edificado existente e integrar novas ligações que permitam aumentar a permeabilidade da malha existente (fomentando a circulação pedonal e/ou em modos suaves), bem como oferecer áreas urbanas mais modernas e qualificadas, no sentido de melhorar a imagem da Cidade;
- Em termos de execução, permitir a disponibilização de fontes de financiamento e compensações (em área e/ou género) essenciais para a prossecução dos objetivos definidos, quer no PDM agora revisto como ao nível da habitação.

Naturalmente, **esta opção não poderá deixar de ter ao nível da gestão urbanística a sua componente estratégica central**. Neste sentido, propõe-se — pela sua natureza e especificidades processuais e instrumentais — que cada uma das unidades de intervenção seja objeto de particular acompanhamento pelos serviços técnicos competentes. Ou seja, para que o PERU possa produzir efeitos, o Município deverá **adotar uma posição proactiva** consubstanciando, em particular junto dos proprietários compreendidos em cada caso, a explanação dos objetivos associados às operações urbanísticas aqui compreendidas, a demonstração prévia e sistematizada dos benefícios (majorados pela inclusão em ARU) e encargos urbanísticos associados (inerentes à natureza e parâmetros de cada operação de loteamento e de obras de urbanização associadas).

Por outro lado, não deverá ser escamoteada a incerteza que envolve ainda o horizonte temporal deste PERU, de quinze anos, do qual apenas se pode antever a possibilidade de significativas dinâmicas de investimento com consequências ao



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DE VENDAS NOVAS
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

nível da oferta imobiliária e da pressão urbanística associada a esta. Neste sentido, para efeitos de programação e execução das intervenções, o PERU assenta em dois princípios fundamentais:

- A possibilidade de sequenciar de formas alternativas as intervenções propostas que, concorrendo em torno de objetivos comuns, preservam a sua autonomia relativa, minimizando os riscos associados a uma interdependência significativa;
- A salvaguarda de uma ampla margem de manobra para que as intervenções possam ser ajustadas ao longo do tempo de vigência do PERU, incluindo a possibilidade de delimitação de outras unidades de intervenção, permitindo a sua adaptação e a melhoria da sua adequação aos objetivos fixados, em função quer dos recursos públicos (técnicos, financeiros e humanos), das dinâmicas de investimento particular que venham a emergir, bem como de quaisquer outras circunstâncias não previsíveis que venham a ter de ser equacionadas.

De um ponto de vista metodológico, o acompanhamento das operações urbanísticas em Unidades de Intervenção deverá traduzir-se na **definição partilhada de soluções de ocupação** que atendam aos objetivos de reabilitação e requalificação urbana subjacentes à ORU, as quais poderão ser definidas, com diferentes graus de estruturação e detalhe das diferentes áreas de intervenção **com suporte em estudos urbanísticos** que ancorem os termos de referência das operações urbanísticas a desenvolver e executar pelos proprietários envolvidos.

Desta forma, nestes estudos deverão ser explicitados os parâmetros urbanísticos a adotar (com fundamento e referência nos planos territoriais em vigor), bem como o desenho geral e formas de ocupação a implementar, sendo que os mesmos poderão ser desenvolvidos quer pelos serviços técnicos municipais ou contratados, quer pelos particulares sob coordenação daqueles. Estes estudos deverão ainda constituir uma referência preliminar para:

- Avaliar, com base nas edificabilidades, as áreas de cedência geradas por cada operação urbanística e cenários alternativos, de dispensa com compensação financeira ou de substituição por compensação em espécie (a afetar a programas de habitação a custos controlados, apoiando inclusivamente a implementação da ELH no imediato ou quando revista);
- Avaliar as áreas que poderão ser objeto de obras de urbanização, designadamente ao nível da requalificação dos espaços públicos e infraestruturas na envolvente;
- Estabelecer os termos e condições adequados para a contratualização prévia das operações urbanísticas;

Importará referir também que, envolvendo vários proprietários, estes estudos deverão estabelecer, com base em princípios perequativos ou por acordo entre estes, a repartição de benefícios e encargos urbanísticos e, quando aplicável, a participação do Município.

Neste modelo de execução, o entendimento e contratualização destas operações urbanísticas de conjunto (a executar através da iniciativa dos proprietários sob coordenação da CMVN) serão ativamente promovidos pelo Município, enquanto Entidade Gestora da ORU. O Município poderá agilizar a sua execução, sem prejuízo dos devidos mecanismos



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DE VENDAS NOVAS
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

de controlo prévio e de publicidade das operações urbanísticas, salvaguardando o interesse público (que é aqui enquadrado através do PERU), sem recurso à formalização de unidades de execução — as quais se deverão constituir e delimitar apenas no caso de necessidade de recurso aos sistemas de execução de cooperação ou de imposição administrativa (como enquadrado pelos artigos 150.º e 151.º do RJIGT).

Quando ou se se justificar, poderá ainda ser promovida a elaboração de plano de pormenor ou de urbanização que permita majorar e alterar os parâmetros urbanísticos em vigor ou impor soluções de conjunto com um carácter vinculativo.

No caso das Unidades de Intervenção sobre as quais impendem compromissos urbanísticos, os mesmos deverão ser analisados e objeto de decisão quanto à permanência da sua validade e exigência de alterações, as quais deverão obedecer, naturalmente, aos parâmetros urbanísticos agora em vigor e, sobretudo, à adaptação e afetação dos usos propostos aos princípios de compactação da malha urbana existente e melhoria da permeabilidade funcional entre os arruamentos existentes.

2. INTERVENÇÕES PROPOSTAS

2.1. OPERAÇÕES URBANÍSTICAS ENQUADRADAS EM UNIDADES DE INTERVENÇÃO

As operações urbanísticas enquadradas em Unidade de Intervenção correspondem a formas de intervenção programadas, que se deverão desenvolver nas áreas expectantes ou edificadas a reconverter identificadas nos trabalhos de caracterização. A sua importância é central no âmbito do PERU, já que, de um ponto de vista urbanístico, as áreas expectantes ou edifícios sem uso ou em ruína constituem um fator de desqualificação dos espaços envolventes e, ao mesmo tempo que a sua ocupação permitirá a introdução de novos usos e/ou o reforço da oferta residencial, assegurando também, pontualmente, novas ligações no tecido urbano existente.

A ocupação destas áreas é também significativa e vantajosa, de um ponto de vista económico-financeiro, para ambas as partes envolvidas, já que, **a)** no que refere aos proprietários envolvidos permitirá o acesso ao quadro de benefícios fiscais associados à ARU, e **b)** permitirá ao Município dispor de fundos para o financiamento autónomo de outras intervenções integradas ao nível do PERU — destacando-se neste âmbito:

- Os fundos decorrentes da dispensa ponderada de áreas de cedência para equipamentos (sendo que, a este nível, não se registam carências significativas na ARU); e/ou
- A programação de compensações em espécie, decorrentes da substituição dessas áreas de cedência por edifícios de valor equivalente, os quais se deverão ou poderão articular com os objetivos inscritos na Estratégia Local de Habitação e programas de investimento e apoio associados.

No âmbito territorial da ARU, estas Unidades de Intervenção serão associadas a dois tipos de objetivos:



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DE VENDAS NOVAS
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

- No caso das **áreas expectantes**, à colmatção do tecido urbano envolvente e compactação da ocupação, e à abertura de novos acessos entre os espaços e arruamentos públicos existentes, garantindo uma maior permeabilidade da malha urbana;
- No caso das **áreas edificadas**, à reconversão de usos e adequada ocupação de edifícios de valor patrimonial significativo, mas em situação de obsolescência e degradação, no sentido de induzir a sua reocupação com o enquadramento dado pelos objetivos estabelecidos para a ORU.

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 serão desenvolvidos com maior detalhe em momento subsequente à aprovação do PERU e ao longo do seu horizonte de vigência, seguindo sensivelmente a programação de trabalhos apresentada adiante.

2.2. 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.

2.3. INTERVENÇÕES EM ESPAÇO PÚBLICO

As intervenções em espaço público, que correspondem na definição do RJUE em vigor a obras de urbanização, têm, no âmbito do PERU, dois âmbitos distintos:

- **Obras de urbanização associadas às operações urbanísticas a desenvolver nas Unidades de Intervenção**, designadamente no âmbito das operações de loteamento, bem como nas áreas expectantes quando corresponderem a operações de loteamento ou de impacto urbanístico semelhante a operação de loteamento, correspondendo a intervenções a encargo dos particulares e/ou com participação de fundos municipais; e
- **Intervenções a desenvolver diretamente pelo Município**, com incidência nos espaços públicos existentes, as quais deverão ser desenvolvidas com base em financiamento próprio, designadamente, com base em fundo municipal de reabilitação alimentado pelas taxas e compensações inerentes às operações urbanísticas a



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DE VENDAS NOVAS
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

desenvolver no âmbito territorial da ARU, e/ou em financiamentos específicos associados a quadros de apoio extramunicipais, aplicáveis aquando dos Relatórios de Monitorização e de Avaliação da Execução.

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 estratégicas e complementares) e não programada (operações urbanísticas isoladas), mais alargados e no seu reconhecimento como espaços singulares no âmbito da ARU e da Cidade de Vendas Novas.

De um modo geral estas intervenções articulam-se em torno de **cinco eixos urbanos**, os quais correspondem a áreas prioritárias de intervenção ao nível dos espaços públicos, que correspondem aos arruamentos:

- Eixo de intervenção prioritária (EIP) 01 — Estrada Nacional n.º 4;
- EIP 02 — Rua Catarina Eufémia, Avenida Marechal Craveiro Lopes e Rua Capitão Custódio Janeiro Santana;
- EIP 03 — Rua da Escola Prática de Artilharia, Rua António Coelho de Oliveira e caminho até ao Chafariz Real;
- EIP 04 — Rua Almirante Gago Coutinho;
- EIP 05 — Avenida da Misericórdia e Rua Padre Aires.



Figura 16. Eixos urbanos de intervenção prioritária (fotografia aérea: Google Earth)



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DE VENDAS NOVAS
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

Estes eixos, cujo critério de seleção e importância foi já descrita anteriormente, deverão suportar assim dois tipos de intervenção distintos, mas complementares:

- Implementação de **intervenções de requalificação de espaço público simbólicas** em locais específicos e associados às “áreas centrais”, que se consideram significativas para o processo de reabilitação urbana pretendido e que, de um ponto de vista simbólico, constituem referência para a imagem e tipo de urbanidade que se pretende alcançar na Cidade; e
- Implementação de **intervenções de requalificação de espaço público do tipo corrente** nos eixos estruturantes da Cidade, mas igualmente significativas ao nível da melhoria das condições de segurança e conforto do espaço público, em particular ao nível da gestão da circulação pedonal estacionamento, da arborização (central para a mitigação dos fenómenos associados às “ilhas de calor”) e, ainda, à manutenção e melhoria das redes de infraestruturas já existentes.

Nestes eixos, cuja identificação no PERU obedeceu a critérios funcionais e programáticos, deverão assim ser identificadas, de um ponto de vista operativo, em trabalhos de campo a desenvolver durante a vigência do PERU:

- Os segmentos já requalificados e/ou em adequado estado de conservação; os quais poderão sempre que se justificar ser integrados no projeto de conjunto;
- Os segmentos a requalificar que podem integrar o âmbito territorial das operações urbanísticas de loteamento programadas nas Unidades de Intervenção Estratégicas e Complementares (designadamente para efeitos de reforço e melhoria das redes de infraestruturas necessárias ao suporte das novas edificações, aproveitando as necessárias escavações para a requalificação do espaço público à superfície, designadamente ao nível dos reperfilamentos e introdução de pavimentos, equipamentos e mobiliário urbano mais adequados); e
- Os demais segmentos que, estando fora dos âmbitos anteriores, reclamem intervenções do mesmo tipo (e cujos custos de execução possam ser integrados como substituição das compensações financeiras devidas ao Município no âmbito das operações urbanísticas a desenvolver nas Unidades de Intervenção).

Neste sentido, procura-se adotar, no que refere ao espaço público, **uma perspectiva de intervenção mais racional e incrementalista**, assegurando a racionalidade do investimento público (que se torna mais circunscrito pelo recurso aos encargos urbanísticos associados às Unidades de Intervenções) e, do ponto de vista programático, mais flexível permitindo eventualmente circunscrever áreas de intervenção mais reduzidas por empreitada.

As operações de requalificação dos eixos de intervenção prioritária poderão ser complementadas por projetos de requalificação de espaços públicos específicos, os quais deverão ser objeto de termos de referência e executados diretamente pelo Município.



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DE VENDAS NOVAS
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

2.4. 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. Estão representada na Figura e sistematizadas no Quadro seguintes a dimensão e a localização de cada intervenção programada, bem como os objetivos programáticos específicos de cada intervenção, e ainda as Entidades a envolver caso a caso, podendo cada intervenção ser alvo de contratualização ou protocolo.

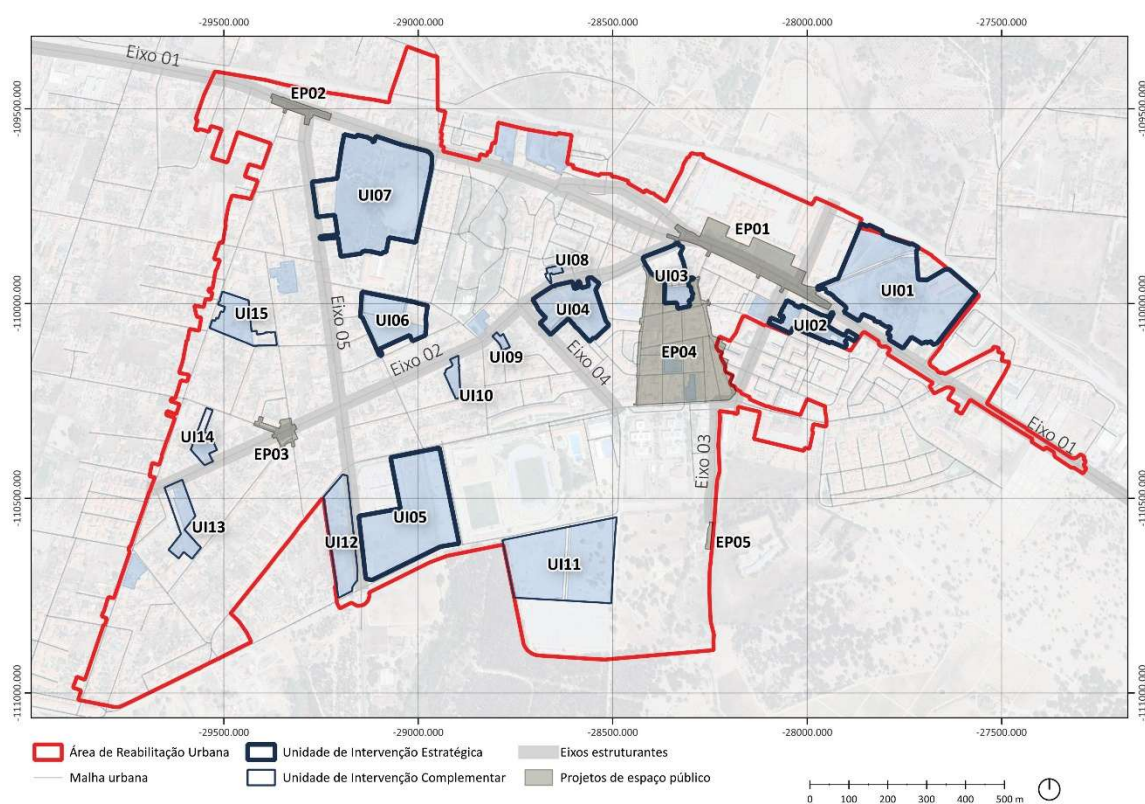


Figura 17. Áreas de intervenção na ORU



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DE VENDAS NOVAS
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

SÍNTESE DAS INTERVENÇÕES, OBJETIVOS PROGRAMÁTICOS E ENTIDADES A ENVOLVER				
Tipo	ID	Área (m²)	Objetivos programáticos	Entidades envolvidas
Unidades de Intervenção Estratégicas	UI 01	65 255	- Nova centralidade complementar à Estação Ferroviária, a executar através de uma ou mais operações de loteamento; - Inclui a construção de uma escola primária, de uma bolsa de estacionamento junto à estação, e de um anfiteatro ao ar livre; - Articulação entre Rua da Escola Prática de Artilharia, Rua Manuel Morais Vargas e Rua do Polígono; - Exige esquema de estruturação com projeto de espaço público do tipo praça e/ou jardim;	CMVN; Proprietários
	UI 02	10 450	- Articulação e densificação da malha urbana; - Compactação e remate das áreas edificadas; - Exige esquema de estruturação com projeto de espaço público do tipo jardim, prevendo a requalificação dos espaços livres no interior do quarteirão e privilegiando as ligações pedonais;	CMVN; Proprietários
	UI 03	11 530	- Projeto emblemático — Nova polaridade; - Reabilitação e conversão do edifício da antiga fábrica de moagem, com programa a definir; - Exige esquema de estruturação com projeto de espaço público do tipo praça e/ou jardim, um novo espaço de urbanidade e convivência na cidade de Vendas Novas;	CMVN; Proprietários
	UI 04	18 635	- Remate da malha urbana e compactação das áreas edificadas; - Exige esquema de estruturação com projeto de espaço público do tipo jardim, prevendo a requalificação dos espaços livres no interior do quarteirão;	CMVN; Proprietários
	UI 05	51 035	Compactação das áreas edificadas, com predominância do uso habitacional;	CMVN; Proprietários
	UI 06	17 685	- Compactação das áreas edificadas, designadamente através do projeto de loteamento de iniciativa municipal em curso; - Exige esquema de estruturação com projeto de espaço público do tipo praça ou largo; - Nova ligação transversal (pedonal) entre a Avenida Generosa de Almeida e a Rua Luís de Camões;	CMVN; Proprietários
	UI 07	66 995	- Nova centralidade complementar ao núcleo da Boavista; - Articulação da Avenida da Misericórdia com o Jardim Público e a EN4; - Exige esquema de estruturação com projeto de espaço público do tipo praça e/ou jardim;	CMVN; Proprietários
Unidades de Intervenção Complementares	UI 08	930	- Articulação e densificação da malha urbana; - Nova ligação transversal (pedonal) entre a Rua Capitão Custódio Janeiro Santana e o Bairro General Vasco Gonçalves;	Proprietários (+ CMVN)
	UI 09	955	- Articulação e densificação da malha urbana; - Nova ligação transversal (pedonal) entre a Rua Doutor Salvador Romeiras da Costa e a Avenida Marechal Craveiro Lopes;	Proprietários (+ CMVN)
	UI 10	10 675	- Articulação e densificação da malha urbana; - Nova ligação transversal entre a Rua de São Luís e a Avenida Marechal Craveiro Lopes;	Proprietários (+ CMVN)
	UI 11	50 145	Compactação das áreas edificadas (equipamentos);	Proprietários (+ CMVN)
	UI 12	17 225	Remate da malha urbana e definição do alinhamento a respeitar pelas edificações;	Proprietários (+ CMVN)
	UI 13	8 890	- Articulação e densificação da malha urbana; - Nova ligação transversal entre a Rua Catarina Eufémia e Rua Joaquim José Silva Raimundo;	Proprietários (+ CMVN)
	UI 14	46 660	- Articulação e densificação da malha urbana; - Nova ligação transversal entre a Rua Catarina Eufémia e a Rua Bento Gonçalves;	Proprietários (+ CMVN)



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DE VENDAS NOVAS
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

	UI 15	11 125	• Articulação e densificação da malha urbana; • Nova ligação transversal entre a Rua Luís António Firmino e a Rua Bartolomeu Dias;	Proprietários (+ CMVN)
Intervenções em espaço público	EP 01	25 251	<u>Requalificação da Praça da Parada (Palácio das Passagens):</u> • Definição das áreas de estadia ou permanência e dos espaços com regime de utilização flexível, quando condicionadas pelas exigências de utilização ou funcionamento do RA5; • Enquadramento das peças de artilharia e outros elementos em exposição; • Arborização da EN4 e na Praça da Parada; • Melhoria das condições de circulação pedonal; • Acalmia de tráfego na EN4;	CMVN; RAS (Exército); operadores de transporte; concessionárias de infraestruturas
	EP 02	4 020	<u>Requalificação da área central da Boavista:</u> • Definição das áreas de estadia associadas aos estabelecimentos de restauração; • Arborização; • Melhoria das condições de circulação pedonal; • Acalmia de tráfego;	CMVM; Comerciantes; operadores de transporte; concessionárias de infraestruturas
	EP 03	4 010	<u>Requalificação do Largo do Bairro 7 de Setembro:</u> • Definição das áreas de estadia; • Arborização das áreas de estadia; • Melhoria das condições de circulação pedonal; • Acalmia de tráfego na EN4;	CMVN; operadores de transporte; concessionárias de infraestruturas
	EP 04	2 200	<u>Requalificação dos arruamentos do Bairro dos Bombeiros:</u> • Melhoria das condições de acessibilidade pedonal; • Arborização; • Acalmia de tráfego; • Requalificação prioritária na Rua Marechal Gomes da Costa, que constitui uma ligação privilegiada entre a área de equipamentos e o terminal rodoviário, a Sul, à Unidade de Intervenção 03 (Projeto emblemático — Nova polaridade), a Norte; • Avaliar necessidade de revisão do esquema de circulação rodoviária;	CMVN
	EP 05	59 610	<u>Requalificação e restauro do Chafariz Real:</u> • Melhoria dos acessos ao chafariz; • Melhoria da sinalização e da informação disponível; • Limpeza e restauro do sistema hidráulico do chafariz;	CMVN; JFVN; Turismo
Programas de Intervenção em espaço público (por eixos de intervenção prioritária)	EIP 01	-	• Arborização do(s) arruamento(s), garantindo o bom sombreamento dos passeios; • Formalização e revisão do estacionamento, incluindo lugares de cargas e descargas, mobilidade reduzida e eventual transporte especial; • Requalificação da sinalética, dos equipamentos e do mobiliário urbano; • Avaliar as oportunidades e necessidades de repavimentação; • Melhoria da acessibilidade pedonal, garantindo a segurança, conforto e inclusão, independentemente das condições físicas e das suas necessidades específicas;	CMVN; Concessionárias de infraestruturas
	EIP 02	-		
	EIP 03	-		
	EIP 04	-		
	EIP 05	-		

Quadro 8. Quadro síntese das intervenções propostas, dos objetivos programáticos e das Entidades a envolver



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DE VENDAS NOVAS
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

2.5. 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, por exemplo, permitindo adaptar e concretizar ações de forma mais expedita na relação com as oportunidades desbloqueadas junto dos particulares. Assim também no que refere aos prazos estimados.

Intervenções propostas		1		2		3		4		5		6		7		8		9		10		11		12		13		14		15	
		2025		2026		2027		2028		2029		2030		2031		2032		2033		2034		2035		2036		2037		2038		2039	
		1S	2S	1S	2S	1S	2S	1S	2S	1S	2S	1S	2S	1S	2S	1S	2S	1S	2S	1S	2S	1S	2S	1S	2S	1S	2S	1S	2S	1S	2S
Unidades de Intervenção Estratégicas	UI 01																														
	UI 02																														
	UI 03																														
	UI 04																														
	UI 05																														
	UI 06																														
	UI 07																														
Unidades de Intervenção Complementares	UI 08																														
	UI 09																														
	UI 10																														
	UI 11																														
	UI 12																														
	UI 13																														
	UI 14																														
	UI 15																														
Intervenções em espaço público	EP 01																														
	EP 02																														
	EP 03																														
	EP 04																														
	EP 05																														
Programas de Intervenção em espaço público	EIP 01																														
	EIP 02																														
	EIP 03																														
	EIP 04																														
	EIP 05																														
Relatórios de monitorização																															
Relatórios de avaliação de execução																															

Unidades de intervenção		Intervenções em espaço público	
	Estudos		Caracterização
	Concertação		Estudo
	Projeto		Projeto
	Execução		Execução
	Conclusão da execução		Revisão do Estudo
			Conclusão da execução

Quadro 9. Quadro de programação das intervenções



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DE VENDAS NOVAS
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

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 de loteamento, arquitetura e especialidades 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 urbanização e edificação);
- **Execução**, que corresponde ao processo de transformação fundiária (reparcelamento ou loteamento, compreendendo cedências e compensação) e a subsequente infraestruturação e 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 podendo ser geridos de acordo com os objetivos e prioridades que o Município venha a definir ao longo do prazo de vigência do PERU.

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



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DE VENDAS NOVAS
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

- 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 ano; 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.

3. SWOT — ESTRATÉGIA DE INTERVENÇÃO E OPERACIONALIZAÇÃO

Potencialidades		Estrangulamentos	
Estratégia de Intervenção	Operacionalização	Estratégia de Intervenção	Operacionalização
a) Requalificar e valorizar o espaço edificado e espaço público	a) Possibilidade de proceder a uma reestruturação dos serviços adaptada aos objetivos e especificidades da ORU	a) Constrangimentos ao nível dos recursos técnicos e humanos do Município	a) Recursos próprios reduzidos no corpo técnico do Município
b) Estimular o investimento privado através do quadro de benefícios e incentivos associado à ARU	b) Dimensão e número de <i>stakeholders</i> permite uma articulação mais agilizada com o Município	b) Investimento privado pouco estimulado e pouco sensibilizado para a importância da reabilitação urbana	b) Escassez de património e terrenos municipais para alavancar o PERU
c) Programar de forma mais previsível o investimento público	c) Flexibilidade do modelo de programação e financiamento das intervenções proposto	c) Fracos resultados no estímulo dado à reabilitação pelo quadro de benefícios e incentivos da anterior ARU (reduzida perceção pública das vantagens e efeitos deste enquadramento)	c) Cultura institucional sedimentada com pouca experiência na mediação e negociação de contrapartidas urbanísticas
Oportunidades		Ameaças	
Estratégia de Intervenção	Operacionalização	Estratégia de Intervenção	Operacionalização
a) Existência no âmbito territorial da ARU de áreas bastante significativas para investimento privado	a) Agilização e simplificação administrativa e processual dos processos urbanísticos (licenciamento e comunicação prévia) resultante da alteração do RJUE	a) Possíveis atrasos, hesitações e/ou comunicação dos projetos estruturantes de iniciativa extramunicipal (Novo Aeroporto de Lisboa / Requalificação da rede ferroviária por via da duplicação da linha)	a) Falta de comprometimento e continuidade da estratégia no âmbito dos ciclos eleitorais
b) Possibilidade de, através do investimento privado capitalizar o Município para a prossecução de intervenções de reabilitação urbanas no âmbito das suas competências	b) Enquadramento dos processos no âmbito do RJRU, com respaldo do interesse e causa pública pela ORU do tipo sistemática	b) Possíveis impasses na implementação e ampliação do Parque Industrial de Vendas Novas (gerando pouco emprego e correspondente procura residencial ao nível local)	b) Falta de recursos técnicos e humanos municipais para aceder a fundos e financiamentos externos
c) Definir uma estratégia de médio e longo prazo para a Cidade de Vendas Novas no sentido de valorizar a sua centralidade num sistema territorial mais alargado	c) Possibilidades decorrentes de uso dos instrumentos de execução das ORU no incentivo à reabilitação	c) Ameaças externas difusas com impacto ao nível da confiança no investimento particular	c) Alterações legislativas com impacto na instrução e tramitação dos processos

Quadro 10. Análise prospetiva do tipo SWOT sobre a Estratégia de intervenção e a sua Operacionalização



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DE VENDAS NOVAS
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

(página em branco)



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA
DA ARU DE VENDAS NOVAS

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

Junho de 2025