

DELIMITAÇÃO DE NOVA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA NO CONCELHO DE PEDRÓGRÃO GRANDE

Nas localidades de Picha e de Venda da Gaita

SETEMBRO DE 2024



O presente documento insere-se nos trabalhos de Execução da Área de Reabilitação Urbana nas localidades de Picha e de Venda da Gaita, tendo sido elaborado por uma equipa técnica da Agenda Urbana – Estudos e Consultoria, Lda.

Setembro de 2024

Índice

1. INTRODUÇÃO	2
1.1. Contexto Geral	2
1.2. Enquadramento Legal	4
1.3. Síntese Metodológica	5
2. CONTEXTUALIZAÇÃO TERRITORIAL DO MUNICÍPIO	6
2.1. Caracterização Territorial	6
2.2. Contexto Socioeconómico	11
2.3. Dinâmicas Urbanas	15
3. OBJETIVOS GERAIS E ESPECÍFICOS	20
4. DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA.....	24
4.1. ARU de Picha e de Venda da Gaita	26
5. QUADRO DE APOIO E INCENTIVOS	35
5.1. Benefícios Fiscais.....	35
5.2. Incentivos Municipais.....	39
5.3. Apoios Financeiros e Outros	40
Índice de Quadros.....	47
Índice de Figuras.....	47
Índice de Gráficos.....	47
Equipa Técnica.....	48
 ANEXO - Fichas individualizadas dos Benefícios Fiscais atualmente em vigor	 49

1. INTRODUÇÃO

1.1. Contexto Geral

A reabilitação urbana tem vindo a assumir um papel cada vez mais relevante, deixando de ser entendida apenas como a simples reabilitação do património edificado degradado, mas também como ação imprescindível à revitalização social, económica, ambiental e cultural das áreas urbanas.

Este entendimento está vertido no Regime Jurídico de Reabilitação Urbana, regulado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto, segundo o qual a reabilitação urbana “...consiste numa forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado...” e que deve contribuir, de forma articulada para a prossecução de um conjunto de objetivos de mais diversa natureza, que visam tornar os espaços urbanos mais vivos e dinâmicos, para além de reabilitados do ponto de vista físico.

Neste âmbito, convém recordar os antecedentes do processo de reabilitação urbana no concelho de Pedrógão Grande.

Num primeiro momento, foi no decurso do ano de 2015 que o Município criou a Área de Reabilitação Urbana de Pedrógão Grande submetida pela Câmara Municipal à reunião da Assembleia Municipal, em 30 de Setembro de 2015 e publicada no Aviso n.º 14542/2015 - Diário da República n.º 243/2015, Série II de 2015/12/14.

Num segundo momento, em 2018, foi delimitada uma nova Área de Reabilitação Urbana de Pedrógão Grande, submetida pela Câmara Municipal à reunião da Assembleia Municipal, em 29 de Setembro de 2018 e publicada no Aviso n.º 16655/2018 - Diário da República n.º 220/2018, Série II de 2018/11/15.

Posteriormente, durante o ano de 2022, o Município procedeu à alteração de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Pedrógão Grande, submetida pela Câmara Municipal à reunião da Assembleia Municipal, em 30 de setembro de 2022, e publicada no Aviso n.º 19544/2022 - Diário da República n.º 197/2022, Série II de 2022/10/22.

A Área de Reabilitação Urbana (ARU) da Vila de Pedrógão Grande tem uma área aproximada de 398 ha, contempla o centro histórico – o núcleo urbano mais antigo e consolidado da Vila de Pedrógão Grande – e abrange a expansão recente onde se concentram os equipamentos desportivos e de ensino, as áreas de localização empresarial da vila de Pedrógão Grande e a zona ribeirinha da Vila de Pedrógão Grande. A área delimitada na planta apresenta como eixo estruturante o troço da Estrada Nacional 2, o IC8 e o rio Zêzere.

Mais recentemente a Câmara Municipal de Pedrógão Grande elaborou 4 novas Áreas de Reabilitação Urbana (Mosteiro, Vila Facaia, Atalaia Cimeira e Fundeira e Mega Fundeira) e uma Operação de Reabilitação Urbana para a Vila de Pedrógão Grande, visando fundamentalmente promover melhores condições urbanas e ambientais, que originem um território com uma identidade reforçada, mais coeso e apto a atrair novos moradores e novas oportunidades dinamizadoras do seu tecido económico e social.

Agora, e tendo como o objetivo estratégico continuar a promover a reabilitação de alguns aglomerados relevantes para o concelho, estendeu-se este programa urbanístico com a elaboração de uma nova ARU abarcando duas localidades: Picha e Venda da Gaita.

Com a criação da ARU de Picha e de Venda da Gaita, o Município de Pedrógão Grande pretende reforçar a importância atribuída à reabilitação urbana, adotando uma estratégia municipal, harmoniosa e coerente, para a área urbana da Vila como um todo, mas, também, que proporcione um alargamento das condições de intervenção a aglomerados urbanos e outras centralidades existentes no seu território que, por virtude da degradação do edificado, se verificaram lugares estrategicamente prioritários de intervenção.

Desta forma, o Município de Pedrógão Grande continua a criar as bases para uma intervenção integrada de reabilitação urbana na Vila e em outras centralidades existentes no concelho, potenciando as oportunidades de financiamento no âmbito do Portugal 2030, mas também, estimulando as dinâmicas de investimento privado através da criação de benefícios fiscais e incentivos financeiros de programas de apoio à reabilitação urbana.

1.2. Enquadramento Legal

O presente documento corresponde à proposta de delimitação da ARU de Picha e de Venda da Gaita no concelho de Pedrógão Grande, abrangendo as localidades já referidas de Picha e de Venda da Gaita. A sua elaboração teve em consideração o disposto no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU)¹ por forma a, em conjunto com o respetivo documento de estratégia territorial e operacional, poder constituir-se como o instrumento legal de suporte a cada uma das Áreas de Reabilitação Urbana.

De acordo com o RJRU, uma ARU é definida como sendo *“uma área territorialmente delimitada 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 ou em plano de pormenor de reabilitação urbana”* (art.º 2.º).

Designadamente, uma ARU pode abranger *“áreas e centros históricos, património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação e respetivas zonas de proteção, áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas”* (art.º 12.º).

Nos termos deste diploma, as razões que determinam a delimitação de uma ARU prendem-se primordialmente com o estado de conservação e de funcionamento das suas componentes urbanas básicas. Assim, é legítimo concluir que qualquer área urbana, central ou mais periférica, com valor patrimonial ou sem ele, mais ou menos consolidada, pode ser objeto de integração em ARU para efeitos de desenvolvimento de uma operação integrada de reabilitação urbana, desde que apresente sinais de insuficiência, degradação ou de desqualificação urbana.

É conveniente aqui destacar que, no quadro das suas competências, a Câmara Municipal de Pedrógão Grande, decidiu proceder à delimitação de uma nova ARU no concelho, para ser submetida à apreciação da Assembleia Municipal, e que, nos termos legais devidos (art.º 13º), deverá conter:

- (a) A memória descritiva e justificativa, que inclui os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir;
- (b) A planta com a delimitação da área abrangida;
- (c) O quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais.

¹ Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

1.3. Síntese Metodológica

Como já se fez referência, o presente documento corresponde à proposta de delimitação da ARU de Picha e de Venda da Gaita no concelho de Pedrógão Grande e, em linha com o RJRU, integra todos os elementos necessários para ser adotado pela Câmara Municipal e, posteriormente, aprovado pela Assembleia Municipal.

Assim, o desenvolvimento dos trabalhos foi realizado em estreita articulação com o Município de Pedrógão Grande, quer ao nível do Executivo Municipal, quer com o seu corpo técnico, garantindo um processo de concertação que envolve os agentes mais relevantes e interessados numa boa articulação e coordenação, de forma a assegurar a qualidade do processo e a sua exequibilidade futura.

A metodologia adotada apoia-se numa abordagem integrada baseada, em primeiro lugar, na análise dos principais documentos estratégicos e operacionais vigentes no território (em particular o Plano Diretor Municipal e a Estratégia Local de Habitação, entre outros), depois, na auscultação dos agentes internos ao Município e, por fim, na visita ao território de intervenção “in loco”. Desta forma, assegura-se uma efetiva capacidade de análise de todos os domínios e a compreensão das interações, dependências e efeitos potenciadores das melhores estratégias e propostas que se pretendem coerentes e ajustadas aos objetivos definidos.

Em síntese, apresentam-se no quadro seguinte as principais etapas e conteúdos do processo metodológico de delimitação da ARU de Picha e de Venda da Gaita no concelho de Pedrógão Grande.

Quadro 1 – Conteúdos da metodologia adotada

CONTEÚDOS	
Delimitação da ARU de Picha e de Venda da Gaita no concelho de Pedrógão Grande, abrangendo as localidades de Picha e de Venda da Gaita.	<ol style="list-style-type: none">1.1. Elaboração da Memória Descritiva e Justificativa, incluindo os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir;1.2. Elaboração da Planta com correspondência cadastral com a delimitação da Área abrangida;1.3. Definição do Quadro com os benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património (IMI, IMT);

2. CONTEXTUALIZAÇÃO TERRITORIAL DO MUNICÍPIO

2.1. Caracterização Territorial

Com o objetivo de conhecer o contexto em que se irá desenvolver a ARU de Picha e de Venda da Gaita, elabora-se neste capítulo uma breve caracterização territorial do concelho de Pedrógão Grande centrada nos seguintes pontos: (i) Enquadramento Histórico; (ii) Envolvente Territorial; (iii) Estrutura Morfológica e Património Natural.

Enquadramento Histórico

Julga-se que as origens do concelho de Pedrógão Grande remontam ao segundo milénio antes de Cristo, quando as primeiras comunidades humanas se estabeleceram na confluência da Ribeira de Pera com o Zêzere, nos esporões do Penedo do Granada e de Nossa Senhora dos Milagres, ancestralmente conhecido por “Castelo Velho”.

A chegada dos Império Romano à Península Ibérica deixou marcas da sua presença no concelho. Em particular, é de realçar a antiga Ponte Romana do Cabril (atualmente submersa pelas águas da Albufeira da Barragem da Bouçã), bem como a Estação Arqueológica Calvário/Devesa, em plena zona urbana de Pedrógão Grande e a unidade industrial de fabrico de materiais de construção (telhas) no Cabeço da Cotovia.

Foram provavelmente as invasões bárbaras que provocaram a deslocação da população do Calvário/Devesa para a área do Penedo (centro histórico de Pedrógão Grande), em torno do qual a vila vai crescer, ao ponto de aparecer referenciada já no início do século XII como centro de um amplo território, abarcando os atuais territórios dos concelhos de Pedrógão Grande, Castanheira de Pera e Figueiró dos Vinhos.

É dessa altura, mais precisamente do 1135, a primeira referência escrita a Pedrógão Grande, quando D. Afonso Henriques doa este território a seu filho bastardo D. Pedro Afonso. Na carta de doação da herdade de Pedrógão Grande são indicados os limites do território que, mais tarde, iriam originar os concelhos de Figueiró dos Vinhos, Castanheira de Pera e Miranda do Corvo e ainda as freguesias da Aguda, Avelar e Maçãs de D. Maria.

Foi também D. Pedro Afonso que em fevereiro de 1206 concede o primeiro Foral a Pedrógão Grande.

No decurso da Idade Média, o território de Pedrógão Grande foi-se desenvolvendo, tendo recebido de D. Manuel I uma segunda Carta de Foral, em 8 de agosto de 1513. Em sinal desse progresso, Pedrógão Grande vê a sua população crescer, tendo atingido no ano de 1640 uma população estimada entre 1600 e 2000 pessoas, número que, naquele período, é considerado muito elevado para um aglomerado situado no interior do País.

A Intensificação da sua atividade económica e da sua vida política levam a que, em 1875, a vila de Pedrógão Grande fosse elevada à categoria de Comarca. Posteriormente,

e à medida que a monarquia entrava numa época conturbada, Pedrógão Grande atravessou um período de declínio, tendo-lhe sido retirada a categoria de sede de concelho e de comarca em 1895 (na sequência da reorganização territorial do distrito de Leiria), passando então a fazer parte do concelho e comarca de Figueiró dos Vinhos.

A 13 de Janeiro de 1898 um novo decreto restituiu a Pedrógão Grande o estatuto de município, mas não o de comarca, permanecendo a sua comarca em Figueiró dos Vinhos.

Desde então, Pedrógão Grande tem vindo a desenvolver-se e a crescer em torno da sede do concelho e do seu centro histórico. Tem-se procurado preservar as características urbanísticas que datam do período medieval, ao mesmo tempo que se assimilam as novas edificações provenientes da expansão urbana.

Assim, nos últimos anos, assiste-se ao crescimento nas áreas limítrofes da sede do concelho, especialmente a partir da década de 70 do séc. XX, devido sobretudo à resposta a um mercado habitacional em constante aumento. No que concerne ao tecido económico de Pedrógão Grande, ele é na atualidade caracterizado predominantemente pelo setor secundário, com relevo para a exploração florestal, têxteis e construção civil.

Envolvente Territorial

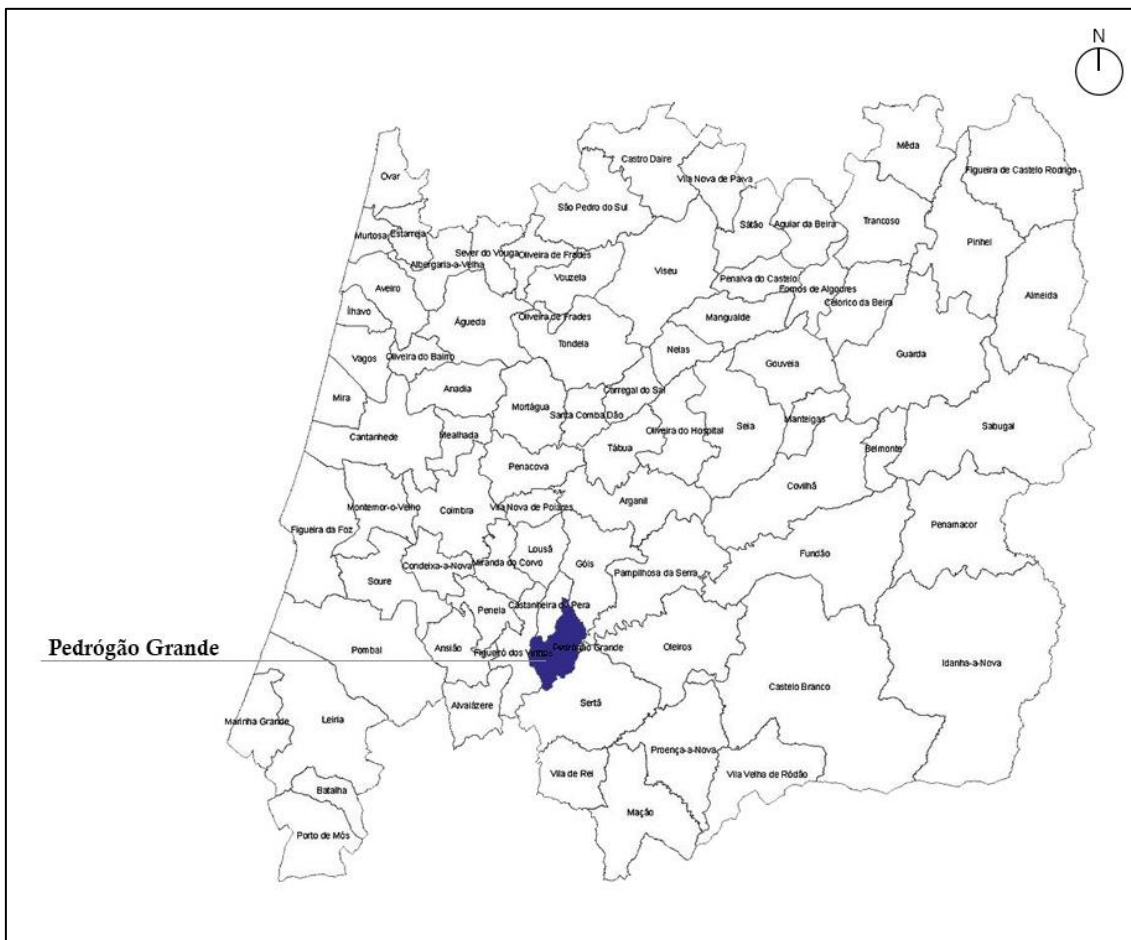
O concelho de Pedrógão Grande pertence à Região Centro (NUT II) e à comunidade intermunicipal da Região de Leiria (NUT III), situando-se a aproximadamente 75 km de Leiria, a sua capital de distrito, a cerca de 85 km de Castelo Branco e a cerca de 55 km de Coimbra.

Em termos geográficos, o concelho faz fronteira com cinco municípios, sendo limitado a noroeste pelo município de Castanheira de Pera, a este por Góis e pela Pampilhosa da Serra, a sudeste pela Sertã e a oeste por Figueiró dos Vinhos (ver Figura 1).

Importa salientar o facto de Pedrógão Grande possuir atualmente boas acessibilidades, resultando sobretudo da construção do IC8 e da proximidade da A13 e A23, o que possibilita ao concelho usufruir de rápidas ligações aos principais centros urbanos portugueses, bem como à Europa.

O território do concelho de Pedrógão Grande estende-se por uma área com cerca 128,75 km², encontrando-se administrativamente dividido em 3 freguesias: Pedrógão Grande, Vila Facaia e Graça.

Figura 1 – Localização regional do concelho de Pedrógão Grande



De destacar que as freguesias de Pedrógão Grande têm um cariz predominantemente rural, caracterizado pela forte presença da natureza e pela tranquilidade do mundo agrícola e florestal.

Em termos de principais aglomerados urbanos, somente Pedrógão Grande, sede do concelho, tem estatuto de vila, sendo os restantes aldeias. Pedrógão Grande desempenha um papel fundamental na atração de atividades económicas e na fixação de serviços e de população, sendo uma relevante âncora para o desenvolvimento de toda a região.

Neste sentido, as dinâmicas de desenvolvimento económico e social promovidas por Pedrógão Grande são essências tendo em vista o combate a contra a desertificação do território que se faz sentir intensamente nos concelhos do interior.

Estrutura Morfológica e Património Natural

O concelho de Pedrógão Grande insere-se na unidade biofísica do Sistema do Maciço Central, que compreende as Serras da Lousã, Açor e Estrela. O concelho encontra-se localizado na vertente sul da Serra da Lousã, a norte do Rio Zêzere, sendo a estrutura morfológica do território marcada significativamente pela Serra da Lousã e pelo Rio Zêzere.

Pedrógão Grande possui uma geomorfologia relativamente homogénea, caracterizada por uma inclinação gradual na direção noroeste-sudeste. No entanto, no concelho verifica-se a presença de declives consideráveis e altitudes medianas, sendo a altitude máxima de 778m, atingida no extremo norte. Em sentido contrário, a altitude mínima do concelho é de 150m nos vales do Rio do Zêzere, sendo que a vila de Pedrógão Grande, localizada num planalto elevado, tem cerca de 397 m de altitude.

A existência de declives acentuados deve-se ao atravessamento de inúmeras linhas de água, provenientes das serras envolventes (a norte e nordeste), que percorrem os vales encaixados no território, dos quais um dos mais relevantes é o do Rio Zêzere, cujo percurso se situa no extremo sul do concelho.

O concelho de Pedrógão Grande possui um clima temperado atlântico, com verões quentes e secos e invernos moderados, variando a temperatura ao longo do ano, em geral, entre os 2°C e os 30°C, sendo que raramente é inferior a -4°C ou superior a 37 °C.

A estação quente permanece por 2,9 meses, de 22 de junho a 18 de setembro, com temperatura máxima média diária acima de 26°C. O mês mais quente do ano em Pedrógão Grande é agosto, com a máxima de 29°C e mínima de 14°C, em média. A estação fresca permanece por 3,7 meses, de 16 de novembro a 7 de março, com temperatura máxima diária em média abaixo de 16°C. O mês mais frio do ano em Pedrógão Grande é janeiro, com a mínima de 2°C e máxima de 12°C, em média.

A amenidade do clima, a ausência de grandes amplitudes térmicas, bem como um número significativo de horas de sol, mesmo nos meses de inverno, potenciam boas condições naturais para a atração de pessoas e empresas e para o progresso do concelho.

O concelho de Pedrógão Grande conta com uma ampla rede hidrográfica composta por rios, ribeiras e superfícies aquáticas, encontrando-se totalmente integrado na bacia hidrográfica do Zêzere. Assim, para além do rio Zêzere, as principais linhas de água são constituídas pelos rios Lapa, Nodel, Pera e Bouçã. Existem ainda duas importantes superfícies de água: Bouçã, no sul, e Cabril, a este. Particular destaque merece a Albufeira de Cabril ao possuir um extenso plano de água que, em pleno armazenamento, pode chegar a atingir 2020ha, a qual provoca significativas repercussões ao nível regional e municipal, nomeadamente em termos ecológicos e climáticos.

Figura 2 – Enquadramento paisagístico do concelho de Pedrógão Grande



Fonte: Blog - A terceira dimensão

O território concelhio integra o complexo xisto-grauvácico que caracteriza a maior parte do Maciço Central Português. Assim, os granitos e xistos são predominantes no solo, aflorando abundantemente nas vertentes da bacia hidrográfica do rio Zêzere e seus afluentes.

A erosão fluvial leva a que também se encontrem formações sedimentares ao longo dos principais vales. De uma forma geral, os solos férteis são pouco profundos dificultando a exploração agrícola intensiva, a qual incide sobretudo nas zonas mais baixas e junto aos aglomerados populacionais.

No que concerne à ocupação do solo, observa-se que no concelho de Pedrógão Grande o solo tem ocupação predominantemente florestal, correspondendo a cerca de 80% da sua área total, encontrando-se o território integrado na denominada “Zona do Pinhal Interior Norte”.

Ao nível do uso do solo florestal, as espécies mais representativas são o eucalipto e, em menor grau, o pinheiro-bravo, cuja exploração assume uma grande importância na economia local. Estão também presentes no município os sobreiros, castanheiros, oliveiras e medronheiros, bem como alguns matorrais de pequenos arbustos.

De referir, ainda, que no concelho de Pedrógão Grande não existem áreas classificadas como Áreas Protegidas ou Rede Natura 2000.

2.2. Contexto Socioeconómico

É apresentada seguidamente uma breve caracterização socioeconómica do concelho de Pedrógão Grande, abordando, em particular, os elementos mais relevantes em termos demográficos e as características preponderantes da sua estrutura económica. Esta caracterização incide sobre os anos de 2001, 2011 e 2021 e inclui também algumas informações relativas às freguesias de Vila Facaia, Graça e Pedrógão Grande, sede do concelho.

A compreensão das principais tendências socioeconómicas do concelho irá contribuir para se perspetivarem as estratégias de desenvolvimento preconizadas para as operações de reabilitação urbana.

Análise Demográfica

Segundo os últimos censos de 2021, a população residente no concelho de Pedrógão Grande é de 3 390 habitantes, e a população residente na freguesia de Pedrógão Grande, sede de concelho, é de 2 256 habitantes. Estes valores correspondem a uma densidade populacional de 26,3 hab./Km² no concelho e de 28,2 hab./Km² na freguesia sede do concelho. De assinar que o concelho de Pedrógão Grande tem uma densidade populacional bastante inferior à média nacional (112,2 hab./km²) e à média da região Centro (79,3 hab./km²).

Da observação dos dados demográficos do Quadro 2, constata-se que no intervalo de tempo entre os dois últimos censos se verificou uma perda de população significativa no concelho, extensível a todas as suas freguesias.

Quadro 2 - Evolução da População Residente, entre 2001 e 2021

Unidade Territorial	Área	População Residente					Densidade Populacional (2021) (hab./Km ²)
		2001	2011	2021	Variação 2011-2021		
	Km ²	Nº	Nº	Nº	Nº	%	
Pedrógão Grande (concelho)	128,75	4 398	3 915	3 390	-525	-13,4	26,3
Graça (freguesia)	31,20	908	786	598	-188	-23,9	19,2
Pedrógão Grande (freguesia)	80,07	2 788	2 550	2 256	-294	-11,5	28,2
Vila Facaia (freguesia)	17,32	702	579	536	-43	-7,4	30,9

Fonte: INE

Com efeito, no que respeita ao concelho assistiu-se a uma redução da população residente, passando-se de 3 915 habitantes para 3 390 habitantes, ou seja, perderam-se 525 habitantes (-13,4% da população) no espaço de 10 anos (2011 a 2021). Esta tendência de perda demográfica registou-se também em todas as freguesias.

Neste sentido, convém salientar, como explicam vários instrumentos de gestão territorial do município, que o concelho de Pedrogão Grande, tal como toda a região onde se integra, tem vindo a perder alguma população nas duas últimas décadas, sobretudo nos aglomerados menos urbanos.

No que respeita à população por grupos etários, como se constata no Quadro 3, no concelho de Pedrogão Grande verificaram-se as seguintes variações entre 2011 e 2021: -38,0% (0-14 anos); -16,3% (15-24 anos); -10,7% (25-64 anos) e -8,2% (65 ou mais anos). No que se refere à freguesia de Pedrogão Grande, sede de concelho, as variações foram as seguintes: -41,8% (0-14 anos); -9,8% (15-24 anos); -9,3% (25-64 anos) e -3,2% (65 ou mais anos). Ou seja, quer no concelho, quer na freguesia de Pedrogão Grande, sede de concelho, existe uma tendência clara para a diminuição da população em todos os grupos etários, sendo mais significativa no grupo etário dos 0-14 anos, e menos relevante no grupo etário correspondente aos mais idosos (65 ou mais anos).

Quadro 3 - População Residente por grupos etários, entre 2011 e 2021

Unidade Territorial	0-14 anos		Variação (%)	15-24 anos		Variação (%)	25-64 anos		Variação (%)	65 ou mais anos		Variação (%)
	2011	2021	2011-2021	2011	2021	2011-2021	2011	2021	2011-2021	2011	2021	2011-2021
Pedrogão Grande (concelho)	434	269	-38,0	355	297	-16,3	1 815	1 620	-10,7	1 311	1 204	-8,2
Graça (freguesia)	77	35	-54,5	57	39	-31,6	325	273	-16,0	327	251	-23,2
Pedrogão Grande (freguesia)	316	184	-41,8	246	222	-9,8	1 213	1 100	-9,3	775	750	-3,2
Vila Facaia (freguesia)	41	50	22,0	52	36	-30,8	277	247	-10,8	209	203	-2,9

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

A análise da população residente por grupos etários permite constatar uma situação de claro envelhecimento provocada pela diminuição da base da pirâmide etária (decréscimo da população jovem) e pelo aumento do topo (crescimento da população de idosos).

De referir o valor muito elevado do Índice de Envelhecimento concelhio, o qual passou de 302,07, em 2011, para 447,58, em 2021.

Caso não sejam tomadas medidas, esta tendência para o envelhecimento da população deverá manter-se no concelho, já que, os dados referentes a 2022, mostram que a Taxa Bruta de Mortalidade (21,1‰) continua muito superior à Taxa Bruta de Natalidade (4,3‰) o que corresponde assim a uma taxa de crescimento natural negativa.

Deve salientar-se que, entre 2011 e 2021, o número famílias clássicas em alojamentos familiares clássicos diminuiu ligeiramente no concelho (-8,3%), passando-se de 1 659 famílias, em 2011, para 1 522, em 2021. Este facto aconteceu em simultâneo com a redução da dimensão média das famílias e ao aumento das famílias monoparentais e unipessoais, devido entre outras razões ao crescimento da dissolução de uniões e ao aumento da longevidade da população. Repare-se que, em 2011, as famílias em alojamentos clássicos constituídas por 1 ou 2 pessoas representavam 28,9% e 34,7% do total, respetivamente, e em 2021 esses valores subiram para 31,8% e 38,6%. Poderá assim existir uma tendência no mercado para o aumento da procura por fogos de menores dimensões.

Os dados demográficos associados à educação, evidenciam que, entre 2011 e 2021, a taxa de analfabetismo sofreu uma diminuição no município de Pedrogão Grande, passando 12,25% para 5,31%, sendo ainda ligeiramente superior à média nacional (3,08%). A taxa é mais elevada entre a população mais idosa, sendo maior no sexo feminino (7,43%) do que no sexo masculino (2,95%).

Relativamente ao nível de escolaridade mais elevado completo da população de Pedrogão Grande, no ano 2021, 57,1% possuía o ensino básico (1 935 habitantes), 17,4% o ensino secundário (591 habitantes), 1,3% o pós-secundário (44 habitantes) e 8,4% era detentora de um curso de ensino superior (286 habitantes).

Estrutura Económica

Segundo os Censos de 2021, o concelho de Pedrogão Grande tem uma população ativa de 1 232 pessoas e uma população total empregada de 1 128 pessoas. Estes valores permitem constatar que Pedrogão Grande regista uma taxa de atividade de 36,34%, bastante mais baixa que a média do País (46,58%).

No que concerne à sua distribuição por setores de atividade económica, verifica-se que, em 2021, 58 trabalhadores (5,1%) estão ligados ao sector Primário, 257 trabalhadores (22,8%) exercem atividade no sector Secundário e 813 trabalhadores (72,1%) estão empregados no sector Terciário - no Terciário Social 453 (40,1%) e no Terciário Económico 360 (31,9%).

Estes dados evidenciam que na atualidade o sector Terciário abrange a grande maioria da população empregada no concelho, seguida pelo sector Secundário. O sector Primário tem vindo a perder muita relevância, à medida que os produtores agrícolas vão envelhecendo e abandonando as suas explorações.

Desta forma, em termos de população empregada destacam-se no concelho de Pedrogão Grande, as empresas relacionadas com a Administração Pública e Defesa, e a Segurança Social Obrigatória (181); o Comércio por Grosso e a Retalho, a Reparação de Veículos Automóveis e Motociclos (144); as Indústrias Transformadoras (139); as Atividades de Saúde Humana e Apoio Social (138); a Construção (95); e a Educação (83).

De sublinhar que, entre 2011 e 2021, não se registaram grandes alterações ao nível da distribuição da população ativa pelos setores da atividade económica no concelho, no entanto, o sector Terciário continuou a ganhar relevância, sobretudo na sede de concelho, aumentando assim a percentagem de trabalhadores no sector em termos relativos.

A taxa de desemprego no concelho de Pedrogão Grande registou, em 2021, um valor de 8,44%, correspondendo a 104 trabalhadores (no País, a taxa de desemprego situou-se em 8,13%), significativamente menor que a taxa de 14,88% verificada em 2011 (210 trabalhadores). O desemprego é maior no sexo feminino (49 homens, 7,60%, e 55 mulheres, 9,37%, estavam desempregados em 2021).

2.3. Dinâmicas Urbanas

Parque Edificado

Como se observa no Quadro 4, entre 2011 e 2021, assistiu-se no concelho a uma redução de cerca de 2,4% do número de edifícios (84 edifícios) e de 2,3% do número de alojamentos (85 alojamentos). Assim, em 2021, o parque edificado era constituído por 3 352 edifícios a que correspondiam 3 564 alojamentos familiares clássicos.

No entanto, que respeita à freguesia de Pedrógão Grande, sede de concelho, verificou-se um ligeiro aumento do número de edifícios de cerca de 0,7% (14 edifícios) e de cerca de 0,6% do número de alojamentos (13 alojamentos). Assim, em 2021, o seu parque edificado era constituído por 2 080 edifícios a que correspondiam 2 273 alojamentos familiares clássicos.

Quadro 4 - Número de Edifícios e de Alojamentos Familiares Clássicos, entre 2011 e 2021

Local de Residência	Edifícios		Variação 2011-2021 (%)	Alojamentos Familiares Class.		Variação 2011-2021 (%)
	2011	2021		2011	2021	
Pedrógão Grande (concelho)	3 436	3 352	-2,4	3 649	3 564	-2,3
Graça (freguesia)	780	734	-5,9	791	741	-6,3
Pedrógão Grande (freguesia)	2 066	2 080	0,7	2 260	2 273	0,6
Vila Facaia (freguesia)	590	538	-8,8	598	550	-8,0

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

Assim, é de sublinhar que, na última década, o concelho teve uma dinâmica construtiva bastante limitada, o que se constata quer pela redução do número de alojamentos familiares clássicos (-2,3%), quer pela redução do número de edifícios (-2,4%), a que correspondeu uma diminuição do famílias clássicas em alojamentos clássicos de -8,3%.

Foi igualmente realizada outra análise da situação habitacional do concelho de Pedrógão Grande, tendo em consideração a evolução do número de fogos concluídos e licenciados, em construções novas, para habitação familiar. Esta análise é uma importante ajuda para a compreensão da dinâmica construtiva do concelho de

Pedrógão Grande, possibilitando prospetivar as tendências para os próximos anos das dinâmicas do parque habitacional.

Assim sendo e pela observação do Quadro 5, pode-se constatar que, de modo geral, desde 2001 se verificou uma tendência clara para a redução do número de fogos concluídos e licenciados anualmente.

Quadro 5 - N.º de Fogos Licenciados e Concluídos, em construções novas, entre 2001 e 2021

Concelho	Nº de fogos em construções novas para habitação familiar	
	Licenciados	Concluídos
Ano		
2001	39	30
2002	26	38
2003	16	37
2004	8	11
2005	21	10
2006	26	15
2007	11	15
2008	13	15
2009	11	10
2010	14	11
2011	4	9
2012	5	11
2013	4	1
2014	2	3
2015	5	2
2016	3	4
2017	7	3
2018	29	4
2019	5	9
2020	4	2
2021	3	1
2022	7	2

Fonte: INE, Estatísticas das obras concluídas

Repare-se que, segundo os dados das Estatísticas das Obras Concluídas publicadas pelo INE, em 2022, no concelho foram concluídos 2 fogos e licenciados 7 fogos, valores manifestamente baixos quando comparados com os números do início do século.

Compreendem-se, assim, como fundamentais os esforços realizados atualmente pela autarquia com o objetivo de recuperação da dinâmica habitacional, designadamente através de uma forte aposta na reabilitação urbana, de que é ilustrativo a elaboração deste documento relativo à delimitação da ARU de Picha e de Venda da Gaita do Município de Pedrógão Grande.

Edificado com Valor Patrimonial

O concelho de Pedrógão Grande possui um considerável património edificado de elevado valor, distribuído pela vila e pelas suas três freguesias. A existência deste património revela um passado rico em acontecimentos históricos e sociais, constituindo a herança do que é hoje a raiz cultural do município.

De facto, existe no concelho de Pedrógão Grande variado património edificado classificado na lista elaborada pela Direção Geral do Património Cultural (DGPC), como Monumento Nacional (MN), Imóvel de Interesse Público (IIP), ou Imóvel de Interesse Municipal (IIM).

Entre este património são de destacar, nomeadamente, a Igreja de Nossa Senhora da Assunção também designada Igreja Paroquial de Pedrógão Grande (MN), a Ponte do Cabril sobre o Rio Zêzere (MN), a Igreja da Misericórdia de Pedrógão Grande (IIP), o Pelourinho de Pedrógão Grande (IIP) e a Casa da Criança (IIM), dado que constituem peças notáveis de história e de arquitetura, fundamentais para a identidade e cultura do concelho de Pedrógão Grande.

Figura 3 – Igreja Matriz de Pedrógão Grande



No centro histórico da vila de Pedrógão Grande, a cércea baixa e a cor predominantemente branca dos edifícios configuram características marcantes no tecido urbano que são o orgulho dos pedroguenses.

De realçar, igualmente, que existem repartidos pelas três freguesias do concelho alguns edifícios com considerável valor arquitetónico (solares, casas apalaçadas, igrejas, capelas, etc.) que fazem parte da história e do património de Pedrógão Grande, os quais representam elementos importantes para o desenvolvimento cultural e a atração turística do concelho.

Acessibilidades e Transportes

De acordo com que foi anteriormente salientado, o concelho de Pedrógão Grande beneficia de uma boa rede de acessibilidades, estruturada sobretudo com base na IC8, o que lhe permite ligações fáceis e rápidas aos principais centros urbanos portugueses e europeus. O IC8 constitui igualmente uma via essencial na ligação Litoral-Interior, designadamente como eixo de ligação entre as vias distribuidoras do litoral (A1) e do interior (A23). A rede de acessibilidades representa assim uma mais-valia relevante na decisão locativa das empresas pelo município de Pedrógão Grande.

Entre os principais eixos rodoviários que servem o concelho, são de destacar os seguintes:

- IC8 – Trata-se do Itinerário Complementar que faz a ligação entre a A17 junto ao Outeiro do Louriçal (Pombal) e a A23 perto de Vila Velha do Ródão. É uma via com uma orientação predominante Oeste-Este que atravessa praticamente todo o litoral e interior do País, sendo essencial para o acesso a Pedrógão Grande. É assim uma via estruturante para a região do Pinhal Interior;
- A13 – Também designada como Autoestrada do Pinhal Interior, possibilita a conexão entre Coimbra e a Marateca, ligando as sub-regiões Região de Coimbra, Região de Leiria e Médio Tejo, pertencendo à Região Centro, com as sub-regiões Lezíria do Tejo e Alentejo Central, pertencendo à Região do Alentejo, tendo uma extensão total de 162,5 km. É uma importante via para aceder a Pedrógão Grande através do IC8;
- A1 – A Autoestrada do Norte estabelece a conexão entre o Norte e o Sul do País, estando incluída na Rede Transeuropeia de Autoestradas (RTE-T), sendo a ligação com Pedrógão Grande realizada sobretudo pela A13 e pela A34;
- A23 – Também designada como Autoestrada da Beira Interior, facilita as ligações no interior centro do País, ao atravessar os distritos da Guarda, Castelo Branco, Portalegre e Santarém, ligando Torres Novas (A 1) à Guarda (IP5/A 25). Com uma extensão de 217km, é a 4.ª maior autoestrada do País, sendo considerada estruturante na rede rodoviária portuguesa, sobretudo porque permite uma ligação rápida à fronteira de Vilar Formoso. Assim sendo, trata-se

de uma via fundamental nas ligações para Este do concelho de Pedrógão Grande.

No que concerne à rede rodoviária que serve o interior do município, são de salientar fundamentalmente a ER2, a EM516, a ER236 e a N 236-1. Em particular, a ER2 possibilita as conexões com o norte do concelho, estabelecendo também a ligação com Castanheira de Pera através da N 236. De realçar, ainda, a EM 516 que permite nomeadamente a ligação a Sul, entre o IC8 e a freguesia da Graça.

No que respeita aos transportes coletivos, o concelho de Pedrógão Grande é servido por carreiras diárias de transporte de passageiros de um único operador - a TRANSDEV - que possibilita a conectividade das diferentes povoações do concelho à vila, bem como transportes diários ou semanais com os municípios envolventes e com os principais centros urbanos do País.

3. OBJETIVOS GERAIS E ESPECÍFICOS

O Município de Pedrógão Grande tem vindo a dedicar uma particular atenção à temática da reabilitação do seu tecido urbano, como forma de promover melhores condições de vida da população, possibilitando um território com uma identidade reforçada, mais coeso, mais sustentável, mais inclusivo e apto a atrair novos moradores e novas oportunidades dinamizadoras do seu tecido económico e social.

Convém lembrar que o Município de Pedrógão Grande possui já a Área de Reabilitação Urbana da Vila de Pedrógão Grande e respetiva Operação de Reabilitação Urbana, bem como quatro Áreas de Reabilitação Urbanas (Mosteiro, Vila Facaia, Atalaia Cimeira e Fundeira e Mega Fundeira) recentemente criadas em alguns dos principais aglomerados do concelho.

A Câmara Municipal de Pedrógão Grande dá agora continuidade à estratégia anteriormente delineada, evidenciando a sua ambição que se consubstancia na definição e desenvolvimento de mais uma nova ARU abrangendo os aglomerados de Picha e de Venda da Gaita.

A estratégia da Câmara Municipal de Pedrógão Grande procura assim aproveitar o contexto e as dinâmicas de reabilitação atuais, em especial no que diz respeito às oportunidades possibilitadas pelo Portugal 2030, criando condições para captar investimento privado, fundos de investimento e programas de apoio à reabilitação nas áreas de reabilitação urbana.

É neste âmbito que se enquadra o processo de criação desta nova ARU no município de Pedrógão Grande, que agora se apresenta, e que em muito resulta das realidades sociais e económicas que ocorrem neste território.

Assim sendo, importa desde logo sublinhar os principais objetivos gerais que têm norteado a delimitação das ARU no Concelho de Pedrógão Grande.

Em primeiro lugar, é objetivo das ARU concentrar esforços na promoção da vivência do espaço público com incidência na reabilitação do espaço privado, numa interligação urbanisticamente qualificada e reabilitada, apostando em critérios que privilegiem a mobilização de parcerias ativas e o envolvimento e investimento privado.

Deste modo, procura-se que os espaços públicos de Pedrógão Grande sejam potenciadores de crescimento saudável, envelhecimento ativo e integração social, sendo desenhados para o encontro e convivência nas pessoas, ajudando assim a criar uma comunidade mais forte e coesa.

Como tal, a implementação da ARU de Picha e de Venda da Gaita fundamenta-se numa estratégia de estímulo a um espaço público mais humanista, acessível a todos e integrador do espaço privado. Um espaço de todos e para todos, criador de laços entre os concidadãos.

Estas áreas devem ser locais vivos e vividos, geradores de relações interpessoais, aglutinadores de funções e urbanisticamente reabilitados. Para isso, é essencial a

requalificação do espaço público existente, tendo como principal objetivo a melhoria da qualidade do ambiente urbano, bem como o incentivo às intervenções de reabilitação e requalificação do edificado envolvente, incluindo património e espaço privado.

De modo idêntico, entende-se essencial a intervenção no parque edificado para dotar o tecido urbano de condições mais modernas e eficientes, para melhorar a relação custo-qualidade da habitação e para incrementar a oferta do mercado de arrendamento. Isto pode concretizar-se através da reabilitação do edificado, da ampliação de alguns edifícios ou da execução de novas construções como complemento de edifícios já existentes.

A reabilitação de muitos edifícios residenciais degradados, devolutos e, nalguns casos, de boa traça arquitetónica, envolve desde a realização de pequenas obras em alguns edifícios até à demolição total e construção de novas edificações. Neste sentido, são muito relevantes a melhoria das condições de conforto, nomeadamente ao nível do isolamento térmico e acústico, e da eficiência energética das habitações, sobretudo no que respeita ao desempenho de vãos e coberturas.

Considera-se muito importante na execução das obras de requalificação abranger um número significativo de edifícios ou frações degradadas, cabendo aos privados um papel essencial para que intervenções sobre o edificado sejam uma realidade, particularmente no edificado destinado a uso habitacional, próprio ou dirigido ao mercado de arrendamento, até como forma de complemento aos rendimentos familiares.

A intervenção no edificado constitui igualmente o momento próprio para aumentar, diversificar e dinamizar a oferta de atividades comerciais, serviços e equipamentos públicos, sobretudo apostando na expansão da sua dimensão mais moderna, inovadora e tecnológica.

O quadro de benefícios fiscais e incentivos financeiros que se estabelecem ou vigoram nas ARU poderão ser um poderoso instrumento para a mobilização da vontade e do investimento privado que importa incentivar permanentemente numa lógica de grande proximidade a proprietários e investidores.

Em suma, com a implementação da ARU de Picha e de Venda da Gaita pretende-se melhorar a qualidade de vida dos cidadãos pedroguenses, tornando simultaneamente estas áreas mais competitivas e atrativas para os que habitam, trabalham ou visitam o concelho.

Assim, tal como anteriormente, a criação da ARU de Picha e de Venda da Gaita no concelho de Pedrógão Grande tem como objetivos específicos:

1. Reabilitar os edifícios fisicamente degradados e funcionalmente desadequados de acordo com os princípios da construção sustentável;
2. Cerzir a malha urbana através de novas construções a edificar em vazios;

3. Promover a urbanização de terrenos não consolidados ou vazios, existentes no seio das malhas urbanas, suportada em loteamentos ou planos de pormenor que garantam coerência e coesão na reabilitação urbana através da nova construção e com isto promovendo-se a diversidade funcional e construtiva;
4. Requalificar os espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;
5. Melhorar as condições de utilização/funcionalidade/habitabilidade dos edifícios e das parcelas em que se inserem;
6. Garantir a proteção do património arquitetónico e cultural Pedroguense e promover a sua utilização e valorização;
7. Incentivar o aumento da eficiência energética nos edifícios a reabilitar;
8. Modernizar e assegurar o bom funcionamento dos equipamentos e das infraestruturas urbanas;
9. Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;
10. Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
11. Incentivar o desenvolvimento da mobilidade sustentável, promovendo as vias cicláveis e os percursos pedonais;
12. Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;
13. Potenciar a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
14. Afirmar os valores patrimoniais, culturais e simbólicos, como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
15. Assegurar a integração funcional, a diversidade económica e sociocultural nos tecidos urbanos existentes;
16. Potenciar a afirmação do núcleo central da vila e das freguesias, reforçando a identidade local e o seu papel enquanto espaços de sociabilização;

17. Robustecer e tornar mais atrativo o uso habitacional e comercial tradicional;
18. Fomentar a vitalidade e diversificação do tecido económico, fortalecendo a atividade existente e promovendo a instalação de novos usos;
19. Promover a diversidade social e cultural e a identidade do concelho de Pedrógão Grande;
20. Criar condições para o desenvolvimento económico de base local, associadas à atividade turística e de lazer.

4. DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

Foi tendo em consideração todo o processo associado às ARU desenvolvido pela Câmara Municipal de Pedrógão Grande, bem como atendendo aos objetivos gerais e específicos mencionados no ponto anterior, que se apresenta esta proposta de delimitação da ARU de Picha e de Venda da Gaita no concelho de Pedrógão Grande, que irá complementar as já existentes.

A ARU objeto do presente documento encontra-se identificada no Quadro 6, seguidamente apresentado.

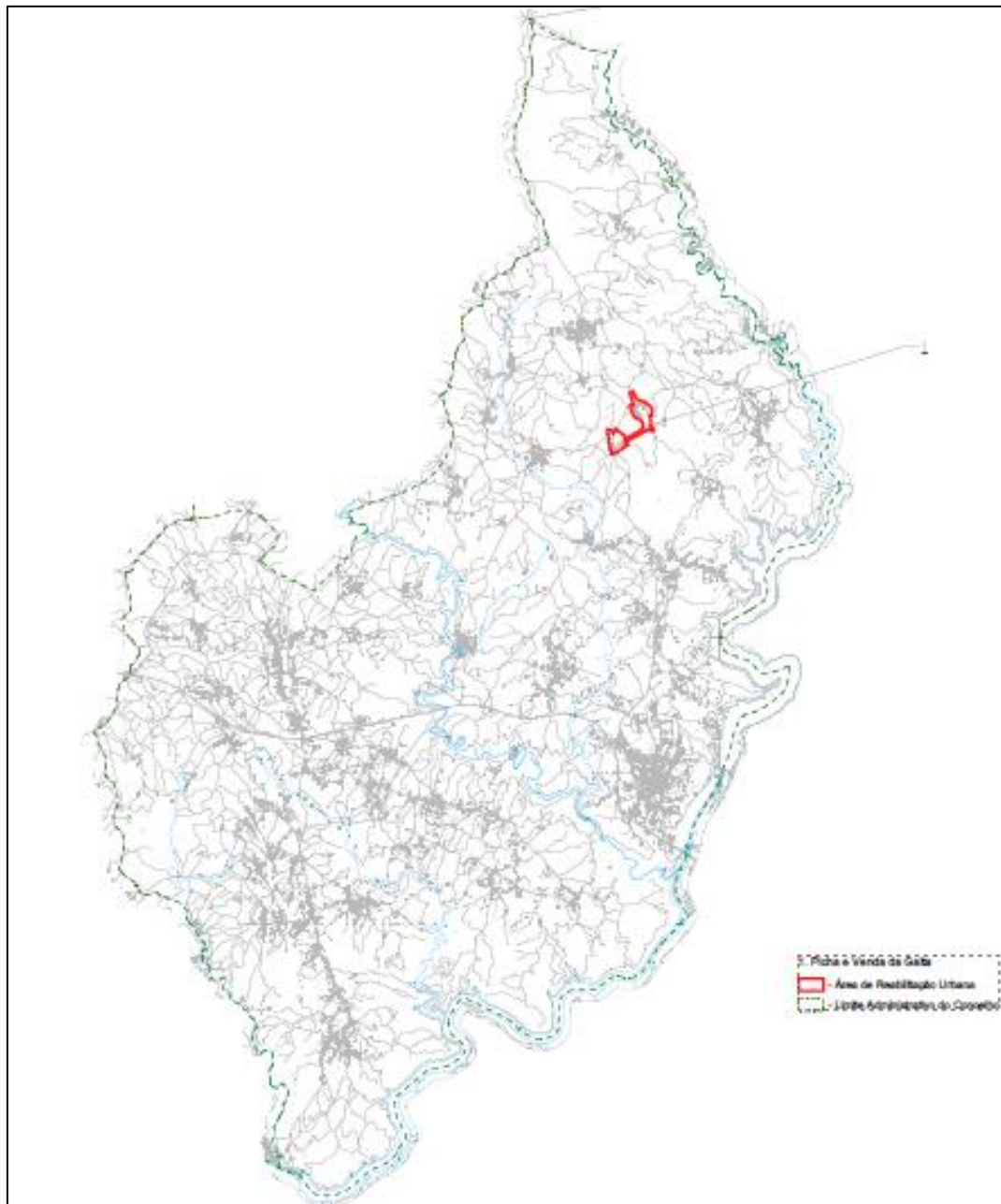
Quadro 6 – Nova Área de Reabilitação Urbana do concelho de Pedrógão Grande

Designação da ARU	Área
ARU de Picha e de Venda da Gaita	26,18 ha

Na Figura 4 é possível observar a localização geográfica da ARU de Picha e de Venda da Gaita no concelho de Pedrógão Grande.

Neste contexto, e de acordo com o consagrado no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), apresenta-se uma memória descritiva e justificativa, que inclui os critérios subjacentes à delimitação da ARU de Picha e de Venda da Gaita e os objetivos estratégicos a prosseguir, densificando os critérios estratégicos gerais identificados no capítulo anterior, assim como a planta com a delimitação da área abrangida.

Figura 4– Localização da ARU de Picha e de Venda da Gaita no concelho de Pedrógão Grande



4.1 ARU de Picha e de Venda da Gaita

A ARU de Picha e de Venda da Gaita insere-se no espaço territorial da freguesia de Pedrógão Grande, cujos principais indicadores territoriais são apresentados no quadro seguinte. A análise destes indicadores estatísticos possibilita uma melhor compreensão da realidade e das dinâmicas evolutivas que caracterizam este território.

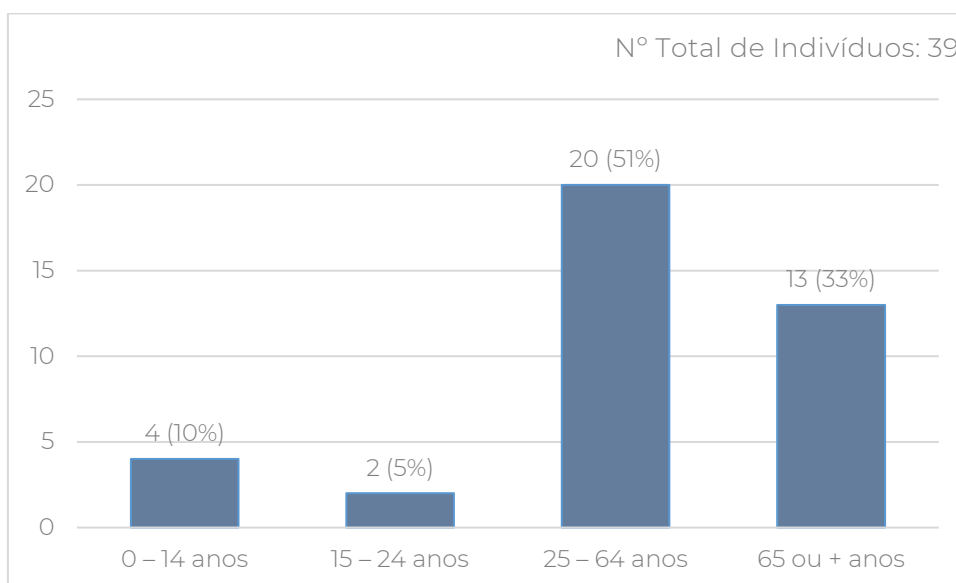
Quadro 7 - Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia de Pedrógão Grande

Indicador	Ano		Variação		Dinâmica
	2011	2021	Absoluta	%	
População Residente	2550	2256	-294	-11,5	↓
Densidade Populacional (h/Km ²)	31,78	28,11	-3,67	-	↓
Alojamentos Familiares Clássicos	2260	2273	13	0,6	↑
Nº de Edifícios	2066	2080	14	0,7	↑
Sem necessidade de reparação	1284	1388	104	8,1	↑
Com necessidade de reparação	782	692	-90	-11,5	↑
Reparações ligeiras	426	438	12	2,8	↓
Reparações médias	219	187	-32	-14,6	↑
Reparações profundas	137	67	-70	-51,1	↑
Taxa de Desemprego	14,11	7,95	-6,16	-	↑
Taxa de Analfabetismo	11,78	5,14	-6,64	-	↑
População Empregada	858	811	-47	-5,5	↓
Primário	49	35	-14	-28,6	↓
Secundário	184	174	-10	-5,4	↓
Terciário Social	343	339	-4	-1,2	↓
Terciário Económico	282	263	-19	-6,7	↓

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

O traçado da delimitação da ARU de Picha e de Venda da Gaita foi realizado tendo em consideração as dinâmicas evolutivas que caracterizam este território e a realidade local possibilitada pelo trabalho de campo desenvolvido. Neste sentido, apresenta-se seguidamente um diagnóstico contendo os principais dados relativos à ARU de Picha e de Venda da Gaita.

Gráfico 1 - Indivíduos por Faixa Etária na ARU de Picha e de Venda da Gaita





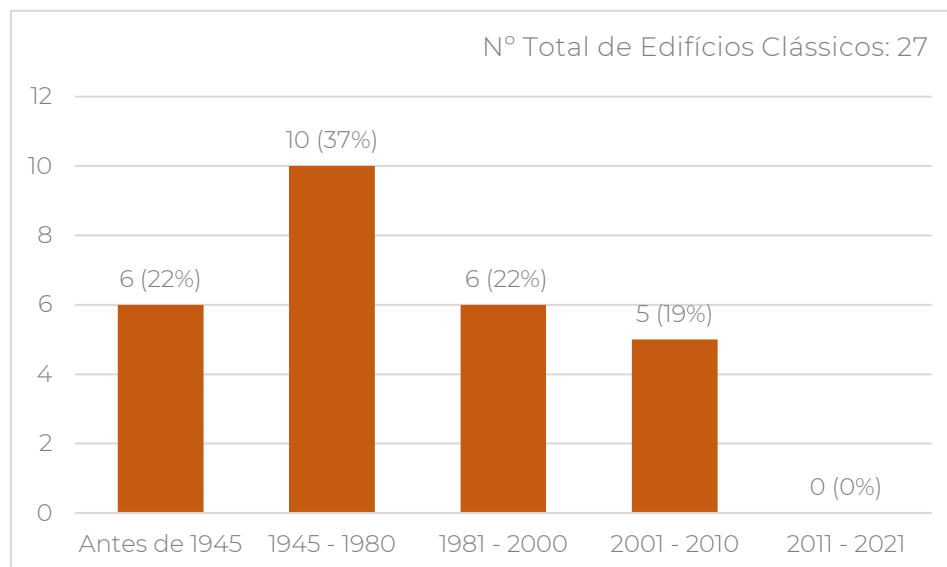
Total de Agregados Domésticos Privados da ARU de Picha e de Venda da Gaita			14
	Nº de agregados domésticos privados com 1 ou 2 pessoas	8	(57,1%)
	Nº de agregados domésticos privados com 3 ou mais pessoas	6	(42,9%)

Gráfico 2 - Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Picha e de Venda da Gaita



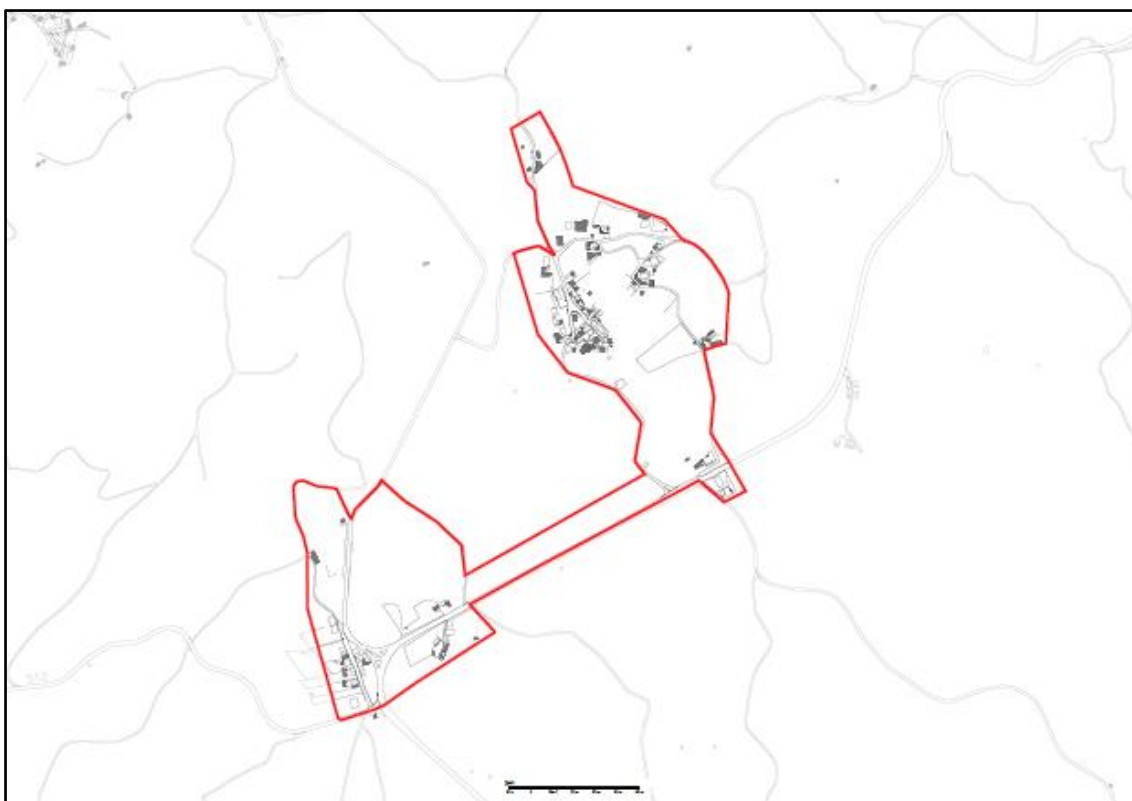
Quadro 8 - Edificado e Alojamentos da ARU de Picha e de Venda da Gaita

Indicadores da ARU	2021	%
Nº de Edifícios Clássicos	27	100
Nº de edifícios com 1 ou 2 pisos	26	96
Nº de edifícios com 3 ou mais pisos	1	4
Nº de edifícios com necessidades de reparação	10	37
Nº de Alojamentos Total	27	100
Nº de Alojamentos Familiares	27	100
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual	14	52
Nº de alojamentos familiares clássicos vagos ou de residência secundária	13	48
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual acessíveis a cadeira de rodas	2	14
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual com estacionamento	7	50
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes	12	86
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual arrendados	1	7

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

De acordo com a figura seguinte a delimitação da ARU de Picha e de Venda da Gaita abarca uma dimensão territorial de 26,18 ha.

Figura 5 – Delimitação da ARU de Picha e de Venda da Gaita



A área proposta para delimitação da ARU de Picha e de Venda da Gaita encontra-se situada na parte norte da freguesia de Pedrógão Grande, a cerca de 7,0 km do centro da vila de Pedrógão Grande, sendo acessível através da EN236 e através da N2.

A estrutura da ARU está alicerçada em dois núcleos urbanos principais: Picha e Venda da Gaita.

O núcleo urbano de Picha está fundamentalmente assente na via principal denominada Rua da Fonte, a partir da qual se desdobram pequenas vias secundárias, com destaque para a Rua do Meio e para a Rua Varanda das Flores.

A morfologia da Rua da Fonte é caracterizada essencialmente pela faixa de rodagem bastante estreita com duplo sentido e pela ausência de passeios, estando a maioria dos edifícios localizados à face desta via principal. Parte dos arruamentos são ainda em calçada tradicional, sendo a sua requalificação necessária.

No que concerne à morfologia dos edifícios existentes em Picha, estes consistem maioritariamente em construções de um ou dois pisos destinadas a uso habitacional. Alguns destes edifícios encontram-se abandonados ou em avançado estado de degradação.

Ao percorrer o núcleo urbano de Picha é visível que muita da arquitetura vernácula se manteve intacta nas edificações existentes.

As casas têm maioritariamente as paredes de xisto assente em barro, limpas de argamassa de reboco, as cantarias em granito e as caixilharias em madeira de castanho ou pinho, os telhados revestidos a telha de canudo ainda intactos fazem notar uma paragem no tempo que preservou o núcleo da aldeia da Picha tal como era no passado.

Entre os pontos de destaque do núcleo urbano de Picha salientam-se a Igreja de Nossa Senhora do Carmo e o largo adjacente, onde também se encontra um pequeno coreto.

O núcleo urbano de Venda da Gaita encontra-se situado no ponto de encontro entre a N2 e a EN236, sendo o seu edificado assente sobretudo na Rua Maria Rosa, a qual constitui a sua via principal.

A morfologia da Rua Maria Rosa é caracterizada basicamente por uma faixa de rodagem de duplo sentido e pela ausência de passeios, estando a maioria dos edifícios localizados à face desta via principal. No que concerne à morfologia dos edifícios, estes consistem maioritariamente em construções de um ou dois pisos destinadas a uso habitacional. Alguns destes edifícios estão desabitados e/ou em avançado estado de deterioração.

De realçar que o núcleo de Venda da Gaita é marcado fisicamente pela presença relevante da antiga fábrica de resina e pelos seus canais de água e poços, a qual se encontra atualmente ao total abandono e degradação.

A ARU de Picha e de Venda da Gaita corresponde a um território tradicionalmente agrícola, enfrentando desafios associados à gestão sustentável dos recursos naturais, onde se realça o pinheiro-bravo, a resina e o resineiro na designada “Rota da Picha e o Resineiro”.

Considera-se muito importante a dinamização da ARU de Picha e de Venda da Gaita, de forma a valorizar o património cultural e imaterial, promovendo o turismo sustentável e a preservação das tradições culturais como estratégias para impulsionar o desenvolvimento local. De notar que a ARU poderá também beneficiar da promoção turística associada à EN2.

Neste sentido, a reabilitação do tecido urbano desempenha um papel crucial na superação dos desafios territoriais, contribuindo para a construção de um futuro mais sustentável e inclusivo para Picha e Venda da Gaita.

Em suma, a delimitação da ARU de Picha e de Venda da Gaita tem como finalidade promover a recuperação deste território, por meio da reabilitação das estruturas e infraestruturas físicas com incentivos diretos, criando um ambiente propício ao investimento e ao desenvolvimento económico e social.

Figura 6 – Mosaico de imagens da ARU de Picha e de Venda da Gaita



Localidade de Picha (1)



Localidade de Picha (2)



Localidade de Picha (3)



Localidade de Picha (4)



Localidade de Venda da Gaita (1)



Localidade de Venda da Gaita (2)



Localidade de Venda da Gaita (3)



Localidade de Venda da Gaita (4)

5. QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS

5.1. Benefícios Fiscais

A reabilitação urbana beneficia de um conjunto de benefícios fiscais consagrados na lei, configurando um importante instrumento de política para a dinamização da reabilitação urbana.

Assim, nos termos do Regime Jurídico de Reabilitação Urbana, a delimitação das áreas de reabilitação urbana, exige a definição de um quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais do património, mais concretamente o imposto municipal do imóvel (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT).

De facto, o artigo 14º do RJRU estabelece os efeitos que o processo de delimitação de ARU acarreta quer para os municípios, quer para os proprietários: se, por um lado, *“obriga à definição, pelo município, dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável”*, por outro lado, *“confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural”*.

Por sua vez, e com o objetivo de travar o processo de degradação das zonas mais antigas das cidades, muitas delas históricas e que constituem o seu património cultural, a partir da Lei do Orçamento de 2008 (Lei 67-A/2007, de 31/12), tem vindo a ser dada uma atenção especial à reabilitação urbana como forma de regenerar o tecido urbano, designadamente através da concessão de um conjunto de incentivos de natureza fiscal e financeira que se encontram consagrados nos artigos 45º e 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais e na lista I anexa ao Código do IVA, tendo em atenção as alterações introduzidas nesta matéria pela Lei n.º56/2023 de 6 de outubro.

Nesta medida, decorre para o município de Pedrógão Grande enquanto entidade gestora, a necessidade de estabelecer o conjunto dos benefícios fiscais e demais incentivos à reabilitação urbana que estejam associados às ARU existentes.

Assim, e no contexto do presente documento que consagra a proposta de delimitação da nova ARU de Picha e de Venda da Gaita no concelho de Pedrógão Grande, identifica-se o conjunto de benefícios fiscais associados que respeitem o estabelecido pelas leis e regimes jurídicos aplicáveis.

IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS (IMI)

- Isenção nos prédios urbanos ou frações autónomas localizados em ARU ou concluídos há mais de 30 anos por um período de três anos, a contar do ano,

inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, com possibilidade de renovação por mais 5 anos (alínea a) do n.º 2 do artigo 45.º do EBF).

IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE AS TRANSMISSÕES ONEROSAS DE IMÓVEIS (IMT)

- Isenção nas aquisições de prédios urbanos ou de frações autónomas localizados em ARU ou concluídos há mais de 30 anos destinados a intervenções de reabilitação, e desde que o adquirente dê início às obras no prazo máximo de 3 anos a contar da data de aquisição (alínea b) do n.º 2 do artigo 45.º do EBF);
- Isenção na primeira transmissão de prédios urbanos ou de frações autónomas localizados em ARU ou concluídos há mais de 30 anos, subsequente à intervenção de reabilitação, desde que o imóvel se destine a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em ARU, se destine a habitação própria e permanente (alínea c) do n.º 2 do artigo 45.º do EBF).

IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO DAS PESSOAS SINGULARES (IRS)

- Dedução à coleta de 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de imóveis localizados em ARU, até ao limite de 500€ (n.º 4 do artigo 71.º do EBF);

TAXAS

- Redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas localizadas em ARU ou concluídos há mais de 30 anos, apenas se verificada uma subida de dois níveis do estado de conservação do imóvel e se for obtida no mínimo a classificação de “bom” (alínea d) do n.º 2 do artigo 45.º do EBF).

IMPOSTO SOBRE O VALOR ACRESCENTADO (IVA)

- Aplicação da taxa reduzida de 6% nas empreitadas de reabilitação de edifícios, tal como definido em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em ARU delimitadas nos termos legais (Artigo 18.º do CIVA, Lista I - 2.23);

- Aplicação da taxa reduzida de 6% nas empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação de imóveis ou frações autónomas afetos à habitação, localizados fora de território ARU, nos termos definidos (Artigo 18.º do CIVA, Lista I - 2.27).

A aplicação da taxa reduzida exige a verificação de duas condições: (1) que a empreitada se situe numa área de reabilitação definida pelo município (2) que a empreitada se qualifique como de reabilitação certificada pela autarquia.

Para efeitos de aplicação dos benefícios referidos neste ponto, haverá que atentar no disposto no n.º 23 do artigo 71.º do EBF, nomeadamente nas seguintes definições:

- (a) **“Ações de reabilitação”**: as intervenções de reabilitação de edifícios, tal como definidas no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, em imóveis que cumpram uma das seguintes condições:
 - i) Da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início;
 - ii) Um nível de conservação mínimo ‘bom’ em resultado de obras realizadas nos dois anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo imposto sobre valor acrescentado, corresponda, pelo menos, a 25% do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente.
- (b) **“Área de reabilitação urbana”**: a área territorialmente delimitada nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro. Neste contexto, prescreve a nova redação do n.º 24 do art.º 71.º do EBF que a comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da Câmara Municipal ou de outra entidade legalmente habilitada para gerir um programa de reabilitação urbana para a área da localização do imóvel, incumbindo-lhes certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação, sem prejuízo do disposto na subalínea ii) da alínea a) do número anterior;
- (c) **“Estado de conservação”**: o estado do edifício ou da habitação determinado nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266 -B/2012, de 31 de dezembro.

Importa ainda ter em conta o disposto no n.º 4 do artigo 45.º do EBF, que estabelece que o reconhecimento da intervenção de reabilitação para efeito de aplicação dos incentivos deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística, cabendo à Câmara Municipal comunicar esse reconhecimento ao serviço de finanças competente.

O comprovativo do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da Câmara Municipal, incumbindo-lhe certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação. No presente caso, a Câmara Municipal é

a responsável pelo procedimento de vistorias e aprovação da concessão dos benefícios fiscais, após a boa conclusão das obras, atestada pelos serviços municipais competentes.

Assim, para efeitos de atribuição dos benefícios fiscais identificados, e quando os mesmos forem solicitados por motivos de realização de obras de reabilitação, os interessados devem facultar à Câmara Municipal prova de titularidade do imóvel (registo predial e matriz) e limites cadastrais do mesmo, bem como todos os documentos necessários, comprovativos da ação de reabilitação realizada.

5.2. Incentivos Municipais

Em relação aos apoios no âmbito dos procedimentos administrativos necessários à execução das intervenções, a Câmara Municipal de Pedrógão Grande atribui os seguintes benefícios, nomeadamente ao nível de isenções ou reduções de taxas urbanísticas:

- Redução de 50% do valor das taxas de urbanização, edificação e utilização em obras de reabilitação, de acordo com a definição de “ações de reabilitação” estabelecida no n.º 23 do artigo 71º do Estatuto de Benefícios Fiscais;
- Redução durante 3 anos de 50% do valor das taxas relativas à ocupação da via pública em estabelecimentos comerciais a funcionar em edifícios reabilitados;
- Redução de 50% das taxas relativas à utilização e ocupação de espaços de domínio público municipal para apoio às obras de reabilitação de edifícios, pelo espaço e tempo estritamente necessários;
- Taxa de Licenciamento / autorização / admissão de comunicação prévia de operações urbanísticas: redução de 50% em operações urbanísticas respeitantes a obras de reconstrução, alteração e conservação efetuadas dentro dos limites das ARU, bem como relativamente a obras de recuperação, alteração e conservação de edifícios legalmente classificados como de interesse nacional, interesse público ou interesse municipal.

Os incentivos financeiros e fiscais à reabilitação do edificado serão concedidos após serem atestados pelos serviços competentes do Município de Pedrógão Grande.

5.3. Apoios Financeiros e Outros

As políticas públicas para a área da reabilitação urbana têm registado uma grande dinâmica nos últimos anos. Vejamos alguns exemplos de instrumentos de apoio à criação de condições para que a reabilitação seja a principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano.

❖ IFRRU 2020 – Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas

Este instrumento financeiro visa apoiar a reabilitação e revitalização urbanas, em particular a reabilitação de edifícios, e complementarmente promover a eficiência energética.

São elegíveis operações de reabilitação integral de edifícios, com idade igual ou superior a 30 anos, ou em estado de conservação mau ou péssimo, destinados a todos os tipos de uso, incluindo habitação e habitação com fins sociais. Os edifícios objeto de reabilitação devem estar localizados dentro de Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) definidas pelos municípios ou ser enquadrados por um Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas (PAICD). É também elegível a reabilitação do espaço público, inserido em PAICD, desde que associada a ações de reabilitação do conjunto edificado envolvente, em curso ou concluídas há 5 anos ou menos.

Os apoios são concedidos através de produtos financeiros, criados pela banca comercial, sob a forma de subvenções reembolsáveis. Está também prevista a prestação de garantias financeiras para facilitar a obtenção de crédito em condições adequadas aos investimentos em reabilitação.

Legislação Aplicável

- Resolução do Conselho de Ministros n.º 52-A/2015, de 23 de julho

Aviso de abertura e Guia do Beneficiário disponíveis em <https://ifrru.ihru.pt/>

❖ Reabilitar para Arrendar

O programa "Reabilitar para Arrendar - Habitação Acessível" tem como objetivo o financiamento de operações de reabilitação de parte de um edifício, de edifícios ou de empreendimentos cujas habitações, no fim da operação, se destinem, no todo ou maioritariamente, a arrendamento acessível ou a arrendamento com rendas de valor inferior aos limites aplicáveis no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível.

Este programa conta com o apoio financeiro do Banco Europeu de Investimento e do Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa. Podem candidatar-se a este programa pessoa ou pessoas, singulares ou coletivas, de natureza pública ou privada, incluindo as administrações de condomínio, que promovam, isolada ou conjuntamente, uma operação e que demonstrem ser titulares de direitos e poderes sobre o imóvel objeto da mesma que lhes permitem contratar e executar integralmente, e de forma autónoma, as empreitadas e os empréstimos ao abrigo do Programa.

Legislação Aplicável

- o Regulamento disponível no Portal da Habitação – Reabilitação Urbana: <https://www.portaldahabitacao.pt/web/guest/o-que-e-rpa-ha.>

❖ **Casa Eficiente 2020**

Este programa visa o financiamento, em condições favoráveis face às de mercado, de operações que promovam a melhoria do desempenho ambiental de edifícios e frações de habitação, com especial enfoque na eficiência energética e hídrica, bem como na gestão dos resíduos urbanos.

O programa é promovido pelo Estado e dinamizado pela Confederação Portuguesa da Construção e do Imobiliário que atua em estreita colaboração com as entidades parceiras estratégicas (áreas governativas do ambiente, do planeamento e das infraestruturas e da economia) e institucionais (APA, EPAL e ADENE).

O programa beneficia de financiamento reembolsável do Banco Europeu de Investimento (BEI). Os bancos comerciais associados ao programa desempenham as funções de intermediários financeiros entre o BEI e os beneficiários.

Legislação Aplicável

- o Regulamento disponível no Portal da Habitação – Reabilitação Urbana <https://casaeficiente2020.pt/regulamento/>

❖ **Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE)**

Trata-se de um fundo centrado na reabilitação de imóveis, em particular, património público devoluto ou disponível, para posterior arrendamento e, em especial, para arrendamento habitacional a custos acessíveis, incluindo o alojamento estudantil, promovendo o aumento da oferta pública de habitação neste segmento e a otimização dos recursos imobiliários públicos.

Na fase inicial podem participar entidades públicas da administração central e local e ainda entidades do terceiro setor. Numa fase posterior prevê-se a abertura à participação de outras entidades, públicas e privadas, incluindo pessoas singulares.

O FNRE permite aos participantes promoverem a reabilitação dos seus imóveis sem recurso a endividamento, bem como investirem num fundo de baixo risco com expectativas de rentabilidade apelativas, contribuindo em simultâneo para objetivos de política pública ao nível da habitação e reabilitação.

Legislação Aplicável

A criação do Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE) foi decidida pela **Resolução do Conselho de Ministros n.º 48/2016, publicada a 1 de setembro**. É um fundo especial de investimento imobiliário fechado, de subscrição particular e de duração indeterminada, regulado pela **Lei 16/2015, de 24 de fevereiro**.

O **Decreto-Lei n.º 150/2017, de 6 de dezembro**, estabelece o regime especial de afetação de imóveis do domínio privado da administração direta e indireta do Estado ao Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE).

Para além dos incentivos que se referiram, especificamente desenhados para a reabilitação urbana, existem outros a ter em conta e que se relacionam com a temática da reabilitação urbana, designadamente os que foram modificados e/ou introduzidos pela Lei 56/2023 de 6 de outubro (“Mais Habitação”), que importa destacar.

❖ **IVA – Taxa reduzida de IVA nas empreitadas de construção de imóveis de habitações económicas ou de habitações de custos controlados**

(verba 2.18 da Lista I anexa ao Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado)

A verba é reformulada para passar a incluir no âmbito da taxa reduzida não só a construção de imóveis de habitações económicas ou de habitações de custos controlados, mas também a reabilitação de imóveis de habitações económicas ou habitações para arrendamento acessível.

Assim, passam a estar abrangidas por esta verba as empreitadas de construção ou reabilitação de imóveis:

- de habitações económicas;
- habitações de custos controlados;
- habitações para arrendamento acessível.

desde que pelo menos 700/1000 (70%) dos prédios em propriedade horizontal ou a totalidade dos prédios em propriedade total ou frações autónomas sejam afetos a um

dos referidos fins e certificadas pelo IHRU (nas Regiões Autónomas, IHM e Direção Regional da Habitação dos Açores).

❖ **Arrendamento habitacional, para habitação permanente**

(n.º 2 a 5 artigo 72.º do Código do IRS)

A taxa autónoma de IRS passa a ser de 25% (anteriormente, 28%).

A taxa autónoma pode ser objeto das seguintes reduções em função da duração do contrato de arrendamento:

- Igual ou superior a cinco anos e inferior a 10 anos é aplicada uma redução de 10%, sendo, por cada renovação com igual duração, aplicada uma redução de 2%, estando as reduções relativas à renovação do contrato sujeitas ao limite de 10%;
- Igual ou superior a 10 anos e inferior a 20 anos é aplicada uma redução de 15%;
- Igual ou superior a 20 anos e aos rendimentos prediais decorrentes de contratos de direito real de habitação duradoura, na parte respeitante ao pagamento da prestação pecuniária mensal, é aplicada uma redução de 20%.

As reduções na taxa autónoma não se aplicam a rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento habitacional celebrados a partir de 1 de janeiro de 2024, cuja renda mensal exceda em 50% os limites gerais de preço de renda por tipologia em função do concelho onde se localiza o imóvel, previstos nas tabelas 1 e 2 do Anexo I à Portaria n.º 176/2019, de 6 de junho.

Aos novos contratos de arrendamento que beneficiem do disposto nos n.ºs 3 a 5, é aplicada uma redução adicional de 5% na respetiva taxa autónoma sempre que a renda seja inferior, em pelo menos 5%, à renda do contrato de arrendamento anterior sobre o mesmo imóvel.

❖ **Isenção de IMI de prédios urbanos habitacionais destinados à habitação própria e permanente ou a arrendamento para habitação**

(n.º 5 artigo 46.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais)

A isenção continua a ser atribuída por 3 anos e aos imóveis cujo VPT não exceda 125.000€, mas passa a ser prorrogável por mais 2 anos, mediante deliberação da assembleia municipal, que deve ser comunicada à Autoridade Tributária e Aduaneira, por transmissão eletrónica de dados, até 31 de dezembro, para vigorar no ano seguinte.

❖ **Prédios urbanos destinados ao Programa de Apoio ao Arrendamento**

(Artigo 45º-A do Estatuto dos Benefícios Fiscais)

1. Isenção de IMT nas aquisições de terrenos para construção destinados à construção de imóveis habitacionais em que:

- pelo menos, 700/1000 (70%) dos prédios em propriedade horizontal, ou a totalidade dos prédios em propriedade total ou frações autónomas, sejam afetos ao Programa de Apoio ao Arrendamento desde que certificadas pelo IHRU (nas Regiões Autónomas, IHM e Direção Regional da Habitação dos Açores);
- o procedimento de controlo prévio para obras de construção de imóveis com afetação habitacional seja iniciado junto da entidade competente no prazo de 2 anos após a aquisição.

2. Isenção de IMI por 3 anos (podendo ser renovado por mais 5 anos) e IMT em relação a prédios urbanos ou frações autónomas adquiridos, reabilitados ou construídos para afetação ao Programa de Apoio ao Arrendamento.

3. Isenção de IMT e IMI em relação a imóveis adquiridos, reabilitados ou construídos, afetos ao arrendamento, no âmbito de programas habitacionais promovidos pelas entidades com competência na área da habitação nas regiões autónomas.

❖ **Arrendamento habitacional a custos acessíveis e venda de imóveis ao Estado**

(Artigo 74.º-A do Estatuto dos Benefícios Fiscais)

Benefícios fiscais aplicáveis a fundos de investimento imobiliário e sociedades de investimento imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional, desde que pelo menos 75 % dos seus ativos sejam bens imóveis afetos a arrendamento habitacional a custos acessíveis:

- Tributação das mais-valias resultantes da alienação de unidades de participação à taxa de 10%;
- Isenção de IRS e IRC, dependente de reconhecimento pelo Ministro das Finanças, dos rendimentos prediais obtidos no âmbito dos programas municipais de oferta para arrendamento habitacional a custos acessíveis e para alojamento estudantil;
- Isenção de IRS e IRC dos ganhos provenientes da alienação onerosa, ao Estado, às regiões autónomas, às entidades públicas empresariais na área da habitação ou às autarquias locais, de imóveis para habitação.

❖ **Transferência de imóveis de alojamento local para arrendamento**

(Artigo 74.º-A do Estatuto dos Benefícios Fiscais)

Isenção de IRS e IRC dos rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento para habitação permanente, resultantes da transferência para arrendamento, para habitação permanente, de imóveis afetos à exploração de estabelecimentos de alojamento local.

Apenas beneficiam da isenção os rendimentos do estabelecimento de alojamento local que tenha sido registado e estivesse afeto a esse fim até 31 de dezembro de 2022 e a celebração do contrato de arrendamento e respetiva inscrição no Portal das Finanças ocorra até 31 de dezembro de 2024.

Esta isenção é aplicável aos respetivos rendimentos auferidos até 31 de dezembro de 2029.

❖ **Isenção aplicável a terrenos para construção de habitações e prédios destinados a uso habitacional**

(Artigo 11.º-B do Código do IMI)

Isenção de IMI passa a ser aplicável a terrenos para construção de habitações e prédios destinados a uso habitacional nas seguintes condições:

- Terrenos para construção: o procedimento de controlo prévio para obras de construção tenha sido iniciado junto da entidade competente, e para os quais ainda não tenha havido decisão final, expressa ou tácita, do procedimento;
- Prédios destinados a uso habitacional: o procedimento de controlo prévio para utilização habitacional tenha sido iniciado junto da entidade competente, e para os quais ainda não tenha havido decisão final, expressa ou tácita, do procedimento.

Estas isenções têm por objetivo impedir que atrasos administrativos prejudiquem a atribuição de isenção de IMI aos proprietários.

❖ **Prédios devolutos localizados em zonas de pressão urbanística**

(n.º 1 e 3 artigo 112.º-B Código do IMI)

Agravamento das taxas de IMI para prédios devolutos localizados em zonas de pressão urbanística: a taxa dos prédios urbanos é elevada ao décuplo (anteriormente, sêxtuplo)

e o agravamento tem como limite máximo 20 vezes essa taxa (anteriormente, 12 vezes), sendo que este agravamento pode ainda ser aumentado mediante deliberação da assembleia municipal (para o dobro das percentagens anteriormente previstas).

❖ **Exclusão de AIMI de prédios no âmbito do Programa de Apoio ao Arrendamento**

(Artigo 135.º-B do Código do IMI)

Os prédios urbanos classificados como “habitacionais” enquadrados no Programa de Apoio ao Arrendamento são excluídos da incidência do AIMI.

Índice de Quadros

Quadro 1 - Conteúdos da metodologia adotada.....	5
Quadro 2 - Evolução da População Residente, entre 2001 e 2021	11
Quadro 3 - População Residente por grupos etários, entre 2011 e 2021	12
Quadro 4 - Número de Edifícios e de Alojamentos Familiares Clássicos, entre 2011 e 2021.....	15
Quadro 5 - N.º de Fogos Licenciados e Concluídos, em construções novas, entre 2001 e 2021.....	16
Quadro 6 - Área de Reabilitação Urbana do concelho de Pedrógão Grande	24
Quadro 7 - Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia de Pedrógão Grande.....	26
Quadro 8 - Edificado e Alojamentos da ARU de Picha e Venda da Gaita	28

Índice de Figuras

Figura 1 – Localização regional do concelho de Pedrógão Grande	8
Figura 2 – Enquadramento paisagístico do concelho de Pedrógão Grande	10
Figura 3 – Igreja Matriz de Pedrógão Grande	17
Figura 4 – Localização da ARU de Picha e de Venda da Gaita no concelho de Pedrógão Grande	25
Figura 5 – Delimitação da ARU de Picha e de Venda da Gaita	29
Figura 6 – Mosaico de imagens da ARU de Picha e de Venda da Gaita	31

Índice de Gráficos

Gráfico 1 - Indivíduos por Faixa Etária na ARU de Picha e de Venda da Gaita	27
Gráfico 2 - Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Picha e de Venda da Gaita	28

Equipa Técnica Externa



Doutor Eng.º Álvaro Santos (Coordenação)

Prof. Doutor Miguel Branco-Teixeira

Dr. Alexandre Barroso Freitas

Arq.º Fábio Sousa

Arq.ª Catarina Silva

ANEXO

Fichas individualizadas dos Benefícios Fiscais
atualmente em vigor

INCENTIVOS QUE DECORREM DO ESTATUTO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS – Artigo 45.º	
IMPOSTO	IMI – Imposto Municipal sobre Imóveis
ENQUADRAMENTO LEGAL	Artigo 45.º do EBF (alínea a) do n.º 2) “Prédios urbanos objeto de reabilitação”
BENEFÍCIO FISCAL	Isenção por um período de 3 anos (a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras), com possibilidade de renovação por mais 5 anos
PRESSUPOSTOS	Prédios urbanos ou frações autónomas localizados em ARU ou concluídos há mais de 30 anos, que sejam, cumulativamente: <ul style="list-style-type: none"> – objeto de intervenção de “reabilitação de edifícios” (de acordo com o RJRU ou o RERU); – objeto de intervenção da qual resulte um estado de conservação do imóvel de, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção e tenha, no mínimo, um nível “bom” (implica vistoria prévia e final de acordo com o MAEC); – objeto de intervenção que cumpra os requisitos em matéria de eficiência energética e de qualidade térmica previstos no D L n.º 194/2015 relativo ao desempenho energético dos edifícios (através do SCE Sistema Certificação Energética dos Edifícios).
CONDICIONANTES	<ul style="list-style-type: none"> – A prorrogação da isenção está dependente de deliberação da Assembleia Municipal, sob proposta fundamentada da Câmara de Municipal, nos termos do Regime Financeiro das Autarquias Locais e das Entidades Intermunicipais (n.º 2 do artigo 16.º); – A renovação da isenção aplica se somente aos casos de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente; – A renovação da isenção deverá ser requerida pelo proprietário, ficando sujeita a confirmação por parte da Câmara Municipal de utilização/ocupação nos primeiros três anos (contrato de arrendamento ou prova de residência, consoante se trate de arrendamento ou habitação própria); – O presente benefício não é cumulativo com outros benefícios fiscais de idêntica natureza (sem prejuízo de poder optar-se por outro mais favorável) e não prejudica a liquidação e cobrança do respetivo imposto, nos termos gerais.
RECONHECIMENTO	<p>O reconhecimento da intervenção de reabilitação deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística, cabendo à Câmara Municipal comunicar esse reconhecimento ao Serviço Local de Finanças, no prazo máximo de 20 dias a contar da data da determinação do estado de conservação resultante das obras ou da emissão da respetiva certificação energética, se esta for posterior.</p> <p>A anulação da liquidação do IMI e a correspondente restituição será efetuada pelo Serviço Local de Finanças no prazo máximo de 15 dias a contar da comunicação prevista no ponto anterior</p>

INCENTIVOS QUE DECORREM DO ESTATUTO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS – Artigo 45º	
IMPOSTO	IMT – Imposto Municipal Sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis
ENQUADRAMENTO LEGAL	Artigo 45.º do EBF (alínea b) do n.º 2) “Prédios urbanos objeto de reabilitação”
BENEFÍCIO FISCAL	Isonção nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação
PRESSUPOSTOS	<p>A isenção apenas se aplica se o adquirente iniciar as obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição.</p> <p>Prédios urbanos ou frações autónomas localizados em ARU ou concluídos há mais de 30 anos, que sejam, cumulativamente:</p> <ul style="list-style-type: none"> – objeto de intervenção de “reabilitação de edifícios” (de acordo com o RJRU ou o RERU); – objeto de intervenção da qual resulte um estado de conservação do imóvel de, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção e tenha, no mínimo, um nível “bom” (implica vistoria prévia e final de acordo com o MAEC); – objeto de intervenção que cumpra os requisitos em matéria de eficiência energética e de qualidade térmica previstos no D L n.º 194/2015 relativo ao desempenho energético dos edifícios (através do SCE Sistema Certificação Energética dos Edifícios).
CONDICIONANTES	O presente benefício não é cumulativo com outros benefícios fiscais de idêntica natureza (sem prejuízo de poder optar-se por outro mais favorável) e não prejudica a liquidação e cobrança do respetivo imposto, nos termos gerais.
RECONHECIMENTO	<p>O reconhecimento da intervenção de reabilitação deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística, cabendo à Câmara Municipal comunicar esse reconhecimento ao Serviço Local de Finanças, no prazo máximo de 20 dias a contar da data da determinação do estado de conservação resultante das obras ou da emissão da respetiva certificação energética, se esta for posterior.</p> <p>A anulação da liquidação do IMT e a correspondente restituição será efetuada pelo Serviço Local de Finanças no prazo máximo de 15 dias a contar da comunicação prevista no ponto anterior.</p>

INCENTIVOS QUE DECORREM DO ESTATUTO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS – Artigo 45º	
IMPOSTO	IMT – Imposto Municipal Sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis
ENQUADRAMENTO LEGAL	Artigo 45.º do EBF (alínea c) do n.º 2) “Prédios urbanos objeto de reabilitação”
BENEFÍCIO FISCAL	Isonção na primeira transmissão subsequente à intervenção de reabilitação
PRESSUPOSTOS	<p>A isenção apenas se aplica se o imóvel se destinar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em ARU, também a habitação própria e permanente</p> <p>Prédios urbanos ou frações autónomas localizados em ARU ou concluídos há mais de 30 anos, que sejam, cumulativamente:</p> <ul style="list-style-type: none"> – objeto de intervenção de “reabilitação de edifícios” (de acordo com o RJRU ou o RERU); – objeto de intervenção da qual resulte um estado de conservação do imóvel de, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção e tenha, no mínimo, um nível “bom” (implica vistoria prévia e final de acordo com o MAEC); – objeto de intervenção que cumpra os requisitos em matéria de eficiência energética e de qualidade térmica previstos no D L n.º 194/2015 relativo ao desempenho energético dos edifícios (através do SCE Sistema Certificação Energética dos Edifícios).
CONDICIONANTES	O presente benefício não é cumulativo com outros benefícios fiscais de idêntica natureza (sem prejuízo de poder optar-se por outro mais favorável) e não prejudica a liquidação e cobrança do respetivo imposto, nos termos gerais.
RECONHECIMENTO	<p>O reconhecimento da intervenção de reabilitação deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística, cabendo à Câmara Municipal comunicar esse reconhecimento ao Serviço Local de Finanças, no prazo máximo de 20 dias a contar da data da determinação do estado de conservação resultante das obras ou da emissão da respetiva certificação energética, se esta for posterior.</p> <p>A anulação da liquidação do IMT e a correspondente restituição será efetuada pelo Serviço Local de Finanças no prazo máximo de 15 dias a contar da comunicação prevista no ponto anterior.</p>

INCENTIVOS QUE DECORREM DO ESTATUTO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS – Artigo 45º	
IMPOSTO	Taxas
ENQUADRAMENTO LEGAL	Artigo 45.º do EBF (alínea d) do n.º 2) “Prédios urbanos objeto de reabilitação”
BENEFÍCIO FISCAL	Redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação do imóvel (de acordo com o MAEC)
PRESSUPOSTOS	Prédios urbanos ou frações autónomas localizados em ARU ou concluídos há mais de 30 anos, que sejam, cumulativamente: <ul style="list-style-type: none"> – objeto de intervenção de “reabilitação de edifícios” (de acordo com o RJRU ou o RERU); – objeto de intervenção da qual resulte um estado de conservação do imóvel de, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção e tenha, no mínimo, um nível “bom” (implica vistoria prévia e final de acordo com o MAEC); – objeto de intervenção que cumpra os requisitos em matéria de eficiência energética e de qualidade térmica previstos no D L n.º 194/2015 relativo ao desempenho energético dos edifícios (através do SCE Sistema Certificação Energética dos Edifícios).
RECONHECIMENTO	<p>O reconhecimento da intervenção de reabilitação deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística.</p> <p>A primeira vistoria deve ser requerida aos serviços técnicos da Câmara Municipal, antes do início da obra de reabilitação, havendo lugar à cobrança integral pelo serviço. A redução efetiva-se na segunda vistoria (após as obras de reabilitação e novamente requerida pelo promotor), havendo lugar à isenção total nesta segunda avaliação, mas apenas em caso de subida de dois níveis do estado de conservação do imóvel e obtendo no mínimo a classificação de “bom” (de acordo com MAEC).</p> <p>Em caso de verificação das condições descritas anteriormente, caberá à Câmara Municipal reembolsar o requerente da totalidade do valor da segunda vistoria.</p>

INCENTIVOS QUE DECORREM DO ESTATUTO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS – Artigo 71º	
IMPOSTO	IRS - Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
ENQUADRAMENTO LEGAL	Artigo 71.º do EBF (n.º 4) “Incentivos à reabilitação urbana e ao arrendamento habitacional a custos acessíveis”
BENEFÍCIO FISCAL	Dedução à coleta, em sede de IRS, até ao limite de €500, 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação.
PRESSUPOSTOS	Encargos relacionados com a reabilitação de: (a) Imóveis, localizados em "áreas de reabilitação urbana" e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação; ou (b) Os imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, que sejam objeto de ações de reabilitação.
CONDICIONANTES	Ações de reabilitação são as intervenções de reabilitação de edifícios, tal como definidas no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, em imóveis que cumpram uma das seguintes condições: i) Da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início; ii) Um nível de conservação mínimo 'bom' em resultado de obras realizadas nos dois anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo imposto sobre valor acrescentado, corresponda, pelo menos, a 25 % do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente. A comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da Câmara Municipal ou de outra entidade legalmente habilitada para gerir um programa de reabilitação urbana para a área da localização do imóvel, incumbindo-lhes certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação, sem prejuízo do disposto na alínea ii) supra. Área de reabilitação urbana é a área territorialmente delimitada nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro.
RECONHECIMENTO	Os encargos devem ser devidamente comprovados e dependem de certificação prévia por parte do órgão de gestão da ARU, sendo por este posteriormente remetidos ao Serviço Local de Finanças.

INCENTIVOS QUE DECORREM DO CIVA	
IMPOSTO	IVA - Imposto sobre o Valor Acrescentado
ENQUADRAMENTO LEGAL	Artigo 18.º, n.º 1, al. a) do CIVA (Lista I 2.23)
BENEFÍCIO FISCAL	Aplicação da taxa reduzida de 6%
PRESSUPOSTOS	<ol style="list-style-type: none"> 1. Empreitadas de reabilitação de edifícios, tal como definida em diploma específico; 2. Empreitadas realizadas em imóveis ou em espaços público; 3. 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 no âmbito de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.
RECONHECIMENTO	<p>A aplicação da taxa reduzida não carece de reconhecimento por parte da AT, não sendo necessário qualquer procedimento especial se o sujeito passivo possuir elementos que comprovem que a obra se encontra em conformidade com as disposições do DL. n.º 307/2009, de 23/10, por exemplo uma declaração da Câmara Municipal atestando que o imóvel se localiza em ARU, para efeitos de IVA à taxa reduzida.</p> <p>Nas faturas, para além dos requisitos referidos no n.º 5 do art. 36.º do CIVA, deve constar referência ao contrato de empreitada e ao local da obra, para efeitos de aplicação da verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA.</p>
ENTENDIMENTOS AUTORIDADE TRIBUTÁRIA E ADUANEIRA	Informações vinculativas n.ºs 256, 728, 8323, 12402 e 12432.

INCENTIVOS QUE DECORREM DO CIVA	
IMPOSTO	IVA - Imposto sobre o Valor Acrescentado
ENQUADRAMENTO LEGAL	Artigo 18.º, n.º 1, al. a) do CIVA (Lista I 2.24)
BENEFÍCIO FISCAL	Aplicação da taxa reduzida de 6%
PRESSUPOSTOS	Empreitadas de reabilitação de imóveis que, independentemente da localização, sejam: (a) Contratadas diretamente para o Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado pela sua sociedade gestora, ou pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU, I. P.); (b) Realizadas no âmbito de regimes especiais de apoio financeiro ou fiscal à reabilitação de edifícios ou ao abrigo de programas apoiados financeiramente pelo IHRU, I. P.

INCENTIVOS QUE DECORREM DO CIMI	
IMPOSTO	IMI – Imposto Municipal sobre Imóveis
ENQUADRAMENTO LEGAL	112.º, n.º 6.
BENEFÍCIO FISCAL	Minorar até 30% da taxa de IMI que vigorar para o ano a que respeita o imposto.
PRESSUPOSTOS	<ol style="list-style-type: none"> Definição de áreas territoriais que sejam objeto de operações de reabilitação urbana ou combate à desertificação; Decisão de minorar até 30% a taxa que vigorar para o ano a que respeita o imposto.
CONDICIONANTES	<p>Decisão dos municípios, mediante deliberação da assembleia municipal, que define as áreas territoriais correspondentes a freguesias ou zonas delimitadas de freguesias onde é fixada a redução.</p> <p>Redução cumulativa com a definida no n.º 7 do artigo 112.º do CIMI.</p> <p>Em áreas territoriais que sejam objeto de operações de reabilitação urbana ou combate à desertificação.</p>
RECONHECIMENTO	A deliberação da assembleia municipal deve ser comunicada à Autoridade Tributária e Aduaneira, por transmissão eletrónica de dados, para vigorarem no ano seguinte, aplicando-se a taxa mínima de 0,3%, caso as comunicações não sejam recebidas até 31 de dezembro.

