



PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

PARA A EXECUÇÃO DE UMA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO
URBANA DE NATUREZA SISTEMÁTICA

Área de Reabilitação Urbana da Vila de
Pedrógão Grande

OUTUBRO DE 2025



O presente documento corresponde ao **Relatório 2 - Programa Estratégico de Reabilitação Urbana para a execução de uma Operação de Reabilitação Urbana de Natureza Sistemática**, referente à ARU da Vila de Pedró Gão Grande, tendo sido elaborado por uma equipa técnica da Agenda Urbana – Estudos e Consultoria, Lda.

Outubro de 2025

Índice

1. INTRODUÇÃO	1
1.1. Objetivos do Trabalho	1
1.2. Enquadramento Legal	3
1.3. Síntese Metodológica	5
2. CONTEXTUALIZAÇÃO TERRITORIAL DO MUNICÍPIO	7
2.1. Caracterização Territorial	7
2.2. Contexto Socioeconómico	12
2.3. Dinâmicas Urbanas	16
3. CONTEXTUALIZAÇÃO ESTRATÉGICA DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA	21
3.1. Enquadramento da Operação	21
3.2. Objetivos Gerais e Específicos	22
3.3. Identificação e Localização da ORU da Vila de Pedró Gão Grande	25
4. OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA VILA DE PEDRÓGÃO GRANDE	27
4.1. Apresentação e Caracterização da ARU	27
4.2. Diagnóstico Territorial	36
4.3. Estratégia e Modelo Territorial	39
4.4. Eixos Estratégicos e Objetivos	40
4.5. Programa de Ação.....	42
4.5.1 Breve Apresentação.	42
4.5.2 Projetos Estruturantes.....	43
4.5.3 Prazo e Estimativa de Investimento Geral.....	48
4.5.4 Fichas de Projeto.....	52
4.6. Programa de Financiamento.....	110
5. MODELO DE GOVERNAÇÃO	120
5.1. Modelo de Gestão e Organização	120
5.2. Instrumentos de Execução	122
5.3. Mecanismos de Acompanhamento e Avaliação	123

6. QUADRO DE APOIO E INCENTIVOS.....	126
6.1. Benefícios Fiscais	126
6.2. Incentivos Municipais.....	129
6.3. Apoios Financeiros e Outros.....	130
Índice de Quadros	138
Índice de Figuras	139
Índice de Gráficos	140
Equipa Técnica	141
ANEXO - Fichas individualizadas dos Benefícios Fiscais atualmente em vigor	142

1. INTRODUÇÃO

1.1. Objetivos do Trabalho

O presente documento corresponde à elaboração do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana para o desenvolvimento de uma Operação de Reabilitação Urbana (ORU), de natureza Sistemática, referente à ARU da Vila de Pedró Grande.

Segundo o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU)¹, uma ORU é o conjunto articulado de intervenções que visa, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área. No caso concreto em análise, atendendo à complexidade das questões abrangidas, a ORU que se propõe é de natureza Sistemática, estando por isso associada a um programa de investimento público dirigido à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva.

A elaboração desta ORU dá sequência aos esforços já desenvolvidos pelo Município de Pedró Grande na criação e posterior revisão da delimitação da ARU da Vila de Pedró Grande, pretendendo, assim, prosseguir com uma estratégia integrada de reabilitação e revitalização urbana que promova melhores condições urbanísticas e ambientais e permita gerar um território com uma identidade reforçada, mais coeso e apto a atrair as oportunidades que dinamizem o seu tecido económico, social e cultural.

Neste âmbito, convém recordar os antecedentes do processo de reabilitação urbana no Concelho de Pedró Grande.

Num primeiro momento, foi no decurso do ano de 2015 que o Município criou a Área de Reabilitação Urbana de Pedró Grande submetida pela Câmara Municipal à reunião da Assembleia Municipal, em 30 de Setembro de 2015 e publicada no Aviso nº14542/2015 - Diário da República nº 243/2015, Série II de 2015/12/14.

Num segundo momento, em 2018, foi delimitada uma nova Área de Reabilitação Urbana de Pedró Grande, submetida pela Câmara Municipal à reunião da Assembleia Municipal, em 29 de Setembro de 2018 e publicada no Aviso nº 16655/2018 - Diário da República nº220/2015, Série II de 2018/11/15.

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

Agora, com a elaboração deste Programa Estratégico de Reabilitação Urbana para o desenvolvimento da ORU de natureza Sistemática, referente à ARU da Vila de Pedró Grande, o Município ficará dotado de uma nova ferramenta que irá permitir:

¹ Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atualizada.

- Definir uma visão de futuro e uma estratégia própria para a ARU da Vila de Pedrógão Grande que permita dotar esta área de boas condições urbanísticas e ambientais, contribuindo para a sua progressiva valorização e afirmação;
- Valorizar o carácter integrado das intervenções, procurando soluções coerentes que estimulem o desenvolvimento económico e social e a criação de emprego, bem como a melhoria das condições socioeconómicas, habitacionais, urbanísticas e ambientais na área de intervenção;
- Estimular o envolvimento direto dos agentes públicos e privados relevantes nas intervenções de reabilitação urbana e uma articulação efetiva de processos e vontades entre estes e a Autarquia;
- Orientar o estabelecimento de parcerias entre o Município, as entidades públicas ou privadas e os particulares.

Em suma, com o desenvolvimento deste Programa Estratégico 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 cria 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

Tendo em consideração a complexidade das questões abrangidas, a operação a desenvolver na ARU da Vila de Pedró Grande será, como referido anteriormente, uma Operação de Reabilitação Urbana de natureza Sistemática. A estratégia de intervenção definida para o território implica, claramente, uma perspetiva integrada de intervenção no tecido urbano deste aglomerado urbano.

Relembre-se que, de acordo com o disposto no RJRU (Art.8.º), uma ORU Sistemática é uma *“intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, 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”*, que articule e alavanque o investimento privado associado.

Após aprovada, uma ORU Sistemática passa a constituir *“uma causa de utilidade pública para efeitos de expropriação, venda e arrendamento forçados e constituição de servidão”* (Art. 32.º). Assim, através da definição de uma ORU Sistemática, serão conferidos poderes acrescidos ao Município, como a imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas, empreitada única, demolição de edifícios, direito de preferência, arrendamento forçado, constituição de servidão, expropriação, venda forçada, reestruturação da propriedade, podendo ser criados programas, complementares, que promovam a reabilitação e reabilitação do edificado.

Acompanhando o preconizado no RJRU, a ORU para a ARU da Vila de Pedró Grande terá como instrumento de suporte o Programa Estratégico que se apresenta e que, de acordo com o Art. 33.º, deverá contemplar os seguintes elementos orientadores, sem prejuízo do tratamento de outras matérias que sejam tidas como relevantes:

- Apresentar as opções estratégicas de reabilitação e de revitalização das áreas de reabilitação urbana, compatíveis com as opções de desenvolvimento do município;
- Estabelecer o prazo de execução das operações de reabilitação urbana;
- Definir as prioridades e especificar os objetivos a prosseguir na execução da operação de reabilitação urbana;
- Estabelecer os programas das operações 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;
- Determinar o modelo de gestão das áreas de reabilitação urbana e de execução das respetivas operações de reabilitação urbana;
- 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;

- Descrever os programas de investimento público onde se discriminem as ações de iniciativa pública que são necessárias ao desenvolvimento de cada operação;
- Definir o programa de financiamento de cada operação de reabilitação urbana, o qual deve incluir uma estimativa dos custos totais da execução da operação e a identificação das fontes de financiamento;
- Identificar, caso não seja o município a assumir diretamente as funções de entidade gestora da área de reabilitação urbana, quais os poderes que são delegados na entidade gestora, juntando cópia do ato de delegação praticado pelo respetivo órgão delegante, bem como, quando as funções de entidade gestora sejam assumidas por uma sociedade de reabilitação urbana, quais os poderes que não se presumem delegados;
- Mencionar, se for o caso, a necessidade de elaboração, revisão ou alteração dos planos de pormenor das áreas reabilitação urbana e definir os objetivos específicos a prosseguir através dos mesmos.

1.3. Síntese Metodológica

O presente Programa Estratégico de Reabilitação Urbana para o desenvolvimento da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática para a ARU da Vila de Pedró Gão Grande está em linha com o RJRU e integra todos os elementos necessários para ser adotado pela Câmara Municipal e, posteriormente, aprovado pela Assembleia Municipal.

Sublinha-se que este documento está devidamente articulado com os trabalhos de delimitação de 4 novas ARU no concelho de Pedró Gão Grande, abrangendo as localidades de Mosteiro, Vila Facaia, Atalaia Cimeira e Fundeira e Mega Fundeira (Fase 1).

Assim, o desenvolvimento dos trabalhos foi realizado em estreita articulação com o Município de Pedró Gão 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 elaboração do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana para o desenvolvimento da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática para a ARU da Vila de Pedró Gão Grande, que se integram na Fase 2.

Quadro 1 – Fases e conteúdos da metodologia adotada

FASES	CONTEÚDOS
FASE 1 Delimitação de 4 novas ARU no concelho de Pedró Gão Grande, abrangendo as localidades de Mosteiro, Vila Facaia, Atalaia Cimeira e Fundeira e Mega Fundeira.	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);

FASE 2

Elaboração do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana para a execução de uma Operação de Reabilitação Urbana, de natureza Sistemática, para a ARU de Pedró Gão Grande

- 2.1. Análise e Caracterização Urbanística da Área de Intervenção
 - 2.2. Definição das Opções Estratégicas de Reabilitação e do respetivo Modelo Territorial
 - 2.3. Programa de Ação da Operação de Reabilitação Urbana
 - 2.4. Modelo de Gestão e Prazo de Execução
 - 2.5. Quadro de Apoios e Incentivos
 - 2.6. Programa de Investimento Público e de Financiamento
-

2. CONTEXTUALIZAÇÃO TERRITORIAL DO MUNICÍPIO

2.1. Caracterização Territorial

Com o objetivo de conhecer o contexto em que se irá desenvolver a Operação de Reabilitação Urbana de natureza Sistemática de Pedró Gão Grande, elabora-se neste capítulo uma breve caracterização territorial do concelho de Pedró Gão Grande centrada nos seguintes pontos: (i) Enquadramento Histórico; (ii) Envoltório Territorial; (iii) Estrutura Morfológica e Património Natural.

Enquadramento Histórico

Julga-se que as origens do concelho de Pedró Gão Grande remontam ao segundo milénio antes de Cristo, quando as primeiras comunidades humanas se estabeleceram na confluência da Ribeira de Pêra 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 (actualmente submersa pelas águas da Albufeira da Barragem da Bouçã), bem como a Estação Arqueológica Calvário/Devesa, em plena zona urbana de Pedró Gão 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 Pedró Gão Grande), em torno do qual a vila cresceu, ao ponto de aparecer referenciada já no início do século XII como centro de um amplo território, abarcando os actuais territórios dos concelhos de Pedró Gão Grande, Castanheira de Pêra e Figueiró dos Vinhos.

É dessa altura, mais precisamente do 1135, a primeira referência escrita a Pedró Gão Grande, quando D. Afonso Henriques doa este território a seu filho bastardo D. Pedro Afonso. Na carta de doação da herdade de Pedró Gão Grande são indicados os limites do território que, mais tarde, iriam originar os concelhos de Figueiró dos Vinhos, Castanheira de Pêra 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 Pedró Gão Grande.

No decurso da Idade Média, o território de Pedró Gão 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, Pedró Gão Grande vê a sua população crescer, tendo atingido no ano de 1640 uma população estimada entre 1600 a 2000 pessoas, número que, para aquela 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 Pedró Gão Grande fosse elevada à categoria de Comarca. Posteriormente, e à medida que a monarquia entrava numa época conturbada, Pedró Gão 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

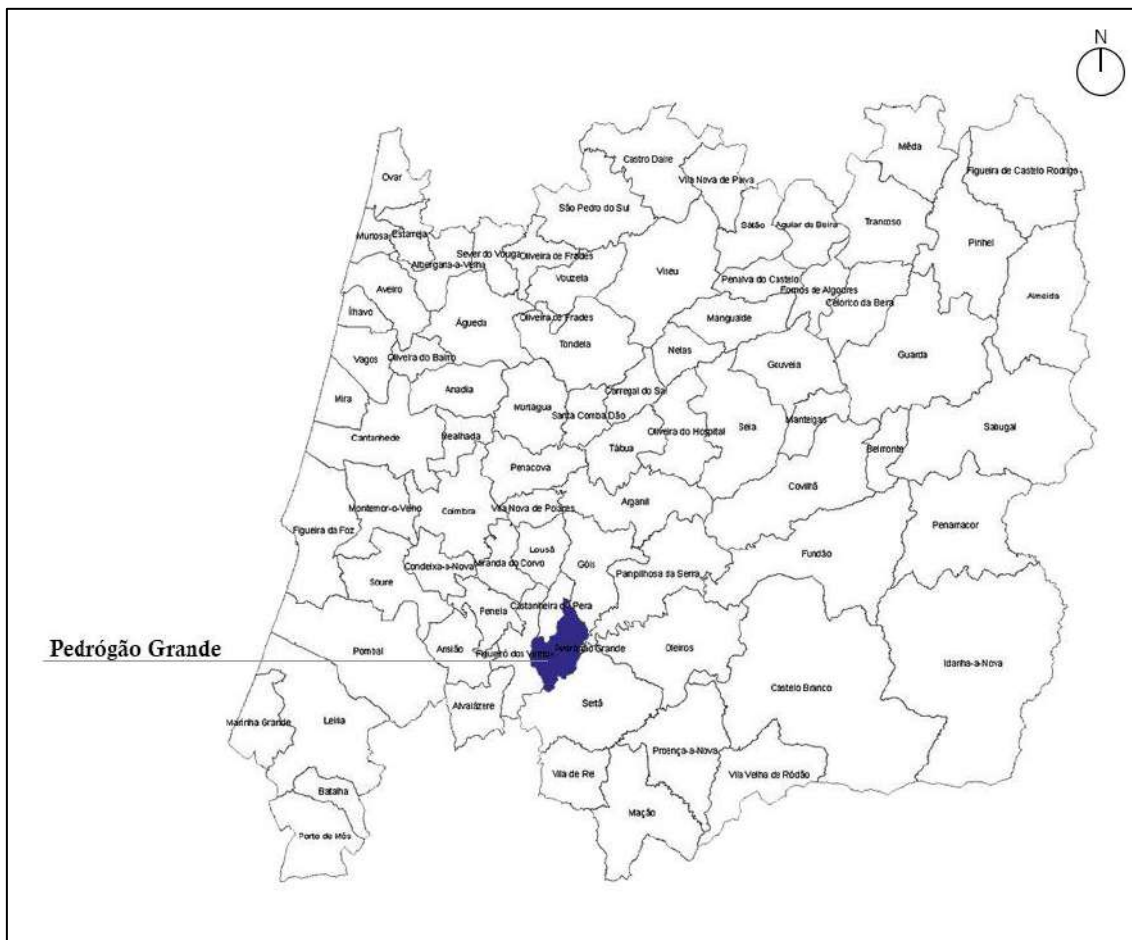
O concelho de Pedrógão Grande pertence à Região Centro (NUT II) e à comunidade intermunicipal da Região de Leiria (NUT III), situando-se a aproximadamente 75 km de Leiria, a sua capital de distrito, a cerca de 85 km de Castelo Branco e a cerca de 55 km de Coimbra.

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, resultado sobretudo da construção do IC8 e da proximidade da A13 e da A23, o que possibilita ao concelho usufruir de rápidas ligações aos principais centros urbanos portugueses, bem como aos países europeus.

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 contra a desertificação do território que se faz sentir intensamente nos concelhos do interior.

Estrutura Morfológica e Património Natural

O concelho de Pedró 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.

Pedró 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 Pedró 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 Pedró 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 Pedró 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 Pedró 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 Pedró 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-grauváquico 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 Pedró Gão 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 Pedró Gão Grande, sede do concelho.

A compreensão das principais tendências socioeconómicas do concelho irá contribuir para se perspetivarem as estratégias de desenvolvimento preconizadas para a operação de reabilitação urbana da vila de Pedró Gão Grande.

Análise Demográfica

Segundo os últimos censos de 2021, a população residente no concelho de Pedró Gão Grande é de 3 390 habitantes, e a população residente na freguesia de Pedró Gão 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 Pedró Gão 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./Km²)
		2001	2011	2021	Variação 2011-2021		
	Km²	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 Pedró 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 Pedró 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 Pedró 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 Pedró 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
Pedró 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
Pedró 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 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 Pedró Gão 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 Pedró Gão 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 Pedró Gão Grande tem uma população ativa de 1 232 pessoas e uma população total empregada de 1 128 pessoas. Estes valores permitem constatar que Pedró Gão 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 Pedró Gão 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 Pedró Gão 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 Pedró 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	
Pedró Grande (concelho)	3 436	3 352	-2,4	3 649	3 564	-2,3
Graça (freguesia)	780	734	-5,9	791	741	-6,3
Pedró 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 Pedró 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 Pedró Grande, possibilitando prospetivar as tendências para os próximos anos das dinâmicas do parque habitacional.

Assim sendo e pela observação do Quadro seguinte, 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
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 ao Programa Estratégico de Reabilitação Urbana para o desenvolvimento da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática para a ARU da Vila de Pedró Gão Grande.

Edificado com Valor Patrimonial

O concelho de Pedró Gão 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 Pedró Gão 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 Pedró Gão Grande (MN), a Ponte do Cabril sobre o Rio Zêzere (MN), a Igreja da Misericórdia de Pedró Gão Grande (IIP), o Pelourinho de Pedró Gão 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 Pedró Gão Grande.

Figura 3 – Igreja Matriz de Pedró Gão Grande



No centro histórico da vila de Pedró Gão 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 Pedró Gão 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 Pedró Gão Grande beneficia de uma boa rede de acessibilidades, estruturada sobretudo com base no 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 Pedró Gão 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 Lourçal (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 Pedró Gão 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 Pedró Gão 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 Pedró Gão 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 Pedró Gão 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 N236-1. Em particular, a ER2 possibilita as conexões com o norte do concelho, estabelecendo também a ligação com Castanheira de Pera através da N236. De realçar, ainda, a EM516 que permite nomeadamente a ligação a Sul, entre o IC8 e a freguesia da Graça.

No que respeita aos transportes colectivos, o concelho de Pedró Gão 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. CONTEXTUALIZAÇÃO ESTRATÉGICA DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA

3.1. Enquadramento da Operação

De acordo com o que foi anteriormente referido, o Município de Pedró Gão 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.

Importa lembrar que a delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Pedró Gão Grande foi recentemente alterada ao abrigo das disposições conjugadas da alínea t) do n.º 1 do artigo 35.º e do artigo 56.º, ambos do anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual. Com efeito, por deliberação da Assembleia Municipal de 30 de setembro de 2022, sob proposta da Câmara Municipal, por deliberação na reunião realizada em 08 de setembro de 2022, foi aprovada por unanimidade, a Alteração de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Pedró Gão Grande (ARU), nos termos do procedimento previsto no n.º 3 do artigo 7.º e no artigo 13.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual. A ARU de Pedró Gão Grande encontra-se publicada no Aviso n.º 19544/2022 - Diário da República n.º 197/2022, Série II de 2022-10-12.

A Câmara Municipal de Pedró Gão Grande dá agora continuidade à estratégia delineada anteriormente, evidenciando uma nova ambição que se consubstancia na definição e desenvolvimento Programa Estratégico de Reabilitação Urbana para a execução da Operação de Reabilitação Urbana de natureza Sistemática da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Pedró Gão Grande.

Esta estratégia da Câmara Municipal de Pedró Gão 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 pois neste âmbito que se enquadra o processo de criação da ORU da Vila de Pedró Gão Grande, que agora se apresenta, e que em muito resulta das realidades sociais e económicas que ocorrem no município.

3.2. Objetivos Gerais e Específicos

Num primeiro momento, convém aqui relembrar os principais objetivos gerais que norteiam a delimitação da ARU, tarefa que antecede o desenvolvimento da Operação de Reabilitação Urbana de natureza Sistemática da Vila de Pedró Gão Grande, de que trata este Relatório.

Em primeiro lugar, é objetivo da 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 Pedró Gão 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.

A implementação da ARU de Pedró Gão Grande 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. Mais ainda, fundamentam-se como intervenções indutoras das ações dos proprietários privados sobre os seus edifícios.

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.

Pretende-se conseguir uma articulação equilibrada entre a função viária, a urbana, a pedonal e a estrutura verde, que resulte em espaços que reúnam características que convidem à sua utilização e fruição. Para isso, é fundamental apostar no tratamento de praças, largos e ruas como espaços de permanência qualificados, privilegiando o peão e, em alguns casos, a compatibilização entre veículos, peões e os novos modos de mobilidade suave. A requalificação do espaço de percurso e estadia pedonais poderá sublinhar a multiplicidade entre o edificado e os equipamentos, permitindo o prolongamento exterior das atividades.

De modo idêntico, e tratando-se de uma Operação de Reabilitação Urbana de natureza Sistemática em cumprimento da legislação aplicável, 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. Apesar da prioridade dada à reabilitação e requalificação do edificado, também a nova construção ou reconstrução de edifícios em ruína pode ser parte estruturante de um processo de reabilitação urbana, pelo que, com condições, é de admitir esta alternativa.

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 síntese, a existência da ARU possibilita 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, através da realização de Operações de Reabilitação Urbana da ARU da Vila de Pedró Grande é possível alcançar os 20 objetivos específicos:

1. Reabilitar os edifícios fisicamente degradados e funcionalmente desadequados de acordo com os princípios da construção sustentável;
2. Cezir 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.

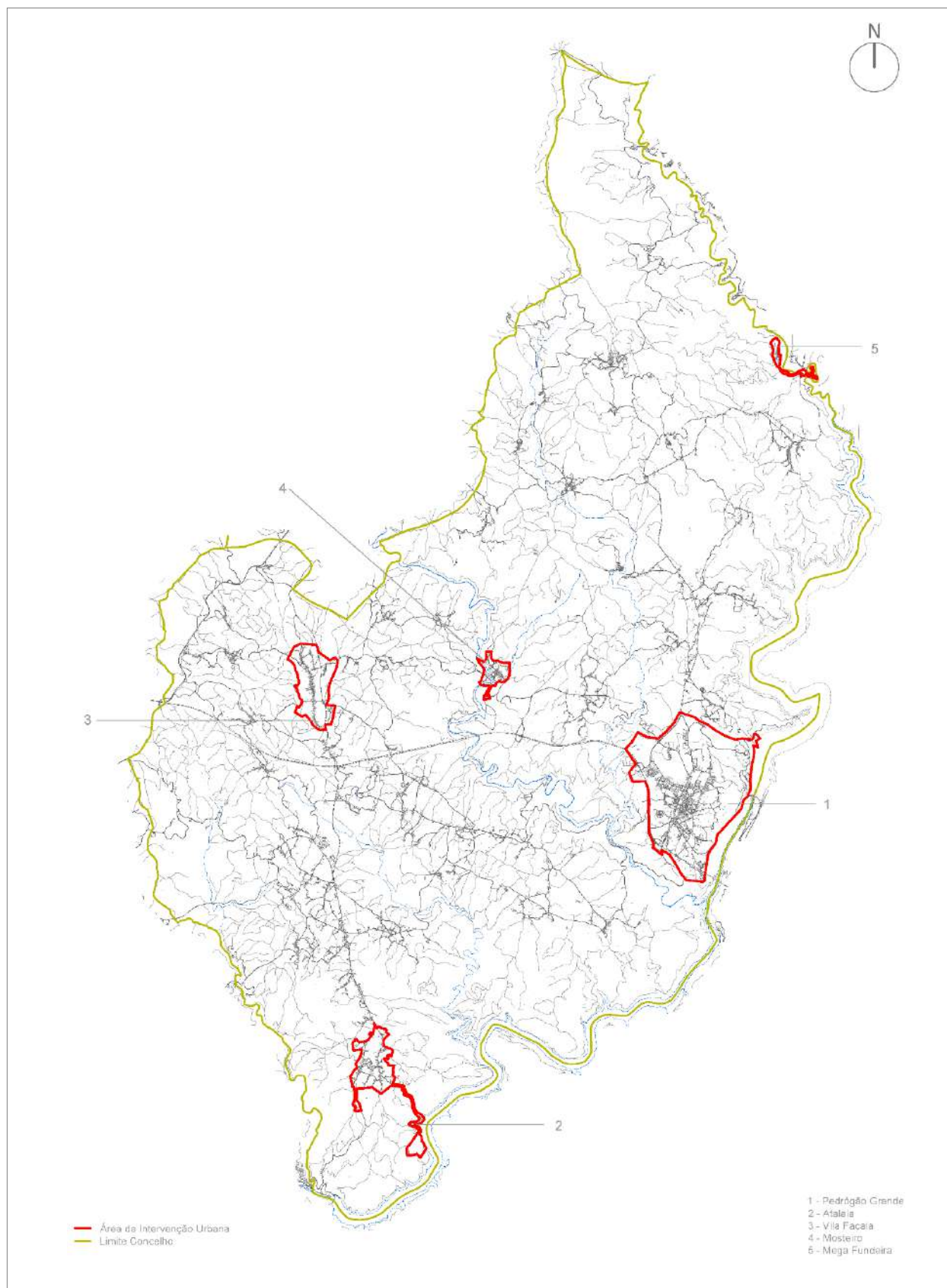
3.3. Identificação e Localização da ORU da Vila de Pedrógão Grande

É 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 elabora Operação de Reabilitação Urbana de natureza sistemática da Vila de Pedrógão Grande, a qual possui uma área de 40 ha.

Na Figura 4 é possível observar a localização geográfica da ARU da Vila de Pedrógão Grande, objeto da Operação de Reabilitação Urbana, bem como a delimitação das 4 ARU propostas para o concelho.

No próximo capítulo, e de acordo com o consagrado no RJRU, é desenvolvida a estratégia de reabilitação urbana para a Operação de Reabilitação Urbana de natureza Sistemática da Vila de Pedrógão Grande.

Figura 4- Distribuição territorial das ARU do concelho de Pedrógão Grande



4. OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA VILA DE PEDRÓGÃO GRANDE

4.1. Apresentação e Caracterização da ARU

Em termos gerais, a implementação da ARU da Vila de Pedró Gão Grande tem como principal objetivo apostar na renovação do tecido urbano, de forma a potenciar a sua dinâmica económica e a melhorar a qualidade de vida dos seus habitantes. Não se trata apenas de uma aposta na reabilitação e na requalificação do edificado existente de cariz mais antigo, mas, mais do que isso, num propósito de regenerar a vila, dar-lhe coesão ligando áreas mais antigas com áreas de urbanização mais recente, promovendo novos espaços, cerzindo e harmonizando o território, equilibrando-o funcionalmente e qualificando, em geral, toda a estrutura da ARU. Ou seja, mas que de reabilitação urbana, trata-se de regeneração, requalificação e consolidação da vila de Pedró Gão Grande.

A ARU da Vila de Pedró Gão Grande insere-se no espaço territorial da freguesia de Pedró Gão 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.

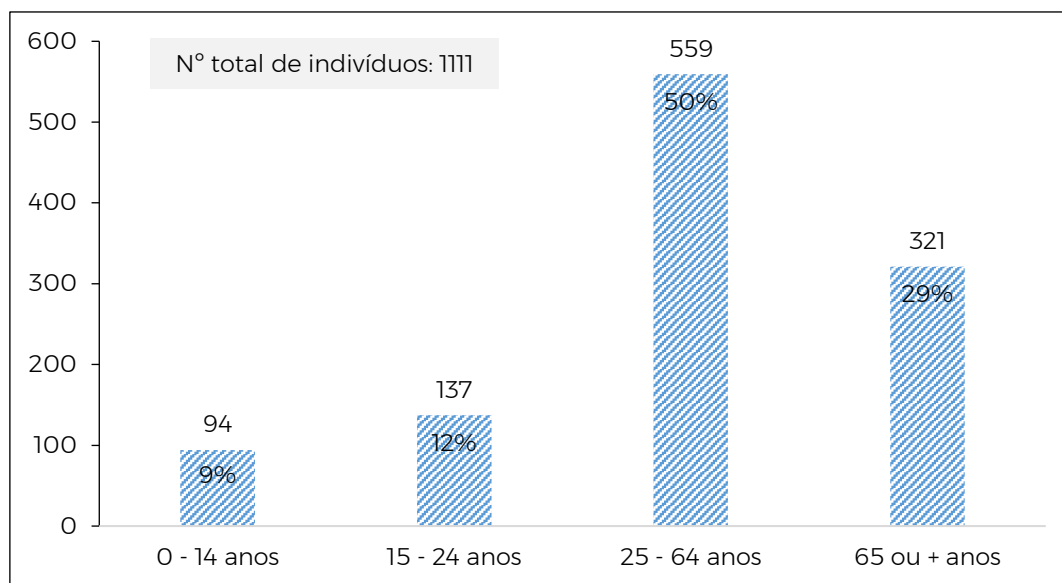
Quadro 6- Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia de Pedró Gão Grande

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

Para a elaboração da ORU da Vila de Pedró Gão Grande é importante ter em consideração as dinâmicas evolutivas que caracterizam este território e a realidade local possibilitada pelo trabalho de campo desenvolvido, bem como os objetivos que se pretendem atingir em termos da melhoria das condições físicas e sociais. Neste sentido, apresenta-se seguidamente um diagnóstico contendo os principais dados relativos à ARU da Vila de Pedró Gão Grande.

Gráfico 1 - Indivíduos por Faixa Etária na ARU da Vila de Pedró Gão Grande



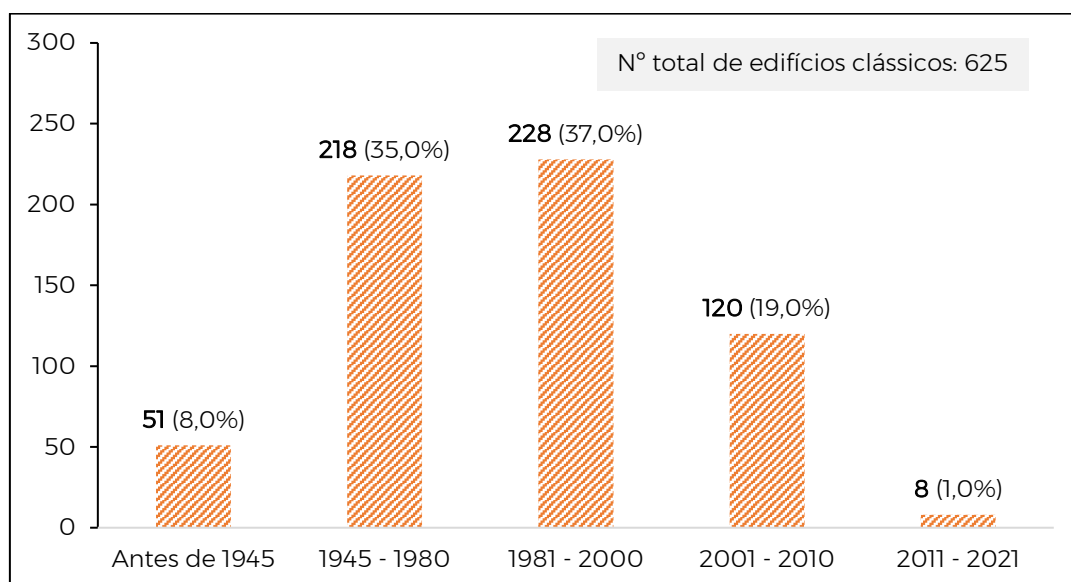
Total de Agregados Domésticos Privados da ARU de Pedró Gão Grande			449
	Nº de agregados domésticos privados com 1 ou 2 pessoas	292	(65,0%)
	Nº de agregados domésticos privados com 3 ou mais pessoas	157	(35,0%)

Como evidenciam os resultados dos censos de 2021, assistiu-se na última década a um ligeiro crescimento do número de edifícios e de alojamentos. Assim, o tecido urbano da freguesia de Pedró Gão Grande é constituído por 2 080 edifícios, contendo 2 273 alojamentos familiares clássicos.

De acordo com o que se observa no Gráfico 2, no que concerne à época de construção, 8% dos edifícios foram construídos antes do ano de quarenta e cinco do século passado, ao que se somam 35% de edifícios construídos nas décadas entre 1945 e 1980, ou seja, cerca de 45% dos edifícios são anteriores a 1980. De realçar, igualmente, o grande volume construído entre 1981 e 2000, o qual representa 37% do total dos edifícios.

Constata-se assim que o parque habitacional é relativamente antigo, correspondendo, no entanto, a realidades construtivas distintas ao nível do tecido urbano da ARU da Vila de Pedró Gão Grande.

Gráfico 2 - Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU da Vila de Pedró Gão Grande



Quadro 7 - Edificado e Alojamentos da ARU da Vila de Pedró Gão Grande

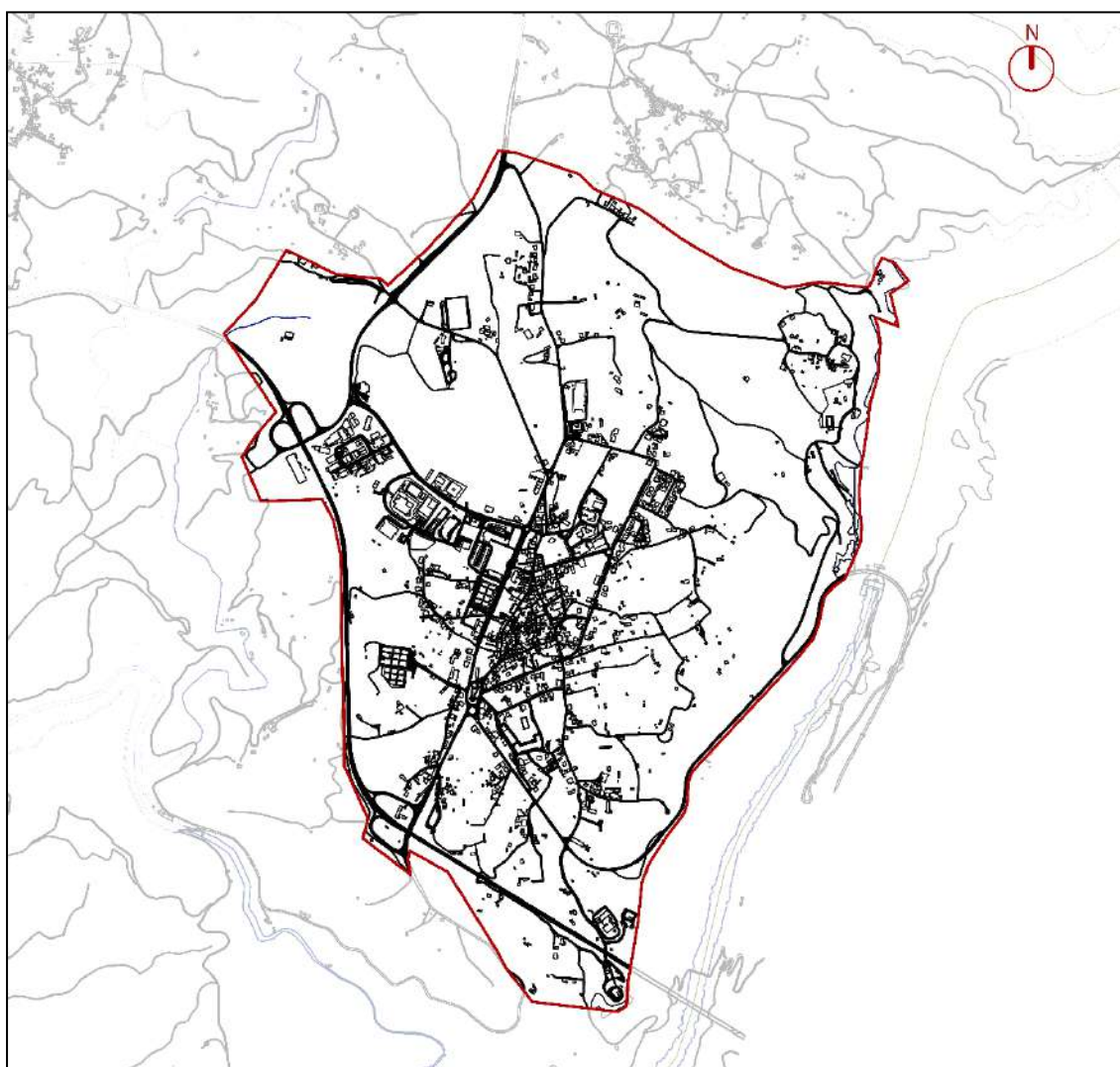
Indicadores da ARU	2021	%
Nº de Edifícios Clássicos	625	100,0
Nº de edifícios com 1 ou 2 pisos	541	86,6
Nº de edifícios com 3 ou mais pisos	84	14,4
Nº de edifícios com necessidades de reparação	142	22,7
Nº de Alojamentos Total	805	100,0
Nº de Alojamentos Familiares	802	100,0
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual	449	56,0

Nº de alojamentos familiares clássicos vagos ou de residência secundária	353	44,0
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual acessíveis a cadeira de rodas	137	17,1
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual com estacionamento	256	31,9
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes	333	41,5
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual arrendados	93	11,6

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

A ARU da Vila de Pedró Gão Grande conta com uma dimensão de cerca de 40ha, o que corresponde a praticamente todo o perímetro urbano da vila.

Figura 5 – Delimitação da ARU da Vila de Pedró Gão Grande



Como referido anteriormente, a ARU da Vila de Pedró Gão Grande localiza-se no distrito de Leiria, que faz parte da região Centro de Portugal. A vila de Pedró Gão Grande está situada no interior do país, não muito distante da costa atlântica, mas afastada o suficiente para que a sua paisagem seja caracterizada por serras, vales fluviais, florestas e uma atmosfera rural tranquila, transmitindo a sua história, as paisagens naturais e o património cultural.

A Operação de Reabilitação Urbana da ARU da Vila de Pedró Gão Grande abrange uma extensão de cerca de 40 hectares e engloba o núcleo histórico, que representa a parte mais antiga e consolidada da vila, bem como a área de expansão mais recente, que inclui instalações desportivas, instituições educacionais, as zonas destinadas a atividades empresariais e a região ribeirinha da vila de Pedró Gão Grande.

A delimitação da área de atuação proposta é estabelecida: a norte, pelo Caminho Municipal que conecta o Vale da Manta ao Vale de Góis; a sul, pelo IC8 e pela Estrada Municipal 350; a leste, pela Albufeira do Cabril e o Rio Zêzere; e a oeste, pela Variante da Estrada Nacional 2 que se conecta ao nó do IC8 de Pedró Gão Grande/Pampilhosa da Serra, incluindo o limite da área de localização empresarial de Fontainhas, que inclui o centro histórico, a área circundante e a ligação à Albufeira do Cabril.

A morfologia das vias e dos edifícios na vila de Pedró Gão Grande é caracterizada por uma mistura de elementos tradicionais e contemporâneos. No centro histórico da vila, as vias são estreitas e sinuosas, revelando uma arquitetura tipicamente portuguesa, com casas de pedra e telhados de telha vermelha, muitas das quais se encontram bem preservadas. Esta área é rica em detalhes arquitetónicos que refletem a história e o património da região. Em contraste, as áreas mais recentes da vila apresentam edifícios mais modernos e uma morfologia de vias mais amplas, constituídas pela faixa de rodagem, estacionamento e passeios. A paisagem da vila é marcada pela presença da Estrada Nacional 2 (N2), que serve como uma artéria principal, conectando os diversos bairros e áreas da vila. Essa mistura de elementos históricos e contemporâneos contribui para a singularidade e a identidade de Pedró Gão Grande.

Entre os pontos principais da vila, encontramos escolas, que incluem instituições de ensino primário e secundário para a educação da população mais jovem, como é o caso da Escola Básica dos 2.º e 3.º Ciclos Miguel Leitão de Andrada e da Escola Tecnológica e Profissional da Zona do Pinhal. Há também instalações desportivas que incluem campos de futebol e áreas para a prática de desporto, proporcionando opções para atividades físicas e recreativas, como o Pavilhão Gimnodesportivo de Pedró Gão Grande e a Piscina Municipal Pedró Gão Grande.

Além disso, a vila possui locais culturais e históricos, como museus e espaços de exposição, que celebram a herança cultural local, como o Monumento ao Feirante, a Estação Arqueológica do Calvário, a Casa Municipal da Cultura de Pedró Gão Grande, a Casa-Museu Manuel Nunes Correa, a Torre do Relógio e a Estátua em homenagem aos Bombeiros.

A nível de lazer e espaços ao ar livre, destaque para o Parque de Lazer de Pedró Gão Grande, o Jardim da Devesa, mesmo à frente da Câmara Municipal de Pedró Gão Grande e com ligação à Igreja do Calvário, o Jardim de Aromáticas e Medicinais e o Jardim Vasco da Gama. No que respeita a equipamentos religiosos, registam-se a Igreja de Nossa Sra. da Assunção, a Igreja Paroquial de Pedró Gão Grande, a Igreja da Misericórdia de Pedró Gão Grande, a Capela de São Sebastião e, a já referida, Igreja do Calvário. Outros

edifícios também importantes, como o Centro de Saúde de Pedrógão Grande e a Biblioteca Municipal.

Figura 6 – Imagem da Igreja Matriz na ARU da Vila de Pedrógão Grande



A ORU proposta reflete uma estratégia de valorização da vila, com o foco numa abordagem integrada que visa revitalizar o património edificado e melhorar os espaços públicos circundantes. Com esta estratégia, o objetivo principal passa por tornar a vila mais atraente, aprimorando as condições socioeconómicas e promovendo a mobilidade sustentável. Essa abordagem abrange diversas facetas da vida urbana, abordando questões ambientais, económicas, sociais e culturais.

A situação ambiental da vila de Pedrógão Grande é influenciada positivamente pela sua localização no coração de Portugal, cercada por paisagens naturais, incluindo a proximidade com a Albufeira do Cabril e o Rio Zêzere. No entanto, como em muitas áreas rurais, há preocupações ambientais, como o manejo florestal devido à presença de vastas áreas de pinhais, que podem ser suscetíveis a incêndios florestais, como os incêndios florestais devastadores de 2017, que tiveram um impacto profundo na vila. A gestão sustentável dos recursos naturais e a prevenção de incêndios são prioridades essenciais para proteger a beleza natural e a biodiversidade da região. Além disso, é fundamental adotar práticas de desenvolvimento e urbanização que respeitem o ambiente e promovam a sustentabilidade, especialmente em áreas próximas a recursos hídricos, como a Albufeira do Cabril.

Os desafios enfrentados em termos económicos são semelhantes aos que são comuns em muitas regiões rurais. Historicamente, a economia da vila tem dependido de setores como a agricultura e, em menor medida, o turismo. No entanto, a falta de diversificação económica, juntamente com uma população envelhecida e a degradação do património edificado, criou desafios significativos. A criação de empregos e investimentos externos é uma necessidade para estimular o desenvolvimento local. A promoção de iniciativas de revitalização, reabilitação urbana e a busca por estratégias de desenvolvimento sustentável são aspetos fundamentais para melhorar a situação económica e criar um ambiente mais dinâmico.

Em relação às questões sociais, a vila de Pedró Gão Grande depara-se com desafios ligados a questões demográficas que exercem influência sobre a sua situação social. A população da vila tem envelhecido ao longo dos anos, com uma proporção significativa de idosos, o que pode afetar a dinâmica social e económica. Além disso, a coesão social e o acesso a serviços essenciais, como saúde e educação, são questões importantes que requerem atenção. A promoção de iniciativas que estimulem a participação da comunidade e o desenvolvimento de oportunidades para os jovens são aspetos fundamentais para melhorar a situação social de Pedró Gão Grande e garantir um futuro mais inclusivo e próspero.

Figura 7 – Imagem da Câmara Municipal na ARU da Vila de Pedró Gão Grande



A vila de Pedró Gão Grande possui uma valiosa herança cultural, refletindo as tradições e valores enraizados na comunidade local. Eventos culturais, festivais e celebrações desempenham um papel importante na vida da vila, destacando a música, a dança, a gastronomia e as artes tradicionais portuguesas. O centro histórico da vila é um testemunho do património cultural, com as suas ruas pitorescas, arquitetura histórica e monumentos. No entanto, como em muitas áreas rurais, a preservação e promoção da cultura local podem ser desafiadoras devido à demografia envelhecida e à necessidade de incentivar a participação cultural das gerações mais jovens. O incentivo de atividades culturais, o apoio a artistas locais e a preservação do património são elementos essenciais para fortalecer a identidade cultural de Pedró Gão Grande e garantir que as suas tradições continuem a prosperar.

Nos últimos anos, o município tem-se destacado pelas ações de requalificação do ambiente urbano de Pedrogão Grande. Isso engloba não apenas a revitalização de espaços públicos, mas também o aprimoramento da oferta de instalações coletivas, impulso à vida cultural e restauração de edifícios degradados.

Embora essas iniciativas tenham desempenhado um papel significativo na melhoria do ambiente urbano da vila, há uma necessidade urgente de adotar uma abordagem mais ampla e integrada na área delimitada. O foco estará na identificação dos edifícios a serem recuperados ou requalificados, no incentivo à permanência da população e atividades económicas, no aprimoramento das condições de mobilidade e na promoção de critérios de sustentabilidade ambiental.

Na área delimitada para a ORU, destacam-se alguns aspetos a abordar, como a presença de edifícios desocupados e degradados, que representam uma preocupação que demanda uma intervenção coordenada, visando revitalizar e restaurar o património construído, com o propósito de contribuir para a melhoria do ambiente urbano. Em questões de mobilidade, a reformulação da rede viária e a criação de áreas de estacionamento essenciais à eficiência do transporte na vila, incluindo infraestruturas e espaços públicos.

A ORU da Vila de Pedró Gão Grande também desempenha um papel fundamental na revitalização de espaços turísticos, como a zona ribeirinha e náutica de Vale de Góis, que são essenciais para o turismo local. A intervenção nessa área, juntamente com o investimento público e privado, contribuirá para a criação de um destino turístico de excelência, beneficiando a economia local.

De entre os objetivos estratégicos específicos da ORU da Vila de Pedrogão Grande salientam-se:

1. Valorizar do património edificado como fator de identidade e afirmação do desenvolvimento turístico;
2. Potenciar o desenvolvimento e a qualidade urbana;
3. Potenciar o equilíbrio entre a paisagem urbana e natural;
4. Diversificar e potenciar uma 'Oferta Urbana' qualificada, a nível de imagem, comércio, serviço e sociabilidade;
5. Criar dinâmicas para a fixação de população;

6. Dinamizar e articular das dinâmicas culturais, sociais e económicas com o território regional e nacional;
7. Revitalizar a zona ribeirinha e turística de Vale de Góis.

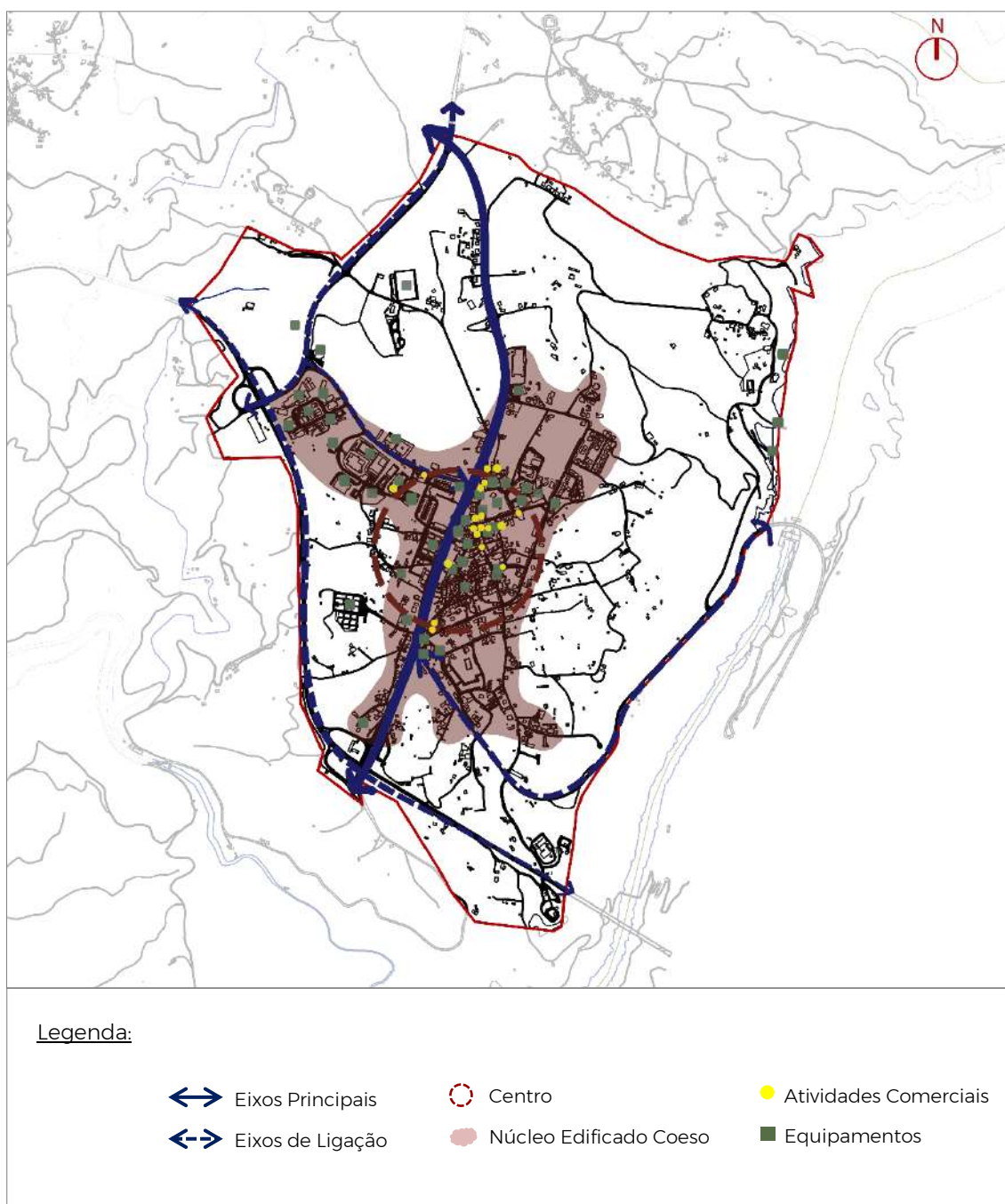
Figura 8 – Mosaico de imagens da ARU da Vila de Pedrógão Grande



4.2. Diagnóstico Territorial

A caracterização anteriormente efetuada da ARU da Vila de Pedró Gão Grande possibilita realizar a sua interpretação territorial, onde se destacam os seus principais elementos diferenciadores.

Figura 9 – Interpretação Territorial da ARU da Vila de Pedró Gão Grande



Da análise e interpretação territorial anteriormente apresentada e da consulta de diversos documentos de planeamento e gestão do território elaborados pelo Município, nomeadamente o Plano Diretor Municipal de Pedró Gão Grande, a Estratégia Local de Habitação e os estudos precedentes sobre a delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana, foi possível sistematizar o quadro seguinte contendo os principais Pontos Fortes, Pontos Fracos, Oportunidades e Ameaças ao desenvolvimento e melhoria da qualidade de vida no concelho, assim como na própria área delimitada da ARU, estreitamente associados com a implementação da ORU sistemática da Vila de Pedró Gão Grande.

Quadro 8 - Análise SWOT da ARU da Vila de Pedró Gão Grande



OPORTUNIDADES

- Capacidade de atrair e fixar população;
- Viabilidade económica e comercial do município;
- Iniciativas para revitalização do património construído;
- Ampliação da variedade do panorama económico, impulsionando, por exemplo, o turismo e os serviços de lazer;
- Competência industrial e capacidade de atração;
- Utilização dos investimentos na renovação urbana para impulsionar a revitalização das propriedades privadas;
- Importância dos recursos de apoio à eficiência energética para estimular a renovação do edificado privado, melhorando as condições de habitação e reduzindo o consumo de energia.

AMEAÇAS

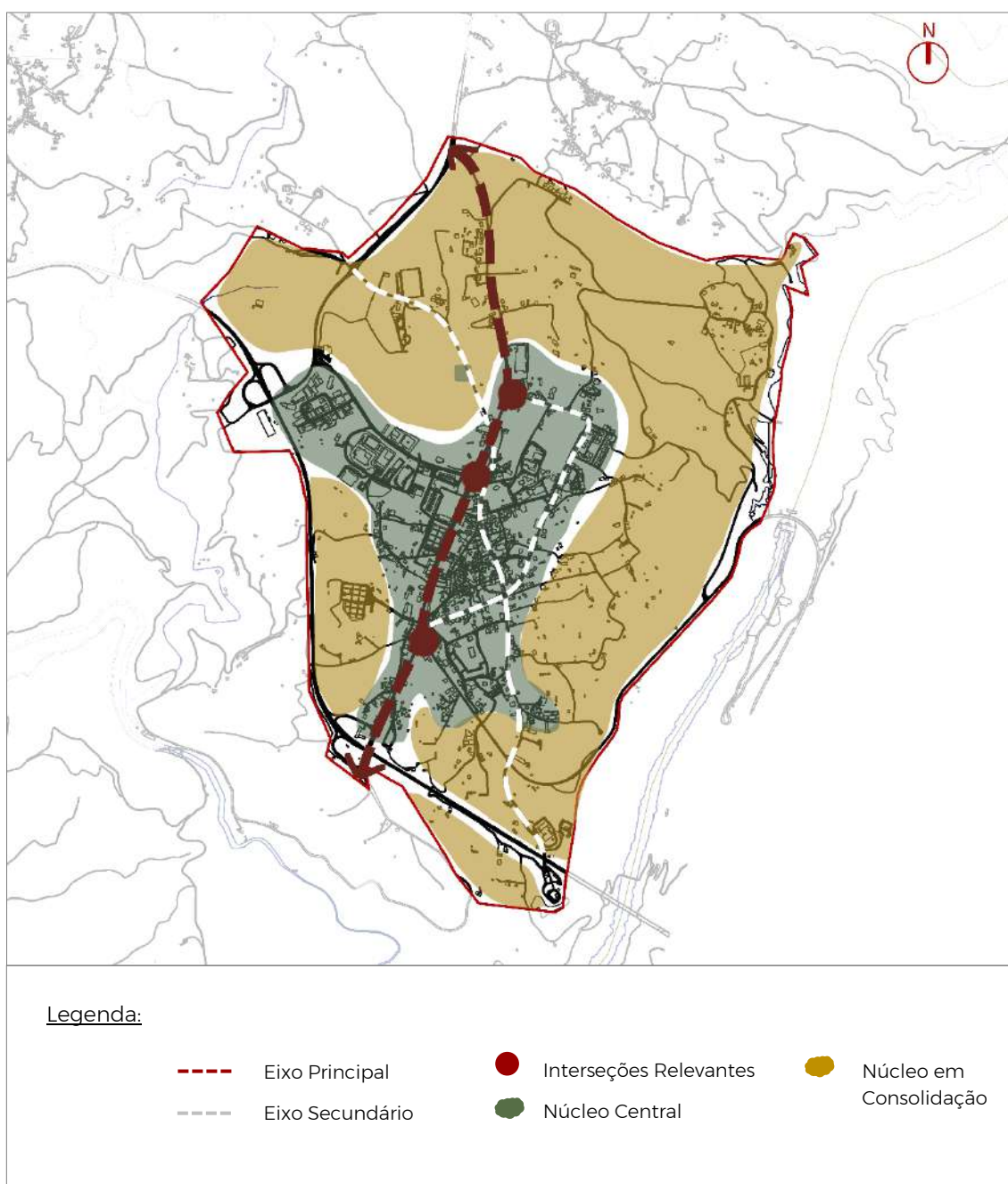
- Envelhecimento da população em ascensão ;
- Declínio demográfico no interior do município levando à deterioração do edificado;
- Competição na atração de investimentos e atividade comercial entre os municípios vizinhos;
- Obstáculos no financiamento de projetos de renovação urbana dadas as condições económicas atuais, especialmente na coordenação entre investimentos públicos e privados;
- Ênfase na construção nova em prejuízo da reabilitação e aproveitamento do património existente e da coesão da estrutura urbana.

A identificação e a sistematização das principais fraquezas e potencialidades locais contribuíram para o desenho da Estratégia e do Modelo Territorial e para o estabelecimento dos Eixos e Objetivos Específicos apresentados seguidamente, os quais sustentam o desenvolvimento da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática referente à ARU da Vila de Pedrógão Grande.

4.3. Estratégia e Modelo Territorial

Tendo em conta a perceção do território da ARU da Vila de Pedró Gão Grande e a análise detalhada realizada ao nível do funcionamento deste território e da oferta de serviços e *facilities* que ali acontece, importou estruturar uma visão que seja em si mesmo um Modelo Territorial que formate a base das políticas a empreender, contribua para os objetivos a atingir e enquadre os projetos e ações a concretizar.

Figura 10- Modelo Territorial da ARU da Vila de Pedró Gão Grande



4.4. Eixos Estratégicos e Objetivos

Depois de elaborada a caracterização, o diagnóstico e o modelo territorial, o desenvolvimento e revitalização da ARU da Vila de Pedró Gão Grande é consubstanciado através de quatro apostas, assumidas como Eixos Estratégicos e dos respetivos Objetivos que lhes estão associados:

Eixo Estratégico I (EE1) – Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável

Os objetivos que compõem o Eixo Estratégico I são os seguintes:

- Criar condições supralocais de acessibilidades que favoreçam a circulação em Pedró Gão Grande;
- Reduzir a pressão do tráfego viário de atravessamento e consequente degradação no tecido urbano;
- Criar condições de colmatação da malha viária central para organização do território físico e funcional e para serviço de cariz local;
- Incentivar e apoiar os modos suaves de deslocação - eixos pedonais e ciclovias.

Eixo Estratégico II (EE2) – Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano

Os objetivos que compõem o Eixo Estratégico II são os seguintes:

- Contribuir para o desenvolvimento de uma rede de espaços públicos organizada, humanizada e com elevados padrões de qualidade;
- Requalificar os arruamentos, largos e praças;
- Promover a modernização das infraestruturas e melhoria do mobiliário urbano;
- Planear a organização espacial e funcional de Pedró Gão Grande.

Eixo Estratégico III (EE3) – Valorizar os Recursos Naturais e a Saúde Urbana

Os objetivos que compõem o Eixo Estratégico III são os seguintes:

- Apostar na melhoria ambiental de Pedró Gão Grande, requalificando os espaços naturalizados e o tecido urbano em geral;
- Estruturar um sistema de verde polarizador do desenvolvimento de Pedró Gão Grande;
- Melhorar a eficiência energética no edificado, nas atividades económicas e na mobilidade;
- Potenciar o crescimento da economia circular no tecido urbano.

Eixo Estratégico IV (EE4) – Intervir no Edificado

Os objetivos que compõem o Eixo Estratégico IV são os seguintes:

- Apostar na reabilitação do edificado antigo adaptável às novas exigências e formas de uso;
- Apoiar a construção nova em situações estruturantes de coesão de malha urbana e de evidência de existir um contributo para a reabilitação urbana, designadamente em áreas territoriais a consolidar e em descontínuos de frente urbana;
- Planear a estruturação e coesão física de espaços urbanos que contribuam para a regeneração urbana, equilíbrio funcional e melhoria da imagem de Pedró Gão Grande;
- Promover programas de animação e de reutilização de edifícios significativos em termos de localização, de dimensão e de usos existentes ou passados que dinamizem a atividade económica.

4.5. Programa de Ação

4.5.1. Breve Apresentação

O Programa de Ação que seguidamente se define para a Operação de Reabilitação Urbana Sistemática a empreender na ARU da Vila de Pedró Gão Grande materializa e dá sustentabilidade à Estratégia Territorial proposta, operacionalizando os diversos Eixos Estratégicos e Objetivos que se estruturaram no ponto anterior. Mais ainda tem em atenção os projetos e obras já decididos pelo Município ou em curso, não se deixando, sempre que isso fizer sentido, de propor novos projetos.

O Programa de Ação baseia-se em projetos materiais, mas não deixa também de identificar projetos imateriais que com aqueles se relacionam e que no seu todo são partes importantes do processo de reabilitação e revitalização da ARU da Vila de Pedró Gão Grande.

Os alicerces que suportam o Programa prendem-se com o objetivo da criação e integração de alavancas que estimulem a reabilitação, revitalização e até regeneração urbana da ARU, tendo em vista a melhoria das condições do parque edificado em geral, o incentivo à coesão territorial, a fruição do domínio público, a valorização das condições ambientais e ecológicas locais, o inter-relacionamento da vivência urbana com a saúde urbana, a dinamização das atividades económicas, sociais e culturais, e ainda a participação e vivência da urbe aliada às tecnologias. Tudo isto visando a recuperação, reutilização e/ou reconversão do edificado e, quando justificável, a promoção de novas construções de complementaridade às pré-existentes que venham a ser construídas em linha com os objetivos da reabilitação e regeneração urbana para a ARU, ações estas de iniciativa pública ou de iniciativa privada, mais apoiadas ou menos apoiadas.

O Programa de Ação a executar nos próximos 15 anos é suportado no investimento público e no investimento privado, designadamente nos envelopes financeiros do próximo quadro de apoio europeu e, também, ainda, no Plano de Recuperação e Resiliência (PRR), isto sem nunca descurar os programas de apoio nacionais que estejam disponíveis para a concretização do Programa e da Estratégia aqui traçados. Como é evidente, importa ter atenção as novas possibilidades de financiamento que possam surgir, nomeadamente em áreas emergentes e inovadoras, como por exemplo a economia circular, as novas tecnologias e a saúde urbana.

Naturalmente que num universo de recursos financeiros limitados, há que ter prioridades e desenvolver opções. Assim, tendo em consideração que a dimensão da ARU de Pedró Gão Grande é significativa e as propostas ambiciosas, a territorialização das ações assenta na definição de áreas prioritárias que fomentam a organização e qualificação da Área Central da ARU da Vila de Pedró Gão Grande, sem, no entanto, esquecer a sua envolvente próxima, que promove o modelo territorial desenhado.

Assim sendo, é entendido como relevante que as ações a desenvolver sejam realizadas de forma ponderada e sustentável em função das prioridades e disponibilidades do município. Naturalmente que o Curto-Médio Prazo que se estima executado em 10 anos, se identifica com ações em curso ou em preparação (Obra ou Projecto no quadro

9), e o Longo Prazo, essencialmente, com ações a se concluírem em 15 anos, nesta fase apenas pensadas ou agora gizadas (Pré-projecto no quadro 9) no âmbito desta estratégia para a Operação de Reabilitação Urbana de Pedrógão Grande.

Neste sentido, num segundo nível de atuação, importa também assumir quais são os domínios preferenciais de ação no tempo, pois são estes que ancoram, estruturam e induzem o desenvolvimento global das políticas que concretizam a estratégia. Neste contexto, em linha com os Eixos Estratégicos definidos, as condições do domínio público, quer em termos de conforto urbano, quer em termos de mobilidade e estacionamento, a intervenção no edificado de utilização coletiva, o desenvolvimento de uma política de habitação pública e de apoio ao investimento privado neste setor, e a valorização ecológica e do ambiente urbano são, de facto, a base da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática.

Seguidamente são enunciados e caracterizados os Projetos Estruturantes propostos para a Operação de Reabilitação Urbana Sistemática da ARU da Vila de Pedrógão Grande.

4.5.2. Projetos Estruturantes

No quadro da estratégia traçada, para o período de tempo definido, e de acordo com os Eixos identificados, apresenta-se seguidamente a listagem dos 58 projetos a desenvolver.

Eixo Estratégico I (EE1) – Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável

- Rotunda de acesso da Vila de Pedrógão Grande através da Av. 25 de Abril à Variante da Estrada Nacional 2 com ligação ao nó do IC8 de Pedrógão Grande /Pampilhosa da Serra com ligação à área de localização empresarial;
- Rotunda de acesso da Vila de Pedrogão Grande através da Rua António Marques Pereira à variante da EN2 com ligação a Fontainhas, Estádio Municipal e área de localização empresarial;
- Acesso da área de localização empresarial à variante da EN2 e à Vila de Pedrogão;
- Arruamento norte da Vila de Pedrogão Grande da EN2 à ligação da Variante da EN2;
- Execução de passeios Rua N. S. da Luz;

- Ciclovia de Pedrogão Grande – Troço 1 – Estádio Municipal a Escolas Municipais;
- Ciclovia de Pedrogão Grande – Troço 2 – Escolas à Av. Maria Eva Nunes Corrêa;
- Ciclovia de Pedrogão Grande – Troço 3 – Rua Manuel Nunes David a Vale de Góis;
- Ciclovia de Pedrogão Grande – Troço 4 – Vale de Góis a Rua da Peralta em Vale da Manta;
- Ciclovia de Pedrogão Grande – Troço 5 – Vale da Manta a Estádio Municipal;
- Alteração de passeios – Largo da Devesa;
- Alteração de passeios – Av. Bissaya Barreto;
- Alteração de passeios – Av. Dr. Francisco Sá Carneiro;
- Alteração de passeios – Av. Comendador Manuel Nunes Corrêa;
- Alteração de passeios – Loteamento da Gândara.

Eixo Estratégico II (EE2) – Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano

- Requalificação de espaços públicos e vias de comunicações – Zona Industrial de Valbom;
- Requalificação de espaços públicos e vias de comunicações – Envolvente do Estádio Municipal de São Mateus;
- Requalificação de espaços públicos e vias de comunicações – Espaço Público de Linhares;
- Requalificação de espaços públicos e vias de comunicações – Ligação do Norte da Vila (Vale de Manta) à Zona Náutica de Vale de Góis
- Requalificação de espaços públicos e vias de comunicações – Ligação do Sul da Vila ao IC8 - Rua Dr. Joaquim Jacinto
- Requalificação de espaços públicos e vias de comunicações – Ligação do Poente da Vila ao IC8 – caminho do Ribeiro Joaninho

- Requalificação de espaços públicos e vias de comunicações – Rua do Prado e Rua Frei Luís de Granada e variações
- Requalificação de espaços públicos e vias de comunicações – Rua 5 de Outubro
- Requalificação de espaços públicos e vias de comunicações – Rua dos Castanheiros
- Requalificação de espaços públicos e vias de comunicações – Rua do Castelo Velho
- Requalificação de espaços públicos e vias de comunicações – Rua Dr. Júlio Baeta Rebelo
- Requalificação de espaços públicos e vias de comunicações – Cemitério Municipal
- Requalificação de espaços públicos e vias de comunicações – Requalificação do caminho do Pero Lobo, da Mina e do Jogo da Bola
- Requalificação de espaços públicos e vias de comunicações – Requalificação do miradouro do Cabril
- Requalificação de espaços públicos e vias de comunicações – Travessa do Conde Redondo e Travessa de Castelo Melhor
- Requalificação de espaços públicos e vias de comunicações - Rua da Nogueira
- Promoção do Património – Envolvente do Forno Romano
- Promoção do Património – Requalificação Envolvente da Igreja Matriz

Eixo Estratégico III (EE3) – Valorizar os Recursos Naturais e a Saúde Urbana

- Requalificação de espaços verdes e de lazer – Espaço verde da Rua dos Combatentes do Ultramar
- Requalificação de espaços verdes e de lazer – Espaço Verde da rua do Pranzel
- Requalificação de espaços verdes e de lazer – Espaço verde do Centro de Interpretação Turística

- Requalificação de espaços verdes e de lazer – Espaço verde da Av. Comendadora Maria Eva Nunes Correia
- Requalificação de espaços verdes e de lazer – Margens da Albufeira do Cabril
- Requalificação de espaços verdes e de lazer – Espaço de Lazer da S. dos Milagres
- Requalificação de espaços verdes e de lazer – Espaço de lazer do Prado
- Requalificação de espaços verdes e de lazer – Espaço verde do Largo Luís de Camões

Eixo Estratégico IV (EE4) – Intervir no Edificado

- Requalificação de edifícios e serviços municipais – Edifício Clube de Caçadores
- Requalificação de edifícios e serviços municipais – Hospital da Misericórdia
- Requalificação de edifícios e serviços municipais – Edifício Antiga C+S
- Requalificação de edifícios e serviços municipais – Mercado Municipal
- Requalificação de edifícios e serviços municipais – Lago Verde
- Requalificação de edifícios e serviços municipais – Edifício de apoio á praia fluvial e atividade náutica
- Requalificação de edifícios e serviços municipais – Centro Náutico (Antiga ETA)
- Requalificação de edifícios e serviços municipais – Centro Coordenador de Transportes
- Requalificação de edifícios e serviços municipais – Edifício da Sede Filarmónica
- Requalificação de edifícios e serviços municipais – Edifício da Sede dos Escuteiros
- Requalificação de edifícios e serviços municipais – Edifício de apoio ao Cemitério Municipal
- Requalificação de edifícios e serviços municipais – Edifício da GNR

- Requalificação de edifícios e serviços municipais – Edifício da da Loja do Cidadão – Edifício Polivalente (Seg. Social, Conservatória, Junta de Freguesia)
- Requalificação de edifícios e serviços municipais – Antigo Pavilhão Industrial da Rua Heróis do Ultramar
- Requalificação de edifícios e serviços municipais – Kartódromo abandonado
- Promoção do Património – Reserva Museológica Municipal – Casa Museu Costa Santos
- Promoção do Património – Casa Museu Pintura e Escultura

4.5.3. Prazo e Estimativa de Investimento Geral

A Operação de Reabilitação Urbana da Vila de Pedró Grande deverá ser executada no prazo de 15 anos, a contar da data da sua respetiva aprovação, desenvolvendo-se assim as intervenções propostas entre 2024 e 2038.

Tendo em conta o prazo alargado para a execução integral das ORU, deverá ser promovida a respetiva avaliação intercalar, nos anos de 2030/31, designadamente do grau de desenvolvimento dos programas de ação definidos, nos termos previstos no RJRU.

É seguidamente apresentado um Quadro com a estimativa do investimento geral e a calendarização dos 58 projetos previstos para a presente ORU.

Quadro 9 - Estimativa de Investimento Geral para a ORU da Vila de Pedró Grande

EIXO ESTRATÉGICO / PROJETO / AÇÃO		SITUAÇÃO/CALENDÁRIO			ESTIMATIVA DE INVESTIMENTO
		Obra 2024 / 26	Projecto 2027 / 33	Pré-Projecto 2034 / 38	
EEI –Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável					
Projeto 1	Rotunda de acesso da Vila de Pedrógão Grande através da Av. 25 de Abril à Variante da Estrada Nacional 2 com ligação ao nó do IC8 de Pedrógão Grande /Pampilhosa da Serra com ligação há área de localização empresarial	•			400.000,00 €
Projeto 2	Rotunda de acesso da Vila de Pedrogão através da Rua António Marques Pereira à variante da EN2 com ligação a Fontaínhas, Estádio Municipal e área de localização empresarial	•			400.000,00 €
Projeto 3	Acesso da área de localização empresarial à variante da EN2 e à Vila de Pedrogão		•		800.000,00 €
Projeto 4	Arruamento norte da Vila de Pedrogão Grande da EN2 à ligação da Variante da EN2 (executado)	•			100.000,00 €
Projeto 5	Execução de passeios Rua N. S. da Luz (executado)	•			30.000,00 €
Projeto 6	Ciclovía de Pedrogão Grande – Troço 1 – Estádio Municipal a Escolas Municipais			•	400.000,00 €
Projeto 7	Ciclovía de Pedrogão Grande – Troço 2 – Escolas à Av. Maria Eva Nunes Corrêa			•	150.000,00 €

Projeto 8	Ciclovía de Pedrogão Grande – Troço 3 – Rua Manuel Nunes David a Vale de Góis	•	500.000,00 €
Projeto 9	Ciclovía de Pedrogão Grande – Troço 4 – Vale de Góis a Rua da Peralta em Vale da Manta	•	700.000,00 €
Projeto 10	Ciclovía de Pedrogão Grande – Troço 5 – Vale da Manta a Estádio Municipal	•	500.000,00 €
Projeto 11	Alteração de passeios – Largo da Devesa	•	200.000,00 €
Projeto 12	Alteração de passeios – Av. Bissaya Barreto	•	20.000,00 €
Projeto 13	Alteração de passeios – Av. Dr. Francisco Sá Carneiro	•	50.000,00 €
Projeto 14	Alteração de passeios – Av. Comendador Manuel Nunes Corrêa	•	50.000,00 €
Projeto 15	Alteração de passeios – Loteamento da Gândara	•	150.000,00 €
EE2 – Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano			
Projeto 16	Requalificação de espaços públicos e vias de comunicações – Zona Industrial de Valbom	•	300.000,00 €
Projeto 17	Requalificação de espaços públicos e vias de comunicações – Envolvente do Estádio Municipal de São Mateus	•	450.000,00 €
Projeto 18	Requalificação de espaços públicos e vias de comunicações – Espaço Público de Linhares	•	300.000,00 €
Projeto 19	Requalificação de espaços públicos e vias de comunicações – Ligação do Norte da Vila (Vale de Manta) à Zona Náutica de Vale de Góis	•	400.000,00 €
Projeto 20	Requalificação de espaços públicos e vias de comunicações – Ligação do Sul da Vila ao IC8 - Rua Dr. Joaquim Jacinto	•	250.000,00 €
Projeto 21	Requalificação de espaços públicos e vias de comunicações – Ligação do Poente da Vila ao IC8 - caminho do Ribeiro Joaninho	•	50.000,00 €
Projeto 22	Requalificação de espaços públicos e vias de comunicações – Rua do Prado e Rua Frei Luís de Granada e variações	•	400.000,00 €
Projeto 23	Requalificação de espaços públicos e vias de comunicações – Rua 5 de Outubro	•	500.000,00 €
Projeto 24	Requalificação de espaços públicos e vias de comunicações – Rua dos Castanheiros	•	150.000,00 €
Projeto 25	Requalificação de espaços públicos e vias de comunicações – Rua do Castelo Velho	•	150.000,00 €

Projeto 26	Requalificação de espaços públicos e vias de comunicações – Rua Dr. Júlio Baeta Rebelo	•	200.000,00 €
Projeto 27	Requalificação de espaços públicos e vias de comunicações – Cemitério Municipal	•	200.000,00 €
Projeto 28	Requalificação de espaços públicos e vias de comunicações – Requalificação do caminho do Pero Lobo, da Mina e do Jogo da Bola	•	250.000,00 €
Projeto 29	Requalificação de espaços públicos e vias de comunicações – Requalificação do miradouro do Cabril	•	50.000,00 €
Projeto 30	Requalificação de espaços públicos e vias de comunicações – Travessa do Conde Redondo e Travessa de Castelo Melhor	•	250.000,00 €
Projeto 31	Requalificação de espaços públicos e vias de comunicações – Rua da Nogueira	•	200.000,00 €
Projeto 32	Promoção do Património – Envolvente do Forno Romano	•	70.000,00 €
Projeto 33	Promoção do Património – Requalificação Envolvente da Igreja Matriz	•	150.000,00 €
Eixo Estratégico III (EE3) – Valorizar os Recursos Naturais e a Saúde Urbana			
Projeto 34	Requalificação de espaços verdes e de lazer – Espaço verde da Rua dos Combatentes do Ultramar	•	40.000,00 €
Projeto 35	Requalificação de espaços verdes e de lazer – Espaço Verde da rua do Pranzel	•	300.000,00 €
Projeto 36	Requalificação de espaços verdes e de lazer – Espaço verde do Centro de Interpretação Turística	•	60.000,00 €
Projeto 37	Requalificação de espaços verdes e de lazer – Espaço verde da Av. Comendadora Maria Eva Nunes Correia	•	20.000,00 €
Projeto 38	Requalificação de espaços verdes e de lazer – Margens da Albufeira do Cabril	•	1.000.000,00 €
Projeto 39	Requalificação de espaços verdes e de lazer – Espaço de Lazer da S. dos Milagres	•	20.000,00 €
Projeto 40	Requalificação de espaços verdes e de lazer – Espaço de lazer do Prado	•	60.000,00 €
Projeto 41	Requalificação de espaços verdes e de lazer – Espaço verde do Largo Luís de Camões	•	80.000,00 €
Eixo Estratégico IV (EE4) – Intervir no Edificado			
Projeto 42	Requalificação de edifícios e serviços municipais – Edifício Clube de Caçadores	•	100.000,00 €

Projeto 43	Requalificação de edifícios e serviços municipais – Hospital da Misericórdia	•	1.500.000,00 €
Projeto 44	Requalificação de edifícios e serviços municipais – Edifício Antiga C+S	•	2.500.000,00 €
Projeto 45	Requalificação de edifícios e serviços municipais – Mercado Municipal	•	200.000,00 €
Projeto 46	Requalificação de edifícios e serviços municipais – Lago Verde	•	350.000,00 €
Projeto 47	Requalificação de edifícios e serviços municipais – Edifício de apoio à praia fluvial e atividade náutica	•	80.000,00 €
Projeto 48	Requalificação de edifícios e serviços municipais – Centro Náutico (Antiga ETA)	•	700.000,00 €
Projeto 49	Requalificação de edifícios e serviços municipais – Centro Coordenador de Transportes	•	150.000,00 €
Projeto 50	Requalificação de edifícios e serviços municipais – Edifício da Sede Filarmónica	•	150.000,00 €
Projeto 51	Requalificação de edifícios e serviços municipais – Edifício da Sede dos Escuteiros	•	40.000,00 €
Projeto 52	Requalificação de edifícios e serviços municipais – Edifício de apoio ao Cemitério Municipal	•	70.000,00 €
Projeto 53	Requalificação de edifícios e serviços municipais – Edifício da GNR	•	300.000,00 €
Projeto 54	Requalificação de edifícios e serviços municipais – Edifício da Loja do Cidadão – Edifício Polivalente (Seg. Social, Conservatória, Junta de Freguesia)	•	500.000,00 €
Projeto 55	Requalificação de edifícios e serviços municipais – Antigo Pavilhão Industrial da Rua Heróis do Ultramar	•	800.000,00 €
Projeto 56	Requalificação de edifícios e serviços municipais – Kartódromo abandonado	•	150.000,00 €
Projeto 57	Promoção do Património – Reserva Museológica Municipal – Casa Museu Costa Santos	•	150.000,00 €
Projeto 58	Promoção do Património – Casa Museu Pintura e Escultura	•	500.000,00 €
TOTAL DE INVESTIMENTO			18.590.000,00 €

Como se observa no Quadro a estimativa de investimento geral para os 58 projetos previstos para a Operação de Reabilitação Urbana de Natureza Sistemática, referente à ARU da Vila de Pedró Gão Grande é de 18.590.000,00 € (dezoito milhões quinhentos e noventa mil euros), sendo que esta quantia será previsivelmente aplicada até 2038. Espera-se que este investimento seja igualmente indutor de um forte investimento do setor privado em prol do desenvolvimento do concelho.

4.5.4. Fichas de Projeto

Projecto 1 - Rotunda de acesso da Vila de Pedró Gão Grande através da Av. 25 de Abril à Variante da Estrada Nacional 2 com ligação ao nó do IC8 de Pedró Gão Grande /Pampilhosa da Serra com ligação há área de localização empresarial



Breve descrição

Trata-se de executar uma rotunda que permitirá uma ligação entre Vila de Pedró Gão Grande, o nó do IC8 e a nova área de localização empresarial, bem como, o acesso pedonal, garantindo a mobilidade a todos.

Estimativa e pressupostos do Investimento

€ 400 000 - Valor estimado de execução

Calendário

Em curso

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 - Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável	+++
EE2 - Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano	++
EE3 - Valorizar os Recursos Naturais e a Saúde Urbana	
EE4 - Intervir no Edificado	

Projecto 2 – Rotunda de acesso da Vila de Pedrogão através da Rua António Marques Pereira à variante da EN2 com ligação a Fontaínhas, Estádio Municipal e área de localização empresarial



Breve descrição

Trata-se de executar uma rotunda que permitirá uma ligação entre Vila de Pedró Grande, o estágio municipal e a nova área de localização empresarial, bem como, o acesso pedonal, garantindo a mobilidade a todos.

Estimativa e pressupostos do Investimento

€ 400 000 - Valor estimado de execução

Calendário

Em curso

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 - Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável	+++
EE2 - Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano	++
EE3 - Valorizar os Recursos Naturais e a Saúde Urbana	
EE4 - Intervir no Edificado	

Projecto 3 – Acesso da área de localização empresarial à variante da EN2 e à Vila de Pedrogão



Breve descrição

Trata-se de executar a requalificação da via de comunicação que dá acesso à área de localização empresarial, à Vila de Pedró Gão Grande e à variante da EN2 , garantindo a mobilidade a todos.

Estimativa e pressupostos do Investimento

€ 800 000 - Valor estimado

Calendário

Em projeto

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 - Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável	+++
EE2 - Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano	++
EE3 - Valorizar os Recursos Naturais e a Saúde Urbana	
EE4 - Intervir no Edificado	

Projecto 4 – Arruamento norte da Vila de Pedrogão Grande da EN2 à ligação da Variante da EN2



Breve descrição

Trata-se de executar o arruamento a norte da Vila de Pedró Gão Grande permitirá melhorar uma ligação entre Vila de Pedró Gão Grande, o nó do IC8 e a nova área de localização empresarial, bem como, o acesso pedonal e uma ciclovia, garantindo a mobilidade a todos.

Estimativa e pressupostos do Investimento

€ 100 000 - Valor de obra

Calendário

Executado

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 - Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável	+++
EE2 - Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano	++
EE3 - Valorizar os Recursos Naturais e a Saúde Urbana	
EE4 - Intervir no Edificado	

Projecto 5 - Execução de passeios Rua N. S. da Luz



Breve descrição

Trata-se de executar passeios numa zona urbana estabilizada e infraestruturada garantindo o acesso pedonal, garantindo a mobilidade a todos.

Estimativa e pressupostos do Investimento

€ 30 000 - Valor estimado de execução

Calendário

Projeto Executado

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 - Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável	+++
EE2 - Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano	++
EE3 - Valorizar os Recursos Naturais e a Saúde Urbana	++
EE4 - Intervir no Edificado	

Projecto 6 - Ciclovía de Pedrogão Grande – Troço 1 – Estádio Municipal a Escolas Municipais



Breve descrição

Trata-se de executar um troço de ciclovía entre o Estádio Municipal e as Escolas, ligando estes espaços e evitando outros percursos aos jovens que a após a escola se deslocam ao estádio para a prática desportiva, garantido um acesso pedonal e mobilidade excecional a todos. Prevê ainda a criação de um parque de lazer e de ginástica ao ar livre.

Estimativa e pressupostos do Investimento

€ 400 000 - Valor estimado de execução

Calendário

Pré-projecto (terrenos adquiridos)

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 - Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável	+++
EE2 - Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano	++
EE3 - Valorizar os Recursos Naturais e a Saúde Urbana	++
EE4 - Intervir no Edificado	

Projecto 7 – Ciclovia de Pedrogão Grande – Troço 2 – Escolas à Av. Maria Eva Nunes Corrêa



Breve descrição

Trata-se de executar um troço de ciclovia entre Escolas e a Avenida Maria Eva Nunes Corrêa, ligando este espaço à Vila de Pedró Gão Grande, garantido um acesso pedonal e mobilidade excecional a todos.

Estimativa e pressupostos do Investimento

€ 150 000 - Valor estimado de execução

Calendário

Pré-projecto

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 - Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável	+++
EE2 - Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano	++
EE3 - Valorizar os Recursos Naturais e a Saúde Urbana	++
EE4 – Intervir no Edificado	

Projecto 8 – Ciclovia de Pedrogão Grande – Troço 3 – Rua Manuel Nunes David a Vale de Góis



Breve descrição

Trata-se de executar um troço de ciclovia entre a Vila de Pedró Gão Grande e a zona náutica de Vale da Góis, ligação a sul, começando onde termina atualmente a ciclovia no fundo da Vila, e terminando na zona náutica de Vale de Góis. Este é um percurso de extraordinária beleza, ao longo do vale Glaciar do Zêzere ligando a meio ao paredão da barragem do Cabril.

Estimativa e pressupostos do Investimento

€ 500 000 - Valor estimado de execução

Calendário

Pré-projecto

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 - Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável	+++
EE2 - Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano	++
EE3 - Valorizar os Recursos Naturais e a Saúde Urbana	++
EE4 - Intervir no Edificado	

Projecto 9 – Ciclovia de Pedrogão Grande – Troço 4 – Vale de Góis a Rua da Peralta em Vale da Manta



Breve descrição

Trata-se de executar um troço de ciclovia entre a Vila de Pedró Gão Grande e a zona náutica de Vale de Góis, ligação a norte, começando no cimo da Vila, e terminando na zona náutica de Vale de Góis. Este é um percurso de extraordinária beleza, ao longo do vale que dá acesso à localidade de Vale de Góis, anexa ao rio Zêzere, ligando à zona náutica de Vale de Góis.

Estimativa e pressupostos do Investimento

€ 700 000 - Valor estimado de execução

Calendário

Pré-projecto

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 - Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável	+++
EE2 - Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano	++
EE3 - Valorizar os Recursos Naturais e a Saúde Urbana	++
EE4 - Intervir no Edificado	

Projecto 10 – Ciclovia de Pedrogão Grande – Troço 5 – Vale da Manta a Estádio Municipal



Breve descrição

Trata-se de executar um troço de ciclovia entre o Estádio Municipal e a zona norte da Vila, ligando à ciclovia existente na entrada norte da Vila de Pedró Gão Grande (Vale da Manta, de forma a executar um circuito. Esta zona também tem a necessidade de infraestruturar a rede viária e infraestruturas públicas.

Estimativa e pressupostos do Investimento

€ 500 000 - Valor estimado de execução

Calendário

Pré-projecto (terrenos adquiridos)

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 - Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável	+++
EE2 - Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano	++
EE3 - Valorizar os Recursos Naturais e a Saúde Urbana	++
EE4 - Intervir no Edificado	

Projecto 11 – Alteração de passeios – Largo da Devesa



Breve descrição

Trata-se de executar uma alteração aos espaços públicos de forma a melhorar a mobilidade para todos os cidadãos em espacial, as pessoas com mobilidade reduzida, executando alteração do tipo de piso, construindo rampas, eliminando barreiras entre outras intervenções, no principal jardim do concelho muito procurado por idosos, até pela sua proximidade com os lares da santa casa da misericórdia de Pedró Gão Grande.

Estimativa e pressupostos do Investimento

€ 200 000 - Valor estimado de execução

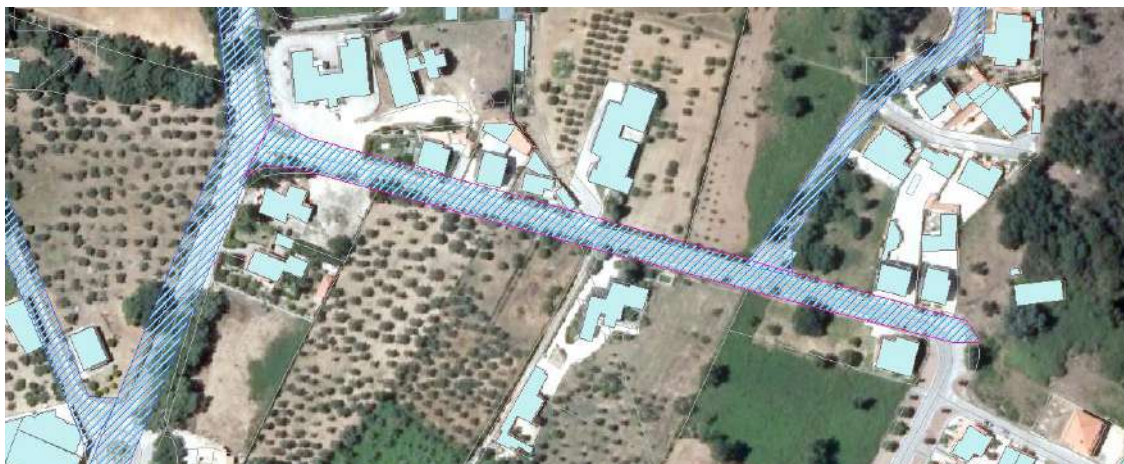
Calendário

Com Projeto

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 - Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável	+++
EE2 - Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano	++
EE3 - Valorizar os Recursos Naturais e a Saúde Urbana	+
EE4 - Intervir no Edificado	

Projecto 12 – Alteração de passeios – Av. Bissaya Barreto



Breve descrição

Trata-se de executar uma alteração aos pavimentos dos espaços públicos de forma a melhorar a mobilidade para todos os cidadãos em espacial, as pessoas com mobilidade reduzida, executando o rebaixamento dos lancis, construindo rampas, eliminado barreiras e os degraus existentes nos passeios, na via onde se localiza o centro de saúde.

Estimativa e pressupostos do Investimento

€ 20 000 - Valor estimado de execução

Calendário

Com Projeto

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 - Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável	+++
EE2 - Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano	++
EE3 - Valorizar os Recursos Naturais e a Saúde Urbana	+
EE4 - Intervir no Edificado	

Projecto 13 – Alteração de passeios – Av. Dr. Francisco Sá Carneiro



Breve descrição

Trata-se de executar uma alteração aos pavimentos dos espaços públicos de forma a melhorar a mobilidade para todos os cidadãos em espacial, as pessoas com mobilidade reduzida, executando o rebaixamento dos lances, construindo rampas, eliminando barreiras e os degraus existentes nos passeios, numa via onde se localiza muitos serviços públicos (Seg. Social, Finanças, Junta de Freguesia, Conservatória, casa mortuária).

Estimativa e pressupostos do Investimento

€ 50 000 - Valor estimado de execução

Calendário

Com Projeto

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 - Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável	+++
EE2 - Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano	++
EE3 - Valorizar os Recursos Naturais e a Saúde Urbana	+
EE4 - Intervir no Edificado	

Projecto 14 – Alteração de passeios – Av. Comendador Manuel Nunes Corrêa



Breve descrição

Trata-se de executar uma alteração aos pavimentos dos espaços públicos de forma a melhorar a mobilidade para todos os cidadãos em espacial, as pessoas com mobilidade reduzida, executando o rebaixamento dos lancis, construindo rampas, eliminado barreiras e os degraus existentes nos passeios, numa zona habitacional.

Estimativa e pressupostos do Investimento

€ 50 000 - Valor estimado de execução

Calendário

Com Projeto

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 - Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável	+++
EE2 - Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano	++
EE3 - Valorizar os Recursos Naturais e a Saúde Urbana	+
EE4 - Intervir no Edificado	

Projecto 15 – Alteração de passeios – Loteamento da Gândara



Breve descrição

Trata-se de executar uma alteração aos pavimentos dos espaços públicos de forma a melhorar a mobilidade para todos os cidadãos em espacial, as pessoas com mobilidade reduzida, executando o rebaixamento dos lances, construindo rampas, eliminando barreiras e os degraus existentes nos passeios, numa zona habitacional.

Estimativa e pressupostos do Investimento

€ 150 000 - Valor estimado de execução

Calendário

Com Projeto

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 - Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável	+++
EE2 - Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano	++
EE3 - Valorizar os Recursos Naturais e a Saúde Urbana	+
EE4 - Intervir no Edificado	

Projecto 16- Requalificação de espaços públicos e vias de comunicações – Zona Industrial de Valbom



Breve descrição

Trata-se de executar uma alteração aos pavimentos dos espaços públicos de forma a melhorar a mobilidade para todos os cidadãos em espacial, as pessoas com mobilidade reduzida, executando o rebaixamento e alteração dos lances dos passeios, Criando ainda uma bolsa de estacionamento e zona para ecoponto.

Estimativa e pressupostos do Investimento

€ 300 000 – Terrenos adquiridos

Calendário

Pré-projecto

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 - Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável	+++
EE2 - Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano	+++
EE3 - Valorizar os Recursos Naturais e a Saúde Urbana	+
EE4 - Intervir no Edificado	

Projecto 17- Requalificação de espaços públicos e vias de comunicações – Envolvente do Estádio Municipal de São Mateus



Breve descrição

Trata-se de executar o arranjo urbanístico em volta do estádio municipal organizando o estacionamento e as zonas pedonais em torno do estádio.

Estimativa e pressupostos do Investimento

€ 450 000 - Valor estimado de execução

Calendário

Com Projeto

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 - Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável	+++
EE2 - Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano	+++
EE3 - Valorizar os Recursos Naturais e a Saúde Urbana	+
EE4 - Intervir no Edificado	

Projecto 18- Requalificação de espaços públicos e vias de comunicações – Espaço Público de Linhares



Breve descrição

Trata-se de executar uma alteração ao arruamento criando um perfil linear de forma a ter uma via segura entre a circulação rodoviária e pedonal.

Estimativa e pressupostos do Investimento

€ 300 000 - Valor estimado de execução

Calendário

Com Projeto, já foram adquiridos alguns dos terrenos faltando ainda 2 ou 3 acordos.

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 - Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável	+++
EE2 - Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano	+++
EE3 - Valorizar os Recursos Naturais e a Saúde Urbana	+
EE4 - Intervir no Edificado	

**Projecto 19- Requalificação de espaços públicos e vias de comunicações –
Ligação do Norte da Vila (Vale de Manta) à Zona Náutica de Vale de Góis**



Breve descrição

Trata-se de executar uma retificação do traçado da rua que dá acesso direto à albufeira a partir da zona norte da Vila de Pedrógão Grande através do acesso da ER2 e do Nó do IC8, prevendo-se a retificação do traçado e execução de passeios.

Estimativa e pressupostos do Investimento

€ 400 000 - Valor estimado de execução

Calendário

Pré projeto

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 - Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável	+++
EE2 - Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano	+++
EE3 - Valorizar os Recursos Naturais e a Saúde Urbana	
EE4 - Intervir no Edificado	

Projecto 20- Requalificação de espaços públicos e vias de comunicações – Ligação do Sul da Vila ao IC8 - Rua Dr. Joaquim Jacinto



Breve descrição

Trata-se de requalificar os passeios e as infraestruturas públicas de forma a melhorar a mobilidade para todos os cidadãos em especial, as pessoas com mobilidade reduzida, executando o rebaixamento dos lances, eliminando barreiras e os degraus existentes nos passeios.

Estimativa e pressupostos do Investimento

€ 250 000 - Valor estimado de execução

Calendário

Com Projeto

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 - Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável	++
EE2 - Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano	+++
EE3 - Valorizar os Recursos Naturais e a Saúde Urbana	
EE4 - Intervir no Edificado	

Projecto 21- Requalificação de espaços públicos e vias de comunicações – Ligação do Poente da Vila ao IC8 – caminho do Ribeiro Joaninho



Breve descrição

Trata-se de executar uma alteração aos passeios e requalificação de dos espaços públicos de forma a melhorar a mobilidade para todos os cidadãos numa zona de atividade comercial e industrial junto ao nó do IC8 de Pedró Grande.

Estimativa e pressupostos do Investimento

€ 50 000 - Valor estimado de execução

Calendário

Com Projeto

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 - Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável	++
EE2 - Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano	+++
EE3 - Valorizar os Recursos Naturais e a Saúde Urbana	
EE4 - Intervir no Edificado	

Projecto 22- Requalificação de espaços públicos e vias de comunicações – Rua do Prado e Rua Frei Luís de Granada e variações



Breve descrição

Trata-se de executar uma alteração aos pavimentos dos arruamentos públicos de forma a melhorar a mobilidade para os veículos e os cidadãos, prevendo-se alargamentos em algumas das vias.

Estimativa e pressupostos do Investimento

€ 400 000 – Terrenos e acordos de cedência executados

Calendário

Pré-projecto

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 - Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável	++
EE2 - Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano	+++
EE3 - Valorizar os Recursos Naturais e a Saúde Urbana	
EE4 - Intervir no Edificado	

Projecto 23- Requalificação de espaços públicos e vias de comunicações – Rua 5 de Outubro



Breve descrição

Trata-se de executar uma alteração aos pavimentos dos arruamentos públicos de forma a melhorar a mobilidade para os veículos e os cidadãos, especialmente os mais idosos numa das vias do centro histórico que não teve intervenção. Prevendo-se a substituição de infraestruturas subterrâneas.

Estimativa e pressupostos do Investimento

€ 500 000

Calendário

Tem projeto

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 - Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável	+++
EE2 - Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano	+++
EE3 - Valorizar os Recursos Naturais e a Saúde Urbana	
EE4 - Intervir no Edificado	

Projecto 24- Requalificação de espaços públicos e vias de comunicações – Rua dos Castanheiros



Breve descrição

Trata-se de executar uma alteração aos pavimentos dos arruamentos públicos de forma a melhorar a mobilidade para os veículos e os cidadãos, sendo previsível o alargamento da via.

Estimativa e pressupostos do Investimento

€ 150 000 – Estimativa

Calendário

Pré-projeto

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 - Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável	+++
EE2 - Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano	+++
EE3 - Valorizar os Recursos Naturais e a Saúde Urbana	
EE4 - Intervir no Edificado	

Projecto 25- Requalificação de espaços públicos e vias de comunicações – Rua do Castelo Velho



Breve descrição

Trata-se de executar uma alteração aos pavimentos dos arruamentos públicos de forma a melhorar a mobilidade para os veículos e os cidadãos, sendo previsível o alargamento da via.

Estimativa e pressupostos do Investimento

€ 150 000 – Estimativa

Calendário

Pré-projeto

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 - Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável	+++
EE2 - Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano	+++
EE3 - Valorizar os Recursos Naturais e a Saúde Urbana	
EE4 - Intervir no Edificado	

Projecto 26- Requalificação de espaços públicos e vias de comunicações – Rua Dr. Júlio Baeta Rebelo



Breve descrição

Trata-se de executar uma alteração aos pavimentos dos arruamentos públicos de forma a melhorar a mobilidade para os veículos e os cidadãos, sendo previsível o alargamento da via.

Estimativa e pressupostos do Investimento

€ 200 000 – Estimativa

Calendário

Pré-projeto

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 - Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável	+++
EE2 - Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano	+++
EE3 - Valorizar os Recursos Naturais e a Saúde Urbana	
EE4 - Intervir no Edificado	

Projecto 27- Requalificação de espaços públicos e vias de comunicações – Cemitério Municipal



Breve descrição

Trata-se de executar uma alteração aos pavimentos e arranjo da envolvente e edifícios do cemitério municipal que estão em mau estado.

Estimativa e pressupostos do Investimento

€ 200 000

Calendário

Projeto

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 - Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável	+++
EE2 - Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano	+++
EE3 - Valorizar os Recursos Naturais e a Saúde Urbana	
EE4 - Intervir no Edificado	

Projecto 28- Requalificação de espaços públicos e vias de comunicações – Requalificação do caminho do Pero Lobo, da Mina e do Jogo da Bola



Breve descrição

Trata-se de executar pavimentos dos arruamentos públicos que se encontram em gravilha e algumas infraestruturas de forma a melhorar a mobilidade para os veículos e os cidadãos, sendo previsível o alargamento da via.

Estimativa e pressupostos do Investimento

€ 250 000 - Estimativa e medições

Calendário

2 em Pré- projeto 1- Em execução parcial

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 - Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável	+++
EE2 - Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano	+++
EE3 - Valorizar os Recursos Naturais e a Saúde Urbana	
EE4 - Intervir no Edificado	

Projecto 29- Requalificação de espaços públicos e vias de comunicações – Requalificação do miradouro do Cabril



Breve descrição

Trata-se de requalificar o espaço público do miradouro público e equipá-lo com equipamento público.

Estimativa e pressupostos do Investimento

€ 50 000 – Estimativa e medições

Calendário

2 em Pré- projeto 1- Em execução parcial

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 - Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável	+++
EE2 - Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano	+++
EE3 - Valorizar os Recursos Naturais e a Saúde Urbana	
EE4 - Intervir no Edificado	

Projecto 30- Requalificação de espaços públicos e vias de comunicações – Travessa do Conde Redondo e Travessa de Castelo Melhor



Breve descrição

Trata-se de executar pavimentos dos arruamentos públicos que se encontram em gravilha e algumas infraestruturas de forma a melhorar a mobilidade para os veículos e os cidadãos, sendo previsível o alargamento da via.

Estimativa e pressupostos do Investimento

€ 250 000 – Estimativa

Calendário

Projeto

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 - Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável	+++
EE2 - Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano	+++
EE3 - Valorizar os Recursos Naturais e a Saúde Urbana	
EE4 - Intervir no Edificado	

Projecto 31- Requalificação de espaços públicos e vias de comunicações - Rua da Nogueira



Breve descrição

Trata-se de executar uma alteração aos pavimentos dos arruamentos públicos de forma a melhorar a mobilidade para os veículos e os cidadãos, especialmente os mais idosos numa das vias do centro histórico que não teve intervenção. Prevendo-se a substituição de infraestruturas subterrâneas.

Estimativa e pressupostos do Investimento

€ 200 000

Calendário

Tem projeto

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 - Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável	+++
EE2 - Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano	+++
EE3 - Valorizar os Recursos Naturais e a Saúde Urbana	+
EE4 - Intervir no Edificado	

Projecto 32- Pomoção do Património – Envolvente do Forno Romano



Breve descrição

Trata-se de executar a requalificação do espaço envolvente ao forno romano classificado como sitio de interesse público.

Estimativa e pressupostos do Investimento

€ 70 000 - Valor estimado de execução

Calendário

Pré-projecto

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 - Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável	
EE2 - Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano	+++
EE3 - Valorizar os Recursos Naturais e a Saúde Urbana	+
EE4 - Intervir no Edificado	

Projecto 33- Promoção do Património – Requalificação da Envolvente da Igreja Matriz



Breve descrição

Trata-se de executar a requalificação da envolvente da Igreja Matriz ao nível de pavimentos, muros e mobiliário urbano.

Estimativa e pressupostos do Investimento

€ 150 000 - Valor estimado de execução

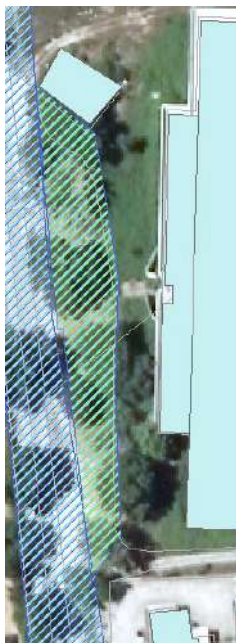
Calendário

Pré-projecto

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 - Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável	+++
EE2 - Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano	
EE3 - Valorizar os Recursos Naturais e a Saúde Urbana	
EE4 - Intervir no Edificado	

Projecto 34- Requalificação de espaços verdes e de lazer – Espaço verde da Rua dos Combatentes do Ultramar



Breve descrição

Trata-se de executar uma requalificação dos espaços verdes ao nível de pavimentos e mobiliário urbano, intervindo, melhorando e aumentando a estrutura verde do jardim.

Estimativa e pressupostos do Investimento

€ 40 000 - Orçamento adjudicado

Calendário

Executado

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 - Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável	
EE2 - Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano	++
EE3 - Valorizar os Recursos Naturais e a Saúde Urbana	+++
EE4 - Intervir no Edificado	

Projecto 35- Requalificação de espaços verdes e de lazer – Espaço verde da rua do Pranzel



Breve descrição

Trata-se de executar uma requalificação dos espaços verdes ao nível de pavimentos e mobiliário urbano, intervindo, melhorando e aumentando a estrutura verde do jardim. Dada a existência de um polidesportivo descoberto, poderá albergar um espaço de padel, contruindo-se uns balneários e instalações sanitárias.

Estimativa e pressupostos do Investimento

€ 300 000 – estimativa

Calendário

Projeto

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 - Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável	
EE2 - Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano	++
EE3 - Valorizar os Recursos Naturais e a Saúde Urbana	+++
EE4 - Intervir no Edificado	+

Projecto 36- Requalificação de espaços verdes e de lazer – Espaço verde do Centro de Interpretação Turística



Breve descrição

Trata-se de executar uma requalificação dos espaços verdes ao nível de pavimentos e mobiliário urbano, intervindo, melhorando e aumentando a estrutura verde do jardim na envolvente do Centro de Interpretação Turística.

Estimativa e pressupostos do Investimento

€ 60 000 – Estimativa

Calendário

Pré-projeto

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 - Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável	
EE2 - Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano	++
EE3 - Valorizar os Recursos Naturais e a Saúde Urbana	+++
EE4 - Intervir no Edificado	

Projecto 37 – Requalificação de espaços verdes e de lazer – Espaço verde da Av. Comendadora Maria Eva Nunes Correia



Breve descrição

Trata-se de executar uma requalificação dos espaços verdes ao nível de pavimentos e mobiliário urbano, intervindo, melhorando e aumentando a estrutura verde do jardim.

Estimativa e pressupostos do Investimento

€ 20 000 – Estimativa

Calendário

Projeto

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 - Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável	
EE2 - Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano	++
EE3 - Valorizar os Recursos Naturais e a Saúde Urbana	+++
EE4 - Intervir no Edificado	

Projecto 38 – Requalificação de espaços verdes e de lazer – Margens da Albufeira do Cabril



Breve descrição

Trata-se de executar uma requalificação dos espaços verdes ao nível de pavimentos, passeios e mobiliário urbano, intervindo, melhorando e aumentando a estrutura verde do jardim e o potencial turístico e náutico de Vale de Góis e da Albufeira do Cabril.

Estimativa e pressupostos do Investimento

€ 1 000 000 – Estimativa

Calendário

Pré-projecto

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 - Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável	
EE2 - Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano	++
EE3 - Valorizar os Recursos Naturais e a Saúde Urbana	+++
EE4 - Intervir no Edificado	

Projecto 39 – Requalificação de espaços verdes e de lazer – Espaço de Lazer da S. dos Milagres



Breve descrição

Trata-se de executar uma requalificação dos espaços verdes ao nível de pavimentos e mobiliário urbano, intervindo, melhorando e aumentando a estrutura verde do espaço de N. S. dos Milagres.

Estimativa e pressupostos do Investimento

€20 000 – Estimativa

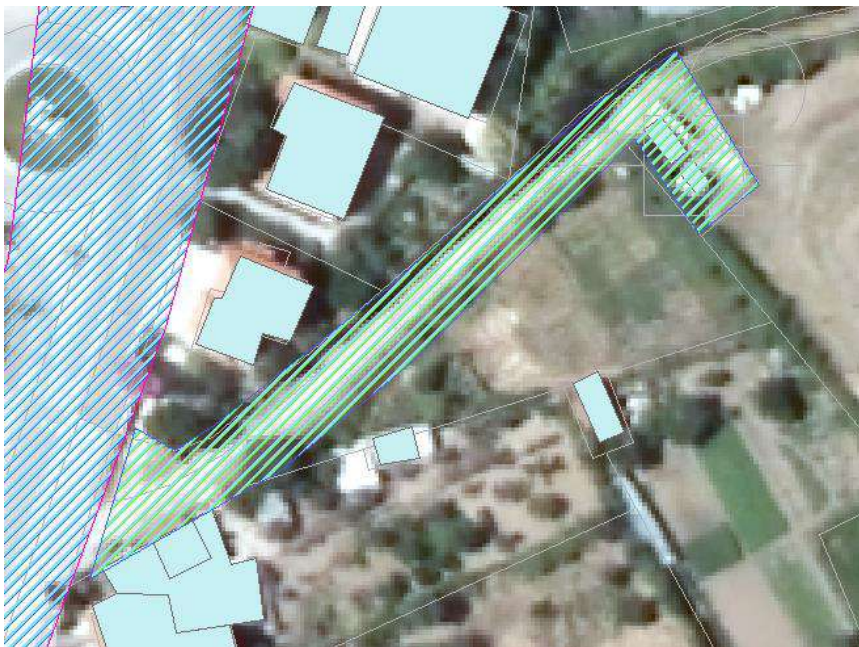
Calendário

Projeto

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 - Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável	
EE2 - Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano	++
EE3 - Valorizar os Recursos Naturais e a Saúde Urbana	+++
EE4 - Intervir no Edificado	

Projecto 40 – Requalificação de espaços verdes e de lazer – Espaço de lazer do Prado



Breve descrição

Trata-se de requalificar o espaço de lazer junto a uma antiga fonte muito nobre da vila de Pedrógão Grande.

Estimativa e pressupostos do Investimento

€ 60 000

Calendário

Projeto

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 - Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável	
EE2 - Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano	++
EE3 - Valorizar os Recursos Naturais e a Saúde Urbana	+++
EE4 - Intervir no Edificado	

Projecto 41 – Requalificação de espaços verdes e de lazer – Espaço verde do Largo Luís de Camões



Breve descrição

Trata-se de executar uma requalificação dos espaços verdes ao nível de pavimentos e mobiliário urbano, intervindo, melhorando e aumentando a estrutura verde do jardim.

Estimativa e pressupostos do Investimento

€ 80 000 – Estimativa

Calendário

Projeto

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 - Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável	
EE2 - Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano	++
EE3 - Valorizar os Recursos Naturais e a Saúde Urbana	+++
EE4 - Intervir no Edificado	

Projecto 42 – Requalificação de edifícios e serviços municipais – Edifício Clube de Caçadores



Breve descrição

Trata-se de requalificar 1 edifício em mau estado à entrada da Vila de Pedrógão Grande anexo à EN2 para aproveitamento e apoio do Turismo da EN2.

Estimativa e pressupostos do Investimento

€ 100 000 - Valor estimado de execução

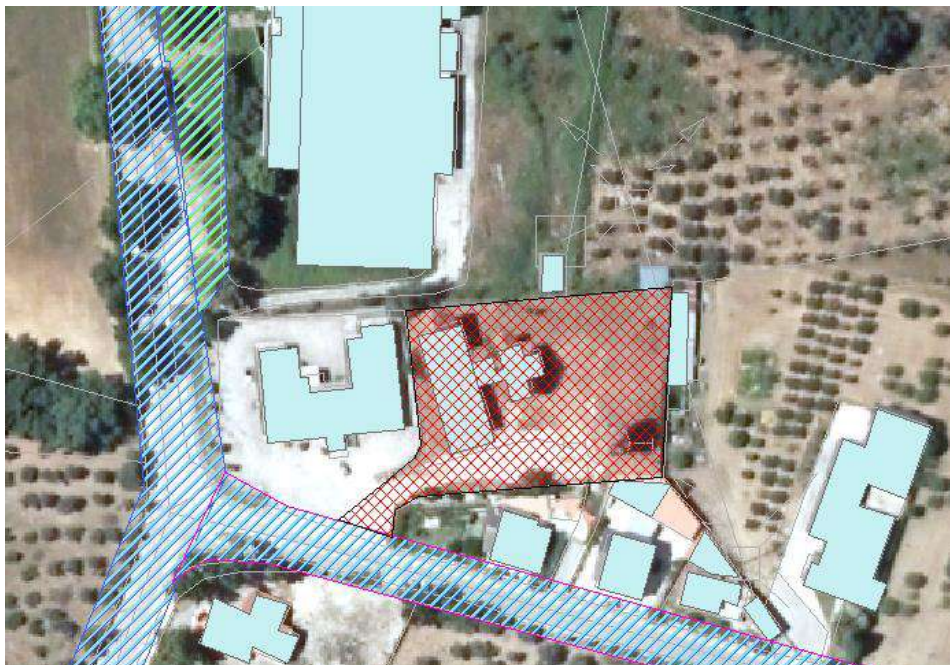
Calendário

Em projeto.

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 - Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável	
EE2 - Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano	+++
EE3 - Valorizar os Recursos Naturais e a Saúde Urbana	
EE4 - Intervir no Edificado	+++

Projecto 43 – Requalificação de edifícios e serviços municipais – Hospital da Misericórdia



Breve descrição

Trata-se de requalificar 1 edifício histórico em ruína à entrada da Vila de Pedrógão para ser um serviço Municipal de proteção civil ou para museu municipal.

Estimativa e pressupostos do Investimento

€ 1 500 000 - Valor estimado de execução

Calendário

Tem 2 projetos

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 - Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável	
EE2 - Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano	
EE3 - Valorizar os Recursos Naturais e a Saúde Urbana	
EE4 - Intervir no Edificado	+++

Projecto 44 – Requalificação de edifícios e serviços municipais – Edifício Antiga C+S



Breve descrição

Trata-se de requalificar 1 edifício histórico em mau estado no centro da Vila de Pedró Grande, que há cerca de 50 anos foi ampliado para uma escola C+S, sendo que hoje tem alguns serviços públicos e entidades. Pretende-se requalificar para centralizar os serviços públicos neste espaço.

Estimativa e pressupostos do Investimento

€ 2 500 000 - Valor de projeto

Calendário

Com projeto

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 - Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável	
EE2 - Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano	
EE3 - Valorizar os Recursos Naturais e a Saúde Urbana	
EE4 – Intervir no Edificado	+++

Projecto 45 – Requalificação de edifícios e serviços municipais – Mercado Municipal



Breve descrição

Trata-se de requalificar e modernizar o mercado municipal de forma a garantir mais condições de higiene, salubridade e segurança a quem vende e a quem compra.

Estimativa e pressupostos do Investimento

€ 200 000 - Valor estimado de execução

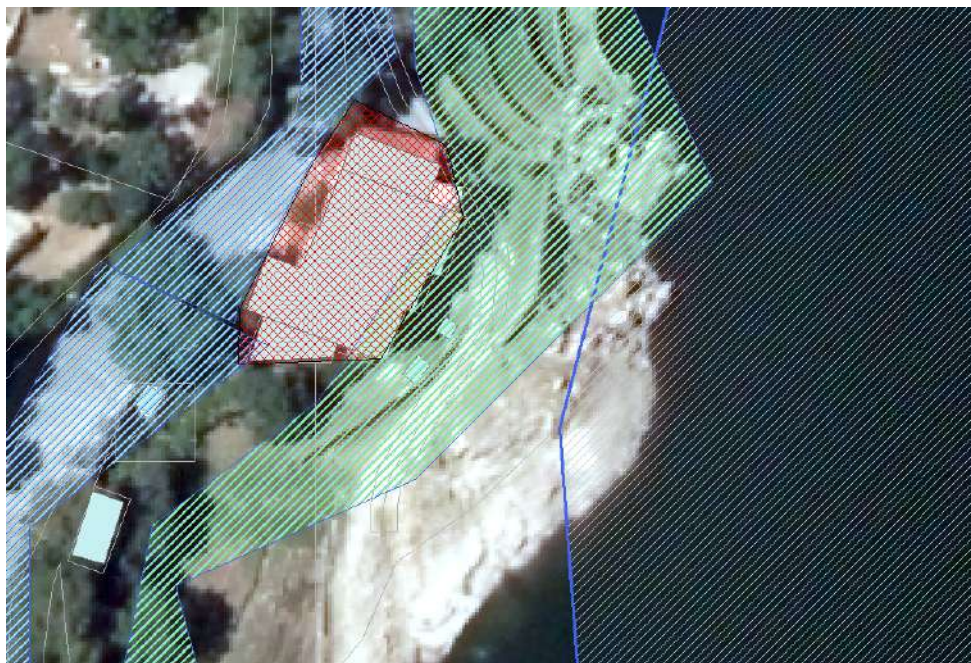
Calendário

Em início de obra

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 - Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável	
EE2 - Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano	++
EE3 - Valorizar os Recursos Naturais e a Saúde Urbana	++
EE4 - Intervir no Edificado	+++

Projecto 46 – Requalificação de edifícios e serviços municipais – Lago Verde



Breve descrição

Trata-se de requalificar um restaurante de grandes dimensões anexo ao plano de água da albufeira do cabril, um espaço de excelência turística do concelho e da região.

Estimativa e pressupostos do Investimento

€ 350 000 - Valor estimado de execução

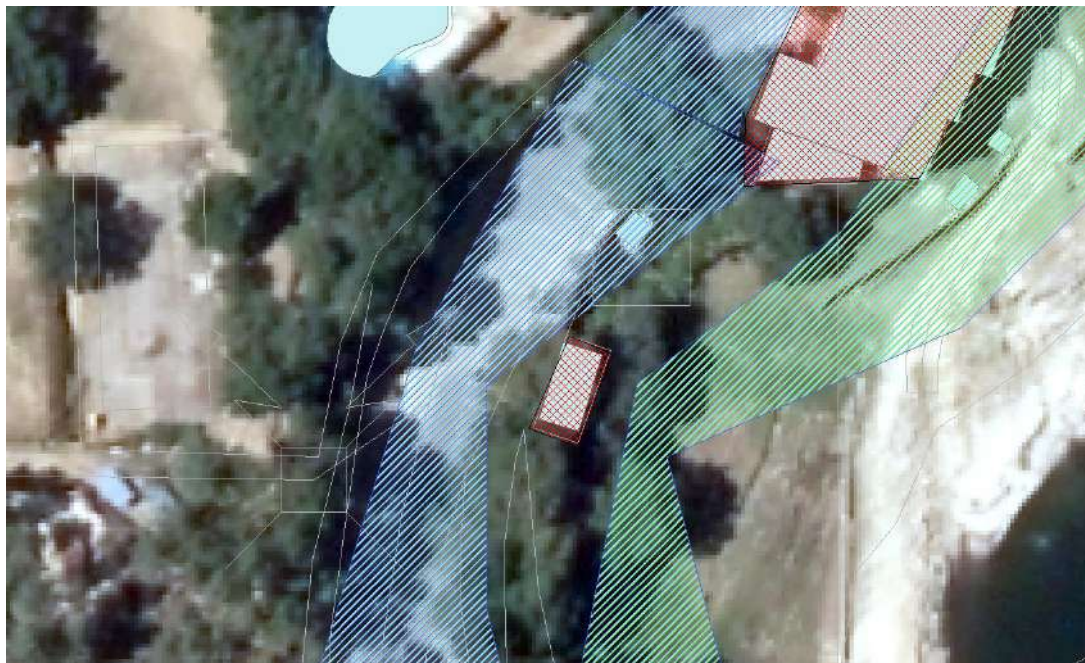
Calendário

Em concessão a cedência do espaço com obrigatoriedade de executar as obras.

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 - Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável	
EE2 - Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano	++
EE3 - Valorizar os Recursos Naturais e a Saúde Urbana	+++
EE4 - Intervir no Edificado	+++

Projecto 47 – Requalificação de edifícios e serviços municipais – Edifício de apoio à praia fluvial e atividade náutica



Breve descrição

Trata-se de executar a requalificação de um edifício em mau estado para apoio à praia fluvial e atividade náutica na zona mais turística do concelho.

Estimativa e pressupostos do Investimento

€ 80 000 - Valor estimado de execução

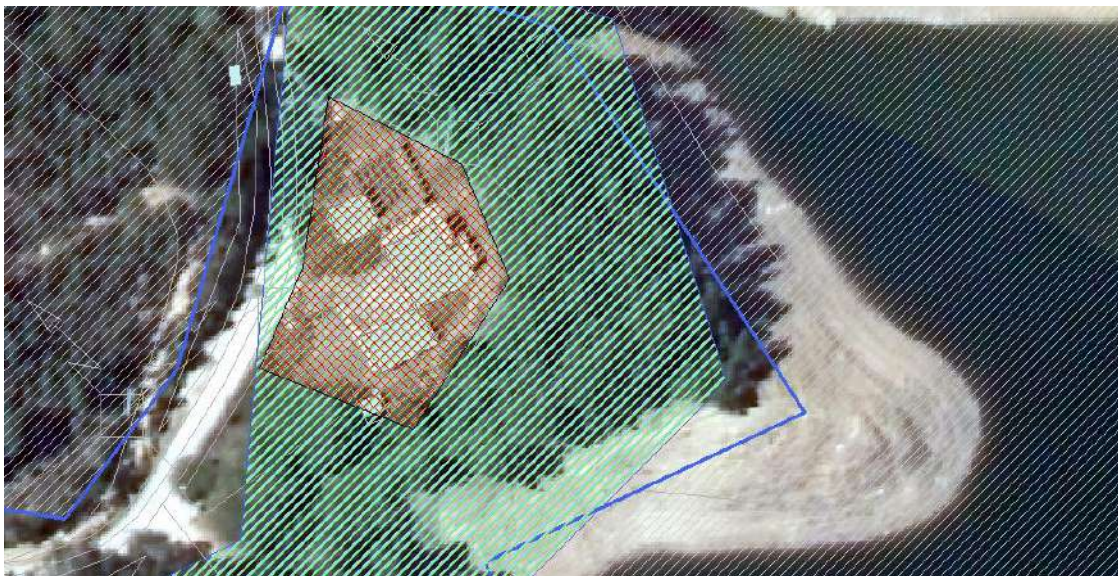
Calendário

Projeto candidatado

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 - Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável	
EE2 - Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano	++
EE3 - Valorizar os Recursos Naturais e a Saúde Urbana	++
EE4 - Intervir no Edificado	+++

Projecto 48 – Requalificação de edifícios e serviços municipais – Centro Náutico (Antiga ETA)



Breve descrição

Trata-se de executar a requalificação de um edifício em mau estado (antiga ETA) para apoio à atividade náutica (Centro Náutico) na zona mais turística do concelho.

Estimativa e pressupostos do Investimento

€ 700 000 - Valor estimado de execução

Calendário

Projecto

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 - Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável	
EE2 - Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano	++
EE3 - Valorizar os Recursos Naturais e a Saúde Urbana	++
EE4 - Intervir no Edificado	+++

Projecto 49 – Requalificação de edifícios e serviços municipais – Centro Coordenador de Transportes



Breve descrição

Trata-se de requalificar o centro de transportes que apresenta algumas debilidades e problemas devido à sua idade e uso.

Estimativa e pressupostos do Investimento

€ 150 000 - Valor estimado de execução

Calendário

Projeto

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 - Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável	++
EE2 - Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano	
EE3 - Valorizar os Recursos Naturais e a Saúde Urbana	
EE4 - Intervir no Edificado	+++

Projecto 50 – Requalificação de edifícios e serviços municipais – Edifício da Sede Filarmónica



Breve descrição

Trata-se de requalificar um edifício com alguma relevância no centro histórico da Vila de Pedró Gão Grande que serve de sede da Filarmónica e que se encontra em mau estado.

Estimativa e pressupostos do Investimento

€ 150 000 - Valor estimado de execução

Calendário

Pré-projecto

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 - Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável	
EE2 - Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano	++
EE3 - Valorizar os Recursos Naturais e a Saúde Urbana	
EE4 - Intervir no Edificado	+++

Projecto 51 – Requalificação de edifícios e serviços municipais – Edifício da sede dos Escuteiros



Breve descrição

Trata-se de requalificar um edifício no centro histórico da Vila de Pedró Gão Grande junto a um Monumento de Interesse público (Igreja da Misericórdia) que serve de sede dos Escuteiros de Pedró Gão Grande e que se encontra a precisar de algumas intervenções.

Estimativa e pressupostos do Investimento

€ 40 000 - Valor estimado de execução

Calendário

Projeto

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 - Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável	
EE2 - Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano	
EE3 - Valorizar os Recursos Naturais e a Saúde Urbana	
EE4 – Intervir no Edificado	+++

Projecto 52 – Requalificação de edifícios e serviços municipais – Edifícios de apoio ao Cemitério Municipal



Breve descrição

Trata-se de requalificar um edifício no cemitério municipal que serve de apoio aos trabalhadores e utilizadores e que se encontra a precisar de algumas intervenções.

Estimativa e pressupostos do Investimento

€ 70 000 - Valor estimado de execução

Calendário

Projeto

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 - Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável	
EE2 - Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano	+
EE3 - Valorizar os Recursos Naturais e a Saúde Urbana	
EE4 – Intervir no Edificado	+++

Projecto 53 – Requalificação de edifícios e serviços municipais – Edifício da GNR



Breve descrição

Trata-se de requalificar um edifício atual da CNR que serve de apoio aos agentes de autoridade e utilizadores e que se encontra em mau estado e precisa de muitas intervenções.

Estimativa e pressupostos do Investimento

€ 300 000 - Valor estimado de execução

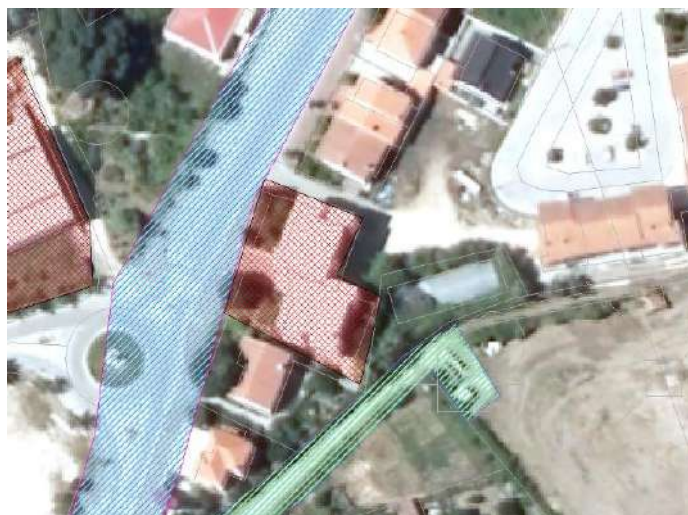
Calendário

Pré-projeto

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 - Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável	
EE2 - Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano	+
EE3 - Valorizar os Recursos Naturais e a Saúde Urbana	
EE4 - Intervir no Edificado	+++

Projecto 54 – Requalificação de edifícios e serviços municipais – Edifício da Loja do Cidadão – Edifício Polivalente (Seg. Social, Conservatória, Junta de Freguesia)



Breve descrição

Trata-se de requalificar um edifício atual da conservatória, finanças, seg. social, junta de freguesia, proteção civil e outras entidades que serve de apoio aos a estes serviços públicos e utilizadores e que se encontra a precisar de muitas intervenções e da adaptação do imóvel a pessoas com mobilidade reduzida.

Estimativa e pressupostos do Investimento

€ 500 000 - Valor de obra

Calendário

Projeto

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 - Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável	+
EE2 - Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano	++
EE3 - Valorizar os Recursos Naturais e a Saúde Urbana	
EE4 - Intervir no Edificado	+++

Projecto 55 – Requalificação de edifícios e serviços municipais – Antigo Pavilhão Industrial da Rua Heróis do Ultramar



Breve descrição

Trata-se de executar a requalificação de um pavilhão antigo de grandes dimensões, que está destinado a indústria e que se encontra desativado e em degradação.

Estimativa e pressupostos do Investimento

€ 800 000 - Valor estimado de execução

Calendário

Projeto

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 - Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável	
EE2 - Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano	+
EE3 - Valorizar os Recursos Naturais e a Saúde Urbana	
EE4 - Intervir no Edificado	+++

Projecto 56 – Requalificação de espaços verdes e de lazer – Kartódromo abandonado



Breve descrição

Trata-se de requalificar um espaço desportivo abandonado ou adaptá-lo para outra função.

Estimativa e pressupostos do Investimento

€ 150 000 - Valor estimado de execução

Calendário

Pré-projecto

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 - Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável	
EE2 - Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano	+
EE3 - Valorizar os Recursos Naturais e a Saúde Urbana	
EE4 - Intervir no Edificado	+++

Projecto 57 – Pomoção do Património – Reserva Museológica Municipal – Casa Museu Costa Santos



Breve descrição

Trata-se de executar a requalificação da casa de família para o local da Reserva Museológica Municipal na Casa que era da família do arqueólogo falecido Costa Santos, que foi quem mais trabalhou neste campo no concelho.

Estimativa e pressupostos do Investimento

€ 150 000 - Valor estimado de execução

Calendário

Pré-projecto

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 - Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável	
EE2 - Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano	+
EE3 - Valorizar os Recursos Naturais e a Saúde Urbana	
EE4 - Intervir no Edificado	+++

Projecto 58 – Pomoção do Património – Casa Museu Pintura e Escultura



Breve descrição

Trata-se de executar um edifício em mau estado para a valorização de artistas locais na área da pintura e da escultura.

Estimativa e pressupostos do Investimento

€ 500 000 - Valor estimado de execução

Calendário

Pré-projecto

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 - Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável	
EE2 - Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano	+
EE3 - Valorizar os Recursos Naturais e a Saúde Urbana	
EE4 - Intervir no Edificado	+++

4.6. Programa de Financiamento

A concretização da estratégia e dos objetivos definidos no presente Programa Estratégico de Reabilitação Urbana para o desenvolvimento da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática da Vila de Pedró Gão Grande tem subjacente a realização de um programa de investimentos associado a um conjunto de projetos estruturantes com dimensões físicas e financeiras distintas.

A execução do Programa de investimentos exige o envolvimento institucional e operacional, bem como a ponderação e captação de meios financeiros disponíveis que permitam garantir a materialização dos objetivos definidos através da implementação dos projetos delineados.

Na figura seguinte apresentamos, esquematicamente, as principais oportunidades de financiamento dos projetos e ações preconizados no presente PERU, as quais serão desenvolvidos com mais detalhe nos parágrafos seguintes.

Figura 10 – Fontes de Financiamento do PERU da Vila de Pedró Gão Grande



Assim sendo, o programa traçado no Programa de investimentos será concretizado, em parte, através de financiamento próprio do Município, assim como do novo quadro financeiro plurianual e da estratégia “Portugal 2030”, que vigora entre 2021 e 2027. No entanto, importa salientar outras importantes fontes de financiamento às quais o Município poderá ainda recorrer para implementar as ações definidas, designadamente, por via da “Nova Geração de Políticas de Habitação”, de iniciativa governamental e, também, do Plano de Recuperação e Resiliência que vai vigor até 2026 e que se reveste de enorme importância, quer para atenuar os impactos sociais negativos da Pandemia, como também constituirá uma poderosa alavanca para a recuperação económica que o nosso País tanto necessita.

Orçamento Municipal

O Município de Pedró Gão Grande deverá sempre considerar o financiamento próprio dos projetos aqui considerados, através dos seus orçamentos anuais e do quadro de investimentos plurianuais, independentemente do seu co-financiamento através de fontes alternativas.

Recorde-se que, no momento presente de elaboração deste PERU, ainda existem muitos graus de incerteza relativamente a essas fontes e ao valor que, previsivelmente, se poderá obter através de financiamento complementares, para mais por um período de 15 anos que é o prazo de vigência destas ORU.

Portugal 2030

A Estratégia Portugal 2030, aprovada em outubro de 2020, consubstancia a visão do nosso país para a próxima década e é o referencial para os vários instrumentos de política, como sejam o Plano de Recuperação e Resiliência (PRR) e o próximo quadro comunitário de apoio 2021-27 (Portugal 2030):

VISÃO DA ESTRATÉGIA PORTUGAL 2030

Recuperar a economia e proteger o emprego, e fazer da próxima década um período de recuperação e convergência de Portugal com a União Europeia, assegurando maior resiliência e coesão, social e territorial.

A Estratégia Portugal 2030 está estruturada em torno de quatro agendas temáticas centrais para o desenvolvimento da economia, da sociedade e do território de Portugal no horizonte de 2030:

AGENDA 1

As Pessoas Primeiro: um melhor equilíbrio demográfico, maior inclusão, menos desigualdade

Coloca as pessoas no centro das preocupações e pretende promover uma sociedade mais inclusiva e menos desigual, respondendo ainda aos desafios da transição demográfica e do envelhecimento. Estes desafios são tanto mais necessários face às consequências socioeconómicas desencadeadas pelo surgimento do COVID-19 com reflexos no agudizar dessas desigualdades nos públicos-alvo da presente agenda.

AGENDA 2

Digitalização, Inovação e Qualificações como motores de desenvolvimento

Enfrenta os bloqueios das qualificações e da competitividade e transformação estrutural do tecido produtivo, respondendo também aos novos desafios tecnológicos e sociais associados à transição digital e à indústria 4.0; às novas dinâmicas de crescimento setorial pós-COVID; à necessidade de contribuir para a autonomização e resiliência geoestratégica da União Europeia; e ao mesmo tempo garantir a capacitação e modernização do Estado para promover a resposta a estes desafios.

AGENDA 3

Transição climática e sustentabilidade de recursos

Está focada na transição climática e na sustentabilidade e uso eficiente de recursos, promovendo a economia circular e respondendo ao desafio da transição energética e à resiliência do território.

AGENDA 4

Um país competitivo externamente e coesa internamente

Focada na coesão territorial, visa promover um desenvolvimento harmonioso do conjunto do território nacional e, em especial, contribuir para reduzir a disparidade entre os níveis de desenvolvimento das diversas regiões, em particular das regiões mais desfavorecidas, num contexto de promoção de transições ecológicas e digitais com forte incidência territorial e de superação dos impactos da pandemia e da crise económica nos territórios mais afetados, em particular nos mais desfavorecidos.

Em particular, esta quarta agenda temática tem por objetivo promover o desenvolvimento harmonioso do território nacional, assegurando que todas as regiões NUTS II convergem em PIB per capita com a média europeia.

Neste contexto, sublinha-se a importância do Programa Regional do Centro (Centro 2030) para o próximo período de programação 2021-2027. Através deste Programa, a região Centro dispõe de 2,2 mil milhões de euros de fundos europeus para financiar investimentos na região.

O Programa Centro 2030 destina-se a promover a competitividade da economia, a sustentabilidade ambiental e a valorização do território e das pessoas na região, no quadro da Política de Coesão da União Europeia. Através deste programa pretende-se operacionalizar a estratégia de desenvolvimento da região e as estratégias sub-regionais das Comunidades Intermunicipais.

O Centro 2030, alinhado com as prioridades da União Europeia, estrutura-se em cinco objetivos estratégicos:

- Centro + Competitivo - Investindo na inovação, na digitalização, na competitividade das empresas, nas competências para a especialização inteligente e no empreendedorismo;
- Centro + Verde - Investindo na sustentabilidade, na economia circular, na transição energética e na mobilidade urbana sustentável;
- Centro + Conectado - Através de intervenções de modernização, requalificação e reforço de troços da rede ferroviária regional;
- Centro + coeso e + próximo dos cidadãos - Através do apoio a estratégias de desenvolvimento territorial e de desenvolvimento urbano sustentável;
- Centro + Social e Inclusivo - Pilar Europeu dos Direitos Sociais), apoiando o emprego de qualidade, a educação, as competências, a inclusão social e a igualdade de acesso aos cuidados de saúde.

Plano de Recuperação e Resiliência

O PRR constitui um dos instrumentos mais relevantes para a implementação da Estratégia Portugal 2030, plasmando o quadro orientador para a promoção do desenvolvimento económico, social e territorial de Portugal no horizonte de 2030.

A Estratégia Portugal 2030 estabelece uma trajetória de médio-prazo para o desenvolvimento económico, social e ambiental do país no horizonte de uma década, preconizando opções para ultrapassar o conjunto de bloqueios estruturais que se lhe têm colocado e que, em muitos casos, foram aprofundados pela crise pandémica.

O PRR foi organizado em 20 Componentes que integram, por sua vez, um total de 37 Reformas e de 83 Investimentos. No total, as reformas e os investimentos, absorvem 16.644 milhões de euros de financiamentos do PRR, distribuídos por 13.944 milhões de euros de subvenções (84% do total) e 2.700 milhões de empréstimos (16%).

O recurso à componente de apoios sob a forma de empréstimos poderá ser aumentado num valor adicional de 2,3 mil M€.

As vinte componentes e as respetivas reformas e investimentos estão agrupadas no PRR em torno de três dimensões estruturantes: a Resiliência, a Transição Climática e a Transição Digital. As transições gémeas relativas ao clima e ao digital representam uma absorção de financiamentos de 33% do total do programa, enquanto a dimensão Resiliência, que engloba a vertente das vulnerabilidades sociais, a resiliência económica e a resiliência territorial, absorve 2/3 dos recursos do PRR.

Unidade: Milhões de Euros

RESILIÊNCIA	11.125
C1. Serviço Nacional de Saúde	1.383
C2. Habitação	2.733
C3. Respostas Sociais	833
C4. Cultura	243
C5. Capacitação e Inovação Empresarial	2.914
C6. Qualificação e Competências	1.324
C7. Infraestruturas	690
C8. Florestas	615
C9. Gestão Hídrica	390

Unidade: Milhões de Euros

TRANSIÇÃO CLIMÁTICA	3.059
C10. Mar	252
C11. Descarbonização da Indústria	715
C12. Bioeconomia Sustentável	145
C13. Eficiência Energética dos Edifícios	610
C14. Hidrogénio e Renováveis	370
C15. Mobilidade Sustentável	967

Unidade: Milhões de Euros

TRANSIÇÃO DIGITAL	2.460
C16. Empresas 4.0	650

C17. Qualidade das Finanças Públicas	406
C18. Justiça Económica e Ambiente de Negócios	267
C19. Administração Pública mais Eficiente	578
C20. Escola Digital	559

Em suma, durante a próxima década, estes instrumentos de financiamentos farão fluir meios numa dimensão sem precedentes para a modernização e o desenvolvimento económico e social do nosso país, sobretudo concentrados nos primeiros cinco anos.

Esta é, de facto, uma oportunidade única que o Município de Pedró Gão Grande não pode perder. Mas, para isso, é fundamental que a Câmara Municipal consiga mobilizar toda a expertise necessária para a identificação e elaboração de projetos competitivos, inovadores e sustentáveis, capazes de, no momento oportuno, estarem em condições de obter o financiamento dos fundos estruturais, principalmente, no domínio da reabilitação urbana e da valorização do território.

Novas Políticas de Habitação

A Habitação e a Reabilitação são, cada vez mais, reconhecidas como áreas estratégicas e essenciais ao desenvolvimento humano, à vida em comunidade e à promoção da competitividade e coesão dos territórios. É, neste sentido, que o debate em torno destas questões se tem vindo a configurar e a consolidar no quadro das orientações e recomendações de organizações internacionais como as Nações Unidas, o Conselho da Europa, a União Europeia ou a Organização Mundial de Saúde.

A Habitação é um direito fundamental constitucionalmente consagrado, a base de uma sociedade estável e coesa e o alicerce a partir do qual os cidadãos constroem as condições que lhes permitem aceder a outros direitos como a educação, a saúde ou o emprego.

As profundas alterações dos modos de vida e das condições socioeconómicas das populações, a combinação de carências conjunturais com necessidades de habitação de natureza estrutural, a mudança de paradigma no acesso ao mercado de habitação, precipitada pela crise económica e financeira internacional, e os efeitos colaterais de políticas de habitação anteriores, apontam para a necessidade de novas políticas de habitação que contribuam para dar resposta à nova conjuntura do setor habitacional.

A aprovação, em 2015, da Estratégia Nacional para a Habitação (ENH) teve como objetivo dar um primeiro passo no sentido de uma resposta às profundas alterações financeiras, económicas e sociais verificadas nos últimos anos, bem como ao distanciamento progressivo entre o quadro normativo e as políticas públicas nesse domínio.

Não obstante o caminho que Portugal tem vindo a percorrer nestas matérias, nomeadamente ao nível da resolução dos problemas quantitativos em matéria de carências habitacionais, os múltiplos desafios que se colocam à política de Habitação e Reabilitação — económicos, funcionais, ambientais e sociais — demonstram a necessidade de uma abordagem integrada ao nível das políticas setoriais, das escalas territoriais e dos atores, que represente uma mudança na forma tradicional de conceber e implementar a política de habitação.

Esta abordagem implica uma reorientação da centralização da política de habitação no objeto — a “casa” — para o objetivo — o “acesso à habitação” —, através a criação de instrumentos mais flexíveis e adaptáveis a diferentes necessidades, públicos-alvo e territórios, uma implementação com base numa forte cooperação horizontal (entre políticas e organismos setoriais), vertical (entre níveis de governo) e entre os setores público e privado, incluindo o cooperativo, bem como uma grande proximidade aos cidadãos.

Foi neste contexto que o Governo lançou, em Outubro de 2017, um vasto pacote legislativo que designa por uma “Nova Geração de Políticas de Habitação” e com a missão de:

- a. Garantir o acesso de todos a uma habitação adequada, entendida no sentido amplo de habitat e orientada para as pessoas, passando por um alargamento significativo do âmbito de beneficiários e da dimensão do parque habitacional com apoio público;
- b. Criar as condições para que tanto a reabilitação do edificado como a reabilitação urbana passem de exceção a regra e se tornem nas formas de intervenção predominantes, tanto ao nível dos edifícios como das áreas urbanas.

Importa destacar que esta “Nova Geração de Políticas de Habitação” reconhece o papel imprescindível que os municípios têm na implementação destas políticas e reforça a sua intervenção neste âmbito, na esteira da lógica da descentralização e de subsidiariedade. A sua relação de proximidade com os cidadãos e o território permite aos municípios terem uma noção mais precisa das necessidades presentes, das abordagens mais adequadas e dos recursos passíveis de mobilização, sendo a sua ação fundamental na construção e implementação de respostas mais eficazes e eficientes, direcionadas para os cidadãos.

Assim, e de entre os vários instrumentos de política consagrados no âmbito da “Nova Geração de Políticas de Habitação”, salientam-se os seguintes:

❖ 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação

Este programa visa garantir o acesso a uma habitação adequada a pessoas que residem em condições habitacionais indignas. Este é um programa considerado central na política de habitação e que assenta na concessão de apoio financeiro aos atores públicos e assistenciais locais (municípios, empresas municipais, instituições particulares

de solidariedade social), a associações de moradores e cooperativas de habitação e construção, constituídas por agregados familiares elegíveis ao abrigo do programa, e diretamente aos próprios agregados familiares, para disponibilização de um leque diverso de soluções habitacionais a preços acessíveis ao universo dos destinatários.

❖ **Porta de Entrada – Programa de Apoio ao Alojamento Urgente**

Este programa visa dar uma resposta às situações de agregados familiares que ficam privados das suas habitações, ou que estão em risco iminente de ficar nessa situação, em virtude de factos imprevisíveis ou excepcionais, nomeadamente desastres naturais (inundações, sismos, incêndios) ou fenómenos de migrações coletivas. Assenta na concessão de apoio aos agregados familiares para a reconstrução dos seus percursos residenciais.

❖ **Programa de Arrendamento Acessível**

Este programa visa promover uma oferta alargada de habitação para arrendamento a preços reduzidos e compatíveis com os rendimentos dos agregados familiares, em termos da sua taxa de esforço. Terá por base um enquadramento fiscal favorável dos rendimentos prediais das entidades públicas e privadas, coletivas e singulares, que coloquem os seus prédios ou frações urbanas em arrendamento habitacional com o limite de preço de renda definido pelo programa. Este programa vai estar disponível para os novos contratos de arrendamento a celebrar que cumpram os requisitos do mesmo. Em complemento, serão criados instrumentos com vista à promoção de oferta pública para este fim, ao aumento da segurança e da estabilidade no arrendamento, à promoção da transparência e regulação do mercado, à realização de investimento para arrendamento habitacional a preços acessíveis e à captação de oferta, bem como instrumentos de apoio à procura.

❖ **Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado**

Este instrumento consiste num 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 para habitação permanente e para residência temporária de estudantes, promovendo o aumento da oferta pública de habitação neste segmento e a otimização dos recursos imobiliários públicos.

❖ **Programa Porta 65 Jovem**

Este programa, porventura um dos mais conhecidos no âmbito das políticas públicas de habitação, foi revisto, reforçado e compatibilizado com o Programa de

Arrendamento Acessível, visando conceder apoio financeiro ao arrendamento de habitação para residência permanente a jovens.

❖ **Programa Reabilitar para Arrendar**

Este programa foi, igualmente, revisto, reforçado e compatibilizado com o Programa de Arrendamento Acessível, e que visa o financiamento, em condições favoráveis face às de mercado, de operações de reabilitação de edifícios que se destinem ao arrendamento habitacional;

❖ **Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU 2020)**

Este instrumento apoia operações de reabilitação integral de edifícios, incluindo edifícios habitacionais e o parque de arrendamento público, dentro de Áreas de Reabilitação Urbana definidas pelos municípios ou enquadrados num Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas.

❖ **Casa Eficiente 2020**

Este programa envolve o financiamento, em condições favoráveis face às de mercado, de operações que promovam a melhoria do desempenho ambiental de edifícios ou frações de habitação.

❖ **Programa de Reabilitação Urbana de Bairros Sociais na Vertente da Eficiência Energética**

Este programa apoia intervenções que visem aumentar a eficiência energética e a utilização de energias renováveis para autoconsumo em edifícios de habitação social. Podem candidatar-se aos apoios os municípios ou empresas municipais proprietárias ou gestoras de fogos de habitação social, das regiões abrangidas.

❖ **Da Habitação ao Habitat**

Este programa visa promover a coesão e integração sócio territorial dos bairros públicos de arrendamento e dos agregados familiares nestes residentes, com base em abordagens integradas, inclusivas, participadas e adaptadas aos contextos locais, designadamente, em termos de políticas (urbanas, sociais, económicas, de educação, saúde e emprego, entre outras) e da articulação dos respetivos instrumentos (Rede

Social, o programa Escolhas, as DLBC's, etc.), destacando-se, em particular, o papel das autarquias e associações de moradores e outros atores locais neste programa.

❖ Programa Porta ao Lado

Este programa visa apoiar os agregados familiares em matéria de acesso à habitação, melhorando a acessibilidade à informação, o encaminhamento e o acompanhamento de proximidade, nomeadamente, mediante a criação de um novo Portal da Habitação, de uma linha de apoio ao acesso à habitação e do reforço do acompanhamento integrado e de proximidade, em forte articulação com as respostas sociais, associações de moradores e as autarquias locais.

É pois, neste contexto, que o papel dos Municípios Portugueses é de grande importância para a concretização das Políticas de Habitação.

Aos municípios cumpre programar e executar a respetiva Política Municipal de Habitação, identificando as carências habitacionais, quantitativas e qualitativas, bem como as suas dinâmicas de evolução, com vista a assegurar respostas adequadas no âmbito das políticas municipais ou intermunicipais ou, ainda, no quadro de programas nacionais.

Neste caso concreto, o Município de Águeda saberá, seguramente, encontrar as respostas adequadas aos requisitos e aos desafios que a “Nova Geração de Políticas de Habitação” coloca, de modo a poder beneficiar plenamente os seus munícipes das vantagens que lhe estão associadas.

5. MODELO DE GOVERNAÇÃO

5.1. Modelo de Gestão e Organização

De acordo com o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, as Operações de Reabilitação Urbana devem ser coordenadas e geridas por uma entidade gestora, podendo esta assumir dois tipos distintos: uma Empresa do Sector Empresarial Local ou o próprio Município.

No presente caso, será o Município de Pedró Gão Grande a assumir diretamente as funções de entidade gestora das presentes ORU, na modalidade de execução direta, nos termos constantes respetivamente da alínea b) do nº 1 e da alínea a) do nº 3, ambas do Artigo 11.º do mencionado diploma legal.

Não obstante a assunção desta modalidade, o Município de Pedró Gão Grande deverá atuar em sintonia com o mercado, isto é, assumindo-se como facilitador das intervenções de reabilitação urbana, por via da reabilitação do edificado ou da construção nova em parcelas integradas nas ARU. Assim sendo, o Município de Pedró Gão Grande deverá procurar criar e potenciar sinergias com os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos, bem como com os investidores, podendo colaborar com estes na resolução de dificuldades ou na promoção das intervenções, alavancando, deste modo, as dinâmicas de reabilitação.

Note-se que, apesar de ser de iniciativa da Câmara Municipal, o sucesso das ORU implicará uma forte articulação e corresponsabilização com proprietários, demais titulares de direitos sobre edifícios e atores relevantes no interior da presente ARU.

Será, por isso, importante desenvolver esforços de coordenação e a procura de complementaridades entre os diferentes intervenientes, procurando uma confluência de interesses entre as várias ações de iniciativa pública e de iniciativa privada, permitindo, em diversos projetos, a concretização de parcerias de distinto tipo, cuja possibilidade está consignada no regime jurídico já referido.

É neste âmbito, que o Modelo de Governação das ORU deve privilegiar o envolvimento dos diferentes atores do território com interesse no desenvolvimento do Município, com particular enfoque nas questões ligadas ao desenvolvimento urbano.

Neste contexto, preconiza-se a adoção de um Modelo de Governação que seja capaz de:

- Estimular a participação da comunidade, promovendo o seu envolvimento e responsabilização na tomada de decisões, com o objetivo de gerar maior eficácia das políticas públicas;
- Promover abordagens integradas como mecanismos de resposta aos desafios locais que decorram de alterações estruturais;
- Alavancar as dinâmicas locais de inovação e de empreendedorismo, melhorando a resiliência do território;

- Apoiar as parcerias e a cooperação entre diferentes atores e instituições;
- Garantir a coerência e a articulação das intervenções na área de intervenção com a estratégia de desenvolvimento urbano definida à escala municipal e intermunicipal.

O Modelo de Governação deverá assentar, desta forma, em parcerias locais e institucionais que sejam capazes de promover a articulação entre atores públicos e privados, gerando sinergias, potenciando complementaridades e alavancando o investimento privado no território.

Deste modo, sugere-se a adoção de um Modelo de Governação assente em dois níveis de gestão:

- Gestão Estratégica
- Gestão Operacional

O nível da Gestão Estratégica deverá assumir as funções de coordenação de nível superior, articulando as operações no quadro da ORU com outras intervenções públicas ou privadas relacionadas, por exemplo, com a mobilidade urbana e regeneração física, económica e social, bem como com a sociedade em geral. Também relevante será garantir a articulação institucional com outros municípios, assim como com a Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro e com a Autoridade de Gestão do Programa Operacional Regional do Centro para o atual período de programação financeira, enquanto entidades responsáveis por intervenções no quadro regional. Este nível poderá, também, ser apoiado por um órgão de carácter consultivo que envolva e mobilize as diferentes instituições e agentes locais com interesse no desenvolvimento do Município.

Por sua vez, o nível da Gestão Operacional deverá incorporar, de forma transversal, todas as divisões e gabinetes técnicos da autarquia com intervenção direta e indireta na implementação das ações propostas e deverá assumir um papel fundamental na informação, a todo o momento, para uma decisão política devidamente instruída, para a satisfação de compromissos de gestão e monitorização.

Assim, como ligante de todo o sistema e para assegurar o nível de Gestão Operacional, seria desejável designar-se uma estrutura técnica da Câmara Municipal, uma equipa de gestão que seja capaz de assumir a liderança da implementação destas políticas, que modere o relacionamento com as divisões municipais e que interaja com o nível político autárquico, deste dependendo diretamente.

5.2. Instrumentos de Execução

Como já se referiu no ponto anterior, o Município de Pedró Grande assumirá as funções de Entidade Gestora da presente ORU que é de natureza Sistemática, no uso de todas as competências ao seu dispor e, no âmbito da lei, na execução da presente Programa Estratégico de Reabilitação Urbana.

Desde logo, é importante sublinhar que, nos termos do artigo 32º do RJRU, *“a aprovação de uma operação de reabilitação urbana sistemática constitui causa de utilidade pública para efeitos da expropriação ou da venda forçada dos imóveis existentes na área abrangida, bem como da constituição sobre os mesmos das servidões, necessárias à execução da operação de reabilitação urbana”*.

Assim, e para efeitos de execução das ORU, o Município de Pedró Grande poder-se-á considerar investido dos seguintes poderes previstos no nº 1 do artigo 44º do RJRU, para a totalidade da zona de intervenção:

- Licenciamento e admissão de comunicação prévia de operações urbanísticas e autorização de utilização, nos termos do artigo 45º do RJRU;
- Inspeções e vistorias, nos termos do artigo 46º do RJRU;
- Adoção de medidas de tutela da legalidade urbanística, nos termos do artigo 47º do RJRU;
- Cobrança de taxas e receção das cedências ou compensações devidas, nos termos do artigo 48º do RJRU.

O Município de Pedró Grande poderá, também, usar os Instrumentos de Execução de Política Urbanística que estão previstos no nº 1 do artigo 54º do RJRU, para a totalidade da zona de intervenção, nomeadamente:

- Imposição de reabilitar e obras coercivas, nos termos do artigo 55º do RJRU;
- Empreitada única, nos termos do artigo 56º do RJRU;
- Demolição de edifícios, nos termos do artigo 57º do RJRU;
- Direito de preferência, nos termos do artigo 58º do RJRU;
- Arrendamento forçado, nos termos do artigo 59º do RJRU;
- Servidões, nos termos do artigo 60º do RJRU;
- Expropriação, nos termos do artigo 61º do RJRU;
- Venda forçada, nos termos do artigo 62º e 63º do RJRU;
- Reestruturação da propriedade, nos termos do artigo 64º do RJRU.

De igual modo, o Município de Pedró Gão Grande poderá usar Outros Instrumentos que estão previstos no RJRU, nomeadamente:

- Determinação do nível de conservação de um prédio urbano ou de uma fração, nos termos do artigo 65º do RJRU;
- Identificação de prédios ou frações devolutas, nos termos do artigo 66º do RJRU;
- Taxas municipais e compensações, nos termos do artigo 67º do RJRU.

5.3. Mecanismos de acompanhamento e avaliação

O sucesso da implementação da presente ORU depende, para além da coerência estratégica e dos objetivos estabelecidos, da definição adequada dos mecanismos de acompanhamento e avaliação, suportados por um conjunto de indicadores, definidos à priori, de monitorização, realização e de resultados que permitam aferir o grau de concretização das metas definidas.

Os mecanismos de acompanhamento e avaliação são fundamentais para a melhoria dos processos de gestão dos projetos e do apoio à tomada de decisões, para uma alocação mais eficiente dos recursos públicos destinados aos projetos, para o acompanhamento otimizado das medidas selecionadas e para tornar efetivos os compromissos que foram assumidos no contexto do plano.

A mobilização dos atores interessados no desenvolvimento urbano do Concelho poderá ser alavancada pela realização de eventos alargados e inclusivos (sessões abertas), onde se comunicam, logo de início, os objetivos e mecanismos de reabilitação urbana e, mais tarde, os progressos obtidos com a execução da ORU. A participação de atores de diferentes esferas (económicas, sociais, culturais, entre outras) nestes eventos é essencial para estimular o trabalho em rede e contribuir para a dinamização de novas parcerias.

Por outro lado, o sistema de acompanhamento e avaliação interno deverá ser baseado em indicadores de natureza mensurável, por forma a melhor avaliar a evolução dos resultados das ações. Serve assim para estabelecer um balanço de execução em função do tempo e do financiamento e, em caso de necessidade, reestabelecer e reconduzir os trabalhos e as ações para fórmulas de intervenção mais eficazes.

Uma grande parte da avaliação deverá necessitar de medições e inquéritos pelo que o nível da Gestão Operacional deverá ser responsável pela recolha e preparação de toda a informação e exercícios de síntese que se revelem necessários, assim como, deverá elaborar os relatórios de progresso considerados convenientes, onde a matéria técnica e financeira estará presente e servirá de base às decisões políticas dos órgãos autárquicos, em particular do órgão executivo.

Figura 11 – Modelo de Governação



Em síntese, e a título meramente exemplificativo, as principais atribuições do nível da Gestão Operacional poderão ser as seguintes:

- Acompanhar todos os projetos integrados na área de intervenção das ARU;
- Acompanhar e integrar outros projetos de idêntica natureza em curso, para que da sua articulação resulte a potenciação dos mesmos;
- Acompanhar a implementação de projetos e estabelecer pontes de trabalho com todos os envolvidos na sua concretização;
- Elaborar Relatórios de Progresso das ações cuja candidatura seja aprovada;
- Elaborar pareceres técnicos;
- Manter atualizados os resultados da implementação das ações.

Com este nível de Gestão Operacional, estamos perante uma plataforma de recolha, tratamento, acompanhamento e informação tendente à decisão e que, paralelamente, beneficiará, nas ações que desenvolver, das competências dos Serviços Técnicos municipais que integra.

Esta plataforma deverá, ainda, assegurar a implementação dos mecanismos de acompanhamento, monitorização e autoavaliação a partir de momentos de síntese a estabelecer no início da implementação, como reuniões periódicas com todos os envolvidos, com o propósito de estabelecer pontos de situação, que operem também como estímulo à boa concretização das ações em curso.

No caso de ser necessário, poderá existir recurso à contratação de assessorias externas, especialmente nos domínios da monitorização, avaliação e da comunicação. Nesses casos, será previamente aprovado pelo Executivo Municipal um caderno de encargos com as tarefas a desenvolver, os outputs do trabalho e o modelo de relacionamento desta consultoria externa com a estrutura interna municipal.

6. QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS

6.1. 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 Pedró 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, 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 de Pedrogão Grande 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.

6.2. Incentivos Municipais

Em relação aos apoios no âmbito dos procedimentos administrativos necessários à execução das intervenções, a Câmara Municipal de Pedró Gão 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 71.º 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 boa conclusão das obras, atestada pelos serviços competentes do Município de Pedró Gão Grande, e cessarão sempre que se verifique que a obra não se realizou de acordo com o projeto aprovado ou que foram feitas demolições não autorizadas.

6.2. 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

- 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

- 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 nº 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 nº 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).

❖ 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação

O 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, visa apoiar a promoção de soluções habitacionais para pessoas que vivem em condições habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada.

Este é um programa considerado central no âmbito das políticas de habitação e que tem por objetivo garantir o acesso a uma habitação adequada a pessoas que residem em condições habitacionais indignas, seja em situação de precariedade, insalubridades e insegurança, incluindo residência em zonas de risco ambiental, sobrelotação ou inadequação face a necessidades específicas de pessoas com deficiência.

Consiste na concessão de apoio financeiro aos atores públicos e assistenciais locais (municípios, empresas municipais, instituições particulares de solidariedade social), a associações de moradores e cooperativas de habitação e construção constituídas por agregados familiares elegíveis ao abrigo do programa e diretamente aos próprios agregados familiares, para disponibilização de um leque diverso de soluções habitacionais a valores acessíveis ao universo dos destinatários.

O Programa assenta numa dinâmica promocional predominantemente dirigida à reabilitação do edificado e ao arrendamento. Aposta também em abordagens integradas e participativas que promovam a inclusão social e territorial, mediante a cooperação entre políticas e organismos setoriais, entre as administrações central, regional e local e entre os setores público, privado e cooperativo.

Legislação Aplicável

- **Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho**
Estabelece o 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, que visa a promoção de soluções habitacionais para pessoas que vivem em condições habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada.
- **Declaração de Retificação n.º 25/2018, de 02 de agosto**
Retifica o Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho.
- **Portaria n.º 230/ 2018, de 17 de agosto**
Regulamenta o Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, e, em execução do n.º 4 do artigo 63.º desse decreto-lei, define o modelo e os elementos essenciais para efeito da apresentação ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU, I. P.), das candidaturas à concessão de apoios ao abrigo desse programa.
- **Decreto-Lei n.º 84/2019, de 28 de junho**
Estabelece as normas de execução do Orçamento do Estado para 2019. O artigo 184.º procede à alteração do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho.
- **Decreto-Lei n.º 81/2020, de 2 de outubro**
Adequa os instrumentos criados no âmbito da Nova Geração de Políticas de Habitação e a Lei Orgânica do IHRU, I. P., à lei de bases da habitação, no âmbito do Programa de Estabilização Económica e Social.
- **Portaria n.º 41/2021, de 22 de fevereiro**
Altera a regulamentação do Programa de Apoio ao Acesso à Habitação.

Para além dos incentivos que viemos de nos referir, 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 - Fases e conteúdos da metodologia adotada	5
Quadro 2 - Evolução da População Residente, entre 2001 e 2021	12
Quadro 3 - População Residente por grupos etários, entre 2011 e 2021	13
Quadro 4 - Número de Edifícios e de Alojamentos Familiares Clássicos, entre 2011 e 2021	16
Quadro 5 - N.º de Fogos Licenciados e Concluídos, em construções novas, entre 2001 e 2021	17
Quadro 6 - Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia de Pedró Gão Grande.....	27
Quadro 7 - Edificado e Alojamentos da ARU da Vila de Pedró Gão Grande.....	29
Quadro 8 - Análise SWOT da ARU da Vila de Pedró Gão Grande	37
Quadro 9 - Estimativa de Investimento Geral para a ORU da Vila de Pedró Gão Grande	48

Índice de Figuras

Figura 1 – Localização regional do concelho de Pedró Gão Grande	9
Figura 2 – Enquadramento paisagístico do concelho de de Pedró Gão Grande.....	11
Figura 3 – Igreja Matriz de Pedró Gão Grande.....	18
Figura 4 – Distribuição territorial das ARU do concelho de Pedró Gão Grande	26
Figura 5 – Delimitação da ARU da Vila de Pedró Gão Grande	30
Figura 6 – Imagem da Igreja Matriz na ARU da Vila de Pedró Gão Grande.....	32
Figura 7 – Imagem da Câmara Municipal na ARU da Vila de Pedró Gão Grande... ..	33
Figura 8 – Mosaico de imagens da ARU da Vila de Pedró Gão Grande.....	35
Figura 9 – Interpretação Territorial da ARU da Vila de Pedró Gão Grande	36
Figura 10 – Modelo Territorial da ARU da Vila de Pedró Gão Grande.....	39
Figura 11 – Modelo de Governação	124

Índice de Gráficos

Gráfico 1 - Indivíduos por Faixa Etária na ARU da Vila de Pedró Gão Grande	28
Gráfico 2 - Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU da Vila de Pedró Gão Grande.....	29

Equipa de Acompanhamento Interna



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 Marques

ANEXO

**Fichas individualizadas dos Benefícios Fiscais
atualmente em vigor**

INCENTIVOS QUE DECORREM DO ESTATUTO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS – Artigo 45º	
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: – 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	– 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	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. 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

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	Isenção nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação
PRESSUPOSTOS	A isenção apenas se aplica se o adquirente iniciar as obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição. Prédios urbanos ou frações autónomas localizados em ARU ou concluídos há mais de 30 anos, que sejam, cumulativamente: – 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	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. 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.

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	Isenção na primeira transmissão subsequente à intervenção de reabilitação
PRESSUPOSTOS	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 Prédios urbanos ou frações autónomas localizados em ARU ou concluídos há mais de 30 anos, que sejam, cumulativamente: – 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	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. 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.

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: – 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	O reconhecimento da intervenção de reabilitação deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística. 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). Em caso de verificação das condições descritas anteriormente, caberá à Câmara Municipal reembolsar o requerente da totalidade do valor da segunda vistoria.

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	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	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. 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.
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	- 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	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. Redução cumulativa com a definida no n.º 7 do artigo 112.º do CIMI. Em áreas territoriais que sejam objeto de operações de reabilitação urbana ou combate à desertificação.
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.

