

# ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE PEDRÓGÃO DE S. PEDRO

(União de freguesias de Pedrógão de S. Pedro  
e Bemposta)



**CÂMARA MUNICIPAL DE PENAMACOR**

**FEVEREIRO DE 2016**

# Índice

|                                                 |    |
|-------------------------------------------------|----|
| Ficha técnica.....                              | 3  |
| Nota introdutória.....                          | 4  |
| Enquadramento do concelho.....                  | 6  |
| Critérios de delimitação.....                   | 9  |
| Critérios subjacentes à delimitação da ARU..... | 9  |
| Planta de delimitação.....                      | 11 |
| Caraterização da ARU.....                       | 14 |
| Dinâmicas demográficas.....                     | 14 |
| Socioeconomia.....                              | 16 |
| Dinâmica urbanística.....                       | 18 |
| Ativos culturais e patrimoniais.....            | 21 |
| Grandes números da ARU.....                     | 23 |
| Objetivos estratégicos.....                     | 24 |
| Benefícios fiscais.....                         | 27 |

# Ficha técnica

## Título

ARU de Pedrógão de S. Pedro

## Promotor

Câmara Municipal de Penamacor

# Nota introdutória

Este documento corresponde à proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Pedrógão de S. Pedro, inserida na União de freguesias de Pedrógão de S. Pedro e Bemposta, e incorpora um conjunto de elementos como a caracterização do território, a pertinência da área onde recai a delimitação da ARU, a matriz estratégica e os benefícios e incentivos fiscais definidos pela Câmara Municipal de Penamacor (CMP), os quais se encontram alinhados com os instrumentos legais existentes no ordenamento jurídico nacional.

A reabilitação urbana é, hoje, uma matéria decisiva para a sustentabilidade do território, em particular dos tecidos urbanos de cariz histórico, consolidados, marcados pelo tempo e onde se afirmam lógicas de relação identitária e de sentido de pertença com a comunidade local. Neste âmbito, e considerando, também, o quadro de orientações de escala europeia, a Direção Geral do Território (DGT) lançou, em 2015, uma estratégia direcionada para a dimensão das cidades - designada por Cidades 2020 - tendo em vista definir orientações para o desenvolvimento dos centros históricos, respondendo aos principais constrangimentos e desafios que estes territórios enfrentam.

Cumulativamente, no que concerne ao âmbito legal, desde do ano de 2009, foram dados passos fundamentais para a concretização de um novo paradigma jurídico relacionado com a reabilitação urbana, tendo sido publicado o Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, que veio estabelecer o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU).

Mais tarde, em 2012, o RJRU foi alterado e republicado, através da Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto. Esta alteração veio permitir aos municípios a implementação dos programas de reabilitação urbana de forma faseada (numa primeira fase, procede-se à aprovação da delimitação da ARU e numa fase subsequente, que pode ir até um período de 3 (três) anos, a aprovação da Operação de Reabilitação Urbana).

Ao abrigo do Artigo 12.º, alínea 1 do RJRU, define-se como objeto das ARU os “espaços urbanos que, em virtude da insuficiência ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas urbanas, dos equipamentos ou dos espaços urbanos e verdes, justifiquem uma intervenção integrada”.

De acordo com o Artigo 13º, alínea 2, os elementos que compõem a proposta de delimitação da ARU, para sua fundamentação, são os seguintes:

- o A memória descritiva e justificativa - que inclui os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir;
- o A planta com a delimitação da área abrangida;
- o O quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais, nos termos da alínea a) do artigo 14º.

O presente documento integra os elementos acima referidos, permitindo constituir-se como base de suporte ao processo de delimitação da ARU.

Para além dos benefícios fiscais associados à ARU, esta contempla também uma agilização dos procedimentos de controlo prévio decorrentes do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), ao abrigo do Decreto-Lei nº 53/2014, de 8 de Abril, que estabelece o regime excecional e temporário aplicável à reabilitação urbana de edifícios ou frações localizados em ARU ou cuja construção tenha sido concluída há pelos menos 30 anos, desde que pelo menos 50% da sua área seja destinada ao uso habitacional.

A simplificação introduzida pelo regime excecional e temporário passa pela possibilidade de dispensa, em operações urbanísticas, de normas legais ou regulamentares supervenientes à construção originária, tais como o Regulamento Geral de Edificações Urbanas (RGEU), normas técnicas para melhoria da acessibilidade das pessoas com mobilidade condicionada, Regulamento dos Requisitos Acústicos dos Edifícios, requisitos de eficiência energética e qualidade térmica, instalação de gás e instalação de infraestruturas de telecomunicações em edifícios, ou contribua para a melhoria das condições de segurança e salubridade do imóvel.

Em conjunto com o regime excecional, a delimitação da ARU permite otimizar e promover a reabilitação e regeneração do tecido urbano devido à possibilidade de beneficiar de uma estratégia global de melhoramento e inclusão de todo o edificado da área delimitada, ao invés de fomentar projetos isolados e descontextualizados, fomentando uma lógica de integração do ponto de vista social, económico, ambiental e urbanístico.



# Enquadramento do concelho

A aldeia de Pedrógão de S. Pedro pertence ao concelho de Penamacor e à União de freguesias de Pedrógão de S. Pedro e Bemposta, que se localiza na região da Beira Baixa, distrito de Castelo Branco. Nas Unidades Territoriais Estatísticas, o concelho de Penamacor enquadra-se na zona Centro (NUTS II), na Beira Interior Sul (NUTS III). O seu perímetro faz fronteira a Norte com o concelho de Sabugal, a Sul com o concelho de Idanha-a-Nova, a Este com a Estremadura Espanhola e a Oeste com o concelho de Fundão.

A vila de Penamacor, sede do concelho homónimo, dista a 48 km de Covilhã, 50 km de Castelo Branco e 66 km da Guarda, os principais centros urbanos de maior dimensão, em proximidade imediata. Encontra-se ainda a 188 km de Coimbra, a 247 km de Lisboa, a 263 km do Porto e a 362 km de Madrid. A aldeia de Pedrógão de S. Pedro localiza-se a cerca de 12 km a Sul da sede concelhia.

Em termos administrativos, o concelho encontra-se atualmente subdividido em 9 freguesias, após o processo de agregação de freguesias levado a cabo em Portugal em 2013 (antes subdividia-se em 12 freguesias). Assim sendo, o concelho é agora constituído pelas seguintes freguesias: Aranhas, Benquerença, Meimão, Meimosa, Penamacor, Salvador, Vale Sr.<sup>a</sup> da Póvoa, União de freguesias de Aldeia do Bispo, Águas e Aldeia de João Pires e União de freguesias de Pedrógão de S. Pedro e Bemposta.

O território do concelho estende-se por uma área total de 564 km<sup>2</sup> e é marcado pela baixa densidade populacional. Segundo os dados censitários do INE, em 2011 a densidade populacional do concelho fixa-se em 10,1 habitantes/km<sup>2</sup>, cerca de 93% inferior aos valores nacionais e 50% abaixo da Beira Interior Sul.

A população residente, em 2011, situava-se nos 5682 indivíduos e verificou-se um decréscimo populacional nas últimas décadas (entre 2001 e 2011 o concelho perdeu 14,7% dos residentes). Em 2011 Penamacor era o concelho com o índice de envelhecimento da população mais elevado do país (597,8, face a 127,8 verificado a nível nacional) e este índice aumentou 29,8% na última década.

Em 2011 residiam em Pedrógão de S. Pedro 500 habitantes, que perfaz uma densidade populacional de 23,0 habitantes/km<sup>2</sup>. Nesta freguesia (os dados disponíveis são anteriores ao processo de União de Freguesias) as perdas populacionais situam-se nos 13,8%.

Esta situação demográfica coloca desafios, à semelhança de outros concelhos localizados no interior do país. As intervenções propostas exigem respostas que visam incidir na atenuação e inversão das tendências recessivas e no incremento de fatores de atratividade e competitividade que promovam o desenvolvimento urbano.

Ao contrário das tendências demográficas, no parque edificado concelhio tem havido uma evolução positiva na última década, sendo que se registaram mais 618 edifícios, totalizando um crescimento de 9,7%. Na freguesia de Pedrógão de S. Pedro, o parque edificado cresceu 1,8% na última década, contando em 2011 com 498 edifícios.

No entanto, apesar da tendência de crescimento do edificado do concelho, verifica-se que este tem, na sua grande maioria, mais de 25 anos (77%) e que as épocas de construção mais frequentes no concelho são a década de 70 (21%), seguida da década de 60 (15%) e dos edifícios construídos entre 1919 e 1945 (13%).

Na componente histórica, a ocupação concelhia de Penamacor remonta, segundo os vestígios arqueológicos encontrados à pré-história, no final do período neolítico (IV-III milénios a.C.). Desde a remota ocupação até à Primeira Guerra Mundial, Penamacor foi sempre um território de particular importância em termos geoestratégicos e militares. A população tinha como principais atividades a pastorícia, a agricultura e a mineração. No entanto, nos períodos bélicos mais conturbados verificou-se diversas vezes a escassez de bens e de homens.

A partir do século XX, com a decrescente importância militar, Penamacor reassumiu-se como local de concentração de serviços à população, bem dotada de infraestruturas e diversos equipamentos, até à segunda metade do século, quando surgiu e se acentuou o êxodo rural, devido à fraca oferta de emprego e à centralização de serviços que despojou Penamacor de muitas das suas principais funções.

Em relação a Pedrógão de S. Pedro, como indica o próprio topónimo da freguesia, esta terá seguramente derivado da antiga freguesia de S. Pedro, a qual integrava, juntamente com as freguesias de Santiago e Santa Maria, o quadro de divisão administrativa da vila de Penamacor, no século XVIII. Crê-se que Pedrógão de S. Pedro tenha origem no nome latim *Petrónius*, talvez o verdadeiro fundador da atual freguesia, à semelhança do que se atribui para as localidades homónimas.

Durante o século XVIII, a freguesia de S. Pedro localizava-se na zona intramuros de Penamacor. Quando D. Sancho I reconstruiu e fundou de novo Penamacor, por volta de 1189, o orago da

freguesia, S. Pedro, o Príncipe dos Apóstolos e Cabeça da Igreja, foi revelador de um vínculo cristão fundamental para a construção de toda a cultura da freguesia.

Deste modo, chegou à atualidade uma freguesia com um compacto núcleo antigo de ruas e ruelas intrincadas e pitorescas, ladeadas de construções rústicas e graníticas e com um interessante património cultural.



# Critérios de delimitação

## Critérios subjacentes à delimitação da ARU

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), na redação conferida no Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, estabelece no Artigo 2º, alínea j), o conceito de Reabilitação Urbana. Por este, entende-se que é a forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no seu todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios.

A delimitação da ARU surge da conjugação de diferentes métodos de análise do território, ponderados pela equipa da CMP, destacando-se o Plano Diretor Municipal de Penamacor e a Carta de Uso e Ocupação do Solo de Portugal Continental para 2007 (COS2007).

Através da leitura da Memória Descritiva da Carta de Uso e Ocupação do Solo de Portugal Continental para 2007 (COS2007), que foi elaborada com base na COS'90, em imagens aéreas ortorretificadas que garantiram maior exatidão posicional e em séries multi-temporais intra- anuais de imagens de satélite, que permitem uma melhor caracterização da fenologia da vegetação e consequentemente uma identificação mais correta de algumas classes de ocupação/uso do solo, analisou-se cuidadosamente as áreas em causa.

Concluiu-se da análise às COS2007 que fazia sentido delimitar o perímetro da ARU em concordância com a classificação da zona que podemos definir como sendo a de construção mais densificada e em que os edifícios apresentam características e traças arquitetónicas mais homogéneas e tradicionais. Assim sendo, a mancha da COS2007 classificada como: 1. Territórios artificializados, 1.1 Tecido urbano, 1.1.1 Tecido Urbano Contínuo e, mais especificamente, 1.1.1.02 Tecido urbano contínuo predominantemente horizontal, foi o critério subjacente à delimitação da ARU de Pedrógão de S. Pedro.

A integração no perímetro da ARU de todo tecido urbano classificado como contínuo predominantemente horizontal, permite abranger toda a área urbana consolidada e de interesse histórico, cultural, identitário do local e preservável pelas suas características patrimoniais.

Tendo em conta que a classificação da COS2007 foi elaborada em 2007, ressalva-se que em situações pontuais pode-se ter feito pequenos ajustes ao perímetro, de modo a afetar de forma mais eficiente, atual e com maior precisão o impacto da ARU. Estes ajustes foram cuidados e aprovados pela CMP de modo a que a área delimitada fosse completamente atual e ajustada às questões do urbanismo e da arquitetura do lugar.

Assim, pretende-se gerar uma maior aderência e possibilidade de usufruto em termos de volume de proprietários e/ou espaços afetos pelos benefícios e incentivos da ARU. Para além disso, a ARU de Pedrógão de S. Pedro promove uma maior facilidade, rapidez e agilidade dos processos para obter resultados visíveis no tempo de vigência da ARU.

Adicionalmente, a regeneração urbana de Pedrógão de S. Pedro, ao estar englobada numa estratégia completa e integrada de articulação e agilização dos procedimentos entre os vários atores, irá projetar-se no enriquecimento do tecido urbano e da qualidade a vários níveis.

O PDM de Penamacor afirma ainda em suporte da relevância desta ARU a classificação do Núcleo antigo de Pedrógão de S. Pedro como um dos 6 conjuntos Edificados com interesse (C5) do plano.

# Planta de delimitação

Figura 1 | Planta de proposta de delimitação da ARU sobre o cadastro

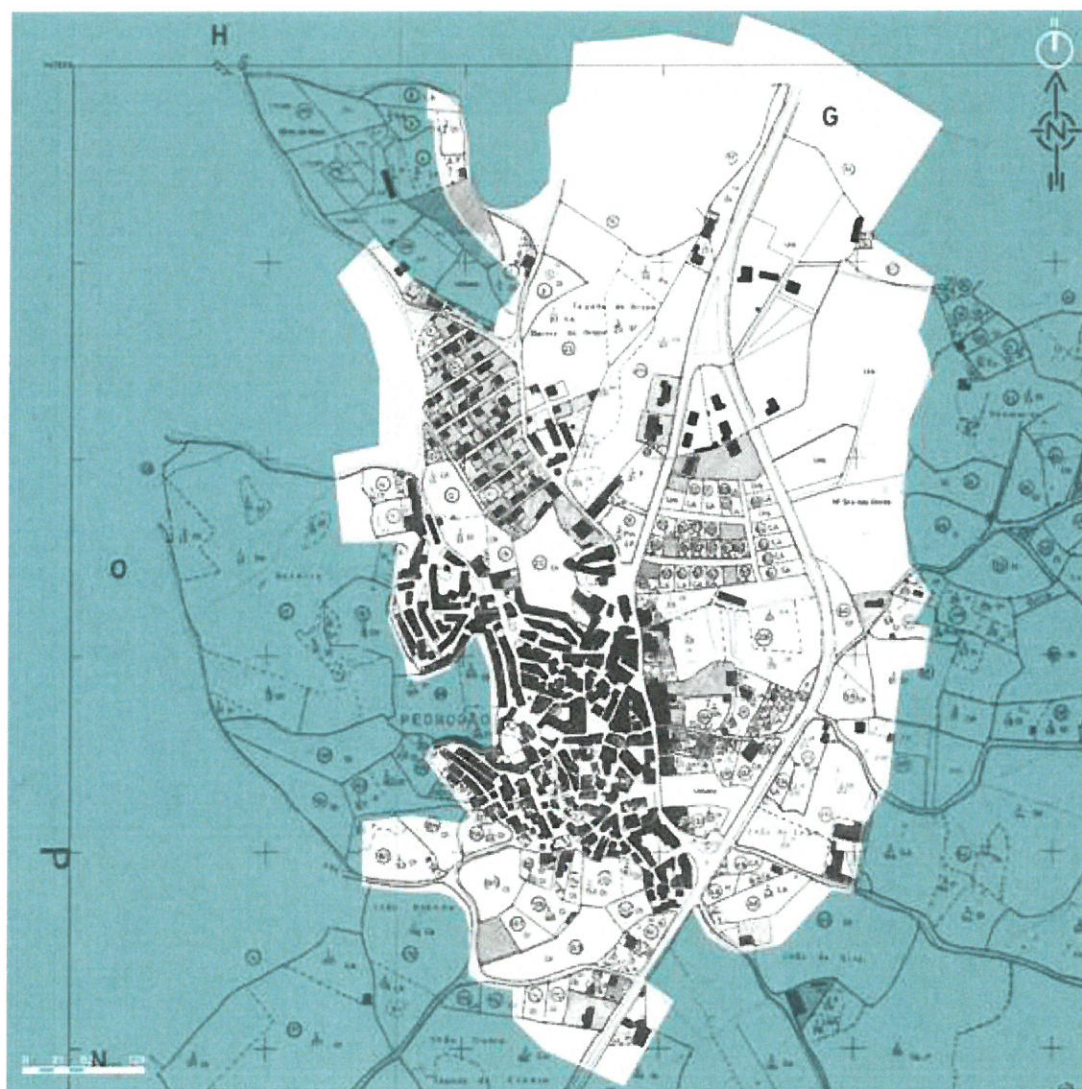




Figura 2 | Planta de proposta de delimitação da ARU sobre o ortofotomapa



Figura 3 | Planta de proposta de delimitação da ARU sobre o cadastro e o ortofotomapa





# Caraterização da ARU

## Dinâmicas demográficas

A ARU de Pedrógão de S. Pedro apresenta uma área de 0,24 km<sup>2</sup>, concentra um efetivo populacional de 474 residentes e 230 famílias e apresenta uma densidade populacional de 1 975 hab/km<sup>2</sup>.

Esta ARU registou, nas últimas duas décadas, um decréscimo de cerca de um terço dos residentes, para o qual contribuiu, sobretudo, o período entre 1991 e 2001, onde se registou uma redução de 22%, valor apenas superado pela freguesia onde se insere. Na década seguinte manteve-se a tendência de decréscimo populacional, ainda que em valores inferiores (-14%). O número de famílias registou a mesma tendência de decréscimo (-26%), tal como a dimensão média da família, que passou de 2,26 pessoas por família em 1991, para 2,06 em 2011.

Esta tendência sugere uma degradação da atratividade da ARU, uma vez que não conseguiu manter os seus residentes, induzindo um processo de despovoamento, que se tem agravado.

A reduzida taxa de natalidade, juntamente com o aumento da esperança média de vida, tem alterado progressivamente a estrutura demográfica deste território, onde a população idosa (48%) já é superior à população em idade ativa (46%) e muito superior à população jovem (6%). Uma estrutura idêntica à observada na freguesia e no concelho.

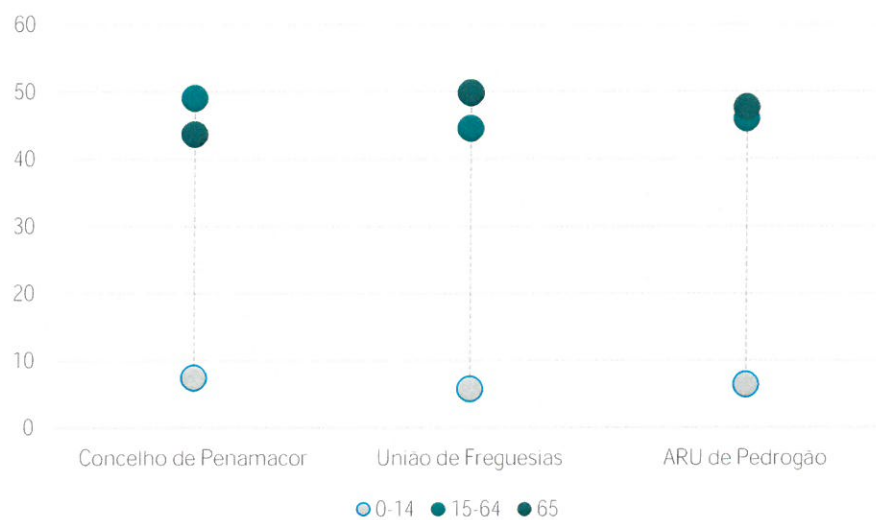
Tabela 1 | Grandes números e tendências demográficas recentes

|                                      | População |      |      | Variação população (%) | Famílias |      |      | Variação famílias (%) | Densidade populacional (hab/km <sup>2</sup> ) |
|--------------------------------------|-----------|------|------|------------------------|----------|------|------|-----------------------|-----------------------------------------------|
|                                      | 1991      | 2001 | 2011 | 1991 - 2011            | 1991     | 2001 | 2011 | 1991 - 2011           | 2011                                          |
| Concelho                             | 8115      | 6658 | 5682 | -29,98                 | 3411     | 2936 | 2649 | -22,34                | 10,8                                          |
| U.F. Pedrógão de S. Pedro e Bemposta | 952       | 764  | 620  | -34,87                 | 428      | 354  | 301  | -29,67                | 19,55                                         |
| ARU de Pedrógão de S. Pedro          | 702       | 551  | 474  | -32,5                  | 311      | 250  | 230  | -26,0                 | 1 975                                         |

Fonte: INE, Censos 1991, 2001 e 2011



Gráfico 1 | Estrutura etária da população (%)



Fonte: INE, Censos 2011

## Socioeconomia

Inserida num território de baixa densidade, situado no interior do país, com uma matriz rural bastante vincada que tem um contributo importante para a criação de emprego, a ARU de Pedrógão de S. Pedro tem vindo a assistir a um severo despovoamento, traduzido no êxodo de população jovem e em idade ativa que, nas últimas décadas, se foi deslocalizando para o litoral, sobretudo por motivos laborais.

Com efeito, a diminuição do número de postos de trabalho no concelho entre 2001 e 2011 foi transversal a todos os setores. Na agricultura, um setor de especialização do concelho, a perda foi significativa, com o emprego a registar uma retração superior a 30%.

As dinâmicas económicas recentes tiveram repercussões sobre o tecido económico e social da ARU de Pedrógão de S. Pedro. Em 2011, mais de quatro quintos da população residente na ARU de Pedrógão de S. Pedro exercia a sua atividade profissional no concelho, sendo expetável que o posto de trabalho esteja localizado na sede de concelho. Com efeito, o tecido empresarial da ARU é reduzido – os Dados dos Quadros de Pessoal de 2013, embora possam ser sub-representativos, registam apenas três estabelecimentos.

Os serviços constituem-se como o maior empregador, acolhem mais de 60% da população residente empregada na ARU, seguindo a estrutura de emprego do concelho. Por outro lado, as indústrias transformadoras, sobretudo as indústrias alimentares, a indústria do vestuário e a indústria da madeira, cortiça e mobiliário, empregam mais um terço dos trabalhadores da ARU, o que representa um peso cerca de três vezes superior à estrutura de emprego do concelho.

Com a concentração do emprego nos serviços e na indústria, a agricultura assume um peso menos expressivo face ao padrão concelhio. De facto, apenas 4% dos residentes na ARU trabalhavam, em 2011, no setor primário; no concelho o setor primário é responsável por cerca de 13% dos postos de trabalho.

A contração do emprego contribuiu também para acelerar o processo de despovoamento da ARU que, por sua vez, gerou um desequilíbrio na estrutura etária e no perfil de habilitações da população residente.

A ARU de Pedrógão de S. Pedro apresenta assim uma população envelhecida e com um baixo perfil de habilitações. De facto, a saída de jovens e da população em idade ativa criou um desequilíbrio na estrutura de habilitações, uma vez que a população mais envelhecida tende a

exibir níveis de habilitação mais baixos: mais de quatro quintos da população residente não detém mais do que o 3º ciclo do ensino básico. A aposta na melhoria dos níveis de qualificação da população residente é decisiva para que a ARU de Pedrógão de S. Pedro possa estar melhor preparada para enfrentar os desafios que se colocam ao seu desenvolvimento, sobretudo num cenário em que mais de 30% da população residente não sabe ler nem escrever.

A mobilização e o profundo envolvimento dos atores no processo de desenvolvimento urbano da ARU de Pedrógão de S. Pedro serão fundamentais para encetar um conjunto de intervenções coerentes que promovam a reabilitação do edificado, a requalificação do espaço público e a dinamização económica e cultural desta área.

Neste processo, importa também incluir a valorização do património e da identidade da ARU, no sentido de promover a visita, aproveitando os fluxos que são dirigidos ao território no seu conjunto. De facto, a projeção dos elementos patrimoniais da ARU – o núcleo urbano pitoresco e compacto, de ruelas estreitas e construções de granito, onde se localizam o Calvário e a Capela de Santo António e a Casa do Teatro (classificada como imóvel de interesse público) – pode ser alavanca por uma estratégia integrada, de âmbito municipal, que permita captar, de forma sustentada, visitantes para o território.

Tabela 2 | População residente empregada

|                                      | População residente empregada |                |                  |                 |
|--------------------------------------|-------------------------------|----------------|------------------|-----------------|
|                                      | Total                         | Setor primário | Setor secundário | Setor terciário |
| Concelho                             | 1531                          | 181            | 421              | 929             |
| U.F. Pedrógão de S. Pedro e Bemposta | 171                           | 12             | 54               | 105             |
| ARU de Pedrógão de S. Pedro          | 140                           | 6              | 47               | 87              |

Fonte: INE, Censos 2011

## Dinâmica urbanística

Segundo os Censos de 2011, a ARU de Pedrógão de S. Pedro localiza no seu perímetro 475 edifícios e 475 alojamentos, concentrando uma parte significativa do parque habitacional existente nos limites da antiga freguesia de Pedrógão de S. Pedro (95%), localizando igualmente uma parte substancial (68%) do edificado existente na nova unidade territorial resultante da reforma administrativa. A última década censitária é marcada por um quadro de relativa estabilidade ao nível das dinâmicas urbanísticas, comparativamente à década anterior na qual o parque habitacional presente na ARU sofreu uma redução nos seus quantitativos de edifícios (-83 edifícios) e de alojamentos (-80 alojamentos). Esta dinâmica ocorre em concordância com a evolução do parque habitacional à escala da freguesia ao longo dos dois períodos censitários (-109 edifícios; -108 alojamentos), mas contraria o aumento à escala do concelho (+192 edifícios; +241 alojamentos).

Tabela 3 | Grandes números e dinâmicas do edificado

|                                               | Edifícios |      |      | Variação edifícios |           | Alojamentos |      |      | Variação Alojamentos |           |
|-----------------------------------------------|-----------|------|------|--------------------|-----------|-------------|------|------|----------------------|-----------|
|                                               | 1991      | 2001 | 2011 | 1991-2011          | 2001-2011 | 1991        | 2001 | 2011 | 1991 - 2001          | 2001-2011 |
| Concelho                                      | 6181      | 5755 | 6373 | -7%                | 11%       | 6294        | 5885 | 6535 | -6%                  | 11%       |
| U. F.<br>Pedrógão de S. Pedro e Bemposta      | 804       | 680  | 695  | -15%               | 2%        | 805         | 684  | 697  | -15%                 | 2%        |
| “Antiga”<br>Freguesia de Pedrógão de S. Pedro | 594       | 489  | 498  | -18%               | 2%        | 595         | 493  | 498  | -17%                 | 1%        |
| ARU de Pedrógão de S. Pedro                   | 554       | 471  | 475  | -15%               | 1%        | 555         | 475  | 475  | -14%                 | 0%        |

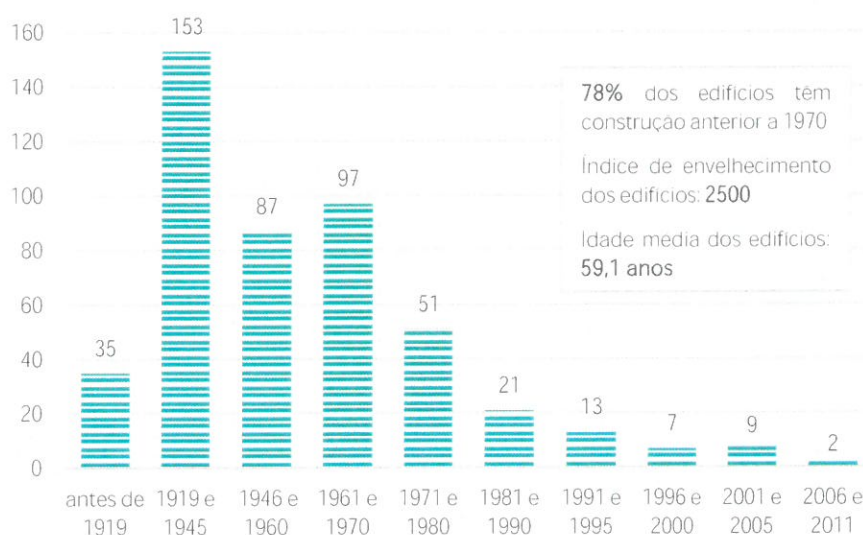
Fonte: INE. Censos 1991, 2001 e 2011

A ARU de Pedrógão apresenta um parque edificado de baixa volumetria (94% edifícios com altura até 2 pisos), sendo essencialmente composta por moradias unifamiliares (rácio alojamentos/edifícios igual a 1). Cerca de 78% do edificado existente na ARU tem uma construção anterior a 1970, indicativo da antiguidade do edificado presente no aglomerado



urbano definido por este perímetro (índice de envelhecimento de edifícios 2500; idade média 59,1 anos), que supera a realidade, desde já, particularmente envelhecida do conjunto do edificado no concelho (índice de envelhecimento de edifícios de 274,7; idade média de 41,6 anos).

Gráfico 2 | Edifícios por época de construção



Fonte: INE, Censos 2011

O parque habitacional da ARU caracteriza-se ainda por apresentar alguns sinais de desqualificação que decorrem essencialmente da sua antiguidade e das necessidades de reparação evidenciadas por uma parte significativa dos seus edifícios: recorrendo novamente aos dados censitários (2011), verifica-se que 202 dos 475 edifícios (42,5%) necessitavam de reparações.

Tabela 4 | Estado de conservação dos edifícios

|                                            | Edifícios                  |                                    |                                  |                                   |                  |
|--------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|------------------|
|                                            | S/necessidade de reparação | Necessidade de pequenas reparações | Necessidade de médias reparações | Necessidade de grandes reparações | Muito degradados |
| Concelho                                   | 4577 (71,8%)               | 1164 (18,3%)                       | 432 (6,8%)                       | 158 (2,5%)                        | 42 (0,7%)        |
| U. F. Pedrógão de S. Pedro e Bemposta      | 382 (55,0%)                | 220 (31,7%)                        | 78 (11,2%)                       | 12 (1,7%)                         | 4 (0,4%)         |
| “Antiga” Freguesia da Pedrógão de S. Pedro | 290 (58,2%)                | 142 (28,2%)                        | 56 (11,2%)                       | 9 (1,8%)                          | 1 (0,2%)         |
| ARU de Pedrógão de S. Pedro                | 273 (57,5%)                | 137 (28,8%)                        | 55 (11,6%)                       | 9 (1,9%)                          | 1 (0,2%)         |

Fonte: INE, Censos 2011

Relativamente à ocupação dos alojamentos familiares, os dados censitários são reveladores de um padrão de ocupação dos alojamentos marcado por baixas de taxas de ocupação permanente. O peso expressivo que o alojamento de utilização sazonal tem no conjunto dos alojamentos familiares clássicos existentes é uma característica transversal ao concelho e que se verifica também à escala da freguesia e da ARU. Em 2011, apenas 230 dos 475 alojamentos familiares clássicos existentes na ARU eram destinados a residência habitual, 230 tinham uma utilização sazonal e 16 encontravam-se vagos na altura do recenseamento.

Tabela 5 | Tipo de ocupação dos alojamentos familiares

|                                            | Alojamentos familiares clássicos |             |                    |
|--------------------------------------------|----------------------------------|-------------|--------------------|
|                                            | Residência habitual              | Vagos       | Utilização sazonal |
| Concelho                                   | 2633 (40,4%)                     | 809 (12,4%) | 3083 (47,2%)       |
| U. F. Pedrógão de S. Pedro e Bemposta      | 301 (43,2%)                      | 21 (3,2%)   | 375 (53,8%)        |
| “Antiga” Freguesia de Pedrógão de S. Pedro | 242 (48,6%)                      | 16 (3,2%)   | 240 (48,2%)        |
| ARU de Pedrógão de S. Pedro                | 230 (48,4%)                      | 16 (3,4%)   | 229 (48,2%)        |

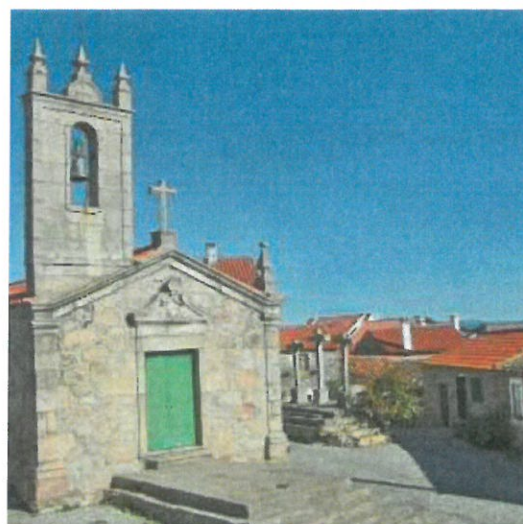
Fonte: INE. Censos 2011

## Ativos culturais e patrimoniais

A dinamização e sustentabilidade dos núcleos urbanos passa, também, pela proteção, salvaguarda e valorização do património construído e pela afirmação das singularidades do território em termos de valores culturais e identitários.

A revisão do PDM apresenta como linha de atuação a Defesa do Património Natural e Construído e tem como objetivo específico: preservar, recuperar e proteger o património cultural. *“(...) houve uma preocupação em salvaguardar os valores culturais existentes e de preservar os núcleos antigos, e embora em alguns deles esta tendência se tenha verificado, noutros surgiram intervenções que introduziram linguagens dissonantes ao contexto local.”* (1ª Revisão do PDM de Penamacor – Volume I – Análise e Diagnóstico – Adenda, pp 5)

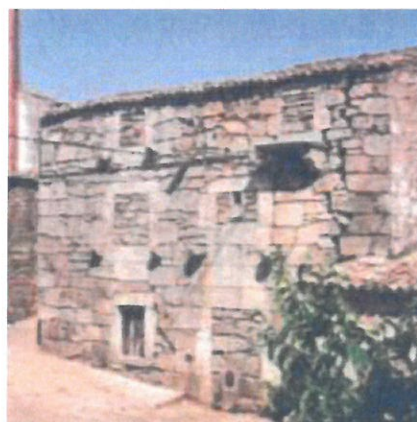
Figura 4 | Núcleo antigo de Pedrogão de S. Pedro



Neste contexto, a delimitação da ARU foi refletida no sentido de enquadrar os principais ativos patrimoniais do núcleo urbano de Pedrogão. O próprio núcleo antigo da aldeia encontra-se classificado no PDM como conjunto com interesse. Os bens patrimoniais aqui presentes encontram-se identificados ao nível do PDM e são eles:

Monumento de Interesse Público:

Figura 5 | Casa do Teatro – Portaria n.º 106/2014, de 12 de fevereiro de 2014





### Arquitetura Religiosa:

Figura 6 | Igreja Matriz de Pedrogão de S. Pedro



Figura 7 | Cruzeiro



### Arquitetura Civil Privada:

Figura 8 | Solar da Família Marrocos



Figura 9 | Solar da Família Franco Falcão



### Arquitetura civil pública:

Figura 10 | Escola Primária Dr. Augusto Falcão



## Grandes números da ARU



24 ha

Ocupa 0,8% da área  
da União de Freguesias de  
Pedrogão de S. Pedro e Bemposta



474 residentes

representa uma perda populacional  
superior a 32,5% face a 1991



475 edifícios

representam 7,5% dos  
edifícios do concelho



230 famílias

correspondem a 8,7% das famílias  
que residem no concelho de Penamacor



475 alojamentos

representam 7,3% dos  
alojamentos do concelho



48%  
da população tem  
65 ou mais anos



Mais de 80% da população  
residente não detém mais  
que o 3º ciclo do ensino básico



6% da população  
tem menos de 15 anos



60% da população  
residente empregada  
trabalha no setor



30% da população  
residente está empregada  
81% trabalha no município



# Objetivos estratégicos

A necessidade de afirmar um novo paradigma de desenvolvimento territorial, dirigido para o centro histórico de Pedrógão de S. Pedro, levou a CMP a criar esta ARU, enquanto instrumento de ação. Os desafios que este território enfrenta, como o despovoamento, a desertificação, a degradação do tecido edificado (público e privado) e do espaço público urbano, a retração do tecido empresarial e a ausência de dinâmica funcional, exigem a definição de uma estratégia e de ações concretas que permitam inverter as tendências atuais.

Com efeito, é necessário promover a estruturação funcional deste centro histórico: integrar novos residentes, novos estabelecimentos comerciais, novos serviços e novos equipamentos de utilização coletiva, a par de uma política de desenvolvimento urbano que assenta em três R's: Reabilitar, Regenerar e Revitalizar - e que se integra com a componente social, económica, urbanística e ambiental do território. Pretende-se (re)criar um espaço onde as funções do residir, trabalhar e visitar se encontram presentes e se articulam entre si, afirmando um espaço vivo, coeso e atrativo.

Os efeitos reais da implementação desta nova "realidade" apenas serão visíveis a médio/ longo prazo, sendo necessário, para isso, que o conjunto dos atores envolvidos neste processo estejam comprometidos e que se articulem entre si: das entidades públicas, ao tecido empresarial local, à sociedade civil e tecido associativo. Assim, será possível aproveitar o quadro de benefícios que a ARU de Pedrógão de S. Pedro oferece em articulação com os instrumentos de política pública existentes (dirigidos para a reabilitação e regeneração urbana), alavancando o desenvolvimento de iniciativas públicas e privadas.

Neste âmbito, é importante referir que a CMP tem vindo a implementar um conjunto de ações e esforços bastante expressivos em matéria de reabilitação urbana, considerando, desde logo, o número de ARU que, à data de hoje, se encontram aprovadas no concelho (Penamacor, Benquerença e Bemposta), facto que revela a pertinência destas ações para a afirmação de uma realidade urbana mais sustentável e atrativa, enquanto base de suporte para a afirmação de um concelho mais coeso, inclusivo e competitivo.

Perante este quadro prévio foi definido um objetivo estratégico (OE), o qual se desdobra em sete objetivos específicos (OEsp.). Este quadro estratégico, de âmbito alargado, procura definir e

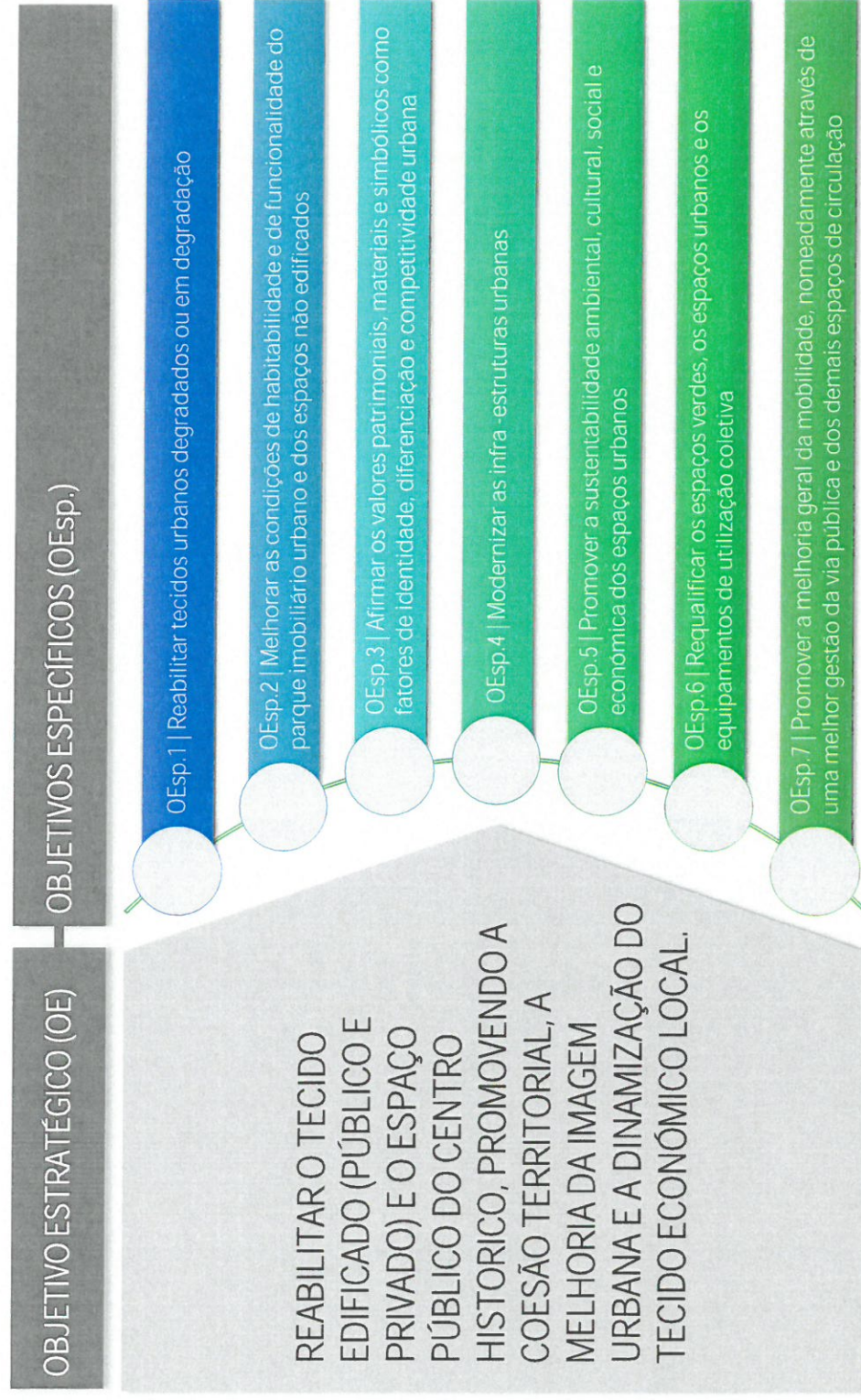
sustentar o conjunto de ações que a ARU promove para a reabilitação do tecido edificado existente.

Objetivo Estratégico (OE) | REABILITAR O TECIDO EDIFICADO (PÚBLICO E PRIVADO) E O ESPAÇO PÚBLICO DO CENTRO HISTÓRICO, PROMOVENDO A COESÃO TERRITORIAL, A MELHORIA DA IMAGEM URBANA E A DINAMIZAÇÃO DO TECIDO ECONÓMICO LOCAL.

No tocante aos objetivos específicos (OEsp.) foram definidos os seguintes:

- o OEsp.1 | Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação;
- o OEsp.2 | Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;
- o OEsp.3 | Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- o OEsp.4 | Modernizar as infra -estruturas urbanas;
- o OEsp.5 | Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
- o OEsp.6 | Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;
- o OEsp.7 | Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação.

Figura 11 | Objetivo estratégico e objetivos específicos da ARU de Pedrogão de S. Pedro



# Benefícios fiscais

Nos termos da Lei nº 32/2012 de 14 de agosto, artigo 13º, ponto 2, alínea c), deve ser parte integrante do projeto de definição da ARU “o quadro com os benefícios fiscais associados aos impostos municipais, nos termos da alínea a) do artigo 14º”.

A definição dos benefícios tem como objetivo sistematizar e propor instrumentos e mecanismos estimulantes e mobilizadores da reabilitação urbana que incentivem as entidades privadas, empresariais e individuais a aderir ao programa.

Ao aprovar a ARU de Pedrógão de S. Pedro, a CMP está ainda a habilitar os proprietários de prédios urbanos ou frações a usufruir de uma discriminação positiva acerca dos impostos sobre o património e a simplificar o acesso a outros benefícios e programas de apoio à reabilitação urbana.

Com base no Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), aprovado pelo Decreto-Lei nº 215/89 de 1 de julho, cuja última atualização é a Lei nº 83-C/2013 de 31 de dezembro, definiu-se os benefícios fiscais associados à ARU de Pedrógão de S. Pedro.

Para além do EBF, consideram-se também outras situações previstas no Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado (CIVA), consagrado no Decreto-Lei nº 394-B/84 e alterado pela Lei nº 83-C/2013 de 31 de dezembro e no Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI) ao qual corresponde o Decreto-Lei nº 287/2003 de 12 de novembro, alterado pela Lei nº 60-A/2011 e posteriormente alterado pela Lei nº 83-C/2013 de 31 de dezembro.

Deste modo, passa-se a sintetizar no quadro seguinte os incentivos e benefícios à reabilitação urbana para imóveis abrangidos pela ARU de Pedrógão de S. Pedro:



Tabela 6 | Incentivos fiscais

| Medida                 | Fonte | Artigo                   | Descrição                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------|-------|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Isenção de IMI         | EBF   | nº 7, artigo 71º         | “Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação são passíveis de <b>isenção de imposto municipal sobre imóveis</b> por um <b>período de cinco anos</b> , a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação, podendo ser renovada por um período adicional de cinco anos.”                                                                                                                                                                  |
|                        |       | nº 1, artigo 45º         | “Ficam <b>isentos de imposto municipal sobre imóveis</b> os prédios urbanos objeto de reabilitação urbanística, pelo <b>período de dois anos</b> a contar do ano, inclusive, da emissão da respetiva licença camarária”                                                                                                                                                                                                                                     |
| Isenção de IMT         | EBF   | nº 8, artigo 71º         | “São <b>isentas do IMT</b> as aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano <b>destinado exclusivamente a habitação própria e permanente</b> , na <b>primeira transmissão onerosa</b> do prédio reabilitado, quando localizado na ‘área de reabilitação urbana’.”                                                                                                                                                                      |
|                        |       | nº 2, artigo 45º         | “Ficam <b>isentas de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis</b> as aquisições de prédios urbanos <b>destinados a reabilitação urbanística</b> , desde que no <b>prazo de dois anos</b> a contar da data da aquisição, o adquirente <b>inicie as respetivas obras</b> .”                                                                                                                                                                |
| IRS                    | EBF   | nº 4, artigo 71º         | “São <b>dedutíveis à coleta</b> , em sede de IRS, <b>até ao limite de (euro) 500, 30% dos encargos</b> suportados pelo proprietário com a reabilitação (...)”                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                        |       | nº 17, artigo 71º        | “Os encargos a que se refere o n.º 4 devem ser devidamente comprovados e dependem de certificação prévia por parte do órgão de gestão da área de reabilitação ou da comissão municipal, consoante os casos.”                                                                                                                                                                                                                                                |
| Mais valias            | EBF   | nº 5, artigo 71º         | “As <b>mais-valias</b> auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são <b>tributadas à taxa autónoma de 5%</b> , sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis situados em ‘área de reabilitação urbana’, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação.”                                                                                        |
| Rendimentos prediais   | EBF   | nº 6, artigo 71º         | “Os <b>rendimentos prediais</b> auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são <b>tributados à taxa de 5%</b> , sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento (...)”.                                                                                                                                                                                                       |
| Redução da taxa de IVA | CIVA  | al. a), nº 1, artigo 18º | “Para as importações, transmissões de bens e prestações de serviços constantes da lista I anexa a este diploma, a <b>taxa de 6%</b> ”.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                        | CIVA  | ponto 2.23 da Lista I    | “ <b>Empreitadas de reabilitação urbana</b> , tal como definida em diploma específico, realizadas em <b>imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana</b> (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 operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional”. |

Para efeitos da aplicação do incentivo fiscal de isenção do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), importa definir que, de acordo com o Artigo 71º, número 22 do EBF, as Ações de Reabilitação são “as intervenções destinadas a conferir adequadas características de desempenho e segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios, ou às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às frações, ou a conceder-lhes novas aptidões funcionais, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, das quais resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção”.

Os níveis acima referidos escalonar-se-ão do seguinte modo:

Tabela 7 | Estado de conservação dos edifícios

| Nível | Estado de Conservação |
|-------|-----------------------|
| 5     | Excelente             |
| 4     | Bom                   |
| 3     | Médio                 |
| 2     | Mau                   |
| 1     | Péssimo               |

De modo a perceber o nível atingido após a intervenção, serão utilizados dois métodos:

#### APLICAÇÃO PRIMÁRIA (de avaliação física)

Consiste na realização de uma análise centrada exclusivamente nos parâmetros físicos da intervenção, tendo em conta a melhoria em pelo menos 2 níveis acima do atribuído antes da intervenção, conforme o Artigo 71º do EBF.

Para esta análise será utilizada a “Ficha de Avaliação do Nível de Conservação de Edifícios” do Novo Regime do Arrendamento Urbano, publicado pela Portaria 1192-B/2006, de 3 de novembro e segue as instruções de aplicação do “Método de Avaliação do Estado de Conservação de Imóveis” (MAEC).

A aplicação desta segunda análise, só ocorrerá se não for possível obter 2 níveis pela avaliação física da intervenção.

Dado que a avaliação anterior não tem em conta todos os aspetos da obra realizada, criou-se um conjunto de critérios para analisar a intervenção na sua globalidade; este método de avaliação será repartido entre uma análise física e uma análise dos parâmetros funcionais e de desempenho, nomeadamente pela atribuição de:

- o Um nível pela avaliação física, ficando obrigatoriamente o nível “médio” como limite mínimo de isenção;
- o Um nível pelas novas aptidões funcionais e padrões de desempenho mais elevados.

## CRITÉRIOS FUNCIONAIS E DE DESEMPENHO

Na avaliação destes critérios será obrigatória a obtenção de 1 crédito por tema, acrescido de mais 2 critérios, totalizando um mínimo de 5 critérios dos seguintes:

### Tema I – Valorização Territorial

- o Valorização de edifícios notáveis e acompanhamento;
- o Permeabilização no mínimo de 25% do logradouro existente;
- o Manutenção de materiais e técnicas tradicionais;
- o Alteração (usos e/ou tipologia) que permitem ocupar um imóvel/fração antes desocupada/devoluta.

### Tema II – Valorização Energética e Ambiental

- o Certificação energética (mínimo de classe “B-” para edifícios reabilitados);
- o Adição de energias renováveis (painéis solares, painéis fotovoltaicos, outros);
- o Sistema de recolha e armazenamento de águas pluviais (mínimo de 1 m<sup>3</sup>);
- o Executar a separação de rede predial de águas pluviais, de águas residuais, de águas domésticas, com ligação à rede pública.

### Tema III – Melhoria das Condições de Habitabilidade e Conforto

- Cumprimento das normas técnicas (acessibilidades), de acordo com o DL 163/2006, de 8 de agosto;
- Melhoria das condições de habitabilidade, de acordo com as normas técnicas do RGEU;
- Criação de estacionamento no interior da propriedade, 1 por fogo/unidade de ocupação;
- Relatório acústico, com cumprimento do Regulamento de Acústica dos Edifícios.