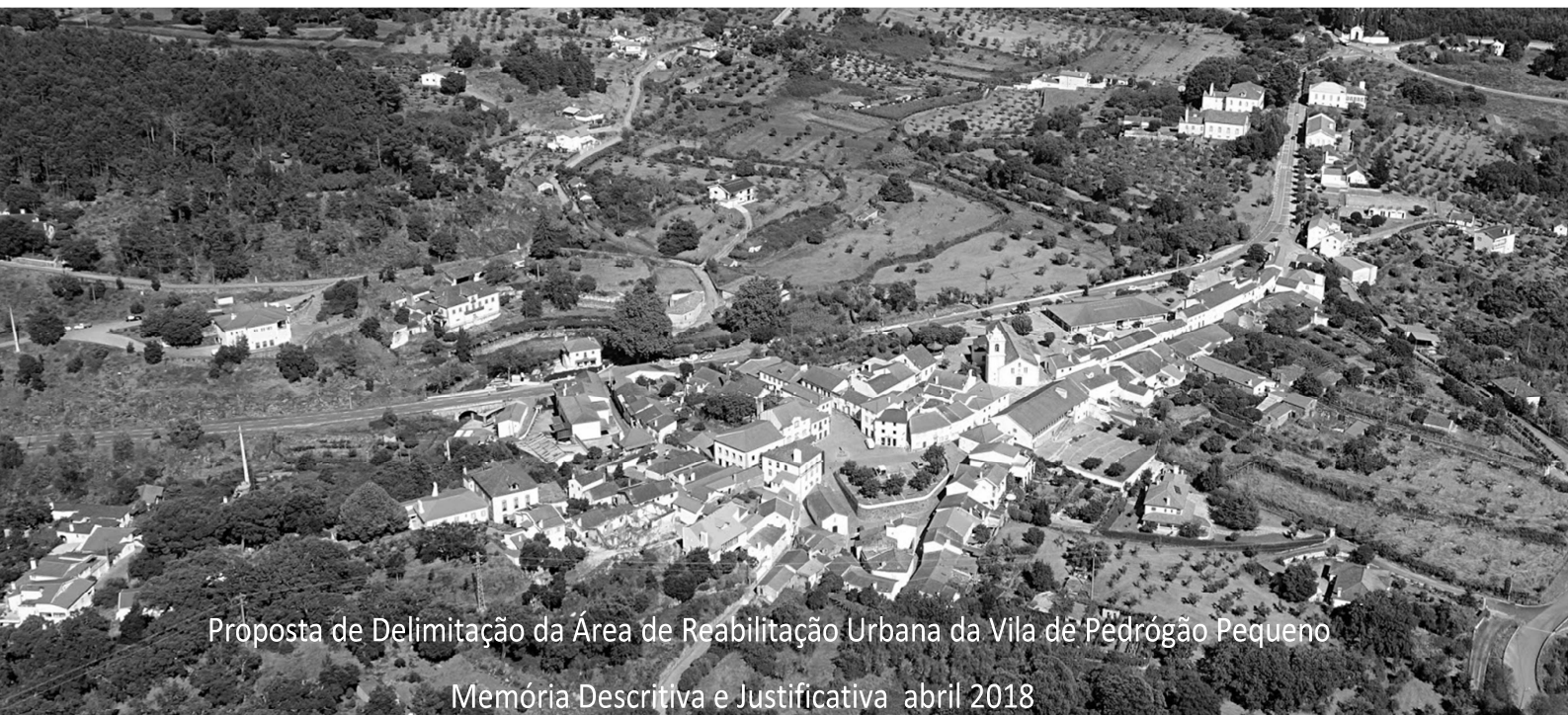


# Área de Reabilitação Urbana de Pedrógão Pequeno



Proposta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Vila de Pedrógão Pequeno

Memória Descritiva e Justificativa abril 2018

**PEDRÓGÃO  
PEQUENO**





## ÍNDICE

ÍNDICE.....	3
ÍNDICE DE FIGURAS .....	5
LISTA DE SIGLAS E ABREVIATURAS .....	7
NOTA PRÉVIA.....	8
1. INTRODUÇÃO .....	9
1.1 OBJETIVO.....	10
1.2 METODOLOGIA ADOTADA.....	11
1.3 ENQUADRAMENTO LEGAL.....	13
1.4 PRAZO DE EXECUÇÃO .....	14
1.5 ENTIDADE GESTORA.....	14
1.6 DEVERES DA REABILITAÇÃO URBANA.....	14
2. ENQUADRAMENTO REGIONAL E CONCELHIO .....	15
2.1 HISTÓRIA .....	19
2.2 CRITÉRIOS E PRESSUPOSTOS DE DELIMITAÇÃO .....	22
2.3 DELIMITAÇÃO DA ARU .....	24
3. CARATERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO .....	25
3.1 MORFOLOGIA URBANA.....	26
3.2 LIMITES DA ARU .....	29
3.3 ESTADO DE CONSERVAÇÃO .....	30
3.4 FUNDAMENTAÇÃO .....	32
3.5 OBJETIVOS.....	33
3.6 ANÁLISE SWOT .....	34
3.7 PARQUE EDIFICADO .....	35
3.8 PATRIMÓNIO CLASSIFICADO E IMÓVEIS MARCANTES .....	37
3.9 EQUIPAMENTOS .....	41
3.10 ESPAÇO PÚBLICO .....	43
3.11 REDE VIÁRIA E PEDONAL.....	44
3.12 INFRAESTRUTURAS .....	45
4. QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS .....	46
4.1 INCENTIVOS DE NATUREZA FISCAL.....	46
4.1.1 NOS TERMOS ESTABELECIDOS NO ARTIGO 71º DO EBF: .....	46

4.2	INCENTIVOS DE NATUREZA ADMINISTRATIVA .....	47
4.3	INCENTIVOS DE NATUREZA FINANCEIRA.....	48
4.4	MAJORAÇÕES E MINORAÇÕES .....	49
4.5	ÂMBITO TEMPORAL.....	51
4.6	CONDICIONANTES PARA ATRIBUIÇÃO DOS BENEFÍCIOS E INCENTIVOS .....	51
	BIBLIOGRAFIA.....	53
	EQUIPA TÉCNICA .....	54
	ANEXOS/LISTA .....	55

## ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1: Enquadramento Territorial do concelho da Sertã.....	15
Figura 2: Situação da vila de Pedrógão Pequeno relativamente ao concelho da Sertã.....	16
Figura 3: Diagrama da rede de ligações que atravessam a vila de Pedrógão Pequeno.....	17
Figura 4: Representação esquemática do território das Aldeias de Xisto que engloba a vila de Pedrógão Pequeno.....	18
Figura 5: Vista parcial de Pedrogão Pequeno, a partir do Monte de N.ª S.ª da Confiança, meados do séc. XX.....	19
Figura 6: Vista parcial de Pedrogão pequeno, zona do Adro da Igreja rua Eduardo Conceição e Silva, meados do séc. XX.....	20
Figura 7: Vista parcial da Praça Ângelo Henriques Vidigal.....	24
Figura 8: Delimitação da ARU da vila de Pedrógão Pequeno.....	25
Figura 9: Vista parcial zona do Adro da Igreja rua Eduardo Conceição e Silva.....	26
Figura 10: Vista parcial da Praça Ângelo Henriques Vidigal.....	27
Figura 11: Esquema do Zonamento da ARU de Pedrógão Pequeno.....	28
Figura 12: Ponte sobre a Ribeira dos Porteleiros.....	29
Figura 13: rua Moinho das Freiras.....	29
Figura 14: Ribeira dos Porteleiros.....	29
Figura 15: Estrada Nacional EN2.....	29
Figura 16: Edifício em Ruína, rua do Cabril.....	30
Figura 17: Edifício Devoluto, rua Eduardo Conceição e Silva.....	30
Figura 18: Edifício em Mau Estado, rua da Escola/EN2.....	30
Figura 19: Edifício Desocupado, rua Eduardo Conceição e Silva.....	30
Figura 20: Edifício Dissonante, Largo do Adro.....	31
Figura 21: Edifício Razoável/Bom, Largo de St.º António.....	31
Figura 22: Edifício Reabilitado, rua da Fontainhas.....	31
Figura 23: Edifício Reabilitado, rua do Cabril.....	31
Figura 24: Gravura da Vila de Pedrogão Pequeno em meados de 1618, do arqt. Pedro N. Tinoco, pág. 586 História da Sertã.....	35
Figura 25: Rua José Rodrigues Correia.....	36
Figura 26: Pelourinho de Pedrógão Pequeno.....	37
Figura 27: Igreja Matriz de Pedrógão Pequeno.....	37
Figura 28: Ponte Filipina do Cabril.....	37

Figura 29: Capela da Misericórdia.....	38
Figura 30: Capela de Santo António.....	38
Figura 31: Capela de Santa Maria Madalena.....	38
Figura 32: Capela de São Sebastião.....	38
Figura 33: Capela de Nossa Senhora da Confiança.....	38
Figura 34: Conjunto edificado JR.....	39
Figura 35: Casa das Águas Feras.....	39
Figura 36: Escola Eduardo Conceição Silva.....	39
Figura 37: Casa no Lardo do Adro.....	39
Figura 38: Casa na rua do Cabril.....	39
Figura 39: Quinta da Rocha.....	39
Figura 40: Antigo Hospital da Misericórdia.....	40
Figura 41: Lagar de Azeite da Ponte.....	40
Figura 42: Lagar de Azeite da Vinharia.....	40
Figura 43: Forno comunitário.....	40
Figura 44: Largo do Mercado Municipal.....	43
Figura 45: Rua José Tavares.....	44
Figura 46: Largo do Mercado Municipal.....	43
Figura 47: Rua José Tavares.....	44
Figura 48: Rua Casimiro Freire.....	44
Figura 49: Rua Casimiro Freire.....	44
Figura 50: Rua Eduardo Conceição e Silva.....	44

Capa: <http://portugalfotografiaaerea.blogspot.pt/search/label/Pedr%C3%B3g%C3%A3o%20Pequeno>

## LISTA DE SIGLAS E ABREVIATURAS

AM	- Assembleia Municipal
ARU	- Área de Reabilitação Urbana
CIMI	- Código do Imposto Municipal sobre Imóveis
CMS	- Câmara Municipal da Sertã
DR	- Diário da República
EBF	- Estatuto dos Benefícios Fiscais
EN	- Estrada Nacional
ERU	- Estratégia de Reabilitação Urbana
IC	- Itinerário Complementar
IHRU	- Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana
IMI	- Imposto Municipal sobre Imóveis
IMT	- Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas sobre Imóveis
INE	- Instituto Nacional de Estatística
IRS	- Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares
IRC	- Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Coletivas
IVA	- Imposto sobre Valor Acrescentado
MAEC	- Método de Avaliação do Estado de Conservação dos Edifícios
NRAU	- Novo Regime de Arrendamento Urbano
NUTS	- Nomenclatura das Unidades Territoriais para Fins Estatísticos
ORU	- Operação de Reabilitação Urbana
PDM	- Plano Diretor Municipal
PEDU	- Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano
PERU	- Programa Estratégico de Reabilitação Urbana
PPRU	- Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana
PRU	- Plano de Reabilitação Urbana
QEC	- Quadro Estratégico Comum
RJRU	- Regime Jurídico da Reabilitação Urbana
RJIGT	- Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial
UI	- Unidade de Intervenção (ou Execução)
Km	- Quilómetro

## Proposta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Vila de Pedrógão Pequeno

### NOTA PRÉVIA

O documento que se apresenta é consentâneo do trabalho de planeamento para a Reabilitação Urbana do concelho da Sertã, que teve o seu início na sede concelhia.

Nesse sentido, após a delimitação da Área de Reabilitação Urbana da vila da Sertã, que devido à premência das candidaturas aos fundos comunitários se efetuou primeiramente, o município concretiza agora mais duas propostas de delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana:

- ARU da vila de Pedrógão Pequeno
- ARU de Cernache do Bonjardim (*União de Freguesias Cernache do Bonjardim, Nesperal e Palhais*)

## 1. INTRODUÇÃO

O presente documento descreve o projeto de delimitação da Área de Reabilitação Urbana para a vila de Pedrógão Pequeno, com as devidas fundamentações, incluindo critérios subjacentes à sua circunscrição, objetivos estratégicos a prosseguir e um quadro com os benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, o relatório é ainda ilustrado por um grupo de peças desenhadas que analisam a área em estudo.

O documento foi elaborado com base na Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, que alterou o Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro que estabelece o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana e uma nova alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana.

A experiência, resultante das políticas e ações que o município tem levado a efeito no âmbito da regeneração urbana, a par da receptividade dos munícipes para a sensibilidade da temática, são os condimentos chave para a continuidade do processo da reabilitação urbana, expresso na presente proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Pedrógão Pequeno.

Através desta Área de Reabilitação Urbana, pretende-se potenciar a requalificação do espaço público e património edificado, possibilitar a candidatura dos munícipes a benefícios fiscais e incentivos financeiros, estimulando por essa via o investimento privado no parque edificado consolidado e nas atividades que sobre ele orbitam.

É, sobre esta moldura que se opta por criar a presente ARU, de modo a que o município reúna as valências e mecanismos necessários para proceder à projeção de Pedrógão Pequeno na região enquanto pólo de atração de dinâmicas culturais e turísticas, através da sua reinvenção e reconversão, da melhoria da qualidade urbanística, do nível da infraestruturização e da implementação de ações e programas de revitalização urbana, na ótica da promoção da reabilitação e regeneração urbana por iniciativa pública e privada.

## 1.1 OBJETIVO

O presente trabalho tem como, principal, objetivo a delimitação da Área de Reabilitação Urbana para, o núcleo central consolidado, da vila de Pedrógão Pequeno, sobre a qual seguidamente se irá desenvolver a Operação de Reabilitação Urbana ORU.

Através da fixação desta ARU pretende-se devolver à vila de Pedrógão Pequeno, atratividade e qualidade urbana e paisagística, a partir da qual se poderá estabelecer um quadro adequado, coerente e consistente de medidas de gestão e de incentivo à Reabilitação Urbana. Esta forma de intervenção, não se restringe à reabilitação das estruturas físicas componentes das áreas urbanas, envolve medidas de incentivo direto, através do processo que tem como intenção final a execução de obras, e indireto, pela via da criação de um ambiente favorável ao investimento e à atividade económica.

Para se alcançar a prossecução deste objetivo central, da formalização da ARU, é fundamental conhecer as debilidades e potencialidades do território de intervenção, por via à concentração dos recursos mobilizáveis na promoção e apoio à reabilitação física e funcional das suas componentes urbanas estruturantes.

## 1.2 METODOLOGIA ADOTADA

Metodologicamente será aplicada uma abordagem integrada, coerente, de conjunto e continuidade no que respeita à interligação da conceção, aplicação e execução do Plano de Ação de Regeneração Urbana do concelho da Sertã.

Suportado por este fio condutor, a apresentação da Área de Reabilitação Urbana para a vila de Pedrógão Pequeno, agora proposta, está alinhada com o faseamento previsto para este lugar, em articulação com o referido PARU. A constituição e aprovação formal da Área de Reabilitação Urbana determinam a assunção pelo município da necessidade de congregar nessa área um combinado de intervenções e investimentos integrados, consequência da estratégia anteriormente formulada, assegurando a salvaguarda do património edificado e o desenvolvimento sustentável do território alvo.

A ARU visa igualmente tirar partido da oportunidade disponibilizada pelas recentes alterações no emolduramento legislativo nacional relativamente à reabilitação urbana. Com efeito, o Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, que estabeleceu o novo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, revogando o diploma das Sociedades de Reabilitação Urbana, incluindo a regulação da figura do Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana e estrutura as intervenções de reabilitação urbana com base em dois conceitos fundamentais: o conceito de Área de Reabilitação Urbana (ARU) e o conceito de Operação de Reabilitação Urbana (ORU). Esta alteração e adaptação do regime jurídico vêm possibilitar aos municípios a agilização dos processos de regeneração urbana em Áreas de Reabilitação Urbana de forma faseada, iniciando com a aprovação da delimitação da ARU, desencadeando seguidamente o processo de elaboração e aprovação de uma Operação de Reabilitação Urbana, que deverá ser desenvolvido e aprovado num prazo máximo de três anos após a aprovação da ARU.

É neste enquadramento que se opta por criar a presente Área de Reabilitação Urbana, de modo a que o município se muna de valências e ferramentas para proceder à sua revitalização, bem como melhorar o nível da infraestruturação e da qualidade urbanística em geral, tendo em vista a otimização dos instrumentos jurídico-financeiros e jurídico-urbanísticos disponíveis, na ótica da promoção da reabilitação e regeneração dessa área urbana. Assim, o procedimento com vista à delimitação da Área de Reabilitação Urbana da vila de Pedrógão Pequeno permite disponibilizar de imediato aos privados, benefícios e incentivos fiscais associados a obras de reabilitação do edificado consolidado.

O passo seguinte visa a elaboração da proposta do projeto de Operação de Reabilitação Urbana, com a definição do tipo de operação e o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana a implementar na ARU. Independentemente do tipo de operação que se venha a adotar serão realizados trabalhos de levantamento do tecido urbano, que recairão sobre a identificação do conjunto edificado e espaço público a intervencionar, que servirão de suporte à definição de prioridades e objetivos a prosseguir, bem como à identificação do modelo de gestão a implementar na Operação de Reabilitação Urbana.

Assim, no âmbito da reforma do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, operada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, o município da Sertã está determinado a aprovar o estudo, a caracterização e a delimitação da ARU da vila de Pedrógão Pequeno, tendo em consideração que na sequência da aprovação desta, o município dispõe de três anos para aprovar a Operação de Reabilitação Urbana referente a esta área, que aponta no sentido de uma ORU simples, a desencadear através de instrumento próprio e que vigorará por um prazo a definir nos instrumentos de programação, mas que não deverá exceder os 15 anos.

### 1.3 ENQUADRAMENTO LEGAL

A aprovação e publicação da ARU, está enquadrada no novo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, consubstanciado no Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, que reforça um conjunto de conceitos, incentivos e benefícios, já existentes, nesta matéria, adiciona novos princípios e mecanismos que visam proporcionar um significativo acréscimo de oportunidades para os municípios e seus munícipes, ao nível da proteção e revitalização do património edificado. Ao reconhecer a reabilitação urbana como uma componente indispensável ao desenvolvimento local, compete às autarquias o dever de assegurar a promoção das medidas necessárias à reabilitação urbana das áreas delimitadas para o efeito.

Face ao exposto, a Câmara Municipal da Sertã apresenta uma proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana da vila de Pedrógão Pequeno, obedecendo ao previsto no artigo 13.º do RJRU, da legislação supra citada. A esta Área de Reabilitação Urbana irá corresponder uma Operação de Reabilitação Urbana, cuja aprovação não está no âmbito deste documento, uma vez que a aprovação da delimitação da ARU pode ter lugar em momento anterior à operação mencionada. A Operação de Reabilitação Urbana é abrangente e articula um vasto número de intervenções a executar numa determinada área dentro da ARU.

Nos termos do artigo 15.º do RJRU e no caso da aprovação da ARU não ser simultânea à aprovação da ORU, aquela delimitação caduca, se no prazo de três anos, não for aprovada a correspondente ORU. Assim, dentro deste período a Câmara Municipal deverá apresentar uma proposta de implementação de Operação de Reabilitação Urbana da vila de Pedrógão Pequeno, para aprovação em Assembleia Municipal.

O facto da aprovação da delimitação da ARU ocorrer num momento distinto relativamente à aprovação da Operação de Reabilitação Urbana tem a vantagem de antecipar o acesso a benefícios e incentivos à reabilitação urbana do património imóvel, favorecendo sobretudo o investimento privado, em alinhamento com as intenções estratégicas do presente documento. O ato da aprovação da ARU será publicado através de aviso na 2ª série do Diário da República e divulgado na página eletrónica do município a par do envio para publicação em jornal local. Em simultâneo, com o envio para publicação do aviso referido, a Câmara Municipal remeterá ao Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana por meios eletrónicos, o ato de aprovação da ARU da vila de Pedrógão Pequeno, em sintonia com o artigo 13.º do RJRU.

#### 1.4 PRAZO DE EXECUÇÃO

Nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 20º do RJRU a ARU vigora pelo prazo de 10 anos, a contar da data de aprovação da Estratégia de Reabilitação Urbana, passível de ser prorrogado por mais cinco anos.

#### 1.5 ENTIDADE GESTORA

A gestão das Operações de Reabilitação Urbana da Área de Reabilitação Urbana é assumida pelo município da Sertã no exercício das suas competências e enquadrado no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, conforme disposto nos artigos 9º e 10º do referido diploma.

#### 1.6 DEVERES DA REABILITAÇÃO URBANA

Aos proprietários e arrendatários devem ser disponibilizadas as informações atualizadas sobre os direitos e deveres do processo de reabilitação, nomeadamente, sobre as eventuais participações financeiras públicas ou bonificações de crédito a que estes podem aceder, bem como a incentivos fiscais e municipais em vigor, com total transparência e consideração pelos seus interesses legítimos a par de uma maior responsabilização pela preservação do ambiente urbano.

Cabe à autarquia assegurar, no quadro do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na redação dada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, a promoção das medidas necessárias à reabilitação das áreas urbanas, de acordo com o disposto no artigo 5.º.

Cabe aos proprietários de edifícios ou frações o dever de assegurar a sua reabilitação, sobretudo através da realização de todas as obras necessárias à manutenção ou reposição de segurança, salubridade e arranjo estético, de acordo com o previsto na alínea a) do artigo 4.º e no artigo 6.º do referido diploma.

Salienta-se ainda, que o proprietário é responsável pelos danos, que o seu edifício possa causar, por oferecer perigo de ruir, no todo ou em parte, conforme disposto no artigo 1350.º do Código Civil. Logo, conforme o estabelecido no n.º2 do artigo 492.º do Código Civil, o proprietário é obrigado a manter o seu edifício conservado na íntegra.

## 2. ENQUADRAMENTO REGIONAL E CONCELHIO

A vila de Pedrógão Pequeno pertence ao concelho da Sertã, que se localiza no distrito de Castelo Branco, enquadrando-se atualmente, na Região Centro do país ao nível das (NUTS II), e na Comunidade Intermunicipal do Médio Tejo, ao nível das (NUTS III). A Sertã confronta a norte com o concelho de

Pampilhosa da Serra a nordeste e este com o concelho de Oleiros, a sudeste com o concelho de Proença-a-Nova, a sul com o concelho de Vila de Rei e Mação, a sudoeste com o concelho de Ferreira do Zêzere, a oeste com o concelho de Figueiró dos Vinhos e a noroeste com o concelho de Pedrógão Grande.

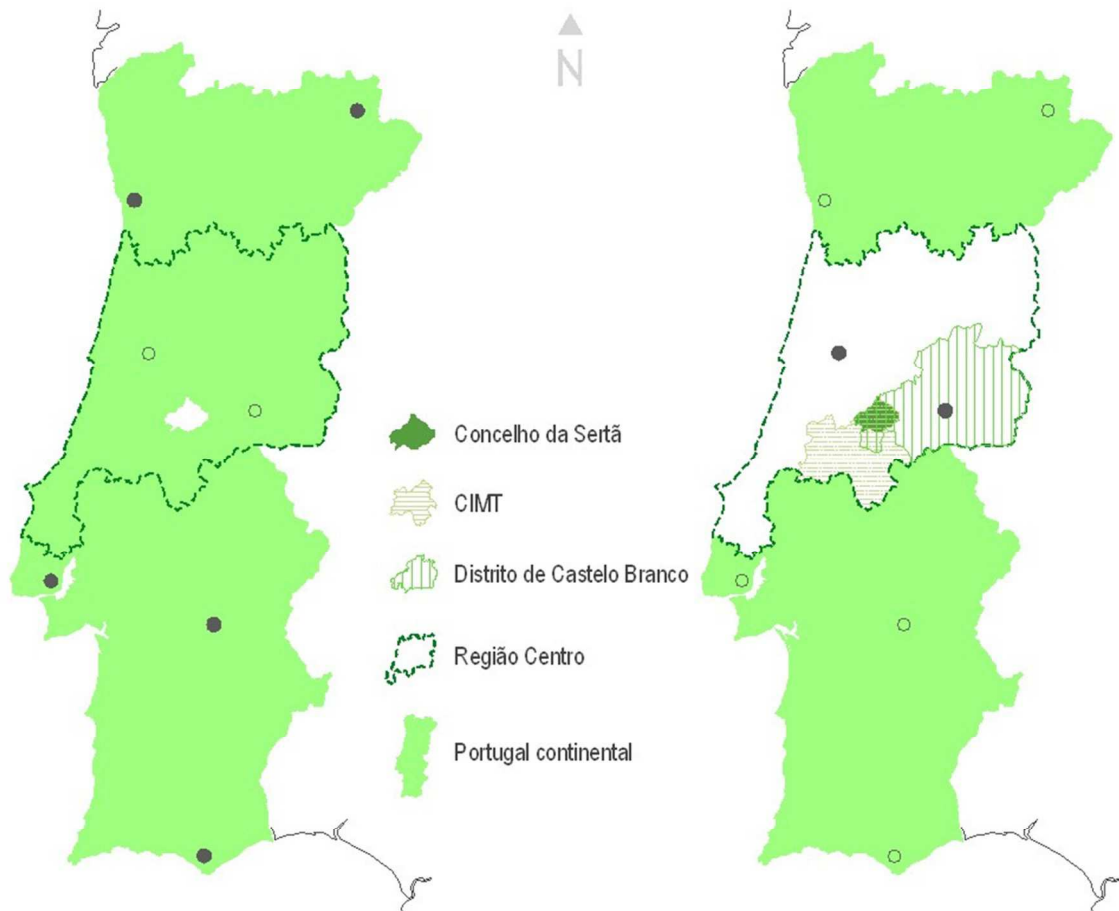


Figura 1: Enquadramento Territorial do concelho da Sertã.

No contexto concelhio a vila de Pedrógão Pequeno é uma das dez freguesias, da sua divisão administrativa, localiza-se no extremo norte do concelho, abrange uma superfície de 42,75Km<sup>2</sup>, com 753 habitantes correspondendo a uma densidade populacional de 17,6 hab/Km<sup>2</sup> (Recenseamento Geral da População 2011, INE), distribuídos pelos múltiplos povoados dispersos pela freguesia.



Figura 2: Situação da vila de Pedrógão Pequeno relativamente ao concelho da Sertã.

Apresenta uma paisagem natural muito marcada pela travessia do rio Zêzere, que imprime vertentes e maciços pedregosos de dimensão e inclinação acentuada. Esta tipologia de relevo é contrabalançada com zonas internas, dispostas em terraços, onde salpicam as verduras das culturas alimentadas por linhas de água que rasgam o território, onde a principal é a ribeira dos Porteleiros.

As paisagens naturais da freguesia justificam, por si só, uma visita à vila, destaca-se a beleza da deslumbrante vista oferecida pelo Monte de Nossa Senhora da Confiança, miradouro de excelência, que atrai ao local frequentemente imensos curiosos. Este, talvez seja o motivo maior pelo qual a vila de Pedrógão Pequeno é conhecida por “Jóia da Beira Baixa”.

Este ambiente é servido pela travessia da Estrada Nacional EN2, que incrementou o progresso da vila durante décadas, e mais recentemente, a implantação do Itinerário Complementar IC8, uma via estruturante na região, que muito tem contribuído para a crescente notabilidade da vila de Pedrógão Pequeno.

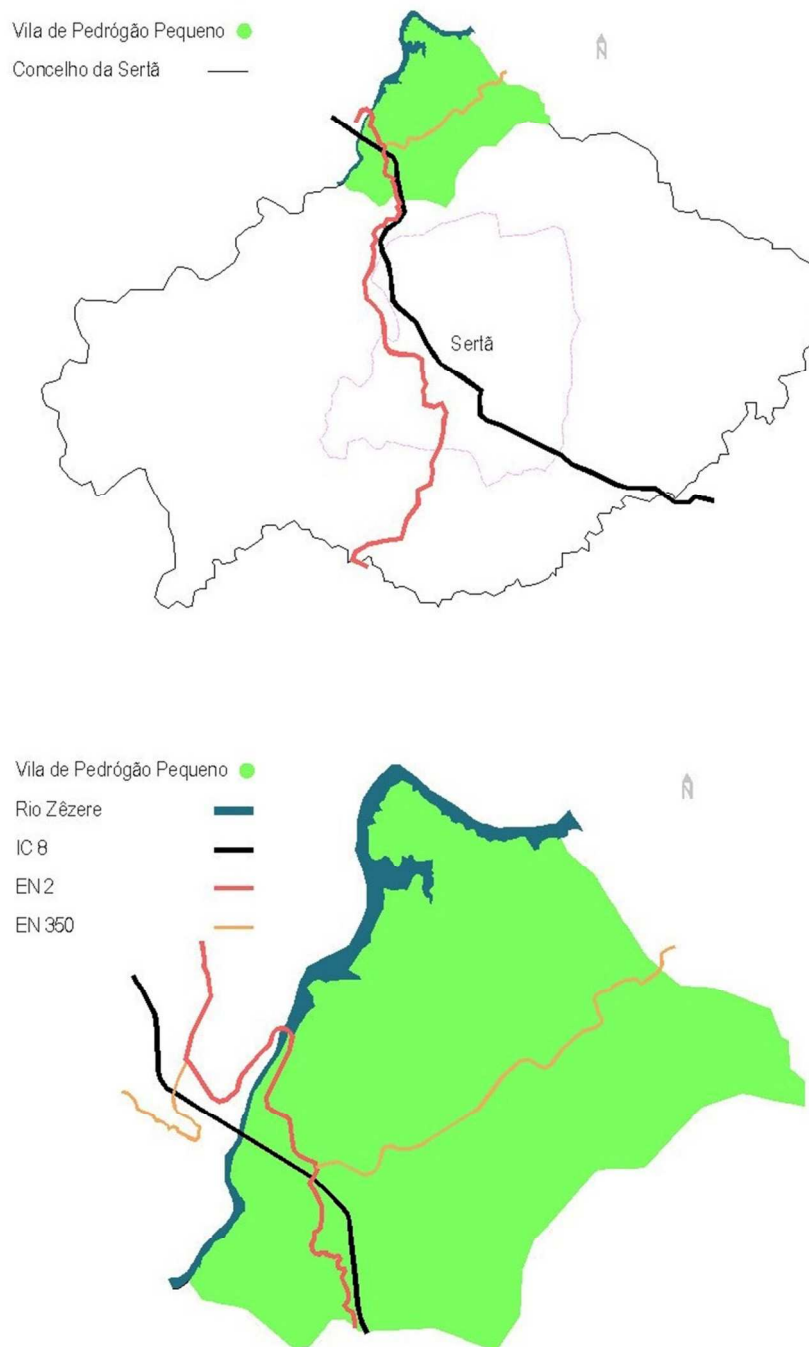


Figura 3: Diagrama da rede de ligações que atravessam a vila de Pedrógão Pequeno.

No âmbito das tradições culturais da região a vila de Pedrógão Pequeno integra a Rede das Aldeias do Xisto, que se esconde sob rebocos brancos. É um território que engloba cerca de três dezenas de lugares, distribuídos pelo interior da Região Centro de Portugal, e visa a preservação e a promoção da paisagem cultural do território, a valorização do património arquitetónico construído, a dinamização do tecido socioeconómico e a renovação das artes e ofícios.



Figura 4: Representação esquemática do território das Aldeias de Xisto que engloba a vila de Pedrógão Pequeno.

## 2.1 HISTÓRIA

A vila de Pedrógão Pequeno sobranceira ao rio Zêzere, disposta sobre a sua vertente nascente, dispõe de excelentes condições climatéricas, resguardada dos ventos húmidos, e paisagísticas locais de montanha e rio, donde sobressai uma paisagem deslumbrante, repleta de contrastes caraterísticos de um ambiente natural muito peculiar. A ótima exposição solar e os seus bons ares contribuíram para que este território fosse desde de tempos remotos apreciado pelos povos que por lá passavam e decidiam restabelecer-se na zona.



Figura 5: Vista parcial de Pedrógão Pequeno, a partir do Monte de N.º S.º da Confiança, meados do séc. XX.

Fonte: <http://www.pedrogaopequeno.com/>

A conjugação destes argumentos, com a sua história e património, rapidamente deram a Pedrógão Pequeno o reconhecimento de lugar especial, sendo por variadíssimas vezes apelidada de “Jóia da Beira Baixa”. Logo, não será de estranhar, que a ocupação humana desta zona, seja milenar, muito provavelmente remonta à Idade do Bronze final, e daí para a frente foi sempre constante o povoamento do local. O Império Romano deixou marcas indiscutíveis da sua presença, como são exemplo a Ponte Romana do Cabril, hoje submersa, substituída pela Ponte Filipina, e a Via Romana com a sua calçada caraterística.

Já na segunda metade do século XII todo o território do atual concelho da Sertã, incluindo o povoado de Pedrógão Pequeno, foi doado pelo rei D. Afonso Henriques à Ordem dos Templários, que influenciaram profundamente a região, dado o longo período de permanência.

Já durante o século XIII com a chegada dos Hospitalários a esta zona, tendo presumivelmente compartilhado o território em comunhão com os Templários, o povoado de Pedrógão Pequeno teve um exponencial destaque.

Entre os séculos XII e XV, o lugar desenvolveu-se exponencialmente, dando origem à implementação da Câmara Municipal de Pedrógão Pequeno, testemunho da sua autonomia e preponderância na região, onde se realça a atribuição de Foral em 1513 por D. Manuel I, durante este período ocorreram, múltiplos, acontecimentos que incutiram mudanças significativas no território e na sua organização.



Figura 6: Vista parcial de Pedrógão pequeno, zona do Adro da Igreja rua Eduardo Conceição e Silva, meados do séc. XX.

Fonte: <http://www.pedrogaopequeno.com/>

Os séculos seguintes, até meados do século XIX, foram férteis em acontecimentos que se desenrolaram a nível nacional e que tiveram, igualmente, o seu impacto na região. Como as revoluções liberais, onde a população participa ativamente nos ideários políticos, desencadeando inúmeras alterações e revoltas, a nobreza e o clero perdem o seu estatuto, ao invés, a nova burguesia ascende e adquire várias propriedades das anteriores classes privilegiadas, transformando o tipo de propriedade e parcelamento.

O quotidiano era marcado pelo trabalho agro-pastoril, onde o sentido de comunidade e família era alargado e essencial para a subsistência económica e defesa dos interesses locais, materializando-se na criação e uso de infraestruturas comunitárias. A produção de azeite e derivados a par da atividade piscatória constituíam-se fontes diferenciadas de alimentação e rendimento da população.

A primeira metade do século XX foi sem dúvida a época de maior desenvolvimento e prosperidade da freguesia. Apesar dos primeiros anos terem sido marcados por diversos acontecimentos, como aquando da Implantação da República, onde os cidadãos mais ilustres se fracionaram pelos dois centros republicanos, o que revela a tensão e relevância política das mais altas personalidades da vila. Os terríveis efeitos da II Guerra Mundial, também se fizeram sentir na freguesia, através do desvio de homens.

Em meados da década de 1950, com a construção da Barragem do Cabril, a vila registou o seu maior apogeu demográfico e urbanístico, dirigiram-se para a região grandes massas humanas para laborar na construção da barragem, tornando-se o elemento fundamental para o desenvolvimento do território. O que veio originar a construção, sobre o monte de N.ª S.ª da Confiança, do “Bairro do Cabril ou EDP”. Os anos seguintes ofereceram uma apreciável prosperidade económica, reconstruíram-se e construíram-se diversos equipamentos sociais e educativos de apoio à população. Com o colapso do Estado Novo, aquando da Revolução de Abril, o ambiente político na vila volta a aquecer os ânimos dos mais ilustres, dando origem à formação de movimentos cívicos e políticos, o que reflete a forma enérgica com que a população vive e defende a sua região.

Nas últimas décadas, a vila de Pedrógão pequeno têm-se vindo a fortalecer e autonomizar com a construção de diversos equipamentos de apoio à população como são exemplo o Mercado Municipal e a Extensão de Saúde.

## 2.2 CRITÉRIOS E PRESSUPOSTOS DE DELIMITAÇÃO

A formalização da presente proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana da vila de Pedrógão Pequeno enquadra-se na estratégia municipal de promoção do concelho sustentada pelo PARU.

Assenta em pressupostos, muito, concretos como a atratividade de capital humano, por intermédio da melhoria das condições habitacionais dos residentes e pelo proporcionamento do estabelecimento de novos habitantes, a par de uma melhor e mais eficaz magnetização turística.

Estes princípios estão devidamente articulados de forma sistemática e consistente com o processo de planeamento e gestão urbanística do concelho. A sua implementação e estruturação visa adotar uma estratégia sustentável e inclusiva, com particular enfoque no âmbito da reabilitação urbana, atuação que procura colmatar e reforçar ações existentes neste domínio, auxiliando a dinâmica socioeconómica do concelho.

Neste contexto, e no seguimento da reflexão expressa no processo iniciado com a ARU da sede do concelho, as motivações que se apontam para a concretização dos objetivos estruturantes da presente ARU, reforçam-nos e dão-lhes continuidade.

### COMPONENTE URBANÍSTICA

- Consideração pela época urbana matriz do lugar;
- Respeito pelas características morfológicas próprias do conjunto edificado e os seus interstícios;
- Prevenir a dispersão territorial;
- Desenvolver e fomentar a operação de reabilitação urbana.

### COMPONENTE FUNCIONAL

- Privilegiar a coerência e harmonia territorial da ARU a demarcar, favorecendo a sua delimitação pelos eixos de via ou outros elementos físicos estruturantes;
- Respeito pelas funções existentes, conservando-as sempre que viável;
- Conciliar a revitalização da estrutura edificada com o espaço público, favorecendo a mobilidade e acessibilidade.

#### COMPONENTE SOCIAL

- Reforço da atratividade do local;
- Dinamizar espaços públicos com eventos transgeracionais.

#### COMPONENTE ECONÓMICA

- Dinamizar a criação de estímulos para a iniciativa privada no âmbito da regeneração urbana;
- Rentabilizar o investimento, pela via turística ou similar;
- Permitir o acesso do município a programas de financiamento no domínio da reabilitação urbana, no quadro do Portugal 2020.

#### COMPONENTE CULTURAL

- Preservar e qualificar o património, material e imaterial;
- Identificar fatores identitários específicos do lugar;
- Dinamizar características particulares das populações locais.

### 2.3 DELIMITAÇÃO DA ARU

A Área de Reabilitação Urbana da vila de Pedrógão Pequeno que se recomenda tem como intenção abraçar o núcleo antigo génese da vila, ainda assim, houve o cuidado em alcançar, na sua periferia, diversos conjuntos edificados relevantes e identitários da história da vila.

Contornou-se a área que melhor corresponde à estrutura da malha urbana central, onde se encontram os edifícios públicos e privados que mais necessitados estão de reabilitação, dada a sua longa vida em cumprimento da principal premissa da ARU.



Figura 7: Vista parcial da Praça Ângelo Henriques Vidigal.

### 3. CARATERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO

A ARU, que se apresenta, situa-se na freguesia de Pedrógão Pequeno, confinada à zona central da vila, matriz do local e abrange uma área de 10,02ha, repartida genericamente por 26 quarteirões e 18 arruamentos, aos quais correspondem, aproximadamente, 160 edifícios, na sua maioria acima dos trinta anos.



Figura 8: Delimitação da ARU da vila de Pedrógão Pequeno.

### 3.1 MORFOLOGIA URBANA

O polígono de intervenção é marcado pelo aglomerado de surgimento do lugar e pela EN2, que se exhibe como um importante eixo estruturante da malha urbana da vila.

O casco histórico dispõe de dois elementos estruturantes:

- 1 - A rua Eduardo Conceição e Silva, espinha dorsal do aglomerado consolidado que desagua na Praça Ângelo Henrique Vidigal;



Figura 9: Vista parcial zona do Adro da Igreja rua Eduardo Conceição e Silva.

Este núcleo, incluindo as suas imediações, apesar de evidenciar situações díspares de ocupação no tempo e no espaço, manteve quase intatas as suas características iniciais, denotando algum controlo e estima pela vila, este é talvez o aspeto fulcral e mais relevante e que deve ser explorado nas futuras intervenções para o local.

2 - E a Praça Ângelo Henrique Vidigal, que recebe, radialmente, as ruas e ruelas que constituem o casco histórico.



Figura 10: Vista parcial da Praça Ângelo Henriques Vidigal.

Para agilizar a leitura e contextualização do polígono da ARU, optou-se por descrever separadamente o miolo urbano e o edificado de acompanhamento da EN2.

O casco histórico localiza-se a poente da ribeira dos Porteleiros, balizado pela EN2 dispõem-se numa encosta orientada a nascente, e absorve o aglomerado inicial e mais antigo do território em estudo. Apesar de esparsamente usurpado por construções dissonantes, esta mancha conseguiu conservar os traços originais do povoado. Regrado pela rua Eduardo Conceição e Silva, sobre a qual se desenvolveram linearmente edifícios, maioritariamente habitacionais, com dois e três pisos. E, pela Praça Ângelo Henrique Vidigal que ramifica ruas estreitas e inclinadas que constituem quarteirões diminutos e irregulares, com uma fisionomia exterior que denuncia um tecido edificado homogêneo, com edifícios dispostos em sequência construindo frentes de rua.

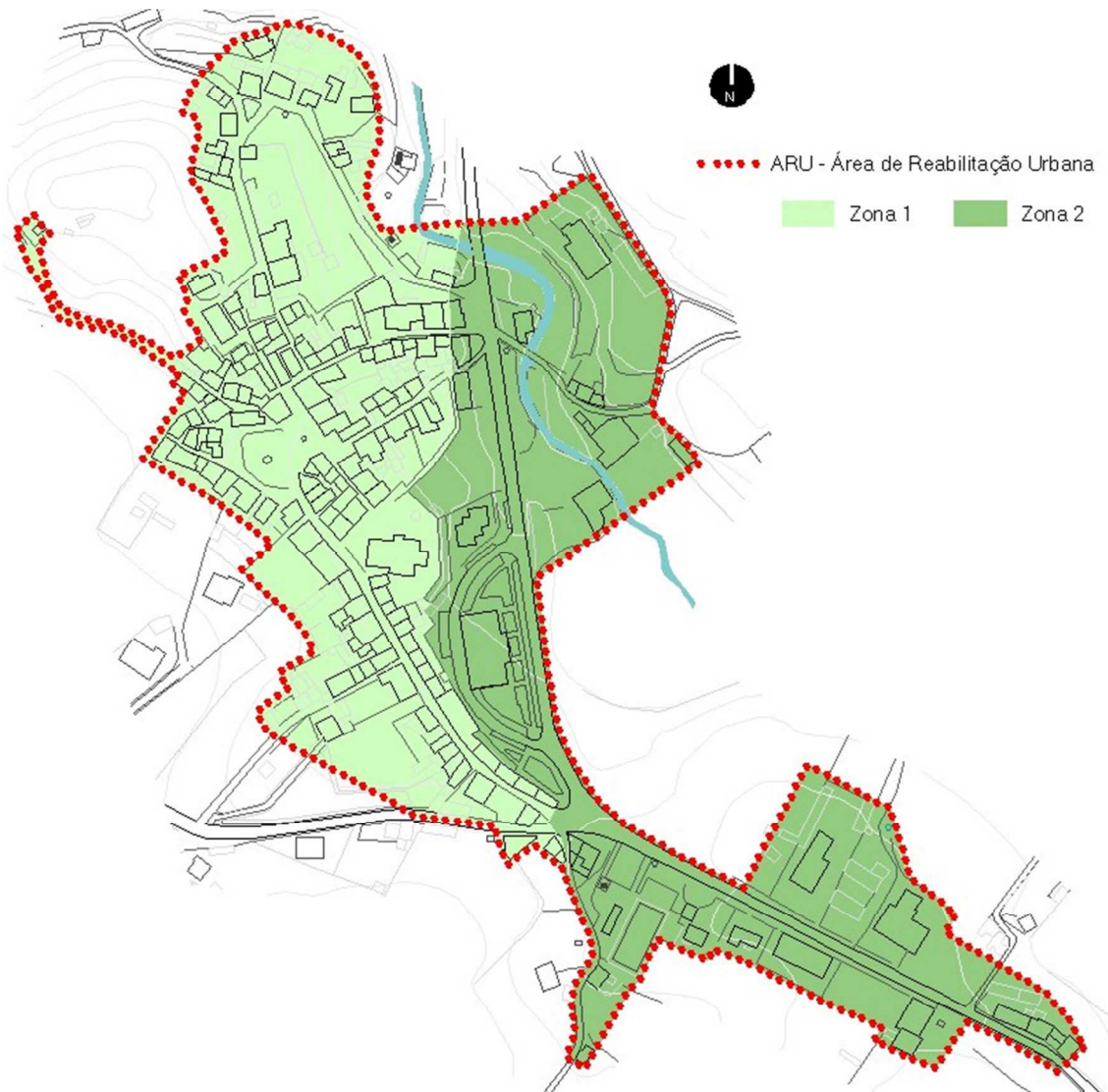


Figura 11: Esquema do Zonamento da ARU de Pedrógão Pequeno.

O edificado marginal à EN2 é formado por edifícios, maioritariamente, de volumetria superior implantados em parcelas de dimensão considerável, originando o seu afastamento da rua. Nesta faixa encontra-se uma mancha construída heterogénea constituída por quarteirões mais alargados e de menor definição, preenchidos por edifícios de tipologias diversas com preponderância para os equipamentos e casas senhoriais, belos exemplares de arquitetura civil das casas burguesas, variando entre um e três pisos.

### 3.2 LIMITES DA ARU

Genericamente são mencionados os limites da ARU, tendo em conta que os mesmos são expressos por zonas.

Poente	Quelha do Jogo e Travessa da Asnega
Sul	Estrada Moinho das Freiras e EN2
Nascente	Ribeira dos Porteleiros e Rua das Fontainhas
Norte	Rua do Figueiredo e Ribeira dos Porteleiros



Figura 12: Ponte sobre a Ribeira dos Porteleiros.

norte



Figura 13: rua Moinho das Freiras.

poente



Figura 14: Ribeira dos Porteleiros.

nascente



Figura 15: Estrada Nacional EN2.

sul

### 3.3 ESTADO DE CONSERVAÇÃO

O Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, estabelece o regime de determinação do nível de conservação dos prédios urbanos, atribuindo os seguintes níveis: Excelente, Bom, Médio, Mau e Péssimo. Avaliação que deverá ser efetuada em sede de Operação de Reabilitação Urbana, porém, nesta proposta apresenta-se uma avaliação preliminar, realizada por intermédio de uma análise visual exterior dos edifícios, representativa do estado de conservação dos imóveis presentes na ARU, conforme se pode verificar em peça desenhada anexa. Por uma questão de facilidade de leitura e interpretação e por ser uma indagação preliminar fez-se corresponder aos níveis acima referidos a escala de Bom, Razoável, Necessita de Obras de Conservação, Mau e Ruínas.

Enuncia-se, assim, as principais problemáticas identificadas no edificado, alusivas à sua situação funcional e ao seu estado físico, com a exposição das imagens seguintes:



Figura 16: Edifício em Ruína, rua do Cabril.



Figura 17: Edifício Devoluto, rua Eduardo Conceição e Silva.



Figura 18: Edifício em Mau Estado, rua da Escola/EN2.



Figura 19: Edifício Desocupado, rua Eduardo Conceição e Silva.



Figura 20: Edifício Dissonante, Largo do Adro.



Figura 21: Edifício Razoável/Bom, Largo de St.º António.

---

Apesar da existência de edifícios em muito mau estado de conservação, é importante referir o esforço e dedicação de alguns residentes, na melhoria, manutenção e reabilitação dos seus imóveis, expresso pelos exemplos seguintes:



Figura 22: Edifício Reabilitado, rua da Fontainhas.



Figura 23: Edifício Reabilitado, rua do Cabril.

### 3.4 FUNDAMENTAÇÃO

A proposta de circunscrição da Área de Reabilitação Urbana da vila de Pedrógão Pequeno, exposta na presente memória descritiva, configura os fundamentos vertidos no PARU da vila da Sertã e segue, igualmente, os pressupostos delineados na estratégia de revitalização e requalificação urbana definida para o concelho no seu plano estratégico. E, fundamenta-se na necessidade de intervir no espaço urbano consolidado, particularmente em zonas que se encontram degradadas e/ou obsoletas.

Paralelamente, assume como premissa disponibilizar aos munícipes, abrangidos pelo polígono de intervenção, um conjunto de apoios e incentivos de âmbito fiscal e financeiro para que possam proceder à realização de obras de reabilitação dos seus edifícios.

Este, conjunto de estímulos à regeneração e conservação dos edifícios privados em harmonia com a operação de valorização e qualificação do espaço público, só é possível com a delimitação da ARU, conforme exposto no atual Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua atual redação, que promove medidas e mecanismos para o despertar da reabilitação e refuncionalização dos edifícios e estruturas obsoletas e degradadas.

Estas áreas devem distinguir-se pela presença de um tecido edificado consolidado, sobretudo no centro urbano antigo, onde seja claro que a generalidade das edificações tenha mais de trinta anos, respeitando o artigo 77.º-A do RJRU.

A linha poligonal que encerra a ARU enlaça o conjunto histórico que mais revelou insuficiências e carências urbanísticas, aquando da observação efetuada pelo trabalho de campo. Assim, o que fundamenta o seu perímetro, baseia-se na necessidade de reabilitar edifícios degradados, regenerar construções dissonantes e revitalizar espaços públicos disfuncionais, com a assunção destes princípios prevê-se uma alavancagem para o processo de desenvolvimento socioeconómico da vila de Pedrógão Pequeno.

### 3.5 OBJETIVOS

Inerente aos critérios e pressupostos da formalização da ARU, que foram ponderados e adotados com a finalidade de potenciar a concretização dos objetivos enunciados no RJRU para o cumprimento do estabelecido no n.º 3 do artigo 13.º do mesmo diploma, indicam-se os seguintes objetivos:

- Assegurar o equilíbrio entre paisagem urbana e natural;
- Intervir e qualificar espaços urbanos e equipamentos de utilização coletiva potenciando novas dinâmicas urbanas;
- Promover a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;
- Reabilitar tecidos urbanos intersticiais degradados ou em degradação;
- Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;
- Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural;
- Promover a integração funcional e a diversidade económica e sociocultural na malha urbana existente;
- Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública, do estacionamento e dos demais espaços de circulação e estadia;
- Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados;
- Assegurar o princípio da sustentabilidade, garantindo que as intervenções assentam num modelo financeiramente equilibrado.

Objetivos que se esperam concretizáveis dentro do período temporal de vigência da ARU, sendo condicionados pelo grau de adesão dos promotores privados e pela disponibilidade de recursos, ou candidaturas enquadráveis, que se perspetivarão em sede de ORU. Em alinhamento com a estratégia de desenvolvimento e rejuvenescimento para a ARU da vila de Pedrógão Pequeno que assentará num processo integrado de requalificação da massa edificada *versus* espaços vazios em articulação com os investimentos públicos e programas de apoio aos particulares.

### 3.6 ANÁLISE SWOT

Resultante da análise do contexto da área a reabilitar, seguidamente, apresenta-se um breve e sintético diagnóstico da zona de intervenção, emparelhando um grupo de pontos fortes e fracos, bem como as oportunidades e constrangimentos observáveis na área em estudo.

pontos Fortes		pontos Fracos	
↑		↓	
Edifícios com valor patrimonial		O crescente declínio da atividade económica no centro histórico	
Estrutura urbana consolidada		Condições, ainda, insuficientes para receber turistas e visitantes	
História, identidade do lugar e memória coletiva		A existência de focos de degradação do edificado e do espaço público	
Estado de conservação e materialidade das estruturas urbanas razoável		A existência de edifícios inacabados	
Oportunidades		Constrangimentos	
↔		↕	
Rede viária e pedonal que pode ser aperfeiçoada		Desertificação e abandono de edifícios e propriedades	
Apoio financeiro do quadro comunitário		Envelhecimento e degradação do património habitacional	
Aposta na requalificação urbana		Título de propriedade muito fracionada dos imóveis	
Procura de casas para reabilitar como 2.ª habitação		Contexto económico recessivo propenso à retração de investimento e da procura	
Aposta na introdução de novos equipamentos		Zona envolvente tendente a elevado risco de incêndio	

Este diagnóstico, sumário, será aprofundado na fase posterior, que permitirá fundamentar com maior rigor o conjunto de ações e iniciativas a desenvolver no âmbito da ORU.

### 3.7 PARQUE EDIFICADO

O centro urbano antigo que esteve na origem da formação da vila de Pedrógão Pequeno tem conseguido manter a sua composição morfológica e homogeneidade quase inalterável, desde do início da sua implantação. Este atributo, singular, de conjunto histórico que preservou a sua imagem tradicional, é indubitavelmente a grande mais-valia da vila e deve ser explorado turisticamente.

O pequeno e inicial casco histórico nasceu e desenvolveu-se em redor do Adro da Igreja Matriz, conforme é constatável pelas gravuras do século XVII. Ao circunscrever o seu ponto focal, o povoado aos poucos constituiu-se um núcleo urbano estruturado e relevante na zona.

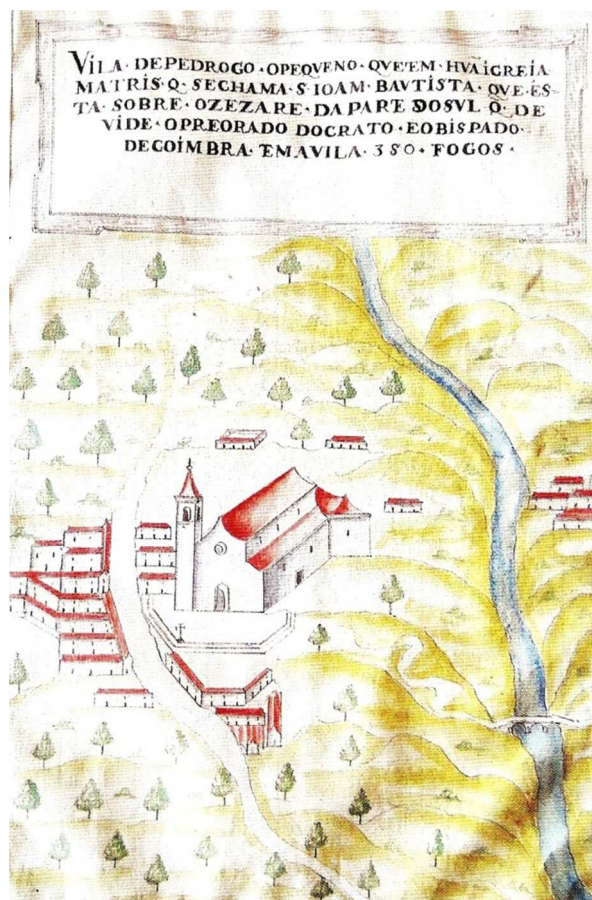


Figura 24: Gravura da Vila de Pedrógão Pequeno em meados de 1618, do arqt. Pedro N. Tinoco, pág. 586 História da Sertã.

Já, a sua expansão desenrolou-se, de modo a estabelecer-se sobre o outeiro, tendencialmente para norte, formando um contínuo urbano extremamente coeso. Ocasionalmente uma estrutura urbana, muito, confinada ao morro com quarteirões retalhados por pequenas parcelas e arruamentos estreitos com elevadas pendentes.

Para articular a ramificação destas artérias, criou-se um espaço aberto no miolo do povoado, a Praça Ângelo Henrique Vidigal, também conhecido por Praça Velha, uma zona desafogada e soalheira logo muito vivenciada. Apesar desta notória magnetização do núcleo edificado, a vila é igualmente detentora de um contexto urbano mais esparsa, que acompanha a EN2.

Assim, o parque edificado que reveste a conjuntura urbana da vila de Pedrógão Pequeno é dominado por edifícios exclusivamente residenciais, os não residenciais ou mistos representam uma percentagem reduzida. São edifícios, essencialmente, construídos por materiais e técnicas tradicionais correntes, com uma moda de cêrceas equilibradas, máximo de três pisos, constituindo frentes de rua.



Figura 25: Rua José Rodrigues Correia.

### 3.8 PATRIMÓNIO CLASSIFICADO E IMÓVEIS MARCANTES

A vila de Pedrógão Pequeno conta com um conjunto alargado de edifícios que se constituem como elementos marcantes da identidade e desenvolvimento da comunidade e o seu posicionamento na região, alguns dos quais classificados e inscritos na carta do património local.

Independentemente de terem ou não classificação legal, a vila dispõe de edifícios que pela sua história e implicação na construção do lugar, são obras com as quais a população se identifica e aprofundam o perpetuar da memória coletiva da comunidade. São imóveis emblemáticos que ajudam a contar a história da vila e a descrever as suas vivências, o esforço e a dedicação que a população disponibilizou no seu desenvolvimento e destaque na região.

Neste sentido, a par da necessidade da reabilitação urbana da malha antiga de cariz privado é necessário desafiar consciências para a mais-valia que constitui a preservação e requalificação do património que identifica os Pedrogenses.

Pedrógão Pequeno tem atualmente três imóveis classificados:

Pelourinho de  
Pedrógão Pequeno

Classificado como Imóvel de  
Interesse Público



Figura 26: Pelourinho de Pedrógão Pequeno.

Igreja Matriz de  
Pedrógão Pequeno

Classificado como Imóvel de  
Interesse Público



Figura 27: Igreja Matriz de Pedrógão Pequeno.

Ponte Filipina, situada  
sobre o Zêzere  
Interesse Público

Classificado como Imóvel de  
Interesse Público

Fonte da Imagem: ADXTUR-Bruno Ramos -  
<http://aldeiasdoxisto.pt>



Figura 28: Ponte Filipina do Cabril

Sendo que apenas os dois primeiros se encontram dentro do perímetro da ARU.

Sem classificação atribuída mas deveras relevantes, podemos observar no âmbito da arquitetura religiosa:

Capela da Misericórdia  
Século XVII



Figura 29: Capela da Misericórdia.

Capela de Santo António  
Século XVIII



Figura 30: Capela de Santo António

Capela de Santa Maria Madalena  
Século XIX



Figura 31: Capela de Santa Maria Madalena

Capela de São Sebastião  
Século XVIII



Figura 32: Capela de São Sebastião.

Exterior ao perímetro da ARU, situada no cimo do monte a Capela de Nossa Senhora da Confiança.  
Século XVIII



Figura 33: Capela de Nossa Senhora da Confiança

No campo da arquitetura civil, importa enumerar:

<p>Conjunto edificado situado na entrada nascente da vila sobre a EN2</p>	 <p>Figura 34: Conjunto edificado JR</p>
<p>Quinta das Águas Feras</p>	 <p>Figura 35: Casa das Águas Feras</p>
<p>Escola Eduardo Conceição Silva</p>	 <p>Figura 36: Escola Eduardo Conceição Silva</p>
<p>Casa no Lardo do Adro</p>	 <p>Figura 37: Casa no Lardo do Adro.</p>
<p>Casa na rua do Cabril</p>	 <p>Figura 38: Casa na rua do Cabril</p>
<p>Quinta da Rocha</p>	 <p>Figura 39: Quinta da Rocha.</p>

Antigo Hospital da Misericórdia	 <p data-bbox="895 495 1409 526">Figura 40: Antigo Hospital da Misericórdia.</p>
---------------------------------	--

Outros edifícios e estruturas marcantes para o quotidiano da comunidade:

<p data-bbox="252 712 791 779">Antigo Lagar da Ponte (Azeite) Margem Esquerda da Ribeira dos Porteleiros</p>	 <p data-bbox="852 891 1200 913">Figura 41: Lagar de Azeite da Ponte</p>
<p data-bbox="268 994 775 1061">Antigo Lagar da Vinharia (Azeite) Margem Direita da Ribeira dos Porteleiros</p>	 <p data-bbox="852 1184 1225 1207">Figura 42: Lagar de Azeite da Vinharia</p>
<p data-bbox="370 1288 673 1355">Forno comunitário Rua St.ª Maria Madalena</p>	 <p data-bbox="852 1464 1145 1487">Figura 43: Forno comunitário.</p>

Antiga cantina escolar António Ramos, Calçada Romana, Refúgio do Moinho das Freiras que é uma zona de lazer de rara beleza junto ao rio Zêzere, entre outros;

Seria longa a lista de edifícios marcantes a elencar dada a riqueza do lugar, na impossibilidade de referir todos, apenas se expôs parte dos imóveis e estruturas mais emblemáticos que enriquecem o património da vila de Pedrógão Pequeno.

### 3.9 EQUIPAMENTOS

Pedrógão Pequeno disponibiliza uma quantidade razoável de equipamentos, que se encontram de uma maneira geral, num estado de conservação aceitável.

A rede de equipamentos existente, permanecendo em bom estado de conservação e manutenção, constitui-se num elemento potenciador da regeneração e requalificação urbana, ao atraírem população para se fixar ou visitar. Com este intuito é importante inventariar os equipamentos e enumerar as suas valências, dado que são esses serviços que possibilitam as condições apontadas.

#### Equipamentos Administrativos

Junta de Freguesia de Pedrógão Pequeno

Postos de Turismo/Informação

#### Equipamentos Desportivos

Parque Desportivo

#### Equipamentos de Recreio e Lazer

Parque de Merendas

Parque Infantil

#### Equipamentos de Ensino

Escola do 1CEB

Jardim de Infância de Pedrógão Pequeno

#### Equipamentos de Saúde

Extensão de Saúde de Pedrógão Pequeno

#### Equipamentos Comerciais

Mercado Municipal de Pedrógão Pequeno

#### Equipamentos de Proteção Social

Centro Social N. Sr.ª da Confiança

## Outros Equipamentos e Serviços

Farmácia

Posto da Rodoviária

Agência Bancária

Praça de Táxis

## (Equipamentos Culturais) Associações e Coletividades

Sociedade Filarmónica Aurora Pedroguense

Rancho Folclórico de Pedrógão Pequeno

Associação de Desenvolvimento do Monte de N. Sr.ª da Confiança

O conjunto de equipamentos religiosos está patente no capítulo do património.

Independentemente desta inventariação, muito específica, importa ressaltar que no âmbito da oferta turística, hotelaria, restauração e atividades náuticas e de natureza, a vila tem para oferecer um leque alargado de serviços.



Figura 44: Largo do Mercado Municipal.

### 3.10 ESPAÇO PÚBLICO

O espaço público é representado pelas áreas não preenchidas dentro da mancha urbana consolidada, é o elemento mediador entre as diversas composições privadas, o território de pertença comum e assume nos nossos dias um papel preponderante na dinâmica e vivência do lugar.

A fruição e a consideração pelo espaço público oferecido pelas, ruas, praças e largos, são dos maiores contributos para a qualidade de vida e bem-estar da comunidade, pois é nele que se desenrola uma grande parte das relações causais e/ou habituais do quotidiano das populações.

Pelo, que é essencial e necessário manter e conservar com a dignidade merecida os espaços públicos, é sobre este preceito que a freguesia de Pedrógão Pequeno aposta na continuidade das ações de beneficiação e modernização que tem sido levadas a efeito.



Figura 45: Rua José Tavares.



Figura 46: Largo do Mercado Municipal.

### 3.11 REDE VIÁRIA E PEDONAL

A rede viária, intimamente, ligada ao espaço urbano e pertencente ao espaço público é fortemente influenciada pela implantação do aglomerado no território. A sua formação e disposição obedecem às características da orografia do lugar e à construção da massa edificada, como revelam as ruas e ruelas irregulares, estreitas e íngremes.

A malha viária dispõe de um desenho urbano casuístico, característico da época do surgimento do povoado, onde veículos motorizados não causavam constrangimentos dada a sua escassa presença. De uma forma geral, a estrutura viária contém um desenho de perfil tipo quase totalitário, onde a faixa de circulação engloba a zona de passagem automóvel e zona pedonal, sem distinção.

As vias internas são executadas, quase exclusivamente, com a mesma materialidade, a pedra, incluindo ou não a formação de valetas ou bermas laterais, expondo um razoável estado de conservação.

As vias externas, com particular ênfase para a EN2, e outras mais recentes junto ao mercado e extensão de saúde, oferecem um perfil mais generoso executadas em betuminoso, dotadas de passeios e faixas de estacionamento automóvel.

Constata-se, portanto, a importância de uma intervenção planeada e adequada com o objetivo de conciliar as artérias internas do núcleo histórico com os diversos tipos de circulação viária e pedonal e o reequacionamento de bolsas de estacionamento e viragem.



Figura 47: Rua José Tavares.



Figura 48: Rua Casimiro Freire.



Figura 49: Rua Casimiro Freire.



Figura 50: Rua Eduardo Conceição e Silva.

### 3.12 INFRAESTRUTURAS

No que respeita às infraestruturas na ARU de Pedrógão Pequeno, observa-se que esta zona encontra-se razoavelmente coberta pela rede de abastecimento público de água, rede de drenagem de águas residuais e pluviais, ambas geridas pelo município da Sertã, sede de concelho.

Quanto à rede de distribuição de energia elétrica e iluminação e rede de telecomunicações, estes serviços são disponibilizados pelas entidades concessionárias das infraestruturas.

Relativamente ao serviço de distribuição de gás no município é disponibilizado aos consumidores por intermédio de reservatórios ou por unidades individuais em botijas.

## 4. QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS

O Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (RJRU), Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua atual redação conferida pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, estabelece a necessidade, no procedimento de constituição de Área de Reabilitação Urbana, da definição de um quadro de benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património e a garantia de acesso dos proprietários a apoios e incentivos fiscais à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos no seu artigo 14.º, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos a criar.

De acordo com o mesmo, cumpre ao município da Sertã, estabelecer o conjunto dos benefícios fiscais e demais incentivos à reabilitação urbana que estejam associados à constituição legal da Área de Reabilitação Urbana da vila de Pedrógão Pequeno.

### 4.1 INCENTIVOS DE NATUREZA FISCAL

Os incentivos de natureza fiscal poderão ser mobilizados para estimular ou facilitar intervenções de natureza privada, tanto na reabilitação física e funcional de edifícios ou espaços como na promoção de atividades relacionadas com a revitalização social e económica.

Por outro lado, e como forma de penalizar a inércia do processo de reabilitação urbana e consequente degradação do núcleo urbano, poderá o município avaliar a hipótese de ser aplicado um agravamento em sede de IMI, nos termos legalmente previstos para os imóveis degradados localizados em ARU, a deliberar em Assembleia Municipal.

#### 4.1.1 NOS TERMOS ESTABELECIDOS NO ARTIGO 71º DO EBF:

- Ficam isentos do IRC os rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimento imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional desde que constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 e pelo menos 75% dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas nas Áreas de Reabilitação Urbana (n.º1);
- Dedução à coleta, em sede de IRS, com um limite de 500€, de 30 % dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de edifícios ou imóveis arrendados (n.º4);

- Tributação à taxa autónoma de 5% das mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis recuperados nos termos da ERU ou PERU (n.º5);
- Tributação à taxa de 5% dos rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis recuperados nos termos da ERU ou PERU (n.º6);
- Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação são passíveis de isenção de imposto municipal sobre imóveis (IMI) por um período de cinco anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação, podendo ser renovada por um período adicional de cinco anos (n.º7 e n.º21);
- São isentas do IMT as aquisições de prédios urbanos ou de frações autónomas de prédios urbanos destinados exclusivamente à habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado, quando localizado na Área de Reabilitação Urbana (n.º8).

De acordo com o firmado pelo Decreto-Lei n.º 394-B/84, de 26 de dezembro:

- IVA à taxa reduzida de 6% em obras de reabilitação urbana, conforme a alínea a) do n.º1 do artigo 18.º do Código do IVA, aprovado pelo Decreto-Lei n.º. 394-B/84, de 26 de dezembro, na sua redação em vigor.

## 4.2 INCENTIVOS DE NATUREZA ADMINISTRATIVA

Para além dos incentivos, supra mencionados, será opção do município disponibilizar um conjunto adicional de incentivos de natureza administrativa, associados à redução e/ou isenção das taxas cobradas pela Câmara Municipal no âmbito dos processos relativos a obras de reabilitação, tais como, taxas de licenciamento, taxas de ocupação de espaço público por motivo de obra, taxas devidas pela realização inspeções e de verificação de boa execução.

Nesse sentido e ainda que não detenha um carácter obrigatório decorrente da delimitação da ARU, nos termos da lei, entendeu-se oportuno consagrar no presente documento uma proposta de redução ou isenção das taxas administrativas e urbanísticas municipais para a área territorial em epígrafe, a designar:

- Redução em 50% do montante das taxas devidas pelo licenciamento/autorização/admissão da comunicação prévia de operações urbanísticas, em obras de reabilitação de edifícios; localizadas na ARU;

- Redução em 50% do montante das taxas devidas pelo licenciamento de ocupação do domínio público por motivo de obras diretamente relacionadas com obras de construção, reconstrução, conservação, recuperação ou reabilitação do parque edificado, situadas na ARU;
- Isenção do valor das taxas relativas à ocupação de via pública em estabelecimentos comerciais ou de prestação de serviços a funcionar em edifícios reabilitados, por um período de dois anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da reabilitação;
- Redução em 50 % do montante das taxas devidas pelo licenciamento da publicidade, a colocar na zona da ARU, nos estabelecimentos comerciais ou de prestação de serviços a funcionar em edifícios reabilitados, por um período de dois anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da reabilitação;
- Isenção do valor a pagar pela taxa de vistorias, para determinação e certificado do estado de conservação do imóvel, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação;

Importa, ainda, referir que a Câmara Municipal, por via dos seus técnicos, disponibilizará o apoio técnico necessário para o esclarecimento e para a realização das obras de acordo com os critérios de intervenção urbanística para os edifícios identificados na ARU.

Esclarece-se, que a aplicação destas medidas adicionais pressupõe a alteração dos Regulamentos Municipais de Edificação e Urbanização e de Ocupação de Espaço Público e Publicidade, como tal, está sujeito à aprovação pelo executivo municipal e Assembleia Municipal em procedimento independente, posterior à aprovação da presente proposta de delimitação da ARU.

### 4.3 INCENTIVOS DE NATUREZA FINANCEIRA

Os incentivos de natureza financeira correspondem à atribuição de eventuais participações pecuniárias, com montantes variáveis, em função da tipologia de reabilitação, recorrendo aos programas disponíveis de apoio à recuperação dos imóveis, da responsabilidade da administração central ou local, ou ainda, à aplicação de regimes especiais.

Assim, a Câmara Municipal da Sertã consciente da necessidade de incentivar os proprietários de prédios urbanos existentes na ARU, para no mínimo, procederem à recuperação e requalificação das fachadas e cobertura, atendendo que a recuperação referida contribui, de forma decisiva, para um melhor enquadramento ambiental, urbanístico e estético, que tem sido orgulho do município.

A CMS irá propor em AM a inscrição, no orçamento da Câmara Municipal uma verba anual para apoio às obras de reabilitação urbana, de intervenção geral, abrangendo as coberturas, fachadas, vãos e espaços interiores, de acordo com o previsto no artigo 75.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro. Para o ano de 2018 a verba proposta será de 10.000,00€ (dez mil euros) e a determinar nos anos subsequentes com a aprovação do correspondente orçamento.

O município concederá os seguintes apoios à recuperação de imóveis, sem prejuízo da eventual alteração dos valores referenciados:

- O município concederá incentivos financeiros para o restauro, limpeza e recuperação dos alçados principais que confinem com vias ou largos públicos, aos espaços interiores indispensáveis para a habitabilidade do edifício e aos proprietários de prédios que necessitem de recuperação e/ou exista interesse na requalificação;
- O incentivo financeiro será de até cinco euros por metro quadrado da área a beneficiar, dos alçados principais, incluindo vãos de portas e janelas, ou do espaço em causa.

Os interessados deverão solicitar à CMS a atribuição do incentivo, em impresso próprio a fornecer pelos Serviços Municipais, sendo o pagamento do incentivo efetuado após a conclusão dos trabalhos.

#### 4.4 MAJORAÇÕES E MINORAÇÕES

Tendo em consideração que um dos principais objetivos estratégicos da presente delimitação da ARU passa pela promoção do investimento e da intervenção privada sobre o parque edificado, entende-se que as medidas estipuladas não se devem limitar a uma discriminação positiva à execução de ações de reabilitação apelando a uma sensibilização dos proprietários relativamente às suas responsabilidades na conservação e manutenção do património a seu cargo.

Neste encadeamento, julga-se pertinente propor que numa futura deliberação da Câmara Municipal sobre as taxas de Imposto Municipal sobre Imóveis para os próximos anos contemple, pelo menos, o agravamento para os prédios urbanos degradados, nos termos da legislação em vigor.

No entanto, segundo o n.º 3 do artigo 112.º do Código sobre Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI), as taxas do IMI determinadas para prédios urbanos podem ser elevadas, anualmente, ao triplo, no caso de prédios urbanos que se encontrem devolutos há mais de 1 (um) ano e de prédios em ruínas.

Os números 14 e 16 do artigo 112.º do CIMI, definem que compete à Câmara Municipal a determinação de um prédio ou fração como devoluto e/ou ruína, após deliberação da Assembleia Municipal, com a obrigatoriedade de ser comunicada à Direção-Geral dos Impostos até 30 de novembro do ano corrente, para aplicação no ano seguinte. Na comunicação deve constar a indicação dos artigos matriciais dos prédios abrangidos e o número de identificação fiscal dos respetivos titulares (número 15.º do artigo 112.º).

Sendo assim, a determinação de um imóvel devoluto e/ou ruínas obriga à prévia identificação e notificação do sujeito passivo, para o seu domicílio fiscal, do projeto de declaração de prédio devoluto e/ou ruínas, para este exercer o direito de audição prévia e de decisão, nos termos e prazos previstos no Código do Procedimento Administrativo.

Por consequência, independentemente das posturas futuras sobre a generalidade do concelho propõe-se, que os proprietários de edifícios ou frações na ARU sejam abrangidos por um conjunto de majorações e minorações em sede do IMI previstas no CIMI:

- Minorar em 10% da taxa de IMI em vigor em prédios urbanos localizados na ARU, de acordo com o previsto no n.º6 do artigo 112.º do CIMI, mas que não se encontrem em ruína, degradados ou devolutos;
- Minorar em 10% da taxa de IMI em vigor a aplicar aos prédios urbanos arrendados localizados na ARU, que pode ser cumulativa com a anterior de acordo com o previsto no n.º7 do mesmo artigo;
- + Majorar em 30% da taxa de IMI em vigor em prédios urbanos localizados na ARU, de acordo com o previsto no n.º6 do artigo 112.º do CIMI, que se encontrem em ruína, degradados ou devolutos;
- + Majorar em 30% da taxa de IMI em vigor a aplicar a prédios urbanos degradados, que não cumpram satisfatoriamente a sua função ou sejam um perigo para a segurança de pessoas e bens, conforme descrito no n.º 8 do mesmo artigo.

#### 4.5 ÂMBITO TEMPORAL

Os benefícios e incentivos mencionados, são aplicáveis aos imóveis objeto de ações de reabilitação, localizados na ARU da vila de Pedrógão Pequeno, no âmbito temporal de vigência da Operação de Reabilitação Urbana, e/ou cujas obras tenham sido iniciadas após 1 de janeiro de 2008 e que se encontrem concluídas até 31 de dezembro de 2020 nos termos do n.º 20 e 21 do artigo 71.º do EBF.

#### 4.6 CONDICIONANTES PARA ATRIBUIÇÃO DOS BENEFÍCIOS E INCENTIVOS

Os incentivos e benefícios à reabilitação de edifícios na ARU apenas serão concedidos às intervenções que se enquadrem, cumulativamente, nas definições de reabilitação urbana e reabilitação de edifícios constantes do RJRU.

Os benefícios fiscais à reabilitação do edificado referenciados, serão concedidos após a execução das obras e desde que as mesmas promovam a reabilitação da totalidade do prédio e/ou das frações, e dependendo da característica da intervenção, certificada pelos serviços competentes da Câmara Municipal da Sertã, 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.

A concessão dos benefícios fiscais mencionados estará, ainda, dependente da comunicação do início dos trabalhos prevista no artigo 80.º-A do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro, aplicável a todas as obras sujeitas, ou não, a controlo prévio, artigo 45.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro e artigo n.º 77.º.B do RERU.

Não obstante, o EBF determina que o acesso a benefícios fiscais decorrentes da execução de obras de reabilitação urbana não seja concedido de forma indiscriminada e dependa, necessariamente, de uma avaliação, com vista a apreciar o cumprimento de critérios de elegibilidade e a determinação de um nível de conservação em sintonia com o artigo 65.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, na sua presente redação.

Segundo a alínea c) do n.º22 do artigo 71.º do EBF o estado de conservação de um edifício ou fração é determinado nos termos do disposto no NRAU e no Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de agosto.

A análise do estado de conservação terá como base o Método de Avaliação do Estado de Conservação dos edifícios publicado pela Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 novembro, na sua atual redação, segundo os seguintes níveis de conservação, nos termos da tabela constante do n.º2 do artigo 5º do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro:

Nível		Estado de Conservação
5	Bom	Excelente
4	Razoável	Bom
3	Necessita Obras	Médio
2	Mau	Mau
1	Ruina	Péssimo

A aplicação do incentivo fiscal de isenção de IMI depende da comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação e da certificação do estado de conservação dos imóveis, antes e após a execução das obras, através de vistorias a realizar pela Câmara Municipal. A avaliação do estado de conservação tem como objetivo verificar que as obras de reabilitação executadas sobre o prédio ou fração contribuam para uma melhoria, de um mínimo, de 2 níveis face à avaliação inicial, (conforme a alínea a), do n.º. 22 do artigo 71.º do EBF).

A análise do MAEC centra-se na observação funcional dos elementos construtivos da edificação, podendo considerar-se uma avaliação física do edifício, limitada quanto à observância do impacto e da relevância da ação de reabilitação e quanto aos seus condicionamentos particulares.

Visando uma perspetiva mais abrangente de valorização das ações de reabilitação, com base nos objetivos estratégicos subjacentes ao estabelecimento da ARU, prevê-se que a futura Operação de Reabilitação Urbana observe uma segunda via de análise que vise a avaliação funcional e de desempenho, para a concessão dos benefícios fiscais aos particulares, tendo em consideração a valorização territorial, a valorização energética e ambiental e a melhoria de condições de segurança, habitabilidade e conforto.

## BIBLIOGRAFIA

ARU da vila da Sertã – Sertã, Câmara Municipal da Sertã, 2015.

INE – Instituto Nacional de Estatística

IHRU IP – “Manual de Apoio - Processos de delimitação e de aprovação de Áreas de Reabilitação Urbana e de Operações de Reabilitação Urbana”, abril 2013.

Legislação em vigor relativa à matéria de reabilitação urbana.

Lopes, Rui. 2014. História da Sertã. Sertã: Câmara Municipal da Sertã.

Oliveira, Fernanda; Lopes, Dulce; Alves, Cláudia – “Regime Jurídico da Reabilitação Urbana”, novembro 2011.

PDM – Plano Diretor Municipal da Sertã.

Plano Estratégico do Concelho da Sertã.

Plano Regional de Ordenamento Florestal do Pinhal Interior Sul.

RERU, Regime Excecional para a Reabilitação Urbana – Guia Prático 2014.

### Páginas electrónicas:

<http://aldeiasdoxisto.pt>

<http://www.pedrogaopequeno.com/>

<http://www.pedrogaopequeno.freguesias.pt/>

<http://www.sartagografia.pt> <http://cm->

[serta.pt/](http://www.serta.pt/) <http://turismo.cm-serta.pt/>

## EQUIPA TÉCNICA

### Coordenação:

Paulo Luís, Dr.º

### Elaboração:

Filipe Nunes Silva, Arq.º

### Colaboração:

Paulo Esteves, Eng.º

Gabriela Pires, Dr.ª

## ANEXOS/LISTA

### Desenhos:

1. Identificação da Área da ARU da vila de Pedrógão Pequeno
2. Edifícios de Destaque na ARU de Pedrógão Pequeno
3. Morfologia Urbana da ARU de Pedrógão Pequeno
4. Volumetria do Edificado da ARU de Pedrógão Pequeno
5. Estado de Conservação dos Edifícios da ARU de Pedrógão Pequeno
6. ARU de Pedrógão Pequeno sobre Ortofotomapa