



ORIENTAÇÕES PARA A CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

1. A Carta Municipal de habitação deve:

- Estar articulada com a Estratégia Local de Habitação;
- Estar articulada com o PDM;
- Apresentar-se como um importante instrumento de gestão e planeamento territorial
- Ter um diagnóstico atualizado dos recursos habitacionais do concelho e permite perspetivar as necessidades futuras, bem como conceber uma estratégia municipal para satisfazer as necessidades do concelho.
- Verificar a necessidade de requalificação das habitações;
- Verificar a necessidade de converter edifícios com outros usos em Habitação;
- Ter um diagnóstico que defina prioridades estratégica, designadamente a valorização habitacional e urbanística do bairro municipal do Prado;
- Aumentar o número de habitações sociais no concelho;
- Promover loteamentos para venda de lotes a custos controlados;
- Promoção de uma oferta de habitação diversificada e inclusiva no centro da Vila;
- Criação de uma oferta de habitação acessível nas pequenas localidades;
- Revitalização habitacional da zona urbana dos aglomerados rurais do concelho;
- Inovação para o desenvolvimento da política municipal de habitação e da qualidade habitacional;
- Potencialização das infraestruturas básicas (água, luz, saneamento, energia e telecomunicações) existentes em todo o concelho como solo urbano ou rural com possibilidade edificativa;
- Concretização do projeto habitacional a norte da Vila de Pedrógão Grande até ao Vale de Góis como espaço habitacional de luxo;

- Resolução dos conflitos entre zonas urbanas ou rurais com capacidade edificativas com infraestruturas e o POA do Cabril e da Bouçã em Ousenda, Pesos, Vale de Barco, Vale de Góis Pedrógão Grande e Atalaia Cimeira
- Aproveitamento e potencialização de Pedrógão Grande como residência fixa de cidadãos estrangeiros;

2. Análise Demográfica

O concelho de Pedrógão Grande, resultado do seu enquadramento regional e localização geográfica, assume-se claramente como um concelho do interior. Com uma área de aproximadamente 129 km², encontra-se inserido no agrupamento de concelhos do Pinhal Interior Norte e faz parte da região centro do país.

Segundo a tabela 1 e de acordo com os censos de 2011, no concelho de Pedrógão Grande residiam à data 3 915 habitantes numa área de 128,8 km², valores que se traduzem em 30,4 habitantes/km². No entanto, face às estimativas de 2018 é possível constatar um reduzido decréscimo populacional inferior ao dos concelhos vizinhos de Castanheira de Pera, Figueiró dos Vinhos Alvaizere, Pampilhosa da Serra e Góis.

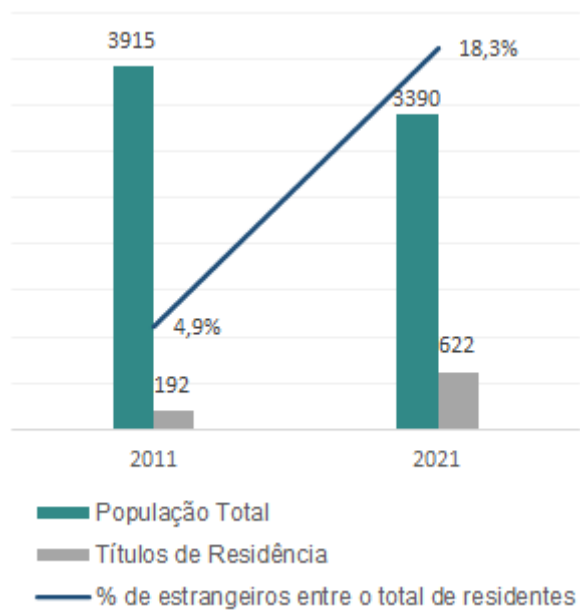
A freguesia de Pedrógão Grande assume-se como principal polarizadora de bens e serviços, concentrando cerca de 58% da população do concelho, uma vez que é a freguesia com maior densidade populacional.

Relativamente à distribuição da população residente por grupo etário o grupo dos 0 aos 14 correspondia em 2011 a 11% da população residente no concelho, percentagem muito inferior quando comparada com o grupo etário dos 65 e mais anos (33%).

A elevada percentagem associada ao grupo etário da população mais idosa, reflete diretamente o aumento da esperança média de vida (padrão nacional) que está associado a um envelhecimento da população, agravado pela baixa taxa de natalidade.

Por outro lado, a população ativa constituída pela classe etária dos 15 aos 64 anos, no ano de 2011, reunia cerca de 55% da população residente no concelho de Pedrógão Grande, o que explica a relação entre a população que potencialmente está a entrar e a que está a sair do mercado de trabalho, definida habitualmente como o quociente entre o número de pessoas com idades compreendidas entre os 20 e os 29 anos e o número de pessoas com idades compreendidas entre os 55 e os 64 anos, instituído pelo índice de renovação da população em idade ativa.

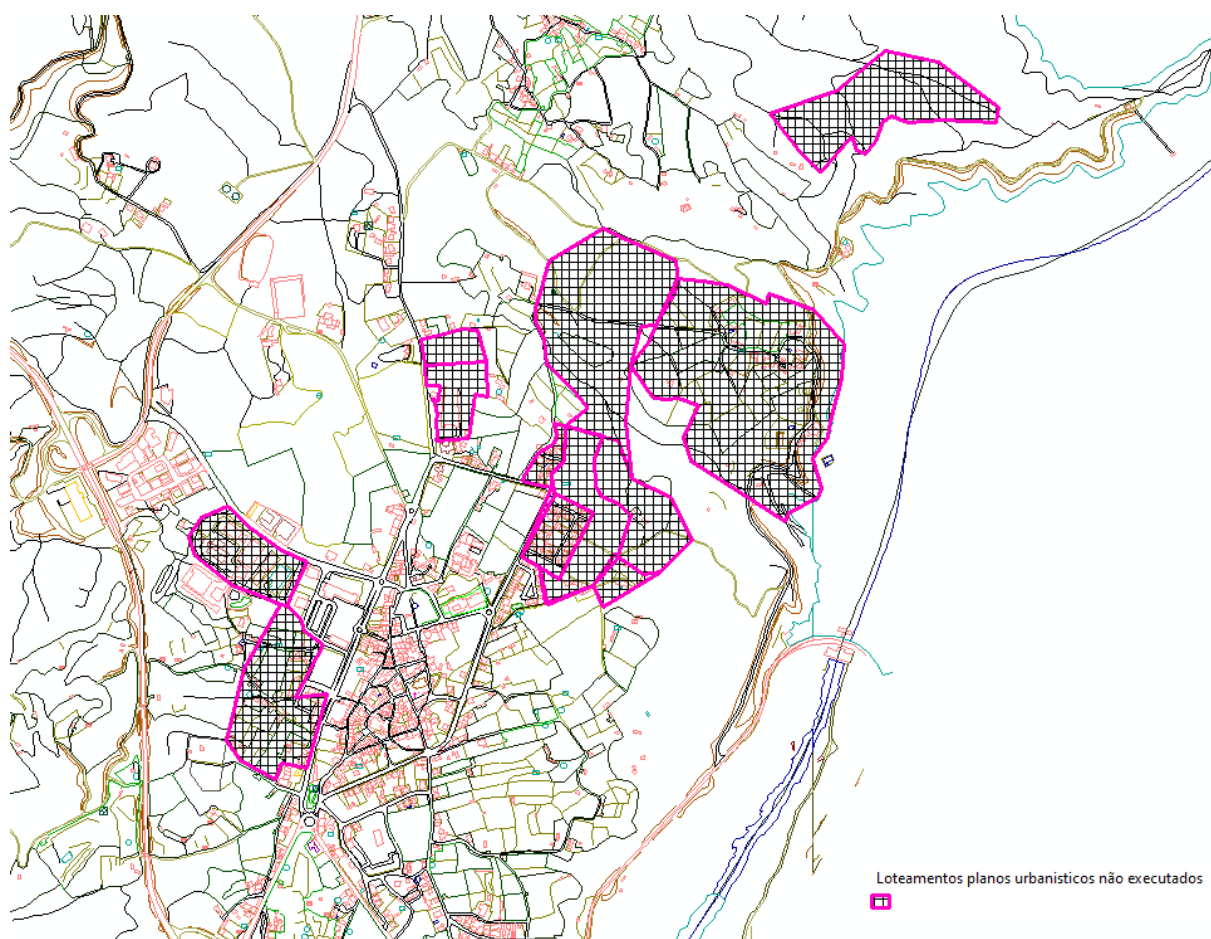
Nas duas últimas décadas começaram a surgir cidadãos estrangeiros, sendo que na última década o aumento foi exponencial, representando hoje mais de 20 % da população local, não estando refletido no censos executado pelo estado. Por cada perda de 1 residente local o concelho ganha 1 residente estrangeiro. Gráfico da População Total e Títulos de Residências válidos em 2011 e em 2021. Fonte: INE e SEF



3. Planos urbanísticos estratégicos concretizados, em estudo e não concretizados

O concelho de Pedrógão Grande teve um conjunto de estudos urbanísticos que foram inovadores e estratégicos que foram concretizados, outros que o foram parcialmente e outros que não concretizados, mas que definiram um caminho, uma estratégia e que à data de hoje continuam a ser inovadores e demonstram o potencial do concelho e da Vila de Pedrógão Grande.

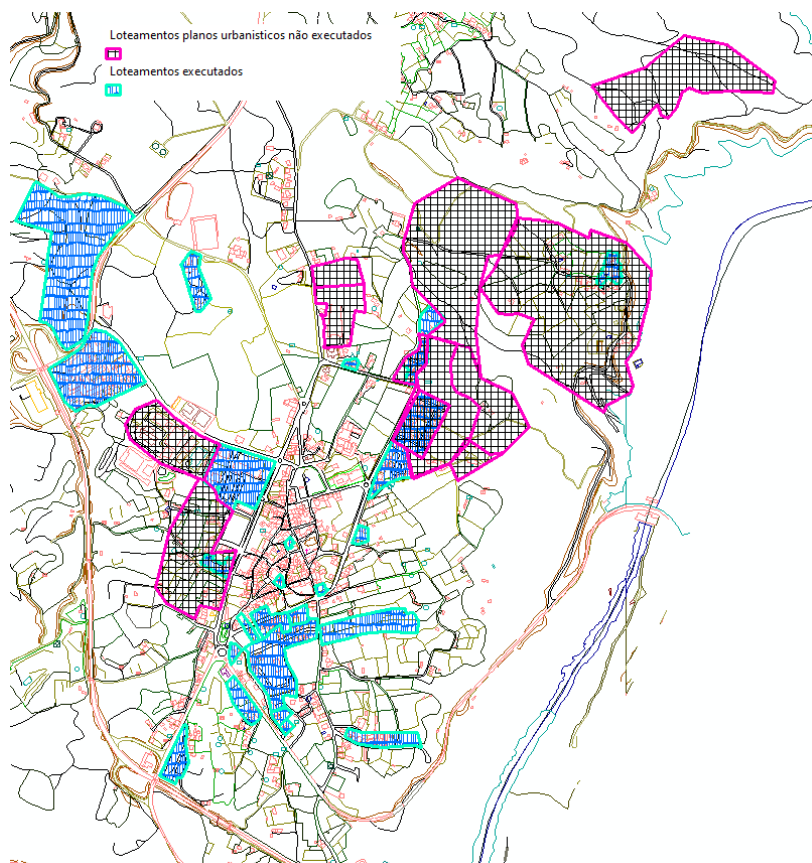
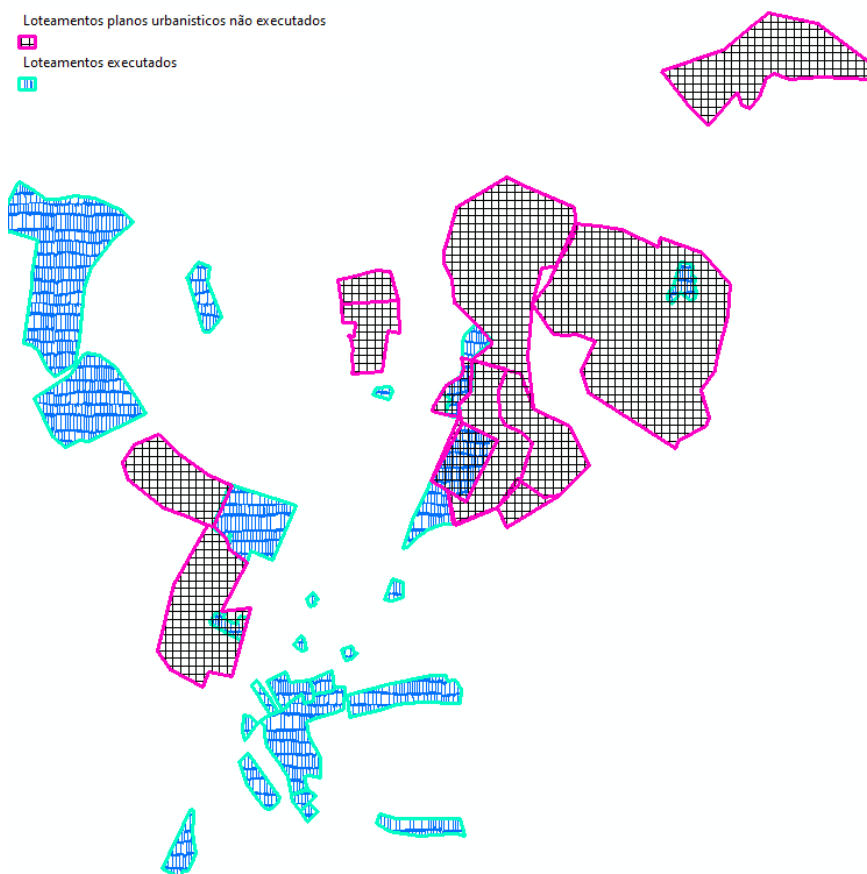
1. Nos mapas seguintes pode-se verificar a localização dos diversos Planos urbanísticos estratégicos concretizados, em estudo e não concretizados na Vila de Pedrógão Grande

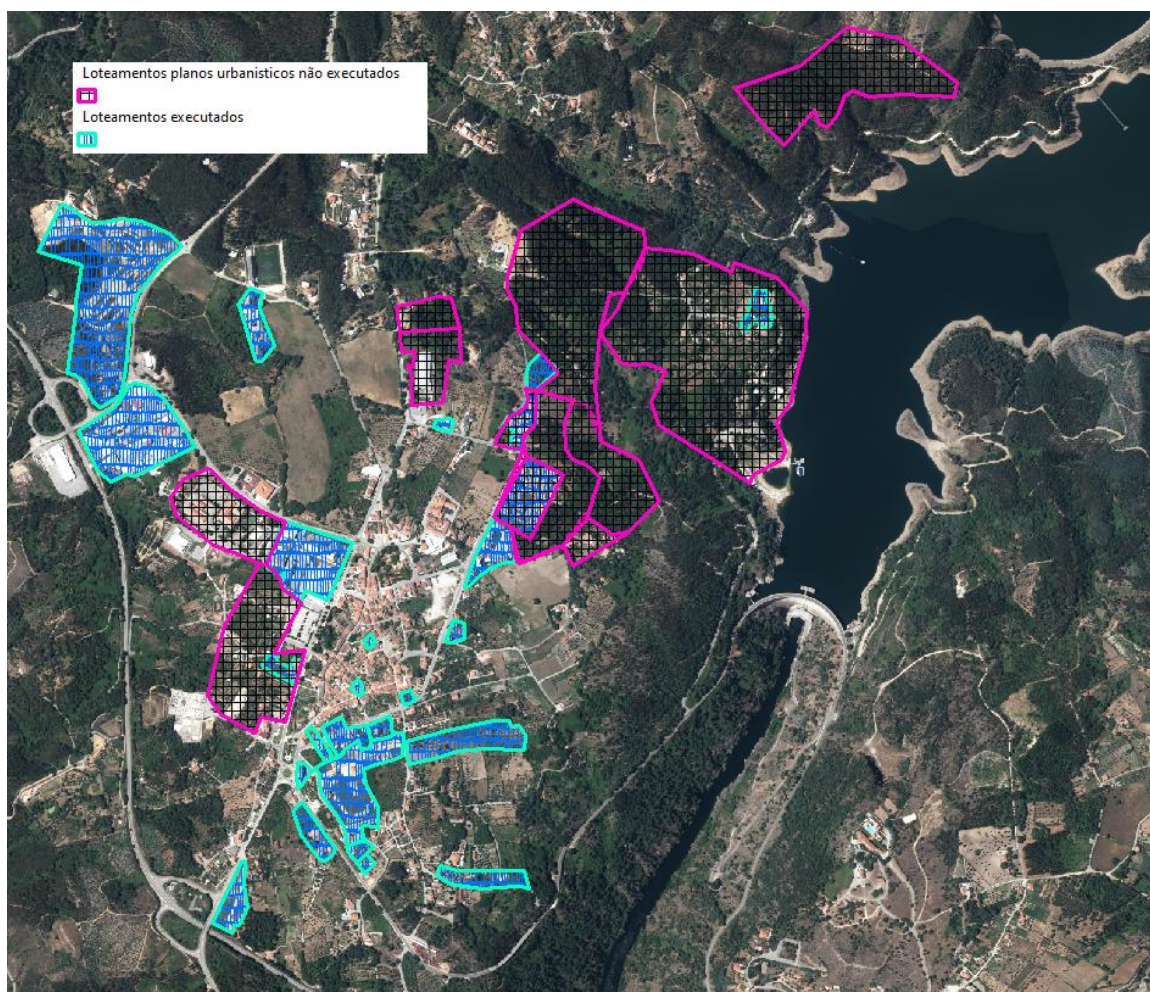


Loteamentos planos urbanísticos não executados



Loteamentos executados

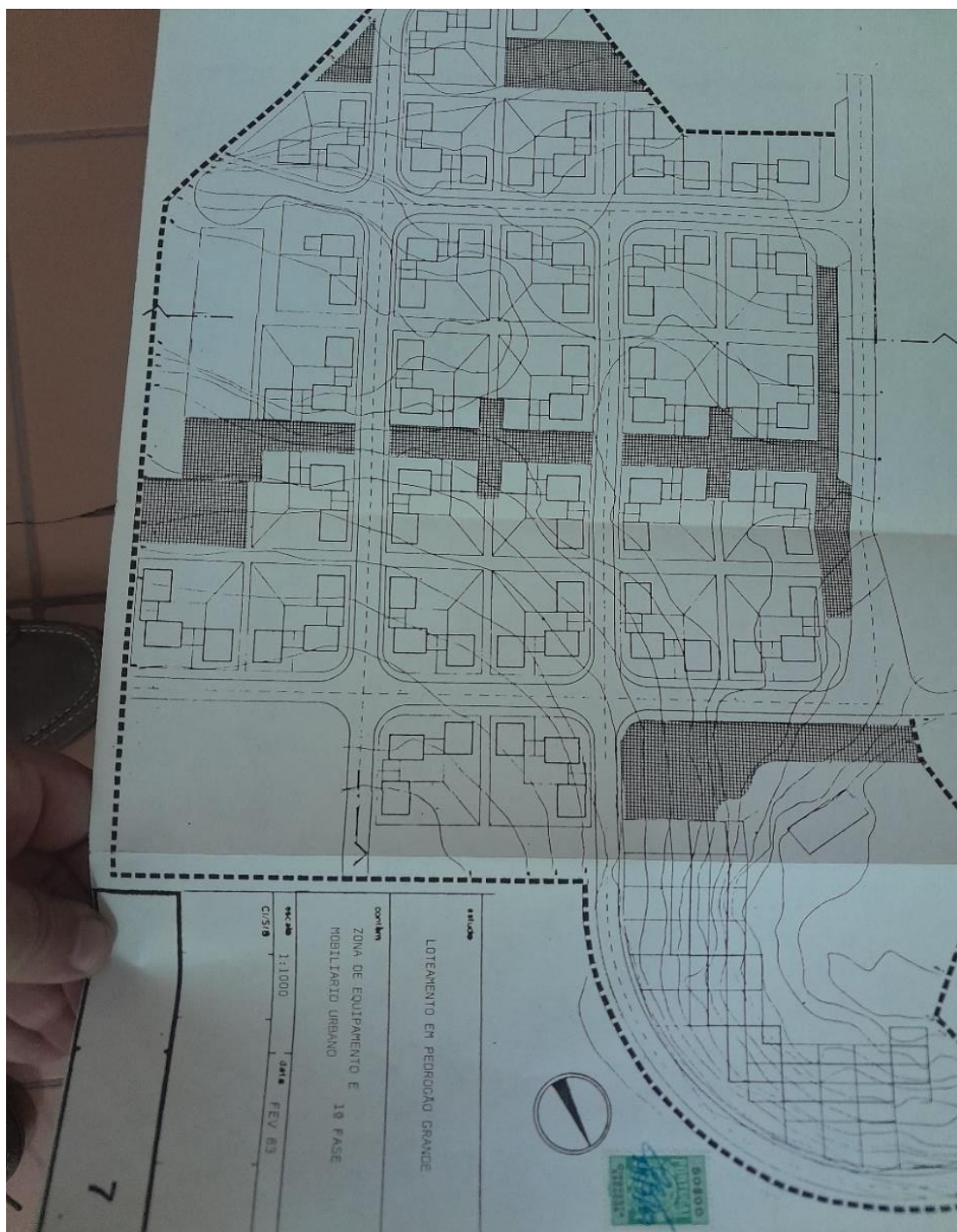




a. Loteamento de 1983 de Ângelo Pereira - Não executado

O loteamento de 1983, de Ângelo Pereira à sua data apresenta uma planta inovadora e é o primeiro desenho urbanístico que valoriza o potencial habitacional e turístico da proximidade da Vila de Pedrógão Grande à Albufeira do Cabril. Este não foi executado, no entanto, parte deste terreno deu origem mais tarde a outro loteamento com 27 lotes habitacionais.

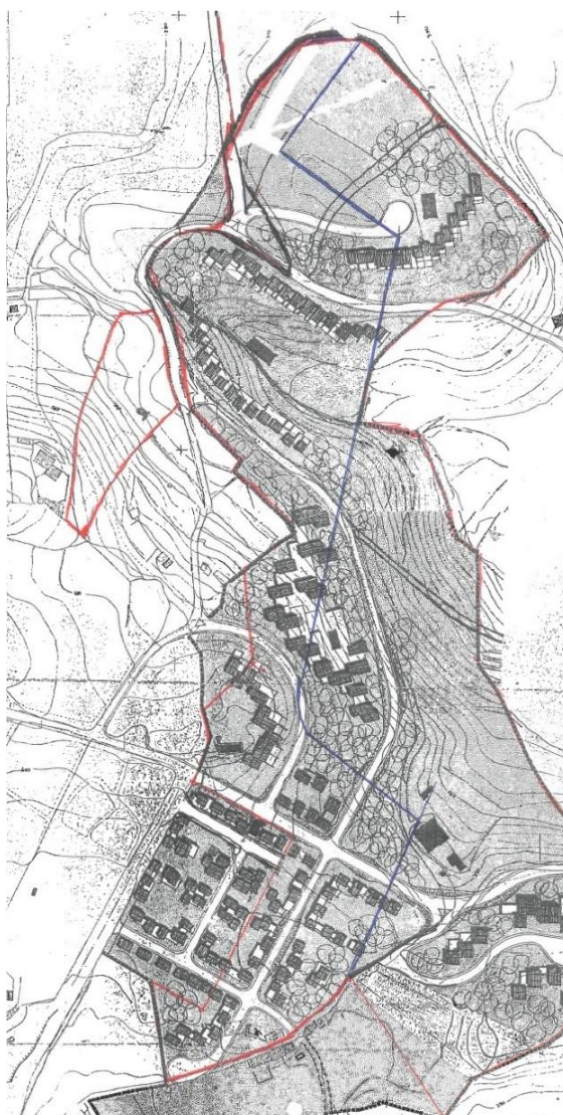
O Desenho urbano é inovador e de cariz rural, provendo lotes habitacionais de moradias:



b. Loteamento de 1991 de Manuel Coelho - Não executado

O Loteamento de 1991, ocorreu sobre os mesmos terrenos do Loteamento de Ângelo Pereira de 1983, estendendo-o até ao Vale de Góis, apresentando uma planta inovadora e é o segundo desenho urbanístico que valoriza o potencial habitacional e turístico da proximidade da Vila de Pedrógão Grande à Albufeira do Cabril, elevando a outro nível, onde o objetivo é aproveitar toda beleza natural da vista e da proximidade ao plano de água da albufeira. Este não foi executado, no entanto, parte deste terreno deu origem mais tarde a outro loteamento com 27 lotes habitacionais e tem ocorridos diversas tentativas nas últimas 3 décadas, onde já teve mais estudos de loteamento, como é o caso atual, uma vez que está a decorrer a possibilidade de um investido estrangeiros executar um loteamento de 50 moradias de qualidade superior.

O Desenho urbano é inovador e de cariz rural e turístico, provendo lotes habitacionais de moradias e alguns edifícios multifamiliares:



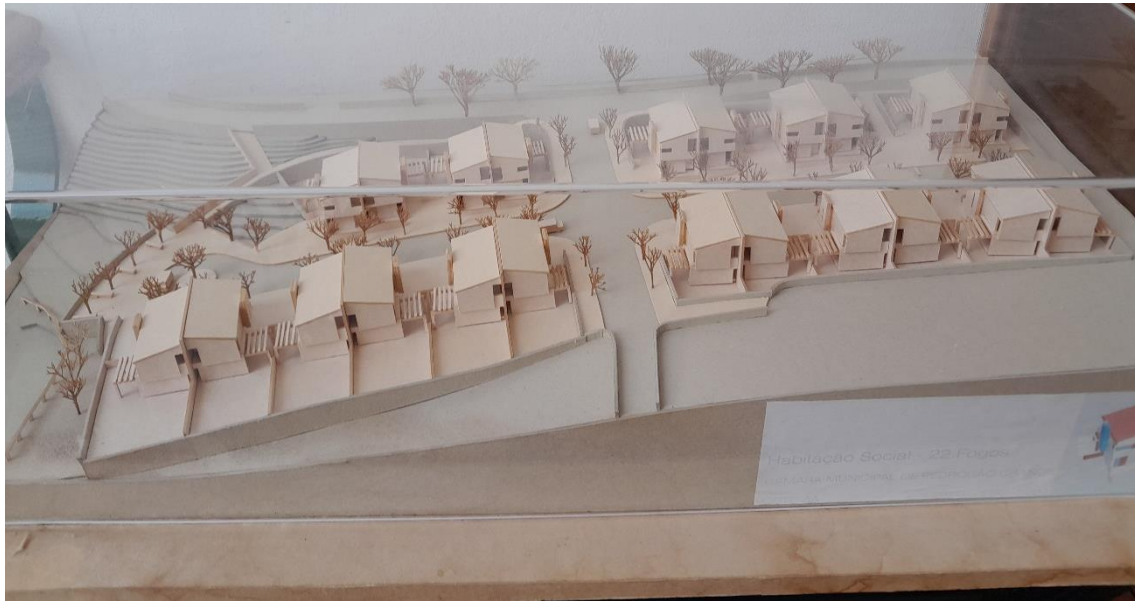
- c. Plano de Pormenor da Vila de Pedrógão Grande - Não executado / Plano de Pormenor Da Vila de Pedrógão Grande - Valbom – Executado parcialmente

Este plano foi elaborado pelo Município ao longo de 2 décadas, sendo elaborado um plano de urbanização nos anos 90, um loteamento parcial passado 1 década com 2 blocos multifamiliares 1 lote para superfície comercial e 1 lote para equipamento publico de transportes, e terminou com um plano de pormenor que foi executado parcialmente na zona do loteamento, não tendo o restante plano a nível habitacional sido executado.



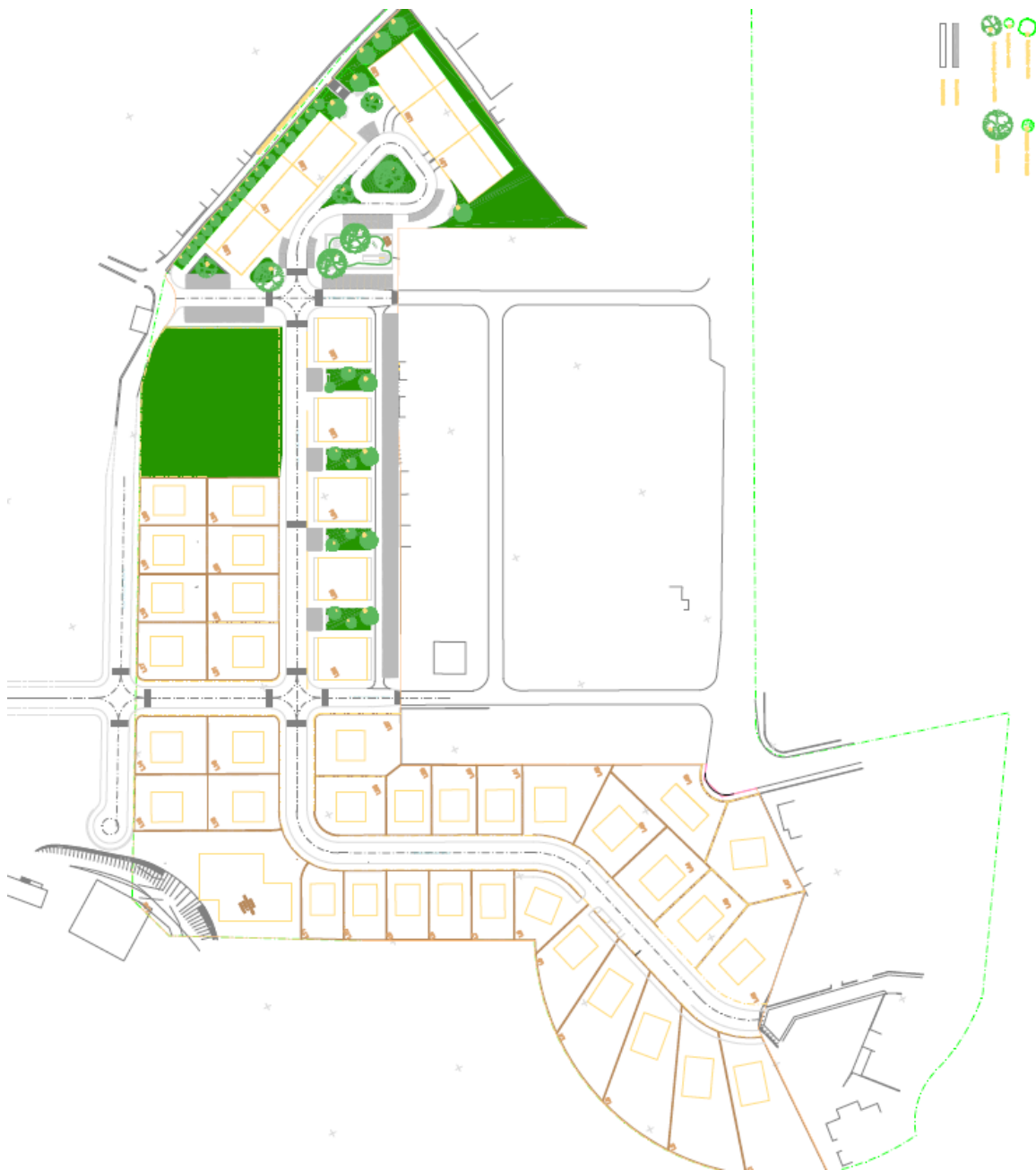
d. Loteamento a custos controlados da cotovia

No princípio de 2000 o Município elaborou um loteamento para construção a custos controlados de 22 moradias geminadas, no entanto, devido à entrada em vigor do POA do Cabril em 2002 a área deste projeto ficou dentro do perímetro do POA por 100 metros e logo sem a possibilidade de licenciamento, tendo o projeto sido abandonado após a execução de todos os projetos incluindo especialidades.



f. Loteamento da Imobiliária Sr. dos Milagres – Em estudo

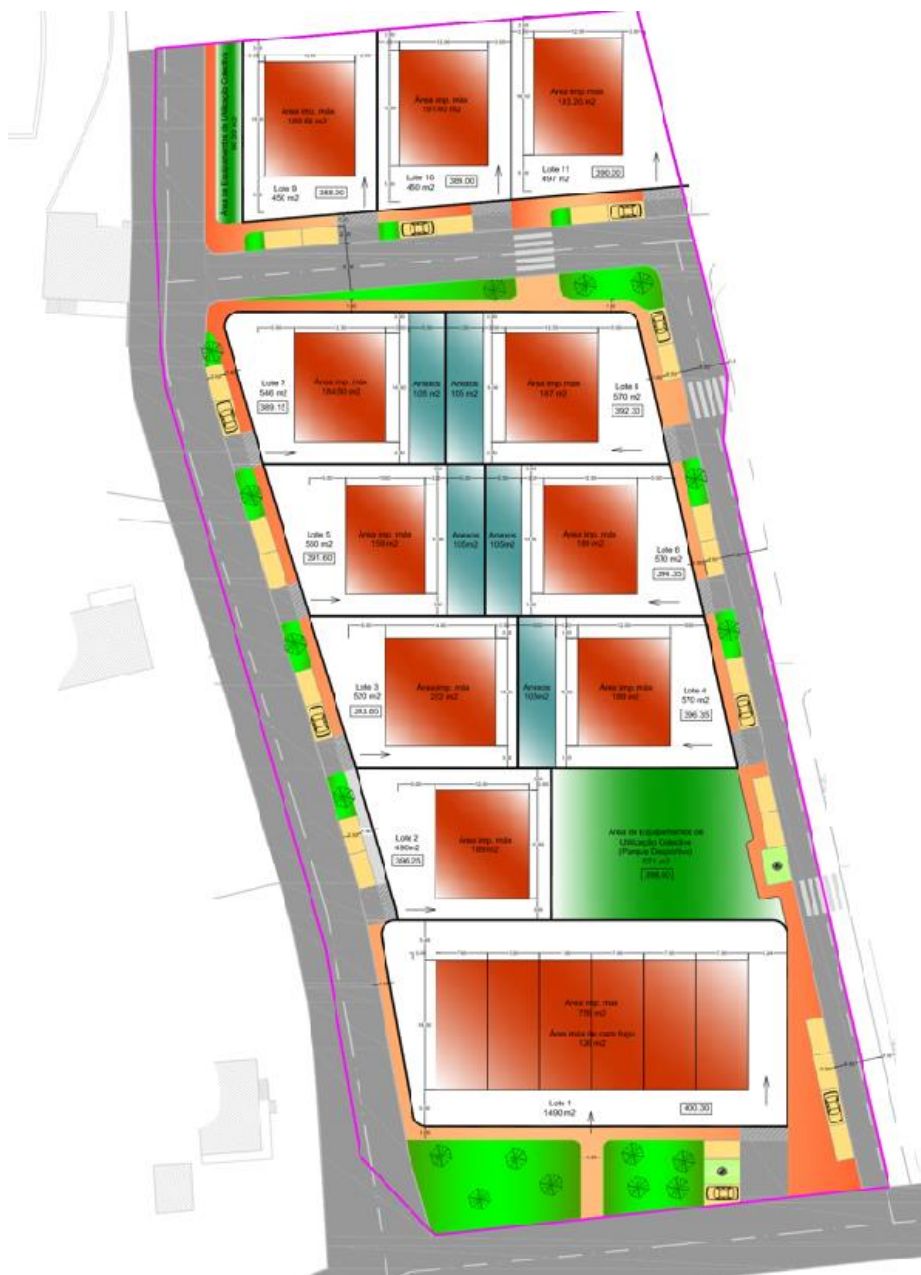
O Loteamento da Imobiliária Sr. dos Milagres – Em estudo, ocorreu sobre os mesmos terrenos do Loteamento do Sr. Ângelo Pereira de 1983, e do loteamento do Sr. Manuel Coelho de 1991, no norte da Vila de Pedrógão Grande até meia encosta de Vale de Góis, apresentando uma planta inovadora e é o quarto desenho urbanístico, sobre este terreno, estando em estudo um loteamento de 47 moradias. Este projeto está a desenvolver e tem interesses em investidores estrangeiros pela proximidade e vista da albufeira do cabril



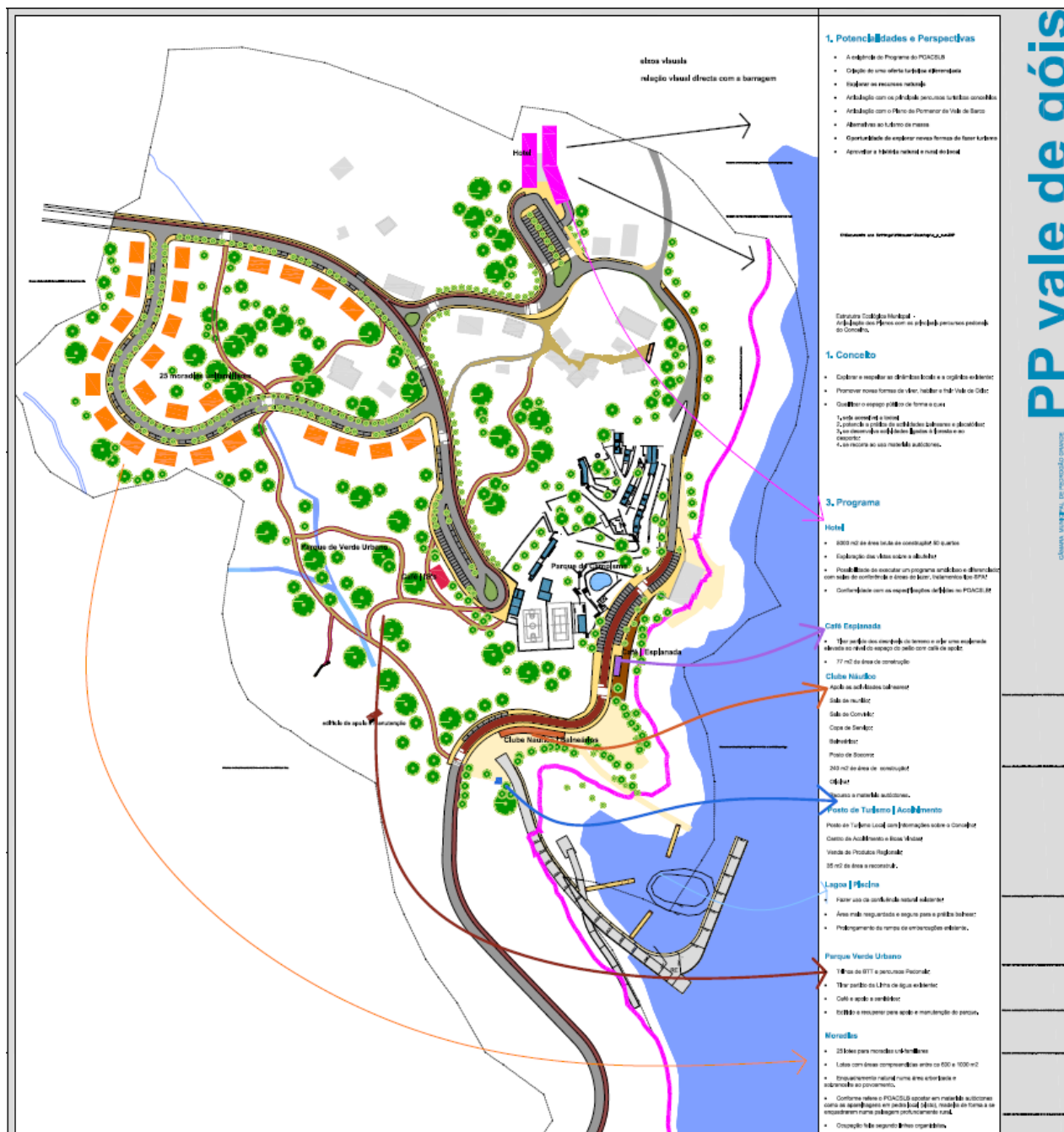
g. Loteamento do Município em estudo no Vale da Manta

No seguimento do estudo de loteamento do Montepio em 2010, para o terreno e edifício da antiga Gimadi, foi também elaborado um estudo para os terrenos do Município de Pedrógão Grande em Vale da Manta com 10 moradia e 1 bloco multifamiliar.

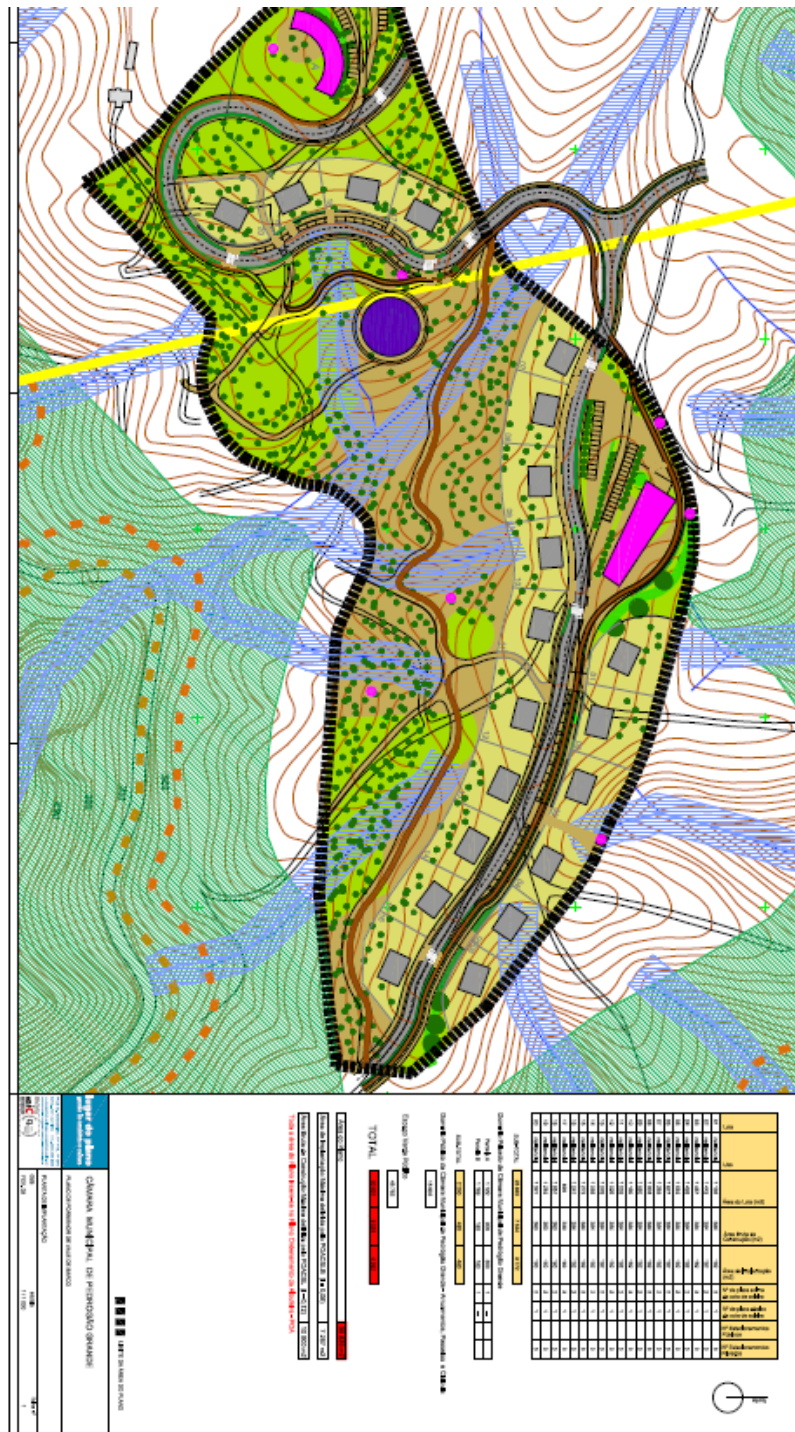
Em 2022 foi concluída a obra na EM2 e na Rua das Taipas em Vale da Manta que infraestruturou este terreno.



- h. O Plano de Pormenor de Vale de Góis poderia ser um plano potenciador de uma nova dinâmica urbanística, como a aldeia do concelho com mais potencial, no entanto, devido ao minifúndio e à burocracia para a sua execução, tornou-se apenas num plano proibitivo, não possibilitando qualquer edificação desde a sua criação em 2002, apesar de ter infraestruturas pública.



- i. O Plano de Pormenor de Vale de Barco poderia ser um plano potenciador de uma nova dinâmica urbanística, no entanto, devido ao minifúndio e à burocracia para a sua execução, tornou-se apenas num plano proibitivo, não possibilitando qualquer edificação desde a sua criação em 2002, apesar de ter infraestruturas públicas na proximidade.



2. PDM:

O Plano Diretor Municipal é um regulamento municipal que define a estratégia de desenvolvimento territorial, a política de ordenamento do território e de urbanismo, integra e articula as orientações estabelecidas pelos instrumentos de gestão territorial de âmbito nacional e regional e estabelece o modelo de organização do território municipal.

Sendo o principal instrumento de gestão territorial e de definição de políticas urbanas, o PDM tem impacto em inúmeras áreas, sendo aquelas de maior impacto e que afetam de forma mais direta os munícipes:

A qualificação de solos urbanos e rurais.

Definição dos usos e índices de edificabilidade que determina os termos pelo qual se deve reger a construção e edificação.

Articula-se com os instrumentos de gestão territorial de âmbito mais alargado e integra as condicionantes de ordenamento que já vinculam o município:

- Reserva ecológica ou agrícola Nacional
- Plano de Ordenamento da Albufeira do Cabril e Bouça
- Servidões e restrições de utilidade pública

Quadro de datas e alteração ao PDM:

1. PDM de 1995
2. POA (Plano de ordenamento da Albufeira) do Cabril e Bouça 2002
3. PDM de 2015 (Revisão)
4. PDM 2021 (Integração do POA (ordenamento) no PDM)
5. PDM de 2023 (Alteração por Adaptação devido à nova lei base dos solos, em conclusão)

Análise resumo ao PDM:

PDM de 1995:

Positivo:

Facilidade de edificabilidade na zona envolvente às localidades;

Negativo:

Falta de área urbana para habitação na vila de Pedrógão Grande e nas aldeias derivado de polígonos feitos com cartografia com mais de 20 anos;

Falta de área urbana para Indústrias na vila de Pedrógão Grande e no concelho, que levou à perda de investidores;

POA (Plano de ordenamento da Albufeira) do Cabril e Bouça 2002**Positivo:**

Regulamentação ambiental;

Negativo:

Delimitação errada do POA junto a localidades;

Delimitação de Planos de Pormenor em zona de minifúndio onde a articulação e acordo com privados torna o processo impossível;

Obrigações de Planos de Pormenor em vez de loteamento;

Permite usos com impacte como o golfe, mas não permite pequenas unidades de TER;

Não alteração do Plano passados mais de 22 anos;

PDM de 2015 (Revisão)**Positivo:**

Estabilização dos perímetros das aldeias e da Vila de Pedrógão Grande;

Delimitação de áreas de atividades económicas;

Negativo:

Muitas áreas classificadas como urbanizáveis de habitação e atividades económicas têm de ser reanalisadas e poderão por em causa a fixação e atração da população e o desenvolvimento do concelho;

Muitas áreas classificadas como áreas de edificação dispersa (26 localidade de 100 no concelho) que têm de ser reanalisadas e poderão por em causa a fixação e atração da população no concelho;

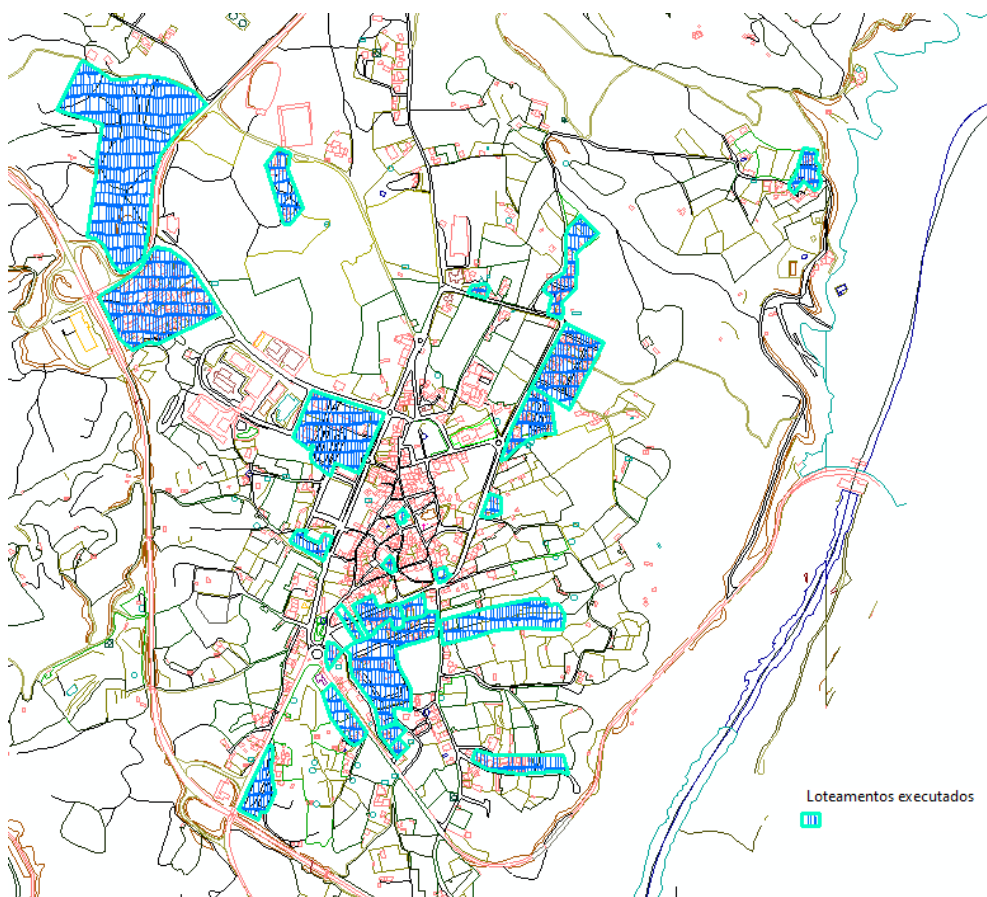
PDM 2021 (Integração do POA (ordenamento) no PDM)

Transposição de regras sem qualquer alteração;

PDM de 2023 (Alteração por Adaptação devido à nova lei base dos solos, em conclusão)

j. Loteamento planeados e executados de habitação

Desde a década de 80 ocorreram alguns loteamentos que foram concretizados, sobretudo na vila de Pedrógão Grande, que se podem ver no mapa seguinte:



Destes existem alguns que se devem destacar pela sua programação urbanística, que permitiu criar bairro habitacionais, espaços verdes e equipamentos públicos.

k. Loteamento Municipal de habitação do Prado

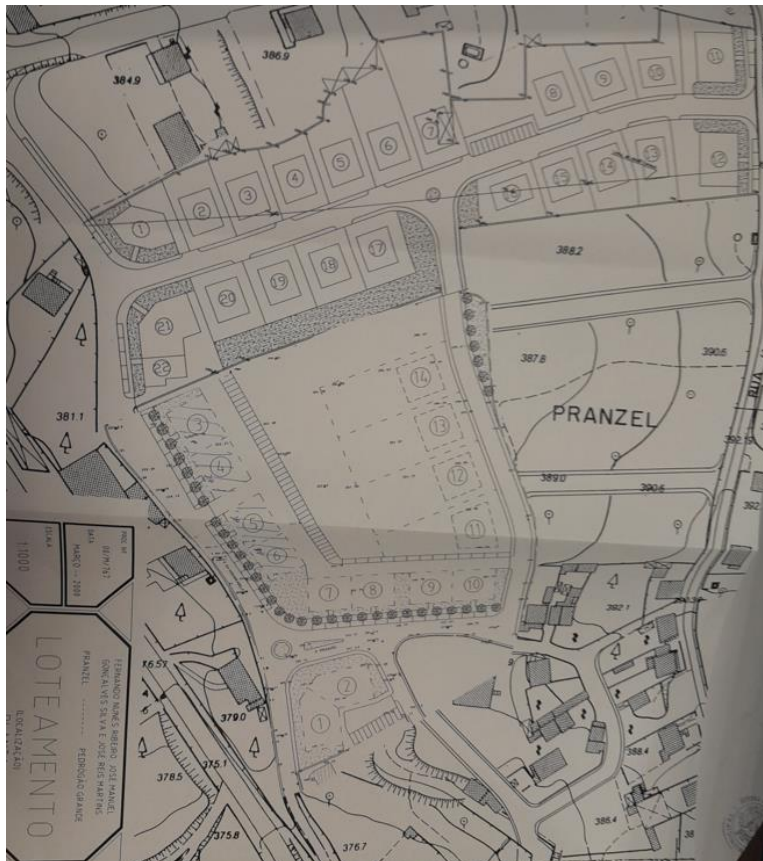
Este loteamento habitacional foi promovido pelo Município nos anos 90 para a venda de lotes habitacionais, tendo os lotes sido quase todos edificados. Neste loteamento foram ainda construídos 5 blocos multifamiliares para rendas sociais do Município, com 24 fogos de diversas tipologias.







- m. O Loteamento do Pranzel, de iniciativa privada, ocorreu em 2000, na zona sul da Vila de Pedrógão Grande, apresentando uma planta, tendo sido executado um loteamento com 32 lotes para moradias e bloco multifamiliares estando edificados 14 lotes.



2. ARU Área de reabilitação Urbana

A proposta de alteração da delimitação da ARU de Pedrogão Grande visa assegurar a extensão a estas novas zonas, da implementação da estratégia de requalificação e revitalização, apresentada no documento inicial de fundamentação da ARU aprovada em setembro de 2015, em setembro de 2018, e as mesmas condições de acesso aos benefícios e incentivos, quer por parte dos munícipes, quer por parte do município, indispensáveis à sua concretização.

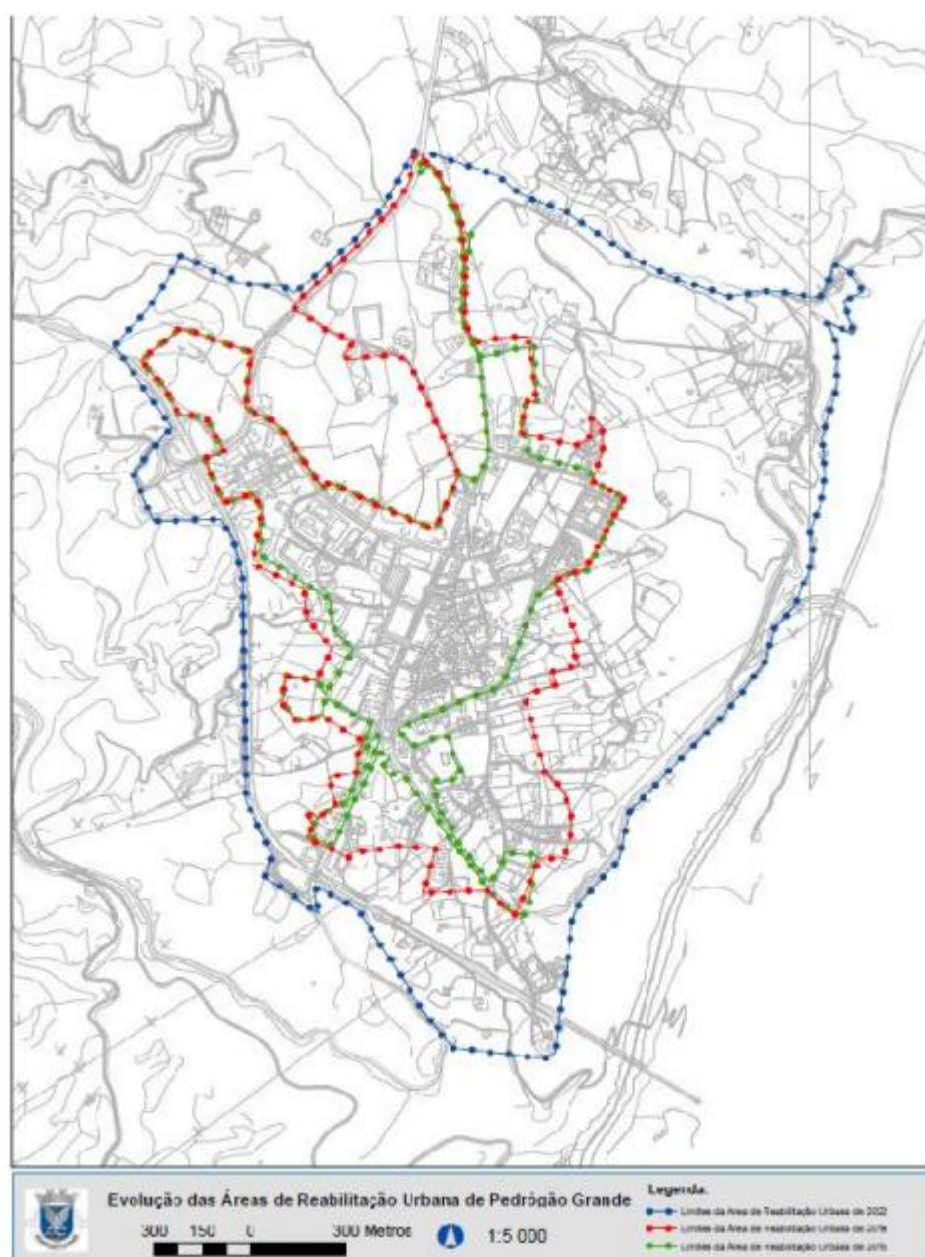
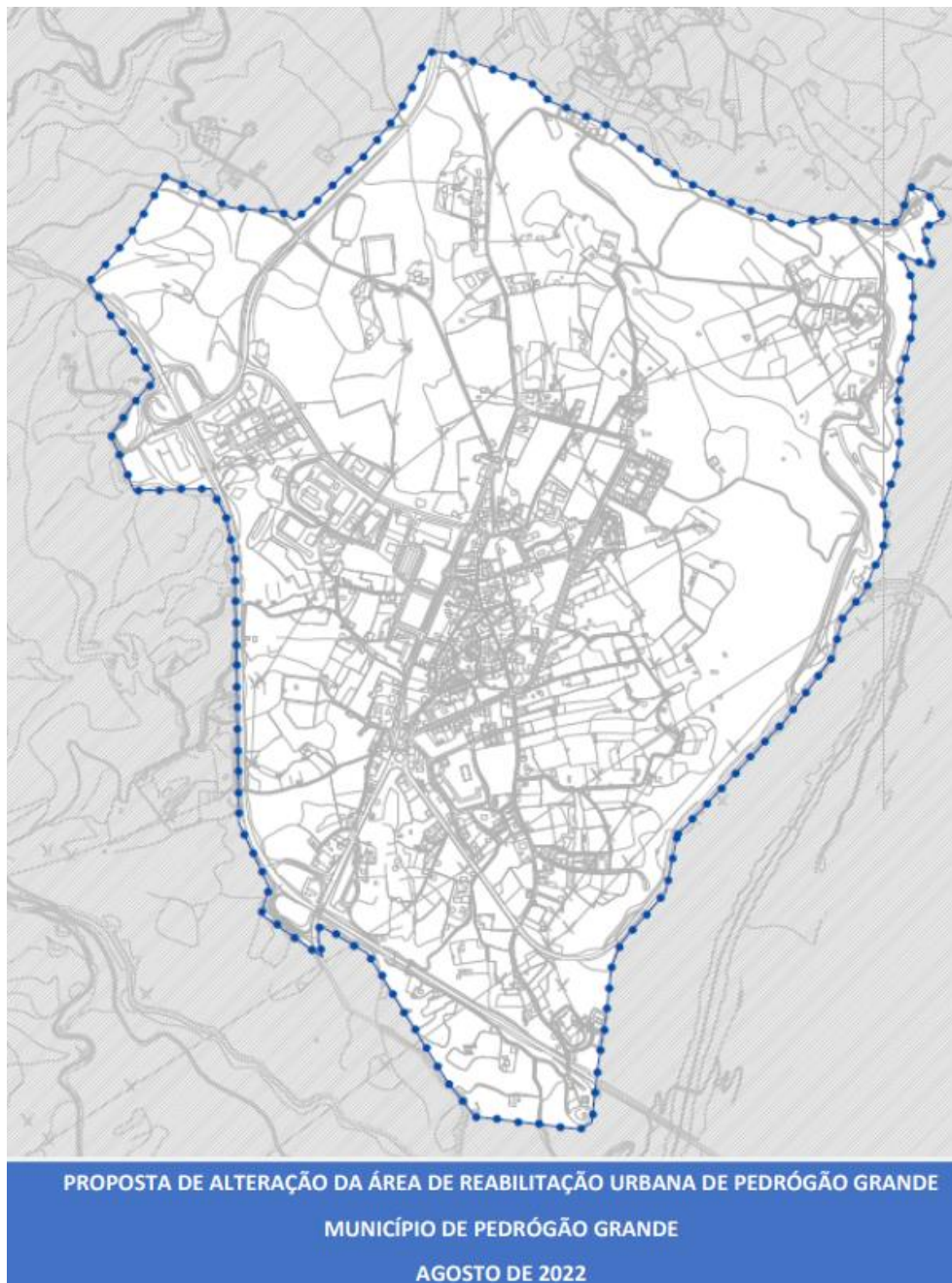


Figura 1 – Proposta de delimitação da ARU de Pedrogão Grande

A área de intervenção proposta encontra-se agora definida a norte pelo Caminho Municipal entre o Vale da Manta e o Vale de Góis, A sul pelo IC8 e pelo Estrada Municipal 350 a nascente pela Albufeira do Cabril e o Rio Zêzere, e a poente a Variante da Estrada Nacional 2 com ligação ao nó do IC8 de Pedrógão Grande /Pampilhosa da Serra e o limite da área de localização empresarial de Fontainhas que inclui o centro histórico, a área envolvente ao centro histórico e a ligação à Albufeira do Cabril.



A ARU proposta reflete a ponderação estratégica municipal, na valorização da vila, privilegiando uma intervenção integrada, de reabilitação física do edificado e requalificação dos espaços públicos envolventes, promovendo a sua atratividade, através da melhoria das condições socioeconómicas e da promoção da mobilidade

sustentável, atuando nas várias dimensões da vida urbana, ambientais, económicas, sociais e culturais.

Ao longo dos últimos anos tem sido notória a intervenção do Município ao nível da requalificação do ambiente urbano da Vila de Pedrogão Grande, não só dos espaços públicos como na oferta de equipamentos coletivos, na dinamização cultural ou na recuperação de edificado degradado.

Apesar do papel relevante destas intervenções na melhoria da qualidade do ambiente urbano da Vila, existe necessidade de estabelecer uma ação mais integrada e alargada ao nível do edificado e espaço público na ARU, centrada na identificação do edificado a recuperar ou requalificar, na fixação populacional e de atividades económicas, na melhoria das condições de mobilidade e nos critérios de sustentabilidade ambiental.

Procedeu-se então à alteração da delimitação da ARU de Pedrogão Grande, através da sua Ampliação, permitindo incluir o núcleo construído limítrofe a sul e a área desportiva a norte e a zona ribeirinha e náutica de Vale de Góis a nascente.

A inclusão deste território justifica-se pela:

- Existência de edificado desocupado e degradado;
- Importância para a abrangência e coerência da estratégia de mobilidade, reformulação da rede viária, áreas de estacionamento e articulação com ações de investimento público propostas;
- Importância para a abrangência e coerência da estratégia da qualificação do ambiente urbano - infraestruturas, espaço público e articulação com ações propostas;
- Importância para a abrangência e coerência da estratégia de reforço das dinâmicas sociais - articulação com ações de investimento público propostas.
- Importância para revitalização de espaço de turismo de excelência que é a zona ribeirinha e náutica de Vale de Góis, com infraestruturas existentes a necessitar de intervenção, articulando com ações de investimento público e privado.

Inerente aos critérios de delimitação da ARU e às intervenções estratégicas propostas para esta área, encontra-se um conjunto de objetivos estratégicos e específicos que permitirão a implementação da estratégia de intervenção, nomeadamente:

- Valorizar do património edificado como fator de identidade e afirmação do desenvolvimento turístico;
- Potenciar o desenvolvimento e a qualidade urbana;
- Potenciar o equilíbrio entre a paisagem urbana e natural;

- Diversificar e potenciar uma 'Oferta Urbana' qualificada, a nível de imagem, comércio, serviço e sociabilidade;
- Criar de dinâmicas para a fixação de população;
- Dinamizar e articular das dinâmicas culturais, sociais e económicas com o território regional e nacional.
- Revitalizar a zona ribeirinha e turística de Vale de Góis A ARU proposta contempla ainda outros objetivos mais específicos que permitirão a implementação da estratégia de intervenção, nomeadamente:

1. PROMOVER A REABILITAÇÃO FÍSICO-FUNCIONAL

- Revitalizar funcionalmente o aglomerado urbano, qualificando as atividades económicas existentes;
- Incrementar novas oportunidades económicas de modo a aumentar a oferta de emprego, bens e serviços à população, reforçando a dinâmica local;
- Potenciar atração e fixação de novos residentes;
- Recuperar e reocupar imóveis devolutos promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;
- Centrar o investimento municipal em ações de requalificação urbana em edifícios e espaço urbano de sua propriedade, como foco para desencadear a reabilitação urbana da cidade;
- Fomentar a reabilitação do edificado e os edifícios devolutos e funcionalmente desadequados, através da adaptação destes espaços a novos usos e funções;
- Melhorar as condições de qualidade habitacional do edificado;
- Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados;
- Valorizar os imóveis classificados e notáveis.

BENEFÍCIOS FISCAIS E INCENTIVOS MUNICIPAIS

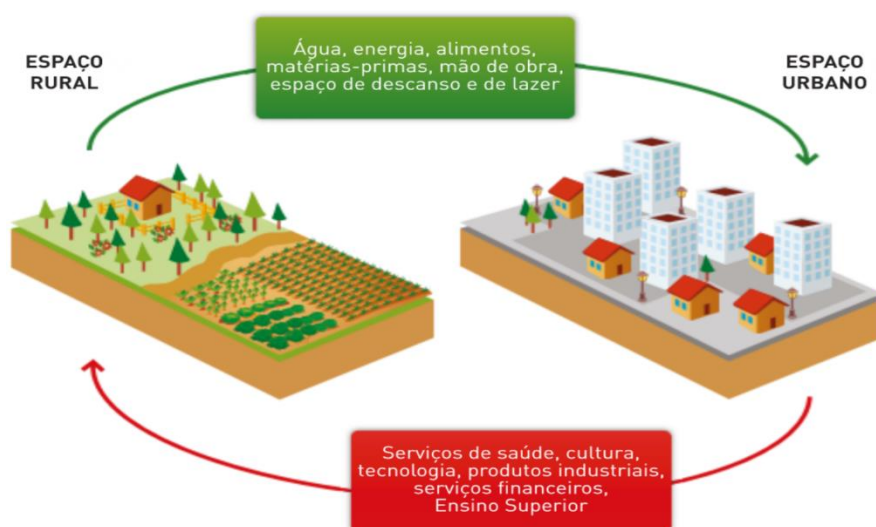
A ARU da Vila de Pedrógão Grande tem um conjunto de benefícios e incentivos, no entanto, da análise à realidade da vila, o incentivo em que se verifica a sua utilização é a redução do IVA – IMPOSTO SOBRE O VALOR ACRESCENTADO » Aplicação de taxa reduzida de 6% em empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional (alínea a) do n.º 1 do artigo 18.º e ponto 2.23 da Lista I anexa do CIVA).

3. Tipologia da edificação e da ocupação do solo:

A tendência do tipo de construção, em muito condiciona o planeamento urbano neste território, passa pela procura dos particulares no âmbito da habitação, de construir ou reabilitar sobretudo moradias, em detrimento de apartamentos, providas de jardins, terraços, varandas e espaço versáteis e funcionais. Procura-se sobretudo o espaço que não existe nos grandes centros urbanos, e a pacatez que a própria natureza oferece nestas áreas.



A procura recai sobre terrenos com 1500m² no mínimo a 5000 m², o que faz com que o espaço urbano não seja usado no seu potencial, mas no seu mínimo, uma construção por parcela, e logo que o espaço urbano disponível seja reduzido, daí a necessidade de ampliar a área urbana.



A vila de Pedrógão Grande há duas décadas não tem um loteamento habitacional, o que é o exemplo, da preferência pela construção das moradias em detrimento de apartamento, no entanto, a falta de terrenos, a falta de apartamentos e a elevada procura de jovens casais e de cidadãos estrangeiros, leva a que o custo de um terreno seja o dobro dos concelhos vizinhos e o custo das moradias e dos apartamentos seja mais 50 % que o dos concelhos vizinhos.

Edifícios habitacionais multifamiliar com 3 ou mais pisos são menos de 15 unidades e apenas na Vila de Pedrógão Grande.

O Baixo número de edifícios multifamiliares leva a que não existem apartamento para arrendamento, levando a que muitos jovens procurem arrendamento em Pedrógão Pequeno, sertã, Castanheira de Pera e Figueiró dos Vinhos.



No centro histórico da Vila de Pedrógão Grande nos últimos 10 anos ocorreu uma revolução tendo a maioria dos imóveis em ruínas e em mau estado sido reconstruídas, existindo apenas cinco imóveis em ruínas, prevendo-se nos próximos 3 anos que estes sejam reabilitados, devendo-se à iniciativa privada, devido à procura de casas com custo menos elevados, comportáveis por jovens casais de poucos rendimentos, bem como a investimentos de cidadãos estrangeiros que começaram a adquirir imóveis, reabilitá-los e a colocá-los no mercado de arrendamento.



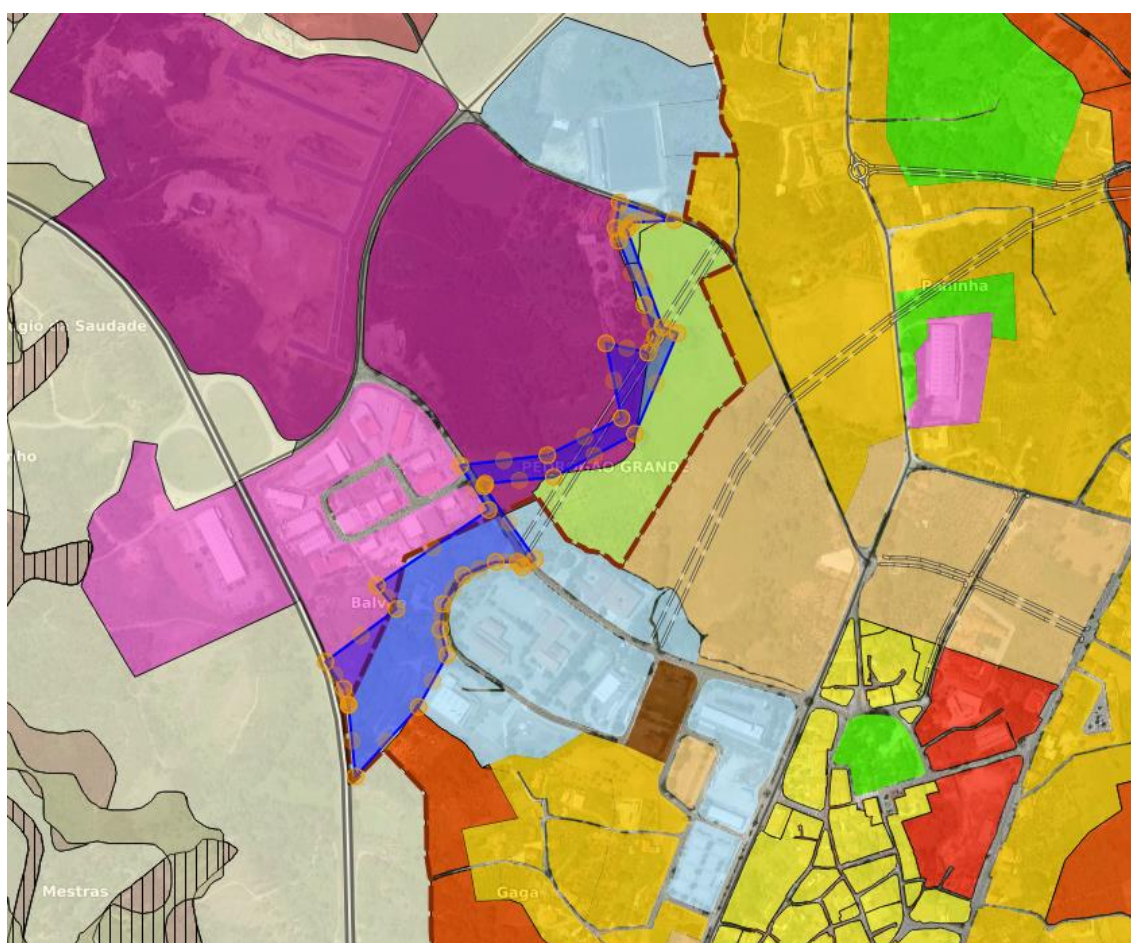
A falta de habitação é tão elevada que num espaço de 2 anos (2021 a 2022) as rendas duplicaram o valor de 200 a 250 euros para 400 euros, sendo outro exemplo na Av. Sá Carneiro só no último ano, 6 moradias que estavam fechadas, foram vendidas para habitação própria de jovens casais ou adquiridas para entrarem de imediato no mercado de arrendamento.

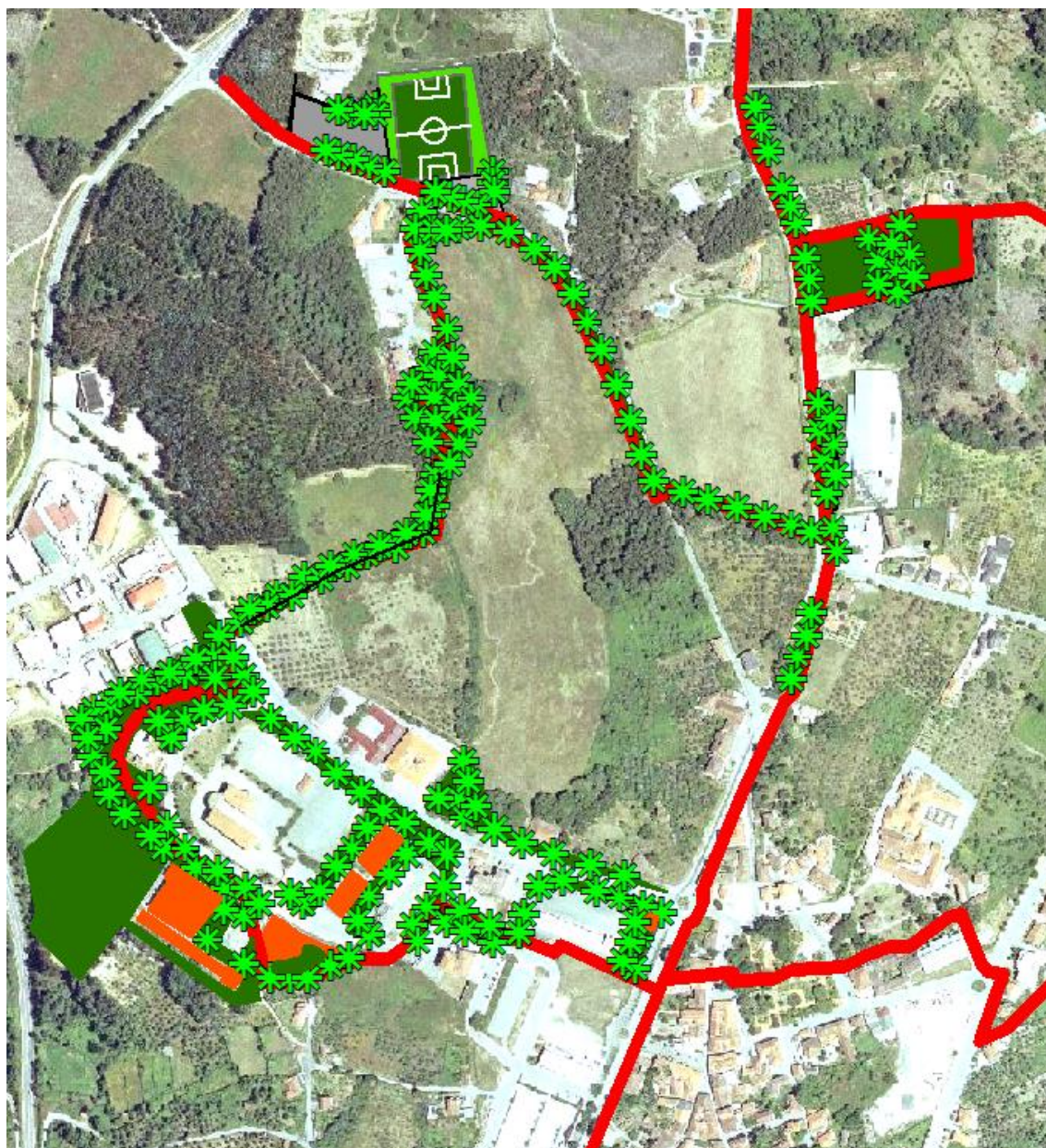
O elevado custo de construção associado ao custo financeiro e de tempo de licenciamento, originou que a iniciativa privada preferisse reabilitar edifícios existentes, verificando-se um elevado número de reabilitação de edifícios em pedra abandonados à cerca de 50 a 70 anos, com áreas agrícolas envolventes.

3. Expansão Urbana da Vila de Pedrógão Grande:

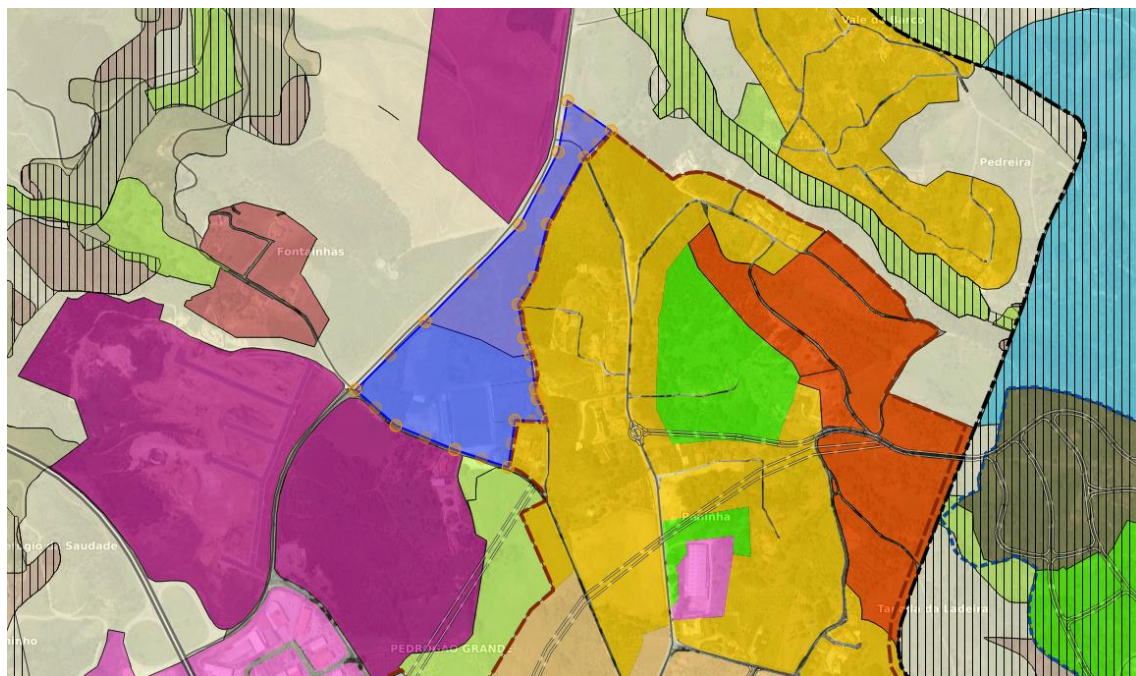
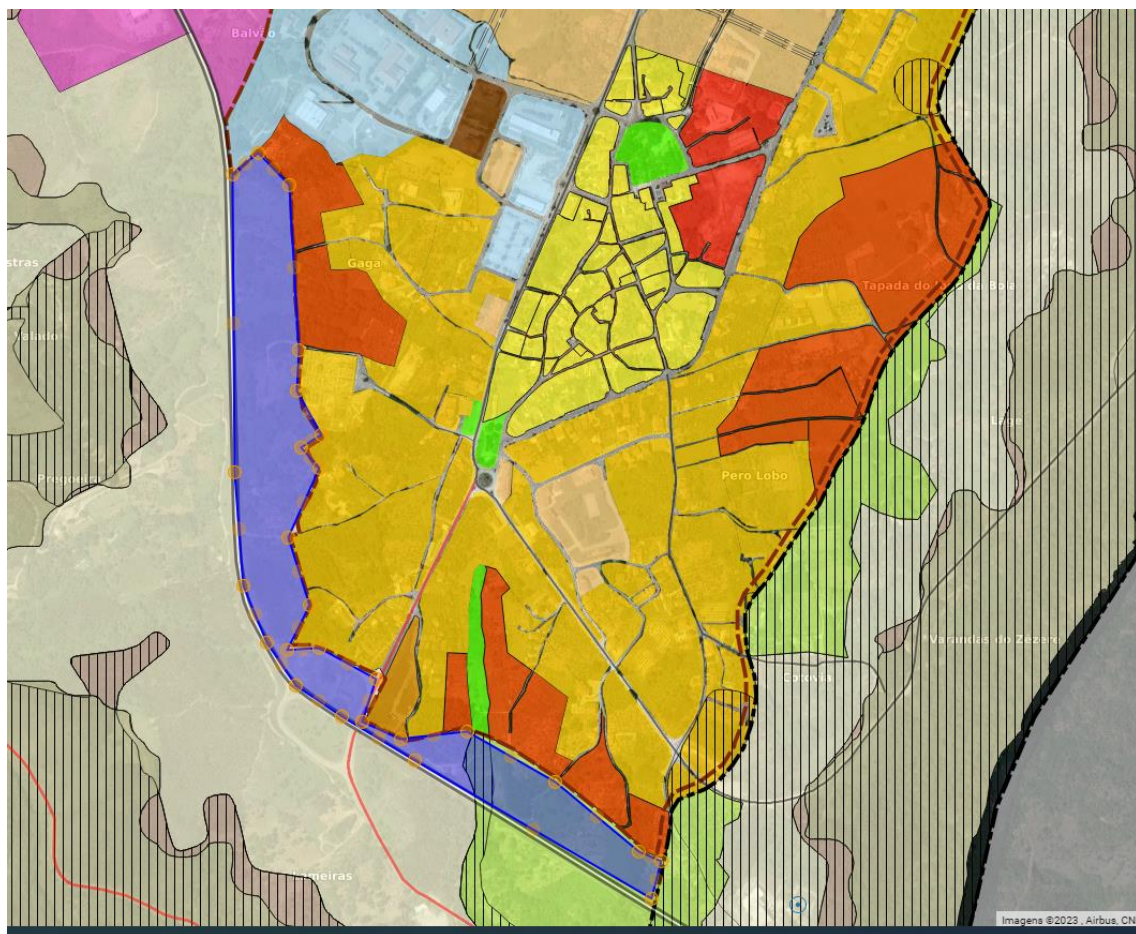
A Vila de Pedrógão Grande, sede de concelho, está condicionada a poente pela localização das áreas de atividades económicas e a infraestrutura rodoviária ER2, a sul pela infraestrutura rodoviária (IC8) e a nascente pela imposição legal do POA do Cabril e Bouçã, pelo que a expansão da Vila de Pedrógão Grande em termos de habitação e pequeno comércio e serviços tem de ocorrer para norte da Vila de Pedrógão Grande.

O Município por estratégia criou uma barreira onde áreas agrícolas e de equipamentos públicos separam as áreas habitacionais das áreas de atividades económicas.

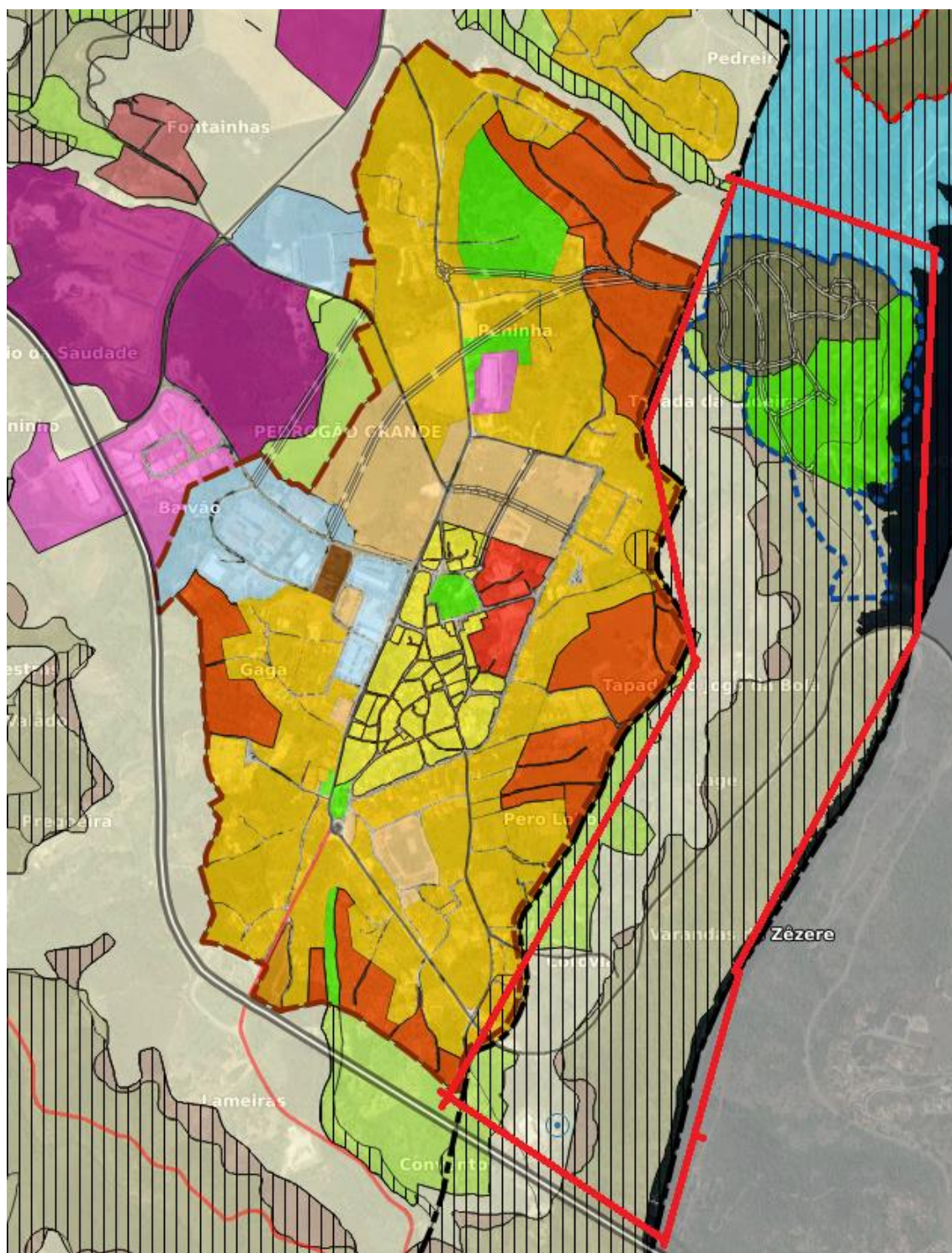




O Município por estratégia no PDM aprovado em 2015 e nesta alteração recua ainda mais os perímetros a sul da Vila de Pedrógão Grande uma vez que essas áreas têm o impacto negativo de confinarem com o IC8, com elevado tráfego.



Por imperativo legal do POA do Cabril e Bouçã a nascente da Vila não pode crescer para essas áreas, uma vez que é um solo rural e a sua alteração está dependente da aprovação do Governo de Portugal.



Nesse sentido, e em termos urbanísticos a vila, onde se verifica um elevado número de novas habitações e licenciamento, até à localidade de Vale de Barco, pelo que já está a crescer para norte é a única zona da Vila que tem todas as condições urbanísticas e legais para se desenvolver e já se encontra infraestruturados, podendo potenciar as infraestruturas criadas, como recentemente com a ampliação da rede de saneamento, onde foram investidos na Vila de Pedrógão Grande e na localidades a norte cerca de 2 200 000 euros.

Rede de Saneamento em 2021, na vila de Pedrógão Grande e nas localidades a norte da vila de Pedrógão Grande:



Rede de Saneamento em março de 2023, na vila de Pedrógão Grande e nas localidades a norte da vila de Pedrógão Grande:



Rede de saneamento em construção em 2022 e até junho de 2023, na zona norte da vila de Pedrógão Grande e nas localidades a norte da vila de Pedrógão Grande abrangem 3 obras:

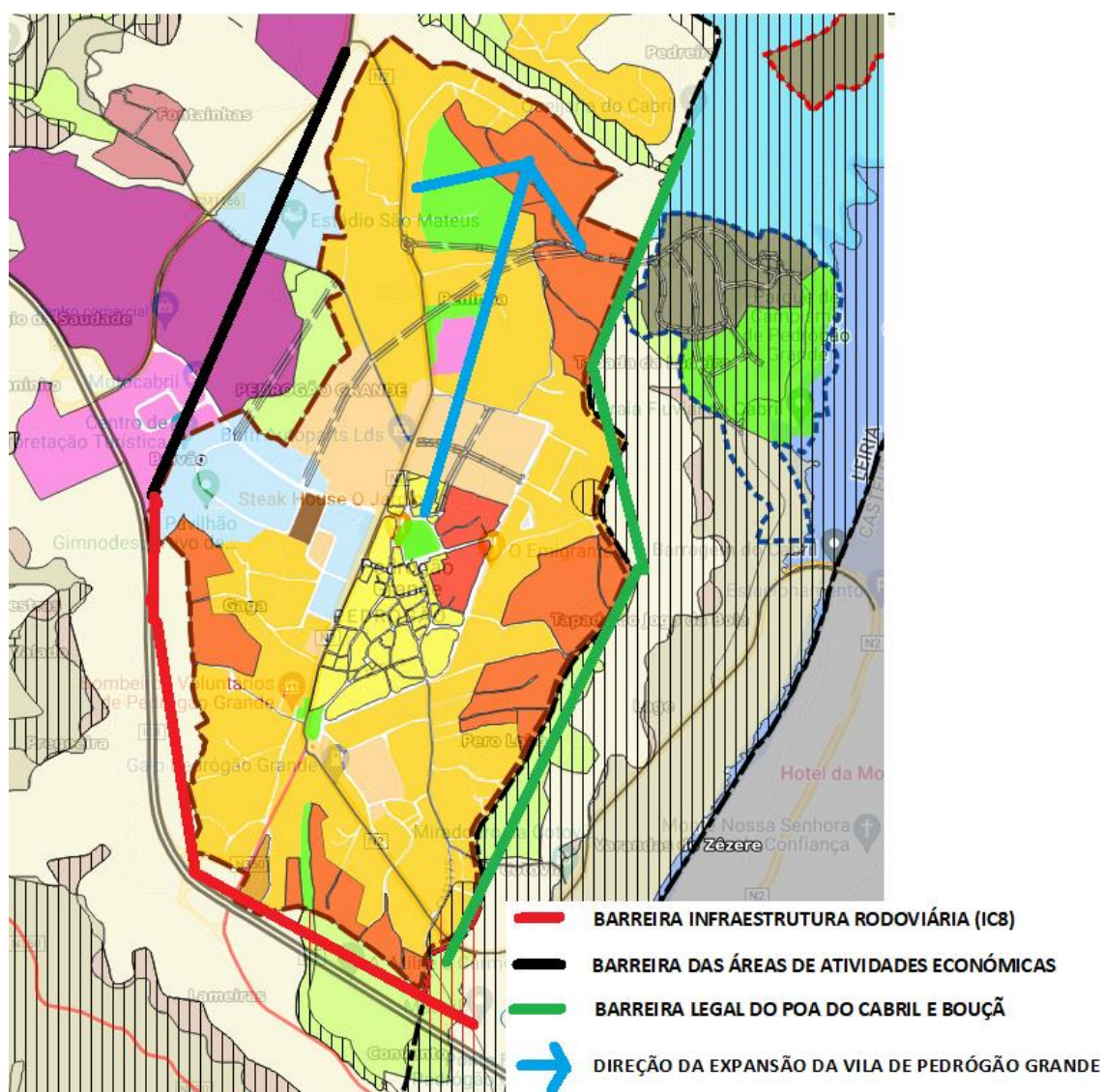
lote D (Vale de Barco, Vale de Góis e zona norte de Pedrógão Grande, no valor de 704 616,19 €, apoiados pelo POSEUR.

lote E Tojeira, Vale da Manta (zona norte de Pedrógão Grande) Valongo, Pesos Cimeiros Pesos Fundeiros, Vale de Alvares, Sr. Dos Aflitos, no valor de 608 178,38 €, apoiados pelo POSEUR.

lote D (Vila de Pedrógão Grande, no valor de 850995,92 €, apoiados pelo POSEUR:

Valor total de investimento na zona norte da Vila de Pedrógão Grande e nas localidades a Norte de Pedrógão Grande 2 163 790,49 €, apoiados pelo POSEUR.

Grande parte dos investimentos ocorreram a construção de infraestruturas, da zona urbanizável que se pretende passar a zona urbana, a retirada destas áreas de zona urbana leva ao desperdício e ao não potenciar as infraestruturas de saneamento em construção.



Nesse sentido, o Município defende a expansão urbana para norte da Vila de Pedrógão Grande, pela razão deste local, dispor de todas as infraestruturas básicas incluindo o saneamento.

4. Impacte da atração de residentes estrangeiros

A vila de Pedrógão Grande e o seu concelho, através da sua localização geográfica, potenciadora de determinadas características atrativas à fixação de população, nomeadamente através de maior exposição solar, uma maior abundância de água e, especialmente, no acesso a uma infraestrutura crítica, como o IC8, sendo um território de paisagem dinâmica, com características distintivas, e com forte potencialidade turísticas, região montanhosa, de granitos e xistos, e com um clima amenizado pelas duas grandes albufeiras que possui – Cabril e Bouça. Os seus recursos naturais, principalmente a sua mancha florestal, são um dos elementos-chave que explicam o curioso fenómeno de atratividade deste pequeno concelho do Interior, nomeadamente na sua apelatividade à comunidade estrangeira, pelo que, é de notar que o concelho de Pedrógão Grande teve nos últimos 10 anos o 6º maior crescimento/atração de cidadãos estrangeiros, sendo esta a maior comunidade de cidadãos estrangeiros a viver na região de Leiria, isto tendo em conta o rácio de cidadãos estrangeiros face à população residente.

Uma das apostas do Município é o lançamento de Pedrógão Grande, enquanto território onde prolifera uma vida idílica de campo, assente na ruralidade e pacatez própria desta região, potencialização do “**fetiche do mundo rural**”. Daí que, pela elevada procura, se possa constatar que o concelho de Pedrógão Grande lidere o ranking relativo à venda de imóveis, com fim habitacional, para cidadãos estrangeiros na zona norte do distrito de Leiria, alcançando um honroso quarto lugar no ranking distrital, somente ficando atrás de municípios como Óbidos, Peniche e Nazaré, tendo em conta o número de habitantes de cada concelho.

O concelho de Pedrógão Grande é o concelho que mais recebe IMT nos últimos 10 anos do norte do distrito de Leiria.

População do concelho de Pedrógão Grande tendo em conta o impacte de cidadãos estrangeiros

Tabela do Números de residentes mais a tabela da população Estrangeira com estatuto legal de residência:

2021	2011 / 2008
------	-------------

Pedrógão Grande População residente	Portugueses + estrangeiros com situação regular da concessão de autorização	3391 (INE)	3915 (ano 2011 INE)
	Estrangeiros com autorização ou cartão de residência, em conformidade com a legislação de estrangeiros em vigor (não contabilizados pelo INE)	622 (Por data)	99 (ano 2008 por data)
	Total	4013	4014

Pedrógão Grande manteve a população residente de 2011 para 2021 uma vez que a perda da população local foi compensada pela atração de cidadãos estrangeiros.

Após 7 décadas a perder residentes (desde 1950) Pedrógão Grande tem uma década em que conseguiu parar o ritmo da perda de população, anulando-o, mantendo, quase o mesmo número de residentes, perdendo apenas 1 residente.

Quase 20 % da população residente são estrangeiros com autorização ou cartão de residência, em conformidade com a legislação de estrangeiros em vigor (não contabilizados pelo INE), no entanto, existe ainda uma comunidade oriunda de países europeus, com cidadania portuguesa, uma vez que já nasceram no concelho, e muitos vivem há mais de uma década no concelho, pelo que o total da população oriunda de países estrangeiros pode chegar aos 25% da população residente.

No ranking nacional dos municípios de residentes de cidadãos estrangeiros (**Estrangeiros com autorização ou cartão de residência, em conformidade com a legislação de estrangeiros em vigor - não contabilizados pelo INE**) por portugueses (incluindo estrangeiros com residência legal).

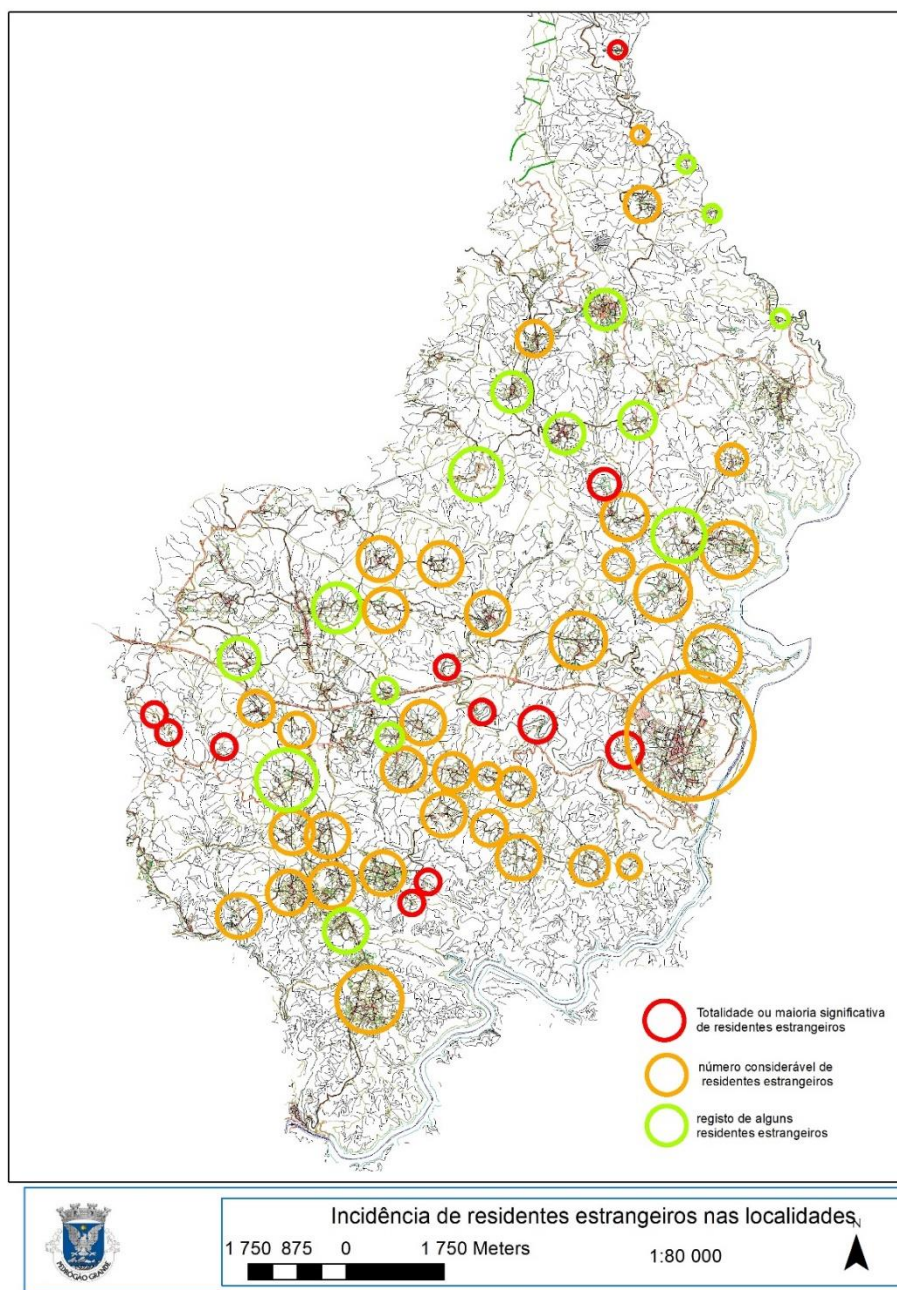
Ranking Municípios	Âmbito Geográfico	Anos	2021 portugueses	2008 estrangeiros	2021 estrangeiros	portugueses /estrangeiros em 2021
1	Município	Vila do Bispo	5717	722	2 345	2
2	Município	Albufeira	44168	11 119	16 433	3

3	Município	Odemira	29576	1 956	10 927	3
4	Município	Aljezur	6045	1 115	2 192	3
5	Município	Lagos	33500	6 778	11 651	3
6	Município	Tavira	27530	3 447	7 238	4
7	Município	Loulé	72348	14 042	18 707	4
8	Município	Lagoa	23734	4 245	5 459	4
	NUTS II	Algarve	467475	71 932	105 137	4
	NUTS III	Algarve	467475	71 932	105 137	4
9	Município	Portimão	59867	10 445	12 014	5
10	Município	Lisboa	545923	42 396	108 653	5
11	Município	Silves	37776	5 352	7 231	5
12	Município	Pedrogão Grande	3391	99	622	5
13	Município	Vila Real de Santo António	18825	1 910	3 231	6
14	Município	Monchique	5462	497	907	6
15	Município	Cascais	214158	20 400	34 097	6
16	Município	Castro Marim	6439	579	997	6
	NUTS III	Alentejo Litoral	96485	4 666	14 622	7
17	Município	Faro	67650	7 276	9 714	7
18	Município	Odivelas	148058	14 675	20 788	7
19	Município	Amadora	171500	19 706	23 834	7
20	Município	São Brás de Alportel	11248	1 192	1 511	7

É, de facto, relevante ter em conta este “boom imobiliário” que a procura estrangeira veio criar no mercado habitacional concelhio, porque este fator vem certamente condicionar a estratégia de ordenamento e gestão do território, sendo imprescindível apontar para alguns dados surpreendentes, como o facto de este município ser o concelho que mais recebe IMT nos últimos 10 anos na zona norte do distrito de Leiria; sendo que cerca de 50% dos processos de licenciamento de obras particulares são de cidadãos estrangeiros;

Desta forma, poderemos apontar que estes dados só vem reforçar a importância vital que o setor empresarial imobiliário associado à construção e reconstrução de imóveis tem no concelho, sendo notória a reconstrução e requalificação das aldeias e até da própria vila de Pedrógão Grande nos últimos 20 anos.

Pode-se mesmo até apontar que, há aldeias onde já só residem cidadãos estrangeiros e em outras são mesmo a maioria residente, sendo que a zona que regista uma maior procura é no eixo da Barragem do Cabril, em aldeias como Vale de Góis, Vale de Barco, Pesos e Ousenda, sendo que nos últimos anos já verificamos uma expansão para todas as localidades do concelho, onde quase todas as aldeias já tem residentes estrangeiros.



Concelho de Pedrógão Grande, Potencia Internacional em números:

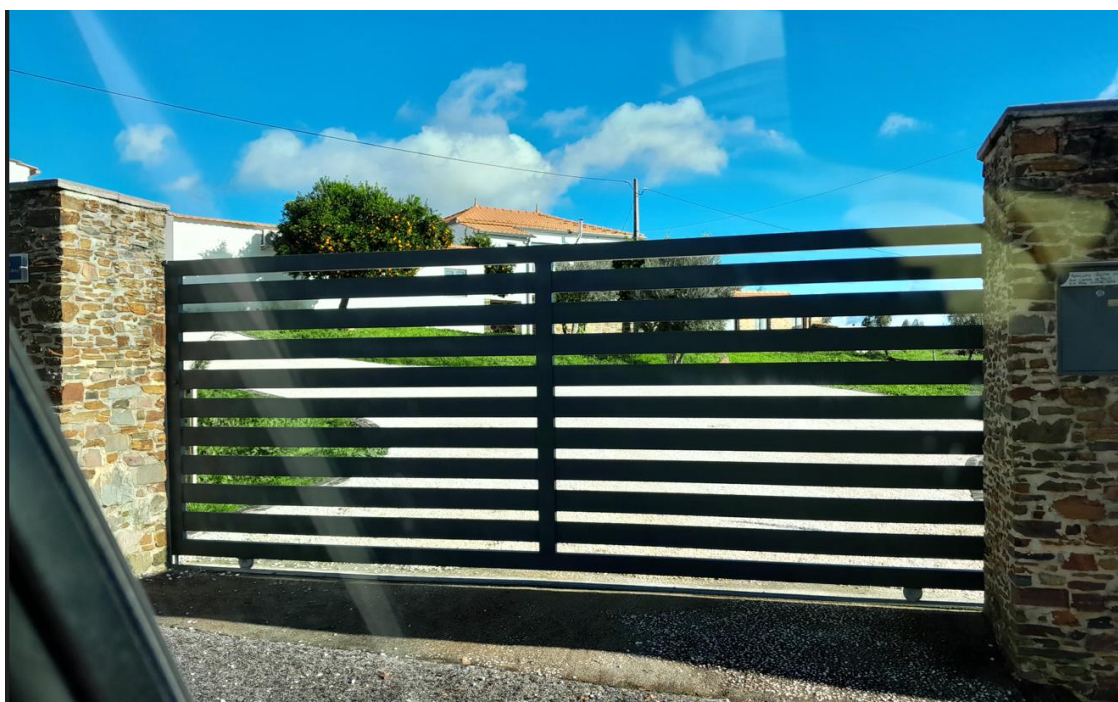
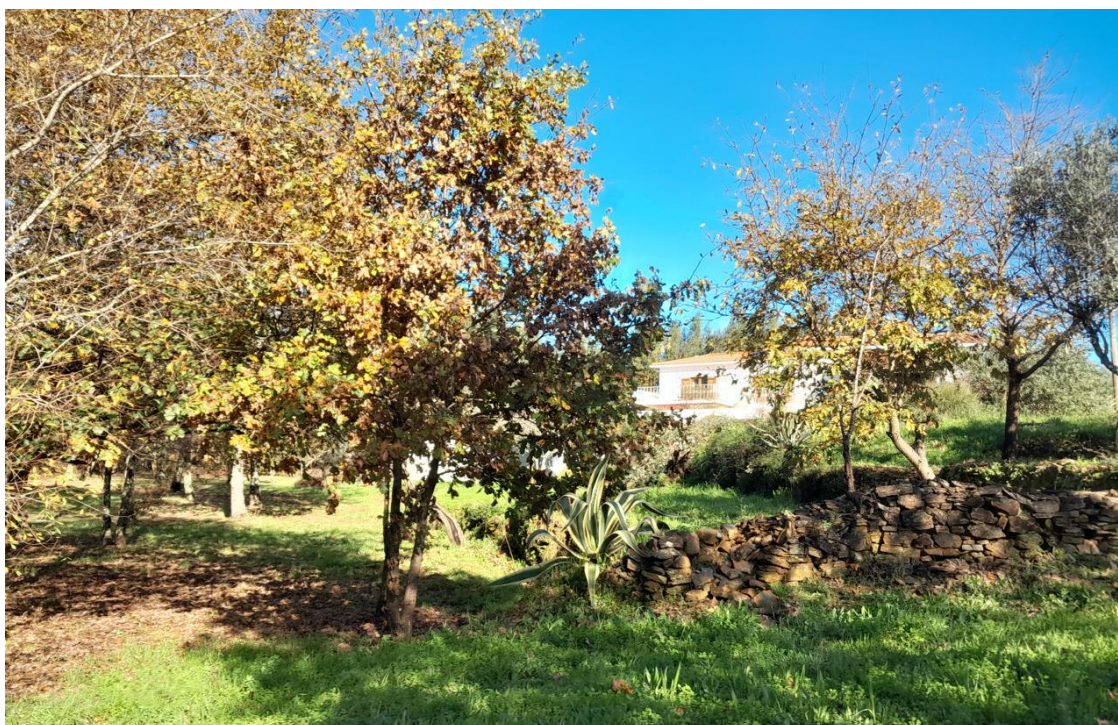
- Pedrógão Grande conseguiu manter a população residente desde 2011 compensando a perda da população local com a atração de estrangeiros a residir no concelho.
- Pedrógão Grande é 1º município com mais residente estrangeiros face à sua população da Zona Do Pinhal Interior (Norte e Sul), mais 260 % que o 2.º que Alvaiázere
- Pedrógão Grande é 1º município com mais residente estrangeiros face à sua população da Região de Leiria, mais 260 % que o 2.º que Alvaiázere
- Pedrógão Grande é 1º município com mais residente estrangeiros face à sua população da região Centro mais 240 % que o 2.º que Óbidos
- Pedrógão Grande é 3º município com mais residente estrangeiros face à sua população tirando os municípios do Algarve (que dominam o top 20), apenas atrás de Odemira e Lisboa
- Pedrógão Grande é 12º município com mais residente estrangeiros face à sua população de Portugal
- Pedrógão Grande tem mais população estrangeira 622 que Vila de Rei, Castanheira de Pêra, Oleiros e Proença-a-Nova juntos com 613
- Pedrógão Grande tem mais população estrangeira com 622 que Sertão com 560
- Pedrógão Grande tem mais população estrangeira com 622 que Castanheira de Pêra e Figueiró dos Vinhos com 427
- Pedrógão Grande tem mais população estrangeira com 622 que Ansião com 387
- No Pinhal Interior, apenas Tábua, Arganil e Oliveira do Hospital tem mais população estrangeira que Pedrógão Grande, por diferença pequena de 20% a 30%, mas Tábua tem 340 % mais de população portuguesa, Arganil 326 % e Oliveira do hospital 572% face a Pedrógão Grande.
- Pedrogão Grande aumentou 628 % do ano de 2008 para o ano de 2021 de residente estrangeiros.
- Pedrogão Grande teve o maior aumentou de residente estrangeiros da Zona do Pinhal Interior o ano de 2008 para o ano de 2021
- Pedrogão Grande teve o maior aumentou de residente estrangeiros do distrito de Leiria do ano de 2008 para o ano de 2021
- Pedrogão Grande teve o 2.º maior aumentou de residente estrangeiros da região centro do ano de 2008 para o ano de 2021
- Pedrogão Grande teve o 6.º maior aumento de Portugal de residentes estrangeiros do ano de 2008 para o ano de 2021

5. Recuperação do Edificado Habitacional das pequenas localidades

O Concelho de Pedrógão Grande tem 1 vila e cerca de 100 localidades, que desde a década de 40 vem perdendo população residente, no entanto, nos últimos 10 anos devido ao regresso de residentes locais das cidades, sobretudo Lisboa, de alguns dos estrangeiros e sobretudo através da atração de residentes estrangeiros do centro e do norte da Europa, assiste-se a uma recuperação generalizada das aldeias de várias formas:

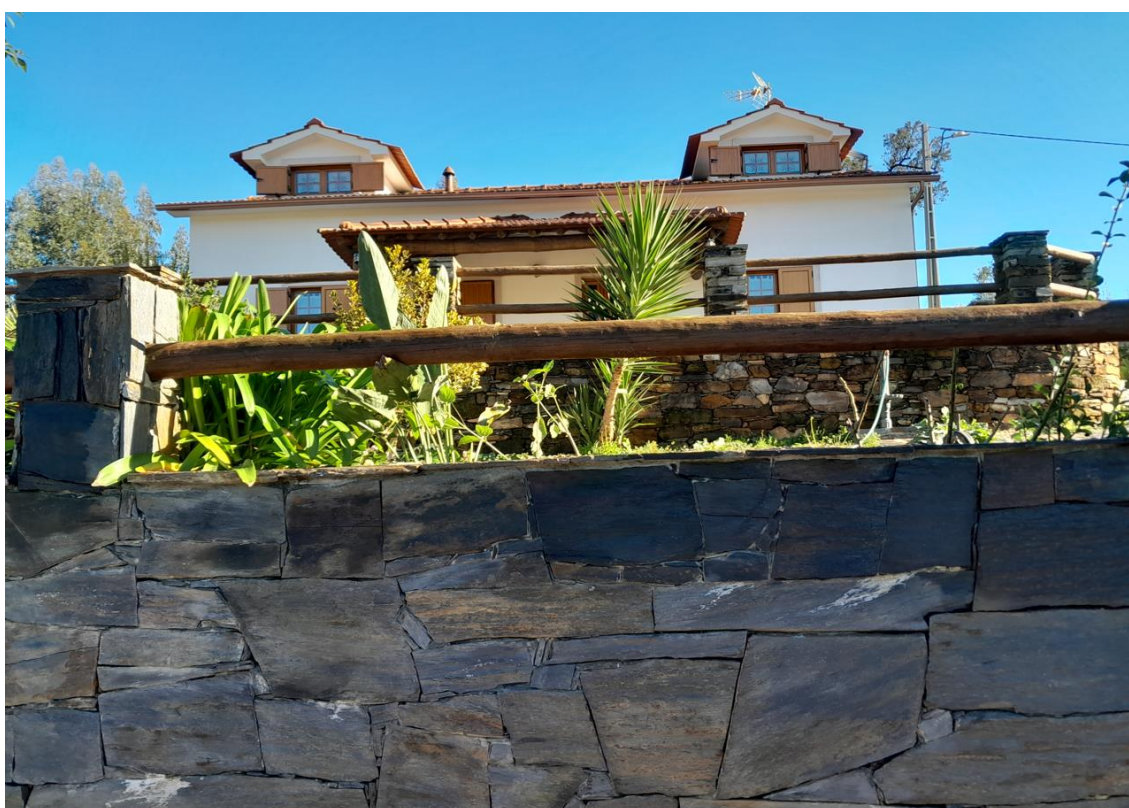
- Aldeias desabitadas que voltaram a ser habitadas nos últimos 20 anos: Cotalaio, Iapa, Gravito, Rabigordo, Foz do Carriçal, Casal da Horta, Ribera dos Covais, Couce, Horta Cimeira, Vale da Neta, Pai Souso, Casal do Oliveira, Varzea da Mó Grande, Castelo Vale da Armunha, Vale da Porta, Corga da Pereira.
- Elevado ritmo de reabilitação de habitações das décadas de 70 e 80
- Elevado ritmo de reconstrução de habitações do início do século XX em Pedra, com a reutilização de materiais existentes, construção sustentável.
- Elevado ritmo de reconstrução e ampliação de ruínas do início do século XX em Pedra
- Aldeias onde o nível de recuperação das habitações existentes varia entre o 80 e 100 %, existindo muitas em que não existem edifícios em ruínas ou muito degradados.
- Fixação de jovens famílias, também nos novos residentes estrangeiros, sendo que em Pedrógão Grande recebe muitos jovens casais estrangeiros.











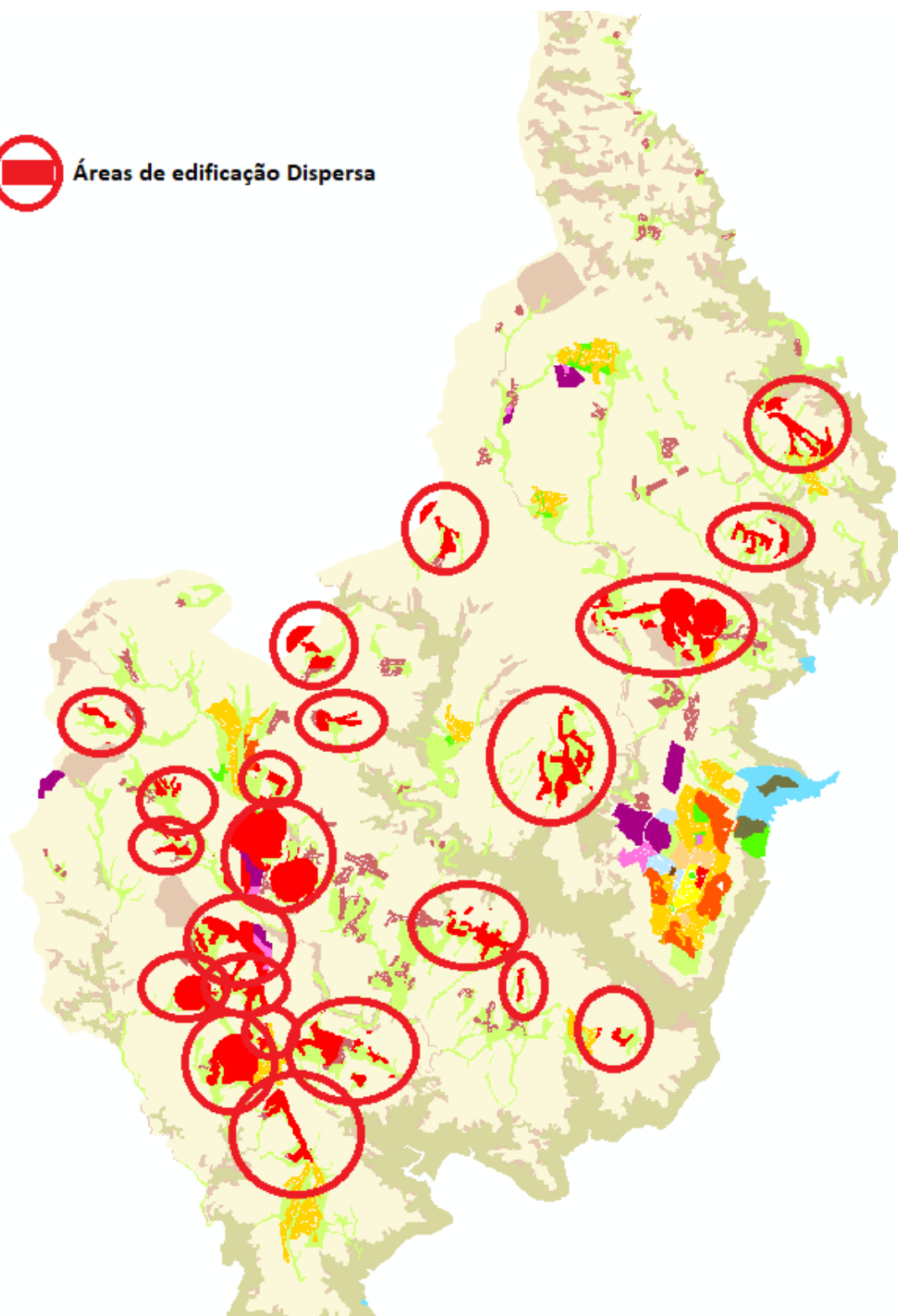




No ano de 2022 e 2023 a nova legislação dos PMDFCI e a alteração ao PDM, nomeadamente das Áreas de Edificação Dispersa, levou à impossibilidade de ampliação e de novas edificações em 36 de cerca de 100 localidades do concelho parcialmente ou na totalidade da zona edificável, com prejuízo grave da população e perda e atração de novos moradores.

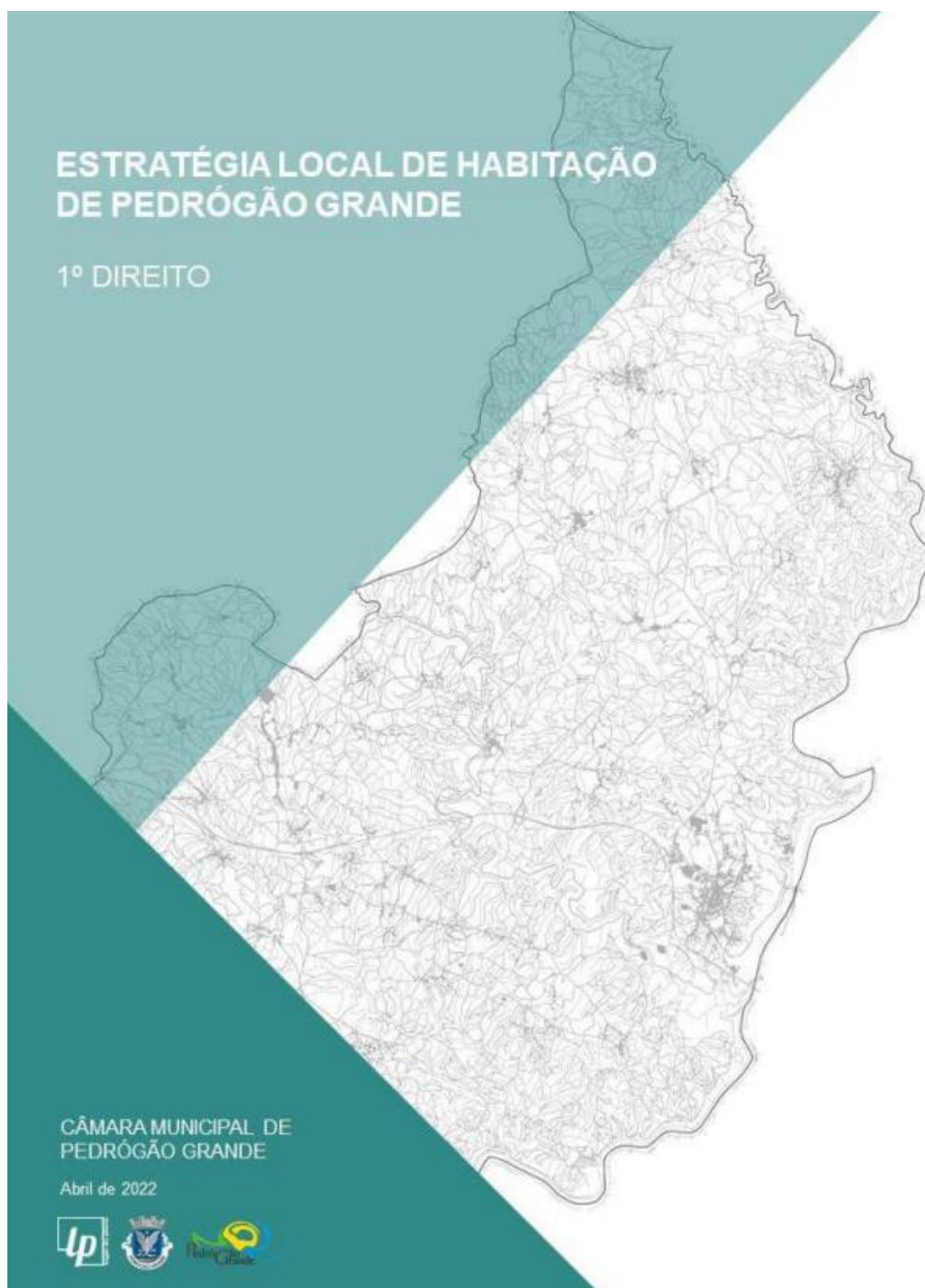


Áreas de edificação Dispersa



6. Estratégia Local de Habitação do concelho de Pedrógão Grande de 2022

Cronogramas de execução e financiamento



A estratégia local de habitação prevê a programação das soluções habitacionais por forma a cumprir o objetivo de proporcionar uma resposta habitacional a todas as

peças e agregados objeto do diagnóstico num período máximo de seis anos, mas preferencialmente até 2024.

É importante salientar que, a autarquia considera absolutamente impreterível a efetiva criação de um gabinete técnico que coloque em prática as operações e garanta a gestão das mesmas.

Nesse sentido, desenvolveu-se o “Cronograma Montagem da Operação – Gabinete Técnico”, com o mesmo âmbito temporal, que elenca as principais tarefas afetas ao GT a desenvolver ao longo do tempo de vigência da ELH, com 13 pontos essenciais. Para uma melhor compreensão destes pontos apresenta-se seguidamente uma breve descrição individual de cada um.

a. Aprovação do documento da ELH pelo órgão autárquico:

Antes de tudo, será necessário que a ELH de Pedrógão Grande obtenha o acordo e aprovação dos órgãos autárquicos municipais, para poder ter força junto das entidades que importa mobilizar, junto das várias autarquias que serão envolvidas na estratégia e junto da população alvo.

b. Nomeação de um diretor do “gabinete técnico”

A ELH só sairá do “papel” para o “terreno” com o trabalho continuado de uma equipa técnica que tem essa missão como atividade central, necessitando para isso de uma direção com dedicação, qualificada e exclusiva.

c. Instalação do Gabinete Técnico

Para além de um diretor e de uma equipa, o Gabinete Técnico necessita de instalações, equipamentos, meios técnicos e financiamento para levar a cabo a sua missão. Embora possa começar de forma “embrionária” esta instalação é precedente e indispensável à atividade do gabinete técnico.

d. Recrutamento da Equipa Técnica

O gabinete técnico terá de ser polivalente, com técnicos da área social e da área das obras. Recorrendo, eventualmente, aos recursos humanos que já existem nos diversos serviços autárquicos, importa dar corpo a um espírito de equipa ao serviço de uma missão, que terá de cumprir os seus objetivos dentro de um prazo de um orçamento pré-definido.

e. Aprovação do plano de atividades plurianual e dos P. A. anuais

Para além da aprovação da ELH, de designação do diretor do gabinete técnico, o município terá também de aprovar o plano de atividades plurianual para o gabinete técnico e os respetivos planos de atividades anuais. São esses planos anuais que concretizam a contratualização do executivo municipal com o gabinete técnico, no sentido de garantir que em 2024 estarão erradicadas do município de Pedrógão Grande as situações de habitação indigna.

f. Formação específica da equipa técnica

Sendo a ELH uma nova frente no âmbito das atividades da autarquia de Pedrógão Grande, será conveniente preparar um programa de formação específica para os técnicos do gabinete técnico no sentido de atingirem a melhor preparação para lidar com a problemática habitacional.

g. Resolução de problemas prioritários

Independentemente das necessidades de formação e reunião de todos os recursos, desejáveis, há problemas que assumem uma tal prioridade que devem ser assumidos desde a primeira hora do gabinete técnico, mesmo que para isso tenham que ser criadas soluções não definitivas.

h. Acordos de colaboração com outras entidades

A colaboração com outras entidades como o IHRU, a Segurança Social e o IEFP, são de importância crucial para o sucesso da ELH. Por isso, o gabinete técnico deve, desde o início, desenvolver contactos necessários à celebração dos mesmos.

i. Elaboração de projetos de iniciativa municipal

Muitos projetos de iniciativa municipal deverão, dentro do possível, ser elaborados dentro dos serviços municipais, sobre a coordenação do gabinete técnico. Desta forma se procura, por um lado reduzir custos e tempos de processo e, por outro lado, ainda mais relevante, internalizar a experiência, que será da maior importância para a atividade futura.

j. Gestão dos processos de realojamentos

Sendo muitos os casos em que a resolução de problemas de habitação indigna não tem solução no fogo que o agregado ocupa, haverá por isso lugar a processos de realojamento. Trata-se sempre de situações complexas no plano social e, por isso, geradora de conflitualidade, em volta destas situações que têm de ser mediadas por agentes do gabinete técnico, muito atentos aos prós e contras de cada solução, exigindo sempre paciência, determinação, rigor e muita flexibilidade.

k. Lançamento e acompanhamento de ações estratégicas

A ELH sistematiza um conjunto de ações complexas que têm de ser lançadas e acompanhadas pelo gabinete técnico até à sua resolução, dentro dos prazos dos orçamentos previstos. Dentro do plano de atividades plurianual, qualquer uma destas ações merece um calendário e um cronograma financeiro próprio.

l. Monitorização, avaliação e “report” anual da implementação da ELH

Ao longo dos 5 anos de operação o gabinete técnico terá que informar superiormente o município, através de relatórios anuais, do avanço das ações e do cumprimento do plano de atividades. Para o efeito, o gabinete técnico deve organizar um processo de monitorização que permite acompanhar o desenvolvimento físico e financeiro das atividades em curso ou já concluídas, diretamente realizadas pelo gabinete técnico ou por ele promovidas, com recurso a parcerias com outras entidades, bem como as iniciativas privadas resultado do incentivo municipal e de negociações promovidas pelo próprio gabinete técnico.

O “report” dos resultados obtidos e das dificuldades encontradas ao longo do processo será, também, determinante para a adoção, por parte do município, de medidas de “correção de trajetória” que venham a verificar-se pertinentes.

m. Contributo da ELH de Pedrógão Grande para as Políticas Nacionais

A Nova Geração de Políticas de Habitação, sendo nova por definição, será beneficiária das experiências locais, que constituem o confronto entre a formulação da política e a realidade social e habitacional local.

Caberá ao gabinete técnico da ELH de Pedrógão Grande fazer a leitura das dificuldades e das virtualidades práticas da aplicação da NGPH, elaborando propostas de contributo para a sua valorização futura.

7. Estratégias municipais executadas na área da Habitação no concelho de Pedrógão Grande até ao presente:

- a. PMOT: PDM.
- b. Loteamentos habitacionais municipais;
- c. Construção de fogos Habitacionais de cariz socia (bairro do prado);
- d. Infraestruturação elevada das zonas urbanas e das aldeias inclusive saneamento.



8. Estratégias não executadas na área da Habitação no concelho de Pedrógão Grande, mas que servem de referência para o futuro:

1. Loteamentos habitacionais privados – Loteamento do Sr. Ângelo Pereira
2. Loteamentos habitacionais privados – Loteamento do Sr. Manuel coelho
3. Plano de Pormenor de Valbom
4. Plano de Pormenor de Vale de Góis
5. Plano de Pormenor de Vale de Barco
6. Loteamento municipal do Vale da Manta
7. Projeto de habitação a custos controlados da Cotovia



9. Objetivos estratégicos da Carta Municipal de Habitação a elaborar:

1. Implementar a Estratégia Local de Habitação do concelho de Pedrógão Grande;
2. Concluir a alteração do PDM salvaguardando:
 - i. Expansão urbana da Vila de Pedrógão Grande para norte, dado os condicionalismos a sul, nascente e poente;
 - ii. Garantir a passagem das áreas de edificação dispersa 36 para aglomerado rural de forma que se garanta a sustentabilidade das aldeias e a vida rural em vez do abandono;
 - iii. Permitir investimento privados em curso na área da habitação, não diminuindo as áreas urbanas, passando as áreas urbanizáveis a urbanas, tendo em conta que a necessidade de mais área urbana, dado o tipo de construção rural, ser muito maior que em zonas urbanas porque têm zonas de logradouros, jardim e hortas.
3. Novo procedimento para alterar o PDM na zona do POA de forma a retirar parte de algumas aldeias inseridas erradamente dentro do POA condicionando-a, e desenvolvimento das zonas dos planos de Pormenor de Vale de Góis e de Vale de Barco,
4. Promover loteamento municipais para habitação, sendo alguns a custos controlados;
5. Promover a construção, reconstrução, e ampliação de fogos para arrendamento, sendo alguns a custos controlados na vila de Pedrógão Grande e em algumas localidades em diversas partes do concelho;
6. Apoiar e fomentar a construção de habitação por privados;
7. Apoiar e fomentar a construção de edifícios habitacionais multifamiliares por privados;
8. Promover a reabilitação do bairro social;
9. Aproveitar, utilizar e potencializar os investimentos nas infraestruturas, devido ao elevado grau de cobertura da rede viária, abastecimento, saneamento e fornecimento de energia;
10. Fomentar e apoiar o ritmo de renovação e reconstrução do edificado nas pequenas localidades;
11. Acabar com os edifícios em ruína no centro histórico e na Vila de Pedrógão Grande

;

10. Objetivos da Carta Municipal de Habitação a elaborar:

1. Implementar a Estratégia Local de Habitação do concelho de Pedrógão Grande;
2. Concluir a alteração do PDM salvaguardando:
 - i. Expansão urbana da Vila de Pedrógão Grande para norte, dado os condicionalismos a sul, nascente e poente;
 - ii. Garantir a passagem das áreas de edificação dispersa 36 para aglomerado rural de forma que se garanta a sustentabilidade das aldeias e a vida rural em vez do abandono;
 - iii. Permitir investimento privados em curso na área da habitação, não diminuindo as áreas urbanas, passando as áreas urbanizáveis a urbanas, tendo em conta que a necessidade de mais área urbana, dado o tipo de construção rural, ser muito maior que em zonas urbanas porque têm zonas de logradouros, jardim e hortas.
3. Novos procedimentos para alterar o PDM na zona do POA de forma a retirar parte de algumas aldeias, inseridas erradamente dentro do POA condicionando-as.
4. Promover loteamento municipais para habitação, sendo alguns a custos controlados;
5. Promover a construção, reconstrução, e ampliação de fogos para arrendamento, sendo alguns a custos controlados na vila de Pedrógão Grande e em algumas localidades em diversas partes do concelho;
6. Apoiar e fomentar a construção de habitação por privados;
7. Apoiar e fomentar a construção de edifícios habitacionais multifamiliares por privados;
8. Promover a reabilitação do bairro social;
9. Aproveitar, utilizar e potencializar os investimentos nas infraestruturas, devido ao elevado grau de cobertura da rede viária, abastecimento, saneamento e fornecimento de energia.

Proposta para a Carta Municipal de Habitação:

11. Carta Municipal de Habitação é o instrumento municipal de planeamento e ordenamento territorial em matéria de habitação, previsto na Lei de Bases da Habitação (Lei 83/2019), que inclui:
 - a. O diagnóstico das carências de habitação na área do Município;
 - b. A identificação dos recursos habitacionais e das potencialidades locais, nomeadamente em solo urbanizado expectante, em urbanizações ou edifícios abandonados e em fogos devolutos, degradados ou abandonados;
 - c. O planeamento e ordenamento prospetivo das carências resultantes da instalação e desenvolvimento de novas atividades económicas a instalar;
 - d. A definição estratégica dos objetivos, prioridades e metas a alcançar no prazo da sua vigência.
12. A Carta Municipal de Habitação define:
 - e. As necessidades de solo urbano e de reabilitação do edificado que respondem às carências habitacionais;
 - f. As situações que exijam realojamento por degradação habitacional, a nível social ou urbanístico, do aglomerado ou do edificado;
 - g. A identificação dos agregados familiares em situação de manifesta carência de meios para acesso à habitação;
 - h. As intervenções a desenvolver para inverter situações de perda populacional e processos de gentrificação;
 - i. A identificação dos agentes, públicos ou privados, a quem compete a concretização das intervenções a desenvolver;
 - j. A identificação dos agentes do setor cooperativo, da rede social e das associações ou comissões de moradores, chamados a cooperar para a concretização das intervenções a desenvolver.
13. Articulação e alinhamento estratégico:
 - k. Integra-se no Plano Diretor Municipal (em fase final de revisão) e articula-se com este e com outros instrumentos de gestão do território e demais estratégias aprovadas ou previstas para o território municipal, com destaque para:

- i. Áreas de Reabilitação Urbana e respetivas Operações de Reabilitação Urbana, que procuram estimular a dinâmica de reabilitação/regeneração urbana, visando a qualificação paisagística e ambiental, a salvaguarda do património, a melhoria da qualidade de vida das comunidades e o reforço da coesão territorial e integração social, nomeadamente ampliando e qualificando a oferta habitacional.
 - ii. Estratégia Local de Habitação, focada no programa 1.º Direito, de apoio ao acesso à habitação para pessoas que vivem em condições habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada.
- l. Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e Temporário.

14. A Carta Municipal de Habitação, enquanto instrumento estratégico e territorial, deve:

- m. Permitir enquadrar outros segmentos da população (os que têm dificuldade de acesso por via do mercado, os novos residentes ou os estudantes);
- n. Projetar o diagnóstico para o futuro, antecipando tendências e necessidades;
- o. Traduzir-se num documento programático, estabelecendo objetivos, linhas de intervenção, metas, modelo de implementação e monitorização e interações com outras políticas setoriais do Município;
- p. Possibilitar a correspondente territorialização ao nível do diagnóstico, das propostas e da articulação com os instrumentos de gestão territorial;
- q. Emanar orientações e propostas para o PDM e outros planos.

15. Questionário às condições de habitabilidade tem como objetivo recolher informação sobre:

- r. Condições de habitação atuais
- s. Necessidades de intervenção ou de realojamento
- t. Perspetivas de evolução dos agregados
- u. Características do entorno da habitação
- v. Perfil socioeconómico dos agregados residentes

16. A Carta Municipal de Habitação integrará as seguintes componentes:

- w. Diagnóstico prospetivo de necessidades de habitação:
 - iii. Carências atuais de habitação na área do município (qualitativas e quantitativas)
 - iv. Cenários futuros decorrentes das dinâmicas sociais e económicas

- v. Territorialização (ao nível de freguesia ou outras unidades territoriais a definir)
- vi. O diagnóstico procurará identificar os agregados familiares em situação de carência de meios para acesso à habitação, as situações que exijam realojamento por degradação habitacional, a nível social ou urbanístico e as necessidades de solo urbano e de reabilitação do edificado que respondem às carências habitacionais, atendendo à situação atual e às tendências para a próxima década.
- x. Diagnóstico da oferta e potencial habitacional:
- y. Caracterização geral do parque habitacional existente e das formas de ocupação
- z. Identificação de solo urbano expectante e imóveis devolutos e degradados
- aa. Dinâmicas de construção, reabilitação e transformação de solos
- bb. Potencial de solo e edifícios mobilizáveis e estimativa de capacidade devidamente territorializado
- cc. Sistematização de elementos de política municipal relevantes – centralidades urbanas e de serviços, mobilidade, reabilitação urbana, entre outros

17. Estratégia:

- dd. Estudo e proposta de soluções e instrumentos;
- ee. Linhas de ação da Carta Municipal de Habitação enquadrando as diversas tipologias de solução propostas;
- ff. Metas a atingir no horizonte temporal da Carta;
- gg. Identificação dos agentes e parcerias a quem compete a concretização das intervenções;
- hh. Medidas de política complementares (designadamente os que se referem à interação com a revisão do PDM e outros IGT ou a fundamentação da declaração de carência habitacional);
- ii. Territorialização, ao nível espacial que for relevante em cada caso;
- jj. Modelo de acompanhamento, monitorização e avaliação da Carta Municipal de Habitação.