



## MUNICÍPIO DE PEDRÓGÃO GRANDE

LARGO DA DEVESA, Nº14  
3270-101 PEDRÓGÃO GRANDE

### EDITAL Nº 101/2024

#### Consulta pública da Carta Municipal de Habitação do concelho de Pedrógão Grande

----- **António José Ferreira Lopes, Presidente da Câmara Municipal de Pedrógão Grande:** -

----- Torna público, nos termos do disposto nos artigos 100.º e 101.º do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, na sua atual redação, que a Câmara Municipal de Pedrógão Grande, em reunião realizada em 12 de dezembro de 2024, deliberou submeter a proposta da Carta Municipal de Habitação a consulta pública, pelo período de 30 dias, a contar da data da publicação do presente edital na 2.ª série do Diário da República.-----

----- Os elementos que constituem a referida proposta encontram-se disponíveis para consulta na Câmara Municipal de Pedrógão Grande (Edifício Paços do Concelho Largo da Devesa, n.º 14, 3270-101 Pedrógão Grande), entre as 09:00 e as 17:00 horas, bem como, na página eletrónica [www.cm-pedrogaogrande.pt](http://www.cm-pedrogaogrande.pt).-----

----- No decorrer do prazo antes referido, poderão os interessados, por escrito, apresentar as suas sugestões, por via postal, no Gabinete de Atendimento desta Câmara Municipal ou através do endereço eletrónico [geral@cm-pedrogaogrande.pt](mailto:geral@cm-pedrogaogrande.pt).-----

----- Por ser verdade e para constar, se passou o presente e outros de igual teor que irão ser afixados nos locais públicos do costume, bem como no sítio da internet [www.cm-pedrogaogrande.pt](http://www.cm-pedrogaogrande.pt).-----

Pedrógão Grande, 20 de dezembro de 2024

O Presidente da Câmara Municipal

António José Ferreira Lopes



# Carta Municipal de Habitação

VERSÃO PRELIMINAR

NOVEMBRO 2024



Carta Municipal  
de Habitação

Versão Preliminar

## FICHA TÉCNICA

### TÍTULO

Carta Municipal de Habitação de Pedrogão Grande

### FASE

Versão Preliminar

### ELABORAÇÃO

Equipa Interna: Município de Pedrogão Grande

Equipa Externa: Vector Estratégico - Estudos e Consultoria

### EDIÇÃO

Novembro 2024

## ÍNDICE

NOTA INTRODUTÓRIA.....	6
1. DIAGNÓSTICO TERRITORIAL.....	9
1.1. ENQUADRAMENTO GEOGRÁFICO.....	10
1.2. ENQUADRAMENTO SOCIODEMOGRÁFICO .....	11
1.3. ANÁLISE ECONÓMICA.....	16
1.4. ANÁLISE EMPRESARIAL.....	19
2. DIAGNÓSTICO HABITACIONAL.....	22
2.1. ANÁLISE URBANÍSTICA.....	23
2.2. PARQUE HABITACIONAL MUNICIPAL.....	30
2.3. MERCADO HABITACIONAL.....	31
2.4. PROCURA/OFERTA DO PARQUE HABITACIONAL.....	34
3. ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO DE PEDRÓGÃO GRANDE .....	38
3.1. ANÁLISE DO DIAGNÓSTICO DE CARÊNCIAS HABITACIONAIS .....	39
3.2. SÍNTESE DAS SOLUÇÕES HABITACIONAIS PREVISTAS .....	42
4. PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE PEDRÓGÃO GRANDE E OUTROS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL ..	44
4.1. PLANO DIRETOR MUNICIPAL .....	45
4.2. OUTROS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL.....	52
5. DEFINIÇÃO ESTRATÉGICA DA CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO .....	59
5.1. OBJETIVOS E PRIORIDADES ESTRATÉGICAS .....	60
5.2. MEDIDAS E INTERVENÇÕES A DESENVOLVER .....	64
6. MODELO DE ACOMPANHAMENTO, MONITORIZAÇÃO E AVALIAÇÃO DA CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO ....	82
6.1. ACOMPANHAMENTO E ENTIDADES ENVOLVIDAS .....	83
6.2. MONITORIZAÇÃO E AVALIAÇÃO .....	85



## ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Mapa representativo da NUT II da Região do Centro, com destaque para a NUT III da Região de Leiria e para o concelho de Pedrógão Grande e freguesias .....	10
Figura 2. População Residente (n.º) na Região do Centro, 2011-2021 .....	11
Figura 3. População Residente (n.º) no concelho de Pedrógão Grande, 2011-2021 .....	11
Figura 4. Saldo Migratório (n.º) no concelho de Pedrógão Grande, 2011-2021 .....	12
Figura 5. Faixa etária da população residente no concelho de Pedrógão Grande, 2021 .....	14
Figura 6. Nível de Escolaridade mais elevado completo do concelho de Pedrógão Grande, 2021 .....	15
Figura 7. Dados económico-demográficos do concelho de Pedrógão Grande, 2021 .....	16
Figura 8. População empregada (n.º), por local de trabalho ou estudo, no concelho de Pedrógão Grande, 2021 .....	16
Figura 9. População desempregada (n.º), por fonte de rendimento, no concelho de Pedrógão Grande, 2021 .....	17
Figura 10. Ganho Médio Mensal (€) no concelho de Pedrógão Grande, 2011-2021 .....	18
Figura 11. Poder de Compra no concelho de Pedrógão Grande, 2011-2021 .....	18
Figura 12. Empresas e Pessoal ao serviço (n.º) no concelho de Pedrógão Grande, 2011-2021 .....	19
Figura 13. Volume de negócios (€) das empresas do concelho de Pedrógão Grande, 2011-2021 .....	19
Figura 14. Espaços de Atividades Económicas do concelho de Pedrógão Grande .....	21
Figura 15. Edifícios de Habitação Familiar Clássica (n.º) no concelho de Pedrógão Grande, 2011-2021 .....	23
Figura 16. Edifícios Licenciados (n.º), por tipologia, no concelho de Pedrógão Grande, 2011-2021 .....	23
Figura 17. Distribuição dos Edifícios no concelho de Pedrógão Grande .....	24
Figura 18. Edifícios (n.º), por época de construção, no concelho de Pedrógão Grande, 2021 .....	25
Figura 19. Edifícios (n.º), por tipologia de necessidades de reparação, no concelho de Pedrógão Grande, 2021 .....	25
Figura 20. Edifícios concluídos (n.º), por destino de obra, no concelho de Pedrógão Grande, 2011-2021 .....	26
Figura 21. Fogos Licenciados (n.º) em construções novas para habitação no concelho de Pedrógão Grande, 2011-2021 .....	26
Figura 22. Fogos Licenciados (n.º) em construções novas para habitação, por tipologia de fogo, no concelho de Pedrógão Grande, 2011-2021 .....	27
Figura 23. Alojamentos familiares clássicos (n.º), por forma de ocupação, no concelho de Pedrógão Grande, 2011-2021 .....	27
Figura 24. Alojamentos familiares clássicos de residência habitual (n.º), por regime de ocupação, no concelho de Pedrógão Grande, 2011-2021 .....	28
Figura 25. Alojamentos familiares clássicos arrendados de residência habitual (n.º), por Época de celebração do contrato de arrendamento, no concelho de Pedrógão Grande, 2021 .....	29

Figura 26. Alojamentos familiares clássicos arrendados de residência habitual (n.º) por Escalão do valor mensal da renda, no concelho de Pedrógão Grande, 2021 .....	29
Figura 27. Edifícios de Habitação Social .....	30
Figura 28. Valor médio mensal (€) das rendas dos alojamentos familiares clássicos, no concelho de Pedrógão Grande, 2011-2021.....	31
Figura 29. Valor mediano (€) das vendas por m2 dos alojamentos familiares, no concelho de Pedrógão Grande, 2020-2023.....	32
Figura 30. Inquéritos disponibilizados (Agentes do Setor Imobiliário e População Local).....	34
Figura 31. Perfil do/a Inquirido/a.....	35
Figura 32. Perfil do/a comprador/a.....	37
Figura 33. Localização dos agregados no concelho de Pedrógão Grande .....	39
Figura 34. Propriedade das habitações/espacos.....	40
Figura 35. Agregados a viver em situações indignas.....	41
Figura 36. Estratégia de Intervenção .....	42
Figura 37. Planta de Classificação do Solo, na proposta da 4ª alteração à 1.ª Revisão do PDM de Pedrógão Grande .....	46
Figura 38. UOPG's do PDM de Pedrógão Grande .....	48
Figura 39. Loteamentos Habitacionais previstos .....	51
Figura 40. Alteração de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Pedrógão Grande (ARU).....	52
Figura 41. Prioridades Estratégicas da Carta Municipal de Habitação de Pedrógão Grande.....	63
Figura 42. Modelo de Organização da Carta Municipal de Habitação de Pedrógão Grande.....	83

## ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1. Espaços de Atividades Económicas do concelho de Pedrógão Grande .....	20
Tabela 2. Prioridades e Soluções Habitacionais .....	43
Tabela 3. Categorias de solo rústico e urbano da 4ª alteração à 1ª revisão do PDM de Pedrógão Grande .....	45
Tabela 4. Principais Objetivos Programáticos/Gerais das UOPG's do PDM de Pedrógão Grande .....	49
Tabela 5. Síntese dos Benefícios Fiscais e isenção de Taxas aplicáveis na ARU de Pedrógão Grande .....	54
Tabela 6. Recomendações definidas no âmbito do Diagnóstico Social do concelho de Pedrógão Grande .....	56
Tabela 7. Medidas de Intervenção por Prioridade Estratégica .....	65
Tabela 8. Indicadores do Território a monitorizar .....	85
Tabela 9. Indicadores de Monitorização e Acompanhamento da Execução da Carta Municipal de Habitação de Pedrógão Grande .....	86

## NOTA INTRODUTÓRIA

A problemática da habitação é uma forte preocupação das políticas nacionais e europeias, considerando o seu elevado impacto na vida da população, estando referenciado no artigo 65.º da Constituição portuguesa, desde 1976, o direito à habitação, segundo o qual “todos têm direito, para si e para a sua família, a uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar.”

A Estratégia Nacional para a Habitação 2015-2031, aprovada pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 48/2015, é estruturada na agregação de um conjunto de medidas setoriais, onde elenca também as entidades competentes e os indicadores de monitorização da sua implementação, nos pilares da Reabilitação Urbana, Arrendamento Habitacional e a Qualificação de Alojamentos.

O Objetivo de Desenvolvimento Sustentável (ODS) 11 - Cidades e Comunidades Sustentáveis considera “tornar as cidades e comunidades inclusivas, seguras, resilientes e sustentáveis”, e para tal é urgente promover iniciativas públicas ou privadas que: garantam acesso universal a uma habitação segura, adequada e a um preço acessível; potenciem espaços públicos seguros, condignos e verdes; promovam relações económicas, sociais e ambientais positivas entre áreas urbanas, periurbanas e rurais, reforçando o planeamento nacional e regional de desenvolvimento; assegurem uma urbanização inclusiva e sustentável.

Por sua vez, a Nova Geração de Políticas de Habitação, aprovada pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio, visa garantir o acesso de todos a uma habitação adequada, alargando o parque habitacional com apoio público e criar condições para que a reabilitação urbana passe de exceção a regra e se tornem nas formas de intervenção predominantes, tanto ao nível do edificado como das áreas urbanas.

De referir, também, que foi estabelecida, em 2019, a Lei de Bases da Habitação (Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro), com âmbito de que *“Todos têm direito à habitação, para si e para a sua família, independentemente da ascendência ou origem étnica, sexo, língua, território de origem, nacionalidade, religião, crença, convicções políticas ou ideológicas, instrução, situação económica, género, orientação sexual, idade, deficiência ou condição de saúde”*.

No n.º 2 do art.º 6.º pode-se ler que “A reabilitação urbana integra a Política Nacional de Habitação”, e neste âmbito, os municípios podem “construir, reabilitar, arrendar ou adquirir habitações

economicamente acessíveis” e “promover a construção ou reabilitação de habitações a custos controlados”, n.º 2 do art.º 21.º da LBH.

A Lei de Bases da Habitação define uma política nacional de habitação que implica (de acordo com o Artigo 16.º):

- a) *O levantamento periódico e a divulgação da situação existente no país em matéria de habitação, com identificação das principais carências quantitativas e qualitativas, desagregadas, se for o caso, em função do género e da idade, e eventuais falhas ou disfunções do mercado habitacional;*
- b) *A mobilização do património público para arrendamento;*
- c) *A manutenção e ocupação da habitação pública;*
- d) *A promoção da construção, reabilitação ou aquisição para habitação pública;*
- e) *A melhoria das condições de habitabilidade do parque habitacional;*
- f) *A regulação do mercado habitacional e a garantia de habitação acessível em função dos rendimentos das famílias;*
- g) *A inovação tecnológica e social no domínio da satisfação das necessidades habitacionais da população;*
- h) *A articulação com a política pública de solos, de ordenamento do território e do urbanismo e com a política de ambiente, no quadro das respetivas leis de bases;*
- i) *A integração do direito à habitação nas políticas sociais e nas estratégias nacionais com ele conexas, nomeadamente de combate à pobreza e à exclusão social, de erradicação da condição de pessoas em situação de sem abrigo ou outras direcionadas a grupos especialmente vulneráveis.*

Neste contexto, surge a Carta Municipal de Habitação (CMH) como um instrumento municipal de planeamento e ordenamento territorial em matéria de habitação, a articular, no quadro do Plano Diretor Municipal, com os restantes instrumentos de gestão do território e demais estratégias aprovadas ou previstas para o território municipal, conforme Artigo 22.º da Lei n.º 83/2019- Lei de Bases da Habitação.

A Carta Municipal de Habitação define:

- a. As necessidades de solo urbanizado e de reabilitação do edificado que respondem às carências habitacionais;
- b. As situações que exijam realojamento por degradação habitacional, a nível social ou urbanístico, o aglomerado ou do edificado;
- c. A identificação dos agregados familiares em situação de manifesta carência de meios para acesso à habitação;
- d. As intervenções a desenvolver para inverter situações de perda populacional e processos de gentrificação;
- e. A identificação dos agentes, públicos ou privados, a quem compete a concretização das intervenções a desenvolver;
- f. 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;
- g. O modelo de acompanhamento, monitorização e avaliação da CMH.

Versão Preliminar



Carta Municipal  
de Habitação

Versão Preliminar

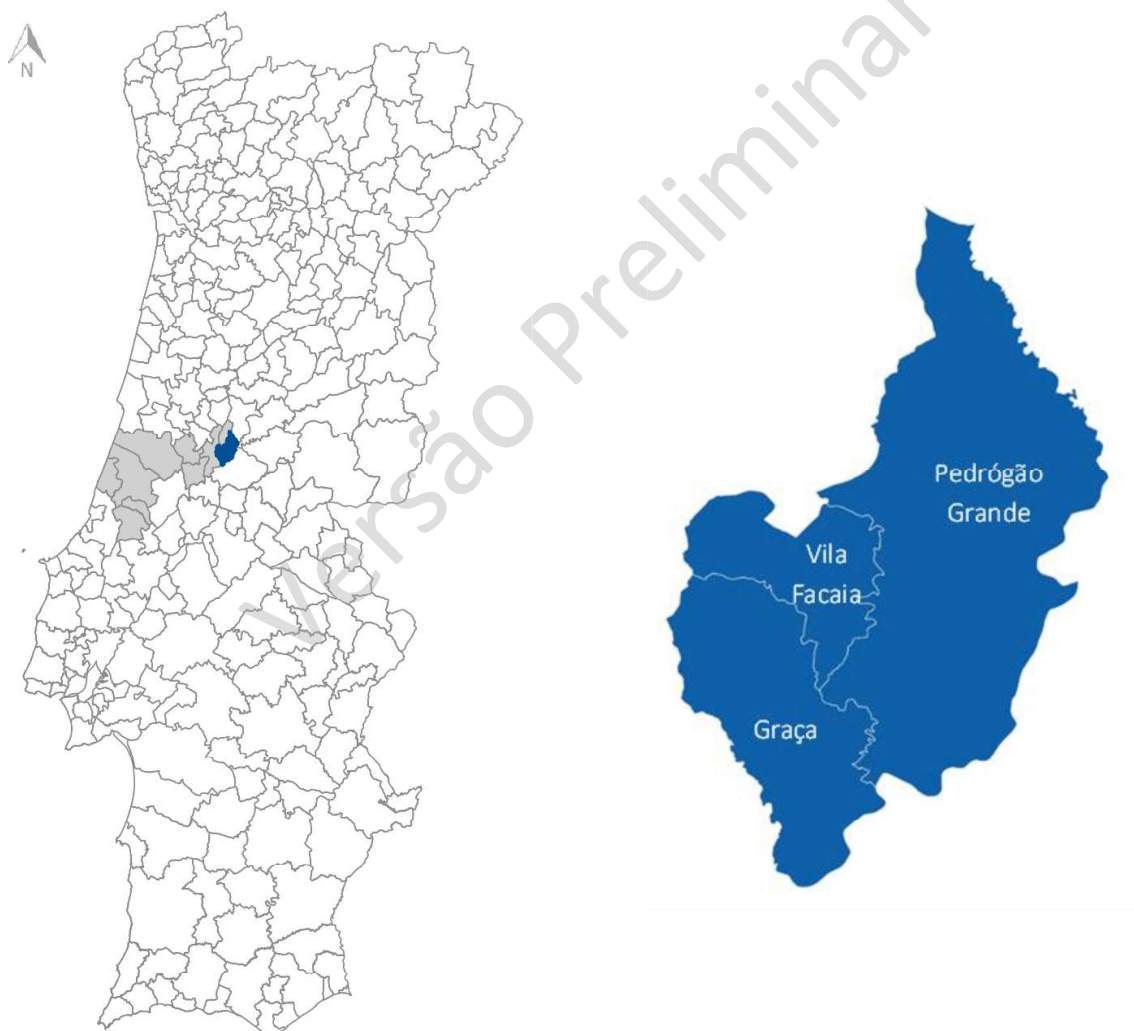
1

# DIAGNÓSTICO TERRITORIAL

### 1.1. ENQUADRAMENTO GEOGRÁFICO

O concelho de Pedrógão Grande localiza-se na NUT II da Região do Centro e na NUT III Região de Leiria, sendo limitado, a Noroeste, pelo concelho de Castanheira de Pera, a Este, pelos concelhos de Góis e Pampilhosa da Serra, a Sudeste, pelo concelho da Sertã, a Oeste, pelo concelho de Figueiró dos Vinhos. Com uma extensão total de 128,75 km<sup>2</sup>, o concelho de Pedrógão Grande divide-se em três freguesias apresentadas na figura infra, nomeadamente, a freguesia da Graça, a freguesia de Pedrógão Grande e a freguesia de Vila Facaia.

Figura 1. Mapa representativo da NUT II da Região do Centro, com destaque para a NUT III da Região de Leiria e para o concelho de Pedrógão Grande e freguesias

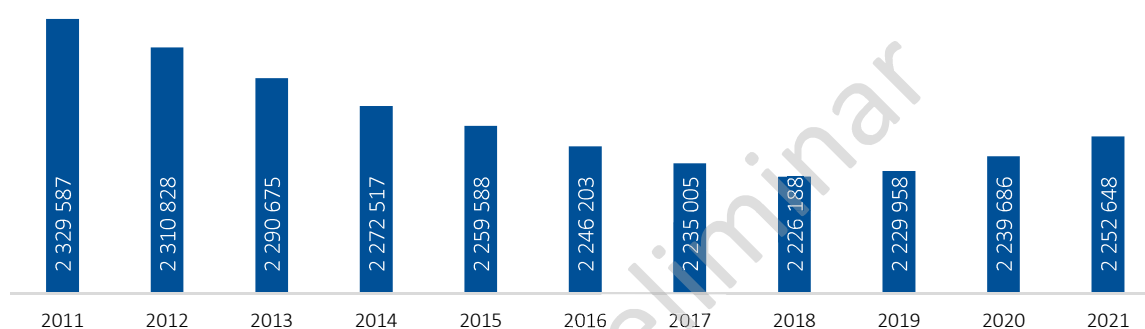


Fonte: CAOP- 2022.

## 1.2. ENQUADRAMENTO SOCIODEMOGRÁFICO

Em 2021, residiam em Portugal cerca de 10.421.117 pessoas. O número de residentes tem vindo a reduzir ao longo dos últimos anos tendo apresentado um decréscimo de 137.833 residentes relativamente a 2011. Analisando a evolução da população residente na Região do Centro de Portugal Continental verifica-se a redução do número de habitantes, comparativamente com 2011, mas uma evolução positiva desde 2019.

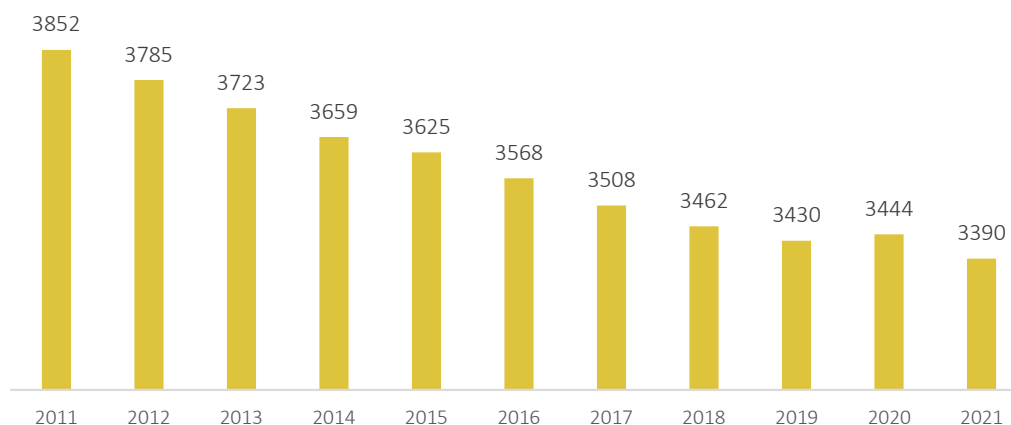
Figura 2. População Residente (n.º) na Região do Centro, 2011-2021



Fonte: INE, População residente (N.º) por Local de residência (NUTS- 2013), Sexo e Grupo etário; Anual- INE, Estimativas anuais da população residente.

No concelho de Pedrógão Grande verifica-se que a população residente, em 2021, era de 3.390 habitantes, dos quais 52,48% eram Mulheres e 47,52% eram Homens. Neste contexto, e em conformidade com o verificado na Região do Centro, o concelho de Pedrógão Grande sofreu uma redução do número de habitantes entre 2011 e 2021, atingindo um mínimo de residentes em 2021.

Figura 3. População Residente (n.º) no concelho de Pedrógão Grande, 2011-2021



Fonte: INE, População residente (N.º) por Local de residência (NUTS- 2013), Sexo e Grupo etário; Anual- INE, Estimativas anuais da população residente.



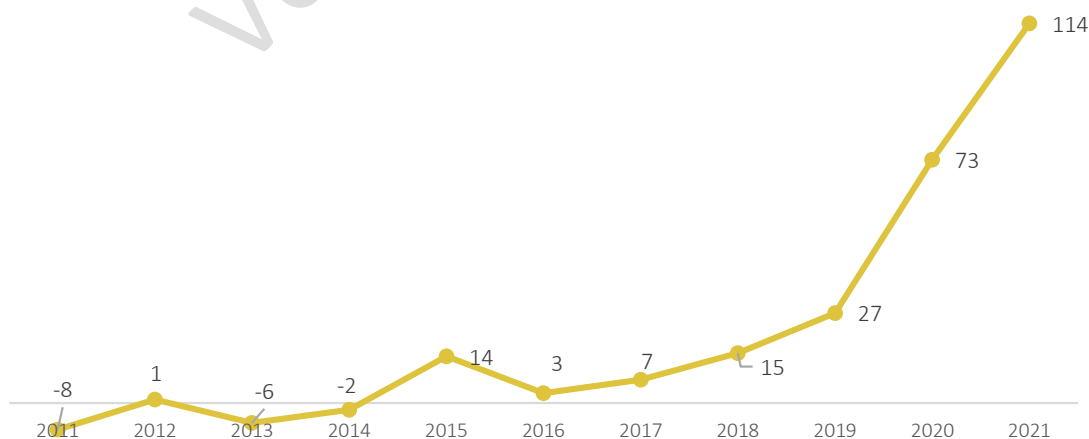
Ao nível das freguesias do concelho de Pedrógão Grande, a freguesia de Pedrógão Grande era a que apresentava um maior número de residentes 2.256 residentes (66,55% da população do concelho), seguindo-se a freguesia da Graça com 598 residentes (17,64% da população do concelho) e, por fim, a freguesia de Vila Facaia com 536 residentes (15,81% da população do concelho).

Analisando outros indicadores demográficos do concelho verifica-se que a taxa de natalidade foi de 5,1‰, em 2021, uma taxa inferior à média nacional da Região Centro (6,6‰) e inferior à média nacional da Sub-Região de Leiria (7,1‰).

No que respeita à Taxa de Mortalidade, verificou-se um valor de 21,0‰, superior à média da Região Centro (13,9‰) e da Sub-Região de Leiria (12,3‰). O facto de a taxa de mortalidade ser muito superior à taxa de natalidade justifica, pelo menos em parte, o decréscimo da população residente no concelho.

As variações na população residente, são justificadas, não só pela natalidade e mortalidade, mas também pela emigração/imigração. Neste sentido, e analisado o saldo migratório, obtém-se um saldo negativo entre 2011 e 2014, ou seja, durante este período o número de entradas de residentes no concelho é inferior ao número de saídas por migração. A partir de 2015, verifica-se um saldo migratório positivo, com o seu máximo de 114 residentes, tendo Pedrógão Grande conseguido atrair mais residentes do que aqueles que, por motivos de migração, saíram.

Figura 4. Saldo Migratório (n.º) no concelho de Pedrógão Grande, 2011-2021



Fonte: Saldo migratório (N.º) por Local de residência (NUTS- 2013); Anual – INE.

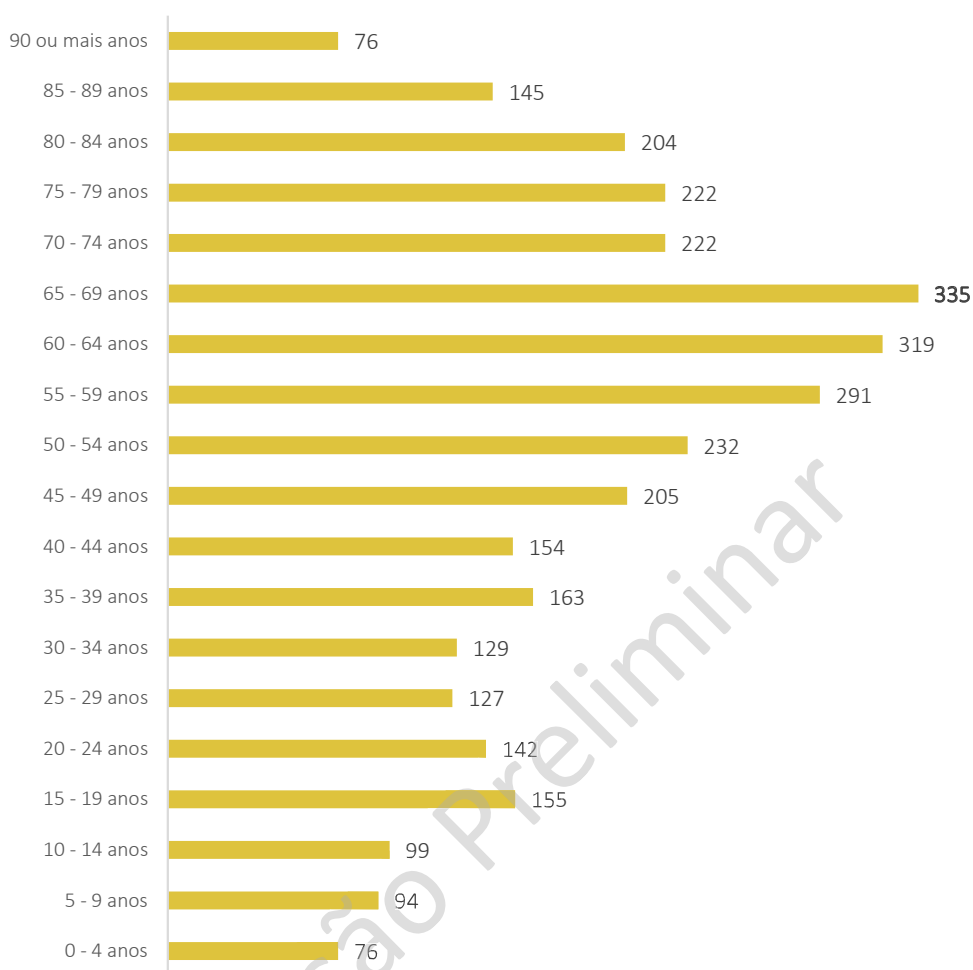
Neste âmbito dos movimentos migratórios, e de acordo com o “Relatório do estudo de habitantes e habitação”, desenvolvido pela Município de Pedrógão Grande destacam-se um conjunto de indicadores:

- ✓ “Pedrógão Grande conseguiu compensar a perda da população local com a atração de estrangeiros a residir no concelho.
- ✓ Pedrógão Grande é 1.º município com mais residentes estrangeiros face à sua população da Zona Do Pinhal Interior (Norte e Sul), mais 260 % que o 2.º que Alvaiázere.
- ✓ Pedrógão Grande é 1.º município com mais residentes estrangeiros face à sua população da Região de Leiria.
- ✓ Pedrógão Grande é 1.º município com mais residente estrangeiros face à sua população da região Centro mais 240 % que o 2.º que Óbidos
- ✓ Pedrógão Grande é 3.º município com mais residentes estrangeiros face à sua população tirando os municípios do Algarve (que dominam o top 20), apenas atrás de Odemira e Lisboa.
- ✓ Pedrógão Grande aumentou 628 % do ano de 2008 para o ano de 2021 de residentes estrangeiros.
- ✓ Pedrógão Grande teve o 2.º maior aumento de residente estrangeiros da região centro do ano de 2008 para o ano de 2021
- ✓ Diversas aldeias já só têm cidadãos estrangeiros e em outras são a maioria dos residentes sendo que a zona que regista maior procura é no eixo da barragem do Cabril entre Pedrógão Grande, Vale de Góis, Vale de Barco, Pesos e Ousenda”.

Esta dinâmica na população residente apresenta, naturalmente, um impacto na oferta habitacional disponível no concelho, destacando-se a revitalização dos Aglomerados Rurais.

Continuando com a análise da população residente, e relativamente à faixa etária, em 2021, verificou-se que o intervalo de idades mais representativo era o intervalo dos 65 aos 69 anos, com 335 habitantes (9,88% da população do concelho), seguindo-se o intervalo de idades entre os 60 aos 64 anos com 319 residentes (9,41% da população do concelho) e a faixa etária dos 55 anos aos 59 anos com 291 habitantes (8,58%).

Figura 5. Faixa etária da população residente no concelho de Pedrógão Grande, 2021



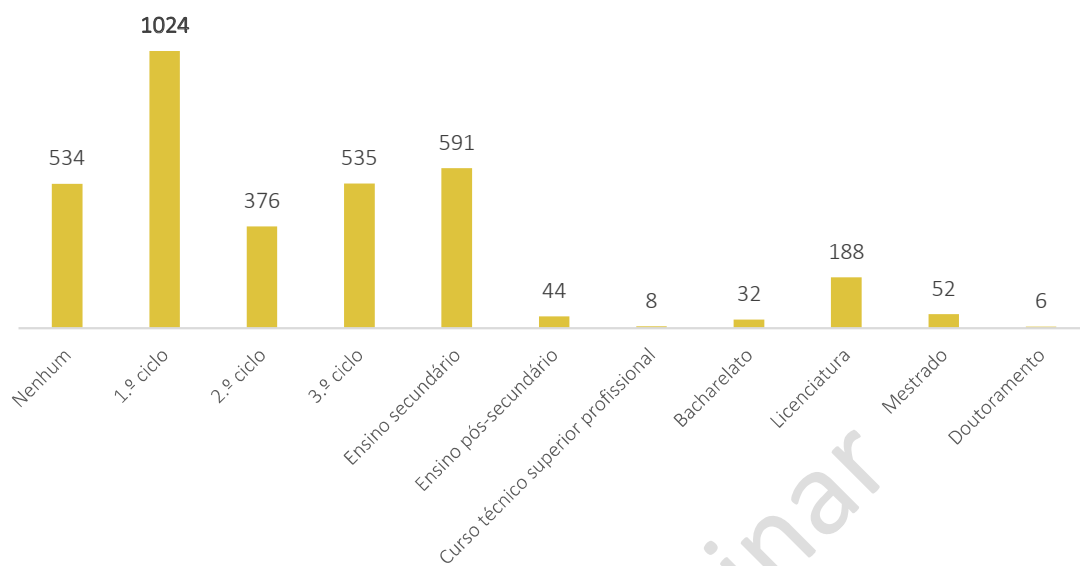
Fonte: INE, População residente (N.º) por Local de residência (NUTS- 2013), Sexo e Grupo etário; Anual- INE, Estimativas anuais da população residente.

Quanto ao Índice de Envelhecimento, é possível verificar a existência de um aumento ao longo dos anos, sendo que, em 2021, registou um valor de 437,4. Este valor encontra-se acima do verificado a nível nacional, da Região do Centro (235,5) e da Sub-Região de Leiria (201,8).

A figura seguinte apresenta os dados relativos ao nível de escolaridade da população residente no concelho de Pedrógão Grande, de acordo com os Censos de 2021.

A sua análise identifica que 1.024 residentes, cerca de 30,21% da população do concelho, possui apenas o 1.º Ciclo do Ensino Básico e 534 residentes, cerca de 15,75% da população do concelho, não possui qualquer nível de escolaridade completo, o que representa um nível de escolaridade bastante deficitário. A população residente com o ensino superior como nível de escolaridade mais elevado completo corresponde a 286 habitantes, cerca de 8,44% da população total do concelho.

Figura 6. Nível de Escolaridade mais elevado completo do concelho de Pedrógão Grande, 2021



Fonte: INE, População residente (N.º) por Local de residência à data dos Censos [2021] (NUTS-2024), Sexo, Grupo etário e Nível de escolaridade mais elevado completo; Decenal- INE, Recenseamento da população e habitação- Censos 2021

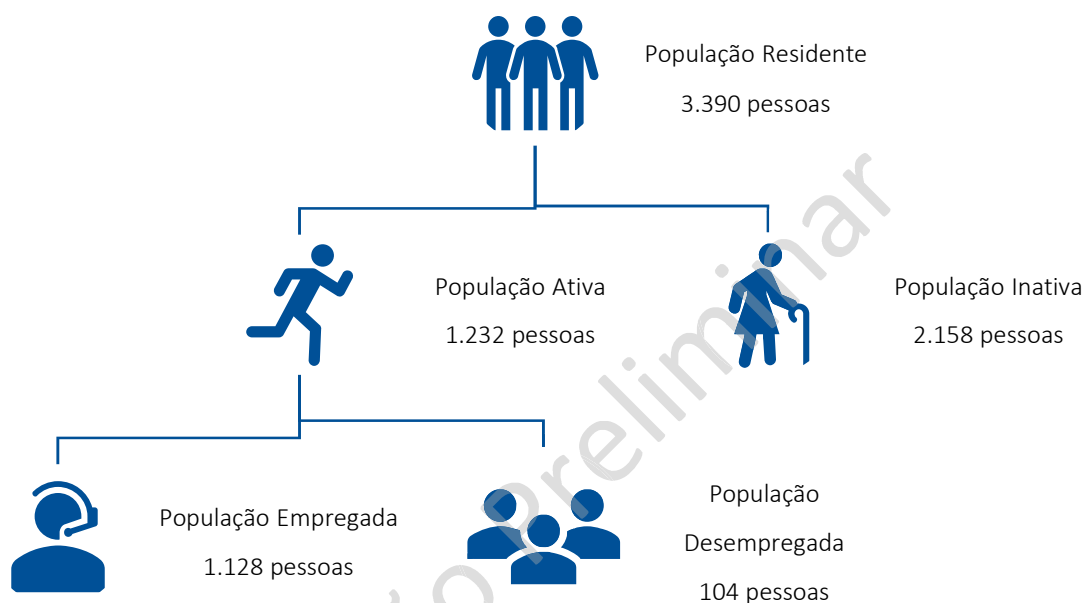
Esta situação reflete-se numa taxa de analfabetismo de 5,31%, um valor superior à média nacional de 3,04% e à média da Região do Centro de 3,75%.

Versão Preliminar

### 1.3. ANÁLISE ECONÓMICA

Na análise dos indicadores económico-demográficos verifica-se que, em 2021, a população ativa era de 1.232 residentes, correspondendo a uma taxa de atividade do concelho de Pedrógão Grande de 36,34%, um valor inferior à média da Região do Centro (44,71%) e à média da Sub-Região de Leiria (46,46%).

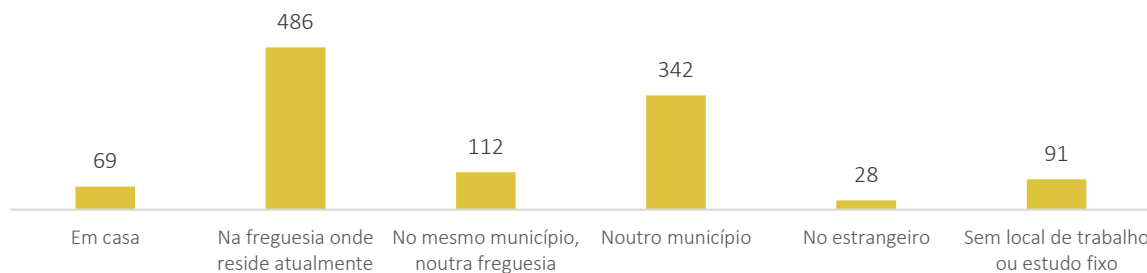
Figura 7. Dados económico-demográficos do concelho de Pedrógão Grande, 2021



Fonte: INE, População ativa (N.º) por Local de residência à data dos Censos [2021] (NUTS- 2024), Sexo, Grupo etário e Estado civil; Decenal-INE, Recenseamento da população e habitação- Censos 2021; População desempregada (N.º) por Local de residência à data dos Censos [2021] (NUTS- 2024), Sexo, Grupo etário e Fonte de rendimento; Decenal- INE, Recenseamento da população e habitação- Censos 2021.

A população empregada corresponde a 91,56% da população ativa do concelho de Pedrógão Grande, ou seja, 1.128 residentes, sendo importante referir que 59,13% da população empregada reside no concelho.

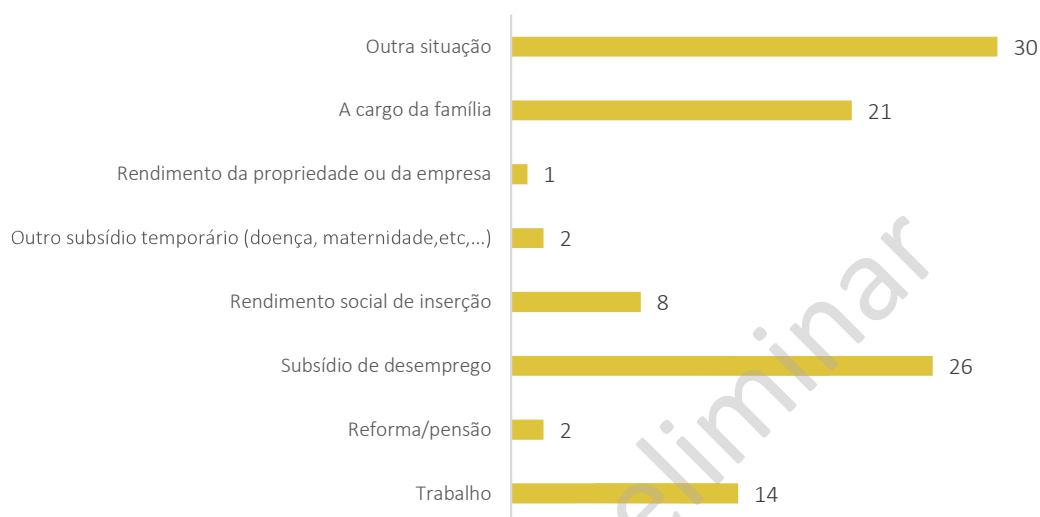
Figura 8. População empregada (n.º), por local de trabalho ou estudo, no concelho de Pedrógão Grande, 2021



Fonte: INE, População empregada (N.º) por Local de residência à data dos Censos [2021] (NUTS- 2013), Local de trabalho ou estudo; Decenal-INE, Recenseamento da população e habitação- Censos 2021

Relativamente ao indicador ‘população desempregada’, é importante analisar a condição da sua fonte de rendimento considerando o seu impacto nas questões habitacionais. Neste sentido, identificaram-se 104 residentes desempregados/as, estando um número considerável com subsídio de desemprego ou a cargo da família.

Figura 9. População desempregada (n.º), por fonte de rendimento, no concelho de Pedrógão Grande, 2021

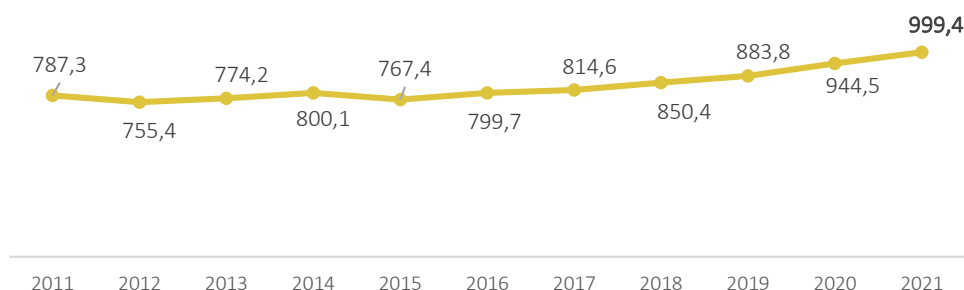


Fonte: INE, População desempregada (N.º) por Local de residência à data dos Censos [2021] (NUTS- 2013), Fonte de rendimento; Decenal- INE, Recenseamento da população e habitação- Censos 2021

Relativamente à taxa de desemprego, em 2021, verificou-se que o concelho de Pedrógão Grande apresentava uma taxa de 8,44%, superior à registada na Região do Centro (6,02%) e da Sub-Região de Leiria (5,08%). Ao nível das freguesias, destaca-se a freguesia de Vila Facaia com a maior taxa de desemprego, cerca de 12,12%, seguida da freguesia de Pedrógão Grande com 7,95% e a freguesia da Graça com 7,53%.

No que concerne ao ganho médio mensal, que traduz o “montante líquido em dinheiro e/ou géneros, pago ao trabalhador, com carácter regular em relação ao período de referência, por tempo trabalhado ou trabalho fornecido no período normal e extraordinário. Inclui, ainda, o pagamento de horas remuneradas, mas não efetuadas (férias, feriados e outras ausências pagas)”, verifica-se que, no concelho de Pedrógão Grande, o ganho médio mensal aumentou 26,94% entre 2011 e 2021, de 787,30€ para 999,40€, conforme figura 10.

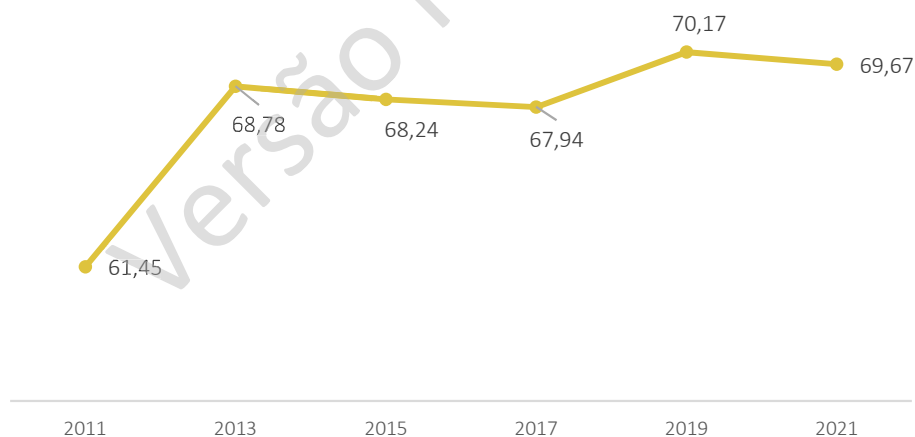
Figura 10. Ganho Médio Mensal (€) no concelho de Pedrógão Grande, 2011-2021



Fonte: INE, Ganho médio mensal (€) por Localização geográfica (NUTS- 2013); Anual- MTSSS/GEP, Quadros de pessoal

Por sua vez, o poder de compra *per capita* no concelho de Pedrógão Grande, numa base bienal, atingiu o valor mais elevado no ano 2019, quando analisados os anos de ponta 2011 e 2021. À escala regional, sub-regional e concelhia verificou-se, para o mesmo período em análise, um aumento do poder de compra, embora não tenha sido contínuo.

Figura 11. Poder de Compra no concelho de Pedrógão Grande, 2011-2021

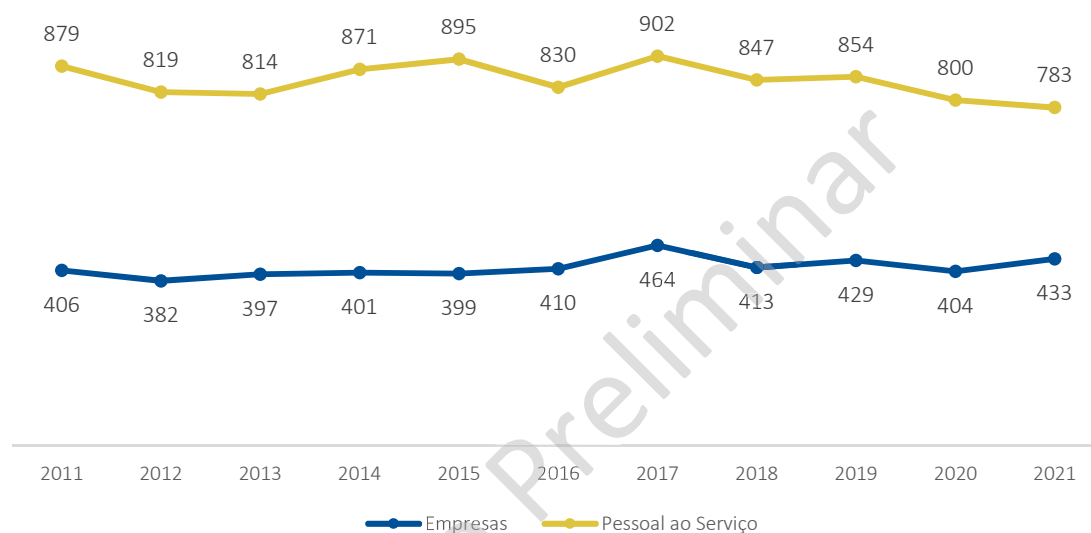


Fonte: INE, Poder de compra per capita por Localização geográfica (NUTS- 2013); Bienal- INE, Estudo sobre o poder de compra concelhio

#### 1.4. ANÁLISE EMPRESARIAL

De acordo com os dados do INE, existiam no concelho de Pedrógão Grande, em 2021, 433 empresas que empregavam 783 pessoas. De 2011 a 2021, o número de estabelecimentos aumentou no concelho de Pedrógão Grande (mais 27 empresas), apesar de se ter verificado uma diminuição face a 2017, e o número de pessoas ao serviço dos estabelecimentos diminuiu (menos 96 pessoas).

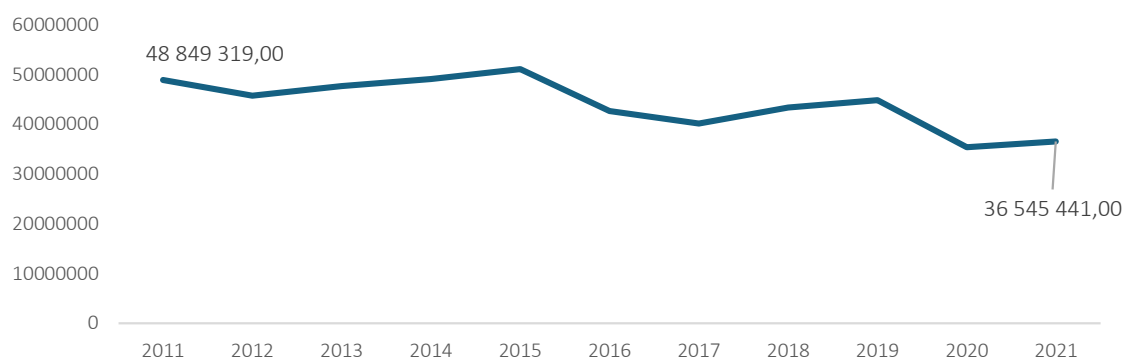
Figura 12. Empresas e Pessoal ao serviço (n.º) no concelho de Pedrógão Grande, 2011-2021



Fonte: INE, Empresas (N.º) por Localização geográfica (NUTS- 2013) e Dimensão; Anual- INE, Sistema de contas integradas das empresas; Pessoal ao serviço (N.º) das Empresas por Localização geográfica (NUTS- 2013) Anual- INE, Sistema de contas integradas das empresas.

O volume de negócios no concelho de Pedrógão Grande, de 2011 a 2021, diminuiu cerca de 25%, de 48.849.319 €, em 2011, para 36.545.441€, em 2021.

Figura 13. Volume de negócios (€) das empresas do concelho de Pedrógão Grande, 2011-2021



Fonte: INE, Volume de negócios (€) das empresas por Localização geográfica (NUTS- 2013) e Atividade económica (Divisão- CAE Rev. 3); Anual - INE, Sistema de contas integradas das empresas



Quanto às atividades económicas, em 2021, o setor mais representativo em termos de volume de negócios é a categoria G- Comércio por grosso e a retalho; reparação de veículos automóveis e motociclos com um volume de negócios de 12.945.641€, seguindo-se a categoria C- Indústrias Transformadoras com 6.156.603€.

Analisando o pessoal ao serviço por atividade económica, verifica-se que no mesmo ano de 2021, o setor da “Comércio por grosso e a retalho; reparação de veículos automóveis e motociclos” foi o principal responsável por estes postos de trabalho, seguindo-se as “Indústrias Transformadoras”.

Considerando as atividades económicas por empresas, verifica-se que, a maioria, se dedicavam às atividades de “Comércio por grosso e a retalho; reparação de veículos automóveis e motociclos” contando com 91 empresas e às atividades de “Alojamento, restauração e similares” com 45 empresas.

O Plano Diretor Municipal de Pedrógão Grande identifica e caracteriza, no n.º 1 do Artigo 74.º, os Espaços de Atividades Económicas como aqueles que “incluem as áreas específicas de ocupação industrial, de armazenagem e serviços legalmente existentes, sem prejuízo da possibilidade de novas instalações industriais ou de outros usos, nomeadamente comerciais, de equipamento e serviços, os quais apenas se poderão instalar em parcelas autónomas das instalações industriais”. Define também, como usos dominantes a indústria e a armazenagem e como usos compatíveis dos usos dominantes a “instalação de superfícies comerciais, de estabelecimentos hoteleiros, de estabelecimentos de restauração e bebidas, de locais de diversão e outros serviços e equipamentos não admitidos nos espaços urbanos, bem como atividades de gestão de resíduos levadas a cabo nos termos da lei”.

Em Pedrógão Grande existem 10 Espaços de Atividades Económicas identificados, estando 2 ainda previstos, nomeadamente, a ALE Outão nó IC8 (Graça e Vila Facaia) e a ALE Pedrógão Grande – Vale de Barco. Com exceção da ALE Pedrógão Grande Valbom e da ALE Pedrógão Grande – Ribeiro Joaninho, existem disponibilidade de espaços e lotes nas Áreas identificadas.

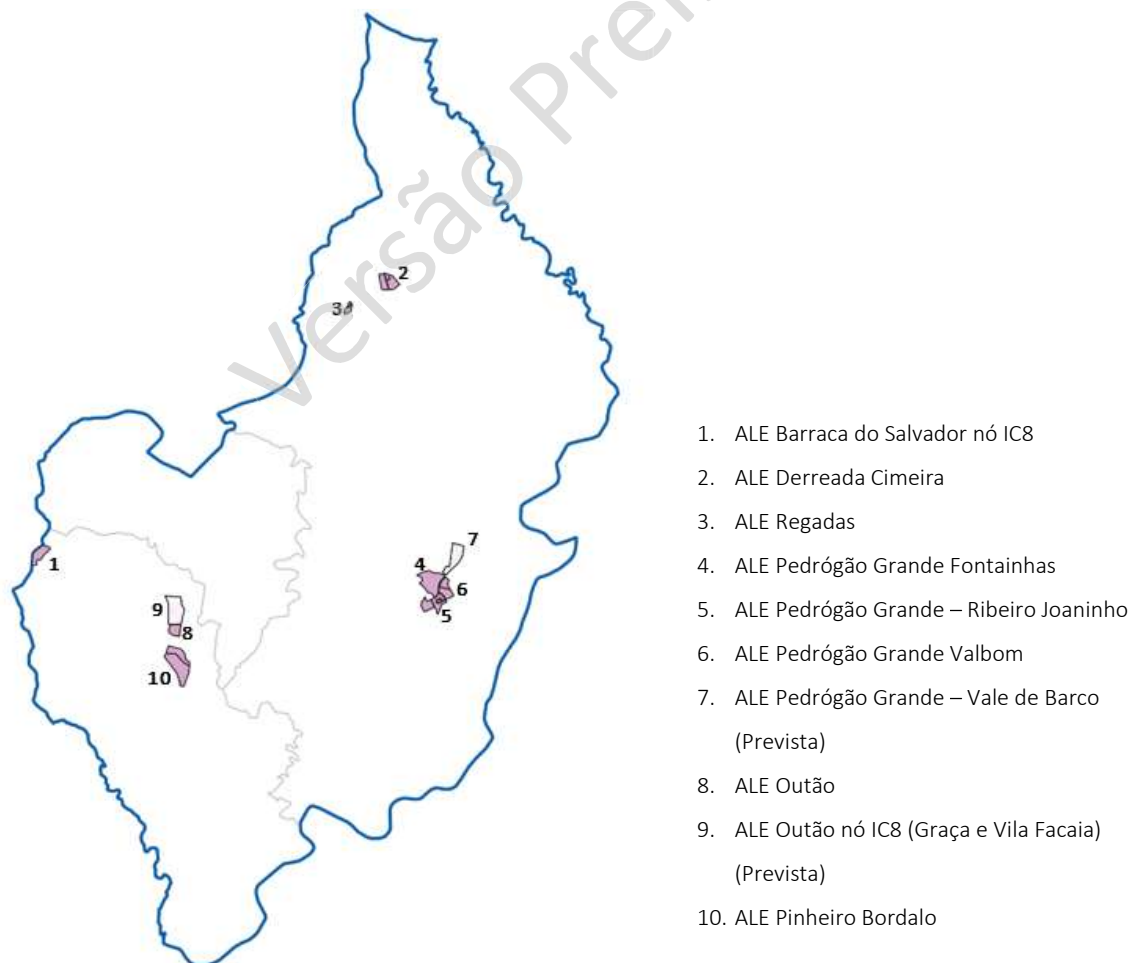
Tabela 1. Espaços de Atividades Económicas do concelho de Pedrógão Grande

Identificação	Área total (m <sup>2</sup> )	Estado	Disponibilidade		Empresas Instaladas (n.º)
			Espaços	Lotes	
ALE Pinheiro Bordalo	145.500	Ativa (totalmente construída)	Sim	Sim	6
ALE Pedrógão Grande Valbom	43.600	Ativa (totalmente construída)	Não	Não	17

ALE Pedrógão Grande – Ribeiro Joaninho	25.000	Ativa (totalmente construída)	Não	Não	1
ALE Pedrógão Grande Fontainhas	99.800	Ativa (totalmente construída)	Sim	Sim	0
ALE_Outão	230.000	Ativa (parcialmente construída)	Sim	Sim	1
ALE Derreada Cimeira	25.000	Ativa (parcialmente construída)	Sim	Sim	1
ALE Regadas	90.000	Ativa (parcialmente construída)	Sim	Sim	1
ALE Outão nó IC8 (Graça e Vila Facaia)	150.000	Prevista	Sim	Sim	0
ALE Pedrógão Grande – Vale de Barco	100.000	Prevista	Não	Não	0

Fonte: Ficha dos Municípios AAE\_InCentro, disponibilizada em 2024.

Figura 14. Espaços de Atividades Económicas do concelho de Pedrógão Grande



Fonte: Cartografia do Município de Pedrógão Grande, 2024.

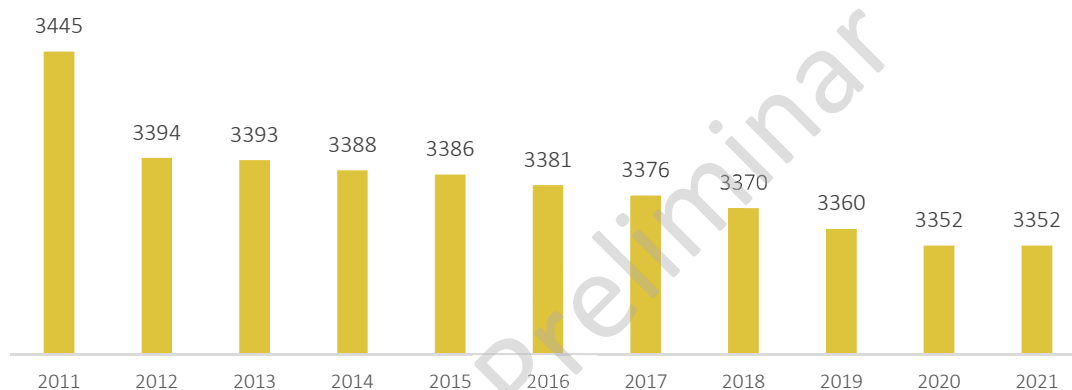


Versão Preliminar

## 2.1. ANÁLISE URBANÍSTICA

Em 2021, de acordo com dados do Instituto Nacional de Estatística (INE), Portugal ultrapassou os 3,6 milhões de edifícios de habitação familiar clássica, número que tem vindo a aumentar progressivamente desde o ano 2015. Este crescimento situou-se na ordem dos 1,17% nos anos de ponta em análise. Analisando o mesmo indicador para o concelho de Pedrógão Grande verifica-se que os valores não seguem a tendência de crescimento do país tendo-se verificado, de 2011 a 2021, uma diminuição de cerca 2,7%, que corresponde a 93 Edifícios de Habitação Familiar.

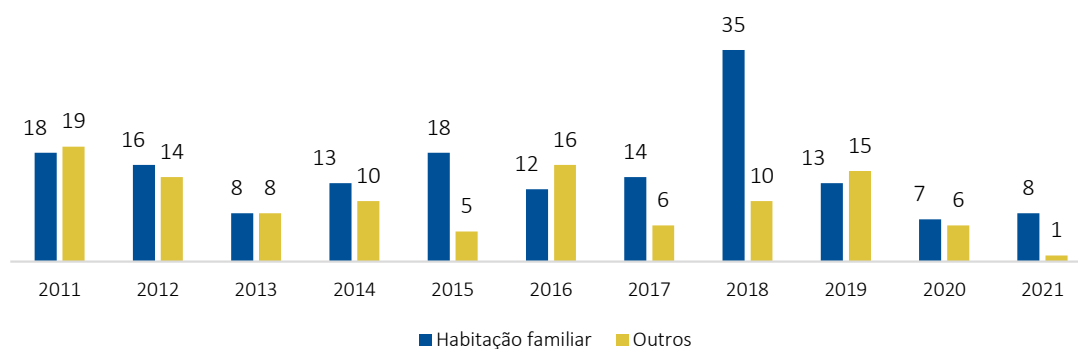
Figura 15. Edifícios de Habitação Familiar Clássica (n.º) no concelho de Pedrógão Grande, 2011-2021



Fonte: INE, Edifícios de habitação familiar clássica (Parque habitacional- N.º) por Localização geográfica (NUTS- 2013); Anual- INE, Estatísticas das obras concluídas

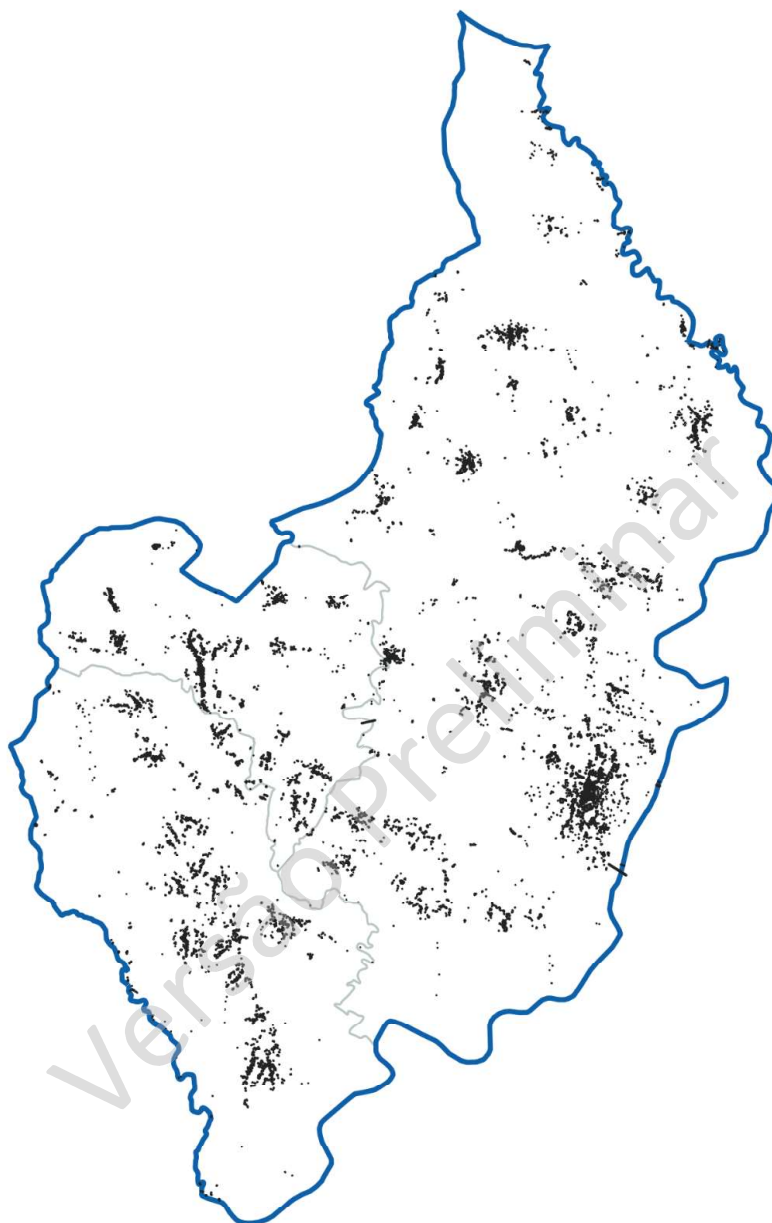
Ao nível do Licenciamento de Edifícios para Habitação no concelho de Pedrógão Grande, apesar de não se verificar uma tendência de crescimento constante, pode concluir-se, pela análise da figura infra, que os edifícios licenciados têm como destino, maioritariamente, a habitação familiar.

Figura 16. Edifícios Licenciados (n.º), por tipologia, no concelho de Pedrógão Grande, 2011-2021



Fonte: INE, Edifícios licenciados (N.º) por Localização geográfica (NUTS- 2002), Tipo de obra e Destino da obra; Anual- INE, Inquérito aos projetos de obras de edificação e de demolição de edifícios

Figura 17. Distribuição dos Edifícios no concelho de Pedrógão Grande



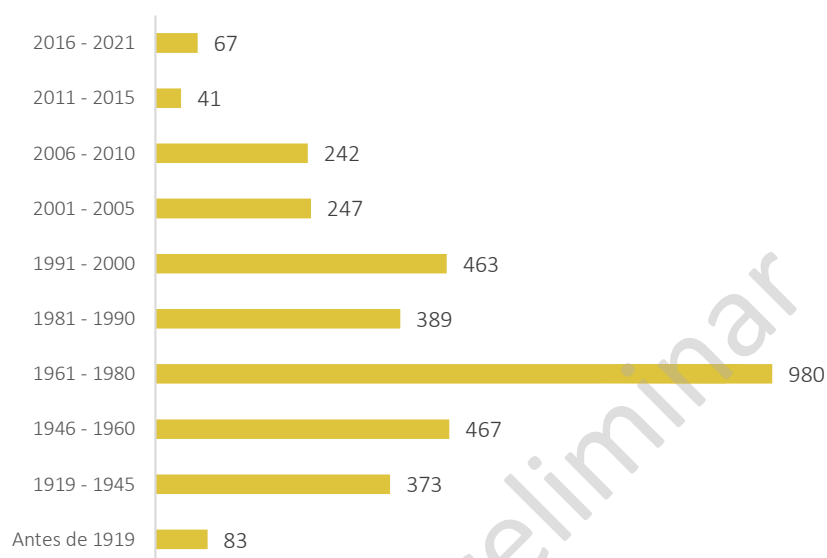
Fonte: Cartografia base do Município de Pedrógão Grande, 2024.

Dos 3.352 edifícios localizados no concelho de Pedrógão Grande, e conforme é também possível verificar na figura anterior, a grande maioria (2.080) localiza-se na freguesia de Pedrógão Grande, seguido da freguesia da Graça (734) e da freguesia de Vila Facaia (538).

A análise da época de construção dos edifícios permite identificar que cerca de 30% dos edifícios foram construídos entre 1961 e 1980. A segunda década de maior construção foi de 1946 e 1960, o que demonstra a antiguidade do edificado.

A partir de 2000, registou-se uma maior intensidade de construção nos primeiros anos, especialmente até 2010, tendo este número descido consideravelmente entre 2011-2015, provavelmente justificado pela conjuntura económica menos favorável desta altura.

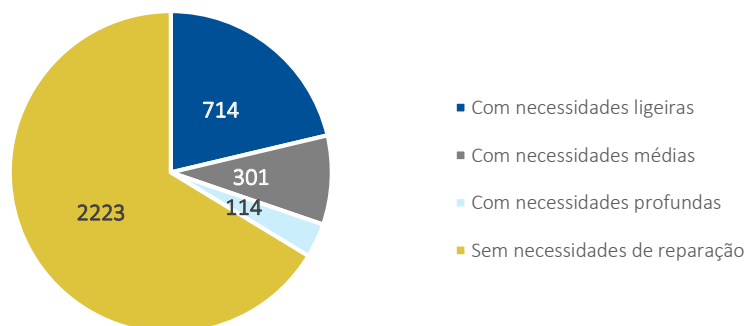
Figura 18. Edifícios (n.º), por época de construção, no concelho de Pedrógão Grande, 2021



Fonte: INE, Edifícios (N.º) por Localização geográfica à data dos Censos [2021] (NUTS - 2024), Época de construção; Decenal - INE, Recenseamento da população e habitação - Censos 2021.

Apesar da antiguidade do edificado verifica-se que a sua maioria, 2.223 edifícios (cerca de 66,32%) não apresentam necessidades de reparação, seguido de 714 edifícios (cerca de 21,30%) com necessidades ligeiras de reparação.

Figura 19. Edifícios (n.º), por tipologia de necessidades de reparação, no concelho de Pedrógão Grande, 2021

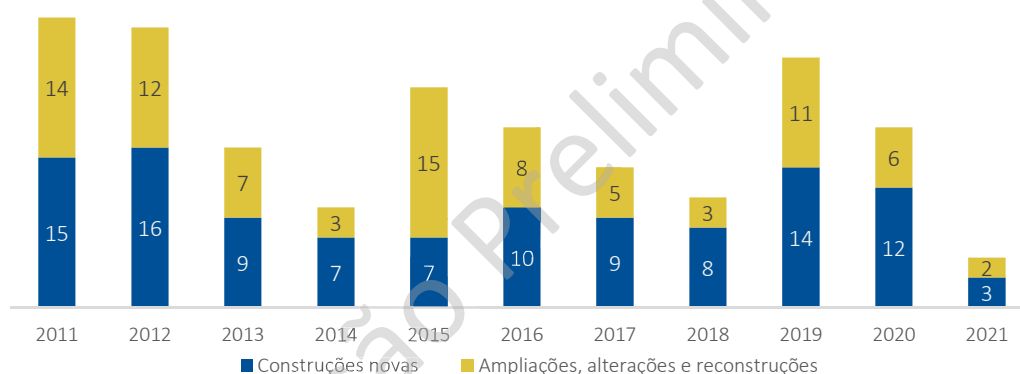


Fonte: INE, Edifícios (N.º) por Localização geográfica à data dos Censos [2021] (NUTS - 2024), Dimensão da necessidade de reparação do edifício; Decenal - INE, Recenseamento da população e habitação - Censos 2021.

Quanto aos Edifícios Concluídos, os mesmos podem ser caracterizados por Tipo de Obra – “Construção Nova” e “Ampliações, alterações e reconstruções”. No concelho de Pedrógão Grande, de 2011 a 2021, verificou-se que a maioria dos edifícios concluídos destinaram-se a construções novas, com a exceção do ano de 2015 em que as ‘Ampliações, alterações e reconstruções’ foram mais do dobro das construções novas.

Em 2021 foi o ano com menor registo de edifícios concluídos, em ambos os destinos de obra, desde 2011. Contudo, e apesar de não estar refletivo na figura infra, verificou-se que em 2022 e 2023, o número de edifícios concluídos aumentou para 12 e 10, respetivamente, sendo a maioria destinada a construções novas.

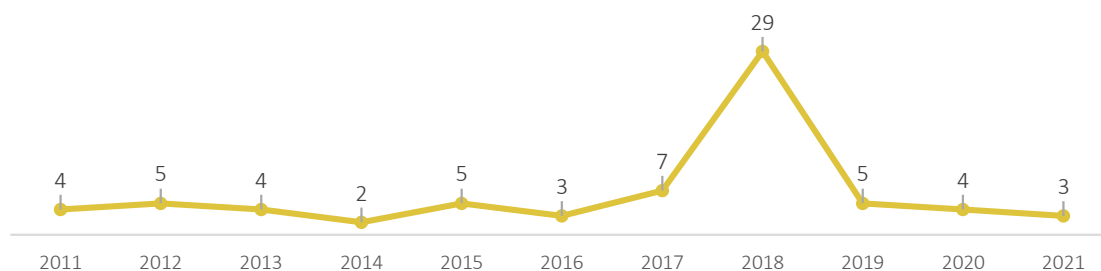
Figura 20. Edifícios concluídos (n.º), por destino de obra, no concelho de Pedrógão Grande, 2011-2021



Fonte: Edifícios concluídos (N.º) por Localização geográfica (NUTS- 2024), Tipo de obra e Destino da obra; Anual- INE, Estatísticas das obras concluídas

Por sua vez, e analisando o número de fogos licenciados em construções novas para habitação, verifica-se que desde 2011, o número tem-se mantido constante, com exceção do ano de 2018.

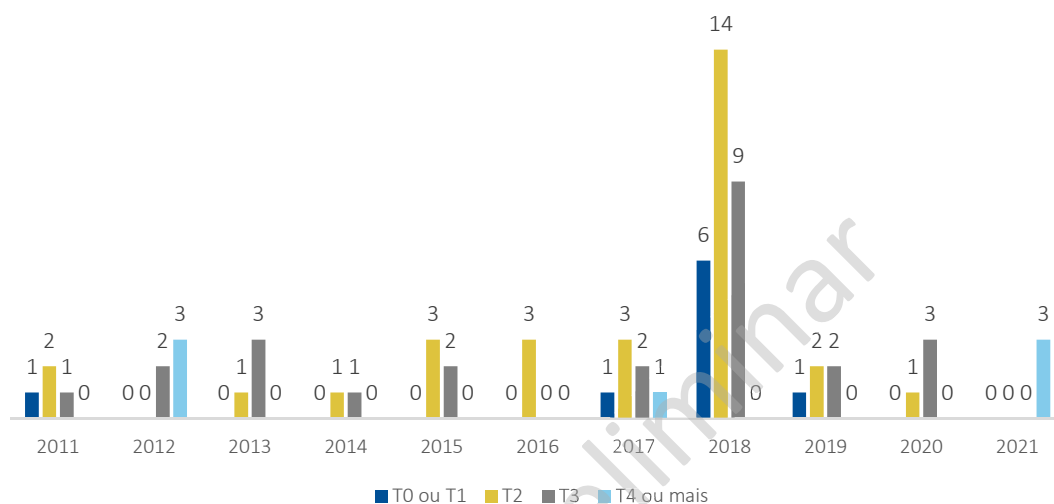
Figura 21. Fogos Licenciados (n.º) em construções novas para habitação no concelho de Pedrógão Grande, 2011-2021



Fonte: INE, Fogos licenciados (N.º) em construções novas para habitação familiar por Localização geográfica (NUTS- 2024) e Tipologia do fogo; Anual- INE, Inquérito aos projetos de obras de edificação e de demolição de edifícios

Ao nível do Licenciamento de Fogos para Habitação é possível concluir que, entre 2011 e 2021, as tipologias mais representativas foram a Tipologia T2, com 30 fogos licenciados, e a Tipologia T3, com 25 fogos licenciados em construções novas para habitação.

Figura 22. Fogos Licenciados (n.º) em construções novas para habitação, por tipologia de fogo, no concelho de Pedrógão Grande, 2011-2021

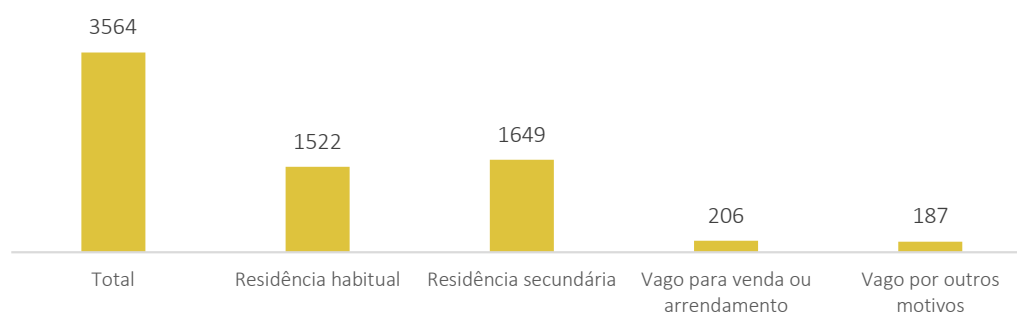


Fonte: INE, Fogos licenciados (N.º) em construções novas para habitação familiar por Localização geográfica (NUTS- 2024) e Tipologia do fogo; Anual- INE, Inquérito aos projetos de obras de edificação e de demolição de edifícios

No concelho de Pedrógão Grande verifica-se que o n.º de alojamentos familiares clássicos por edifício, em 2021, correspondia a 1,06, valor inferior à média da Região do Centro (1,31) e à média da NUT II Região de Leira (1,30).

Dos 3.564 alojamentos familiares clássicos identificados no concelho, 1.522 (42,70%) eram de residência habitual, 1.649 alojamentos (46,27%) de residência secundária e 393 (11,03%) encontravam-se vagos (206 encontram-se vagos para venda ou arrendamento e 187 encontravam-se vagos por outros motivos).

Figura 23. Alojamentos familiares clássicos (n.º), por forma de ocupação, no concelho de Pedrógão Grande, 2011-2021



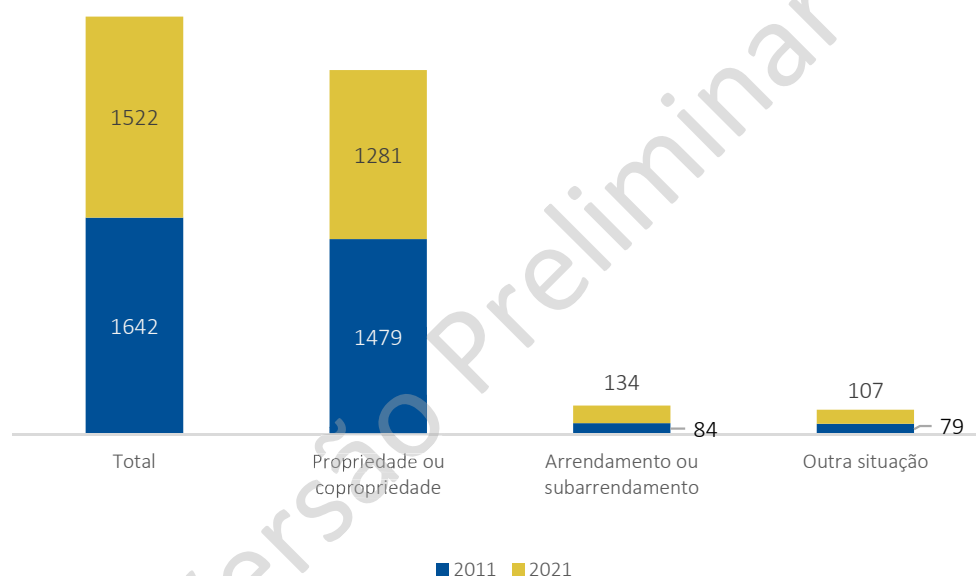
Fonte: INE, Alojamentos familiares clássicos (N.º) por Localização geográfica à data dos Censos [2021] (NUTS- 2013), Forma de ocupação



Entre 2011 e 2021, verificou-se um decréscimo no número de alojamentos familiares clássicos de residência habitual de cerca de 7,3%.

Em 2021, dos 1.522 alojamentos familiares clássicos de residencial habitual, 1.281 (84,17%) alojamentos apresentavam um regime de ocupação de propriedade ou copropriedade, 134 (8,80%) alojamentos em regime de ocupação de arrendamento ou subarrendamento e 107 (7,03%) alojamentos em outra situação, conforme figura seguinte.

Figura 24. Alojamentos familiares clássicos de residência habitual (n.º), por regime de ocupação, no concelho de Pedrógão Grande, 2011-2021

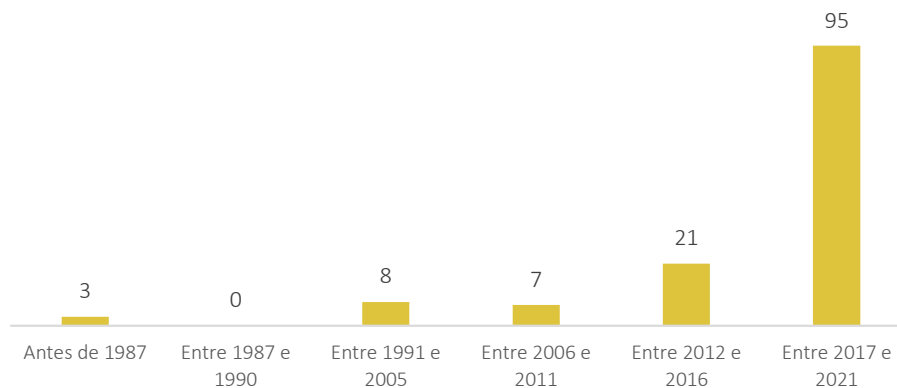


Fonte: INE, Alojamentos familiares clássicos de residência habitual (N.º) por Localização geográfica à data dos Censos [2021] (NUTS- 2013) e Regime de ocupação; Decenal- INE, Recenseamento da população e habitação- Censos 2021

Focando a análise nos alojamentos familiares clássicos arrendados de residência habitual, que são cerca de 134, importa aferir o número de anos de residência do agregado doméstico no alojamento.

Conforme figura seguinte, 95 alojamentos familiares clássicos arrendados de residência habitual, que correspondem a cerca de 70,9%, desenvolveram o contrato de arrendamento entre 2017 e 2021.

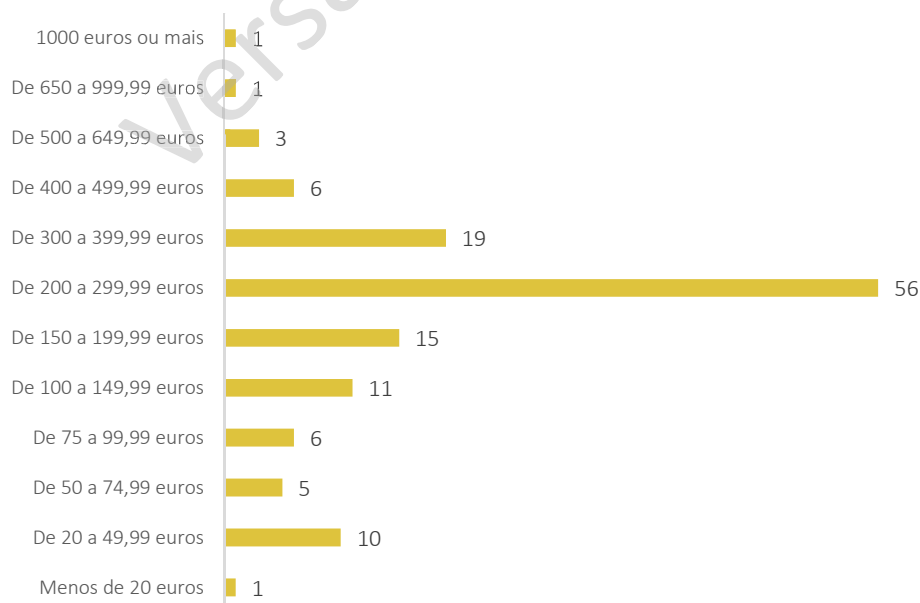
Figura 25. Alojamentos familiares clássicos arrendados de residência habitual (n.º), por Época de celebração do contrato de arrendamento, no concelho de Pedrógão Grande, 2021



Fonte: INE, Alojamentos familiares clássicos arrendados de residência habitual (N.º) por Localização geográfica à data dos Censos [2021] (NUTS - 2024), Escalão do valor mensal da renda e Época de celebração do contrato de arrendamento; Decenal- INE, Recenseamento da população e habitação- Censos 2021

É, também, possível verificar que, ao nível do concelho da Pedrógão Grande, 41,79% dos alojamentos apresentam uma renda mensal que varia entre os 200,00€ e os 299,99€, seguido de 14,18% dos alojamentos com uma renda mensal entre 300,00€ e 399,99€. De referir que apenas 3,73% dos alojamentos familiares clássicos arrendados apresentam um valor de renda superior a 500,00€.

Figura 26. Alojamentos familiares clássicos arrendados de residência habitual (n.º) por Escalão do valor mensal da renda, no concelho de Pedrógão Grande, 2021

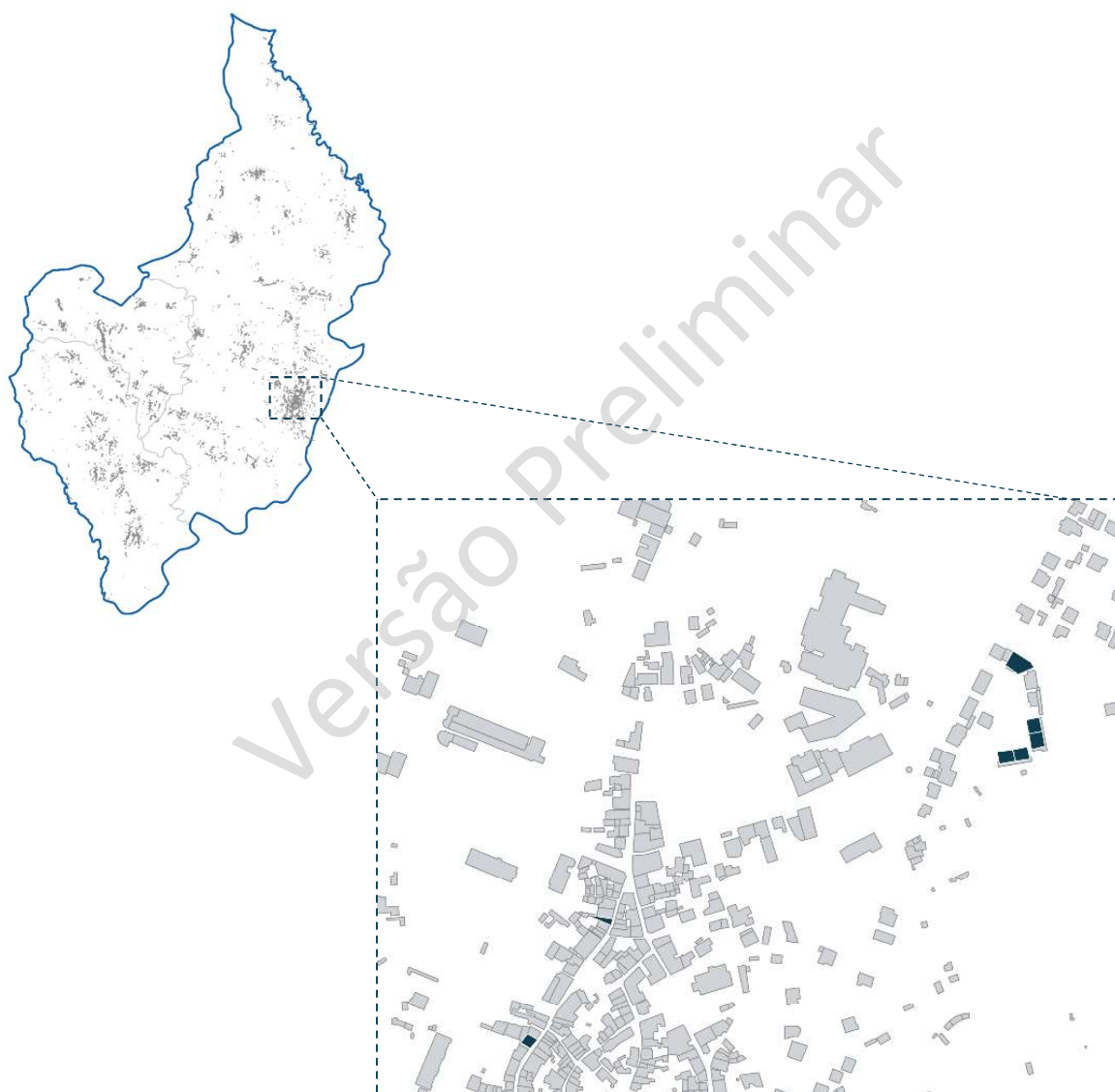


Fonte: INE, Alojamentos familiares clássicos arrendados de residência habitual (N.º) por Localização geográfica à data dos Censos [2021] (NUTS - 2024), Escalão do valor mensal da renda e Época de celebração do contrato de arrendamento; Decenal- INE, Recenseamento da população e habitação- Censos 2021

## 2.2. PARQUE HABITACIONAL MUNICIPAL

O Município de Pedrógão Grande detém, sob a sua propriedade, 27 fogos de Habitação Social, localizados na freguesia de Pedrógão Grande, conforme figura seguinte. Os 27 fogos de habitação social distribuem-se de acordo com as seguintes tipologias: 5 apartamentos T0, 12 apartamentos T1 e 10 apartamentos T2.

Figura 27. Edifícios de Habitação Social



Fonte: Cartografia base do Município de Pedrógão Grande, 2024.

O Município de Pedrógão Grande detém, também, um conjunto de imóveis de natureza urbana, com potencial e uso compatível para habitação.

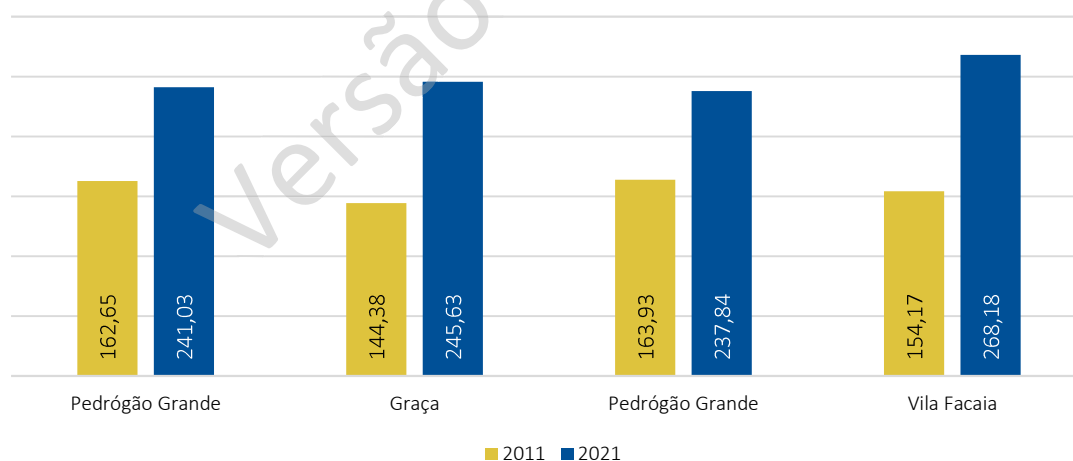
### 2.3. MERCADO HABITACIONAL

O Instituto Nacional de Estatística apresenta indicadores que se consideram de enorme pertinência analisar, no âmbito do Mercado de Habitação, nomeadamente, o valor médio das rendas em alojamentos arrendados, os encargos com a aquisição, o valor mediano das vendas por m<sup>2</sup> de alojamentos familiares, ao nível do concelho de Pedrógão Grande e com referência ao nível da Região que se insere.

No concelho de Pedrógão Grande, o valor médio das rendas em alojamentos arrendados, em 2011, fixava-se nos 162,65€. Assim, verifica-se um aumento de cerca de 48,28% nos valores praticados médios praticados no concelho, já que em 2021 atingiu o valor de 241,03€, valor este inferior à NUT III Região de Leiria com 315,12€.

A nível interno do concelho, a freguesia com o valor mais elevado de arrendamento é a freguesia de Vila Facaia (268,18€), seguida da freguesia da Graça (245,63€) e a que apresenta o valor mais baixo é a freguesia de Pedrógão Grande (237,84€).

Figura 28. Valor médio mensal (€) das rendas dos alojamentos familiares clássicos, no concelho de Pedrógão Grande, 2011-2021



Fonte: INE, Valor médio mensal das rendas dos alojamentos familiares clássicos arrendados (€) por Localização geográfica à data dos Censos [2021] (NUTS- 2024); Decenal- INE, Recenseamento da população e habitação

Com a crescente pressão habitacional, considerando os valores analisados no que refere aos arrendamentos é, igualmente, importante analisar o valor dos encargos médios mensais devido à aquisição de habitação própria para os alojamentos familiares clássicos de residência habitual.

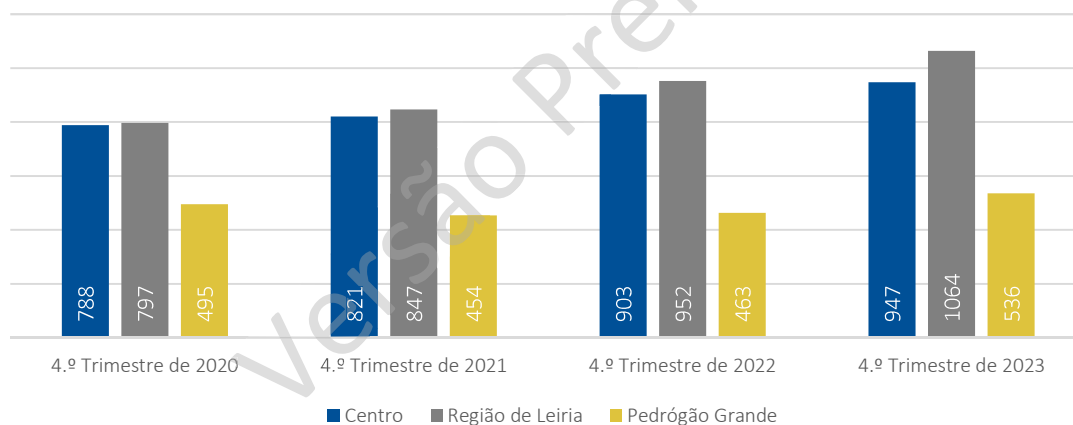
Em 2021, no concelho de Pedrógão Grande, registou-se um valor médio dos encargos mensais devido a aquisição de habitação própria, inferior ao da Região de Leiria, respetivamente 306,48€ e 344,03€, o que constitui percentualmente, cerca de 10,91% inferior.

Por sua vez, a freguesia que apresenta o valor mais baixo é a de Vila Facaia (290,74€) e é também a única a apresentar o valor inferior ao valor do Concelho, sendo a freguesia da Graça, a que regista o valor mais elevado deste indicador (318,52€).

A análise destes dois indicadores permite verificar que, em média, as famílias no Concelho de Pedrógão Grande apresentam maiores custos com a habitação própria quanto é adquirida comparativamente ao valor assumido quando é arrendada.

Importa, igualmente, perceber, em função do indicador apresentado anteriormente, como tem evoluído o valor mediano das vendas por m<sup>2</sup> de alojamentos familiares no Concelho de Pedrógão Grande.

Figura 29. Valor mediano (€) das vendas por m<sup>2</sup> dos alojamentos familiares, no concelho de Pedrógão Grande, 2020-2023



Fonte: INE, Valor mediano das vendas por m<sup>2</sup> de alojamentos familiares nos últimos 12 meses (€) por Localização geográfica (NUTS- 2013) Trimestral- INE, Estatísticas de preços da habitação ao nível local

É possível verificar que o valor mediano tem aumentado ao longo dos anos, no entanto verificou uma descida do ano 2020 para o ano de 2021, provavelmente relacionada a pandemia.

Os valores apresentados referem apenas a transações de imóveis já existentes, não havendo dados para imóveis novos no concelho de Pedrógão Grande. Não obstante, é possível verificar que entre 2020 e 2023 os valores aumentaram cerca de 8,2%, aumento bastante inferior ao verificado na NUT III Região de Leiria e da NUT II Região do Centro.

Contudo, é possível analisar o “Imposto Municipal Sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT)- imposto sobre as transmissões onerosas, ou seja, é o imposto pago sempre que existe uma mudança de proprietário de um imóvel” que, de acordo com a informação do “Relatório do estudo de habitantes e habitação”, destaca:

- ✓ Pedrógão Grande é o concelho que mais recebe IMT nos últimos 10 anos do norte do distrito de Leiria.
- ✓ Pedrógão Grande recebeu mais IMT nos últimos 10 anos que os concelhos de Figueiró dos Vinhos, Castanheira de Pera e Alvaiázere juntos.
- ✓ Pedrógão Grande apesar de não ter tido o “boom Imobiliário”, possivelmente por ter sofrido o flagelo do fogo de 2017, manteve uma elevada receita de IMT, face aos seus concelhos vizinhos, são a prova que o território do concelho, tem uma apetência natural para ser um paraíso habitacional seja de primeira ou segunda habitação, para quem quer ter qualidade de vida, destacando-se na região.
- ✓ O sector empresarial imobiliário associado à construção e reconstrução de imóveis é uma das atividades principais do concelho, sendo notório e visível, a reconstrução e requalificação das aldeias e da Vila de Pedrógão Grande nos últimos 20 anos, mesmo após os incêndios de 2017.
- ✓ Cerca de 50 % dos processos de obras particulares são de cidadãos estrangeiros.

## 2.4. PROCURA/OFFERTA DO PARQUE HABITACIONAL

O envolvimento e a participação pública são essenciais para uma sociedade saudável e democrática, permitindo assim que as pessoas contribuam com ideias, opiniões, experiências e projetos que afetarão também as suas vidas e comunidade.

A integração dos Agentes do Setor Imobiliário e da População Local na Carta Municipal de Habitação de Pedrógão Grande é fundamental no processo de planeamento e gestão contribuindo, também, para que a mesma seja mais ajustada à realidade local.

Neste contexto, foram desenvolvidos dois Inquéritos (através da plataforma *Google Forms*), com o principal objetivo de envolvimento dos agentes locais e da população, através da análise da realidade do concelho e das carências habitacionais.

Para os agentes imobiliários com sede no concelho o inquérito foi disponibilizado via email e carta. Para a população local, o Inquérito foi disponibilizado através de publicação nas redes sociais do Município de Pedrógão Grande, ambos com data de participação até 06 de setembro de 2024.

Figura 30. Inquéritos disponibilizados (Agentes do Setor Imobiliário e População Local)



### ▪ Análise de Inquéritos realizados à População

O inquérito disponibilizado para a população dividia-se em três partes, nomeadamente, a caracterização do/a inquirido/a e do agregado familiar, informação habitacional atual e informação sobre a procura habitacional.

Figura 31. Perfil do/a Inquirido/a



A maioria reside na freguesia de Pedrógão Grande (73,68%).



A maioria está em Idade Ativa com idades compreendidas entre 40 e 49 anos, seguidos da faixa etária dos 30 aos 39 anos.



57,89% são casados/as e 31,58% são solteiros/as.

Ainda no âmbito da caracterização do perfil do/a inquirido/a e relativamente à informação habitacional atual importante destacar:

- ✓ a totalidade dos/as inquiridos/as possui um nível de escolaridade correspondente ao ensino secundário ou posterior, tais como, 68,42% dos/as inquiridos/as, com o ensino superior.
- ✓ 89,41% são empregados/as por conta de outrem.
- ✓ 94,74% afirmam partilhar a habitação com o restante agregado familiar e destes cerca de 38,89% tem um agregado familiar de 4 pessoas, seguindo-se o agregado familiar de 3 pessoas e 2 pessoas, com 27,78% e de 22,22%, respetivamente.
- ✓ 47,37% residem numa habitação Própria e permanente, totalmente paga; 36,84% residem numa habitação própria e permanente, c/crédito em vigor; 10,53% residem numa habitação arrendada; e 5,26% reside em outra situação (casa de familiar).

Relativamente aos motivos sobre a procura habitacional, 73,68% dos/as inquiridos/as apontaram a necessidade de outra habitação. Desta percentagem, os motivos da necessidade de troca de habitação são:

- 71,43% a Localização (Acessibilidades, Proximidade a serviços, entre outros), onde a grande maioria destaca a freguesia de Pedrógão Grande para residir;
- 21,43% a necessidade de Rendas/Encargos financeiros mais baixos;
- 7,14% a Sobrelotação (habitação insuficiente para a composição do agregado).



Ainda relativamente à procura habitacional, identifica-se:

- ✓ 57,14% pretendem uma habitação usada, mas pronta a habitar; 28,57% pretendem uma habitação nova e apenas 14,29% pretendem uma habitação usada com necessidades de reabilitação.
- ✓ as tipologias T2/V2 e T4/V4 são as mais identificadas, seguindo-se da tipologia T3/V3.
- ✓ 85,71% inquiridos/as têm a intenção de adquirir a habitação, com a maioria a necessitar de crédito bancário.
- ✓ Acerca dos montantes mensais previstos para as prestações ou rendas, 35,71% dos/as inquiridos/as pretendem valores inferiores a 250€/mês e 21,43% conseguem suportar um arrendamento mensal de 350€/mês < 450€/mês.
- ✓ As dificuldades que os/as inquiridos encontram na aquisição/arrendamento de habitação são:
  - Outra: Falta de habitações (7,14%);
  - Capacidade Financeira insuficiente (50,00%);
  - Incompatibilidade das condições da habitação disponível, face ao procurado ao nível da tipologia, da localização, outras (21,43%);
  - Dificuldades burocráticas relacionadas com licenciamento / propriedade / urbanização (PDM) (14,29%);
  - Dificuldade na obtenção do crédito (7,14%).

#### ▪ **Análise de Inquéritos realizados aos Agentes do Setor Imobiliário**

O inquérito disponibilizado para os Agentes do Setor Imobiliário dividia-se em duas partes, nomeadamente, o perfil do/a comprador/a familiar e informação sobre a procura habitacional.

Figura 32. Perfil do/a comprador/a



Os/as compradores/as nacionais são 60% está em Idade Ativa com idades maioritariamente de outros concelhos e não de Pedrógão Grande. Os/as compradores/as estrangeiros/as são oriundos, com maior expressão, da Inglaterra, Alemanha, Países Baixos, Bélgica, Brasil e Estados Unidos da América.

Relativamente à procura habitacional, e de acordo com as respostas dos agentes do setor imobiliário, destaca-se:

- ✓ os/as compradores/as que querem adquirir habitação no concelho de Pedrógão Grande partilham habitação com o restante agregado.
- ✓ o cliente nacional procura uma Habitação Própria Permanente e o cliente estrangeiro uma Habitação Própria Secundária.
- ✓ cerca de 80,00% procura habitações para reabilitação, e os restantes compradores/as procuram terrenos para construção.
- ✓ as habitações V3/T3 e V4/T4 são as mais procuradas e/ou adquiridas contando com 80,00% e 20,00% da procura, respetivamente.
- ✓ a freguesia de Pedrogão Grande foi a única identificada, contando com 100% da procura de habitação.



Carta Municipal  
de Habitação

Versão Preliminar

3

# ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO DE PEDRÓGÃO GRANDE

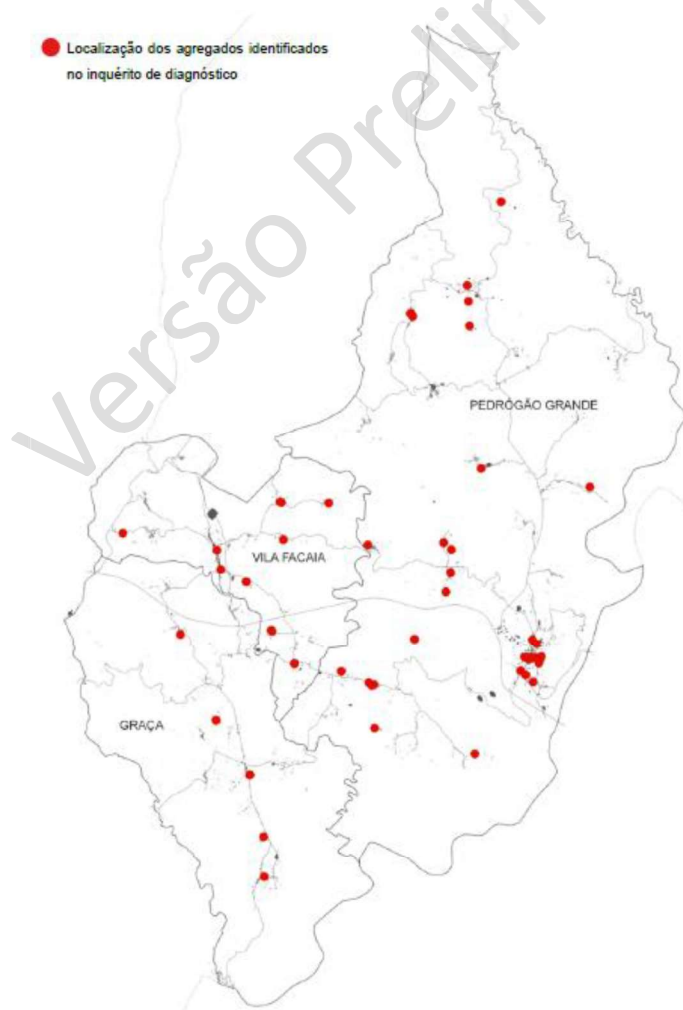
A Estratégia Local de Habitação do Município de Pedrógão Grande, aprovada em 2022, insere-se no âmbito da Nova Geração de Políticas de Habitação e constitui um instrumento de intervenção municipal, para a concretização de soluções habitacionais, com uma abordagem integrada e estratégica, que visa a integração socio territorial das comunidades, melhorando a qualidade de vida da população.

### 3.1. ANÁLISE DO DIAGNÓSTICO DE CARÊNCIAS HABITACIONAIS

O diagnóstico realizado no âmbito da Estratégia Local de Habitação identificou 53 agregados familiares, que se traduzem num total de 94 pessoas.

Em termos de distribuição dos agregados por freguesia foram identificados 37 agregados na freguesia de Pedrógão Grande, 11 agregados na freguesia de Vila Facaia e 5 agregados na freguesia da Graça, conforme figura seguinte.

Figura 33. Localização dos agregados no concelho de Pedrógão Grande



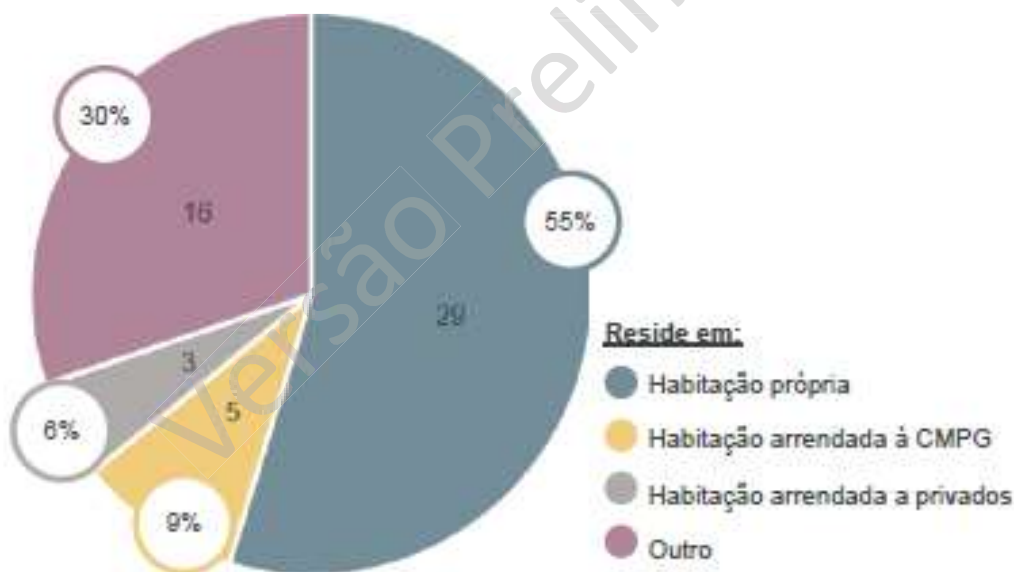
Fonte: Estratégia Local de Habitação de Pedrógão Grande, pág.55

De acordo com a Estratégia Local de Habitação “29 agregados residem em habitação própria, o que denota uma efetiva carência económica, pois os rendimentos que têm não lhes permitem efetuar intervenções no seu próprio património, a fim de o dotar de condições satisfatórias para viver com dignidade. Esta condição resultou numa permanente falta de manutenção das suas casas, atingindo, em alguns casos, situações muito críticas, particularmente ao nível da salubridade das mesmas.

Seguem-se 16 agregados que vivem em outro, isto é, não residem nem em habitação própria, nem em habitação arrendada. Estes últimos agregados, encontram-se assim a viver em casas, ou espaços de familiares e amigos, ou cedidos por estes, não dispendo de uma habitação, sendo que estas pessoas precisam de apoio para encontrar uma solução habitacional o mais definitiva possível.

Verifica-se que cinco agregados, vivem em habitações arrendadas à Câmara Municipal e três no mercado de arrendamento privado”<sup>1</sup>.

Figura 34. Propriedade das habitações/espacos

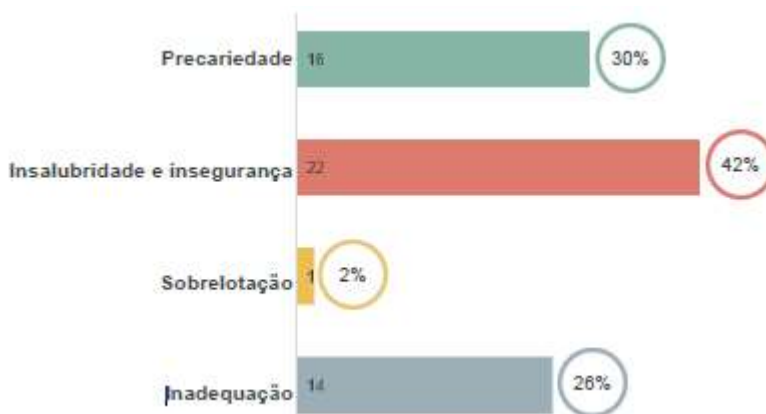


Fonte: Estratégia Local de Habitação de Pedrógão Grande, pág.56

A análise dos agregados com carências habitacionais permitiu, também, a sua identificação por tipologia de carência/situação indigna destacando-se 22 agregados que vivem em condições de insalubridade e insegurança, 16 agregados em situação de precariedade, 14 agregados em situação de inadequação e 1 agregado em situação de sobrelotação.

<sup>1</sup> Estratégia Local de Habitação de Pedrógão Grande, págs.56/57

Figura 35. Agregados a viver em situações indignas



Fonte: Estratégia Local de Habitação de Pedrógão Grande, pág.58

No âmbito da identificação da situação indigna destaca-se:

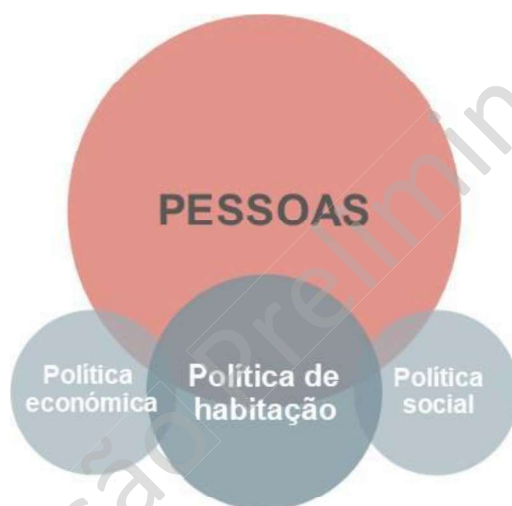
- ✓ “22 agregados que vivem em insalubridade e insegurança, 17 são proprietários dos imóveis em que ocupam. Estes dados demonstram que há uma profunda carência económica destas pessoas que não lhes permite garantir a manutenção e conservação das suas habitações próprias ao longo dos anos.
- ✓ 16 agregados a viverem em condição de precariedade- vivem em alojamentos temporários, isto é, estão de forma temporária e/ou transitória, essencialmente, em espaços cedidos a título solidário ou em casas de familiares, sendo que estes agregados precisam de apoio para encontrar uma solução habitacional definitiva.
- ✓ 14 agregados em situação de inadequação- as pessoas que vivem em casas inadequadas à sua condição física, particularmente por questões relacionadas com a sua mobilidade, devem ter assegurado o acesso autónomo e em segurança à habitação, independentemente da cota de piso da mesma e das eventuais barreiras arquitetónicas e urbanísticas, da mesma forma, deve estar devidamente acautelada a plena circulação no interior da habitação, o que não acontece nas habitações dos agregados identificados nesta condição.
- ✓ 1 agregado a viver em sobrelotação- vive numa habitação cuja tipologia que ocupa não é adequada ao número de elementos que o constitui, demonstrando assim ser inferior ao necessário, face às características desta família”.

### 3.2. SÍNTESE DAS SOLUÇÕES HABITACIONAIS PREVISTAS

De acordo com a ELH, “A vulnerabilidade das famílias em matéria de habitação é, efetivamente, uma realidade no concelho de Pedrógão Grande, sendo a resolução desta problemática uma das prioridades da política municipal, que objetiva ver cumprido o direito de acesso à habitação condigna para todos.

É da mais elevada importância definir uma estratégia cujo principal objetivo sejam as pessoas, garantindo a articulação entre as políticas sociais, económicas e de habitação, de modo a contribuir para a integração social e autonomia financeira, sempre que possível<sup>2</sup>”.

Figura 36. Estratégia de Intervenção



Fonte: Estratégia Local de Habitação de Pedrógão Grande, pág. 74

No âmbito das soluções habitacionais, o Município de Pedrógão Grande definiu como prioridades:

- ✓ Sempre que possível, evitar a construção nova e privilegiar a reabilitação.
- ✓ Intervencionar imóveis próprios devolutos e adquirir outros de forma a proporcionar alguma resposta a situações que se possam enquadrar adequadamente a estas habitações.
- ✓ Acautelar medidas de acessibilidade nos projetos de reabilitação e construção.
- ✓ Adotar soluções que promovam a eficiência energética e sustentabilidade ambiental.

---

<sup>2</sup> Estratégia Local de Habitação de Pedrógão Grande, págs.74

- ✓ Promover a otimização de recursos, desde a fase de projeto.
- ✓ Contribuir para a regeneração da imagem urbana do concelho e a evitar a dispersão construtiva, reforçando a vertente da coesão territorial e do ordenamento e planeamento estratégico.

A ELH pretende, também, e conformidade com a Lei de Bases da Habitação, em matéria de política de habitação e reabilitação urbana:

- Mobilizar o património público para o arrendamento;
- Ocupar a habitação pública e garantir a sua manutenção;
- Promover a reabilitação, aquisição e construção para habitação pública;
- Melhorar as condições de habitabilidade do parque habitacional.

Relativamente às propostas de solução habitacional foram definidas duas: a Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais e a Aquisição e reabilitação de frações ou prédios para destinar a habitação. Neste âmbito, destaca-se que, para a maioria dos agregados, especialmente na situação de Insalubridade e Insegurança e Inadequação, está prevista a Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais. Por sua vez, para os agregados em situação de precariedade está prevista a Aquisição e reabilitação de frações ou prédios para destinar a habitação.

Tabela 2. Prioridades e Soluções Habitacionais

Condição indigna	Proposta de Solução Habitacional (n.º agregados)		Prioridade
	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	Aquisição e reabilitação de frações ou prédios para destinar a habitação	
Precariedade	0	16	1
Insalubridade e Insegurança	22	0	1
Sobrelocação	1	0	2
Inadequação	11	3	1

Fonte: Estratégia Local de Habitação de Pedrógão Grande, resumo efetuado das págs. 87-89





Carta Municipal  
de Habitação

Versão Preliminar

4

# PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE PEDRÓGÃO GRANDE E OUTROS INSTRUMENTOS DE GESTÃO

#### 4.1. PLANO DIRETOR MUNICIPAL

O Plano Diretor Municipal de Pedrogão Grande (PDM- PG) em vigor foi aprovado em sessão ordinária pública de 26 de junho de 2015, por unanimidade de votos, tendo sido publicado pelo Aviso n.º 10650/2015, de 18 de setembro, entrando em vigor no dia seguinte à sua publicação.

Desde a sua entrada em vigor, este plano foi alterado, em 2021, por transposição do Programa Especial de Ordenamento do Território – Plano Ordenamento de Albufeira (POA) do Cabril e Bouça e outra alteração por adaptação às medidas de Defesa da Floresta Contra Incêndios, em 2023.

Atualmente, encontra-se a decorrer a 4ª alteração por adaptação ao PDM de Pedrogão Grande, que visa a integração das novas regras relativas à classificação dos solos, definidas pelo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), publicado pelo Decreto-lei nº 80/2015 de 14 de maio, e pela publicação da Lei de Bases Gerais da Política de Solos, de Ordenamento do Território e Urbanismo (Lei nº 31/2014, de 30 de maio na redação atual). Assim, da proposta de alteração em curso serão revogados quer o solo urbanizável, em solo urbano, quer as áreas de edificação dispersa, em solo rústico.

No âmbito municipal, o PDM é o instrumento de referência que estabelece a estratégia e o modelo de desenvolvimento territorial, definindo a localização e a forma de ocupação, uso e transformação do solo, tendo por base a classificação e qualificação do solo. Este instrumento constitui a referência para os demais planos e estratégias setoriais, com incidência no ordenamento territorial municipal. De acordo com os artigos 16º e 17º do Regulamento do PDM- PG a classificação do solo e respetiva qualificação, organiza-se da seguinte forma:

Tabela 3. Categorias de solo rústico e urbano da 4ª alteração à 1ª revisão do PDM de Pedrogão Grande

Solo Rústico	Solo Urbano
Espaços Agrícolas de Produção	Espaços Centrais
Espaços Florestais	Multifamiliar de média densidade
Espaços Florestais de Produção	Centro Histórico
Espaços Florestais de Conservação	Espaços Habitacionais
Espaços Naturais	Espaços de Atividades Económicas
Aglomerados Rurais	Espaços Verdes
Espaços de Ocupação Turística	Espaços Urbanos de Baixa Densidade
	Espaços de Uso Especial
	Equipamentos de Utilização Coletiva
	Turismo



Quanto ao solo urbano, a proposta de RPDM de Pedrogão Grande em alteração define que esta classificação representa as *“áreas estruturadas em função de uma malha viária e que são servidas por um elevado nível de redes de infraestruturas de apoio à urbanização e edificação e que integram as áreas edificadas e as áreas complementares não edificadas”*.

O uso habitacional está previsto em categorias de solo rústico e solo urbano. No solo rústico, o uso habitacional está previsto nos:

- **Espaços Agrícolas de Produção e Espaços Florestais de Produção**, onde o uso habitacional é considerado um uso compatível com o uso dominante de cada categoria, dentro dos parâmetros estabelecidos;
- **Aglomerados rurais**, que correspondem *“a lugares ou espaços de ocupação edificada de pequena dimensão com capacidade edificatória, destinadas a manter vivências rurais, cuja ocupação entre edifícios consolidados será feita por colmatação dos espaços intersticiais e adjacentes livres com vista à sua densificação e de modo a preservar a sua identidade e a promover a sua valorização”* (ponto 2, art. 59º, RPDM).

Em solo urbano, o uso habitacional está previsto nas categorias Espaços Centrais, Espaços Habitacionais e Espaços Urbanos de Baixa Densidade:

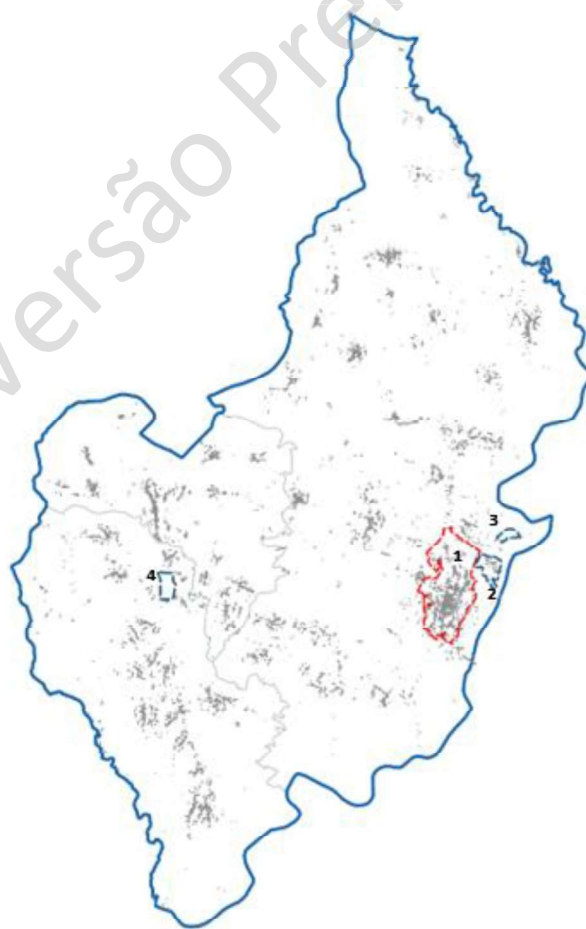
- **Espaços Centrais** *“correspondem ao centro urbano no qual se concentram as funções habitacionais, comerciais e de serviços mais significativos”*;
- **Espaços Habitacionais** onde se admitem *“edifícios predominantemente de funções habitacionais, admitindo-se, no entanto, atividades de comércio e serviços, instaladas ou no rés do chão ou na totalidade do edifício”, e*;
- **Espaços Urbanos de Baixa Densidade** destinados *“à construção de novos conjuntos residenciais e de funções de apoio à vida urbana (vias, estacionamento, equipamentos, espaços verdes, infraestruturas, atividades, etc.), admitindo-se ainda atividades de comércio, serviços e turismo, bem como indústrias do tipo 3.”*

#### ▪ Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG)

De acordo com o n.º 1 e n.º 2 do Artigo 111º. Delimitação e identificação do PDM de Pedrogão Grande, as “unidades operativas de planeamento e gestão, (...) definem áreas correspondentes a unidades territoriais, as quais, pelas suas características próprias, sejam elas do meio físico ou socioeconómicas, se individualizam em relação ao território envolvente ou à generalidade do território municipal e que implicam medidas de intervenção específicas e coordenadas. (...) constituem unidades indicativas para a elaboração de planos municipais de ordenamento do território e requerem medidas de gestão integradas”.

Em Pedrogão Grande são identificados/as o Plano de Urbanização da Vila de Pedrogão Grande (1), a UOPG- Expansão do Espaço de Atividades Económicas de Outão (4), a UOPG- Expansão do Espaço de Atividades Económicas de Pedrogão Grande, a UOPG- Vale de Góis (2) e a UOPG- Vale do Barco (3), conforme figura infra.

Figura 38. UOPG's do PDM de Pedrogão Grande



Fonte: Cartografia base do Município de Pedrogão Grande, 2024.

A tabela seguinte identifica os principais objetivos programáticos e gerais das UOPG identificadas.

Tabela 4. Principais Objetivos Programáticos/Gerais das UOPG's do PDM de Pedrógão Grande

UOPG	Principais Objetivos Programáticos/Gerais
Plano de Urbanização da Vila de Pedrógão Grande	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Reforço e qualificação da imagem e da atratividade da centralidade de Pedrógão Grande;</li> <li>b. Tornar a vila de Pedrógão Grande atrativa à função habitacional, comercial e de lazer;</li> <li>c. Promover uma ocupação urbana 'legível' e orientadora de percursos, articulada com a envolvente;</li> <li>d. Reordenar a circulação viária compatibilizando-a com as funções urbanas que deve apoiar;</li> <li>e. Promover uma ocupação urbana multifuncional apoiada numa rede de espaços públicos de apoio à diversidade de mobilidades contemporâneas e articulados com a envolvente;</li> <li>f. Dar enquadramento urbano à diversidade de espaços de equipamentos que aqui se concentram;</li> <li>g. Promover uma imagem urbana equilibrada;</li> <li>h. Promover a ocupação efetiva de espaços devolutos, aumentando as dinâmicas e vivências da vila bem como as condições de segurança da sua permanente utilização.</li> </ul>
UOPG - Expansão do Espaço de Atividades Económicas de Outão / UOPG - Expansão do Espaço de Atividades Económicas de Pedrógão Grande	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Criar condições para a fixação de unidades industriais e outras atividades económicas complementares;</li> <li>b. Estabelecer as regras e orientações a que obedece a ocupação, uso e transformação do solo;</li> <li>c. Promover uma ocupação estruturada que garanta a instalação e/ ou realocação de novas atividades económicas e respetivas infraestruturas adequadas às necessidades previstas.</li> </ul>

---

UOPG - Vale de Góis

- a. Valorização turística da área do plano, no contexto da sua localização privilegiada junto da albufeira do Cabril;
- b. Preservação ambiental, o ordenamento dos seus diferentes usos e a definição de regras de ocupação urbanística;
- c. Beneficiação das condições de habitação, através da criação de infraestruturas urbanísticas e da beneficiação das existentes;
- d. Afirmação, da separação entre a zona habitacional e a área de vocação recreativa, garantindo a compatibilidade dos dois usos, permitindo a autonomização da área em que se implantará a unidade hoteleira, garantindo-lhe uma bolsa de separação arborizada relativamente às habitações (...).

---

UOPG - Vale do Barco

- a. Valorização turística da área do plano, no contexto da sua localização privilegiada junto da albufeira do Cabril;
- b. Preservação ambiental, o ordenamento dos seus diferentes usos e a definição de regras de ocupação urbanística;
- c. Integração de uma estratégia de desenvolvimento baseada na preservação e valorização das características paisagísticas e ambientais da zona da albufeira;
- d. Estruturação e transformação do território, regravando usos e qualificando a sua ocupação, potenciando o desenvolvimento turístico.

---

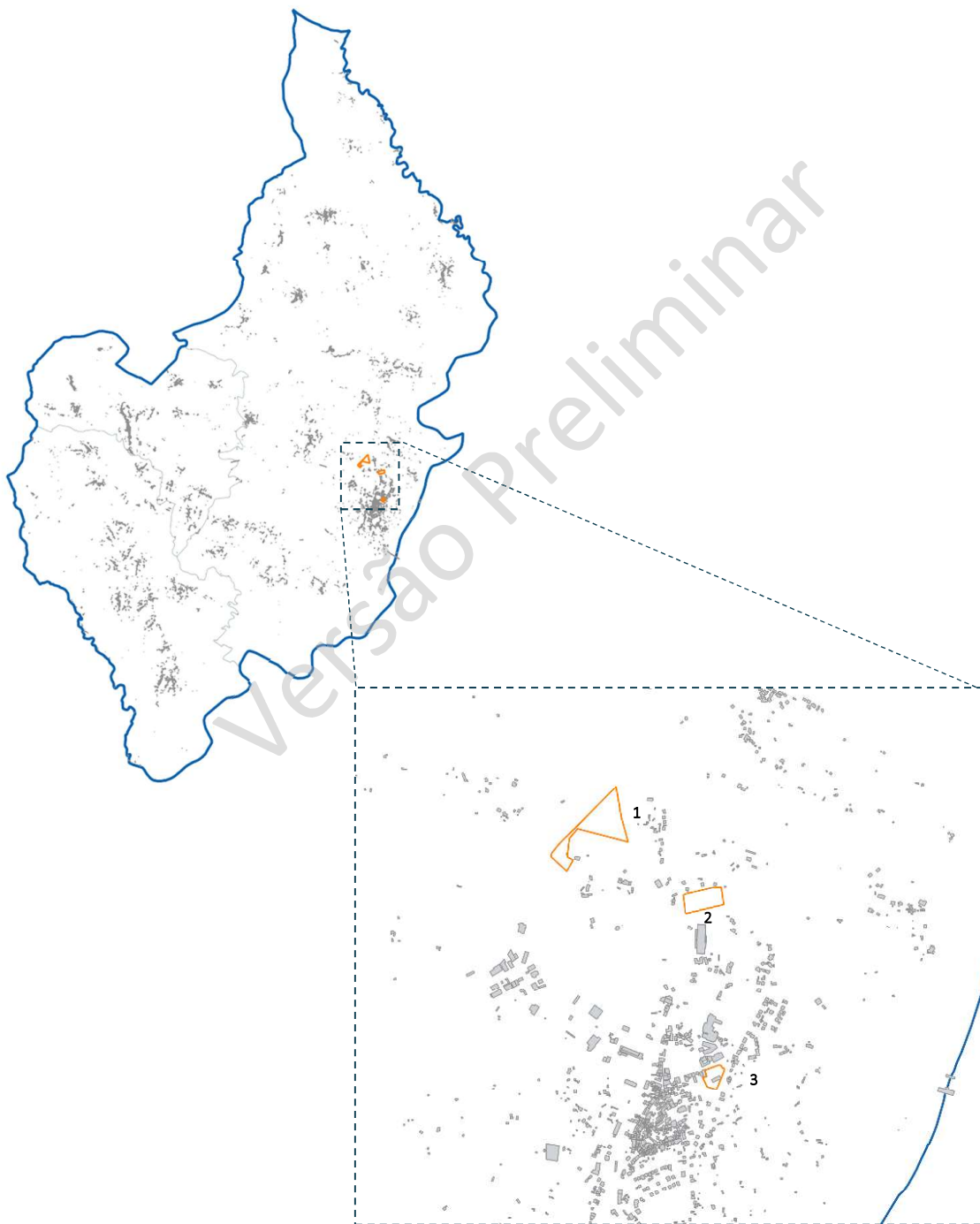
#### ▪ Operações de Loteamento

O Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, com as devidas retificações, nomeadamente, o Decreto-Lei n.º 43/2024, de 02 de julho, define como “«Operações de loteamento», as ações que tenham por objeto ou por efeito a constituição de um ou mais lotes destinados, imediata ou subsequentemente, à edificação urbana e que resulte da divisão de um ou vários prédios ou do seu reparcelamento”.



O Município poderá concretizar as operações de loteamento com significativa relevância urbanística, tendo destacado três loteamentos, para uso habitacional, identificados na figura infra, nomeadamente, o Loteamento habitacional junto ao Estádio São Mateus (1), o Loteamento Habitacional da Peninha (2) e o Loteamento Habitacional Av. Dr. Francisco Sá Carneiro (3).

Figura 39. Loteamentos Habitacionais previstos



Fonte: Cartografia base do Município de Pedrogão Grande, 2024.

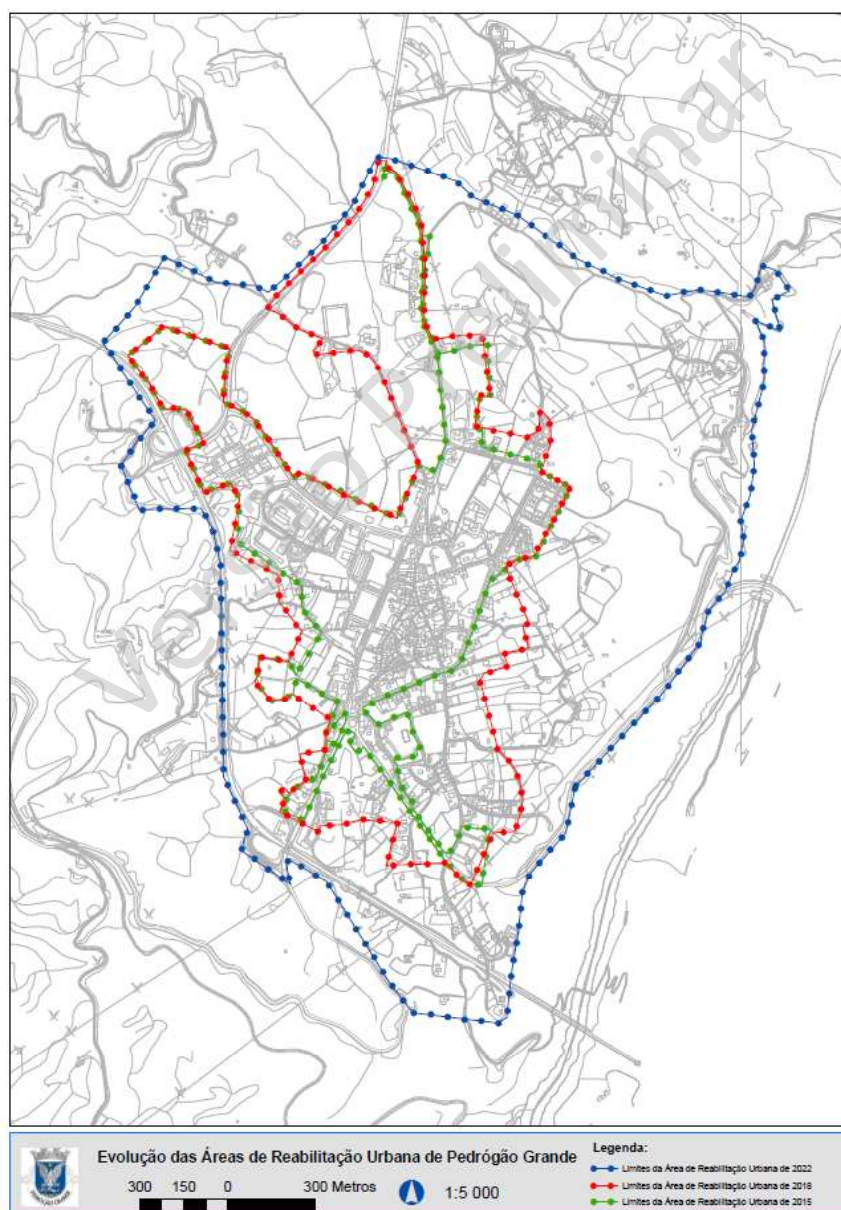


## 4.2. OUTROS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

### ▪ Áreas de Reabilitação Urbana

Em 30 de setembro de 2022, a Assembleia Municipal de Pedrógão de Grande aprovou a Alteração de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Pedrógão Grande (ARU), de acordo com proposta da Câmara Municipal, aprovada por unanimidade na reunião realizada em 08 de setembro de 2022. Esta aprovação foi publicada em Diário da República, sob o Aviso nº 19544/2022, de 12 de outubro.

Figura 40. Alteração de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Pedrógão Grande (ARU)



A Alteração da Área de Reabilitação Urbana (ARU) da Vila de Pedrógão Grande tem uma área aproximada de 398 hectares, e constitui uma extensão da estratégia de requalificação e revitalização, a novas zonas do concelho, face às delimitações promovidas em 2015 e 2018. Este alargamento da área permitiu estender a estratégia de intervenção e o acesso aos benefícios fiscais e incentivos financeiros, quer por parte dos munícipes, quer por parte do município.

A ARU da Vila de Pedrógão Grande contempla, o centro histórico – o núcleo urbano mais antigo e consolidado da Vila de Pedrógão Grande – e abrange, agora, a expansão onde se concentram os equipamentos desportivos e de ensino, as áreas de localização empresarial da vila de Pedrógão Grande e a zona ribeirinha da Vila de Pedrógão Grande.

Os principais problemas identificados nesta ARU, que se pretendem colmatar com a implementação desta estratégia de regeneração da estrutura urbana, prendem-se com a degradação do edificado, associado a um envelhecimento progressivo da população e à falta de dinâmicas contributivas para a criação de emprego e de investimentos externos que são determinantes para o desenvolvimento do município e da sua comunidade.

Para a implementação da estratégia de intervenção, a ARU de Pedrógão Grande PDM – PG definiu um conjunto de objetivos estratégicos sendo:

1. Valorizar do património edificado como fator de identidade e afirmação do desenvolvimento turístico;
2. Potenciar o desenvolvimento e a qualidade urbana;
3. Potenciar o equilíbrio entre a paisagem urbana e natural;
4. Diversificar e potenciar uma 'Oferta Urbana' qualificada, a nível de imagem, comércio, serviço e sociabilidade;
5. Criar de dinâmicas para a fixação de população;
6. Dinamizar e articular das dinâmicas culturais, sociais e económicas com o território regional e nacional;
7. Revitalizar a zona ribeirinha e turística de Vale de Góis.

Relativamente aos seus objetivos específicos, a estratégia de intervenção visa:

1. Promover a reabilitação físico-funcional;
2. Qualificar o espaço público;
3. Potenciar o turismo;
4. Constituir um apoio aos particulares.

Para a concretização da estratégia de Reabilitação Urbana, são fundamentais os benefícios e incentivos fiscais, concedidos ao investimento em imóveis em ARU. Para uma melhor compreensão, os benefícios e incentivos fiscais definidos pela presente ARU foram sintetizados na tabela seguinte.

Tabela 5. Síntese dos Benefícios Fiscais e isenção de Taxas aplicáveis na ARU de Pedrógão Grande

Imposto	Benefício	Âmbito (quem?)
IMI	Isento por 5 anos	Prédios urbanos objeto de reabilitação urbanística, a contar do ano, inclusive, da conclusão das ações de reabilitação do prédio urbano.
	Redução de 20%	Todos os prédios urbanos que sejam alvo de arrendamento comprovado legalmente beneficiam de 20% de redução no IMI.
	Majoração em 30%	Todos os prédios urbanos degradados, considerando como tais os que, face ao seu estado de conservação, não cumpram satisfatoriamente a sua função, ou possam colocar em perigo a segurança de pessoas e bens, desde que devidamente fundamentado por parecer da Câmara Municipal/Proteção Civil.
IMT	Isento	Prédios ou frações autónomas destinadas exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado.
IVA	Redução para 6%	Empreitadas de reabilitação urbana, como definida no RJRU, 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.

Imposto	Benefício	Âmbito (quem?)
	Tributação à taxa de 5%	Sobre as mais-valias e rendimentos prediais obtidos por residentes decorrentes da alienação/arrendamento de imóveis recuperados e em área de reabilitação urbana, sem prejuízo da opção pelo seu englobamento.
IRS	Tributação à taxa de 10%	Sobre o saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação em Fundos que operem de acordo com a legislação nacional, desde que se tenham constituído 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 em área de reabilitação urbana, obtidas por residentes fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola que não optem pelo seu englobamento ou por não residentes.
	Dedução à coleta até ao limite de €500	De 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação

Durante o ano de 2023, com o objetivo de promover a reabilitação e o potencial urbanístico de algumas localidades, o Município de Pedrógão Grande avançou com os seguintes planos, que se encontram em execução:

- ORU da Vila de Pedrógão Grande (engloba as localidades de Vale de Góis e Vale da Manta);
- ARU da Vila de Mosteiro;
- ARU da Vila de Atalaias (Atalaia Cimeira e Atalaia Fundeira);
- ARU da Vila de Vila Facaia (engloba Moleiros, Pé da Lomba e Casal de Além);
- ARU da Vila de Mega Fundeira.
- ARU de Picha e Venda da Gaita.

## ▪ Diagnóstico Social do Concelho de Pedrógão Grande

Publicado em novembro de 2023, o **Diagnóstico Social do Concelho de Pedrógão Grande** tem como objetivo fazer o “levantamento de problemas e necessidades, bem como de identificação de recursos e potencialidades existentes no território”.

No documento foram definidas 3 áreas prioritárias de desenvolvimento social:

- **Habitação;**
- Envelhecimento e isolamento populacional;
- Emprego.

Relativamente à área da habitação foram então identificados os principais problemas associados:

1. Dificuldade de acesso à habitação (habitação própria, mercado de arrendamento e habitação social);
2. Deficientes condições de habitabilidade existentes no parque habitacional.

Tal como é referido no Diagnóstico Social, fica patente a necessidade de Pedrógão Grande investir “no reordenamento e requalificação do parque habitacional (recuperação e reabilitação) e da melhoria do acesso a habitação a custos controlados”.

No documento, são também identificadas algumas recomendações associadas a cada um dos constrangimentos, conforme tabela seguinte.

Tabela 6. Recomendações definidas no âmbito do Diagnóstico Social do concelho de Pedrógão Grande

Constrangimentos	Indicadores	Recomendações
Dificuldade de acesso a habitações sociais ou a custos controlados	Rendas elevadas	Criação e implementação de políticas locais de habitação mais adequadas às características do território e da população
	Nº insuficiente de habitações para arrendar e	Criar incentivos à colocação de habitação no mercado de arrendamento

Constrangimentos	Indicadores	Recomendações
	adquirir no mercado privado	
	Dificuldade económica por parte das famílias para suportar as rendas	<p>Proporcionar maior igualdade no acesso ao mercado de habitação, através de uma oferta mais adequada e acessível aos rendimentos familiares</p> <p>Maior divulgação e apoio a candidaturas aos recursos e políticas existentes</p>
Falta de ordenamento urbano e habitacional	Parque habitacional degradado	Diagnóstico/levantamento das necessidades de requalificação do património habitacional, para além do 1º direito
	Habitações antigas e sem requalificação	Investimento em políticas de requalificação e reabilitação do parque habitacional
	Desinvestimento na reabilitação do património edificado	Maior divulgação dos apoios existentes para a requalificação do edificado

#### ▪ Plano de Desenvolvimento Social Pedrógão Grande – 2024 | 2027

O Plano de Desenvolvimento Social Pedrógão Grande foi aprovado em fevereiro de 2024, com o objetivo de ser “um instrumento de planeamento, onde se encontram definidas as etapas e as estratégias a desenvolver em resposta às necessidades identificadas pelos atores locais e onde se encontram previstos processos de mudança, com vista à melhoria das condições de vida das populações”.

Assim, e considerando a sua integração com o **Diagnóstico Social do Concelho de Pedrógão Grande**, foram identificadas quatro medidas/ações prioritárias para o **Eixo Estratégico 1 – Habitação**, com a finalidade de “Promover o acesso à habitação condigna para a população residente no concelho de Pedrógão Grande”:

1. Executar a ELH, nomeadamente nas 53 situações identificadas em diagnóstico que vivem em habitações sem condições;

2. Criar e divulgar as medidas locais de apoio à habitação, nomeadamente para reconstrução e melhoria das condições de habitabilidade (agilização de processos, apoios no licenciamento e taxas camarárias, etc.);
3. Rever o PDM;
4. Promover medidas que aumentem o nº de habitações no mercado de arrendamento a preços acessíveis/ controlados.

#### ▪ Carta Social do Concelho de Pedrógão Grande

Em março de 2024, foi publicada a Carta Social do Concelho de Pedrógão Grande que “sistematiza a realidade existente ao nível das respostas e projetos sociais do território e permite perspetivar quais os desafios futuros em matéria de estruturas e serviços de apoio à população”.

No documento foram analisados três cenários, de forma a efetuar-se “uma reflexão prospetiva em matéria de respostas e serviços de apoio social para o concelho para um futuro próximo”.

Nos cenários I e II, a habitação foi identificada como uma área de intervenção da autarquia, que tem a responsabilidade de “Manter os apoios e respostas existentes na área da Habitação, nomeadamente no âmbito da recuperação e apoio financeiro para necessidades básicas e imediatas em situações de comprovada carência económica”.

Importa referir que os três cenários foram definidos com base em três tipos de fatores: tendências bem definidas e estabilizadas; Incerteza crítica; fatores de variabilidade.



Carta Municipal  
de Habitação

Versão Preliminar

5

# DEFINIÇÃO ESTRATÉGICA DA CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO



### 5.1. OBJETIVOS E PRIORIDADES ESTRATÉGICAS

A Estratégia Nacional para a Habitação e os princípios orientadores da Nova Geração de Políticas de Habitação espelham-se e concretizam-se ao nível dos municípios através de Estratégias Locais de Habitação, instrumentos de planeamento que definem a estratégia de intervenção em matéria de Política de Habitação.

A Carta Municipal de Habitação de Pedrógão Grande tem em consideração os princípios da política nacional de habitação e articula-se com os instrumentos de gestão territorial e estratégias municipais, destacando-se o Plano Diretor Municipal de Pedrógão Grande, as Áreas de Reabilitação Urbana e a Estratégia Local de Habitação.

De acordo com o Artigo 2.º do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Pedrógão Grande constituem objetivos estratégicos do Plano:

- Promover condições de uso e aproveitamento sustentável dos recursos territoriais, ambientais e das sinergias existentes;
- Valorizar os recursos naturais: paisagem, recursos hídricos e o potencial da biomassa;
- Promover a consolidação e ordenamento dos sistemas de aglomerados através do estabelecimento de complementaridades do solo urbano com o solo rústico;
- Consolidar a Vila de Pedrógão Grande enquanto sede de município, reforçando a sua função urbana;
- Criar bases para o desenvolvimento do turismo e lazer associados à floresta e aos recursos hídricos;
- Proteger e valorizar os recursos hídricos e os sistemas de regadios tradicionais;
- Prevenir e minimizar riscos ambientais;
- Rentabilizar a proximidade geográfica de Pedrógão Grande com a Serra da Lousã, apostando no desenvolvimento da atividade florestal, da silvicultura e do turismo criando, locais, designadamente com o artesanato e a gastronomia;

- Promover o desenvolvimento sustentado de Espaços de Atividades Económicas de vertente Intermunicipal articulado com a potencialidade das acessibilidades existentes, designadamente a EN2 e IC8;
- Reforçar o Potencial dos Espaços de Ocupação Turística, em particular os de forte relação com a Albufeira em articulação com o restante património natural e construído dando forma e força à definição de uma rede municipal e intermunicipal;
- Contrariar o isolamento de alguns dos aglomerados rurais, promovendo equidade territorial, com níveis de serviço às populações e acessibilidades qualificadas;
- Promover a qualificação e contrariar o despovoamento do solo rústico.

Por sua vez, a Estratégia Local de Habitação refere “Pretende-se o reforço de uma política de habitação numa estratégia integrada e devidamente articulada, com matérias, igualmente importantes e de carácter fundamental ao desenvolvimento social, cultural e económico do concelho, e também elas refletidas nos princípios estruturais do 1º Direito, designadamente:

- **Princípio da acessibilidade habitacional:** A Estratégia Local de Habitação de Pedrógão Grande procura ser abrangente no sentido de garantir o direito de acesso a uma habitação condigna para todas as pessoas ou agregados. A estratégia definida prevê a prossecução da política de habitação municipal que, não obstante a efetiva preocupação com o apoio às pessoas mais vulneráveis, identifica também outros grupos da população elegíveis, ou não, ao 1º Direito, que carecem de apoio no acesso a uma habitação condigna, a custos acessíveis (...).
- **Princípio do planeamento estratégico:** Na estruturação da sua ELH, o município de Pedrógão Grande pretendeu garantir a articulação das soluções habitacionais previstas com a sua política local de habitação, bem como com o planeamento e ordenamento do território, nomeadamente no uso e na ocupação de solos (...).
- **Princípio da integração social:** (...) promove o apoio direto aos agregados mais vulneráveis e desfavorecidos, nomeadamente através da gestão de proximidade das habitações, acompanhamento e participação contínuos dos moradores, bem como os protocolos a celebrar com entidades fundamentais para alcançar estes objetivos (...).



- **Princípio da estabilidade:** (...) privilegia a articulação entre as políticas sociais, económicas e de habitação, de modo a contribuir para a integração social e autonomia financeira das pessoas e agregados. Pretende-se garantir um apoio que vai além da habitação, no sentido de permitir que estas pessoas se tornem economicamente autónomas (...).
- **Princípio da cooperação:** A Câmara Municipal de Pedrógão Grande assume-se como gestora da presente ELH, criando para o efeito um gabinete técnico (GT) que tem por missão a eliminação, até 2024, das situações de habitação indigna no município (...).
- **Princípio da participação:** Garantir a divulgação à população, bem como a participação ativa dos potenciais beneficiários, associações/entidades que os possam representar foi, desde o princípio, uma preocupação da Autarquia (...).
- **Princípio da equidade:** (...) a Autarquia considerou crucial um modelo de intervenção que articule um esforço conjunto entre beneficiários diretos e entidades beneficiárias (...).
- **Princípio da perequação:** (...) caso se venha a verificar a necessidade dos mesmos, o município adotará os procedimentos necessários, devidamente articulados com os Instrumentos de Gestão Territorial, de modo a garantir a justa aplicação de medidas perequativas (...).
- **Princípio da reabilitação do edificado:** A promoção da reabilitação do parque habitacional em detrimento da construção nova tem vindo a ser uma das grandes preocupações do município de Pedrógão Grande. Nesse sentido, ao longo dos últimos anos, a política municipal tem vindo a incentivar essa vertente, tendo aprovado ARU's (...).
- **Princípio do incentivo ao arrendamento:** (...) Câmara Municipal pretendeu, como já referido, tanto quanto possível, enveredar pela via da reabilitação do edificado, tanto para os beneficiários diretos (com casa própria), como para as soluções promovidas pela autarquia.
- **Princípio das acessibilidades:** (...) o princípio das acessibilidades será assegurado pelos respetivos projetos, pois tal como previsto no Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto (...).
- **Princípio da sustentabilidade Ambiental:** (...) também serão adotadas soluções que promovam a eficiência energética e sustentabilidade ambiental. Os projetos a desenvolver integrarão materiais e técnicas construtivas que tenham em consideração a promoção da sustentabilidade (...).

Neste sentido, a Carta Municipal de Habitação de Pedrógão Grande, enquanto instrumento estratégico e territorial, deverá:

- ✓ incluir a população mais carenciada e que vive em condições indignas, identificada no âmbito da Estratégia Local de Habitação;
- ✓ incluir a população com dificuldade de acesso à habitação por via do mercado livre, nomeadamente jovens e famílias;
- ✓ alargar o apoio a outros segmentos de população (por exemplo, aglomerados rurais);
- ✓ antecipar necessidades e tendências habitacionais e de conservação do edificado;
- ✓ promover a participação dos *stakeholders* do território;
- ✓ constituir um instrumento programático que estabeleça linhas de intervenção, metas e o modelo de acompanhamento e monitorização e que evidencie orientação com o Plano Diretor Municipal e mais instrumentos do território.

Os objetivos definidos para a Carta Municipal de Habitação de Pedrógão Grande encontram-se alinhados com a missão estabelecida pela Lei de Bases da Habitação e pela Nova Geração de Políticas de Habitação, que defendem que deve ser garantido a todos o acesso a uma habitação adequada.

Neste sentido, definem-se as seguintes Prioridades Estratégicas:

Figura 41. Prioridades Estratégicas da Carta Municipal de Habitação de Pedrógão Grande

## PRIORIDADES



## 5.2. MEDIDAS DE INTERVENÇÃO A DESENVOLVER

As Prioridades Estratégicas definidas pretendem dar resposta às intervenções urgentes, necessárias e de maior diversidade identificadas no Diagnóstico, traduzindo-se em soluções habitacionais específicas e suportadas nos instrumentos de política de habitação, e incidem sobre as várias dimensões do território e da vida urbana, mais especificamente, nas dimensões física, ambiental, económica e social.

Neste contexto, e no âmbito da elaboração da Carta Municipal de Habitação, e para cada Prioridade Estratégica, estão identificadas um conjunto de Medidas de Intervenção que permitirão a sua concretização e a conseqüente operacionalização da CMH no território.

**A Carta Municipal de Pedrógão Grande terá um horizonte temporal de 7 anos, entre 2024 e 2030, acompanhando as diferentes oportunidades de financiamentos no quadro comunitário.**

As Medidas de Intervenção estão organizadas, sob a forma de ficha, apresentando a seguinte informação: a Descrição da Medida de Intervenção; a Identificação do Agente, público ou privado, a quem compete a concretização da medida (Promotor); a Identificação do(s) Agente(s) que coopera(m) na concretização da medida (Parceiros/Entidades Envolvidas); a Meta da Medida; a Natureza da Intervenção (imaterial/infraestrutural); e a Calendarização da Implementação da Medida.

Versão preliminar

Tabela 7. Medidas de Intervenção por Prioridade Estratégica

Prioridade Estratégica (PE)	Medidas de Intervenção
1. REQUALIFICAR e ALARGAR o Parque de Habitação Social Municipal, disponibilizando recursos habitacionais para a população mais carenciada	1.1. Reabilitar e melhorar as condições de habitabilidade do Parque de Habitação Social
	1.2. Alargar a oferta do parque habitacional municipal, através da reabilitação de imóveis
	1.3. Criar habitação para situações de alojamento urgente e temporário
2. CRIAR e PROMOVER habitação acessível para diferentes públicos, revitalizando o património e reforçando a coesão territorial	2.1. Promover apoio aos agregados familiares que vivem em condições habitacionais indignas, através da reabilitação da sua fração
	2.2. Promover a construção a custos controlados para aquisição ou arrendamento
	2.3. Criar Alojamento Estudantil a custos acessíveis
	2.4. Identificar as necessidades de habitação assistida para a terceira idade
	2.5. Incentivar a criação de soluções de alojamento adequadas às necessidades de mobilidade e emprego
	2.6. Dinamizar as Áreas de Reabilitação Urbana, assim como, os seus benefícios para o setor da habitação
	2.7. Fomentar a criação de serviços de proximidade, especialmente nos aglomerados rurais
3. DESENVOLVER E IMPLEMENTAR ferramentas de apoio à gestão urbana e habitacional, contribuindo para um melhor conhecimento e qualificação do território	3.1. Desenvolver o Regulamento Municipal de Habitação
	3.2. Atualizar o Registo de Imóveis Municipais
	3.3. Criar o Observatório da Habitação
	3.4. Capacitar e dotar o Gabinete Técnico (GT) de recursos para o acompanhamento, implementação e monitorização da Carta Municipal de Habitação



**PE1. REQUALIFICAR e ALARGAR o Parque de Habitação Social Municipal, disponibilizando recursos habitacionais para a população mais carenciada**

**1.1. Reabilitar e melhorar as condições de habitabilidade do Parque de Habitação Social**

**Descrição:**

A reabilitação e conservação do edificado é essencial para garantir o conforto, bem-estar e segurança dos/as residentes e, consequentemente, a regeneração urbana, económica e social das comunidades mais desfavorecidas, incrementando a qualidade do parque habitacional e a sua atratividade.

O Município de Pedrógão Grande detém, sob a sua propriedade, 27 fogos de Habitação Social, localizados na freguesia de Pedrógão Grande, que distribuem-se de acordo com as seguintes tipologias: 5 apartamentos T0, 12 apartamentos T1 e 10 apartamentos T2.

Neste âmbito, destacam-se 5 fogos propriedade do município, dos quais 3 são tipologia T1 e 2 são tipologia T2, cuja condição indigna identificada é a insalubridade e insegurança.

O Programa 1º Direito prevê a reabilitação de frações ou de prédios habitacionais, conforme disposto na alínea c) do artigo 27º, integrando candidatura do Município como entidade beneficiária.

Neste âmbito, foi apresentada candidatura (Processo n.º 67548) ao Aviso n.º 01/C02-i01/2021 Programa de Apoio ao Acesso à Habitação.

De destacar, também, no âmbito da necessidade de reabilitação e conservação do parque habitacional municipal, o desenvolvimento de medidas de acessibilidade e de eficiência energética dos edifícios, em cumprimento da legislação aplicável em vigor.

**Promotor:**

Município de Pedrógão Grande

**Parceiros/ Entidades Envolvidas:**

Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana

**Metas:**

Reabilitar/melhorar os fogos habitacionais (n.º): 5

**Natureza da Intervenção:**

Infraestrutural

**Calendarização:**

2024-2026

## 1.2. Alargar a oferta do parque habitacional municipal, através da reabilitação de imóveis

### Descrição:

A Estratégia Local de Pedrógão Grande prevê a 'Aquisição e reabilitação de frações ou prédios para destinar a Habitação', destinados à população que vive em condições indignas e que apresentam necessidade de realojamento.

Neste sentido, o Município de Pedrógão Grande identificou formas de dar resposta aos agregados com necessidade de realojamento, privilegiando a aquisição e reabilitação de frações para destinar à habitação, nomeadamente:

- Criação de 16 novos fogos de habitação, para 16 agregados que "vivem em outro, isto é, não residem nem em habitação própria, nem em habitação arrendada. Estes últimos agregados, encontram-se assim a viver em casas, ou espaços de familiares e amigos, ou cedidos por estes, não dispondo de uma habitação, sendo que estas pessoas precisam de apoio para encontrar uma solução habitacional o mais definitiva possível".
- Criação de 3 novos fogos de habitação municipal em regime de arrendamento apoiado, para 3 agregados familiares em situação de inadequação, que detém contrato de arrendamento com entidade/pessoa privada.

O Programa 1º Direito prevê, de acordo com a alínea a) do artigo 28º, a aquisição de frações ou de prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos. O Município de Pedrógão Grande aguarda abertura de aviso para poder apresentar candidatura.

De destacar, também, no âmbito da elaboração dos projetos técnicos de execução, o desenvolvimento e cumprimento das medidas de acessibilidade e de eficiência energética dos edifícios, em cumprimento da legislação aplicável em vigor.

### Promotor:

Município de Pedrógão Grande

### Parceiros/ Entidades Envolvidas:

Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana

### Metas:

Adquirir e reabilitar fogos para arrendamento a custos controlados (n.º):  
19

### Natureza da Intervenção:

Infraestrutural

### Calendarização:

2024-2030



### 1.3. Criar habitação para situações de alojamento urgente e temporário

#### Descrição:

De acordo com o Diagnóstico Social de Pedrógão Grande, em 2022, a taxa de criminalidade no concelho era de 33,6%, um valor que tem vindo a diminuir, nos últimos 10 anos (em 2012 situava-se nos 47,8).

Entre os crimes mais frequentes encontram-se crimes contra o património e contra a integridade física, destacando a questão de a violência doméstica ser ainda um fenómeno existente, mas pouco reconhecido.

Neste sentido, a presente medida tem como objetivo que as pessoas que se encontrem em situação de vulnerabilidade e que necessitem de uma solução temporária, bem como as que se encontrem privadas da sua habitação ou na iminência de ficarem sem ela, tenham acesso aos fogos de residência temporária, até encontrarem uma solução habitacional permanente.

De forma a dar resposta a estas situações, pretende-se criar, pelo menos, 2 fogos de habitação para as pessoas em situação de risco em Pedrógão Grande.

O Município de Pedrógão Grande e as Juntas de Freguesia detêm no seu património, imóveis com afetação para a habitação que poderá reabilitar no âmbito da presente ação.

#### Promotor:

Município de Pedrógão Grande

#### Parceiros/ Entidades Envolvidas:

Juntas de Freguesia. Entidades do terceiro setor.

#### Metas:

Criar fogos de habitação de emergência (n.º): 2

#### Natureza da Intervenção:

Infraestrutural

#### Calendarização:

2024-2027



## PE2. CRIAR e PROMOVER habitação acessível para diferentes públicos, revitalizando o património e reforçando a coesão territorial

### 2.1. Promover apoio aos agregados familiares que vivem em condições habitacionais indignas, através da reabilitação da sua fração

#### Descrição:

De acordo com a ELH de Pedrógão Grande, entre os agregados familiares mais carenciados residentes no concelho encontram-se alguns que, apesar de serem proprietários ou coproprietárias da habitação, não possuem os rendimentos necessários para realizar as obras de reabilitação e assegurar as condições habitacionais adequadas.

Na fase de diagnóstico, foram identificados 29 agregados familiares a residir nestas condições, sendo que 17 agregados residem em situação de insalubridade e insegurança, 1 agregado reside em situação de sobrelotação e 11 agregados em situação de inadequação.

Para estes agregados, a proposta de solução habitacional identificada foi a “reabilitação de frações ou de prédios habitacionais”, identificada na alínea c) do artigo 27º do Programa 1.º Direito, em candidatura a apresentar pelo Beneficiário Direto (proprietário).

Em março de 2024, foram apresentadas 5 candidaturas de Beneficiários Diretos ao Aviso n.º 01/C02-i01/2021 Programa de Apoio ao Acesso à Habitação. Caso exista novo período de candidaturas poderão ser apresentados novos processo.

#### Promotor:

Beneficiários Diretos;  
Município de Pedrógão Grande

#### Parceiros/ Entidades Envolvidas:

Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana

#### Metas:

Apoiar na reabilitação das frações de propriedade privada (n.º): 29 frações.

#### Natureza da Intervenção:

Infraestrutural

#### Calendarização:

2024-2026



## 2.2. Promover a construção a custos controlados para aquisição ou arrendamento

### Descrição:

Atualmente, e para os agregados familiares com rendimentos médios que, apesar dos seus rendimentos não permitirem o acesso a habitação social, verifica-se, também, que não conseguem suportar o custo de uma habitação a preços de mercado, tanto no arrendamento como na aquisição.

O Município de Pedrógão Grande ciente desta situação e de forma a fomentar o mercado de aquisição e arrendamento acessível tem identificado a execução de três loteamentos para habitação para uso habitacional, nomeadamente, o Loteamento habitacional junto ao Estádio São Mateus, o Loteamento Habitacional da Peninha e o Loteamento Habitacional Av. Dr. Francisco Sá Carneiro.

Neste âmbito, destaca-se, também, a importância da dinamização dos programas de apoio e incentivo ao arrendamento e reabilitação urbana como, por exemplo, o Programa de Arrendamento Acessível (PAA) que “constitui-se como uma mais-valia, particularmente para potenciais novos senhorios, assumindo-se como um incentivo à oferta de arrendamento acessível e visa promover uma oferta alargada de habitação para arrendamento a preços compatíveis com os rendimentos das famílias. Com este programa o Governo quer «contribuir para dar resposta às necessidades habitacionais das famílias cujo nível de rendimento não lhes permite aceder no mercado a uma habitação adequada às suas necessidades»”.

### Promotor:

Município de Pedrógão Grande

### Parceiros/ Entidades Envolvidas:

n.a.

### Metas:

Executar os loteamentos previstos (n.º): 3

### Natureza da Intervenção:

Infraestrutural

### Calendarização:

2024-2030

### 2.3. Criar Alojamento Estudantil a custos acessíveis

#### Descrição:

No concelho de Pedrógão Grande está instalada a Escola Técnica e Profissional da Zona do Pinhal (ETPZP), com formação especializada e direcionada para o apoio a jovens e adultos. De acordo com o site da instituição “A ETPZP é uma instituição de ensino de referência, pioneira do ensino profissional em Portugal, e tem sido sem dúvida um exemplo de plena integração da Escola na comunidade, sendo um dos principais fatores de afirmação da região, quer a nível nacional quer a nível internacional. Por cá passaram a maioria dos jovens qualificados da região, contribuindo decisivamente para o desenvolvimento da economia local e regional”.

Considerando a importância da formação técnica e especializada de recursos humanos no mercado de trabalho, e o impacto que esta formação tem na dinâmica da região, é fundamental a criação de soluções de alojamento para os/as estudantes que estão mais longe das suas casas.

A presente medida prevê a criação de um alojamento estudantil, num imóvel de propriedade do município, que dê resposta às necessidades mais urgentes de apoio aos/as estudantes.

#### Promotor:

Município de Pedrógão Grande

#### Parceiros/ Entidades Envolvidas:

Escola Técnica e Profissional da Zona do Pinhal

#### Metas:

Criar Alojamento para Estudantes (n.º): 1

#### Natureza da Intervenção:

Infraestrutural

#### Calendarização:

2024-2030

## 2.4. Identificar as necessidades de habitação assistida para a terceira idade

### Descrição:

O concelho de Pedrógão Grande possuía, de acordo com os Censos de 2021, uma população residente de 3.390 habitantes, dos quais 1.204 são idosos (com mais de 65 anos), cerca de 35,52% da população total. O Índice de Envelhecimento tem verificado um aumento ao longo dos anos, e em 2021 registou um valor de 437,4, acima do verificado a nível nacional, da Região do Centro (235,5) e da Sub-Região de Leiria (201,8).

O Conselho Local de Ação Social (CLAS) de Pedrógão Grande é um órgão local de concertação e congregação de esforços com vista à prossecução do desenvolvimento dos objetivos do Programa da Rede Social, integrando entidades do terceiro setor que atuam no âmbito do apoio aos idosos, destacando-se a Santa Casa da Misericórdia de Pedrógão Grande.

O Município de Pedrógão Grande, em colaboração com a Rede Social, desenvolveu o Plano de Desenvolvimento Social (PDS) 2024-2027 definindo o Eixo de Intervenção 2 - Envelhecimento e Isolamento. O Isolamento social e geográfico das pessoas idosas, é uma fragilidade identificada do território, sendo os fatores que o potenciam: a Insuficiente rede de transportes; a Insuficiente rede de suporte familiar ou social; e o Aumento de situações de dependência.

Este instrumento identifica algumas medidas que tem como objetivo “Minimizar os efeitos do isolamento social e promover um saudável envelhecimento da população”. Contudo, não evidencia as necessidades habitacionais destes idosos.

Neste sentido, considera-se fundamental identificar as necessidades de habitação assistida para a terceira idade, procurando dar respostas que contribuam para a melhoria da qualidade de vida das pessoas.

### Promotor:

Município de Pedrógão Grande

### Parceiros/ Entidades Envolvidas:

Rede Social de Pedrógão Grande

### Metas:

Levantamento das necessidades de habitação da população idosa (n.º): 1

### Natureza da Intervenção:

Imaterial

### Calendarização:

2025-2026

## 2.5. Incentivar a criação de soluções de alojamento adequadas às necessidades de mobilidade e emprego

### Descrição:

O Plano de Desenvolvimento Social 2024-2027 definiu o ‘Emprego’ como um “eixo basilar na intervenção no concelho de Pedrógão Grande, na medida em que influência diretamente outras áreas de atuação bem como por ser central para a captação e fixação de população no território”.

Por sua vez, o Diagnóstico Social de Pedrógão Grande apresentou “como fragilidades no âmbito desta área o desajustamento entre as competências e qualificações da população à necessidade do mercado de trabalho, e a insuficiente mão de obra no território”.

Neste sentido, a estratégia delineada “pretende aumentar o potencial de empregabilidade da população capacitando-a por forma a garantir resposta às necessidades do mercado de trabalho local e incentivando a diversificação dos ramos de atividade existentes no território”.

Para tal, e de forma a conseguir cumprir o objetivo de “Atrair e facilitar a fixação de novas empresas no território, aumentando o número de postos de trabalho existentes”, é essencial a criação de um conjunto de incentivos dos quais a disponibilidade/solução de habitação para os/as trabalhadores/as é essencial.

No âmbito da presente medida, pretende-se efetuar o levantamento das necessidades das pessoas que se mobilizaram para trabalhar no concelho de Pedrógão Grande, considerando potenciais investimentos identificados pelo setor empresarial ao município. Nesta medida é, também, fundamental a partilha dos incentivos à reabilitação urbana e outros, disponíveis em Pedrógão Grande, assim como, a disponibilização de informação urbanística e da disponibilidade de imóveis.

### Promotor:

Município de Pedrógão Grande

### Parceiros/ Entidades Envolvidas:

Associação Empresarial do Penedo do Granada e Médio Zêzere (AEPGMZ);  
Empresas.

### Metas:

Sessões promovidas com empresários (n.º): 12  
(2/ano)

### Natureza da Intervenção:

Imaterial

### Calendarização:

2025-2030

## 2.6. Dinamizar as Áreas de Reabilitação Urbana, assim como, os seus benefícios para o setor da habitação

### Descrição:

O Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, estabeleceu o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, definindo o conceito de «área de reabilitação urbana» (ARU) e o conceito de «operação de reabilitação urbana» (ORU).

De acordo com o Portal da Habitação, “por área de reabilitação urbana, designa-se a área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana. A operação de reabilitação urbana, por sua vez correspondente ao conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área”.

O Município de Pedrógão Grande definiu a ARU da Vila de Pedrógão Grande, destacando como “principais problemas (...) a degradação do edificado, associado a um envelhecimento progressivo da população e à falta de dinâmicas contributivas para a criação de emprego e de investimentos externos que são determinantes para o desenvolvimento do município e da sua comunidade”.

No âmbito da sua estratégia de reabilitação urbana, em 2023, o Município de Pedrógão Grande promoveu a elaboração da ORU da Vila de Pedrógão Grande e de mais 5 ARU’s, nomeadamente, a ARU da Vila de Mosteiro, a ARU da Vila de Atalias, a ARU da Vila de Vila Facaia, ARU da Vila de Mega Fundeira e a ARU de Picha e Venda da Gaita.

### Promotor:

Município de Pedrógão Grande

### Parceiros/ Entidades Envolvidas:

Juntas de Freguesia.  
Proprietários privados.

### Metas:

Ações de divulgação desenvolvidas (n.º): 6, prevendo-se duas/freguesia

### Natureza da Intervenção:

Imaterial

### Calendarização:

2025

*(informação da página web disponibilizar de forma contínua)*



As ARU e as respetivas ORU identificam um conjunto de Benefícios Fiscais e Incentivos Municipais à reabilitação de edifícios dentro dos limites definidos (ex: redução taxa de IVA, entre outras situações).

Desta forma, e considerando que ainda existe muito desconhecimento por parte da população do que é uma ARU/ORU e quais os benefícios e apoios à reabilitação urbana que os proprietários podem usufruir por integrarem essa delimitação, é fundamental:

- ✓ desenvolver ações de divulgação através de sessões de disponibilização e esclarecimento da informação;
- ✓ partilhar boas práticas de reabilitação urbana, incentivando os privados a requalificar o seu património;
- ✓ manter o conteúdo e a informação destes instrumentos disponível da página web do Município, estando acessível a todos/as.

Versão Preliminar



## 2.7. Fomentar a criação de serviços de proximidade, especialmente nos aglomerados rurais

### Descrição:

De acordo com os dados do INE, a partir de 2015, verifica-se um saldo migratório positivo, tendo o concelho de Pedrógão Grande conseguido atrair mais residentes do que aqueles que, por motivos de migração, saíram. Efetivamente, e conforme referido no diagnóstico, verifica-se que o concelho de Pedrógão Grande conseguiu compensar a perda da população local com a atração de estrangeiros, tendo tido o 2.º maior aumento de residentes estrangeiros da região centro, de 2008 a 2021.

Diversas aldeias já só têm cidadãos estrangeiros e em outras são a maioria dos residentes sendo que a zona que regista maior procura é no eixo da barragem do Cabril entre Pedrógão Grande, Vale de Góis, Vale de Barco, Pesos e Ousenda. Esta dinâmica na população residente apresenta um impacto na oferta habitacional disponível no concelho, destacando-se a revitalização dos Aglomerados Rurais.

Neste sentido, e de forma a potenciar esta atratividade do território, é fundamental a integração desta comunidade, através da dinamização de serviços de proximidade, proporcionando respostas locais articuladas ao nível das necessidades de acolhimento e integração.

Para tal, devem ser partilhados os recursos disponíveis no Município ao nível de infraestruturas e equipamentos de apoio, mas também fomentar a instalação de atividades económicas de proximidade que deem resposta às necessidades da população e dinamizem a economia local.

Neste contexto, e considerando as particularidades do território, é fundamental desenvolver um estudo e levantamento dos principais constrangimentos para a população estrangeira, assim como, as principais necessidades e potencialidades de atração do território, de forma a poder propor medidas mais dirigidas e com maior impacto.

### Promotor:

Município de Pedrógão Grande

### Parceiros/ Entidades Envolvidas:

Proprietários/Privados.

### Metas:

Estudo de apoio à identificação e criação de serviços de proximidade (n.º): 1

### Natureza da Intervenção:

Imaterial

### Calendarização:

2025-2026



### 3. DESENVOLVER E IMPLEMENTAR ferramentas de apoio à gestão urbana e habitacional, contribuindo para um melhor conhecimento e qualificação do território

#### 3.1. Desenvolver o Regulamento Municipal de Habitação

##### Descrição:

A Política Nacional de Habitação, a NGPH, a Lei de Bases da Habitação, e os novos programas que daqui decorrem, como o Programa 1.º Direito, justificam a criação de um Regulamento Único da Habitação numa lógica de compatibilização, complementaridade e coerência entre instrumentos e iniciativas de política pública.

O Município de Pedrógão Grande como responsável pela gestão dos fogos destinados à habitação social do concelho elaborou o Regulamento de Habitação Social que “define o quadro normativo dos direitos e deveres dos candidatos à habitação e as regras de residência e de utilização das habitações (artigo 99º do CPA)”, aprovado em Sessão Ordinária da Assembleia Municipal em 30 de setembro de 2015.

O Regulamento Municipal de Habitação, a desenvolver, deve constituir um âmbito mais alargado, estabelecendo, não só, regras que regulamentem a otimização da gestão da ocupação do parque de habitação social, assim como, o acesso ao alojamento temporário para situações de urgência, o acesso a habitação em regime de renda apoiada e acessível, entre outros.

A presente medida de intervenção contempla, assim, a criação de um Regulamento Único da Habitação que reflita, coordenadamente e de forma sistemática, a resposta às situações identificadas e ao conjunto diversificado de apoios já existentes e aos que possam resultar da implementação da Estratégia Local de Habitação e da Carta Municipal de Habitação.

##### Promotor:

Município de Pedrógão Grande

##### Parceiros/ Entidades Envolvidas:

Proprietários/Privados.

##### Metas:

Regulamento Municipal elaborado (n.º): 1

##### Natureza da Intervenção:

Imaterial

##### Calendarização:

2025-2026



### 3.2. Atualizar o Registo de Imóveis Municipais

#### Descrição:

A realização do inventário do património imobiliário do Estado com aptidão para uso habitacional, foi determinada pelo Decreto-Lei n.º 82/2020, de 2 de outubro, com vista a mobilizar imóveis de propriedade pública para fins habitacionais, aumentando o parque habitacional com apoio público e contribuir para assegurar o direito à habitação.

O Município de Pedrógão Grande tem identificado os imóveis, quer sejam terrenos, quer sejam edifícios, de sua propriedade, para os quais identifica o fim, seja habitacional ou outro.

É importante que esta base de dados esteja atualizada, incluindo os registos necessários perante as entidades competentes (propriedade), de forma que os responsáveis pela gestão, consigam facilmente aceder à informação patrimonial, tomar decisões e dar respostas céleres e eficientes.

Neste Registo deverá, também, ser incluída a listagem de imóveis de propriedade das Juntas de Freguesia.

#### Promotor:

Município de Pedrógão Grande

#### Parceiros/ Entidades Envolvidas:

Juntas de Freguesia.

#### Metas:

Base de dados dos imóveis de propriedade municipal atualizada (n.º): 1

#### Natureza da Intervenção:

Imaterial

#### Calendarização:

(em contínuo)

### 3.3. Criar o Observatório da Habitação

#### Descrição:

De acordo com o Artigo 5.º da Lei de Bases da Habitação, “a habitação que se encontre, injustificada e continuamente, durante o prazo definido na lei, sem uso habitacional efetivo, por motivo imputável ao proprietário, é considerada devoluta” e “os proprietários de habitações devolutas estão sujeitos às sanções previstas na lei através do recurso aos instrumentos adequados”.

Para que sejam consideradas propriedades “devolutas”, é importante que haja um reporte por parte das entidades fornecedoras de serviços (ex. luz, água, telecomunicações), para que seja patente a situação do imóvel e o Município possa promover a sua classificação.

Ainda de acordo com o Artigo 28.º da Lei de Bases da Habitação “(...) as autarquias locais têm o dever de (...) incentivar o uso efetivo de habitações devolutas de propriedade privada, em especial nas zonas de maior pressão urbanística”. Quando o imóvel se situe em zona de pressão urbanística, o Município pode apresentar uma proposta de arrendamento do imóvel ao seu proprietário, para posterior subarrendamento.

No concelho de Pedrógão Grande identifica-se algumas propriedades sem uso por longos períodos, algumas vezes em mau estado e sem condições de segurança, nomeadamente, edifícios habitacionais.

De forma a conhecer toda a realidade municipal, e estimular a reocupação dos imóveis, propõe-se a criação de um Observatório da Habitação com o objetivo de:

- Inventariar e georreferenciar os imóveis devolutos, de propriedade privada;
- Criar uma Bolsa de terrenos e alojamentos disponíveis.

#### Promotor:

Município de Pedrógão Grande

#### Parceiros/ Entidades Envolvidas:

Juntas de Freguesia.  
Terceiro Setor.  
Proprietários privados.

#### Metas:

Observatório da Habitação desenvolvido (n.º): 1

#### Natureza da Intervenção:

Imaterial

#### Calendarização:

2025-2026

O Observatório da Habitação deverá integrar a informação, acessível a atualizável de:

- ✓ Regulamentos Municipais e outros instrumentos de reabilitação urbana e habitação;
- ✓ Programas e Financiamentos, públicos e privados, de apoio como, por exemplo, o Programa do Arrendamento Acessível (PAA) ou o Programa Reabilitar para Arrendar.
- ✓ Base de dados dos imóveis e alojamentos disponíveis para habitação.

Versão Preliminar

### 3.4. Capacitar e dotar o Gabinete Técnico (GT) de recursos para o acompanhamento, implementação e monitorização da Carta Municipal de Habitação

#### Descrição:

O modelo de gestão da ELH de Pedrógão Grande identificou como interlocutor da operacionalização da referida ELH o Gabinete Técnico (GT) destacando como responsabilidades a apresentação de soluções de financiamento, a avaliação da necessidade de elaboração, revisão ou alteração de planos, estudos e projetos, a proximidade com os cidadãos e a articulação com os diferentes *stakeholders*.

Identifica, também, que os/as técnicos/as que integram o GT deverão conter uma formação e especialização transversal que vai da ação social, à engenharia, arquitetura e urbanismo.

Considerando a complexidade de gestão e operacionalização da estratégia de habitação, aliada aos escassos recursos humanos do Município de Pedrógão Grande, é fundamental que o Gabinete Técnico seja dotado de mais recursos e que os/as técnicos/as que o integram, sejam regularmente capacitados/as para as alterações e necessidades do setor da habitação.

Esta equipa irá, também, apoiar o acompanhamento, implementação e monitorização da Carta Municipal de Habitação, analisando o cumprimento dos indicadores, atualizando os dados relativos aos pedidos de habitação, sempre que necessário, e respetivo encaminhamento para solução adequada, definindo, também, prioridades que possam ter implicações nos restantes instrumentos de gestão e planeamento do território.

#### Promotor:

Município de Pedrógão Grande

#### Parceiros/ Entidades Envolvidas:

Conselho Municipal de Habitação, Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana, Juntas de Freguesia, Entidades do terceiro setor, Proprietários.

#### Metas:

Relatórios de Acompanhamento, monitorização e avaliação (n.º): 6 (1/anual)

#### Natureza da Intervenção:

Imaterial

#### Calendarização:

2025-2030



Versão Preliminar

## MODELO DE ACOMPANHAMENTO, MONITORIZAÇÃO E AVALIAÇÃO DA CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

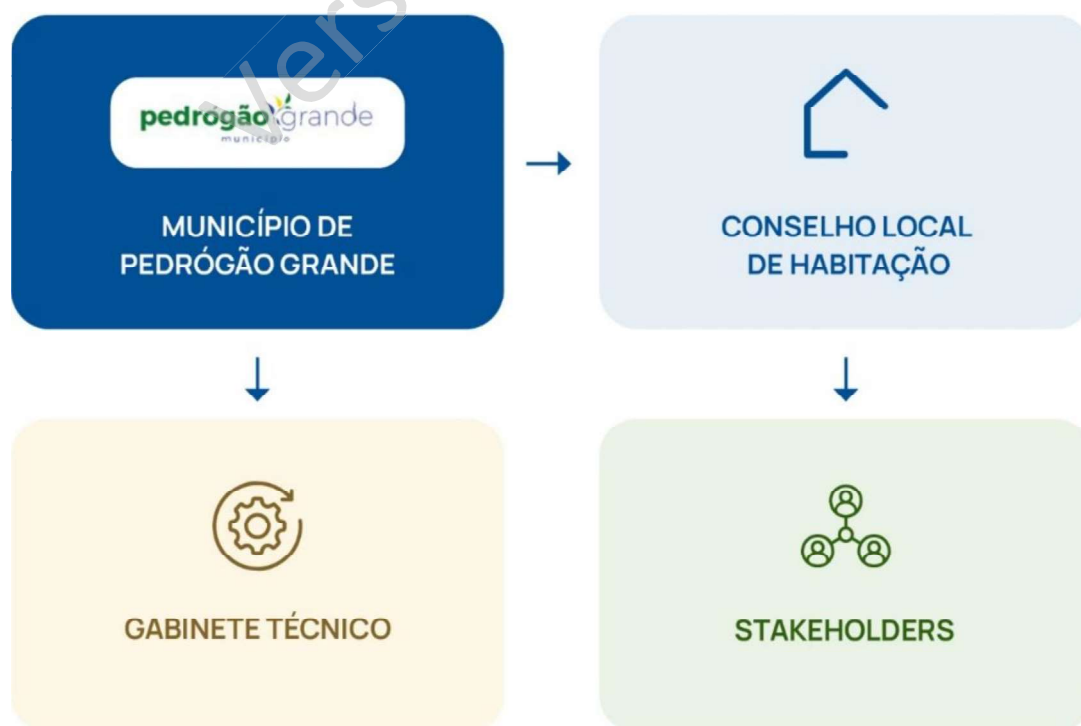
## 6.1. ACOMPANHAMENTO E ENTIDADES ENVOLVIDAS

O ponto 2 do Artigo 65.º da Constituição da República Portuguesa para assegurar o direito à habitação, incumbe ao Estado:

- a) *Programar e executar uma política de habitação inserida em planos de reordenamento geral do território e apoiada em planos de urbanização que garantam a existência de uma rede adequada de transportes e de equipamento social;*
- b) *Incentivar e apoiar as iniciativas das comunidades locais e das populações tendentes a resolver os respetivos problemas habitacionais e fomentar a autoconstrução e a criação de cooperativas de habitação;*
- c) *Estimular a construção privada, com subordinação aos interesses gerais.*

O Modelo de Acompanhamento, Monitorização e Avaliação da Carta Municipal de Habitação de Pedrógão Grande deve ser capaz de potenciar a atividade do município no setor da habitação, mobilizar os diferentes departamentos da autarquia e privilegiar a participação e o envolvimento dos diferentes *stakeholders* do território, criando sinergias e tornando o processo de execução mais colaborativo e tirando o melhor partido das valências e das potencialidades de cada entidade envolvida no processo.

Figura 42. Modelo de Organização da Carta Municipal de Habitação de Pedrógão Grande





O modelo organizacional deverá promover uma maior facilidade na articulação entre os serviços das diferentes entidades e na transferência de informação e acesso à mesma ao longo de todo o processo de implementação da CMH e da monitorização e avaliação desta. É, assim, necessário que sejam distribuídas, de forma objetiva e equilibrada, as responsabilidades de cada agente, para que seja possível alocar adequadamente os recursos humanos, logísticos e financeiros indispensáveis ao sucesso desta.

Assim, identificam-se os agentes envolvidos na dinamização e implementação da CMH, assim como as suas competências/responsabilidades para o sucesso da sua execução:

- Ao Município de Pedrógão Grande compete a coordenação da implementação da Carta Municipal de Habitação. Tal como na ELH, também na CMH a Coordenação é exclusiva do Município, sendo que o contacto direto com os diferentes agentes deverá realizado através do Gabinete Técnico criado no âmbito da ELH.

O Gabinete Técnico deverá promover a dinamização, implementação e monitorização não só da ELH e da CMH, mas do contexto habitacional do concelho da Pedrógão Grande como um todo. Este gabinete deverá incluir uma equipa multidisciplinar, com técnicos da área da ação social e dos serviços urbanísticos, que poderão ter o apoio pontual de técnicos especializados noutras áreas, caso a situação assim o exija.

- Conselho Local de Habitação (em cumprimento do Artigo 24.º da Lei de Bases da Habitação) que deverá ser presidido pela Câmara Municipal de Pedrógão Grande e que terá funções consultivas de apoio ao executivo. A composição e o funcionamento do Conselho Local de Habitação deverão ser aprovados pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal.

O Conselho Local de Habitação deverá contar com o apoio e envolvimento de parceiros estratégicos, promotores de habitação ou com impacto no âmbito de intervenção social, podendo ser constituído por stakeholders do território, nomeadamente Juntas de Freguesia (que de acordo com o Artigo 25.º da LBH, assumem um papel relevante ao nível da programação e execução da política local de habitação), a Rede Social, Entidades do Terceiro Setor, Associações ou Cooperativas, entre outros.

## 6.2. MONITORIZAÇÃO E AVALIAÇÃO

Durante o período de implementação da CMH prevê-se a participação colaborativa dos agentes envolvidos e identificados no Modelo de acompanhamento, monitorização e avaliação. Esta participação ativa de todos os agentes deverá materializar-se através de reuniões de trabalho (pelo menos uma/anual) destinadas a organizar a implementação das medidas propostas e a avaliar eventuais melhorias, bem como a monitorizar e avaliar os resultados alcançados.

As reuniões permitirão elaborar o Relatório de Monitorização, desenvolvido anualmente, e a submeter à apreciação da assembleia municipal, com o balanço da execução da política local de habitação e a sua eventual revisão, conforme previsto no Artigo 23.º da Lei de Bases da Habitação.

Focalizando a monitorização e avaliação da implementação da CMH de Pedrógão Grande, prende-se um acompanhamento regular de forma a permitir efetuar ajustes de forma atempada, para que a implementação e os resultados/metast não sejam comprometidas.

Neste sentido, é essencial implementar e desenvolver um sistema de Avaliação/Monitorização, de forma a garantir a sua execução, sendo fundamental monitorizar um conjunto de indicadores que podem ser divididos nas seguintes tipologias:

- Indicadores do Território (demografia, emprego, condições de vida, habitação).
- Indicadores de Monitorização e Avaliação da implementação da Carta Municipal.

Tabela 8. Indicadores do Território a monitorizar

Indicador	Unidade	Periodicidade de Análise	Fonte
População residente, incluindo faixa etária	n.º	anual	INE
Saldo Migratório	n.º	anual	INE
Proporção de população estrangeira	n.º	anual	INE
População Empregada / População Desempregada	n.º	anual	INE
Ganho médio mensal	€	anual	INE
Poder de compra	-	bianual	INE
Empresas e volume de negócios	n.º/€	anual	INE

Indicador	Unidade	Periodicidade de Análise	Fonte
Ocupação dos lotes das áreas de atividades económicas	%	anual	CMPG
Edifícios de Habitação Familiar Clássica	n.º	anual	INE
Edifícios Licenciados	n.º	anual	INE
Edifícios Concluídos	n.º	anual	INE
Alojamentos familiares clássicos	n.º	anual	INE
Fogos Licenciados em construções novas para habitação	n.º	anual	INE
Valor médio mensal das rendas dos alojamentos familiares clássicos	n.º	anual	INE
Valor mediano das vendas por m <sup>2</sup> dos alojamentos familiares	€	trimestral	INE
Imposto Municipal Sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT)	n.º	anual	CMPG
Fogos de Habitação Social	n.º	bianual	CMPG
Pedidos de Habitação Social	n.º	anual	CMPG

Neste sentido, e procurando garantir um controlo das medidas, identificaram-se indicadores de monitorização da Carta Municipal de Habitação e respetivas metas a atingir no final do período de implementação.

Tabela 9. Indicadores de Monitorização e Acompanhamento da Execução da Carta Municipal de Habitação de Pedrógão Grande

Indicador	Unidade	Meta
Reabilitar/melhorar os fogos habitacionais	n.º	5
Adquirir e reabilitar fogos para arrendamento a custos controlados	n.º	19
Criar fogos de habitação de emergência	n.º	2
Apoiar na reabilitação das frações de propriedade privada	n.º	29
Executar os loteamentos previstos	n.º	3



Criar Alojamento para Estudantes	n.º	1
Levantamento das necessidades de habitação da população idosa	n.º	1
Sessões promovidas com empresários	n.º	12
Ações de divulgação desenvolvidas	n.º	6
Estudo de apoio à identificação e criação de serviços de proximidade	n.º	1
Regulamento Municipal elaborado	n.º	1
Base de dados dos imóveis de propriedade municipal atualizada	n.º	1
Observatório da Habitação desenvolvido	n.º	1
Relatórios de Acompanhamento, monitorização e avaliação	n.º	6

Versão Preliminar

Versão Preliminar