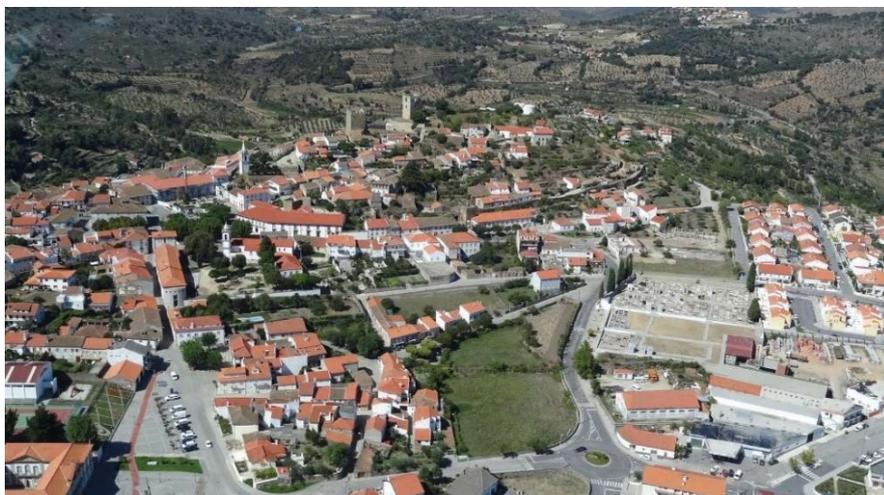


# PROJETO DE DELIMITAÇÃO DE UMA “ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA” NA CIDADE DE PINHEL

---

## *MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA*

**Decreto-lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, com as alterações  
Introduzidas pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto**



**2.ª Alteração**

**Pinhel, Dezembro de 2020**

---

# Área de Reabilitação Urbana da Cidade de Pinhel

Memória Descritiva e Justificativa

Município de Pinhel

## Equipa Técnica

Nome	Categoria	Área
João de Jesus Martins Marujo	Chefe de Divisão de Urbanismo e Equipamentos	Arquitetura
Isabel Maria Pires Marcelino Baptista	Técnico Superior	Ação Social
Laurindo Saraiva Monteiro	Técnico Superior	Museologia
Leonel Fernandes Grilo	Técnico Superior	Arquitetura
Marisa Monteiro	Técnico Superior	Contabilidade
Pedro Nuno Gomes Venâncio	Técnico Superior	Sistemas de Informação Geográfica
Sandra Cristina Sobral Caçote	Técnico Superior	Educação
Sandra Manuela Fernandes Pacheco	Técnico Superior	Ambiente e Espaços Verdes

## Registo de Alterações

Versão	Data de Elaboração	Data de Aprovação pela Assembleia Municipal
1.ª Versão	Junho de 2015	26-06-2015
2.ª Versão (1.ª Alteração)	Dezembro de 2016	23-02-2017
3ª Versão (2ª Alteração)	Dezembro de 2020	

# Área de Reabilitação Urbana da Cidade de Pinhel

Memória Descritiva e Justificativa

Município de Pinhel

## Índice

1 - Preâmbulo.....	6
2 - Introdução.....	7
3 - A reabilitação Urbana.....	8
3.1. Enquadramento legal.....	8
3.2. Princípios gerais.....	10
3.3. Objetivos.....	12
4 - Caracterização do concelho de Pinhel.....	15
4.1 Enquadramento geográfico.....	15
4.2. Enquadramento histórico.....	20
4.2.1 - Contexto Regional.....	20
4.2.2 - Cidade de Pinhel.....	22
4.3 Evolução demográfica.....	42
5 - A Área de Reabilitação Urbana da cidade de Pinhel.....	50
5.1. Critérios de delimitação.....	50
5.2. Configuração, área e Limites da ARU da cidade de Pinhel.....	50
5.3. Caracterização e diagnóstico geral.....	57
5.3.1. Instrumentos de Planeamento em vigor.....	57
5.3.2. Rede Viária.....	59
5.3.3. O Edificado.....	61
5.3.3.1 - Tipo de Edifícios.....	62
5.3.3.2 - Utilização dos Edifícios.....	62
5.3.3.3 - Número de pisos.....	63
5.3.3.4 - Época de Construção.....	64
5.3.3.5 - Estado de Conservação.....	64
5.3.4 - População residente.....	67
5.3.5. Equipamentos e Atividades Económicas.....	69
5.3.6. O contributo dos espaços verdes na reabilitação urbana.....	69
6 - Objetivos estratégicos a prosseguir.....	74
7 - Quadro de incentivos fiscais e apoios às ações de reabilitação.....	76
7.1 Benefícios fiscais associados aos impostos municipais.....	77
7.1.1 Imposto sobre o rendimento singular (I.R.S.).....	77
7.1.2 Imposto sobre o valor acrescentado (I.V.A.).....	77
7.1.3 Imposto municipal sobre imóveis (I.M.I.).....	77
7.1.4 Imposto municipal sobre transmissão de imóveis (I.M.T.).....	78
7.2 Síntese dos benefícios fiscais.....	79
7.2.1 I.R.S.....	79
7.2.2 I.V.A.....	79
7.2.3 Aprovado pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal: 79	
7.2.3.1 I.M.I.....	79
7.2.3.2 I.M.T.....	79
7.3 Condições de acesso.....	80
7.4 Outras taxas municipais.....	82
7.5 Procedimento para a requisição dos benefícios fiscais.....	83
8 - Conclusões.....	84
9 - Referências Bibliográficas.....	85
10 - Principal Legislação em vigor.....	87

# Área de Reabilitação Urbana da Cidade de Pinhel

Memória Descritiva e Justificativa

Município de Pinhel

---

ANEXO I – Planta com o projeto de delimitação da ARU da Cidade de Pinhel sobre o Ortofotomapa.....	89
ANEXO II – Planta com o projeto de delimitação da ARU da Cidade de Pinhel sobre a Cartografia Vectorial.....	90
ANEXO III – Planta com os detalhes da 1.ª alteração à delimitação da ARU da Cidade de Pinhel sobre o Ortofotomapa.....	91

## Índice de Figuras

Figura 1- Concelho de Pinhel.....	17
Figura 2 - Perfis topográficos segundo os comprimentos máximos do concelho de Pinhel, nas direções Norte-Sul e Oeste-Este.....	18
Figura 3 – Fotografia aérea de 1958.....	29
Figura 4 – Fotografia aérea de 1974.....	30
Figura 5 - Planta da cidade de Pinhel, com indicação das áreas objeto de operações de loteamento.....	31
Figura 6 - Planta Geral de Urbanização - Plano Geral de Urbanização de Pinhel.....	31
Figura 7 - Carta de Ordenamento da Cidade de Pinhel.....	32
Figura 8 - Orto-imagem de 1995.....	33
Figura 9 - Ortofotomapa de 2014.....	34
Figura 10 - Fotografia da Cidade de Pinhel.....	35
Figura 11 - Zonas com edifícios degradados ou a necessitar de reparações, segundo o INE (Censos 2011).....	36
Figura 12 - Declive das ruas da cidade de Pinhel.....	37
Figura 13 - Largura das ruas da cidade de Pinhel.....	37
Figura 14 - Estado dos passeios das ruas da cidade de Pinhel.....	38
Figura 15 - Níveis de acessibilidade das artérias da cidade de Pinhel, a pessoas com mobilidade reduzida.....	39
Figura 16 - Rede de parques e lugares de estacionamento da cidade de Pinhel.....	40
Figura 17 – Praça Sacadura Cabral.....	40
Figura 18 - ARU proposta sobre fotografia aérea de 1958.....	52
Figura 19 - ARU proposta sobre fotografia aérea de 1974.....	53
Figura 20 - ARU proposta sobre orto-imagem de 1995.....	54
Figura 21 - ARU proposta sobre ortofotomapa de 2005.....	55
Figura 22 - ARU proposta sobre ortofotomapa de 2014.....	56
Figura 23 - ARU, Património Classificado e em Vias de Classificação e respetivas Zonas de Proteção.....	58
Figura 24 - Fotografia da zona abrangida pela ARU proposta.....	60
Figura 25 - Edifícios muito degradados no seio da ARU proposta.....	66

## Índice de Gráficos

Gráfico 1 - Freguesias, e respetivas áreas, do concelho de Pinhel.....	16
Gráfico 2 - População residente no concelho de Pinhel, entre 1864 e 2011.....	42
Gráfico 3 - População residente e densidade populacional nas freguesias do concelho de Pinhel.....	43
Gráfico 4 - Índice de Envelhecimento nas freguesias do concelho de Pinhel.....	44
Gráfico 5 - Média do índice de envelhecimento nas freguesias do concelho de Pinhel	45
Gráfico 6 - Evolução da população por faixa etária.....	46
Gráfico 7 - Evolução da população por setor de atividade.....	47
Gráfico 8 - Taxa de analfabetismo no concelho de Pinhel.....	48
Gráfico 9 - Taxa média de analfabetismo no concelho de Pinhel.....	49
Gráfico 10 - Edifícios, Alojamentos e Área da ARU proposta vs. cidade.....	61
Gráfico 11 - Tipo de edifícios na ARU proposta vs. cidade.....	62
Gráfico 12 - Edifícios por tipo de utilização na ARU proposta vs. cidade.....	63
Gráfico 13 - Edifícios por número de pisos na ARU proposta vs. cidade.....	63
Gráfico 14 - Edifícios por época de construção na ARU proposta vs. cidade.....	64
Gráfico 15 - Edifícios por estado de conservação na ARU proposta vs. cidade.....	65
Gráfico 16 – População residente na ARU proposta vs. cidade.....	67
Gráfico 17 – População residente, por faixa etária, na ARU proposta vs. cidade.....	67
Gráfico 18 – População residente, por nível de educação, na ARU proposta vs. cidade. .....	68
Gráfico 19 – População residente, por situação face ao emprego, na ARU proposta vs. cidade.....	68
Gráfico 20 – População residente, por situação face ao emprego, na ARU proposta vs. cidade.....	68

## Índice de Tabelas

Tabela 1 - Freguesias, e respetivas áreas, do concelho de Pinhel.....	15
Tabela 2 - Ruas incluídas na ARU proposta.....	59
Tabela 3 - Edifícios, Alojamentos e Área da ARU proposta vs. cidade.....	61

## 1 - Preâmbulo

A presente proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) da Cidade de Pinhel resulta de um processo de reflexão estratégica para a revitalização do núcleo antigo da cidade, incluindo o Centro Histórico. Com a criação da ARU da Cidade de Pinhel, o Município pretende munir-se de valências e mecanismos para proceder à sua revitalização, através da melhoria do nível da infraestruturacão e da qualidade urbanística, procurando a otimização dos instrumentos jurídico-financeiros e jurídico-urbanísticos disponíveis.

Esta intenção culminou na deliberaçao favorável quanto à oportunidade de criar a Área de Reabilitação Urbana da Cidade de Pinhel, decisao esta tomada na reuniao ordinária de 3 de junho de 2015, tendo em vista a posterior definicao e implementaçao de uma Operaçao de Reabilitação Urbana (ORU) Sistemática.

Deliberou ainda o Executivo Municipal que a ARU da Cidade de Pinhel seria elaborada pelos Serviços Técnicos da Câmara Municipal.

Da referida deliberaçao resultou o seguinte trabalho que irá ser apresentado à Câmara Municipal de Pinhel para aprovaçao e posterior apresentaçao e aprovaçao pela Assembleia Municipal de Pinhel, órgão competente para deliberar sobre a sua aprovaçao.

Conforme disposto no Artigo 15.º da Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, que altera e republica o Decreto-lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, após a aprovaçao da delimitaçao da ARU, o Município dispõe de três anos para apresentar a respetiva Operaçao de Reabilitação Urbana.

Com estes instrumentos, o Município de Pinhel pretende dar continuidade à requalificaçao do espaço público e do património edificado municipal, estimulando o investimento privado.

A presente alteraçao diz respeito apenas a uma ligeira correcçao dos limites da ARU, alterando-se a sua área de influéncia de 76,98ha para 81,20ha. Incluindo-se duas áreas que o executivo municipal definiu como estratégicas para a reabilitaçao urbana da Cidade.

## 2 - Introdução

A dinamização da área de intervenção agora proposta pressupõe um desenvolvimento coeso e a implementação de uma nova competitividade do tecido urbano.

Estes aspetos implicam a diminuição de alguns constrangimentos de ordem urbanística e social que visam aumentar as dinâmicas comunitárias, com vista à efetiva reabilitação desta área da cidade de Pinhel, que desde tempos imemoriais se assumiu como o epicentro da expansão urbana.

Num contexto de envelhecimento da população que caracteriza a área de intervenção, aliado à degradação física dos edifícios, a reabilitação urbana apresenta-se como uma prioridade e uma oportunidade de reverter a degradação física do edificado e atenuar o envelhecimento da população residente.

A degradação física dos edifícios, traduzida em condições de conforto e de habitabilidade inaceitáveis para os moradores, na sua maioria indivíduos e famílias que pertencem a grupos vulneráveis, como é o caso dos idosos, associada à degradação do tecido urbano, que afeta a sua qualidade de vida, influencia negativamente a imagem, competitividade e atratividade da cidade.

Neste sentido, a reabilitação urbana torna-se uma oportunidade e uma prioridade de intervenção com o objetivo de melhorar a qualidade de vida dos munícipes e de promover o desenvolvimento de uma cidade mais funcional, em que as limitações, agora identificadas, sejam supridas, dando lugar à efetiva revitalização do tecido urbano, consubstanciada na reabilitação dos edifícios e espaços públicos degradados.

Acreditamos que, desta forma, estamos a criar mecanismos que permitam atrair novas funcionalidades, de cariz residencial ou de serviços, que impulsionem o rejuvenescimento da população e dinamizem o tecido económico, social e ambiental, por forma a projetar uma realidade mais sustentável, mais eficiente em termos energéticos, geradora de emprego e de dinamização social e cultural. Um espaço onde seja mais agradável viver.

## 3 - A reabilitação Urbana

### 3.1. Enquadramento legal

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU - D.L. 307/2009, de 23/10) assenta as intervenções de reabilitação, em dois conceitos base, determinados no art.º 2º:

- **Área de Reabilitação Urbana (ARU)**, definida como 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, podendo ser delimitada em instrumento próprio ou corresponder à área de intervenção de um plano de pormenor de reabilitação urbana;
- **Operação de reabilitação urbana (ORU)**, conjunto articulado de intervenções que visam, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área, correspondente à Área de Reabilitação Urbana.

As áreas de reabilitação urbana poderão abranger, designadamente, áreas e centros históricos, património cultural imóvel, classificado ou em vias de classificação, e respetivas zonas de proteção, áreas urbanas degradadas ou correspondendo zonas urbanas consolidadas (*artigo 12.º*), estratégicas do município.

De acordo com a *alínea j) do artigo 2.º*, a reabilitação urbana é definida como a forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado, através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de

# Área de Reabilitação Urbana da Cidade de Pinhel

Memória Descritiva e Justificativa

Município de Pinhel

---

utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios.

Nos termos do *artigo 7.º, n.º 2 “a cada área de reabilitação urbana corresponde uma operação de reabilitação urbana”*.

As operações de reabilitação urbana em que o regime assenta, configuram-se assim como um conjunto articulado de operações urbanísticas integradas, a concretizar numa determinada área do território (área de reabilitação urbana), correspondendo, deste modo, a intervenções diretas no território e no edificado. Estando em causa a realização de operações urbanísticas, as mesmas são reguladas no **Regime Jurídico da Urbanização e Edificação** (RJUE - D.L. n.º 555/99, de 16/12, na sua redação atual).

De acordo com o estipulado no artigo 14-º do DL n.º 307/2009, de 23 de Outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto, obriga o Município a definir os benefícios fiscais associados aos impostos municipais, a conceder aos proprietários e detentores de direitos sobre o património edificado que seja objeto de ARU, devidamente enquadradas no quadro legal vigente, ou seja, confere o direito aos intervenientes o acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável.

Tais benefícios são definidos em legislação própria, nomeadamente, código do IMI, código do IVA e estatuto dos benefícios fiscais.

#### 3.2. Princípios gerais

Conforme disposto no artigo 4.º do Decreto-lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, a política de reabilitação urbana obedece aos seguintes princípios gerais:

- a) Princípio da responsabilização dos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios, conferindo-se à sua iniciativa um papel preponderante na reabilitação do edificado e sendo-lhes, nessa medida, imputados os custos inerentes a esta atividade;*
- b) Princípio da subsidiariedade da ação pública, garantindo que as ações de reabilitação urbana relativas a espaços privados são diretamente promovidas por entidades públicas apenas na medida em que os particulares, quer isoladamente, quer em cooperação com aquelas, não as assegurem ou não possam assegurá-las;*
- c) Princípio da solidariedade intergeracional, assegurando a transmissão às gerações futuras de espaços urbanos corretamente ordenados e conservados;*
- d) Princípio da sustentabilidade, garantindo que a intervenção assente num modelo financeiramente sustentado e equilibrado e contribuindo para valorizar as áreas urbanas e os edifícios intervencionados, através de soluções inovadoras e sustentáveis do ponto de vista sócio-cultural e ambiental;*
- e) Princípio da integração, preferindo a intervenção em áreas cuja delimitação permita uma resposta adequada e articulada às componentes morfológica, económica, social, cultural e ambiental do desenvolvimento urbano;*
- f) Princípio da coordenação, promovendo a convergência, a articulação, a compatibilização e a complementaridade entre as várias ações de iniciativa pública, entre si, e entre estas e as ações de iniciativa privada;*
- g) Princípio da contratualização, incentivando modelos de execução e promoção de operações de reabilitação urbana e de operações urbanísticas tendentes à reabilitação urbana baseados na concertação entre a iniciativa pública e a iniciativa privada;*

# Área de Reabilitação Urbana da Cidade de Pinhel

Memória Descritiva e Justificativa

Município de Pinhel

---

- h) Princípio da proteção do existente, permitindo a realização de intervenções no edificado que, embora não cumpram o disposto em todas as disposições legais e regulamentares aplicáveis à data da intervenção, não agravam a desconformidade dos edifícios relativamente a estas disposições ou têm como resultado a melhoria das condições de segurança e salubridade da edificação ou delas resulta uma melhoria das condições de desempenho e segurança funcional, estrutural e construtiva da edificação e o sacrifício decorrente do cumprimento daquelas disposições seja desproporcionado em face da desconformidade criada ou agravada pela realização da intervenção;*
- i) Princípio da justa ponderação, promovendo uma adequada ponderação de todos os interesses relevantes em face das operações de reabilitação urbana, designadamente os interesses dos proprietários ou de outros titulares de direitos sobre edifícios objeto de operações de reabilitação;*
- j) Princípio da equidade, assegurando a justa repartição dos encargos e benefícios decorrentes da execução das operações de reabilitação urbana.*

### 3.3. Objetivos

Falar de reabilitação urbana pressupõe a seguinte definição, conforme o *Regime Jurídico da Reabilitação Urbana*, aprovado pelo DL n.º 307/2009, de 23 de Outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto:

*“...a forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou a vários edifícios, às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às frações eventualmente integradas nesse edifício, ou a conceder-lhes novas aptidões funcionais, determinadas em função das opções de reabilitação urbana prosseguidas, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas”*

Enquanto a reabilitação de edifícios tem a seguinte definição:

*“... a forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios”*

A reabilitação urbana não é portanto uma mera reabilitação de edifícios, já que a primeira é mais do que um problema de tecnologia de construção, exige competências sociais, económicas, políticas, de gestão, de comunicação, etc. A Reabilitação Urbana é uma oportunidade para regenerar as cidades, através da reabilitação do património degradado e através da qualificação do espaço público.

A reabilitação urbana incide, assim, sobre uma realidade pré-existente e trata-se de uma política pública, uma vez que:

- O dever de promoção da reabilitação urbana incumbe ao Estado, às Regiões Autónomas e às autarquias locais (RJRU, art.º 8º/4);

# Área de Reabilitação Urbana da Cidade de Pinhel

Memória Descritiva e Justificativa

Município de Pinhel

---

- A reabilitação urbana é, então, promovida pelos municípios, através da delimitação de áreas de reabilitação urbana (ARU) (RJRU, artº 5º);
- A política de reabilitação urbana obedece a um conjunto de princípios estabelecidos por lei (RJRU, artº 4º);
- As operações de reabilitação urbana são geridas por uma entidade gestora: o município ou uma empresa pública do sector empresarial local (RJRU, artº 9º e 10º).

A uma determinada ARU corresponde uma Operação de Reabilitação Urbana (ORU). As operações de reabilitação urbana têm uma dimensão estratégica ligada ao desenvolvimento da cidade e do município:

*“... São enquadradas por instrumentos de programação, designados, respetivamente, de estratégia de reabilitação urbana ou de programa estratégico de reabilitação urbana” (RJRU, artº 8º/4).”*

---

Segundo o Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT), a reabilitação urbana é um instrumento da política de desenvolvimento urbano e territorial do município, sendo que um dos grandes objetivos da política de desenvolvimento territorial é a promoção da coesão social, económica e territorial (PNPOT, 2007). Portanto a reabilitação urbana é também uma oportunidade de inovação social.

A reabilitação urbana pressupõe não só reabilitar a dimensão física da cidade mas também intervir simultaneamente sobre as dimensões imateriais da regeneração urbana, procurando reduzir as vulnerabilidades sociais, promover o emprego, a ocupação e melhorar a mobilidade e ainda melhorar os espaços verdes, melhorando assim a dimensão ambiental da cidade. Desta forma, a reabilitação urbana é uma oportunidade de um renovado protagonismo dos espaços públicos, nas suas várias dimensões.

O espaço público e os equipamentos urbanos são os dois principais elementos de estruturação das cidades, dado que:

- O espaço público é um importante fator de identidade e apropriação coletiva da cidade;
- A qualificação dos espaços públicos contribui para a coesão social e territorial;
- A qualificação dos espaços públicos deve ser uma dimensão importante da política municipal de reabilitação urbana;
- A qualificação dos espaços públicos deve ser ativamente articulada com a qualificação dos espaços privados de utilização coletiva;
- Os dois tipos de espaço devem constituir uma rede de espaços não edificados de utilização comum.

Os espaços públicos, mesmo os mais simbólicos, destinam-se a ser utilizados pelas pessoas, como tal, as pessoas devem ser o principal critério de projeto, criando uma rede de espaços públicos que constitua uma extensão natural dos espaços edificados. A definição e consolidação de uma rede ecológica municipal com base nos espaços verdes de utilização coletiva, a criação de percursos que convidem ao uso da cidade a pé permitirão conceber espaços úteis, com carácter multifuncional, bem equipados, apelativos, simples de apreender e apropriar, espaços confortáveis em termos de luminosidade, insolação, vento, abrigo da chuva, apoio sanitário e espaços inclusivos que tenham atenção especial aos mais vulneráveis, que são os mais idosos e os mais jovens.

## Área de Reabilitação Urbana da Cidade de Pinhel

Freguesias	Área (hectares)	Freguesias	Área (hectares)
Agregação das freguesias Sul de Pinhel	4081,83	Pinhel	4465,21
Alto do Palurdo	4730,73	Pínzio	2713,00
Alverca da Beira / Bouça Cova	1973,36	Souropires	1567,26
Ervedosa	1284,23	Terras de Massueime	1239,38
Freixedas	3310,87	União das freguesias de Atalaia e Safurdão	3432,16
Lamegal	2196,24	Valbom / Bogalhal	3233,00
Lameiras	1776,34	Vale do Côa	5219,53
Manigoto	1588,68	Vale do Massueime	2407,34
Pala	1424,12	Vascoveiro	1808,85
		<b>TOTAL</b>	<b>48452,13</b>

## 4 - Caracterização do concelho de Pinhel

### 4.1 Enquadramento geográfico

O concelho de Pinhel localiza-se na região Centro (NUTS II), sub-região Beira Interior Norte (NUTS III), distrito da Guarda, e integra a Comunidade Intermunicipal das Beiras e Serra da Estrela. Confronta a Norte com o concelho de Vila Nova de Foz Côa, a Este com os concelhos de Figueira de Castelo Rodrigo e Almeida, a Sul com o concelho da Guarda e a Oeste com os concelhos de Mêda, Trancoso e Celorico da Beira (figura 1). Pinhel possui uma área total de 484,52 Km<sup>2</sup> (*Carta Administrativa Oficial de Portugal*, 2014) e um perímetro de 156 Km (*INE*, 2010), ocupando 12% da área correspondente à sub-região Beira Interior Norte, e 8,7% do distrito da Guarda. Os comprimentos máximos nas direções Norte-Sul e Oeste-Este são, respetivamente, 43 e 26 Km (figura 1).

Após a **Reorganização Administrativa Territorial Autárquica de Setembro de 2013**, o concelho encontra-se organizado em **17 freguesias rurais e 1 urbana** (sede de concelho), com as seguintes superfícies:

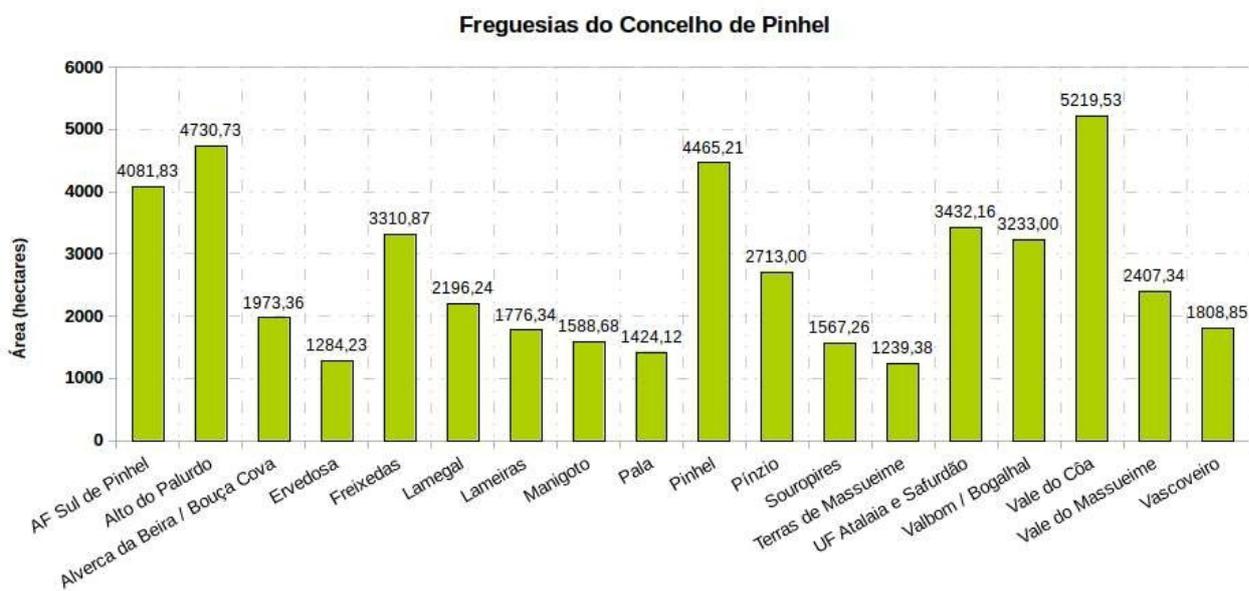
**Tabela 1 - Freguesias, e respetivas áreas, do concelho de Pinhel (Fonte: CAOP/DGT)**

# Área de Reabilitação Urbana da Cidade de Pinhel

Memória Descritiva e Justificativa

Município de Pinhel

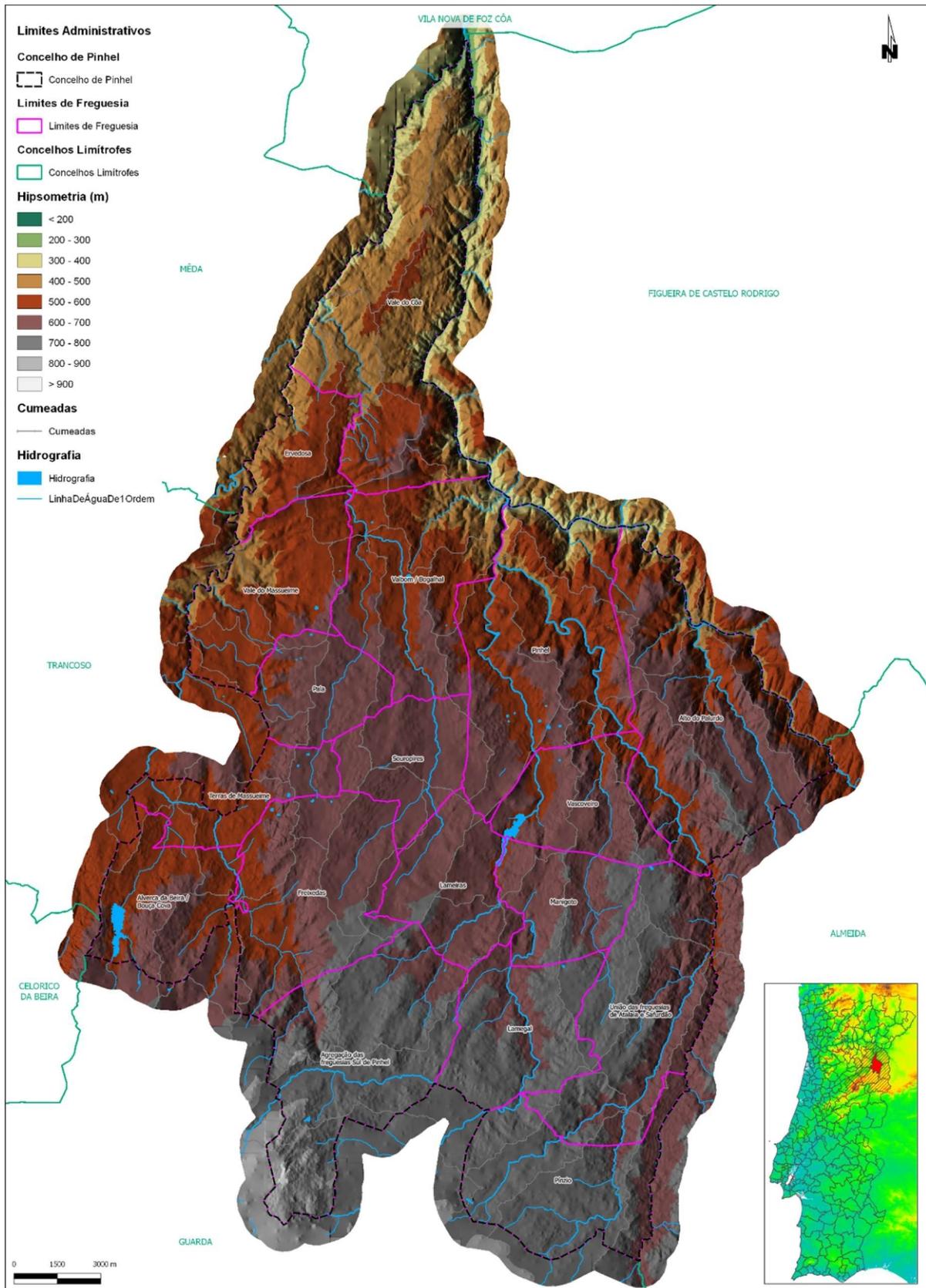
Gráfico 1 - Freguesias, e respetivas áreas, do concelho de Pinhel (Fonte: CAOP/DGT)



# Área de Reabilitação Urbana da Cidade de Pinhel

Memória Descritiva e Justificativa

Município de Pinhel



# Área de Reabilitação Urbana da Cidade de Pinhel

Memória Descritiva e Justificativa

Município de Pinhel

Apesar de ter uma morfologia relativamente aplanada na zona central, com altitudes médias a rondarem os 600 metros, o concelho de Pinhel possui uma vasta amplitude altimétrica, apresentando cotas na ordem dos 150 metros na confluência do Rio Côa e da Ribeira de Massueime (extremo Norte do concelho), e cotas superiores a 925 metros na zona de Argomil (Agregação das Freguesias Sul de Pinhel). A figura 2 apresenta dois perfis topográficos do concelho, um na direção Norte-Sul e o outro na direção Oeste-Este.

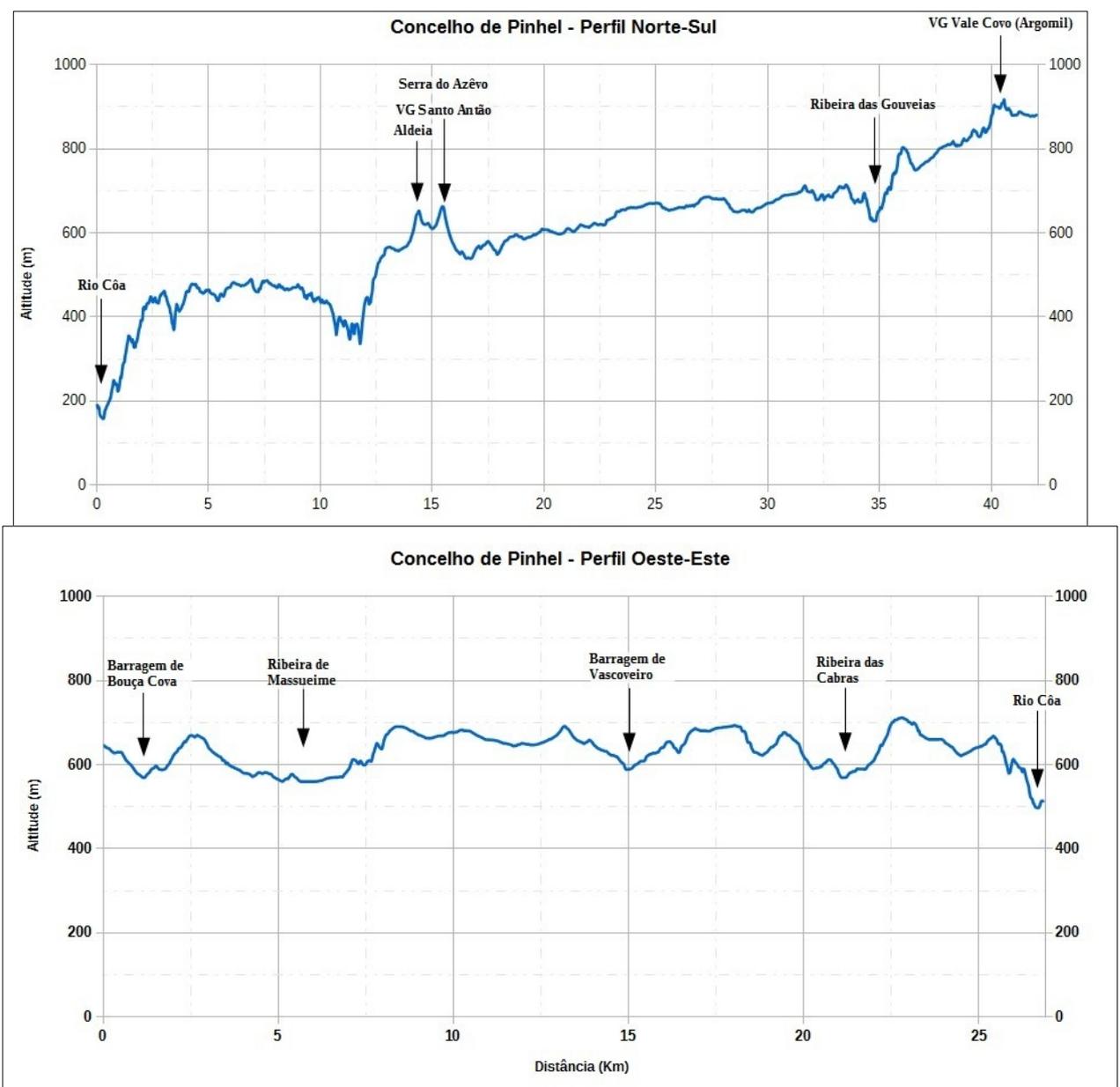


Figura 2 - Perfis topográficos segundo os comprimentos máximos do concelho de Pinhel, nas direções Norte-Sul e Oeste-Este.

# Área de Reabilitação Urbana da Cidade de Pinhel

Memória Descritiva e Justificativa

Município de Pinhel

---

O concelho é atravessado por diversos cursos de água, todos eles pertencentes à Bacia Hidrográfica do Douro, num padrão de drenagem dendrítico. De entre esse conjunto de linhas de água, destaca-se o Rio Côa (com orientação sensivelmente NW-SE) que, juntamente com a Ribeira de Massueime (com orientação NE-SW), sua afluente, delimitam o concelho no quadrante Norte. A Ribeira das Cabras e da Pêga (afluentes do Côa), bordejam a cidade de Pinhel, respetivamente, a Este e a Oeste.

Já no decorrer do século XXI, foram concluídas nos concelhos duas barragens que representam importantes reservas estratégicas de água, com fins distintos. Por um lado, a Barragem de Vascopeiro, erigida na Ribeira da Pêga e concluída no ano 2000, exclusivamente destinada ao abastecimento público, fornece água a 13 freguesias do concelho. Por outro lado, a Barragem de Bouça Cova, concluída em 2002, na Ribeira de Cerejo, tem como finalidade principal a rega, mas é também utilizada para abastecimento da freguesia onde se insere (Alverca da Beira / Bouça Cova). As restantes freguesias, situadas no setor Sul do concelho, são abastecidas pela Barragem do Caldeirão, localizada já no concelho da Guarda.

#### 4.2. Enquadramento histórico

##### 4.2.1 - Contexto Regional

Os testemunhos da presença humana no concelho de Pinhel remontam à época da Pré- História. Os artefactos líticos existentes no museu municipal, as pinturas e gravuras rupestres do calcolítico, encontradas na área da freguesia de Cidadelhe, a par de outros testemunhos recolhidos à superfície, de épocas posteriores, encontrados na zona do Bogalhal, Santa Eufémia, Prados, Freixedas, Gouveias, PíNZio, Manigoto e Vascopeiro, permitem-nos estabelecer, em teoria, uma continuidade na ocupação humana da área geográfica que hoje pertence ao concelho de Pinhel.

Tendo como referência alguns topónimos é possível que algumas das atuais sedes de freguesia e lugares que integram o concelho de Pinhel remontem à Alta Idade Média ou mesmo a períodos anteriores. O topónimo Cidadelhe remete-nos para a época proto- histórica; Alverca, Mangide e Manigoto são exemplos de topónimos que têm a sua origem na alta idade média.

Apesar das muitas indicações toponímicas, a Idade do Ferro na região de Pinhel continua a ser desconhecida em contextos de ocupação humana. Uma intervenção no “Castelo” de Cidadelhe, veio ajudar a compreender a origem da ocupação daquele local fortificado. Sobre o povoamento durante a ocupação romana, algumas fontes bibliográficas fornecem informações relativas aos *populli* pré-romanos que ocuparam esta região. Na margem esquerda do Côa, onde se localiza Pinhel, viveram os *lancienses transcudani* e na margem direita, os *interanienses*, ambos referenciados na inscrição da ponte de Alcântara.

A listagem de sítios fortificados relativos à Época Proto-Histórica fornecida pelo General João de Almeida, para o concelho de Pinhel, tem que ser encarada com algumas reservas, dado que alguns dos locais por ele indicados não apresentam características de terem sido lugares fortificados.

A Época Romana está documentada por achados de superfície, encontrados nas freguesias de Manigoto, Freixedas, Gouveias, Sorval e, ainda, por um conjunto muito significativo de dados relativos a *Granjas e Villae*, das quais se destaca a estação

# Área de Reabilitação Urbana da Cidade de Pinhel

Memória Descritiva e Justificativa

Município de Pinhel

---

arqueológica do Prado Galego, na Freguesia de Valbom, que foi recentemente objeto das primeiras escavações arqueológicas. Em Santa Eufêmia foi encontrada uma Ara epigrafada quando se procedia à abertura dos alicerces para edificação de uma habitação particular. Nas proximidades das atuais povoações de Prados e Sorval foram identificados contextos



de ocupação romana que poderão estar associados à existência de villae ou casais agrícolas, uma vez que os testemunhos encontrados indiciam práticas de exploração agrária.

A frequência com que se encontram testemunhos de superfície nessas estações arqueológicas, nomeadamente de escórias de ferro, sugere a exploração ou transformação deste mineral nessas áreas. Aliás, a exploração de minerais ferrosos ou a sua transformação em peças de uso quotidiano terá perdurado no concelho de Pinhel desde essa época até aos primeiros anos do século XX.

Em relação a caminhos e vias, Patrício Curado faz referência a uma via romana que de Castelo Rodrigo ia em direção a Marialva e atravessava o rio Côa junto à atual Quinta da Moreirola, no sopé do monte onde se localiza o atual Bogalhal-Velho, povoação medieval em ruínas, que se denominava Santa Maria de Porto de Vide.

O contexto político e militar da Idade Média, sobretudo o período da formação da nacionalidade, muito bem referenciado em inúmeros testemunhos materiais e administrativos, que constituem as fontes históricas, permitem-nos compreender a necessidade de se criarem estruturas de uma efetiva defesa operacional e, conseqüentemente, povoamento que garantisse a posse das terras conquistadas. Esta premissa fez com que os monarcas portugueses viessem a interessar-se por esta região beirã, desde o início da nacionalidade.

Pinhel, enquanto terra fortificada, aparece desde muito cedo, com uma autonomia administrativa e judicial. Do ponto de vista estratégico e militar ocupava, juntamente

---

com a vila de Castelo Mendo uma posição de praça avançada do reino de Portugal, face ao vizinho e oponente reino de Leão e Castela, antes da assinatura do Tratado de Alcanizes, por D. Dinis em 1297.

#### 4.2.2 - Cidade de Pinhel

##### Origens

Estudos recentes, levados a cabo na Igreja de Santa Maria do Castelo vieram confirmar que a origem de Pinhel remonta à época pré-histórica, mais precisamente ao período calcolítico. A excelente localização geográfica, numa colina rodeada por cursos de água e com grande controlo visual sobre a área circundante, permite-nos pensar que esta povoação terá sido, desde o início, um local fortificado.

Se tivermos em consideração os numerosos testemunhos de povoamento existentes no concelho de Pinhel, atendendo a testemunhos como as gravuras e pinturas rupestres da Faia, em Cidadelhe, e as numerosas indicações relativas a ocupações dos períodos pré- romano e romano, podemos afirmar com relativa certeza que existiu uma ocupação humana continuada na área que hoje pertence à cidade e ao concelho de Pinhel.

##### Séc. XII – Séc. XVI

No início da reconquista do território nacional, a povoação de Pinhel encontrava-se em “estado lastimoso” devido às frequentes invasões a que fora sujeita. Apesar deste facto, foi considerada como um lugar estratégico do ponto de vista militar, uma vez que assumiu desde logo uma importância significativa na defesa destes territórios. Mereceu por isso a atenção do nosso primeiro monarca que a reabilitou e lhe concedeu, segundo alguns autores Carta de Foral, com grandes privilégios em 1179.



# Área de Reabilitação Urbana da Cidade de Pinhel

Memória Descritiva e Justificativa

Município de Pinhel

---

A proximidade com o reino de Leão e Castela e a instabilidade política da altura, fizeram deste local uma importante praça militar de fronteira, dado que muito próximo localizava-se o castelo de Monforte, pertencente ao reino de Leão, que D. Dinis, não reedificou por o considerar de menor importância, depois da assinatura do Tratado de Alcanizes.

A primeira Carta de Foral atribuída a Pinhel, que se conhece, está datada de 1191. É da autoria do Prior e Irmãos da Ermida de Santa Maria de Riba-Paiva e segue o modelo do Foral de Trancoso atribuído por D. Afonso Henriques àquela vila em data desconhecida. O reinado de D. Sancho I ficou marcado por uma conjuntura de incremento da vida municipal e povoamento desta região do país. Pinhel vê confirmadas e ampliadas, com o Foral de 1209, as regalias adquiridas anteriormente. Estas foram sucessivamente confirmadas por D. Afonso II, em 1217, D. Dinis, em 1282, D. João I, em 1385 e D. Manuel, em 1510.

O amuralhamento das vilas começou em Portugal com D. Afonso III. Contudo, é com D. Dinis e ao longo de todo o século XIV que esse processo de reforço do sistema defensivo se realiza sistematicamente. Durante quase toda a Época Medieval, a preocupação fundamental prendia-se com o povoamento de toda a linha de separação com “Espanha”, pelo que se assistiu a uma sucessiva restauração dos castelos fronteiriços. Surgem, também neste período e em algumas localidades, as cercas urbanas que correspondem a uma nova importância do burgo e a novas estratégias militares. “Fazer Villa” chamava-se na Idade Média, ao ato de cercar de muralha uma povoação. A muralha de Pinhel reflete bem estas duas realidades, em que as preocupações de defesa contribuíram para a dignificação da localidade.

Não tendo mais preocupações com os muçulmanos, pois a reconquista estava já terminada no território nacional, D. Dinis procurou, depois de alcançada a paz e a redefinição dos territórios, consolidar as fronteiras com o reino vizinho. Conjuntamente com a reedificação dos castelos de Almeida, Castelo Bom, Castelo Mendo, Castelo Rodrigo e Sabugal, tratou-se da reedificação do Castelo de Pinhel, que apesar de recuado, face à nova fronteira, foi por ele tido como de grande valor. Deve-se, também, a D. Dinis a edificação da, ainda existente, cintura de muralhas. Aberta em

# Área de Reabilitação Urbana da Cidade de Pinhel

Memória Descritiva e Justificativa

Município de Pinhel

seis portas, Vila, S. Tiago, S. João, Marrocos, Alvacar e Marialva, comportava, segundo alguns autores, também seis torres. Pelo que conhecemos, conseguimos identificar cinco. Destas, três não existem: a da Vila que foi mandada demolir, a pedido da Câmara Municipal e com a autorização do Governo, em 26 de Abril de 1838, não existe a torre que protegia a porta de S. João, bem como a que integra os jardins da “Casa Grande”.

Incluem o pano de Muralhas as restantes torres, a Torre do Galo ou Torre do Relógio, local onde no século XV se guardavam as escrituras e os privilégios da Vila, a Torre Prisão, assim denominada por conter um fosso que serviu de cárcere e a Torre de S. Tiago contígua à porta do mesmo nome.

Na alcáçova erguem-se, isoladas, duas torres que testemunham a renovação a que foi submetido o castelo de Pinhel. A torre norte, também conhecida como torre manuelina, por apresentar uma arquitetura de estilo manuelino, ostenta uma janela desse estilo virada a sul que ilumina uma única



sala abobadada em que a pedra de remate da abóbada é decorada com a esfera armilar.

A tomada posição que as gentes de Pinhel assumiram na crise dinástica de 1383-85, ao defenderem as teses do Mestre de Avis, vieram a materializar-se na vida quotidiana da então vila de Pinhel. Esta atitude patriota levou o rei D. João I a confirmar aos povoadores de Pinhel uma série de prerrogativas no campo administrativo e judicial que vinham já de reinados anteriores. Enquanto reguengo, constituído em carta de 3 de Abril de 1385, nenhum fidalgo poderia comprar, ganhar, ou adquirir herdades ou propriedades na vila e seu termo.

Esta autoridade administrativa de que gozavam as pessoas de Pinhel foi quebrada, ainda que por um curto período de tempo, quando a Coroa cedeu às pressões da poderosa família dos Coutinhos. D. Fernando Coutinho, marechal do Reino, que

# Área de Reabilitação Urbana da Cidade de Pinhel

## Memória Descritiva e Justificativa

### Município de Pinhel

desempenhava em Pinhel, as funções de Alcaide do Castelo por nomeação régia, solicitou ao monarca a doação da jurisdição da vila. Depois de muitas insistências e numa atitude de recompensa para com o Alcaide pela morte de dois dos seus filhos, em conflito militar com os Reis Católicos, o rei vê-se obrigado a exprimir em carta de doação, de 22 de Maio de 1476, a jurisdição de Pinhel e seu termo.

O descontentamento geral da população e as prepotências dos novos senhores de Pinhel sobre o povo, desencadeia um dos mais graves conflitos sociais de toda a Idade Média. As lutas estenderam-se a quase todas as localidades que pertenciam ao concelho de Pinhel.

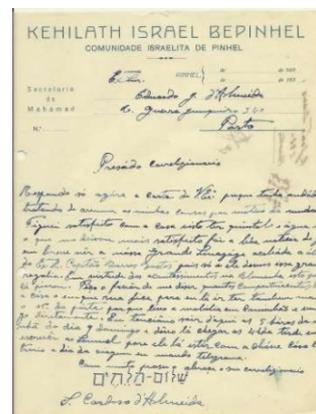
Uma sentença de D. Afonso V, datada de 22 de Julho de 1481, pôs termo às atrocidades e à entrega de Pinhel aos Coutinhos, condenando-os a uma indemnização. Durante o Século XV as comunas judaicas desenvolveram-se um pouco por todo o país, constituindo um importante estrato da população. A cidade de Pinhel possuiu também nessa altura uma comuna, que viu aumentada depois da imigração forçada de Castela. Numa primeira fase a realeza viu com bons olhos este aumento populacional, pois tinha interesse em dispor de mais Homens que possuíssem bens. Para além de ativarem o comércio interno e externo, de criarem mais riqueza, eram, por outro lado, os únicos depositários da ciência médica.

*“Pires, Petras, Desterros e Galhanos  
retirar deles são judeus castelhanos”*

Paulo, Amílcar

A comunidade judaica de Pinhel permaneceu na cidade durante muito tempo. Contudo, os testemunhos da sua presença são hoje muito ténues. Sabemos, pela documentação escrita e alguns testemunhos materiais onde se localizava a judiaria. Esta comunidade terá impulsionado um efetivo crescimento populacional.

Na atual Rua de Santa Maria e áreas urbanas limítrofes, são ainda identificáveis testemunhos arquitetónicos da época de quinhentos, onde se



# Área de Reabilitação Urbana da Cidade de Pinhel

Memória Descritiva e Justificativa

Município de Pinhel

---

reconhecem algumas marcas cruciformes que são atribuídas por alguns autores aos cristãos-novos. Se algumas dessas marcas podem ser identificadas como uma cruz simples, outras há que pela sua elaboração mais requintada deixam bem clara a intenção de afirmar a “cristianização” do local.

Estas marcas também estão identificadas em algumas casas da área urbana para onde se deu o prolongamento do burgo medieval. Apesar de nem sempre essas marcas serem visíveis, sabemos hoje que algumas famílias de ascendência judaica residiram na atual rua da República e ruas perpendiculares, onde se juntavam clandestinamente às sextas-feiras para a prática do culto judaico.

## Sec. XVII a Sec. XIX

É a partir do Século XVII que surgem em Pinhel alguns edifícios, civis e religiosos, que denunciam uma época áurea desta povoação.

A Igreja da Misericórdia, a Igreja de S. Luís, o antigo convento das Clarissas, os antigos Paços do Concelho, a Casa Grande, que em tempos foi a residência dos condes de Pinhel, o solar dos Corte Real, o solar dos Mena Falcão, que atualmente acolhe os Paços do Concelho e o solar dos Mendes Pereira são

alguns, dos muitos exemplos, materializados na arquitetura, que refletem um assinalável crescimento urbano.

Durante o período filipino, assistiu-se ao desenvolvimento de povoações como Chaves, Penamacor e Pinhel que por esta altura registava cerca de 2000 habitantes.

As seis paróquias que a cidade tinha, em 1758, são outro fator que demonstra a importância desta povoação no contexto regional. Quatro delas situavam-se dentro da área muralhada: Santa Maria, S. Martinho, S. Pedro e S. André e as outras duas, Salvador



# Área de Reabilitação Urbana da Cidade de Pinhel

Memória Descritiva e Justificativa

Município de Pinhel

e Santíssima Trindade, localizavam-se fora das muralhas. Das seis igrejas referidas anteriormente apenas existem a de Santa Maria e as ruínas da Igreja da Trindade. Posteriormente ergueram-se outras igrejas, como a de São Luís que serviu de Sé durante a vigência do bispado de Pinhel, e a de Santo António, que integrava o convento dos Capuchinhos.



No reinado de D. José I, as vilas de Aveiro, Penafiel, Castelo Branco e Pinhel são elevadas à categoria de Cidade Episcopal (Pinhel a 25 de Agosto de 1770). Esta elevação correspondeu à vontade do monarca em fundar novos bispados, atendendo a que, à exceção de Aveiro, nenhuma das povoações em questão apresentavam estruturas que justificassem essa promoção.

A excessiva extensão dos bispados de Lamego e Viseu, que administravam eclesiasticamente a maior parte da província da Beira e as reformas empreendidas pelas políticas pombalinas, foram duas das razões que levaram D. José I a solicitar ao papa a criação do novo bispado. A diocese de Pinhel viria a ser criada pelo papa Clemente XIV, em decreto apostólico datado de Julho de 1770 e a Sé instalada na Igreja de Salvador, passando posteriormente para a Igreja de S. Luís.

O contexto político da altura e as divergências com a Câmara Municipal impediram a afirmação da diocese de Pinhel, ao ponto da autarquia bloquear a construção da Sé-Catedral. Apesar da conjuntura desfavorável foi mandado construir, pelo terceiro bispo de Pinhel, D. António Pinto Mendonça Arrais, o Paço Episcopal que atualmente funciona como Casa da Cultura.

Nos inícios do século XIX era ainda muito precária a vida de muitas dioceses atingidas pelas invasões francesas. Os casos mais flagrantes diziam respeito aos bispados da Guarda, Pinhel e Castelo Branco, onde havia muitas casas para reconstruir e muitas terras ao abandono. A par de todas estas situações, as políticas dos governos setembristas, pouco dadas à aristocracia religiosa, e os fracos rendimentos de algumas

# Área de Reabilitação Urbana da Cidade de Pinhel

Memória Descritiva e Justificativa

Município de Pinhel

---

dioceses fizeram com que a Santa Sé não nomeasse bispos substitutos à medida que os seus titulares morriam ou deixavam de exercer o núnus. Assim aconteceu com o bispado de Pinhel que teve como último bispo D. Leandro de Sousa Brandão.

A bula papal de Leão XIII, de 30 de Setembro de 1881, estabeleceu a extinção para sempre das Dioceses de Pinhel, Aveiro, Castelo Branco e Leiria.

## Séc. XX

Apesar dos inícios do século XX serem marcados por algumas inovações, como a exploração e canalização de água, era já evidente, nesta região, um conjunto de assimetrias, próprias da interioridade, quando comparadas com outras regiões de Portugal.

A deslocação de alguns serviços públicos para a “zona nova” da cidade fez com que o Centro Histórico se desumanizasse progressivamente. A partir da segunda metade do século XX, a cidade de Pinhel tem evoluído essencialmente para Sudoeste da colina do Castelo, aproveitando a morfologia do terreno mais propícia à expansão urbana.

# Área de Reabilitação Urbana da Cidade de Pinhel

Memória Descritiva e Justificativa

Município de Pinhel

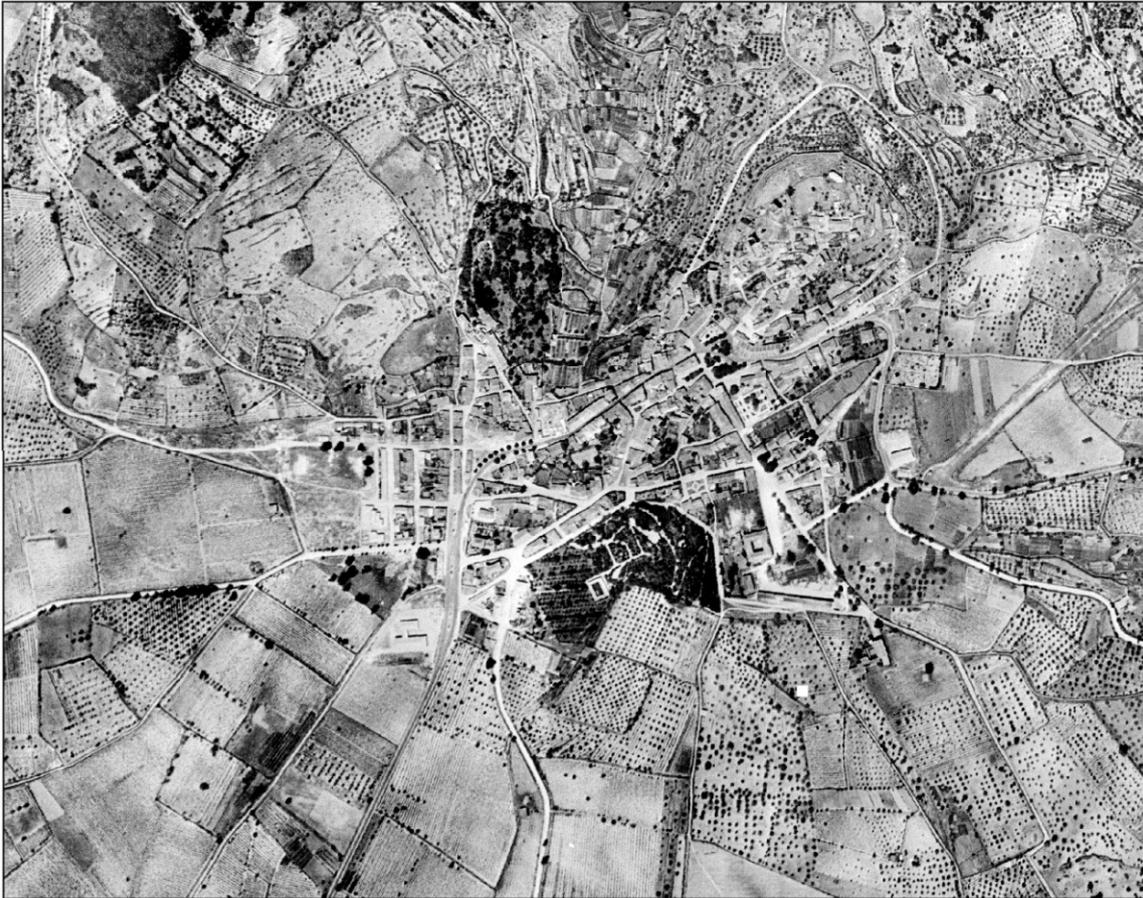


Figura 3 – Fotografia aérea de 1958 (voo USAF – Instituto Geográfico do Exército)

Neste contexto, as áreas urbanas da praça Sacadura Cabral, da rua Silva Gouveia e da rua da República, constituem o prolongamento natural das áreas habitacionais e comerciais que emergiram durante o período medieval.

Na atualidade, o pendor comercial das referidas áreas perderam alguma importância, fruto da deslocação do eixo populacional para novas áreas urbanas.

# Área de Reabilitação Urbana da Cidade de Pinhel

Memória Descritiva e Justificativa

Município de Pinhel



Figura 4 – Fotografia aérea de 1974 (Instituto Geográfico Português)

A partir de 1974, a cidade cresceu de forma relativamente organizada, através de um conjunto de operações de loteamento (figura 5).

Em 1987, o Arq.º José Duarte Madeira elaborou o designado “Plano Geral de Urbanização” (figura 6) que, apesar de nunca ter sido formalmente adotado, acabou por, de alguma forma, nortear o processo de urbanização da cidade e servir de base a muitas das intervenções realizadas no último quarto de século.

# Área de Reabilitação Urbana da Cidade de Pinhel

Memória Descritiva e Justificativa

Município de Pinhel

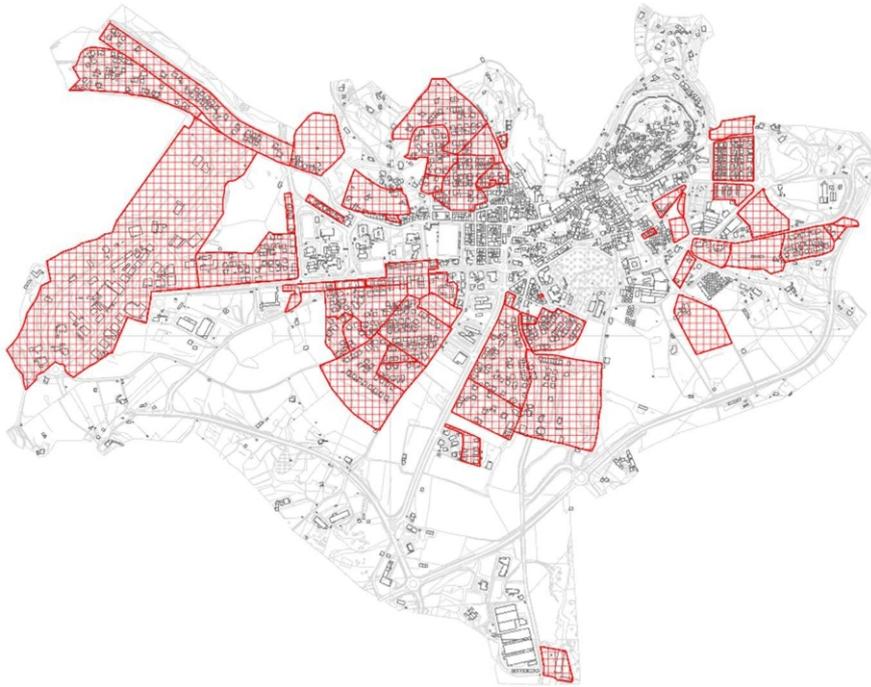


Figura 5 - Planta da cidade de Pinhel, com indicação das áreas objeto de operações de loteamento.



Figura 6 - Planta Geral de Urbanização - Plano Geral de Urbanização de Pinhel.

# Área de Reabilitação Urbana da Cidade de Pinhel

## Memória Descritiva e Justificativa

### Município de Pinhel

Em Dezembro de 1995, foi aprovado pela Assembleia Municipal de Pinhel e ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 83/95, de 11 de Maio e publicado no Diário da República n.º 202 I Série-B de 01/09/95, o Plano Diretor Municipal de Pinhel, que ainda hoje vigora, estruturando e orientando o processo de desenvolvimento urbanístico da cidade e do concelho de Pinhel (figura 7).



Figura 7 - Carta de Ordenamento da Cidade de Pinhel.

A figura 8 apresenta a orto-imagem de 1995, onde se pode verificar como evoluiu a cidade, desde 1974, até ao momento da entrada em vigor do Plano Diretor Municipal.

Já a figura 9 permite constatar os últimos 20 anos de evolução da cidade, tendo já o PDM como instrumento orientador.

A figura 10 mostra uma fotografia da cidade, na atualidade.

# Área de Reabilitação Urbana da Cidade de Pinhel

Memória Descritiva e Justificativa

Município de Pinhel



Figura 8 - Orto-imagem de 1995 (Instituto Geográfico Português).

# Área de Reabilitação Urbana da Cidade de Pinhel

Memória Descritiva e Justificativa

Município de Pinhel



Figura 9 - Ortofotomapa de 2014 (Câmara Municipal de Pinhel).

# Área de Reabilitação Urbana da Cidade de Pinhel

Memória Descritiva e Justificativa

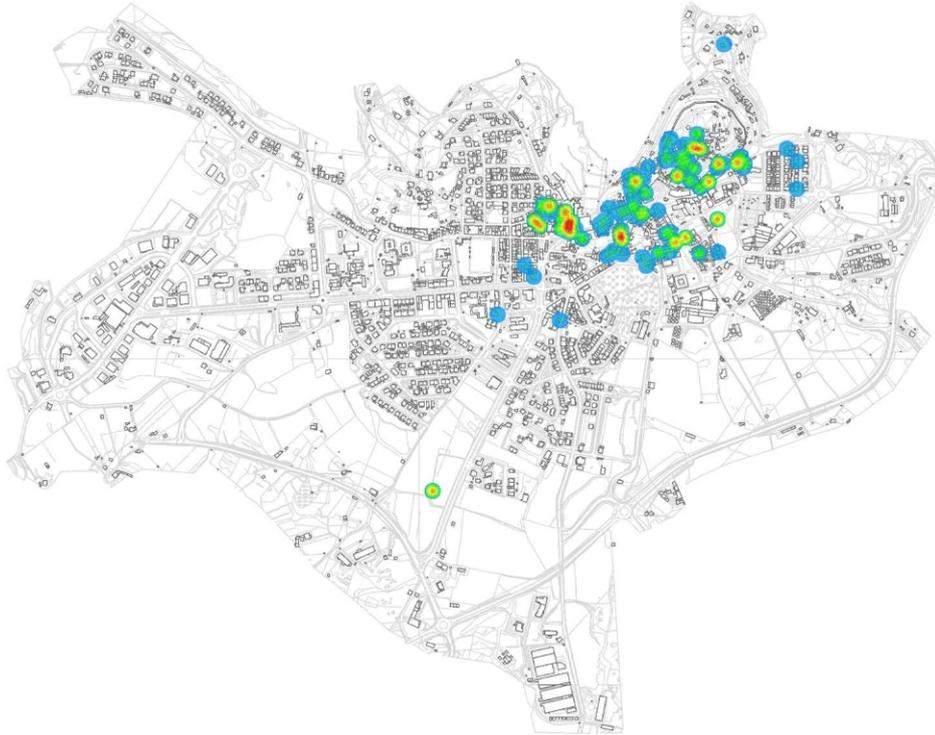
Município de Pinhel

---



**Figura 10 - Fotografia da Cidade de Pinhel (portugalfotografiaaerea.blogspot.com).**

Tal como sucedeu na esmagadora maioria das cidades portuguesas, a expansão das áreas urbanas fez-se por intermédio de urbanizações novas, construídas nas franjas dos antigos núcleos urbanos, tendo-se reduzido o investimento público e, sobretudo, privado, nesses núcleos, o que conduziu à sua progressiva degradação e abandono. A figura 11 destaca os principais focos de edificações degradadas ou a necessitar de reparações, segundo os *Censos de 2011*, na cidade de Pinhel.



**Figura 11 - Zonas com edifícios degradados ou a necessitar de reparações, segundo o INE (Censos 2011).**

Este fenómeno de despovoamento dos centros das cidades está intimamente relacionado com as suas características intrínsecas, nomeadamente ao nível do traçado das vias, não raras vezes estreitas, declivosas, com ausência de passeios e bastante limitativas ao nível da acessibilidade. As figuras seguintes evidenciam precisamente esses aspetos na zona antiga da cidade de Pinhel.

# Área de Reabilitação Urbana da Cidade de Pinhel

Memória Descritiva e Justificativa

Município de Pinhel

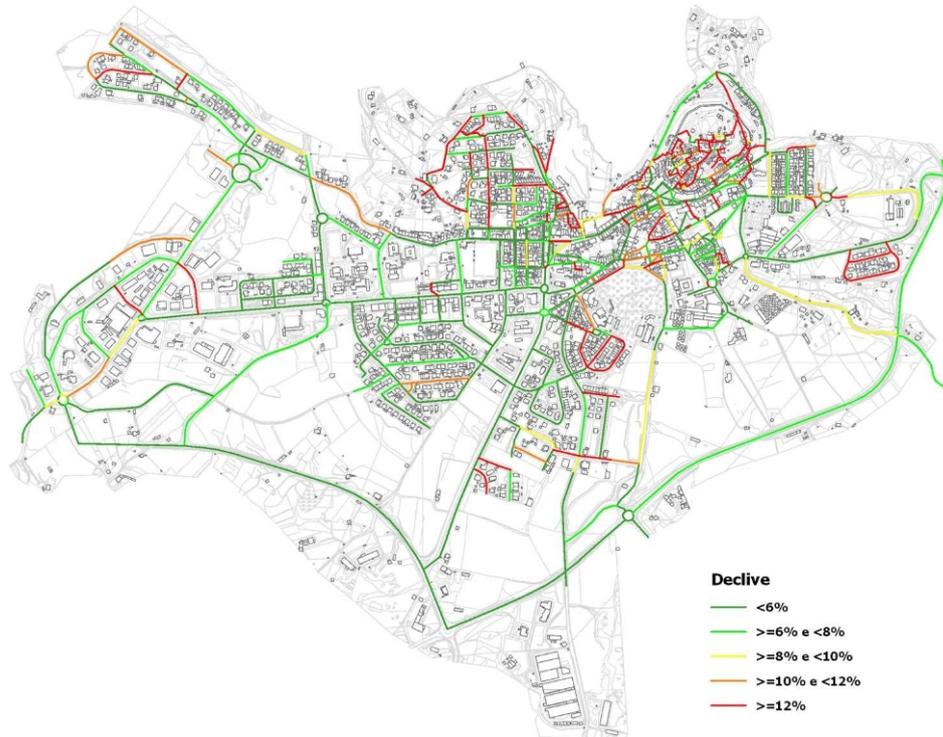


Figura 12 - Declive das ruas da cidade de Pinhel.

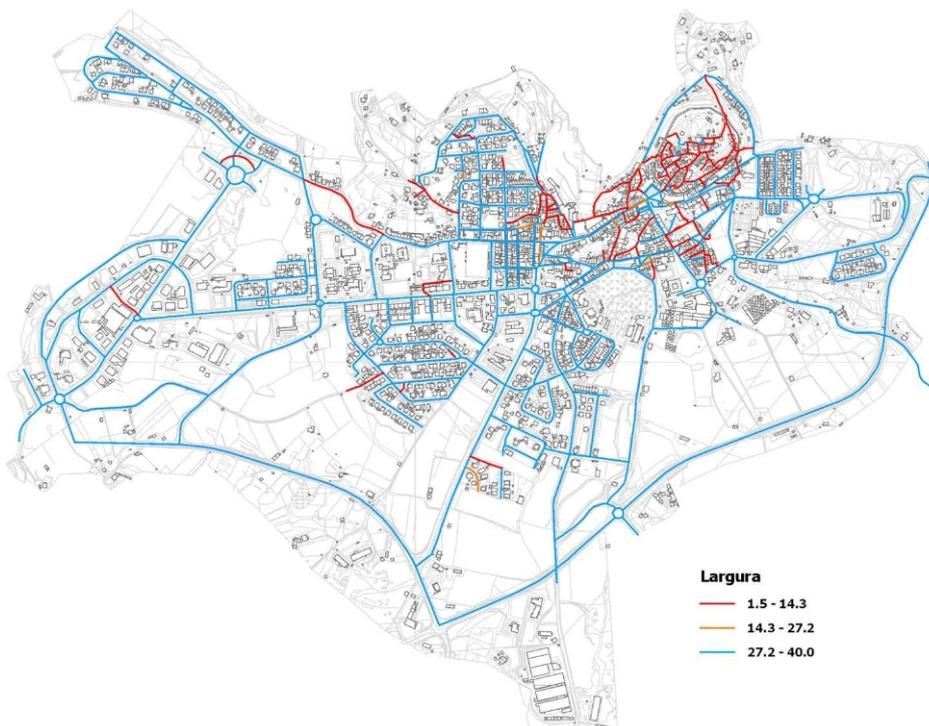
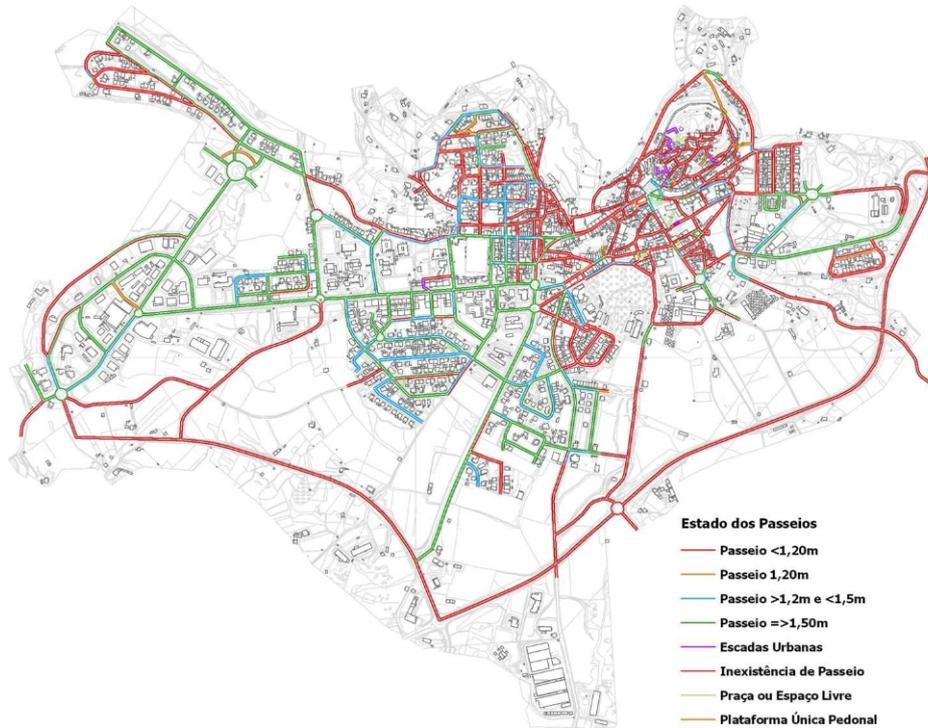


Figura 13 - Largura das ruas da cidade de Pinhel.



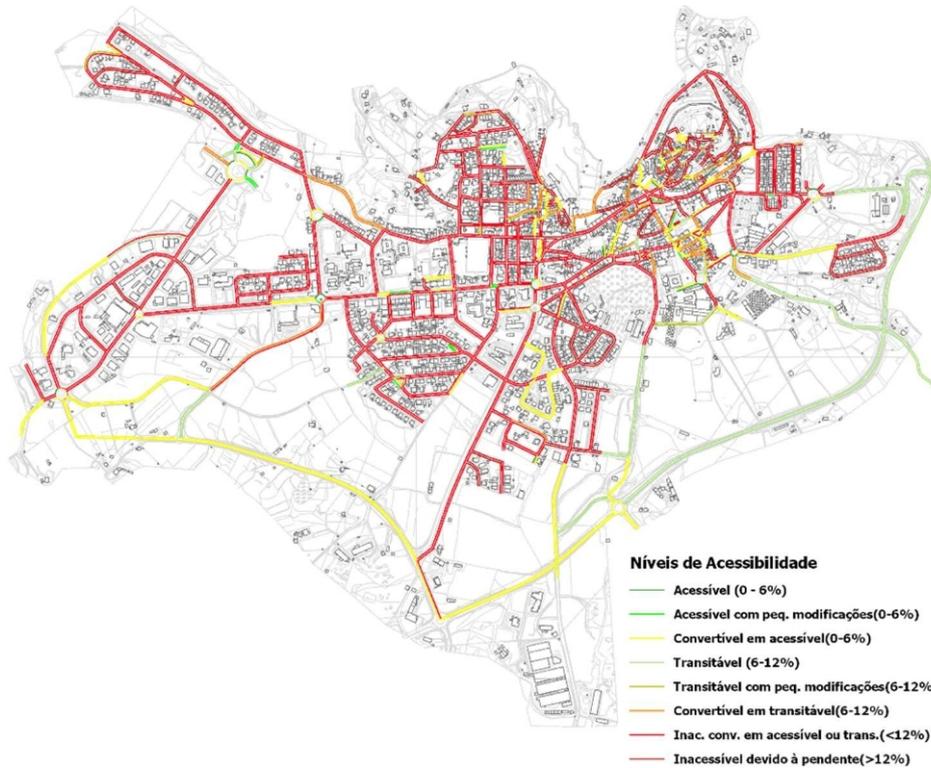
**Figura 14 - Estado dos passeios das ruas da cidade de Pinhel.**

Ciente destes problemas que, como se verifica pela análise das imagens anteriores, são mais acentuados no núcleo antigo da cidade, a Câmara Municipal de Pinhel realizou, recentemente, um estudo, designado “Plano de Soluções Integradas de Acessibilidade para Todos”, que contemplou diversas vertentes, nomeadamente o espaço público, onde foi feito um diagnóstico exaustivo e foram apresentadas algumas propostas de intervenção, que serão, progressivamente implementadas.

# Área de Reabilitação Urbana da Cidade de Pinhel

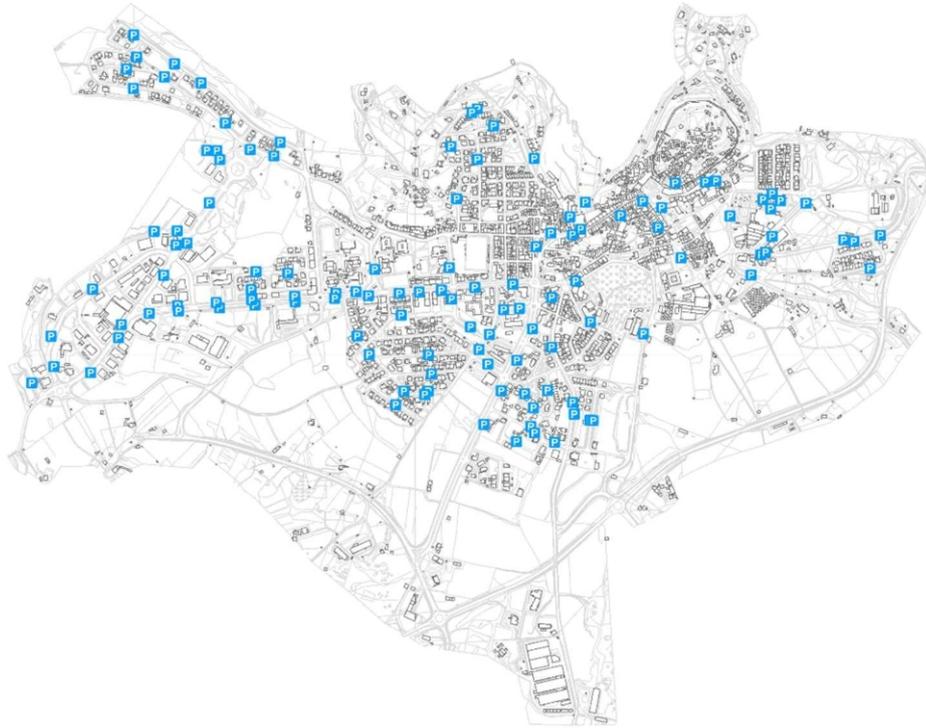
Memória Descritiva e Justificativa

Município de Pinhel



**Figura 15 - Níveis de acessibilidade das artérias da cidade de Pinhel, a pessoas com mobilidade reduzida.**

Ao nível do estacionamento, a Câmara Municipal tem também feito um esforço no sentido de criar parques ou lugares de estacionamento um pouco por toda a cidade. A figura seguinte demonstra que existe, atualmente, uma boa rede de parques e lugares de estacionamento.



**Figura 16 - Rede de parques e lugares de estacionamento da cidade de Pinhel.**

Contudo, a vertente centralizadora destes espaços permitiu a sobrevivência de atividades comerciais de grande importância. É na rua da República que continuam a situar-se as principais agências bancárias, bem como algumas lojas de comércio tradicional que “dinamizam” esta área histórica. Na praça e rua Silva Gouveia foram criados equipamentos para instalarem serviços desconcentrados da Administração Central, que têm contribuído para uma reaproximação do centro histórico com as comunidades locais.



**Figura 17 – Praça Sacadura Cabral.**

O comércio tradicional, materializado em pequenas lojas de base familiar e as atividades de cafetaria e restauração justificam a implementação de novas metodologias de intervenção que dinamizem o rejuvenescimento urbano.

# Área de Reabilitação Urbana da Cidade de Pinhel

Memória Descritiva e Justificativa

Município de Pinhel

---

A instalação dos novos Paços do Concelho, num edifício de grande valor histórico e patrimonial, permite perspetivar uma nova centralidade, uma nova dinâmica no movimento de pessoas e bens que transformará a praça Sacadura Cabral na verdadeira sala de visitas de Pinhel.

As áreas adjacentes beneficiarão igualmente dessa centralidade, visto que a beneficiação urbanística das principais artérias será acompanhada por uma ação de sensibilização, junto dos residentes e proprietários, para melhoria das habitações.

A fruição de um espaço urbano de excelência renovado, com relevância histórica e interesse patrimonial, pelas comunidades locais e públicos exteriores impulsionará os residentes e demais instituições públicas e privadas para uma nova dinâmica de afirmação.

A riqueza histórica e cultural da cidade é, hoje, encarada como um dos fatores de promoção e desenvolvimento local.

#### 4.3 Evolução demográfica

A análise da evolução do panorama demográfico a nível nacional, revela que a generalidade dos concelhos do interior atingiu o seu máximo demográfico por volta de meados do século XX.

O concelho de Pinhel segue, genericamente, essa tendência, conforme se pode constatar no gráfico seguinte.

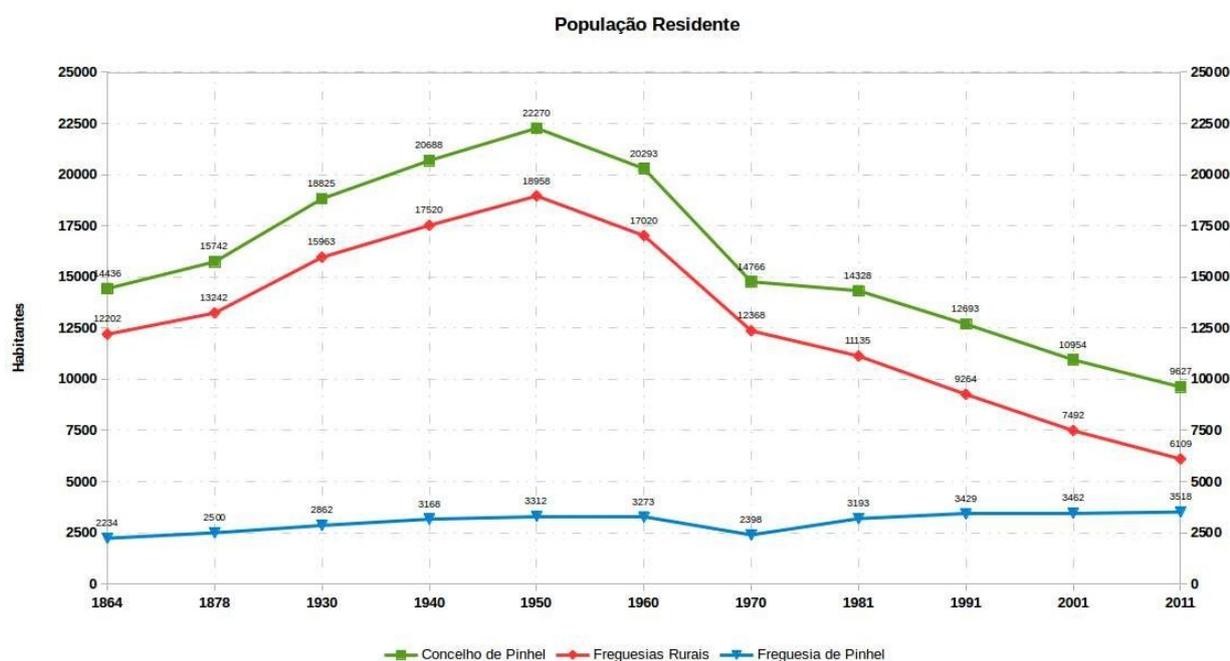


Gráfico 2 - População residente no concelho de Pinhel, entre 1864 e 2011 (Fonte: INE)

O pico demográfico terá sido atingido por volta de 1950, década a partir da qual se tem verificado uma sistemática perda de população, com destaque para o período de 1960-1970, onde o concelho perdeu cerca de 5500 habitantes.

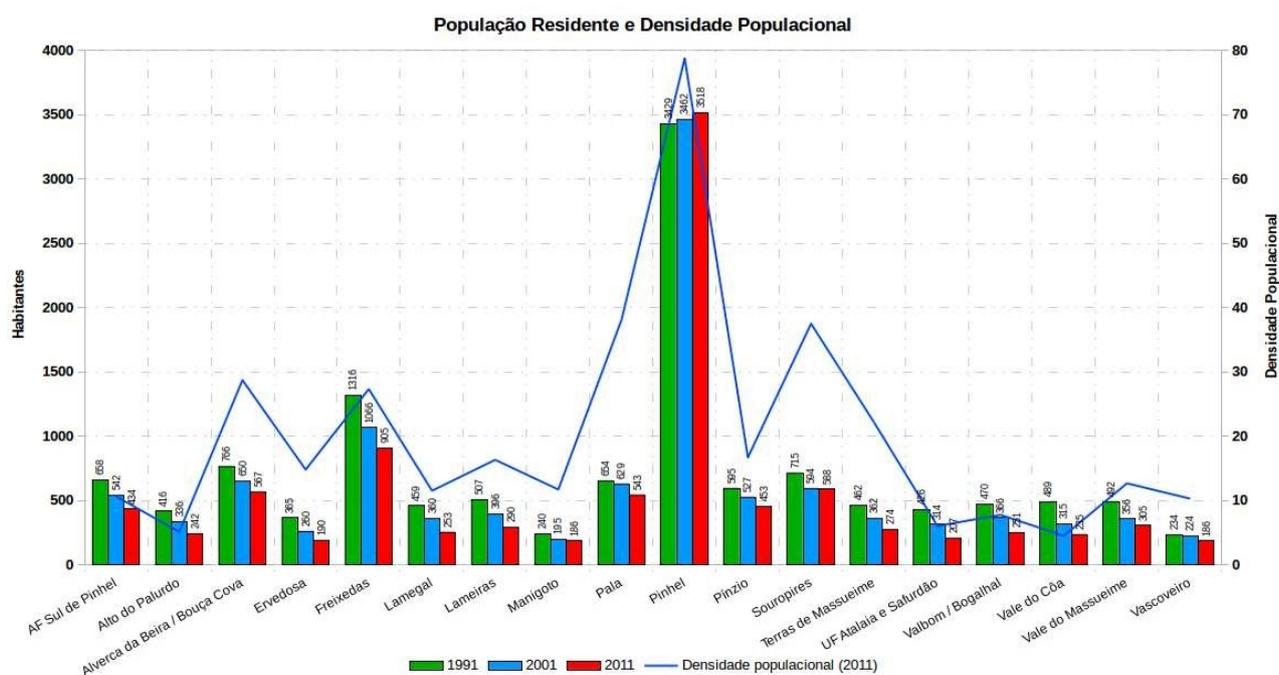
A freguesia de Pinhel, com exceção do período mencionado, tem mantido a sua população relativamente estável, no entanto, nas freguesias rurais tem-se verificado uma redução muito significativa, determinando o padrão demográfico do concelho como um todo.

# Área de Reabilitação Urbana da Cidade de Pinhel

Memória Descritiva e Justificativa

Município de Pinhel

Centrando a análise nos últimos *Recenseamentos Gerais da População* (1991, 2001 e 2011), podemos verificar a tendência de redução da população em todas as freguesias rurais do concelho de Pinhel (gráfico 3).



**Gráfico 3 - População residente e densidade populacional nas freguesias do concelho de Pinhel**  
(Fonte:INE)

Entre 2001 e 2011, o concelho perdeu cerca de 12% da sua população, residindo, de acordo com os Censos de 2011, 9627 habitantes nas suas 18 freguesias.

A densidade populacional é também bastante heterogénea nas diferentes freguesias. A freguesia de Pinhel é a que apresenta maior densidade populacional, com mais de 78 habitantes por Km<sup>2</sup>. Agrega, praticamente, 37% do total da população. Em contrapartida, as freguesias de Vale do Côa, Alto do Palurdo, Atalaia / Safurdão e Valbom / Bogalhal apresentam uma densidade populacional inferior a 8 habitantes por Km<sup>2</sup>. Por este motivo, o concelho integra os ora designados “Territórios de Baixa Densidade”.

Atendendo ao cenário demográfico atual, seria expectável um progressivo envelhecimento da população, de resto, à semelhança daquilo que se verifica para a generalidade do país. O índice de envelhecimento traduz a relação entre o número de idosos e a população jovem. De facto, conforme se pode constatar nos gráficos

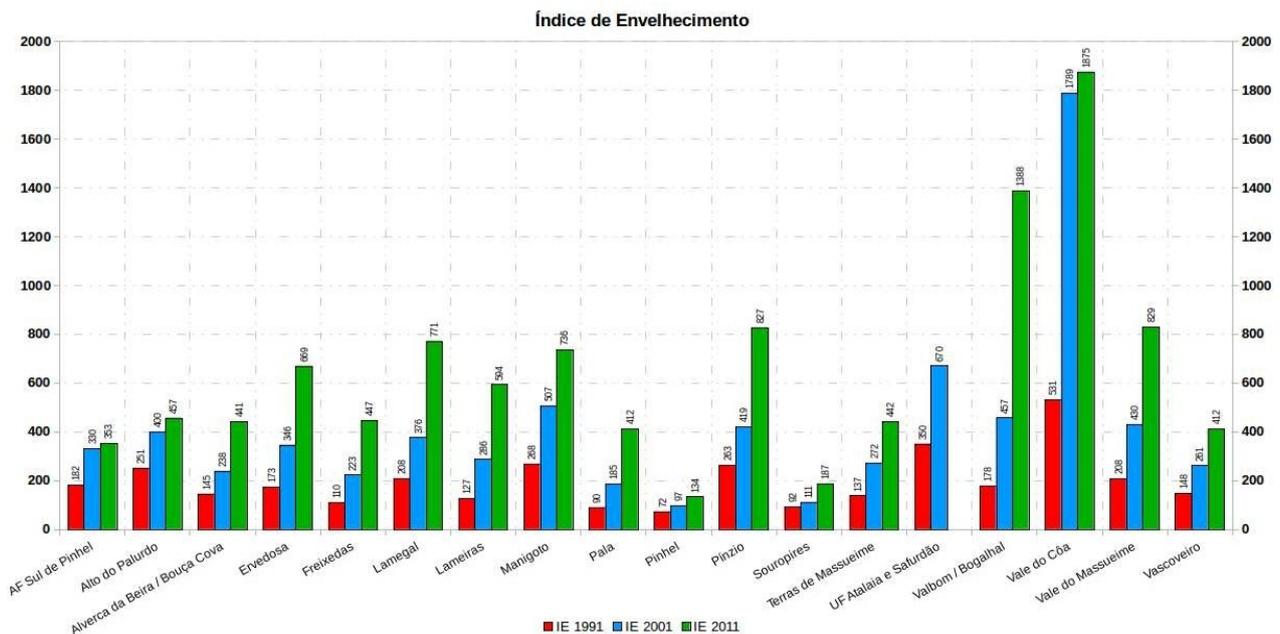
# Área de Reabilitação Urbana da Cidade de Pinhel

Memória Descritiva e Justificativa

Município de Pinhel

seguintes, o índice de envelhecimento tem vindo a aumentar em todas as freguesias do concelho, incluindo a freguesia de Pinhel. Ainda assim, é a freguesia com o índice mais baixo.

As freguesias de Vale do Côa e Valbom / Bogalhal são as que apresentam índices mais elevados.



**Gráfico 4 - Índice de Envelhecimento nas freguesias do concelho de Pinhel (Fonte: INE)**

# Área de Reabilitação Urbana da Cidade de Pinhel

Memória Descritiva e Justificativa

Município de Pinhel

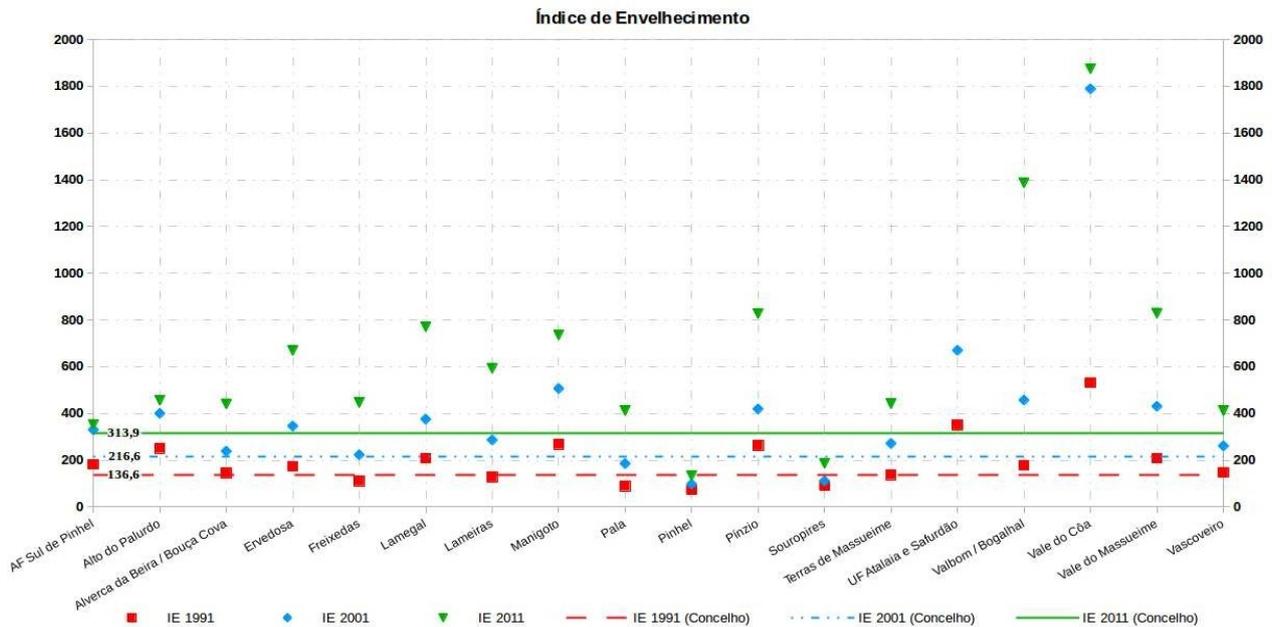


Gráfico 5 - Média do índice de envelhecimento nas freguesias do concelho de Pinhel (Fonte: INE)

A média do índice de envelhecimento tem vindo, conforme se observa no gráfico 5, a aumentar significativamente.

Com efeito, ao longo dos anos, tem-se verificado uma acentuada redução dos grupos etários mais baixos e uma redução na taxa de natalidade. O gráfico seguinte mostra, precisamente, essa tendência nas freguesias do concelho de Pinhel, no período 1991-2011.

# Área de Reabilitação Urbana da Cidade de Pinhel

Memória Descritiva e Justificativa

Município de Pinhel

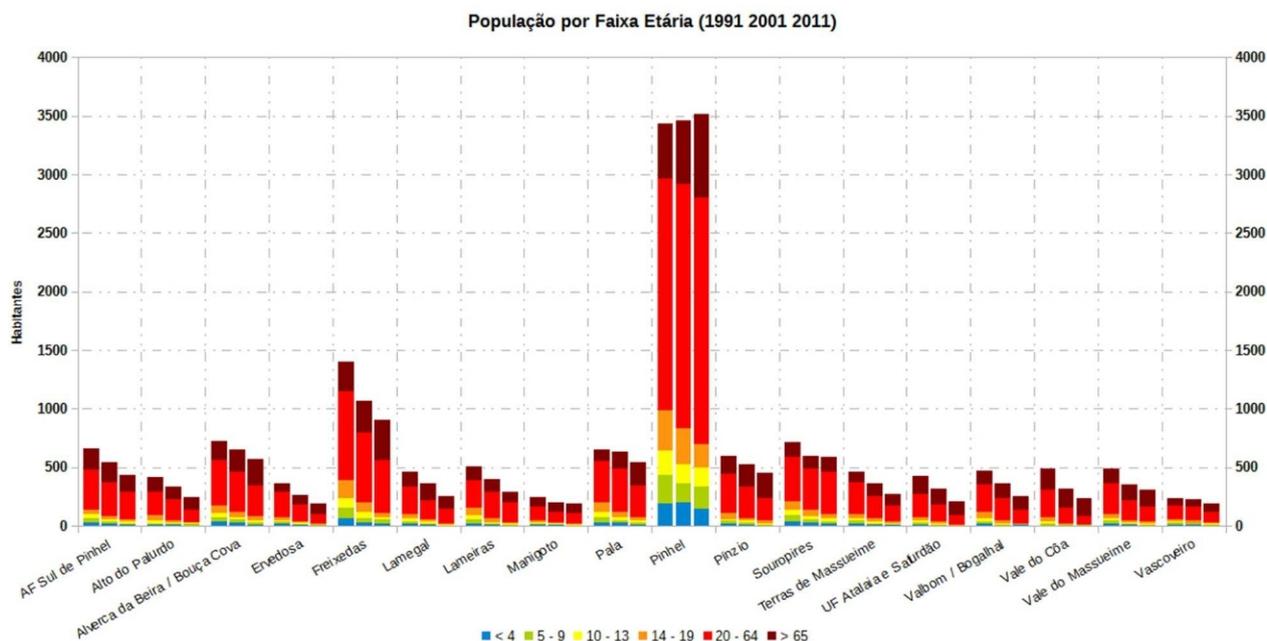


Gráfico 6 - Evolução da população por faixa etária (Fonte: INE)

Verifica-se, invariavelmente, uma diminuição dos grupos etários mais baixos (até aos 19 anos), e um crescimento significativo da população com 65 ou mais anos. Curiosamente ainda não se verifica uma redução muito abrupta da população em idade ativa (20-64 anos), mas atendendo à evolução dos restantes grupos etários, essa situação será expectável nos próximos anos, a menos que haja uma alteração sociodemográfica importante, num horizonte temporal relativamente curto.

Relativamente à distribuição da população por setor de atividade, normalmente existe uma relação entre o nível de desenvolvimento de um território e a distribuição da população ativa pelos setores primário, secundário e terciário, isto é, à medida que o território se vai desenvolvendo, verifica-se uma transferência da população do setor agropecuário para os setores industrial e dos serviços.

O gráfico seguinte ilustra os dados da população por setor de atividade nas 18 freguesias do concelho de Pinhel, segundo os dados dos Censos de 1991, 2001 e 2011. Os dados revelam que, em 1991, a maioria da população ainda se dedicava ao setor primário,

# Área de Reabilitação Urbana da Cidade de Pinhel

Memória Descritiva e Justificativa

Município de Pinhel

apresentando os setores secundário e terciário menor expressão. Contudo, no período de 10 anos, verifica-se a ocorrência de uma grande alteração na distribuição da população pelos 3 setores, tendo os setores secundário e terciário aumentado significativamente em todas as freguesias, à custa do setor primário. Nos 10 anos seguintes, essa tendência reforçou-se ainda mais, tornando-se o setor terciário o mais importante no concelho.

Na atualidade, o cenário poderá estar a inverter-se novamente, verificando-se no país, e também no concelho de Pinhel, um regresso à agricultura, nomeadamente nas áreas da vinha e do olival, o que poderá fazer alterar este padrão no próximo Recenseamento Geral da População.

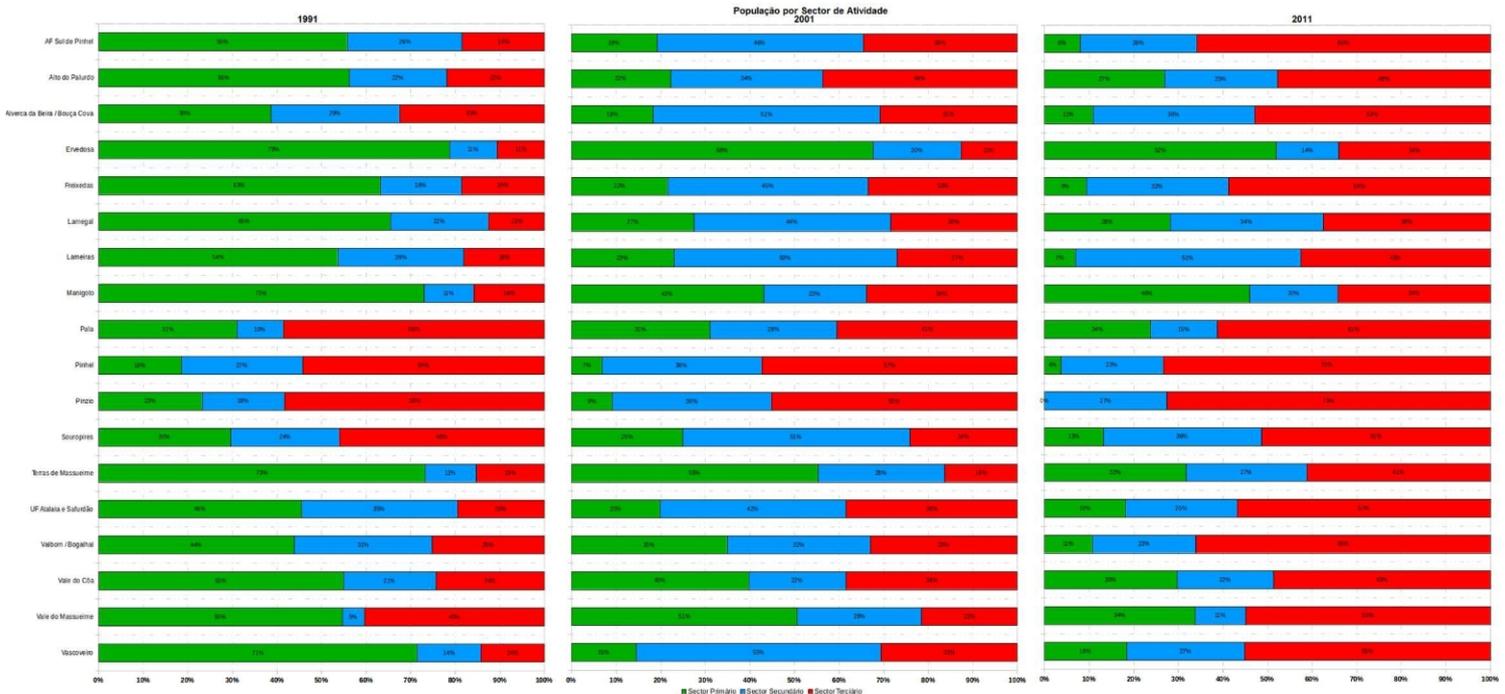


Gráfico 7 - Evolução da população por setor de atividade (Fonte: INE)

Um outro indicador importante da evolução dos territórios prende-se com a literacia das populações. O gráfico seguinte apresenta a evolução da taxa de analfabetismo nas freguesias do concelho de Pinhel, nos últimos 20-25 anos.

# Área de Reabilitação Urbana da Cidade de Pinhel

Memória Descritiva e Justificativa

Município de Pinhel

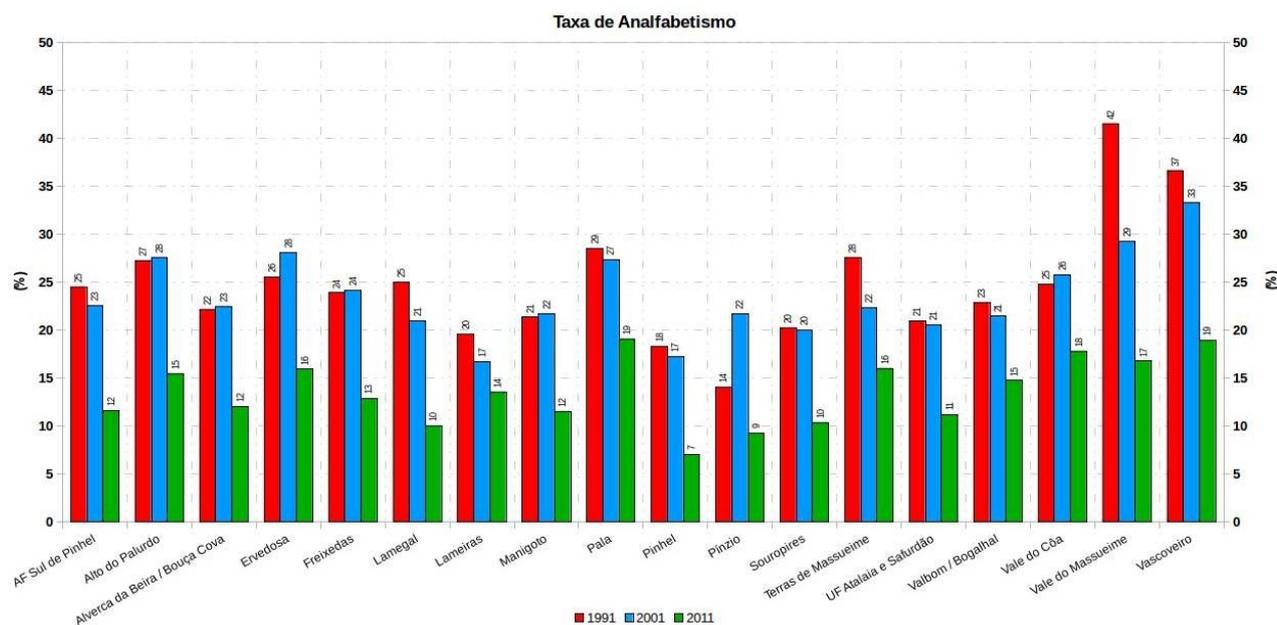


Gráfico 8 - Taxa de analfabetismo no concelho de Pinhel (Fonte: INE)

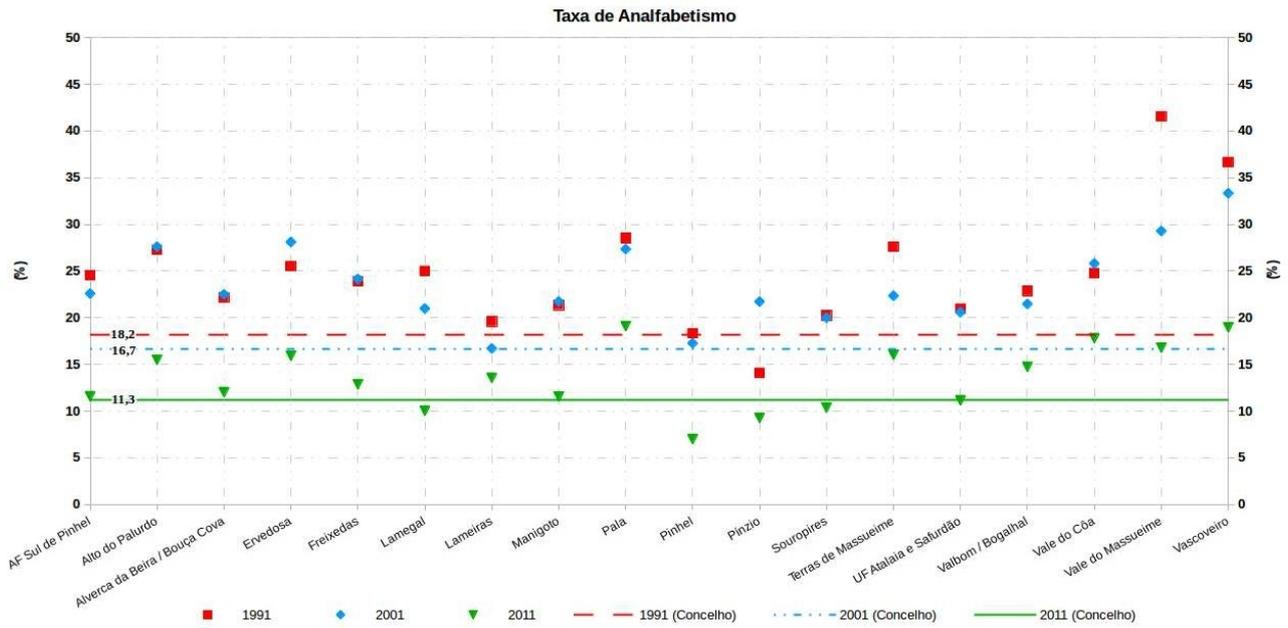
Na realidade, verifica-se ainda uma elevada taxa de analfabetismo no concelho de Pinhel, no entanto, a tendência é de redução significativa em todas as freguesias. Essa redução só não é mais rápida, pelo facto da taxa de natalidade ser baixa, atendendo a que o contributo para esta taxa provém essencialmente das populações mais idosas.

O gráfico que se segue salienta a progressiva redução da taxa média de analfabetismo na totalidade do concelho, para os 3 anos de referência. Verifica-se, também, que as freguesias de Pinhel, Pínzio, Souropres e Lamegal possuíam uma taxa de analfabetismo inferior à média do concelho, em 2011.

# Área de Reabilitação Urbana da Cidade de Pinhel

Memória Descritiva e Justificativa

Município de Pinhel



**Gráfico 9 - Taxa média de analfabetismo no concelho de Pinhel (Fonte: INE)**

## 5 - A Área de Reabilitação Urbana da cidade de Pinhel

### 5.1. Critérios de delimitação

A Área de Reabilitação urbana proposta abrange uma área total de 76,98 hectares e a sua delimitação está alicerçada nos seguintes critérios específicos:

- Coerência com a configuração da estrutura urbana da cidade e sua evolução, integrando na ARU, os espaços urbanos mais antigos e centrais, onde se encontra a maior parte do património histórico e arquitetónico classificado;
- Coerência com os instrumentos de gestão do território, de planeamento estratégico e de programação de investimentos públicos mais recentes, abrangendo nomeadamente todos os espaços do centro histórico, a área de expansão urbana “natural” da cidade;
- Enfoque nos espaços urbanos, onde o número de espaços degradados é mais significativo e que, por isso, carecem de uma estratégia integrada de reabilitação urbana em que os investimentos de natureza pública, em reabilitação de equipamentos e requalificação dos espaços públicos sejam acompanhados de um programa de incentivos à iniciativa privada;
- Respeito pela estrutura urbana e pelos critérios de delimitação da área abrangida.

### 5.2. Configuração, área e Limites da ARU da cidade de Pinhel

A ARU da Cidade de Pinhel proposta no âmbito do presente projeto de delimitação, corresponde essencialmente à zona mais antiga da cidade, incluindo a área intramuralha, o perímetro do centro histórico, tal como definido na *Carta de Ordenamento da Cidade, do Plano Diretor Municipal de Pinhel, a área da Zona Especial de Proteção Conjunta do Castelo, Igreja da Trindade ou Igreja do Senhor da Coluna e Pelourinho de*

# Área de Reabilitação Urbana da Cidade de Pinhel

Memória Descritiva e Justificativa

Município de Pinhel

---

Pinhel, conforme Portaria publicada no *Diário do Governo, II Série, n.º 8, de 10-01-1963*, e a extensão para Oeste dessas áreas, onde se incluem edifícios com um nível de degradação significativo. Adicionalmente, incluiu-se a zona dos equipamentos escolares, que apesar de ser mais recente que os restantes setores, poderá vir a ser alvo de alguma intervenção, no caso, por parte das entidades públicas, e o Parque Municipal da Trincheira, que corresponde ao principal espaço verde da cidade.

Com a 1.ª alteração introduziram-se outras áreas, mais periféricas, que evidenciam um nível de degradação que importa colmatar, como é o caso dos seguintes espaços:

- Bairro dos Olivais, um loteamento com mais de 30 anos;
- Antiga Carreira de Tiro, que funcionou como lixeira / depósito de resíduos;
- Antigo Parque de Leilão de Gado, em avançado estado de degradação;
- O antigo edifício da EPAC;
- A Adegua Cooperativa e área envolvente;
- Um conjunto de moradias com interesse arquitetónico, da autoria do Arq.º Madeira;
- O espaço do antigo Centro de Saúde;
- Um espaço junto às Escolas e outro contíguo ao Pavilhão Multiusos.

Na zona da Igreja da Trindade, o limite da ARU foi ajustado para evitar o seccionamento de edificações existentes.

As imagens seguintes apresentam a ARU proposta no âmbito da 1.ª alteração, enquadrada nas imagens aéreas de diferentes anos, para se ter uma melhor perceção da idade das infraestruturas aí existentes.

# Área de Reabilitação Urbana da Cidade de Pinhel

Memória Descritiva e Justificativa

Município de Pinhel

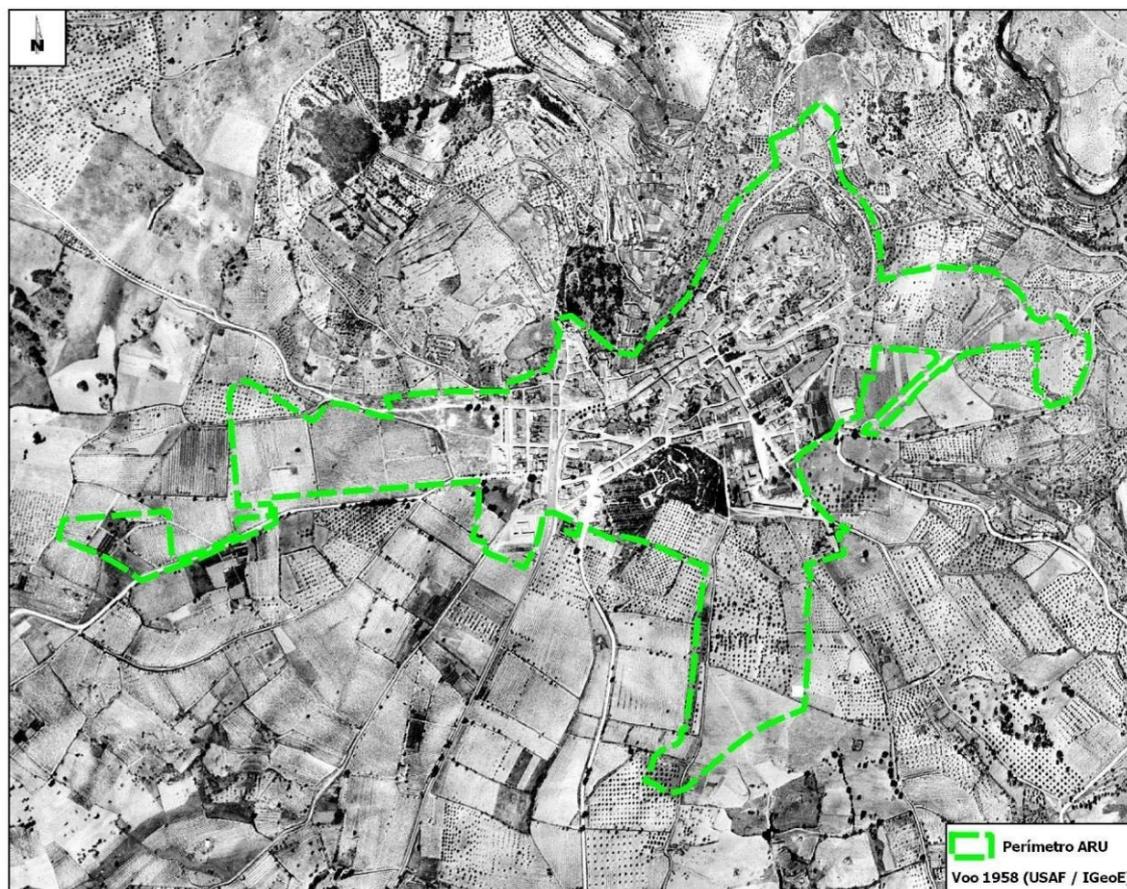


Figura 18 - ARU proposta sobre fotografia aérea de 1958 (voo USAF - Instituto Geográfico do Exército).

# Área de Reabilitação Urbana da Cidade de Pinhel

Memória Descritiva e Justificativa

Município de Pinhel

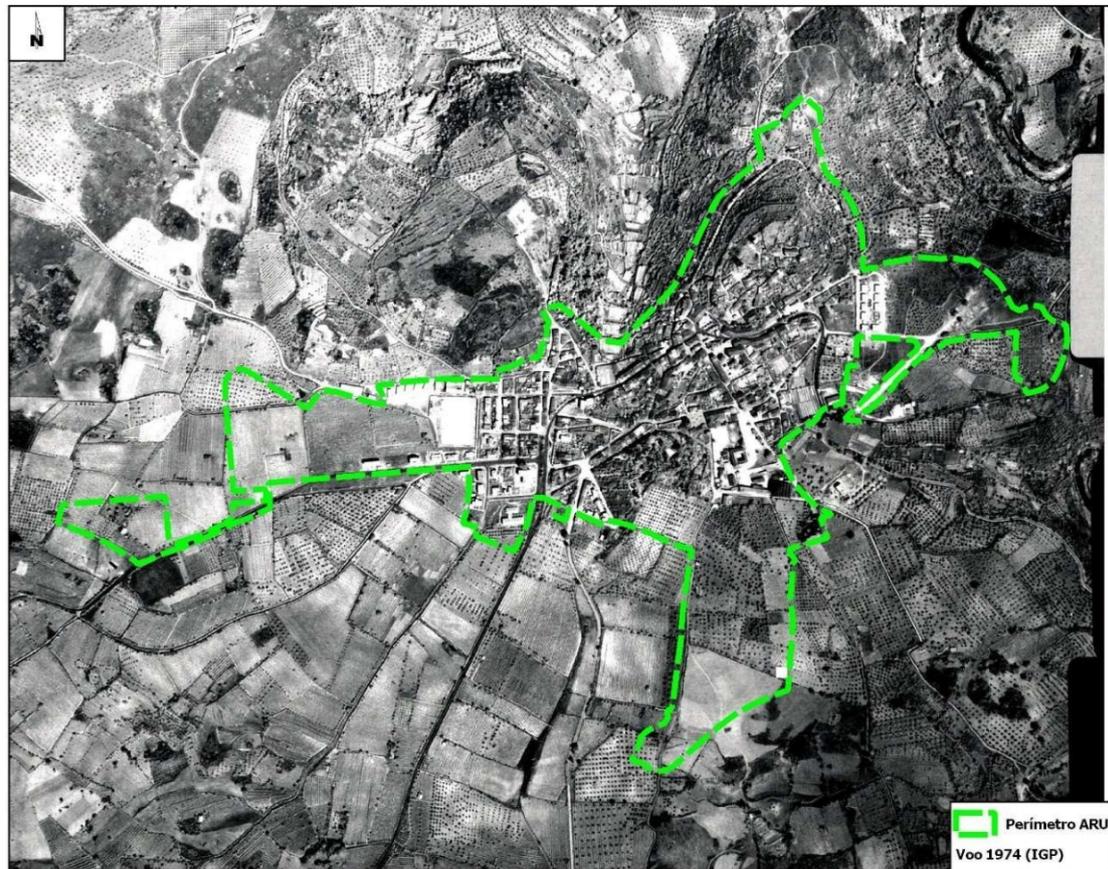


Figura 19 - ARU proposta sobre fotografia aérea de 1974 (*Instituto Geográfico Português*).

# Área de Reabilitação Urbana da Cidade de Pinhel

Memória Descritiva e Justificativa

Município de Pinhel



Figura 20 - ARU proposta sobre orto-imagem de 1995 (*Instituto Geográfico Português*).

# Área de Reabilitação Urbana da Cidade de Pinhel

Memória Descritiva e Justificativa

Município de Pinhel

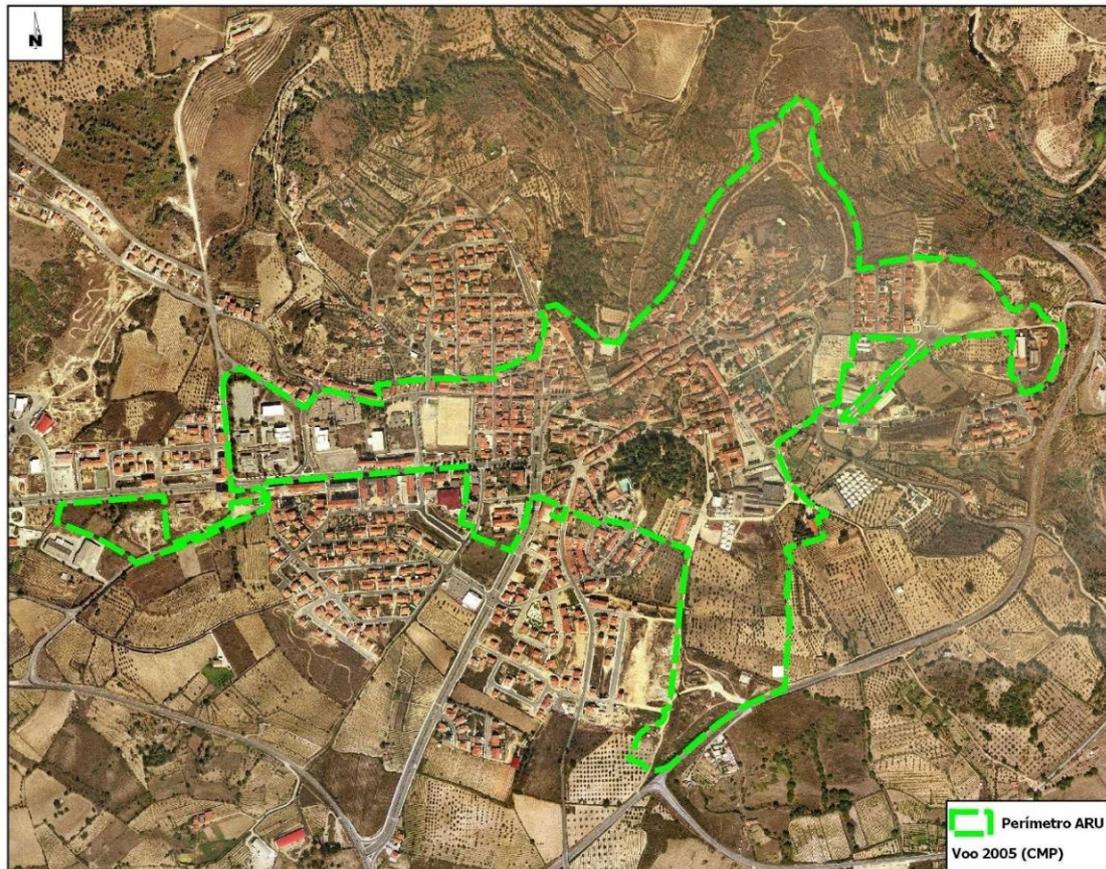


Figura 21 - ARU proposta sobre ortofotomapa de 2005 (Câmara Municipal de Pinhel).

# Área de Reabilitação Urbana da Cidade de Pinhel

Memória Descritiva e Justificativa

Município de Pinhel

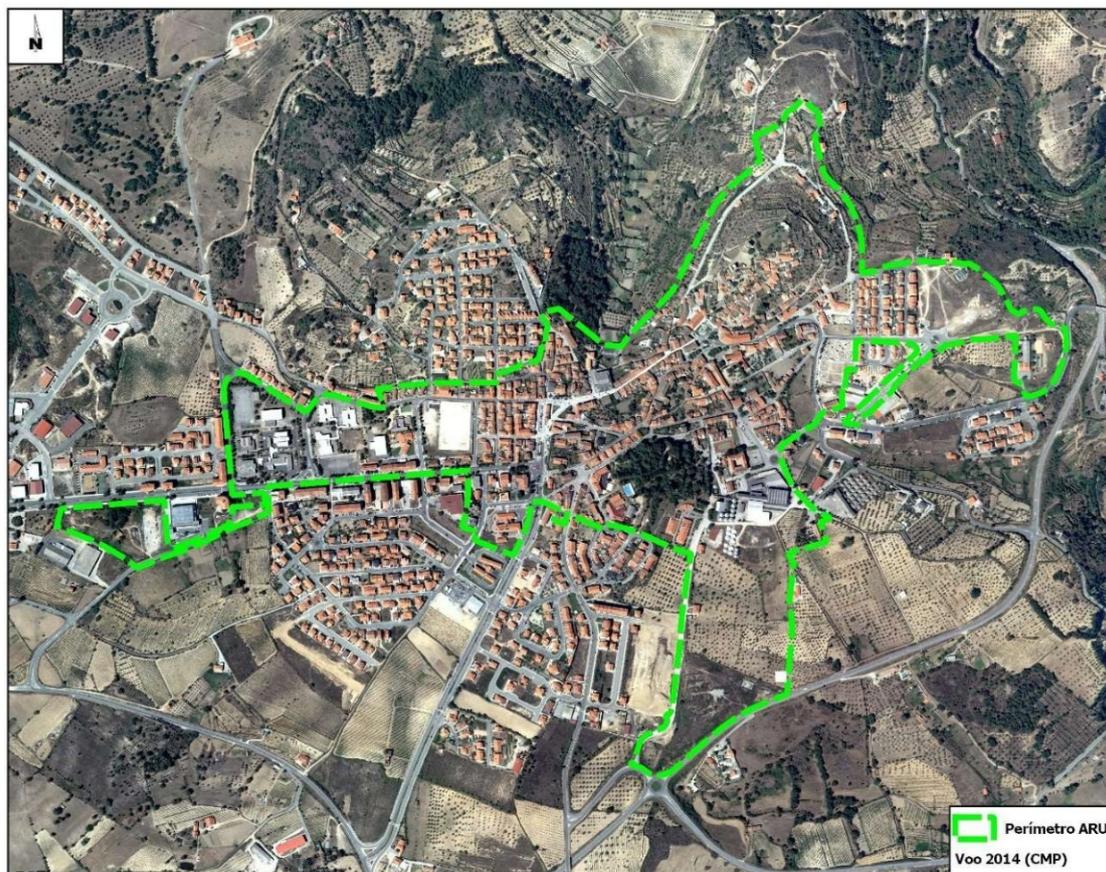


Figura 22 - ARU proposta sobre ortofotomapa de 2014 (Câmara Municipal de Pinhel).

#### 5.3. Caracterização e diagnóstico geral

##### 5.3.1. Instrumentos de Planeamento em vigor

Na Área de Reabilitação Urbana delimitada vigora, tal como já foi referido, o **Plano Diretor Municipal de Pinhel** (figura 7), aprovado pela *Assembleia Municipal de Pinhel*, em 12/12/1994 e ratificado pela *Resolução do Conselho de Ministros n.º 83/95*, de 11 de Maio e publicado no *Diário da República n.º 202 I Série-B de 01/09/1995*.

No âmbito das Servidões Administrativas do Património Classificado e em Vias de Classificação, uma parte importante da ARU proposta é abrangida pelas seguintes zonas (figura 23):

- *Zona Especial de Proteção Conjunta do Castelo, Igreja da Trindade ou Igreja do Senhor da Coluna e Pelourinho de Pinhel, conforme Portaria publicada no Diário do Governo, II Série, n.º 8, de 10-01-1963;*
- *Zona de Proteção da Igreja de São Luís;*
- *Zona de Proteção da Igreja de Santo António, claustro e ruínas do antigo Convento dos Frades;*
- *Zona de Proteção da Igreja de Santa Maria do Castelo;*
- *Zona de Proteção da Igreja da Misericórdia;*
- *Zona de Proteção dos Antigos Paços do Concelho (edifício onde se encontra instalado o Museu);*
- *Zona de Proteção do Solar dos Metelos, também denominado "Casa Metello de Nápoles".*

O presente projeto de delimitação da ARU, dará lugar, conforme legislação específica, à realização de uma **Operação de Reabilitação Urbana Sistemática**, que será enquadrada por um Instrumento de Programação (**Programa Estratégico de Reabilitação Urbana**), onde serão definidas as regras e opções de reabilitação e revitalização da área, que passarão também a vigorar no seio ARU.

# Área de Reabilitação Urbana da Cidade de Pinhel

Memória Descritiva e Justificativa

Município de Pinhel

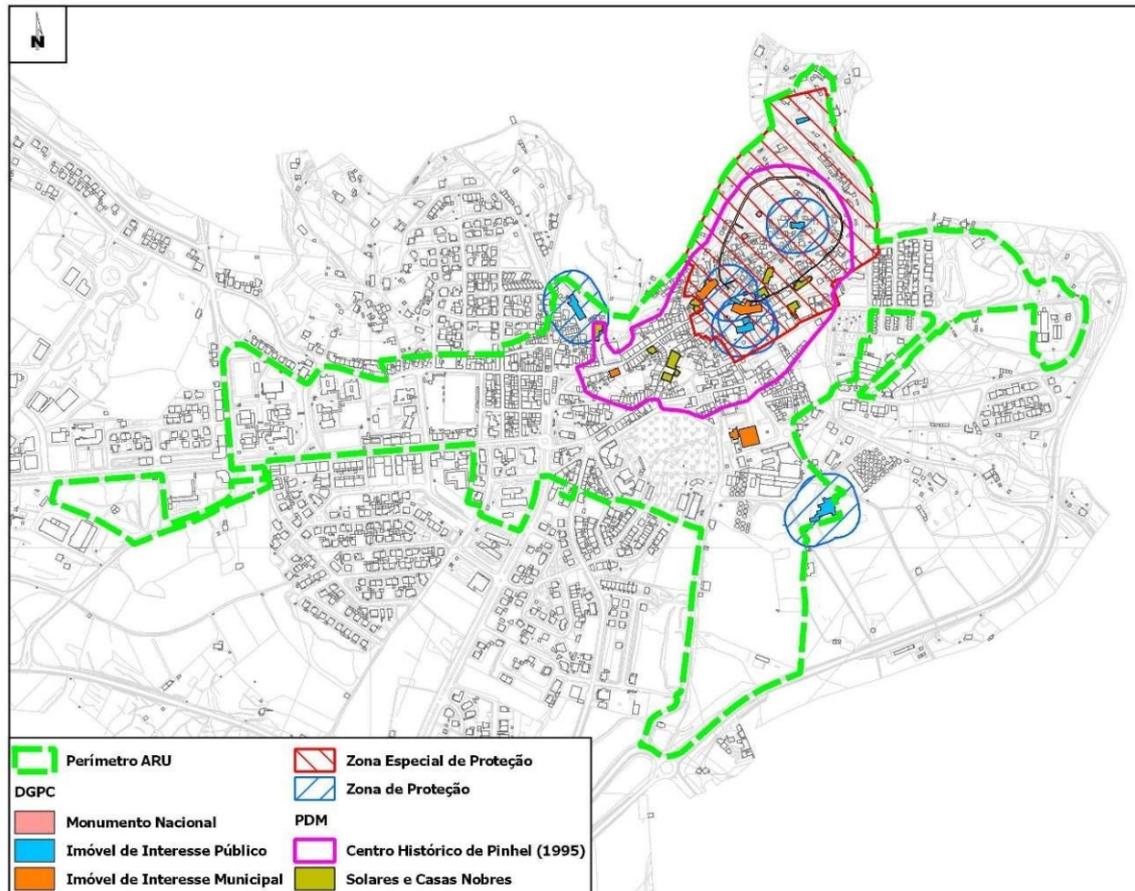


Figura 23 - ARU, Património Classificado e em Vias de Classificação e respetivas Zonas de Proteção e Solares e Casas Nobres.

# Área de Reabilitação Urbana da Cidade de Pinhel

Memória Descritiva e Justificativa

Município de Pinhel

## 5.3.2. Rede Viária

A ARU proposta inclui, total ou parcialmente, as seguintes artérias da cidade:

**Tabela 2 - Ruas incluídas na ARU proposta.**

Artéria		
Avenida Carneiro de Gusmão	Rua da Hera	Rua João Paulo II
Avenida da Infância	Rua da Liberdade	Rua João Pinto Ribeiro
Avenida Frederico Ulrich	Rua da República	Rua José Joaquim Pinheiro
Beco dos Quintais	Rua da Roda	Rua Josefete de Figueiredo
Jardim 5 de Outubro	Rua da Videira	Rua Machado dos Santos
Largo Arq.º José Duarte Madeira	Rua das Limas	Rua Marechal Gomes da Costa
Largo Capitão Azevedo	Rua de Diu	Rua Miguel Bombarda
Largo Capitão Roçadas	Rua de Espanha	Rua Norton de Matos
Largo D. Afonso Henriques	Rua de S. Lázaro	Rua Nuno Álvares Pereira
Largo D. Cristóvão de Almeida Soares	Rua de Santa Maria	Rua Padre Pedro Maria de Aguiar
Largo de S. João	Rua de Santiago	Rua Presa da Cavala
Largo de S. Martinho	Rua de Santo António	Rua Professor Artur Beirão
Largo de Santa Maria	Rua Direita	Rua Professor Moreira
Largo de Santiago	Rua do Castelo	Rua Serpa Pinto
Largo do Chafariz	Rua do Chafariz	Rua Sidónio Pais
Largo do Espírito Santo	Rua do Curral	Rua Silva Gouveia
Largo do Marco	Rua do Espírito Santo	Rua Sr. Da Coluna
Largo dos Combatentes da Grande Guerra	Rua do Gusmão	Rua Tenente Beirão
Largo Escultor José Dias Coelho	Rua do Jogo da Bola	Rua Tenente Valadim
Largo General Castro	Rua do Passareiro	Rua Teófilo Braga
Largo João de Deus	Rua do Quebra Costas	Rua Torre do Relógio
Largo Luís de Camões	Rua do Repouso	Travessa da Estrada
Largo Ministro Duarte Pacheco	Rua dos Bombeiros Voluntários	Travessa da Hera
Parada Coronel Lima da Veiga	Rua dos Combatentes da Grande Guerra	Travessa da Igreja
Praça Sacadura Cabral	Rua dos Olivais	Travessa de S. João
Rua 1 de Maio	Rua dos Quintais	Travessa de S. Martinho
Rua 28 de Setembro	Rua dos Tiros	Travessa do Arco
Rua Albino Saraiva	Rua Dr. António Seixas	Travessa do Castelo
Rua Alexandre Herculano	Rua Dr. Armando Madeira	Travessa do Chafariz
Rua Alfredo Corte Real	Rua Dr. Dinis da Fonseca	Travessa do Espírito Santo
Rua António José de Almeida	Rua Dr. João Telles	Travessa do Grémio
Rua Bispo Mendonça Arrais	Rua Dr. José Teles	Travessa do Portão Norte
Rua Cândido dos Reis	Rua Dr. Manuel de Arriaga	Travessa do Sepulcro
Rua Chafariz da Amoreira	Rua Dr. Mário Canotilho	Travessa dos Quintais
Rua Conde Ferreira	Rua Dr. Sá Carneiro	Travessa João de Deus
Rua D. Afonso II	Rua Fonte do Bispo	Travessa José Mourão
Rua D. Dinis	Rua General Humberto Delgado	
Rua da Fonte Nova	Rua Guerra Junqueiro	

# Área de Reabilitação Urbana da Cidade de Pinhel

Memória Descritiva e Justificativa

Município de Pinhel

---

Na fotografia panorâmica seguinte podem ver-se algumas das ruas enumeradas, especialmente as da zona intra-muralha e áreas envolventes.



Figura 24 - Fotografia da zona abrangida pela ARU proposta ([portugalfotografiaaerea.blogspot.com](http://portugalfotografiaaerea.blogspot.com)).

# Área de Reabilitação Urbana da Cidade de Pinhel

Memória Descritiva e Justificativa

Município de Pinhel

## 5.3.3. O Edificado

Para a caracterização dos edifícios inseridos na ARU proposta, recorreu-se aos dados recolhidos no Questionário dos Edifícios dos Censos de 2011. Procurou também fazer-se uma comparação com o restante parque habitacional da cidade, para cada um dos indicadores analisados.

Assim, a ARU proposta, no âmbito da 1.ª alteração, integra 631 edifícios, nos quais foram identificados 768 alojamentos, numa área total de 76,98 hectares.

Tabela 3 - Edifícios, Alojamentos e Área da ARU proposta vs. cidade.

	Cidade de Pinhel	ARU	%
<b>TOTAL EDIFÍCIOS</b>	1280	631	49,3
<b>TOTAL ALOJAMENTOS</b>	1699	768	45,2
<b>ÁREA (Hectares)</b>	350,72	76,98	21,9

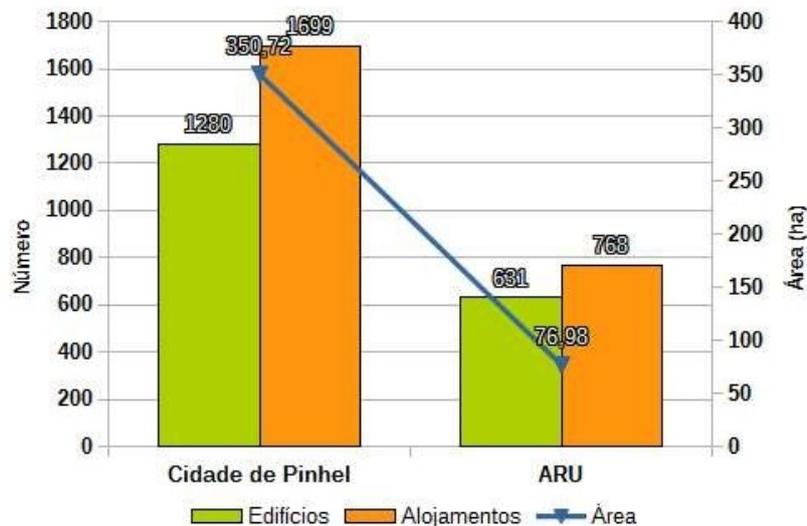


Gráfico 10 - Edifícios, Alojamentos e Área da ARU proposta vs. cidade.

Constata-se, portanto, que com apenas 21,9% da área da cidade, a ARU proposta abrange mais de 49% dos edifícios aí existentes. Esta realidade é facilmente explicada

pelo facto da ARU se situar na zona onde os edifícios são mais pequenos e onde se encontram mais agregados.

#### 5.3.3.1 - Tipo de Edifícios

Relativamente ao tipo de edifícios, verifica-se uma elevada heterogeneidade entre a área da ARU proposta e a totalidade da cidade. Na área da ARU predominam os edifícios em banda, o que justifica, por si só, a situação referida acima, isto é, a maioria dos edifícios surge em conjunto.

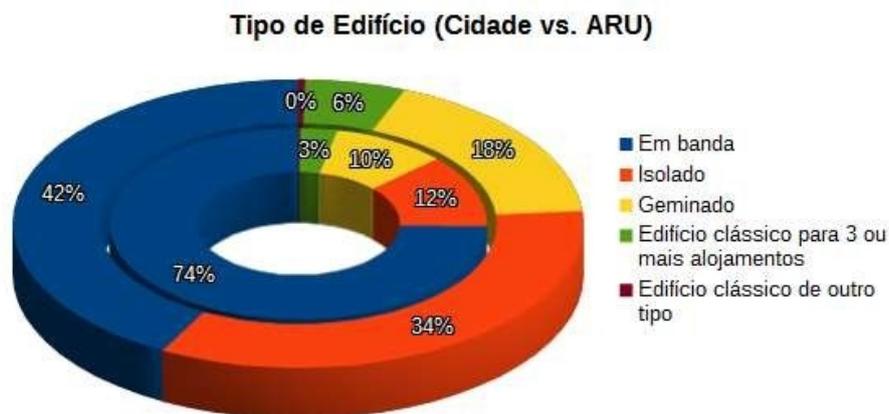


Gráfico 11 - Tipo de edifícios na ARU proposta vs. cidade.

Já na cidade, uma importante fatia dos edifícios (34%) é isolado, destacando-se neste particular as moradias construídas nos loteamentos mais recentes.

#### 5.3.3.2 - Utilização dos Edifícios

No que diz respeito à utilização, não se verifica uma diferença significativa entre a ARU e a totalidade da cidade. Invariavelmente, a grande maioria dos edifícios estão afetos exclusivamente à habitação.



Gráfico 12 - Edifícios por tipo de utilização na ARU proposta vs. cidade.

### 5.3.3.3 - Número de pisos

Na área da ARU predominam os edifícios com 1 ou 2 pisos (78%). Já na cidade, 37% dos edifícios possuem 3 ou mais pisos. Estes dados são também expectáveis, na medida em que a ARU abrange o setor mais antigo da cidade, quando a construção em altura não era muito praticada, pelo menos na generalidade das situações.



Gráfico 13 - Edifícios por número de pisos na ARU proposta vs. cidade.

#### 5.3.3.4 - Época de Construção

Analisando os gráficos abaixo, pode constatar-se que a grande maioria (68%) dos edifícios inseridos na ARU foram construídos até 1980, tendo portanto mais de 35 anos. Na totalidade da cidade, essa proporção é bastante inferior (39%).

Atentando ao gráfico da direita, verifica-se que as curvas dos edifícios construídos até 1970 são coincidentes, o que significa que se trata dos mesmos edifícios, podendo concluir-se que praticamente a totalidade dos edifícios construídos antes de 1970, estão inseridos na ARU proposta, o que era, de facto, o pretendido.

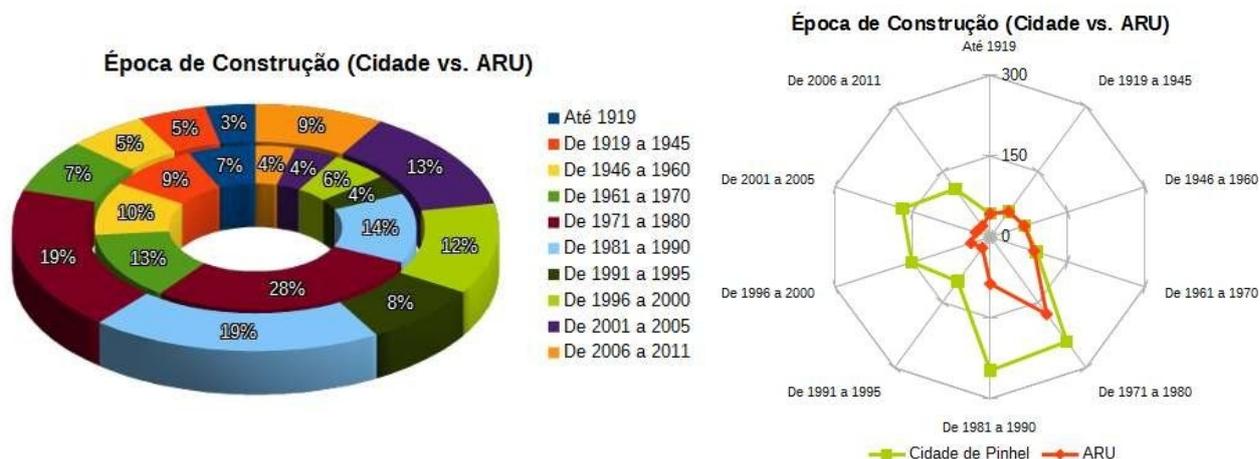


Gráfico 14 - Edifícios por época de construção na ARU proposta vs. cidade.

#### 5.3.3.5 - Estado de Conservação

O estado de conservação dos edifícios é um dos parâmetros mais importantes a ter em consideração na delimitação da ARU.

Assim, analisando a figura 11 e o gráfico seguinte, pode constatar-se que a todos os edifícios muito degradados ou a necessitar de grandes ou médias reparações, na cidade de Pinhel, estão inseridos no perímetro da ARU.

# Área de Reabilitação Urbana da Cidade de Pinhel

Memória Descritiva e Justificativa

Município de Pinhel



Gráfico 15 - Edifícios por estado de conservação na ARU proposta vs. cidade.

As imagens seguintes apresentam alguns desses edifícios que se encontram em situação mais crítica.



# Área de Reabilitação Urbana da Cidade de Pinhel

Memória Descritiva e Justificativa

Município de Pinhel



Figura 25 - Edifícios muito degradados no seio da ARU proposta.

# Área de Reabilitação Urbana da Cidade de Pinhel

Memória Descritiva e Justificativa

Município de Pinhel

## 5.3.4 - População residente

Em complemento à caracterização demográfica já efetuada, apresentam-se agora alguns dados referentes à ARU proposta, no âmbito da 1.ª alteração, e à cidade como um todo.

De acordo com os Censos de 2011, residiam na cidade de Pinhel 2861 pessoas, das quais, cerca de 918 habitavam em edifícios inseridos na ARU.

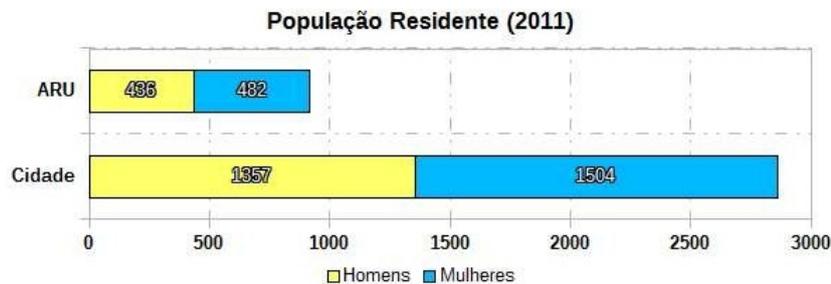


Gráfico 16 - População residente na ARU proposta vs. cidade.

Analisando a idade dos residentes, verifica-se existir uma proporção significativamente superior da população com mais de 65 anos no interior da ARU, quando comparada com a população da generalidade da cidade.

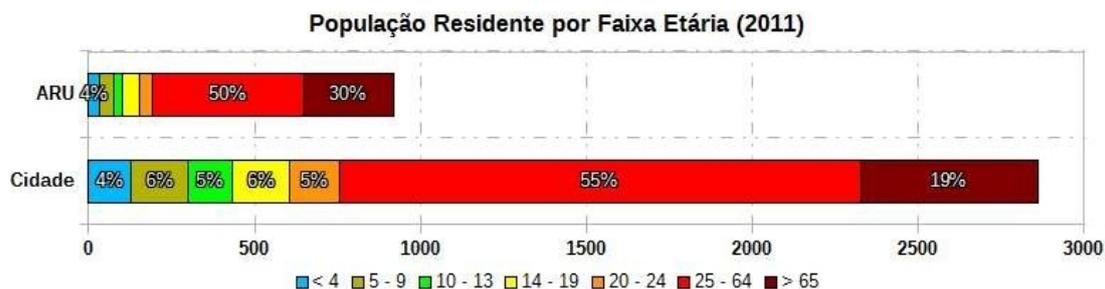


Gráfico 17 - População residente, por faixa etária, na ARU proposta vs. cidade.

Verifica-se também que existe uma proporção superior de população que não sabe ler nem escrever na área abrangida pela ARU, o que está, naturalmente, relacionado com a idade dessa população.

# Área de Reabilitação Urbana da Cidade de Pinhel

Memória Descritiva e Justificativa

Município de Pinhel

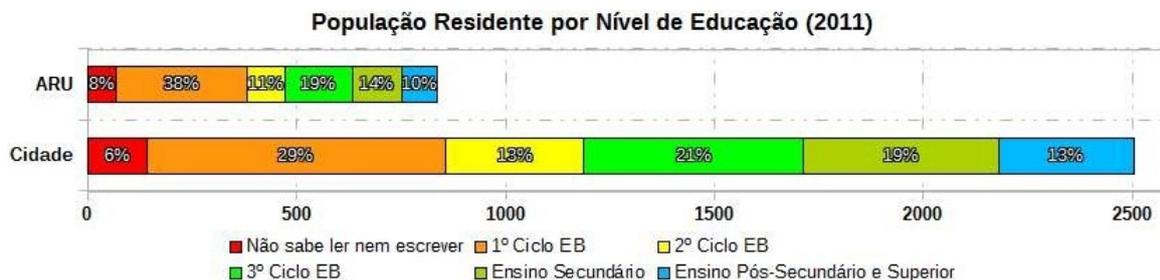


Gráfico 18 - População residente, por nível de educação, na ARU proposta vs. cidade.

Relativamente à situação face ao emprego, existe uma diferença substancial na população empregada, entre os residentes no interior da ARU e da restante cidade. Parte desta diferença é também explicada pela idade mais avançada dos residentes na ARU, encontrando-se na situação de pensionistas ou reformados.



Gráfico 19 - População residente, por situação face ao emprego, na ARU proposta vs. cidade.

De entre da população empregada, não se vislumbram diferenças ao nível dos setores de atividade dos habitantes da ARU e da totalidade da cidade. Na sua grande maioria dedicam-se ao setor dos serviços, tendo o setor agrícola um peso residual.

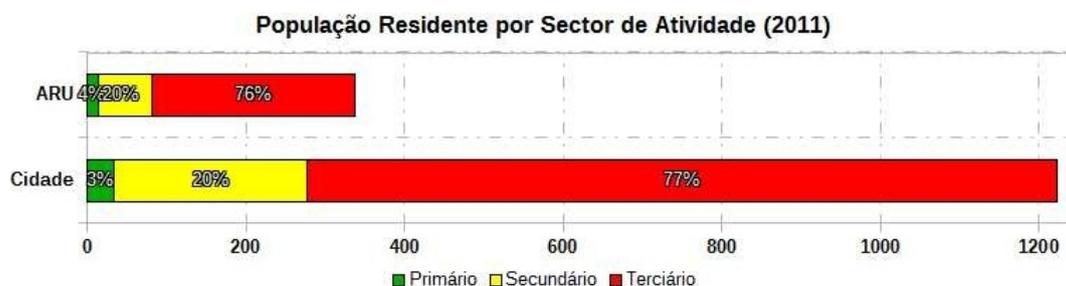


Gráfico 20 - População residente, por situação face ao emprego, na ARU proposta vs. cidade.

#### **5.3.5. Equipamentos e Atividades Económicas**

A definição da ARU da Cidade de Pinhel pretende também dinamizar a própria economia local, através da melhoria das acessibilidades e da revitalização do comércio tradicional. Ao mesmo tempo também se pretende criar as condições necessárias para a captação de empreendimentos turísticos, com o objetivo claro de fazer face a uma carência nesta área.

Sendo Pinhel a cidade com mais solares por metro quadrado, não se poderá negligenciar o Turismo, pelo que a presente proposta também visa esse setor e o uso sustentável dos recursos que o suportam.

Os equipamentos escolares também já manifestam a passagem do tempo, não dispendo das condições ideais para proporcionar um ambiente de ensino e aprendizagem de excelência, que a Câmara Municipal almeja. Neste sentido, a inclusão do Parque Escolar na ARU da Cidade de Pinhel pretende promover a reabilitação e modernização dos espaços existentes.

#### **5.3.6. O contributo dos espaços verdes na reabilitação urbana**

O ambiente urbano, a conservação e gestão do património natural e paisagístico do concelho, são considerados pelo Município de Pinhel, como fatores fundamentais na estratégia de desenvolvimento sustentável concelhio.

Com a delimitação da ARU da Cidade de Pinhel, o Município pretende levar a efeito um intenso trabalho de melhoria dos espaços verdes e aumento da sua área, sempre assente em princípios de sustentabilidade.

Os espaços verdes contribuem decisivamente para o aumento da qualidade de vida dos munícipes, através da adoção de hábitos saudáveis e de usufruto dos espaços verdes e do património natural envolvente.

# Área de Reabilitação Urbana da Cidade de Pinhel

Memória Descritiva e Justificativa

Município de Pinhel

---

Os espaços verdes urbanos, mais do que meras funções de embelezamento das cidades, desempenham ainda funções culturais, de integração, de enquadramento, didáticas, de suporte de uma rede contínua de percursos para peões, de jogo, lazer e recreio. O interesse cultural do espaço verde urbano pode sintetizar-se na possibilidade de incentivar as pessoas à apreensão e vivência dos objetos e dos conjuntos em que se organizam.

A mudança de perceção sobre a utilidade dos espaços verdes urbanos aparece em meados do século XX, com a inclusão destes espaços entre as competências do planeamento urbano e consequente responsabilização pela sua gestão e manutenção, vertida nas competências da administração local.

De facto, numa sociedade em que a população valoriza cada vez mais o bem-estar, a saúde (física e mental) e a ocupação dos tempos livres, a oferta de um espaço verde próximo da residência e do local de trabalho – proporcionando convívio, contacto com a natureza, prática de atividade física, entre outras – é, cada vez mais, um direito, tornando-se, não raras vezes, uma exigência dos cidadãos. No entanto, para adequar os espaços verdes urbanos às necessidades da população, é necessário conhecer as suas características (*localização, dimensão, segurança, limpeza, manutenção, sinalização, equipamentos, adequação à prática de atividades desportivas, etc.*), as quais influenciam a utilização e a frequência da utilização, para além de terem importantes impactes no âmbito da saúde pública.

Por outro lado, os espaços verdes urbanos têm um importante papel de regulação ambiental, dadas as alterações e influências negativas que a intensificação da edificação provoca no clima urbano. Uma das importantes funções da vegetação consiste no controlo do microclima, contribuindo para a sua amenização, através das suas propriedades de termorregulação, controlo da humidade, controlo das radiações solares, absorção de CO<sub>2</sub> e aumento do teor em O<sub>2</sub>, proteção contra o vento, contra a chuva e o granizo e proteção contra a erosão. Têm ainda, um papel importante na ligação dos vários espaços diferenciados entre si, e na amenização de ambientes, pelo

# Área de Reabilitação Urbana da Cidade de Pinhel

Memória Descritiva e Justificativa

Município de Pinhel

---

contraste entre a suavidade do material vivo inerente à vegetação e o carácter inerte e rígido dos pavimentos e outras superfícies construídas.

As espécies vegetais, de diferentes formas, cores e texturas, constituem “*elementos plásticos*” com os quais se pode aumentar o interesse estético dos espaços urbanos. Assim procura fazer o Município de Pinhel, nos inúmeros espaços verdes (embora de pequenas dimensões, na sua maioria).

A observação e contemplação da vegetação pela população urbana possibilitam a perceção da sequência do ritmo das estações, e de outros ciclos biológicos, o conhecimento da fauna e flora espontânea e cultivada, o conhecimento dos fenómenos e equilíbrios físicos e biológicos.

Os espaços verdes proporcionam e melhoram a qualidade de vida, estes associam-se aos benefícios climáticos e ambientais que a vegetação proporciona, como também às várias funcionalidades que estes espaços podem adquirir, influenciando o homem a vários níveis: psicológico, educativo, funcional, estético, cultural e desportivo.

A instalação de espaços verdes urbanos deve ser encarada como uma ação que pode contribuir, de modo significativo, para a melhoria da qualidade das cidades. Para o efeito, deve assumir-se como ponto de partida em qualquer projeto, público ou particular, a correta análise das características da envolvente, sendo assim a sua importância não podia deixar de estar refletida neste projeto de reabilitação urbana.

O Município de Pinhel tem uma forte preocupação com a criação e manutenção de espaços verdes em todo o concelho. Possui uma vasta rede de espaços verdes, que embora sejam na sua maioria, de pequenas dimensões, são assumidos como elementos essenciais que contribuem para proteção de áreas sensíveis, desempenhando importantes funções ambientais e sociais e contribuindo para a utilização racional do território. Para além disso, os espaços verdes do concelho de Pinhel têm uma grande influência na qualidade de vida das pessoas.

# Área de Reabilitação Urbana da Cidade de Pinhel

Memória Descritiva e Justificativa

Município de Pinhel

---

De ressaltar o **Parque Municipal da Trincheira**, que representa um parque florestal e possui um circuito de manutenção, oferecendo a possibilidade de praticar várias atividades ao ar livre, rodeados de uma grande biodiversidade de espécies vegetais.

Dada a inegável importância dos espaços verdes e a necessidade de os manter em bom estado, bem como o inegável interesse da população servida pelos referidos jardins, justifica-se um cuidado permanente e uma atenção especial para estes locais tão necessários no espaço urbano. O Município de Pinhel tem extremo cuidado com a manutenção dos espaços verdes do concelho, nomeadamente os jardins públicos e as árvores dos arruamentos, assim como a gestão da Estufa Municipal, promovendo a reprodução de plantas para utilização nos espaços verdes municipais.

No âmbito do projeto de ARU aqui apresentado, pretende o Município de Pinhel promover a reabilitação do Parque Municipal da Trincheira, através da melhoria das condições de acessibilidade, promovendo a sua utilização, através do investimento nas condições de conforto do mesmo. Por outro tem também preocupação com a melhoria dos habitats aí presentes, dada a sua riqueza natural em termos de Biodiversidade.

As espécies presentes neste Parque, também conhecido por mata, são essencialmente as Cupressáceas, existindo contudo espécies do Género *Cedrus*, como *cedrus deodara*, *Carvalho negral*, *pinheiro manso e pinheiro bravo*, *olaias*, *as tílias e os áceres*.

As espécies mais vistosas do espaço repartem-se por diversas famílias botânicas, contudo as várias *Pináceas* e *Cupressáceas* ressaltam pela imponência do seu porte, forma da copa e cor da folhagem.

Nos arruamentos, as árvores presentes conferem, nas várias épocas do ano, intenso colorido ao espaço, tanto pelas tonalidades da folhagem como pela sua intensa e atrativa floração e/ou frutificação.

Nos outros espaços verdes, pertencentes à designada estrutura verde secundária, em que se incluem todos os canteiros, rotundas, separadores, espaços verdes na envolvente de equipamentos, entre outros; para além de espécies arbustivas e

# Área de Reabilitação Urbana da Cidade de Pinhel

## Memória Descritiva e Justificativa

### Município de Pinhel

---

arbóreas são sazonalmente plantadas várias espécies herbáceas com floração vistosa e colorida, que, juntamente com a floração das roseiras e de árvores-de-Júpiter *Lagerstroemia indica* (família das Litráceas), contrastam com as várias tonalidades de verde dos diferentes tipos de folhagem persistente das espécies arbustivas, e fazem a nota de cor do espaço verde, principalmente durante a Primavera e o Verão. Também notável o ambiente cromático do jardim no Outono, proporcionado pela tonalidade amarelada da folhagem das tílias e dos áceres, principalmente quando a luz solar atravessa as copas densas acompanhado pelo colorido dos amores-perfeitos.

De notar ainda a presença nestes espaços de vários arbustos e árvores, como as catalpas (família das Bignoniáceas), alguns castanheiros-da-Índia, liquidâmbares, completam o elenco das espécies presentes em vários espaços. Qualquer das plantas referidas tem interesse pela forma das folhas e respetiva tonalidade durante o Outono. Quer pela sua implantação no espaço, quer pelo porte favorável à produção de copas volumosas e densas estas árvores permitem o adequado e conveniente sombreamento das áreas de lazer (parques infantis) e repouso.

Na zona intramuralhas, e em particular junto às Torres, a presença dos pinheiros mansos como símbolo da cidade de Pinhel.

De referir que o Município de Pinhel pretende levar a efeito um projeto de reabilitação de um espaço onde se encontra instalado o Campo de Futebol Astolfo da Costa, já degradado, criando uma espaço verde de eleição, sob a designação de Parque Urbano da Cidade, este espaço também se inclui nesta proposta de delimitação da ARU da Cidade de Pinhel. O projeto persegue os princípios da reabilitação urbana, procurando reabilitar um espaço já degradado e de utilização diminuta, dando lugar a um espaço verde com todas as funções a que o mesmo respeita e indo de encontro às necessidades e anseios das pessoas.

## 6 - Objetivos estratégicos a prosseguir

O conceito de Reabilitação Urbana pressupõe a intervenção de diversos agentes tanto públicos como privados. Compete ao Município, a operacionalização de uma estratégia de reabilitação urbana, cabendo-lhe estimular outras entidades dos domínios privados, individuais e empresariais, a aderir à dinâmica de reabilitação.

Pretende-se com a delimitação da ARU da Cidade de Pinhel, incentivar a reocupação destes núcleos urbanos, com habitação, comércio e serviços, conferindo-lhe uma dinâmica própria e mais atual, e igualmente salvaguardar os conjuntos de edifícios que fazem parte da história do local e contribuir para o desenvolvimento, pelos seus habitantes, de sentimentos de apreço e orgulho pelo lugar onde residem.

Pretende-se, ainda, criar um contexto mais favorável à reabilitação do património edificado que se encontra nas mãos de proprietários privados, de forma que estes possam dispor de mecanismos mais favoráveis à sua reabilitação. A requalificação de espaços públicos, designadamente através da remodelação de infraestruturas obsoletas e inadequadas à prestação de um serviço público de qualidade, bem como do património e dos espaços públicos sobre administração municipal, constitui uma prioridade de intervenção da Câmara Municipal.

Nesse sentido, a **ARU de Pinhel tem os seguintes objetivos específicos:**

- Requalificar o espaço público;
- Requalificar o património edificado municipal;
- Requalificar espaços verdes, espaços urbanos e equipamentos de utilização coletiva;
- Melhorar o nível de infraestruturização e da qualidade urbanística em geral;
- Melhorar as condições de mobilidade e de estacionamento;
- Promover o reordenamento do trânsito;

# Área de Reabilitação Urbana da Cidade de Pinhel

Memória Descritiva e Justificativa

Município de Pinhel

---

- Promover a construção de vias periféricas;
- Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos;
- Valorizar a criação de espaços públicos;
- Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
- Reforçar a atratividade de pessoas e atividades;
- Promover a fixação de serviços;
- Assegurar e apoiar a reabilitação de edifícios degradados ou funcionalmente inadequados;
- Desenvolver soluções de acesso a uma habitação condigna;
- Revitalizar e dinamizar o comércio tradicional;
- Tornar o Centro Histórico mais atrativo como destino para habitação jovem e desenvolvimento de negócios tradicionais.

## 7 - Quadro de incentivos fiscais e apoios às ações de reabilitação

A concretização e a operacionalização da reabilitação urbana subjacente à proposta de delimitação da ARU da Cidade de Pinhel carece da definição de um conjunto de incentivos de natureza fiscal, sendo que, a esses benefícios, poderão ser adicionados outros apoios.

Existe já, no quadro legal vigente, um conjunto de incentivos fiscais favoráveis, que procura mobilizar os principais intervenientes no processo de reabilitação urbana, com essas medidas pretende-se um maior envolvimento dos particulares e um alívio dos encargos inerentes à realização das ações que lhe estão subjacentes.

O Estatuto dos Benefícios Fiscais (E.B.F.), desde a sua aprovação pelo Decreto-lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação conferida pelo Decreto-lei n.º 198/12, de 24 de agosto e, sobretudo, pela consagração de um regime extraordinário de apoio a reabilitação urbana aprovado pela Lei n.º 67-A/2007, de 31 de dezembro, define um conjunto de incentivos que a seguir se descrevem.

De acordo com a alínea c) do n.º 2 do artigo 13º do Decreto-lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 2/2012, de 14 de agosto, é competência da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, em simultâneo com a aprovação da delimitação da ARU, a definição e aprovação do quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais.

Assim, destacam-se os benefícios que a seguir se discriminam em capítulos próprios.

#### 7.1 Benefícios fiscais associados aos impostos municipais

##### 7.1.1 Imposto sobre o rendimento singular (I.R.S.)

- São dedutíveis à coleta, em sede de I.R.S., até ao limite de 500,00 euros, 30% dos encargos suportados pelos proprietários relacionados com ações de reabilitação de edifícios, ao abrigo do n.º 4 do artigo 71º do E.B.F..
- As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de I.R.S. residentes em território português, quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis situados em ARU e recuperados nos termos da respetiva estratégia de reabilitação, são tributadas à taxa autónoma de 5%, ao abrigo do n.º 5 do artigo 71º do E.B.F..
- Os rendimentos prediais para imóveis situados em ARU, recuperados nos termos da respetiva estratégia de reabilitação, serão tributados à taxa de 5%, ao abrigo do n.º 6 do artigo 71º do E.B.F..

##### 7.1.2 Imposto sobre o valor acrescentado (I.V.A.)

Aplicação da taxa de 6% de IVA nas empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional (*CIVA lista I anexa verba 2.23*).

##### 7.1.3 Imposto municipal sobre imóveis (I.M.I.)

- Ficam isentos de imposto municipal sobre imóveis, os prédios urbanos objeto de reabilitação urbanística, pelo período de três anos a contar do ano, inclusive, da emissão da respetiva licença camarária, ao abrigo do n.º 1 do artigo 45º do E.B.F.:

- Isenção de IMI por um período de 5 anos, a contar, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação, podendo ser isenta por um período adicional de 5 anos, ao abrigo do n.º 7 do artigo 71º do E.B.F.;
- Majoração até 30% da taxa de IMI, a prédios urbanos degradados. Consideram-se como tal, os prédios urbanos que, face ao seu estado de conservação, não cumpram satisfatoriamente a sua função ou coloquem em perigo a segurança de bens e pessoas, conforme o n.º 1 do artigo 112º do CIMI. O estado de conservação será o disposto em diploma próprio.

Nota: Os prédios urbanos têm de se localizar em ARU.

#### 7.1.4 Imposto municipal sobre transmissão de imóveis (I.M.T.)

- Ficam isentas de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis, as aquisições de prédios urbanos destinados a reabilitação urbanística, desde que, no prazo de três anos a contar da data de aquisição, o adquirente inicie as respetivas obras, ao abrigo do n.º 2 do artigo 45º do E.B.F..
- São isentas do I.M.T., as aquisições de prédio urbano, ou de fração autónoma de prédio urbano, destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado, quando localizado na ARU, conforme o n.º 8 do artigo 71º do E.B.F..

Nota: Os prédios urbanos têm de se localizar em ARU.

#### 7.2 Síntese dos benefícios fiscais

Após a sua aprovação e publicação em Diário da República, os agentes particulares integrados na ARU, poderão usufruir dos benefícios fiscais a seguir identificados:

##### 7.2.1 I.R.S.

- Dedução à coleta de 30% dos encargos suportados pelo proprietário, até ao limite de 500€;
- Tributação autónoma de 5% das mais-valias;
- Tributação à taxa de 5% dos rendimentos prediais.

##### 7.2.2 I.V.A.

- Aplicação da taxa de 6% de I.V.A. nas empreitadas de reabilitação urbana (materiais e mão-de-obra).

#### 7.2.3 Aprovado pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal:

##### 7.2.3.1 I.M.I.

- Isenção de I.M.I. durante 5 anos após a reabilitação;
- Majoração do I.M.I. de 30%, para prédios degradados.

##### 7.2.3.2 I.M.T.

- Isenção de I.M.T. na primeira transmissão, após a reabilitação.

#### 7.3 Condições de acesso

Para feitos do artigo 71º do E.B.F. considera-se:

- a) *'Ações de reabilitação'* as intervenções destinadas a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios, ou às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às suas frações, ou a conceder-lhe novas aptidões funcionais, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, das quais resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, **dois níveis acima do atribuído antes da intervenção**;
- b) *'Área de reabilitação urbana'* a área territorialmente delimitada, compreendendo espaços urbanos caracterizados pela insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas urbanísticas, dos equipamentos sociais, das áreas livres e espaços verdes, podendo abranger designadamente áreas e centros históricos, zonas de proteção de imóveis classificados ou em vias de classificação, nos termos da Lei de Bases do Património Cultural, áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas;
- c) *'Estado de conservação'* o estado do edifício ou da habitação determinado nos termos do disposto no NRAU (Novo Regime do Arrendamento Urbano) e no Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de Agosto, na sua redação mais atual, para efeito de atualização faseada das rendas ou, quando não seja o caso, classificado pelos competentes serviços municipais, em vistoria realizada para o efeito, com referência aos níveis de conservação constantes do quadro do artigo 33.º do NRAU.

A comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da Câmara Municipal ou de outra entidade legalmente habilitada para gerir um programa

# Área de Reabilitação Urbana da Cidade de Pinhel

Memória Descritiva e Justificativa

Município de Pinhel

de reabilitação urbana para a área da localização do imóvel, incumbindo-lhes certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação.

Assim, **o estado de conservação será determinado pela Câmara Municipal de Pinhel**, ao abrigo do estipulado no n.º 2 do artigo 5º, do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro.

Para efeitos de obtenção de benefícios fiscais, o Município de Pinhel só considera elegíveis prédios urbanos ou frações autónomas com estado de conservação dos níveis 1 (péssimo) e 2 (mau), conforme o mesmo Decreto-Lei.

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



A delimitação das áreas de reabilitação urbana para efeitos do artigo 71º do E.B.F. é da competência da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal.

Os incentivos fiscais consagrados no artigo 71º do E.B.F., são aplicáveis aos imóveis inseridos na ARU, que sejam objeto de ações de reabilitação iniciadas após 1 de Janeiro de 2008 e que se encontrem concluídas até 31 de Dezembro de 2020.

#### 7.4 Outras taxas municipais

Será objeto de estudo e análise a possível definição de um regime especial de taxas municipais, para incentivo à realização de operações urbanísticas, a constar em regulamento próprio no âmbito da estratégia de reabilitação urbana, que poderá incidir sobre os seguintes aspetos:

- *Licenciamento, comunicação prévia e autorização das operações urbanísticas;*
- *Emissão de alvarás;*
- *Ocupação via pública, motivada por aquelas intervenções;*
- *Vistorias.*

#### *7.5 Procedimento para a requisição dos benefícios fiscais*

**Passo 1** - O requerente deve verificar se o imóvel se encontra inserido na ARU da Cidade de Pinhel. Poderá, para isso, consultar os mapas disponíveis no site do Município, ou dirigir-se à Loja do Município.

**Passo 2** - Requerer ao Município de Pinhel uma vistoria inicial, através do preenchimento de um formulário próprio, na Loja do Município.

**Passo 3** - Realização da vistoria inicial, antes do início das obras de reabilitação, a fim de se aferir o nível de conservação do imóvel.

**Passo 4** - Após a conclusão das obras, o requerente deverá solicitar a realização da vistoria final, com o objetivo de aferir o nível de conservação e verificar se a intervenção correspondeu aos critérios exigidos para uma “ação de reabilitação”.

**Passo 5** - O Município emitirá uma “Declaração de Ação de Reabilitação”, que indicará se foram cumpridos os critérios exigidos para uma “ação de reabilitação”. Se o parecer for favorável, o Município reencaminhará o processo para o Serviço de Finanças de Pinhel, competindo a este dar provimento ao pedido de isenção. O município será informado da aprovação e do envio do seu processo para o Serviço de Finanças.

## 8 - Conclusões

A presente proposta de delimitação da ARU da Cidade de Pinhel pretende contribuir para a criação de condições favoráveis a uma efetiva reabilitação urbana, com a colaboração dos diferentes intervenientes, públicos e privados, no sentido de revitalizar e melhorar as condições de vida no centro da cidade, de forma a atrair os mais jovens e a dinamizar as atividades económicas, especialmente de âmbito local.

Em simultâneo, esta proposta visa promover a proteção do património histórico, cultural e ambiental, de uma forma sustentável.

O Regime Jurídico subjacente à Reabilitação Urbana permite recorrer a um conjunto de fontes de financiamento e benefícios fiscais, especialmente da parte dos privados, que poderão concorrer para a prossecução desses objetivos.

Após a aprovação da delimitação da ARU da Cidade de Pinhel, irá ser elaborada e submetida a aprovação a Operação de Reabilitação Urbana Sistemática, nos termos do quadro legal vigente, onde se operacionalizarão os objetivos ora apresentados.

## 9 - Referências Bibliográficas

- “Regime Jurídico da Reabilitação Urbana”, Novembro 2011
- AAVV – Nova História de Portugal, ed. Presença
- ABRUNHOSA, Maria José (Coordenação) – Plano Diretor Municipal, 1995
- AGENDA LOCAL 21, Município de Pinhel
- ALARCÃO, Jorge de – O Domínio Romano em Portugal, 2ª ed. Europa-América, 1988
- ALMEIDA, Fortunato – História da Igreja em Portugal, Barcelos 1937-1971
- ALVES, Alexandre – O Antigo Arciprestado de Pinhel, Viseu 1970
- Ata da reunião ordinária da Câmara Municipal de Pinhel, realizada no dia 3 de junho de 2015
- Descrição da Cidade – Documento manuscrito pertencente ao Museu Municipal
- GAIURB- Proposta de delimitação de área de Reabilitação urbana-Centro histórico Santa Marinha
- GOMES, J. Pinharanda – História da Diocese da Guarda, ed. Pax, Braga 1981
- GOMES, J. Pinharanda: NEVES, Manuel – Diocese de Pinhel (1770 – 1882) Antologia Documental, Pinhel 2002
- IHRU IP – “Manual de Apoio - Processos de delimitação e de aprovação de Áreas de Reabilitação Urbana e de Operações de Reabilitação Urbana”, Abril 2013
- Instituto Geográfico do Exército, fotografia aérea de 1958
- Instituto Nacional de Estatística – Censos de 2011
- MARTA, Ilídio da Silva – Pinhel Falcão, 2ed 1996
- MORENO, Humberto Baquero – Um conflito Social em Pinhel e seu Termo no século XV, Lisboa 1975
- MUNICIPIA S.A. – um século de fotografia aérea, 2003
- MUNICÍPIO DE ARCO DE VALDEVEZ-Proposta de delimitação de área de Reabilitação urbana do centro Urbano da sede do concelho

# Área de Reabilitação Urbana da Cidade de Pinhel

Memória Descritiva e Justificativa

Município de Pinhel

---

- MUNICÍPIO DE VENDAS NOVAS-Proposta de delimitação da área de Reabilitação Urbana de Vendas Novas
- MUNICÍPIO DO FUNDÃO-Programa estratégico de reabilitação urbana-Zona antiga do Fundão
- MUNICÍPIO DO GUARDA – Projeto de delimitação de uma área de Reabilitação urbana no Centro Urbano consolidado da Cidade da Guarda e área envolvente;
- MUNICÍPIO DO SABUGAL- Proposta de delimitação de área de Reabilitação urbana- Soito
- MUNICÍPIO DO SABUGAL- Proposta de delimitação de área de Reabilitação urbana- Zona Antiga do Sabugal
- PAULO, Amílcar – Os Judeus Secretos em Portugal, Editorial Labirinto, 1985.
- PERESTRELO, Manuel Sabino G. – A Romanização na Bacia do Côa, 2003
- *portugalfotografiaaerea.blogspot.com*
- SERRÃO, Joaquim Veríssimo – História de Portugal, ed. Verbo
- SOCIEDADE VISEUPOLIS SA – “Cava de Viriato – História, Paisagem e Património”, Viseu, 2008
- VAZ, Francisco – Santa Maria de Pinhel, 1995

## 10- Principal Legislação em vigor

- Decreto-Lei n° 266-B/2012, de 31 de dezembro - Estabelece o regime de determinação do nível de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas, arrendados ou não, para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado, e que revoga os Decretos-Leis nos 156/2006, de 8 de agosto, e 161/2006, de 8 de agosto.
- Despacho n° 14574/2012, de 12 de novembro - Cria a Comissão Redatora do projeto de diploma legal que estabelecerá as “Exigências Técnicas Mínimas para a Reabilitação de Edifícios Antigos”.
- Lei n° 32/2012, de 14 de agosto - Procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n° 307/2009, de 23 de outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana.
- Decreto-Lei n° 115/2011, de 5 de dezembro - Primeira alteração ao Decreto-Lei n° 309/2009, de 23 de outubro, que estabelece o procedimento de classificação dos bens imóveis de interesse cultural, bem como o regime das zonas de proteção e do plano de pormenor de salvaguarda.
- Decreto-Lei n° 46/2009, de 20 de fevereiro - Republicação do Decreto-Lei n° 380/99, de 22 de setembro - Procede à sexta alteração ao Decreto-Lei n° 380/99, de 22 de setembro, que estabelece o regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial (RJIGT).
- Decreto-Lei n° 307/2009, de 23 de outubro - No uso da autorização concedida pela Lei n° 95-A/2009, de 2 de setembro, aprova o regime jurídico da reabilitação urbana (RJRU).
- Decreto-Lei n° 309/2009, de 23 de outubro - Estabelece o procedimento de classificação dos bens imóveis de interesse cultural, bem como o regime das zonas de proteção e do plano de pormenor de salvaguarda.

# Área de Reabilitação Urbana da Cidade de Pinhel

Memória Descritiva e Justificativa

Município de Pinhel

---

- Lei nº 67-A/2007, de 31 de dezembro ou do disposto no artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais.
- Código de Imposto de Valor Acrescentado.
- Estatuto dos Benefícios fiscais.
- Código do Imposto Municipal Sobre Imóveis.

# **Área de Reabilitação Urbana da Cidade de Pinhel**

Memória Descritiva e Justificativa

Município de Pinhel

---

## **ANEXO I – Planta com o projeto de delimitação da ARU da Cidade de Pinhel sobre o Ortofotomapa**

# **Área de Reabilitação Urbana da Cidade de Pinhel**

Memória Descritiva e Justificativa

Município de Pinhel

---

## **ANEXO II – Planta com o projeto de delimitação da ARU da Cidade de Pinhel sobre a Cartografia Vectorial**

# **Área de Reabilitação Urbana da Cidade de Pinhel**

Memória Descritiva e Justificativa

Município de Pinhel

---

## **ANEXO III – Planta com os detalhes da 1.<sup>a</sup> alteração à delimitação da ARU da Cidade de Pinhel sobre o Ortofotomapa**