



PROPOSTA DE LIMITE DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU) DE MÊDA

Informação sobre o documento

Cliente	Município de Mêda
Designação do Projeto	Redelimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) e Elaboração de Operação de Reabilitação Urbana (ORU) Sistemática do Centro Histórico de Mêda
Referência do Projeto	PR-05273
Designação do entregável	Proposta de Limite da ARU de Mêda (R1)
Referência do ficheiro	R1_Delimitação_ARU_Mêda
N.º de páginas	67
Autoria	Equipa Técnica SPI Augusto Medina, Daniela Neves, Sara Barroso, Joana Pinto e Susana Loureiro
Data	12 de junho 2024
Imagem da capa	SPI

GLOSSÁRIO

AT: Autoridade Tributária	MN: Monumento Nacional
BGRI: Base Geográfica de Referenciação de Informação	NRAU: Novo Regime de Arrendamento Urbano
CCDR: Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional	NUTS: Nomenclatura das Unidades Territoriais para Fins Estatísticos
CIMI: Código do Imposto Municipal sobre Imóveis	ORU: Operação de Reabilitação Urbana
CMM: Câmara Municipal de Mêda	PAA: Programa de Arrendamento Acessível
EBF: Estatuto dos Benefícios Fiscais	PDM: Plano Diretor Municipal
EN: Estrada Nacional	PERU: Programa Estratégico de Reabilitação Urbana
ER: Estrada Regional	PNPOT: Programa Nacional de Política de Ordenamento do Território
FNRE: Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado	PRR: Plano de Recuperação e Resiliência
IP: Itinerário Principal	PROF-CI: Plano Regional de Ordenamento Florestal do Centro Interior
IHRU, I.P.: Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P.	PROT-C: Plano Regional de Ordenamento do Território do Centro
IIP: Imóvel de Interesse Público	RAN: Reserva Agrícola Nacional
IMI: Imposto Municipal sobre Imóveis	REN: Reserva Ecológica Nacional
IMT: Imposto Municipal sobre as Transmissões onerosas de imóveis	RJRU: Regime Jurídico da Reabilitação Urbana
INE: Instituto Nacional de Estatística	Rpa-Ha: Programa "Reabilitar Para Arrendar - Habitação Acessível
IRS: Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares	SPI: Sociedade Portuguesa de Inovação
IVA: Imposto sobre o Valor Acrescentado	UF: União das Freguesias
MIM: Monumento de Interesse Municipal	UOPG: Unidade Operativa de Planeamento e Gestão

ÍNDICE

1	INTRODUÇÃO	7
1.1	Enquadramento e objetivos	7
1.2	Metodologia adotada	8
2	CONTEXTO TERRITORIAL	10
2.1	Enquadramento regional e concelhio	10
2.2	Elementos de estruturação do território.....	23
2.2.1	Abordagem histórica	23
2.2.2	Território atual	24
3	ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA	34
3.1	Proposta de limite	34
3.2	Critérios subjacentes à delimitação	38
3.3	Identificação dos objetivos estratégicos	40
3.4	Breve caracterização e diagnóstico	43
4	QUADRO DE BENEFÍCIOS FISCAIS E INCENTIVOS	50
4.1	Benefícios fiscais.....	50
4.1.1	Critérios de acesso aos benefícios fiscais.....	54
4.1.2	Instruções do processo.....	55
4.2	Incentivos e deliberações municipais.....	57
4.2.1	Taxas.....	57
4.2.2	Incentivo financeiro municipal	58
4.3	Outros.....	59
4.3.1	Majorações e minorações de IMI	59
4.3.2	Apoios e programas existentes que podem apoiar a reabilitação urbana e do edificado	61
5	PROCEDIMENTO DE APROVAÇÃO DA ARU	64
6	ANEXOS	66
6.1	Cartogramas do limite da ARU.....	66

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Fases de desenvolvimento do trabalho	8
Figura 2. Enquadramento regional do concelho de Mêda	10
Figura 3. Excerto do mapa de acessibilidades para a área do concelho de Mêda.....	11
Figura 4. Sistema urbano e organização do território da região Centro	12
Figura 5. Excerto do PDM de Mêda – Planta de Ordenamento I Classificação e Qualificação do Solo (Folhas A, C e D)	16
Figura 6. Excerto do PDM de Mêda – Carta de Património Cultural (Folhas A e C)	17
Figura 7. Excerto do PDM de Mêda – Reserva Agrícola Nacional Versão Final (Folha C) (esquerda) e Carta da delimitação da Reserva Ecológica Nacional do concelho de Mêda (Folha 150) (direita).....	18
Figura 8. Planta de Situação Existente (Folhas A, C e D)	24
Figura 9. Principais elementos estruturantes	25
Figura 10. Interpretação territorial – unidades funcionais.....	26
Figura 11. Registo fotográfico do edificado e espaço público da ARU de Mêda – Núcleo antigo.....	27
Figura 12. Registo fotográfico do edificado e espaço público da ARU de Mêda – Eixo de estruturação	29
Figura 13. Registo fotográfico do edificado e espaço público da ARU de Mêda – Zonas de equipamentos	31
Figura 14. Áreas habitacionais periféricas	32
Figura 15. Proposta de limite de ARU sobre ortofotomapa e cartografia base.....	36
Figura 16. Proposta de limite de ARU de Mêda sobre Perímetro Urbano do PDM	37
Figura 17. ARU de Mêda e subsecções estatísticas (numeradas).....	43
Figura 18. Indicadores de densidade por subsecção estatística.....	45
Figura 19. Esquema de procedimento para acesso aos benefícios fiscais	56
Figura 20. Processo de aprovação da delimitação de ARU (associada à Fase 1 dos trabalhos)	64

ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1. Indicadores demográficos concelhios	19
Tabela 2. Evolução do número de edifícios e alojamentos, por freguesia.....	20
Tabela 3. Estado de conservação dos edifícios, por freguesia	21
Tabela 4. Forma de ocupação dos alojamentos familiares clássicos, por freguesia	22
Tabela 5. Caracterização estatística do território da ARU, em 2021	44
Tabela 6. População residente, por grupos etários	46
Tabela 7. Dimensão dos agregados domésticos (2021) e famílias clássicas (2011).....	47
Tabela 8. Edifícios clássicos segundo o número de alojamentos e de pisos	47
Tabela 9. Época de construção dos edifícios	48
Tabela 10. Alojamentos e alojamentos familiares clássicos	48

Introdução

01



1 INTRODUÇÃO

1.1 Enquadramento e objetivos

Com foco na melhoria das condições de habitabilidade e do espaço público do território, o presente trabalho visa promover uma abordagem integrada de reabilitação urbana, com a delimitação de uma **Área de Reabilitação Urbana (ARU)** e a consequente elaboração da **Operação de Reabilitação Urbana (ORU)** sistemática através de instrumento específico, o **Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU)**.

O presente relatório resulta do trabalho desenvolvido na Fase 1 relativa à **proposta de ARU de Mêda**, apresentando a identificação e caracterização da área de intervenção proposta, de acordo com as disposições do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU). O processo de delimitação da ARU teve em consideração as insuficiências e fenómenos de degradação ou obsolescência do edificado, espaço público, infraestruturas urbanas, equipamentos, espaços verdes, bem como fenómenos de declínio da atividade económica e de “erosão” social que, no seu conjunto, justificam uma intervenção integrada de reabilitação e revitalização de espaços urbanos. Estes aspetos foram identificados no âmbito do reconhecimento de campo realizado no mês de setembro de 2023, que possibilitou uma macrocaraterização do território, bem como na análise de documentação disponibilizada pela autarquia.

O presente relatório integra a memória descritiva e justificativa que alicerça a formalização da ARU de Mêda, agregando o seu enquadramento territorial e caracterização da área a intervir, explicitando os critérios subjacentes e objetivos estratégicos a prosseguir.

Por fim, atendendo ao RJRU, apresenta-se também o quadro de benefícios fiscais decorrentes da delimitação da ARU, que passarão a vigorar apenas após a aprovação formal e publicação da mesma.

1.2 Metodologia adotada

O trabalho em curso tem em conta, como previamente referido, o estabelecido no regime jurídico que lhe é aplicável, o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU)¹, sendo realizado em estreita e permanente articulação com o Município de Mêda e com a sua equipa técnica.

Em termos metodológicos o trabalho integra duas fases, conforme apresentado na Figura 1, sendo o presente Relatório o corolário da Fase 1.

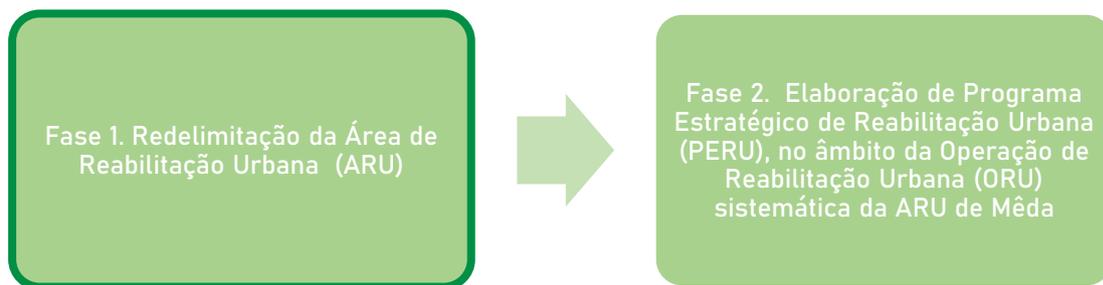


Figura 1. Fases de desenvolvimento do trabalho

Subjacente a esta primeira fase está o enquadramento legal definido pelo RJRU e que estabelece que uma “Área de Reabilitação Urbana” é “a área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana” (artigo 2.º do RJRU).

É com este enquadramento que se propõe a ARU apresentada no presente relatório e que será a base para a definição da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) de Mêda, através de instrumento próprio (Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU)), em conformidade com o estabelecido no artigo 7.º do mesmo diploma legal.

¹ Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

Contexto territorial

02



2 CONTEXTO TERRITORIAL

2.1 Enquadramento regional e concelhio

O concelho de Mêda situa-se na região Centro e integra a sub-região Beiras e Serra da Estrela (NUTS III), em conjunto com os concelhos de Almeida, Belmonte, Celorico da Beira, Covilhã, Figueira de Castelo de Rodrigo, Fornos de Algodres, Fundão, Gouveia, Guarda, Manteigas, Sabugal, Seia e Trancoso.

O concelho confina a norte e nordeste com o concelho de Vila Nova de Foz Côa, a sudeste com o concelho de Pinhel, a sudoeste com o concelho de Trancoso e a noroeste com Penedono. Ocupa uma área de 286,1 km² e, administrativamente divide-se em 11 freguesias (após a reorganização administrativa resultante da Lei n.º 11-A/2013, de 28 de janeiro): Aveloso; Barreira; Coriscada; Longroiva; Marialva; Poço do Canto; Rabaçal; Ranhados; Mêda, Outeiro de Gatos e Fonte Longa; União de Freguesias de Vale Flor, Carvalhal e Pai Penela; Prova e Casteição.

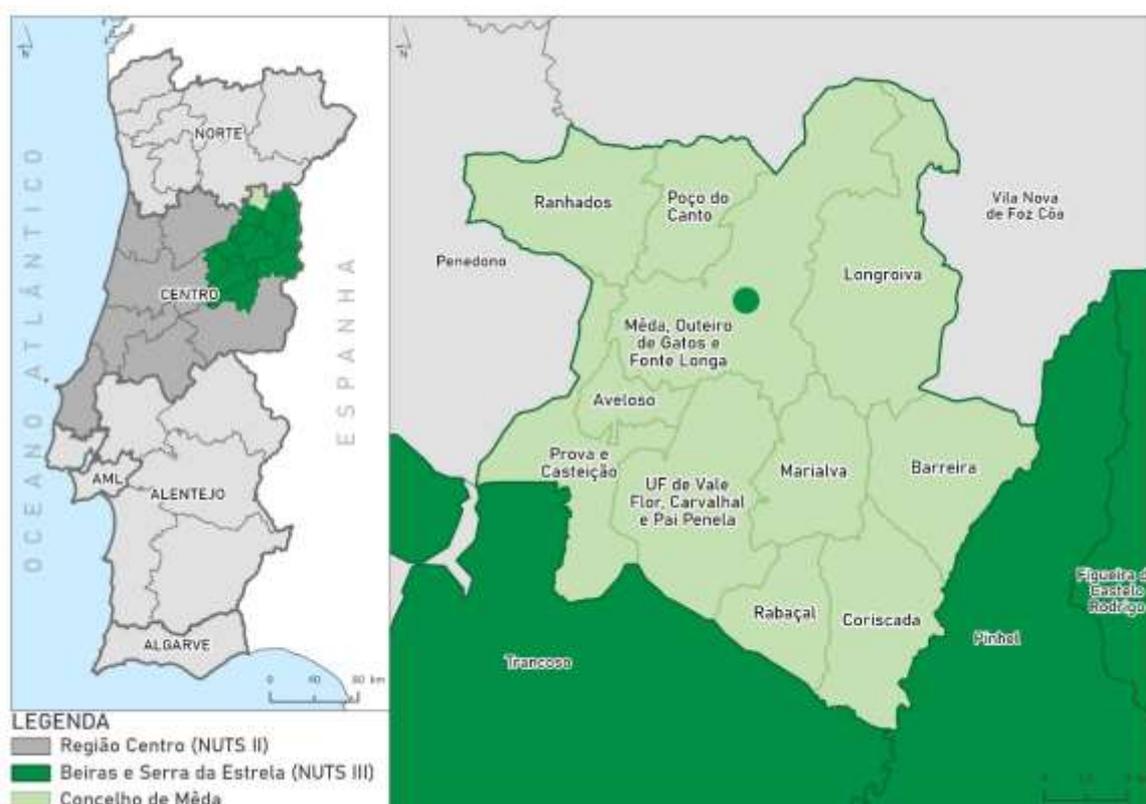


Figura 2. Enquadramento regional do concelho de Mêda

Fonte: SPI, setembro 2023

No respeitante às **acessibilidades**, o eixo estruturante, da rede rodoviária nacional, que serve o concelho de Mêda é o IP2, que assegura a ligação direta à A25 (Aveiro-Vilar Formoso/Fronteira) e aos concelhos limítrofes de

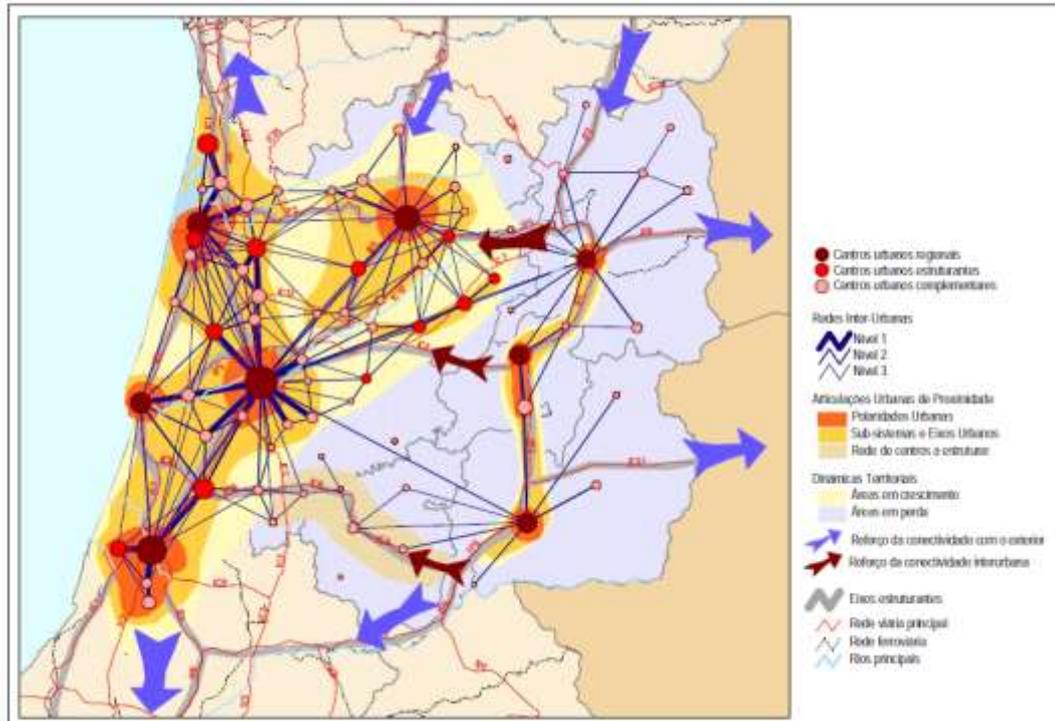


Figura 4. Sistema urbano e organização do território da região Centro

Fonte: CCDR Centro, Proposta de PROT Centro – Modelo urbano e organização do território, 2008

No que respeita à análise do contexto urbanístico concelhio, destaca-se como principal instrumento de gestão territorial o Plano Diretor Municipal (PDM)² que visa estabelecer os princípios, orientações e regras a que deverá obedecer a ocupação, utilização e transformação do solo no território do concelho de Mêda. Neste contexto, entre outros objetivos, destacam-se os seguintes:

- Ajustar o Plano à realidade do concelho, nomeadamente através da correção de situações desadequadas às necessidades e anseios da população;
- Proceder à articulação do PDM com os programas e planos territoriais hierarquicamente superiores, em vigor ou em elaboração, com incidência no concelho, nomeadamente com o Plano Sectorial da Rede Natura 2000, o Plano de Gestão de Região Hidrográfica do Douro, o Programa Regional de Ordenamento Florestal do Centro Interior (PROF-CI) e o Plano de Ordenamento do Parque Arqueológico do Vale do Côa;
- Agilizar a gestão do Plano Diretor Municipal e proceder à sua articulação com outros Planos Municipais em vigor ou em elaboração (...);

² Estão disponíveis para consulta, todos os elementos constituintes e de acompanhamento do Plano Diretor Municipal de Mêda em: www.cm-meda.pt/pdm-plano-diretor-municipal/

- Especificar um modelo estratégico de atuação que estabeleça ações distintas para a promoção de um desenvolvimento equilibrado das diferentes áreas do concelho, tendo em atenção a sua diversidade territorial e as mudanças operadas nos últimos anos;
- Desenvolver e valorizar o sector turístico no município, criando sinergias e estímulos ao desenvolvimento ordenado de atividades associadas;
- Definir e disponibilizar um quadro normativo e um programa de investimentos públicos municipais e estatais, adequados ao desenvolvimento do concelho;
- Proceder à reestruturação da rede viária e considerar o traçado de novas infraestruturas viárias na definição da proposta de ordenamento;
- Requalificar aglomerados, através da criação de espaços verdes e da implantação de equipamentos de utilização coletiva;
- Definir novos espaços de atividades económicas, incentivando investimentos e iniciativas locais;
- Estabelecer um ordenamento adequado e equilibrado e articulado com os concelhos vizinhos evitando descontinuidades territoriais.

Em termos de ordenamento do território, na área em análise (ARU proposta), destacam-se as seguintes classificações e categorias principais de solo (Figura 5) e Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG):

- **Solos urbanizados classificados como espaços centrais:** “Os espaços centrais correspondem ao núcleo central da Cidade de Mêda e destinam-se à localização e implantação de atividades, funções e instalações com fins habitacionais, comerciais ou de serviços, incluindo turismo e restauração e bebidas, bem como à criação de espaços públicos e de espaços verdes e de utilização coletiva e à instalação de equipamentos urbanos, os quais no seu conjunto constituem o seu uso dominante. A inclusão das atividades comerciais e de serviços e dos equipamentos no uso dominante desta categoria de espaços não dispensa a observância dos requisitos legais e regulamentares de instalação e funcionamento que tais atividades devem cumprir com vista a garantir a sua compatibilização com a função habitacional.” (artigo 47º);
- **Solos urbanizados classificados como espaços habitacionais:** “1 - Os espaços habitacionais destinam-se à localização e implantação de edifícios para fins habitacionais como uso dominante, sem prejuízo de neles se poderem localizar e implantar, como usos complementares, atividades, funções e instalações comerciais ou de serviços, incluindo turismo e restauração e bebidas, e equipamentos urbanos, bem como espaços públicos e espaços verdes e de utilização coletiva. 2 - Estes espaços podem ainda receber, como usos

compatíveis, outras utilizações ou ocupações, nomeadamente as abrangidas pelo disposto no número 1 do artigo 48º, desde que cumpram as condições cumulativas aí estabelecidas, bem como, se for o caso, o disposto no número 2 do mesmo artigo. 3 - Os espaços habitacionais desdobram-se nas seguintes subcategorias: a) Espaços habitacionais de nível I, correspondentes à parte remanescente da área do perímetro urbano da Cidade de Mêda não afeta a espaços de atividades económicas, a espaços de uso especial de equipamentos ou a espaços verdes; b) Espaços habitacionais de nível II, correspondentes aos restantes aglomerados urbanos do concelho.” (artigo 51º);

- **Solos urbanizados de uso especial de equipamentos:** “Os espaços de uso especial de equipamentos integram parcelas ocupadas por equipamentos públicos ou de interesse público com relevância territorial de escala concelhia, ou destinadas à sua instalação. Nestes espaços o uso dominante é o correspondente aos equipamentos instalados ou a instalar, admitindo-se a coexistência de outros usos dentro da parcela afeta ao equipamento, desde que estejam funcionalmente associados àqueles ou constituam atividades complementares dos mesmos. (...)” (artigo 56º);
- **Espaços verdes:** “Estas áreas destinam-se a usos recreativos, turísticos, desportivos e culturais, não sendo suscetíveis de outros usos, e têm como função complementar a qualificação ambiental e paisagística do território urbano. 3. Nos espaços verdes são admitidos como usos complementares: a) Instalações de apoio às atividades recreativas e de lazer; b) Equipamentos culturais; c) Centros de educação ambiental; d) Estabelecimentos de restauração ou bebidas, desde que tal não implique prejuízo para a identidade ou o valor ambiental e patrimonial destas áreas.” (artigo 58º).
- **UOPG 4 – Parque Público Nascente:** tem como objetivo destinar a área ao espaço verde público, sendo executado por plano de pormenor ou unidades de execução, localiza-se na porção nascente do aglomerado urbano de Mêda.
 - *“a) Esta UOPG abrange a área identificada e delimitada como tal na planta de ordenamento, correspondente a uma área destinada primordialmente a espaço verde público, a ser concretizado obrigatoriamente ao abrigo de plano de pormenor ou, se tal se revelar exequível, de uma ou mais unidades de execução;*
 - *b) As propostas urbanísticas do plano de pormenor e/ou das unidades de execução têm de respeitar as matrizes de usos correspondentes à qualificação do solo estabelecidas no presente plano para a sua área de intervenção;*
 - *c) No caso de a UOPG vir a ser desenvolvida ao abrigo de plano de pormenor, no desenho das suas soluções urbanísticas pode fazer-se pleno uso das prerrogativas estabelecidas no artigo*

79º, ficando a concretização do aproveitamento urbanístico e edificatório previsto subordinada ao for estabelecido nos instrumentos operacionais nele adotados para esse efeito;

- d) No caso de a UOPG vir a ser desenvolvida ao abrigo de unidades de execução sem o respaldo de um plano de pormenor, a sua delimitação e concretização regem-se pelo disposto no artigo 83º, e às suas soluções urbanísticas são de aplicação direta as disposições estabelecidas no presente regulamento para as categorias de uso do solo em presença;
 - e) A concretização no terreno das operações urbanísticas necessárias à execução do plano de pormenor e/ou das unidades de execução a que se referem as alíneas anteriores deve iniciar-se no prazo máximo de 5 anos a contar da entrada em vigor do presente plano, havendo lugar, caso tal não se verifique, à abertura de um procedimento de alteração do presente plano tendo em vista a redefinição do destino de uso das áreas em causa, com recurso à aplicação, quando pertinente, do disposto no número 4 do artigo 80º.”
- **UOPG 5 – Parque Público Poente:** idem à UOPG 4 e localiza-se na porção poente do aglomerado urbano de Mêda.
 - “a) Esta UOPG abrange a área identificada e delimitada como tal na planta de ordenamento, correspondente a uma área destinada primordialmente a espaço verde público, a ser concretizado obrigatoriamente ao abrigo de plano de pormenor ou, se tal se revelar exequível, de uma ou mais unidades de execução;
 - b) As propostas urbanísticas do plano de pormenor e/ou das unidades de execução têm de respeitar as matrizes de usos correspondentes à qualificação do solo estabelecidas no presente plano para a sua área de intervenção;
 - c) No caso de a UOPG vir a ser desenvolvida ao abrigo de plano de pormenor, no desenho das suas soluções urbanísticas pode fazer-se pleno uso das prerrogativas estabelecidas no artigo 79º, ficando a concretização do aproveitamento urbanístico e edificatório previsto subordinada ao for estabelecido nos instrumentos operacionais nele adotados para esse efeito;
 - d) No caso de a UOPG vir a ser desenvolvida ao abrigo de unidades de execução sem o respaldo de um plano de pormenor, a sua delimitação e concretização regem-se pelo disposto no artigo 83º, e às suas soluções urbanísticas são de aplicação direta as disposições estabelecidas especificamente no presente regulamento para cada uma das categorias de uso do solo em presença;
 - e) A concretização no terreno das operações urbanísticas necessárias à execução do plano de pormenor e/ou das unidades de execução a que se referem as alíneas anteriores deve iniciar-se no prazo máximo de 5 anos a contar da entrada em vigor do presente plano, havendo lugar, caso tal não se verifique, à abertura de um procedimento de alteração do presente plano tendo em vista a redefinição do destino de uso das áreas em causa, com recurso à aplicação, quando pertinente, do disposto no número 4 do artigo 80º. “

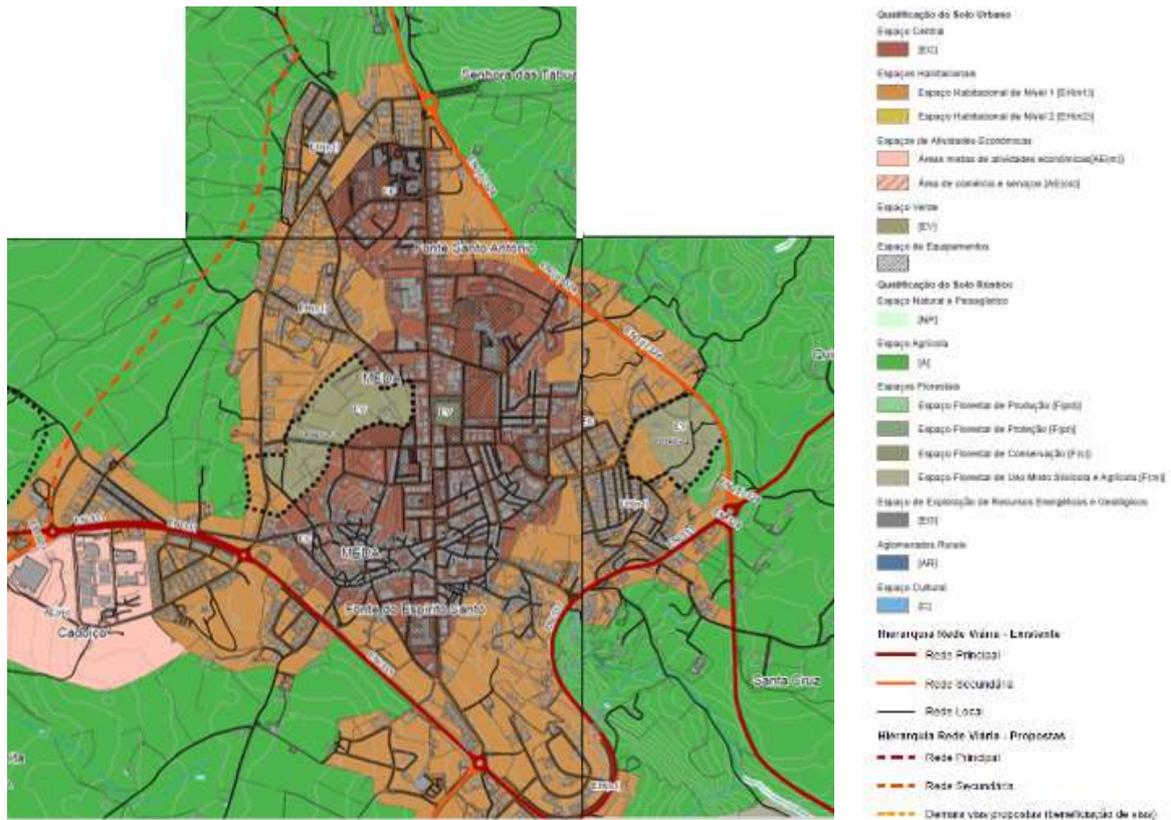


Figura 5. Excerto do PDM de Mêda – Planta de Ordenamento I Classificação e Qualificação do Solo (Folhas A, C e D)

Fonte: PDM de Mêda

No concelho estão localizados três Monumentos Nacionais (MN), nove Imóveis de Interesse Público (IIP), com destaque para o Pelourinho de Mêda (IIP)³, um Monumento de Interesse Municipal (MIM) e quatro em Vias de Classificação (VC), assim como um considerável número de elementos de património arqueológico e outros de relevância concelhia, ainda que não classificados. Complementarmente, encontra-se no concelho património mundial da UNESCO, nomeadamente a Zona Especial de Proteção do Conjunto dos Sítios Arqueológicos no Vale do Rio Côa e a Zona Especial de Proteção do Alto Douro Vinhateiro, esta última incidente na área em estudo (Figura 6).

³ Decreto n.º 23 122, DG, I Série, n.º 231, de 11-10-1933 (dispõe de Zona Geral de Proteção de 50 metros)

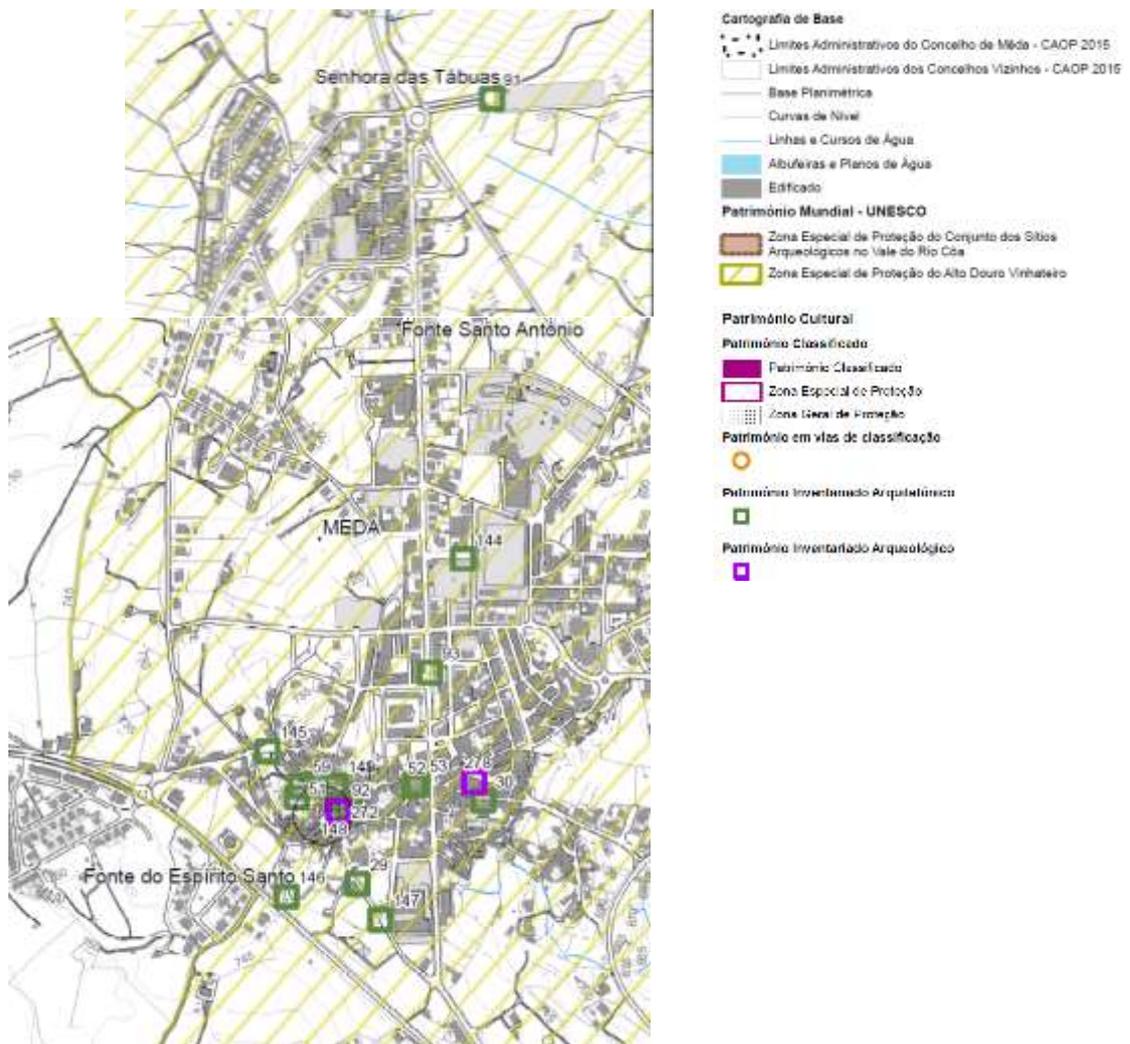


Figura 6. Excerto do PDM de Mêda – Carta de Património Cultural (Folhas A e C)

Fonte: PDM de Mêda

Relativamente à planta de condicionantes, registam-se áreas de Reserva Ecológica Nacional (REN) e Reserva Agrícola Nacional (RAN) (Figura 7) que se regem, no que diz respeito ao uso, ocupação e transformação do solo, pelas disposições expressas no Regulamento para a categoria de espaço em que se encontram, condicionada ao respetivo regime legal vigente das restrições de utilidade pública.

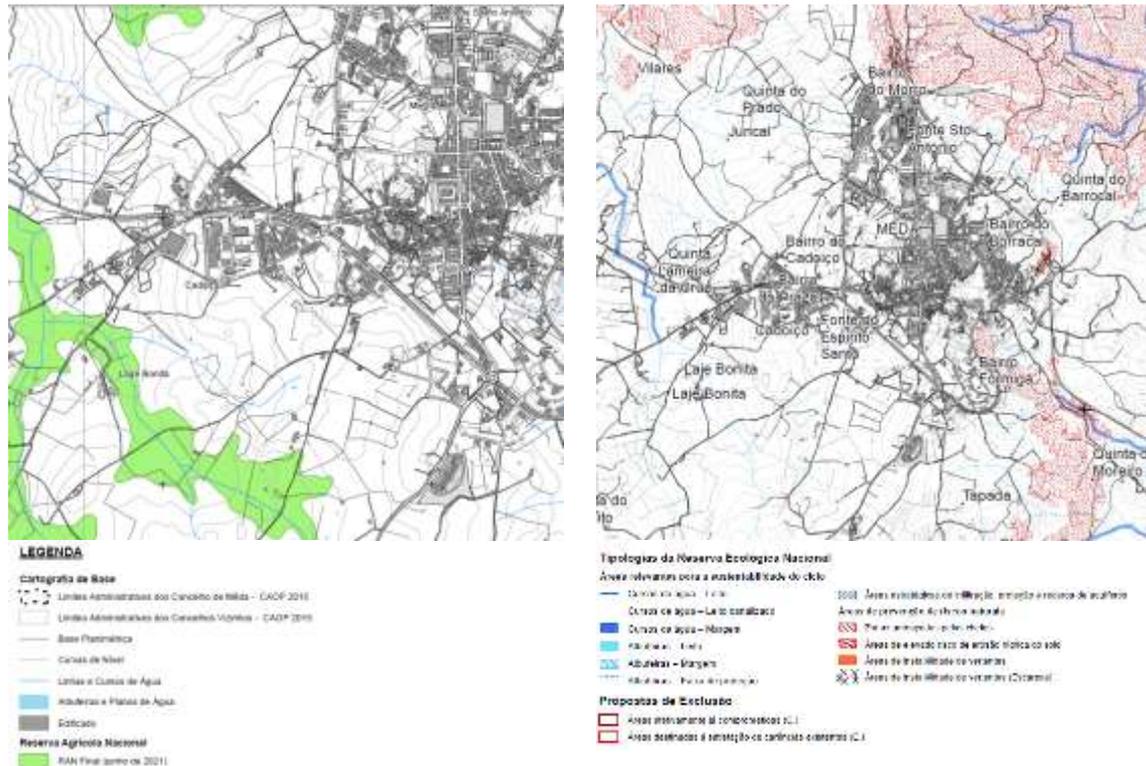


Figura 7. Excerto do PDM de Mêda – Reserva Agrícola Nacional Versão Final (Folha C) (esquerda) e Carta da delimitação da Reserva Ecológica Nacional do concelho de Mêda (Folha 150) (direita)

Fonte: PDM de Mêda

Em termos populacionais, de acordo com o Recenseamento Geral da População e Habitação, em 2021 (Censos 2021) residiam no concelho de Mêda 4 630 indivíduos, o que representa um decréscimo de 11%, face aos 5 202 residentes em 2011 (Censos 2011) (Tabela 1).

No concelho, a cidade de Mêda, onde se localiza a ARU, polariza o sistema urbano formado por aglomerados distribuídos pelas 11 freguesias, havendo em 2021 uma maior concentração de população na freguesia de Mêda, Outeiro de Gatos e Fonte Longa (2 399 residentes, 51,8%).

No que respeita à variação populacional no último período censitário, todas as freguesias registaram decréscimos, sendo de salientar cinco freguesias com diminuições mais expressivas, designadamente Marialva (-30,6%), Poço do Canto (-25,5%), Longroiva (-23,8%), UF de Vale Flor, Carvalhal e Pai Penela (-21,8%) e Rabaçal (-20,9%).

Na freguesia de Mêda, Outeiro de Gatos e Fonte Longa verificou-se um ligeiro decréscimo populacional no período intercensitário, na ordem dos 2,6%, o que se traduziu também na diminuição da densidade populacional, ainda que permaneça com o valor mais elevado do concelho.

Tabela 1. Indicadores demográficos concelhios

Unidade territorial	Área (Km ²)	População residente (n.º)		Variação populacional 2011-2021 (%)	Densidade populacional (hab/Km ²)	
		2021	2011		2021	2011
Portugal	92 225,20	10 343 066	10 562 178	-2,1	112,2	114,5
Centro	28 199,35	2 227 239	2 327 755	-4,3	79,0	82,5
Beiras e Serra da Estrela	604,95	210 602	236 023	-10,8	33,4	37,4
Mêda	286,05	4 630	5 202	-11,0	16,2	18,2
Aveloso	7,46	184	207	-11,1	24,7	27,7
Barreira	25,73	165	177	-6,8	6,4	6,9
Coriscada	25,19	177	208	-14,9	7,0	8,3
Longroiva	41,28	218	286	-23,8	5,3	6,9
Marialva	19,21	177	255	-30,6	9,2	13,3
Mêda, Outeiro de Gatos e Fonte Longa	50,95	2 399	2 464	-2,6	47,1	48,4
Poço do Canto	16,22	330	443	-25,5	20,3	27,3
Prova e Casteição	26,03	271	306	-11,4	10,4	11,8
Rabaçal	14,04	220	278	-20,9	15,7	19,8
Ranhados	25,32	234	252	-7,1	9,2	10,0
UF de Vale Flor, Carvalhal e Pai Penela	34,64	255	326	-21,8	7,4	9,4

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação – Censos 2011 e 2021

Em relação ao parque edificado (Tabela 2) do concelho, no período compreendido entre os dois momentos censitários, registou-se um acréscimo de 1,9% do número de edifícios, que corresponde a mais 89 edifícios, e de 2,1%, no que se refere aos alojamentos, que corresponde a 104 alojamentos, em linha com o incremento registado nas escalas macro. Neste sentido, e considerando os dados de 2021, no concelho existiam 4 811 edifícios e 5 065 alojamentos familiares.

Na freguesia de Mêda, Outeiro de Gatos e Fonte Longa, considerando de igual modo o período compreendido entre 2011 e 2021, registou-se um crescimento de 1,8% do número de edifícios e de 2,4% de alojamentos, sendo de ressaltar que é nesta freguesia que se localizam 34,3% (1 648) do total de edifícios existentes no concelho.

Tabela 2. Evolução do número de edifícios e alojamentos, por freguesia

Unidade territorial	Edifícios (n.º)		Variação (%)	Alojamentos (n.º)		Variação (%)
	2021	2011		2021	2011	
Portugal	3 573 416	3 544 389	0,8	5 981 485	5 878 756	1,7
Centro	1 116 787	1 111 952	0,4	1 473 384	1 448 644	1,7
Beiras e Serra da Estrela	148 608	147 859	0,5	183 284	181 247	1,1
Mêda	4 811	4 722	1,9	5 065	4 961	2,1
Aveloso	172	160	7,5	172	162	6,2
Barreira	253	247	2,4	253	247	2,4
Coriscada	297	283	4,9	298	283	5,3
Longroiva	340	302	12,6	346	307	12,7
Marialva	290	272	6,6	291	273	6,6
Mêda, Outeiro de Gatos e Fonte Longa	1 648	1 619	1,8	1 884	1 839	2,4
Poço do Canto	407	413	-1,5	410	416	-1,4
Prova e Casteijão	421	411	2,4	426	416	2,4
Rabaçal	268	269	-0,4	268	269	-0,4
Ranhados	316	334	-5,4	317	335	-5,4
UF de Vale Flor, Carvalhal e Pai Penela	399	412	-3,2	400	414	-3,4

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação – Censos 2011 e 2021

A análise dos dados referentes ao estado de conservação (Tabela 3), à escala concelhia é possível observar que, em 2021, dos 4 811 edifícios existentes, 2 303 apresentavam necessidades de reparação, na sua maioria ligeiras, correspondendo a 1 335 edifícios (58,0%), seguindo-se os que apresentavam necessidades médias, com 665 edifícios (28,9%) e por último 303 edifícios apresentavam necessidades profundas de reparação (13,2%). De notar que, comparativamente a 2011, registou-se um aumento de mais de 100% do número de edifícios com necessidade de reparação no concelho, tendo aumentado em todas as freguesias, com especial relevância nas freguesias de Aveloso (+283,3%), UF de Vale Flor, Carvalhal e Pai Penela (+187,7%) Coriscada (+175,4%), Poço do Canto (123,6%) e Rabaçal (107,1%), onde se registaram aumentos superiores a 100%. Na freguesia de Mêda, Outeiro de Gatos e Fonte Longa, em 2021, 581 dos 1 648 edifícios apresentavam necessidades de reparação (35,3%), dos quais 324 apresentavam necessidades ligeiras de reparação (55,8%), 162 necessidades médias (27,9%) e 95 necessidades profundas (16,4%).

Tabela 3. Estado de conservação dos edifícios, por freguesia

Unidade territorial	Edifícios								
	Sem necessidades de reparação (n.º)		Variação (%)	Com necessidades de reparação					
				Total (n.º)		Variação (%)	Ligeiras (n.º)	Médias (n.º)	Profundas (n.º)
	2021	2011		2021	2011				
Portugal	2 294 590	2 519 452	-8,9	1 278 826	965 782	32,4	780 126	335 599	163 101
Centro	698 621	794 248	-12,0	418 166	298 357	40,2	243 728	115 879	58 559
Beiras e Serra da Estrela	94 360	105 185	-10,3	54 248	40 360	34,4	29 605	15 821	8 822
Mêda	2 508	3 556	-29,5	2 303	1 128	104,2	1 335	665	303
Aveloso	103	141	-27,0	69	18	283,3	45	18	6
Barreira	130	184	-29,3	123	63	95,2	81	26	16
Coriscada	118	214	-44,9	179	65	175,4	97	52	30
Longroiva	257	237	8,4	83	65	27,7	26	34	23
Marialva	228	225	1,3	62	45	37,8	44	17	1
Mêda, Outeiro de Gatos e Fonte Longa	1 067	1 308	-18,4	581	304	91,1	324	162	95
Poço do Canto	132	280	-52,9	275	123	123,6	140	112	23
Prova e Casteição	179	270	-33,7	242	137	76,6	110	93	39
Rabaçal	94	182	-48,4	174	84	107,1	82	67	25
Ranhados	198	245	-19,2	118	86	37,2	60	34	24
UF de Vale Flor, Carvalhal e Pai Penela	2	270	-99,3	397	138	187,7	326	50	21

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação – Censos 2011 e 2021.

Complementando esta análise, a tabela seguinte sistematiza o número de alojamentos familiares clássicos vagos no concelho e que poderão também adensar, a médio prazo, os números acima apresentados, uma vez que se tratam de imóveis sem utilização. Este universo de imóveis estabilizou entre 2011 e 2021. Particularizando a análise por freguesia, a freguesia de Mêda, Outeiro de Gatos e Fonte Longa, em 2021, contava com menos 21 alojamentos vagos, comparativamente a 2011, (302 em 2011 e 277 em 2021). Apesar do seu número elevado de alojamentos vagos em 2021, em proporção situa-se abaixo da média concelhia (14,9%) e sub-regional (15,8%), correspondendo a 14,7% do total de alojamentos familiares clássicos da freguesia.

Tabela 4. Forma de ocupação dos alojamentos familiares clássicos, por freguesia

Unidade territorial	Alojamentos familiares clássicos														
	Total (n.º)		Variação (%)	Residência habitual				Residência secundária				Vago			
				2021		2011		2021		2011		2021		2011	
	2021	2011		n.º	%	n.º	%	n.º	%	n.º	%	n.º	%	n.º	%
Portugal	5 970 677	5 859 540	1,9	4 142 581	69,4	3 991 112	68,1	1 104 881	18,5	1 133 300	19,3	723 215	12,1	735 128	12,5
Centro	1 470 422	1 443 886	1,8	907 883	61,7	893 857	61,9	350 226	23,8	353 055	24,5	212 313	14,4	196 974	13,6
Beiras e Serra da Estrela	182 977	180 507	1,4	90 258	49,3	94 547	52,4	63 806	34,9	60 228	33,4	28 913	15,8	25 732	14,3
Mêda	5 059	4 943	2,3	2 069	40,9	2 222	45,0	2 234	44,2	1 969	39,8	756	14,9	752	15,2
Aveloso	172	162	6,2	83	48,3	85	52,5	83	48,3	76	46,9	6	3,5	1	0,6
Barreira	253	247	2,4	89	35,2	89	36,0	140	55,3	129	52,2	24	9,5	29	11,7
Coriscada	297	282	5,3	85	28,6	97	34,4	166	55,9	127	45,0	46	15,5	58	20,6
Longroiva	346	304	13,8	117	33,8	137	45,1	200	57,8	120	39,5	29	8,4	47	15,5
Marialva	290	270	7,4	98	33,8	125	46,3	104	35,9	79	29,3	88	30,3	66	24,4
Mêda, Outeiro de Gatos e Fonte Longa	1 880	1 831	2,7	960	51,1	948	51,8	643	34,2	581	31,7	277	14,7	302	16,5
Poço do Canto	410	416	-1,4	150	36,6	202	48,6	183	44,6	145	34,9	77	18,8	69	16,6
Prova e Casteição	426	416	2,4	135	31,7	144	34,6	242	56,8	220	52,9	49	11,5	52	12,5
Rabaçal	268	267	0,4	106	39,6	123	46,1	91	34,0	80	30,0	71	26,5	64	24,0
Ranhados	317	335	-5,4	116	36,6	114	34,0	163	51,4	201	60,0	38	12,0	20	6,0
UF de Vale Flor, Carvalhal e Pai Penela	400	413	-3,1	130	32,5	158	38,3	219	54,8	211	51,1	51	12,8	44	10,7

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação – Censos 2011 e 2021

2.2 Elementos de estruturação do território

2.2.1 Abordagem histórica

O concelho de Mêda encerra um património valioso que atesta a sua importância histórica ao longo dos tempos. Esta região terá sido povoada a partir de finais do Paleolítico, com pinturas rupestres e outros achados que comprovam a sua ocupação ancestral e da qual é exemplo a estátua-menir de Longroiva. Dos povos da época castreja que viveram nas imediações desta vila salientam-se os Aravos, na zona de Marialva, os Longobritas, em Longroiva, e os Meidubrigenses, na Mêda. A ocupação romana também deixou importantes vestígios, comprovados pelas calçadas, pontes, marcos milenários, entre outros.

Durante a Idade Média, Mêda era um povoado de dimensão reduzida, contrastando com as vilas vizinhas que hoje integram este concelho: Marialva, Ranhados, Longroiva e Casteição. Esta localidade era um cenóbio beneditino, situado no sopé de um morro granítico que assinalava a presença cristã e o direito ao celeiro.

Em 1065, data em que Fernando Magno, Rei de Leão e Castela, conquistou a região. A atual cidade de Mêda desenvolveu-se com a reconquista cristã do território e o estabelecimento nos começos do séc. XII, dum ermitério beneditino situado no local da igreja Matriz, perto do Morro do Castelo. Os pelourinhos e forais velhos e quinhentistas simbolizam a autonomia municipal e testemunham as diversas alterações administrativas. O rei D. Manuel I outorgou o foral à vila de Mêda em 1519.

O concelho, na sua atual configuração, foi reconstruído após a reforma do liberalismo. Constituído inicialmente por uma única freguesia, o concelho foi beneficiado por decretos sucessivos que nele integraram as freguesias atuais. Todavia, já em 1872, Mêda apresentava-se como cabeça de Câmara, com efeitos administrativos, fiscais, judiciais e eclesiásticos, e a sua posição sai reforçada com a decisão judicial de Barjona de Freitas.

Mêda, até então Vila, foi elevada a Cidade em 26 de janeiro de 2005 (Lei n.º 6/2005, publicada em Diário da República N.º 18/2005, Série I-A de 26 de janeiro de 2015).

O seu património não se limita ao património material, engloba também património imaterial como as seculares artes de trabalhar o vime, a lã, o linho, o barro ou o metal, ofícios e saberes intemporais a que se juntam as receitas de milhos, cavacas de tijela, farta brutos, papas doces e filhós de joelho da sua rica e deliciosa doçaria regional.

2.2.2 Território atual

O presente projeto de delimitação de ARU incide sobre um território no qual se insere o mais relevante aglomerado da rede urbana concelhia – a sede de concelho (Cidade de Mêda), hierarquizado, de acordo com os estudos do PDM, **como único centro urbano de Nível 1 existente no concelho**. Este facto decorre da sua importância administrativa e polarizadora do funcionamento municipal, uma vez que é aqui que se concentram o comércio e serviços privados e os equipamentos e serviços públicos de nível superior que servem a população concelhia.

É o território urbano mais multifuncional do concelho no qual coexistem múltiplas funções no tecido edificado existente (Figura 8), desde a habitação ao comércio, serviços, equipamentos, espaços de lazer e recreio, complementados por zonas verdes de enquadramento e de utilização coletiva, mostrando um núcleo consolidado em diferentes épocas de ocupação e densificação da sede de concelho com fortes ligações à envolvente natural e agroflorestal.

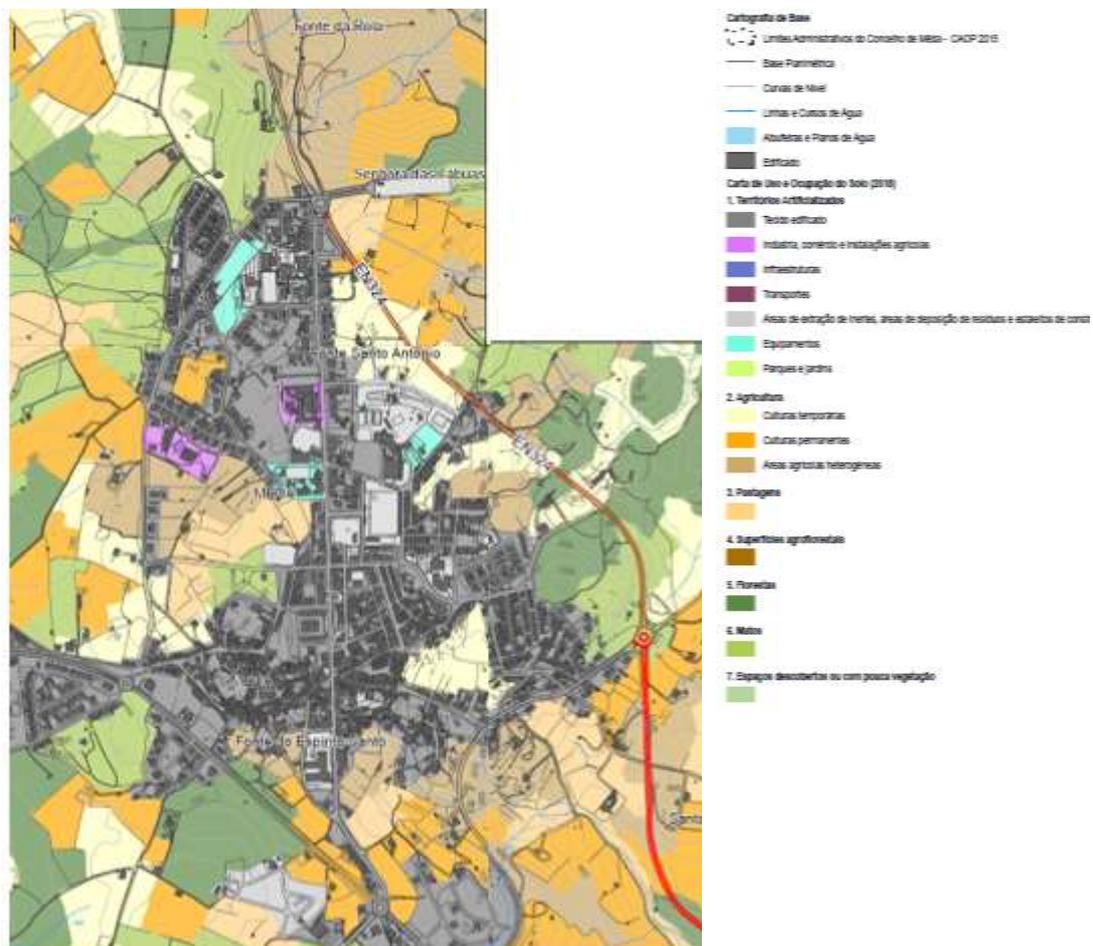


Figura 8. Planta de Situação Existente (Folhas A, C e D)

Fonte: PDM de Mêda

Do trabalho de campo realizado para efeitos de proposta de delimitação da ARU, foram identificados diversos elementos estruturantes (Figura 8), associados a equipamentos, elementos patrimoniais e outras com outras funções.

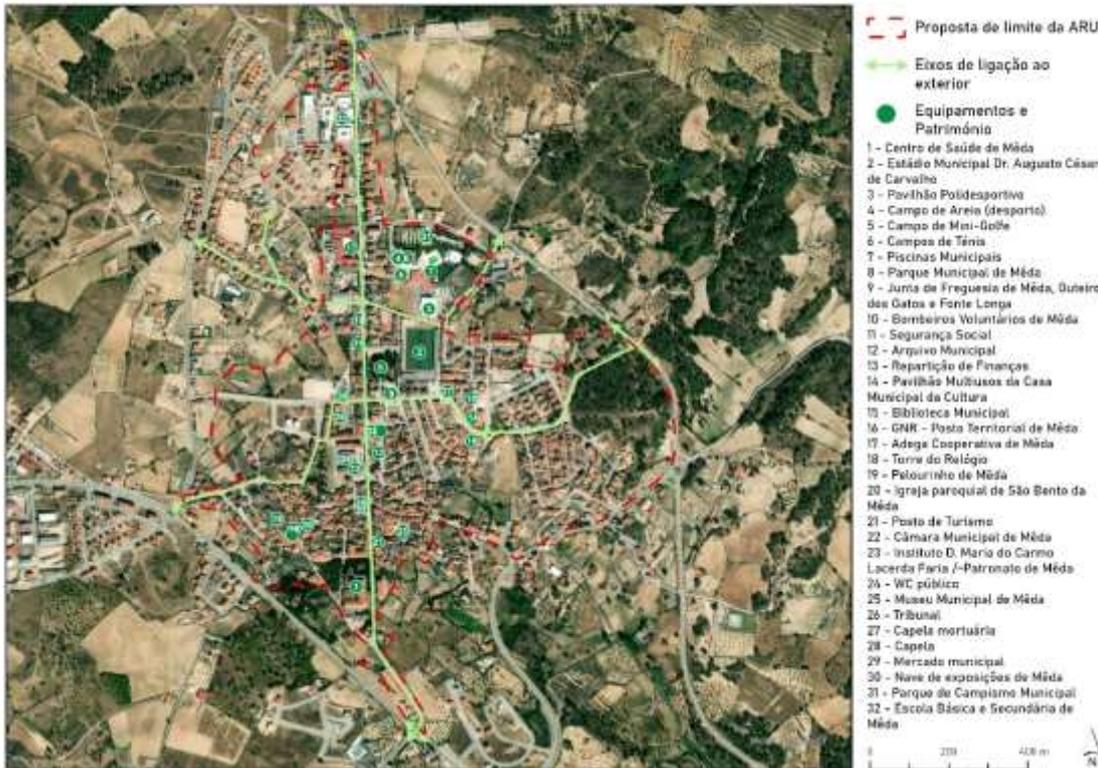


Figura 9. Principais elementos estruturantes

Fonte: SPI, com base em informação facultada pela Câmara Municipal

Estes elementos apoiaram a identificação de características morfoculturais que determinaram o perfil urbanístico atual do território, nomeadamente as que dizem respeito às suas fases de construção e consolidação e ao papel dos diferentes espaços da cidade. Neste contexto, identificaram-se as seguintes “unidades funcionais” principais (Figura 10), ligadas a diferentes épocas de construção e, conseqüentemente, a diferentes funções urbanas que polarizaram os espaços com dinâmicas e identidades distintas mas interconexas:

- Núcleo antigo;
- Eixo de estruturação;
- Zonas de equipamentos;
- Áreas habitacionais periféricas

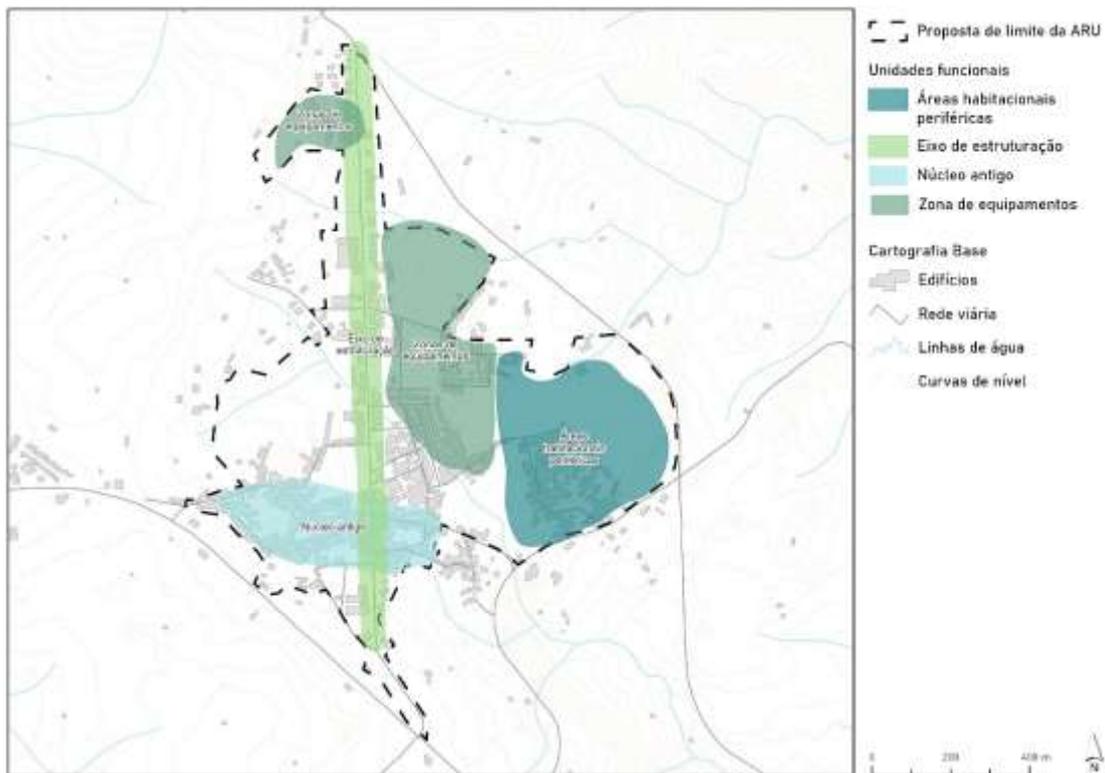


Figura 10. Interpretação territorial – unidades funcionais

Fonte: SPI, com base em cartografia facultada pela Câmara Municipal

Núcleo antigo

O núcleo antigo corresponde à génese de ocupação do território da atual cidade. É caracterizado por um tecido e malha urbanos de caráter orgânico que se moldou ao terreno, rochoso e com desníveis médios. A malha urbana tem perfis exíguos sendo definida pelas fachadas de um casario compacto e antigo. Os edifícios com funções comunitárias e os mais nobres são enquadrados por pequenos alargamentos, como é o caso do Largo da Igreja onde se encontram a Igreja e o Pelourinho e de onde se avista, a uma cota alta, a Torre do Relógio. Predomina, no casario e espaço público, o granito.

O espaço público, pelas suas características, na sua maioria, não possui áreas de segmentação de fluxos rodoviários e pedonais, existindo em alguns casos estacionamento de caráter informal. Uma exceção é a rua nova /rua da Poça, acesso norte à zona antiga e que apresenta um perfil mais generoso e algumas bolsas formais de estacionamento.

O edificado, na sua maioria de 2 pisos, apresenta algumas fragilidades estruturais, com diversos imóveis em frágil estado de conservação (entre estes muitos aparentam estar devolutos), sendo contudo de assinalar diversas obras de recuperação e reabilitação realizadas ou em curso (registadas no momento do trabalho de campo).

Apesar de ser uma área predominantemente residencial, é a área de maior atratividade turística, motivada pelo seu carácter histórico e identitário, com a presença de elementos marcantes como o Pelourinho de Mêda (IIP), a Igreja paroquial de São Bento da Mêda, o Museu Municipal de Mêda e a Torre do Relógio.



Figura 11. Registo fotográfico do edificado e espaço público da ARU de Mêda – Núcleo antigo

Fonte: SPI, setembro de 2023

Eixo de estruturação

A unidade funcional denominada Eixo de estruturação corresponde à avenida Gago Coutinho e Sacadura Cabral (EN324) e à sua envolvente direta, existindo zonas de interseção com o “Núcleo Antigo”.

Com uma função original de ligação ao exterior (estrada nacional), esta artéria foi ao longo do tempo sofrendo transformações e assumindo um papel de estruturação do aglomerado, não só pela forte concentração de equipamentos, serviços e comércio, como pelo seu carácter âncora na expansão nascente.

A avenida possui um perfil amplo, com espaços segmentados de circulação viária e pedonal. O espaço público é aqui o elemento central, com arvoredo linear nos passeios criando áreas de sombreamento e com espaços de estar de diferentes características como são exemplo o Jardim de Mêda e o Largo do Município. O estacionamento encontra-se estruturado em bolsas definidas, quer de carácter linear como em bolsas associadas a equipamentos públicos como é o caso do Mercado Municipal.

O edificado apesar de na zona de interseção com a unidade funcional “Núcleo Antigo” ser compacto e mais antigo (com os traços sucintamente referidos nessa unidade funcional), tem funções e características muito diversificadas. Estão ancorados neste Eixo os principais equipamentos públicos (Câmara Municipal, Tribunal, Segurança Social, Finanças, Centro de Saúde, Bombeiros Voluntários, Arquivo Municipal e Posto de Turismo, assim como a Adegas Cooperativas de Mêda) e comércio, funções que se encontram na malha urbana contígua como a rua do Mercado, rua dos Correios e rua António Carneiro e dos Bombeiros.

Na função habitacional predominam as moradias unifamiliares, em lotes de área considerável e com logradouros, em construções que se associam à primeira metade do séc. XX. Apesar de se verificarem situações pontuais de fragilidade ao nível da conservação, o edificado está, na sua maioria, em razoável/bom estado.

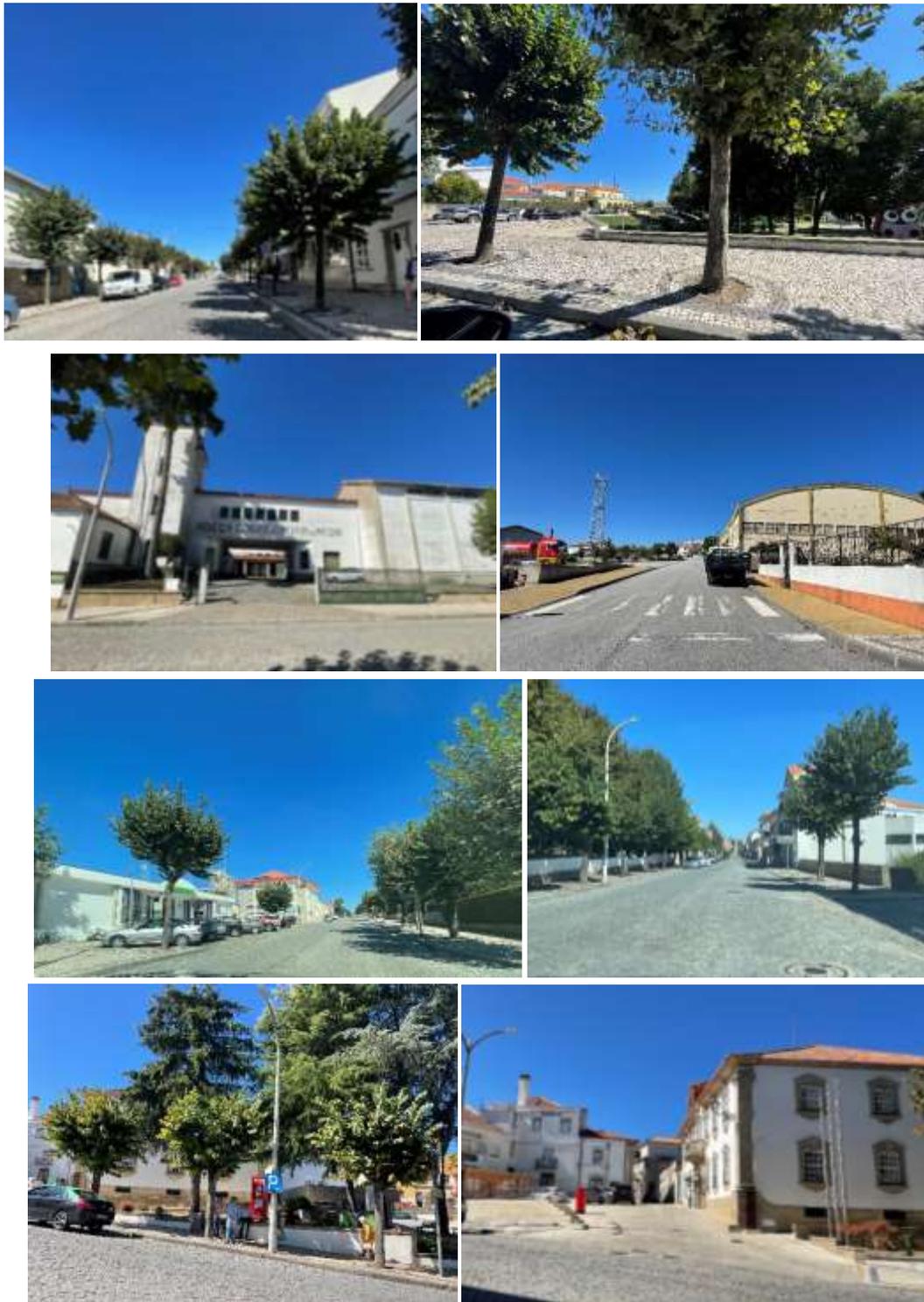


Figura 12. Registo fotográfico do edificado e espaço público da ARU de Mêda – Eixo de estruturação

Fonte: SPI, setembro de 2023

Zonas de equipamentos

Associadas a áreas de expansão ligadas a equipamentos públicos com maiores necessidades de espaço, localizados no quadrante norte/nordeste da ARU proposta.

Do ponto de vista urbanístico tratam-se de áreas consolidadas, com épocas de construção diversas, mas onde se observa uma forte polarização de equipamentos de grande dimensão, como o Estádio Municipal Dr. Augusto César de Carvalho, o Complexo Desportivo Municipal (Pavilhão Polidesportivo, Piscinas Municipais, Campos de Ténis, de Minigolfe e de Areia), Parque de Campismo Municipal e, a norte, a Escola Básica e secundária. É também nesta unidade funcional que se localizam a Junta de Freguesia de Mêda, a Casa Municipal da Cultura, a Biblioteca Municipal e o Posto Territorial da Guarda Nacional Republicana.

O espaço público é na sua maioria de carácter ortogonal, desenhado de forma ampla (a rua dos Correios, a avenida Estados Unidos da América, a rua da Portela da Devesa e a rua dos Palames são disso exemplo). Mantem-se, também aqui, o predomínio do granito e o perfil dos arruamentos permite a segmentação de fluxos viários e pedonais e de estacionamento. De notar as diferenças de cota aqui existentes.

O edificado é diverso do ponto de vista morfológico, com edificado em banda e isolado, nestes últimos casos com logradouros frontais. A função habitacional é predominante. Predominam volumetrias entre os dois e três pisos. Na sua maioria o estado de conservação é razoável/bom, sendo de notar alguns casos de fragilidade estrutural associada a imóveis aparentemente devolutos.



Figura 13. Registo fotográfico do edificado e espaço público da ARU de Mêda – Zonas de equipamentos

Fonte: SPI, setembro de 2023 e Google Maps

Áreas habitacionais periféricas

A Nascente, na entrada do aglomerado pela EN/ER331, encontra-se uma zona periférica da vila de carácter essencialmente residencial. Delimitada pela EN324 e com uma extensa área verde que corresponde à UOPG5 (PDM), esta área afirma-se como essencial na qualificação da Vila e na garantia de sinergias adequadas entre o futuro parque nascente e as áreas de maior densidade urbana.

O tecido urbano é heterogéneo em termos de idade e estado de conservação e a malha urbana é fundamentalmente ortogonal (exemplos as ruas Luís Lopes, João Perdigão, Dra. Silvina Almeida e rua António Brandão) formando estreitos quarteirões, ainda que se registem também espaços de morfologia mais orgânica.



Figura 14. Áreas habitacionais periféricas

Fonte: Google Maps

Área de Reabilitação

Urbana

03



3 ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

3.1 Proposta de limite

A proposta de limite da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Mêda integra as unidades funcionais caracterizadas no ponto anterior e território contíguo e por estas diretamente influenciadas. Trata-se de uma área com desafios estruturais que carecem de uma abordagem de reabilitação e regeneração de carácter integrado, motivo pelo qual se opta por uma maior abrangência territorial, incluindo zonas do aglomerado que podem vir a ter um papel chave na resolução de constrangimentos associados a zonas mais antigas, nomeadamente no que diz respeito a espaços públicos de suporte. O objetivo central desta abordagem é concretizar uma *“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”*⁴.

Face ao exposto, a ARU, integrada na freguesia de Mêda, Outeiro de Gatos e Fonte Longa, corresponde a um território de aproximadamente 80 hectares (ver figuras seguintes), integralmente delimitada em perímetro urbano da sede de concelho.

⁴ Regime Jurídico da Reabilitação Urbana



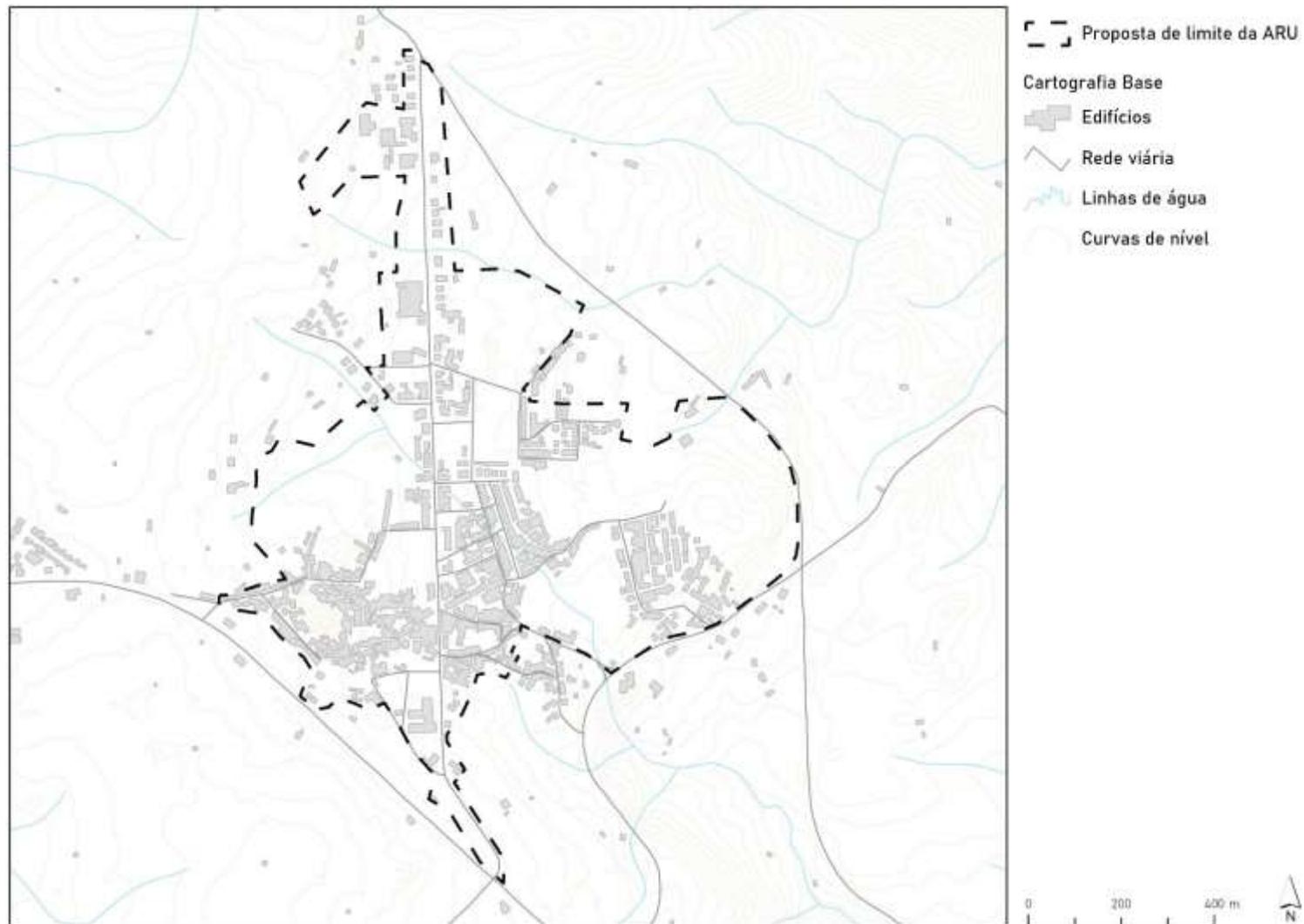


Figura 15. Proposta de limite de ARU sobre ortofotomapa e cartografia base

Fonte: SPI

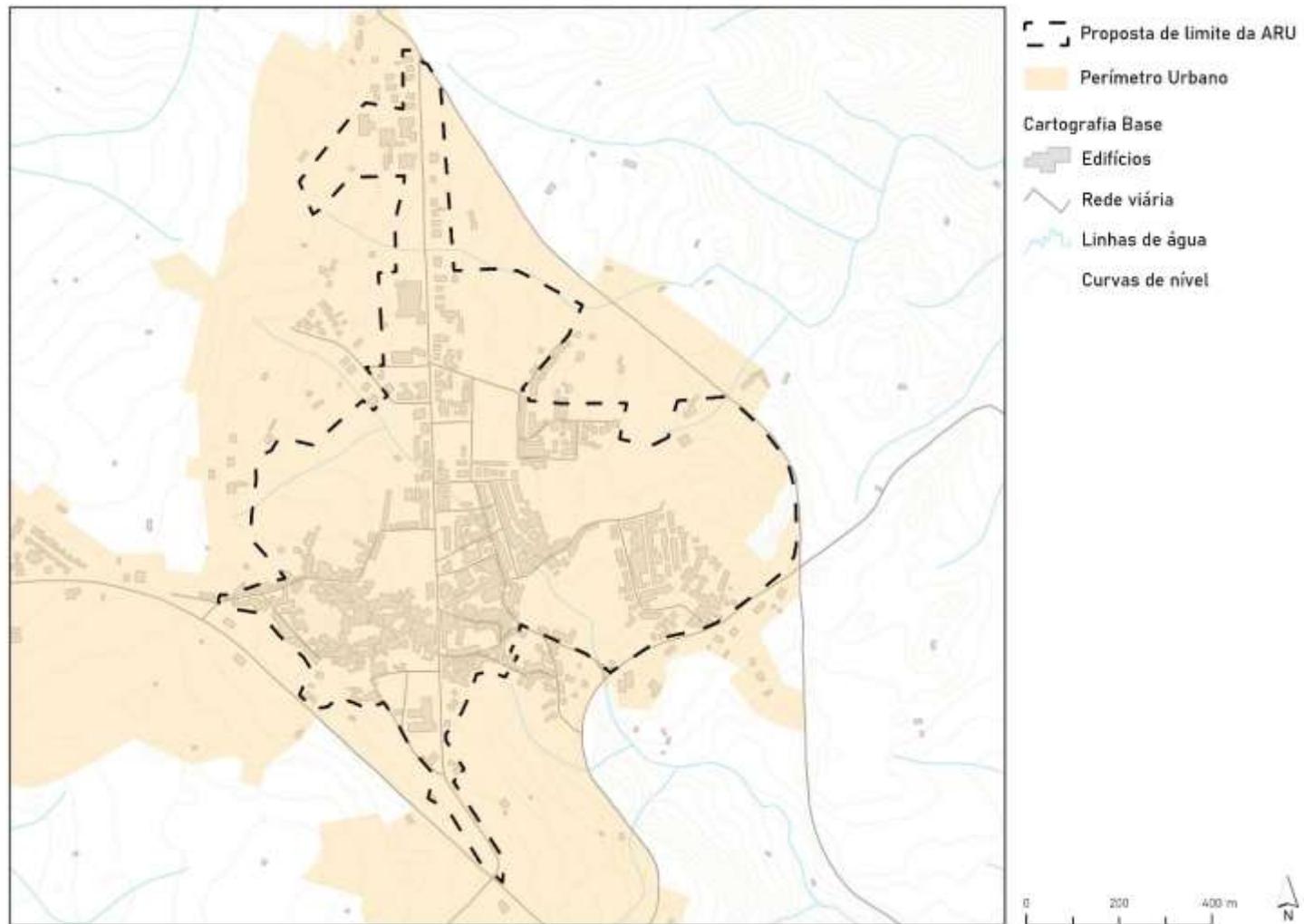


Figura 16. Proposta de limite de ARU de Mêda sobre Perímetro Urbano do PDM

Fonte: SPI, com base em cartografia facultada pela Câmara Municipal

3.2 Critérios subjacentes à delimitação

A proposta de delimitação da ARU de Mêda abrange o edificado mais antigo e em frágil estado de conservação, com patologias estruturais que em alguns casos podem ser sanadas com uma intervenção profunda e em outros casos podem não ter essa possibilidade. Este edificado, apesar de se concentrar de forma mais expressiva na unidade funcional “Núcleo antigo”, está disperso um pouco por toda a ARU, fruto de um processo de transição de uma tipologia de construções mais tradicional e vernacular para uma mais recente (século XX).

A leitura realizada ao território, e que se apresenta no presente documento, justifica a necessidade de uma intervenção que incentive processos de reabilitação do edificado intrinsecamente associados à abordagem de reabilitação urbana em curso e que objetive também a qualificação e valorização das ligações na ARU entre áreas que se complementam, e que possuem funções que enriquecem, ou possuem potencial para enriquecer, as vivências da comunidade, como são as zonas de equipamentos públicos e futuros parques verdes nascente e poente.

Reitera-se assim que a proposta de limite se encontra em consonância com o exposto no RJRU (Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto), nomeadamente com a alínea b) do artigo 2.º, que define a ARU como *“a área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana”*.

O equilíbrio na composição da ARU é fundamental para o desenvolvimento de uma ORU sistemática que, pela sua própria natureza integrada, se destina não só a produzir efeitos ao nível da qualificação urbanística, ambiental e patrimonial do espaço a intervir, mas também a promover as condições que permitam alavancar a competitividade, sustentabilidade e coesão socioeconómica neste território.

A proposta de delimitação da ARU de Mêda teve também em consideração o perímetro urbano (PDM) e as características urbanas deste território, integrando zonas edificadas e áreas verdes complementares (existentes e a criar – UOPG 4 e 5 do PDM), tendo em consideração os seguintes critérios:

- a. Integração do tecido e malha urbana mais frágil e com evidentes necessidades de intervenção de reabilitação, em que os investimentos públicos na reabilitação de equipamentos e requalificação dos espaços públicos, nomeadamente áreas habitacionais e áreas públicas de lazer (parques) sejam acompanhados de um programa de incentivos à reabilitação do edificado privado;

- b. Coerência com os instrumentos de gestão do território em vigor, nomeadamente o PDM, por exemplo com o limite do perímetro urbano - solo urbano e espaços verdes multifuncionais (verdes e agrícolas) complementares;
- c. Coerência com a evolução e crescimento do centro histórico e das áreas adjacentes, com as múltiplas complementaridades urbanísticas e funcionais daí decorrentes, nomeadamente no que diz respeito às funções não residenciais, como o comércio, os equipamentos, serviços públicos e mesmo as áreas industriais, potenciando um núcleo urbano multifuncional e com qualidade de vida;
- d. Delimitação de uma área contínua, com lógicas urbanas interdependentes e funções diversificadas que devem ser analisadas e trabalhadas de forma complementar e integrada no sentido de se evitarem conflitos urbanísticos e se potenciar uma ARU/Vila coesa, competitiva e com qualidade de vida, permitindo, assim, alavancar uma estratégia de reabilitação urbana bem-sucedida;
- e. Garantia de uma abordagem integrada dos elementos estruturantes do território, essenciais para a coesão territorial e valorização da paisagem urbana, quer os que do ponto de vista das vivências coletivas e usufruto dos espaços já se configuram atualmente como qualificadores, quer os que neste momento se assumem como potenciais áreas de melhoria.

3.3 Identificação dos objetivos estratégicos

O objetivo central da formalização da ARU de Mêda, para a qual será desenvolvida a ORU sistemática, é impulsionar a regeneração urbana como base transversal à sustentabilidade urbana, abordada nas mais diversas vertentes — ambiental, social, económica, patrimonial, cultural e política. Esta será concretizada através da reabilitação de uma intervenção a vários níveis no espaço público, no sentido de incrementar o equilíbrio entre espaços construídos e não construídos, melhorar a qualidade de vida da comunidade local e consequentemente, tornar o território mais coeso, sustentável e competitivo.

Neste contexto, e tendo por base os princípios gerais identificados no **artigo 3.º do RJRU, a reabilitação urbana deve contribuir, de forma articulada, para a prossecução dos seguintes objetivos**, que se assumem também como objetivos da intervenção na ARU:

- Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;
- Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação;
- Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;
- Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural;
- Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- Modernizar as infraestruturas urbanas;
- Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
- Fomentar a revitalização urbana, orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em que as ações de natureza material são concebidas de forma integrada e ativamente combinadas na sua execução com intervenções de natureza social e económica;
- Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sociocultural nos tecidos urbanos existentes;
- Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;
- Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial;
- Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas;
- Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;

- Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;
- Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;
- Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
- Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.

Partindo deste referencial, foram estabelecidos os seguintes **objetivos estratégicos a prosseguir na ARU de Mêda:**

1. Requalificar espaços urbanos mais frágeis

Objetivo essencialmente associado a zonas mais antigas, como é o caso do núcleo antigo de Mêda, rico em dinâmicas turísticas e com casario primordialmente habitacional, onde se concentram os casos que inspiram maior atenção do ponto de vista da reabilitação urbana e do edificado.

2. Promover e incentivar a reabilitação do parque edificado

Objetivo primário do processo em curso, assume especial preponderância após a verificação da existência de imóveis devolutos e com necessidades de intervenção, de forma transversal na ARU, mas com especial incidência nas zonas mais antigas, revelando-se por esse motivo premente o apoio à sua reabilitação e requalificação, de forma a assegurar condições de salubridade, segurança e conforto dos edifícios/alojamentos e contribuir para a melhoria geral da qualidade de vida e do ambiente urbano.

3. Qualificar o espaço público e ambiente urbano

Objetivo que encerra em si a necessidade de criação de sinergias entre diferentes espaços na ARU (as denominadas unidades funcionais), através da criação de condições que valorizem as dinâmicas e vivências no espaço público, assumindo-o como elemento agregador nas suas dimensões de circulação e de estar (largos, jardins, parques, etc.), para que a população possa, em segurança e com conforto, deslocar-se e usufruir das várias funções (equipamentos, serviços, comércio, espaços de lazer, parques, etc.) dispersas pela ARU e que devem estar coerentemente interligadas às áreas residenciais. Este objetivo, ligado intrinsecamente ao aumento da qualidade de vida, inclui, não só intervenções a nível do espaço público, mas também o reforço e modernização das infraestruturas,

estruturação viária e articulação de sistemas de mobilidade e a reabilitação e reconversão do património construído.

4. Qualificar o ambiente e paisagem numa perspetiva sustentável

Localizada em contexto urbano-rural, a ARU de Mêda é delimitada por amplos espaços agrícolas e florestais, relevantes para a manutenção de padrões de qualidade ambiental e atmosférica, mas que não se configuram como áreas de usufruto coletivo. Neste sentido, reforçando ligações entre áreas urbanas e de carácter é objetivo da ARU e estratégia associada a (i) qualificação de espaços verdes em domínio privado e o (ii) reforço dos espaços verdes (parques) de estar e de socialização numa perspetiva de complementaridade entre dinâmicas comunitárias e turísticas, a fim de afirmar a vila de Mêda como destino turístico, aumentando a sua visibilidade (numa perspetiva sustentável). Neste objetivo estão também ancorados princípios de proteção e valorização ambiental e de fomento da descarbonização, que deverão ser considerados, não só na valorização dos espaços verdes, mas também na requalificação do restante espaço público e edificado.

5. Valorizar equipamentos e serviços de proximidade como âncoras de qualidade de vida

Este objetivo visa promover e garantir uma oferta de estruturas e serviços que apoiem a população, nomeadamente ligados à educação, saúde, apoio à terceira idade e à habitação, de modo a reter a população existente e a atrair novos moradores, contrariando o êxodo que se tem vindo a observar em Mêda (a maioria do edificado habitacional, em 2021 encontrava-se vago ou era habitação secundária).

3.4 Breve caracterização e diagnóstico

A caracterização da ARU proposta é apresentada tendo por base:

- (i) os dados disponíveis referentes às subsecções estatísticas do último registo censitário disponível (2021) e, para fins comparativos, de 2011;
- (ii) o reconhecimento de campo realizado no mês de setembro e que permitiu um retrato urbanístico abrangente, já expresso nos pontos anteriores.

Considerando que não é possível fazer coincidir totalmente a área de intervenção com os limites das subsecções estatísticas, os dados apresentados correspondem à melhor aproximação possível à área de intervenção da ARU, abrangendo um total de 18 subsecções estatísticas (Figura 17).

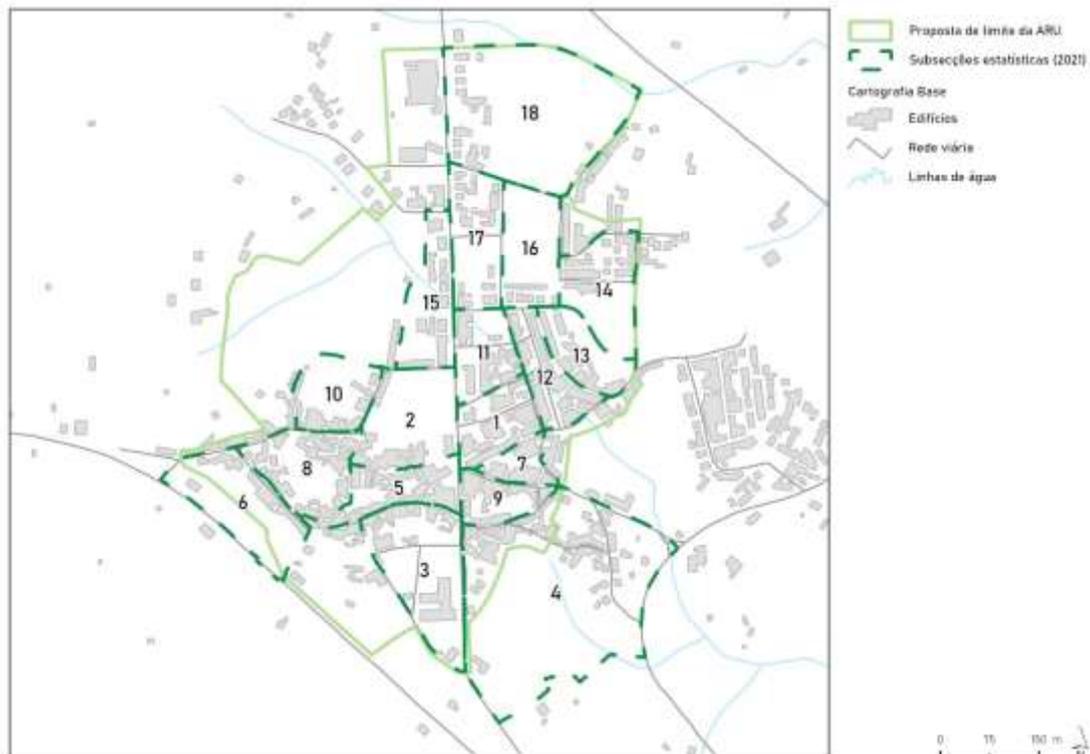


Figura 17. ARU de Mêda e subsecções estatísticas (numeradas)

Fonte: SPI, com base em INE (BGRI, 2021)

No conjunto de subsecções estatísticas que interseitam a ARU, e tendo por base os limites apresentados, em 2021⁵ infere-se o seguinte:

⁵ Ver Anexo 2

- **Demografia:** População residente de 1220 indivíduos, correspondendo a uma densidade habitacional na ordem dos 15 habitantes/hectare. 508 agregados domésticos, com uma distribuição territorial de densidade similar à verificada para a população (indivíduos).
- **Parque edificado:** Tecido urbano constituído por 805 edifícios, com um total de 989 alojamentos familiares. Cerca de metade tratavam-se de residências secundárias ou alojamentos vagos, um quantitativo que pode representar um problema urbanístico a curto prazo e que se considera estar intrinsecamente associado ao decréscimo populacional transversal a este período censitário.

Tabela 5. Caracterização estatística do território da ARU, em 2021

Unidade territorial	Superfície (ha)	População residente (n.º)	Densidade Populacional (hab/ha)	Agregados domésticos (n.º)	Edifícios clássicos (n.º)	Alojamentos familiares	
						Total (n.º)	Vagos ou de residência secundária (%)
ARU	80,2	1220	15,2	508	805	989	48,5

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação – Censos 2021 (BGRI, 2021)

Complementarmente aos dados brutos, optou-se pela verificação de indicadores compostos (densidades), conforme Figura 18:

- **Densidades demográficas:** destacam-se as concentrações mais expressivas de residentes/ha nas subsecções 7, 12 e 13 (imagem a) da figura seguinte), seguindo-se as 6,9, 14,15,16 e 17. Relativamente à densidade de agregados familiares (agregados/ha) (imagem b) da figura seguinte), as subsecções mais expressivas são similares, acrescendo, as 1 e 3, o que indicia, nestas, a presença de agregados unipessoais ou de pequena dimensão.
- **Densidades de edificado:** as maiores densidades de edificado (edifícios/hectare – ver imagem c) da figura seguinte) são registadas nas subsecções 6,7 e 13. Quanto à densidade de alojamentos (ver imagem d) da figura seguinte), o contexto é similar.

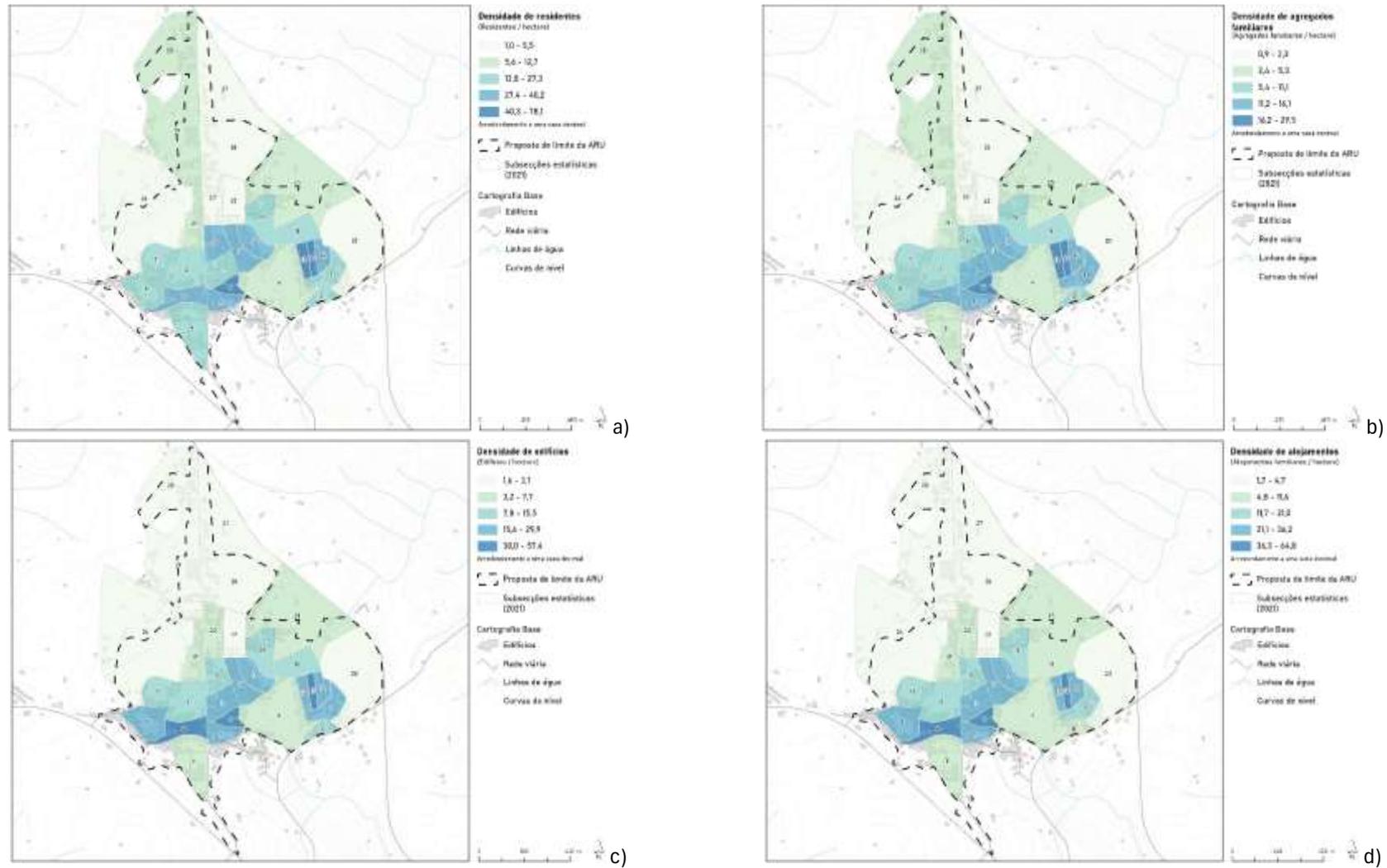


Figura 18. Indicadores de densidade por subsecção estatística

Fonte: SPI, com base em INE (BGRI, 2021)

De forma a obter uma análise mais detalhada da demografia e edificado da ARU, procedeu-se a uma análise comparativa entre os dados disponíveis de 2011 e 2021 (Censos - BGRI 2011 e 2021). Não sendo possível fazer coincidir totalmente as subseções estatísticas de 2021 e 2011, foi utilizada a maior aproximação possível na análise que se segue.

Comparativamente a 2011, observou-se um decréscimo populacional de 7%, correspondendo a menos 92 indivíduos. Este decréscimo foi transversal a todas as faixas etárias, com exceção da população mais idosa que teve um aumento de 11% (37 residentes).

Em 2021, predominava na ARU a população em idade ativa – com idades entre os 25 e 64 anos, seguindo-se a população com mais de 65 anos (Tabela 6), totalizando 591 e 375 indivíduos respetivamente, uma tendência observável quer a nível concelhio, quer no período censitário que antecede o referido (2011). De referir que 143 residentes da ARU tinham idades entre 0 e 14 anos (11,7% do total), traduzindo-se num índice de envelhecimento na ARU de 262,2 (inferior ao que se verificava à escala concelhia - 452,2).

Tabela 6. População residente, por grupos etários

Unidade territorial	População residente (n.º)									
	Total		0 - 14 anos		15 - 24 anos		25 - 64 anos		65 ou + anos	
	2021	2011	2021	2011	2021	2011	2021	2011	2021	2011
Concelho	4 630	5 202	393	522	358	446	2 102	2 446	1 777	1 788
ARU	1 220	1 312	143	149	111	192	591	690	375	338

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação – Censos 2011 e 2021 (BGRI 2011 e 2021)

Quanto ao perfil das estruturas domésticas⁶ (Tabela 7), de um total de 508 agregados domésticos privados em 2021, 318 (62,6%) eram compostos por uma ou duas pessoas, enquanto 190 (37,4%) eram compostos por 3 ou mais pessoas, uma tendência observável também a nível concelhio.

Ainda que o conceito agregado doméstico privado seja mais abrangente do que família clássica, denota-se um decréscimo de agregados domésticos privados de 3,2% em 2021, relativamente ao número de famílias clássicas em 2011.

⁶ De acordo com o INE, para os Censos 2021, foi adaptado o conceito e a terminologia associada à caracterização das estruturas domésticas no sentido de uma maior adequação às recomendações das Nações Unidas, ao regulamento da União Europeia, e ainda para facilitar a apreensão e a operacionalização do conceito de agregado doméstico privado. Deste modo a terminologia de família clássica (utilizada até agora na série censitária) foi substituída por agregado doméstico privado, contribuindo também para uma maior harmonização com os restantes inquéritos às famílias. Em termos internacionais, o regulamento da União Europeia para os Censos 2021 e as recomendações das Nações Unidas estabelecem que os agregados domésticos privados podem ser identificados a partir de um conceito de economia comum, ou através da identificação de todos os residentes num alojamento familiar. Dado que, em Portugal, as diferenças entre as duas abordagens são residuais, o INE elegeu a segunda opção. Esta opção permitiu igualmente continuar a observar todas as relações de parentesco dentro do alojamento.

Tabela 7. Dimensão dos agregados domésticos (2021) e famílias clássicas (2011)

Unidade territorial	Agregados domésticos privados (2021) ⁷					Famílias clássicas (2011) ⁸				
	Total (n.º)	1 ou 2 pessoas		3 ou + pessoas		Total (n.º)	1 ou 2 pessoas		3 ou + pessoas	
		n.º	%	n.º	%		n.º	%	n.º	%
Concelho	2 071	1 455	70,3	616	29,7	2 236	1 477	66,1	759	33,9
ARU	508	318	62,6	190	37,4	525	312	59,4	187	35,6

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação – Censos 2011 e 2021 (BGRI 2011 e 2021)

Passando à análise de indicadores urbanísticos, estes revelam que dos 805 edifícios clássicos da ARU em 2021, 763 possuíam 1 ou 2 alojamentos e que, em termos de volumetria, predominavam os edifícios com 1 ou 2 pisos, tal como apresentado na Tabela 8 e verificado *in loco* na visita ao território.

Tabela 8. Edifícios clássicos segundo o número de alojamentos e de pisos

Unidade Territorial	Edifícios clássicos									
	Total (n.º)		Construídos para ter 1 ou 2 alojamentos (n.º)		Construídos para ter 3 ou + alojamentos (n.º)		Com 1 ou 2 pisos (n.º)		Com 3 ou + pisos (n.º)	
	2021	2011	2021	2011	2021	2011	2021	2011	2021	2011
Concelho	4 811	4 722	4 760	4 672	51	50	3 978	3 910	833	0
ARU	805	851	763	808	40	38	476	510	329	341

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação – Censos 2011 e 2021 (BGRI 2011 e 2021)

⁷ Agregados domésticos privados: conjunto de pessoas que residem no mesmo alojamento e cujas despesas fundamentais ou básicas (alimentação, alojamento) são suportadas conjuntamente, independentemente da existência ou não de laços de parentesco; ou a pessoa que ocupa integralmente um alojamento ou que, partilhando-o com outros, não satisfaz a condição anterior (Metainformação INE)

⁸ Famílias clássicas: Conjunto de pessoas que residem no mesmo alojamento e que têm relações de parentesco (de direito ou de facto) entre si, podendo ocupar a totalidade ou parte do alojamento. Considera-se também como família clássica qualquer pessoa independente que ocupe uma parte ou a totalidade de uma unidade de alojamento (Metainformação INE)

No que diz respeito à época de construção (Tabela 9), até 1980 foram construídos 466 edifícios, ou seja, **cerca de 58% do edificado da ARU é anterior à década de 80 do século passado**. Observa-se um crescente desacelerar da dinâmica construtiva após esta década, com 28% (225 edifícios) do edificado a ser construído entre 1981 e 2000, 11,2% (90 edifícios) entre 2001 e 2010, e apenas 3% (24 edifícios) entre 2011 e 2021.

Tabela 9. Época de construção dos edifícios

Unidade territorial	Total (n.º)	Até 1945		1946 - 1980		1981 - 2000		2001 - 2010		2011-2021	
		N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%
Concelho	4 811	810	16,8	2 020	42,0	1 328	27,6	520	10,8	133	2,8
ARU	805	135	16,8	331	41,1	225	28,0	90	11,2	24	3,0

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação – Censos 2021 (BGRI 2021)

Por último, no território aproximado da ARU de Mêda existiam, em 2021, 670 alojamentos familiares clássicos, dos quais 317 (47,3%) eram de residência habitual, 210 ocupados pelo próprio proprietário e 88 arrendados, enquanto 353 (52,7%) estavam vagos ou tratavam-se de residências secundárias (Tabela 10). **Um cenário que mostra que mais de metade dos alojamentos na ARU se encontram geralmente vazios.**

Verificou-se decréscimo de 2,8% de alojamentos familiares clássicos comparativamente a 2011, tendo apenas o número de alojamentos arrendados apresentado um crescimento na ordem dos 7%.

Tabela 10. Alojamentos e alojamentos familiares clássicos

Unidade territorial	Alojamentos (n.º)		Alojamentos familiares clássicos (n.º)									
			Total				Residência habitual				Vagos ou de residência secundária	
							Total		Com proprietário ocupante			
2021	2011	2021	2011	2021	2011	2021	2011	2021	2011	2021	2011	
Concelho	5 065	4 943	5 059	4 943	2 069	2 225	1 766	1 949	172	157	2 990	2 718
ARU	989	1022	987	1016	508	523	355	384	124	116	479	n.d.

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação – Censos 2011 e 2021 (BGRI 2011 e 2021)

Quadro de benefícios fiscais e incentivos

04



4 QUADRO DE BENEFÍCIOS FISCAIS E INCENTIVOS

4.1 Benefícios fiscais

A delimitação de uma ARU *“obriga à definição, pelo município, dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável”* e *“aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural”*, segundo o exposto no art.º 14º do RJRU.

Neste contexto **são aplicáveis os incentivos estipulados no Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF)**⁹ associados a impostos sobre o património, bem como no Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA)¹⁰.

Nos termos da legislação atualmente em vigor (setembro de 2023), são aplicáveis à ARU de Mêda os benefícios fiscais que se apresentam de seguida, os quais são revistos periodicamente, pelo que deve ser tida sempre em consideração a informação em **vigor no portal da AT (Autoridade Tributária Aduaneira)**.

Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e Imposto Municipal sobre as Transmissões onerosas de imóveis (IMT)

de acordo com o artigo 45º do EBF

1 - Os prédios urbanos ou frações autónomas concluídos há mais de 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana beneficiam dos incentivos previstos no presente artigo, desde que preencham cumulativamente as seguintes condições: (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)

- a) Sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, ou do regime excecional do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril¹¹; (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)

⁹ Disponível no Portal das Finanças, em:

https://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/bf_rep/Pages/estatuto-dos-beneficios-fiscais-indice.aspx

¹⁰ Disponível no Portal das Finanças, em:

https://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/civa_rep/Pages/codigo-do-iva-indice.aspx

¹¹ Estabelece um regime excecional e temporário a aplicar à reabilitação de edifícios ou de frações, cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana, sempre que estejam afetos ou se destinem a ser afetos total ou predominantemente ao uso habitacional (Nota: Diploma revogado pelo Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho, que

b) Em consequência da intervenção prevista na alínea anterior, o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível bom nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012¹², de 31 de dezembro, e sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto¹³, alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro¹⁴, sem prejuízo do disposto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)

2 - Aos imóveis que preencham os requisitos a que se refere o número anterior são aplicáveis os seguintes benefícios fiscais: (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)

a) Isenção do imposto municipal sobre imóveis por um período de três anos a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, podendo ser renovado, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente; (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)

b) Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição; (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)

c) Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em área de reabilitação urbana, também a habitação própria e permanente; (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)

d) Redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação a que se refere a alínea b) do n.º 1. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)

estabelece o regime aplicável à reabilitação de edifícios ou frações autónomas; artigo 18º - norma revogatória; “1 — É revogado o Decreto -Lei n.º 53/2014, de 8 de abril, na sua redação atual.”)

¹² 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 n.ºs 156/2006, de 8 de agosto, e 161/2006, de 8 de agosto

¹³ Aprova o Sistema de Certificação Energética dos Edifícios, o Regulamento de Desempenho Energético dos Edifícios de Habitação e o Regulamento de Desempenho Energético dos Edifícios de Comércio e Serviços, e transpõe a Diretiva n.º 2010/31/UE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 19 de maio de 2010, relativa ao desempenho energético dos edifícios (Nota: Sexta alteração no Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho, que estabelece o regime aplicável à reabilitação de edifícios ou frações autónomas; “artigo 10.º Alteração ao Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto; O artigo 30.º do Decreto -Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, na sua redação atual, passa a ter a seguinte redação: «Artigo 30.º [...] 1 — Os edifícios de habitação existentes estão sujeitos a requisitos de comportamento térmico quando sejam alvo de intervenção, nos termos previstos nos artigos 28.º e seguintes, e a requisitos de eficiência dos sistemas, sempre que se verifique a instalação de novos sistemas técnicos nos edifícios ou a substituição ou melhoria dos sistemas existentes, na medida em que tal seja possível do ponto de vista técnico, funcional e ou económico. 2 — [...]. 3 — [...]»)

¹⁴ Procede à segunda alteração ao Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, relativo ao desempenho energético dos edifícios, e à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril, que estabelece um regime excecional e temporário aplicável à reabilitação de edifícios ou de frações, cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana, sempre que se destinem a ser afetos total ou predominantemente ao uso habitacional

3 - Os benefícios referidos nas alíneas a), b) e c) do número anterior não prejudicam a liquidação e cobrança dos respetivos impostos, nos termos gerais. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)

4 - O reconhecimento da intervenção de reabilitação para efeito de aplicação do disposto no presente artigo deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística, cabendo à câmara municipal competente ou, se for o caso, à entidade gestora da reabilitação urbana comunicar esse reconhecimento ao serviço de finanças da área da situação do edifício ou fração, no prazo máximo de 20 dias a contar da data da determinação do estado de conservação resultante das obras ou da emissão da respetiva certificação energética, se esta for posterior. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)

5 - A anulação das liquidações de imposto municipal sobre imóveis e de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis e as correspondentes restituições são efetuadas pelo serviço de finanças no prazo máximo de 15 dias a contar da comunicação prevista na parte final do número anterior. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)

6 - A prorrogação da isenção prevista na alínea a) do n.º 2 está dependente de deliberação da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal, nos termos do n.º 2 do artigo 16.º do Regime Financeiro das Autarquias Locais e das Entidades Intermunicipais, sendo o respetivo reconhecimento efetuado pela câmara municipal nos termos do n.º 4 do presente artigo. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)

7 - O regime previsto no presente artigo não é cumulativo com outros benefícios fiscais de idêntica natureza, não prejudicando, porém, a opção por outro mais favorável.

8 - A isenção prevista na alínea c) do n.º 2 fica sem efeito se: (n.º aditado pela Lei n.º 12/2022, de 27 de junho)

a) Aos imóveis for dado destino diferente daquele em que assentou o benefício, no prazo de seis anos a contar da data da transmissão; ou

b) Os imóveis não forem afetos a habitação própria e permanente no prazo de seis meses a contar da data da transmissão; ou

c) Os imóveis não forem objeto da celebração de um contrato de arrendamento para habitação permanente no prazo de um ano a contar da data da transmissão.

9 - No caso de a isenção ficar sem efeito, nos termos do disposto no número anterior, o sujeito passivo deve solicitar à Autoridade Tributária e Aduaneira a liquidação do respetivo imposto, no prazo de 30 dias, através de declaração de modelo oficial. (n.º aditado pela Lei n.º 12/2022, de 27 de junho)

Imposto sobre o sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS)

de acordo com os n.ºs 4, 5 e 7 do artigo 71.º do EBF

(...)

4 - São dedutíveis à coleta, em sede de IRS, até ao limite de 500€, 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de:

a) Imóveis, localizados em 'áreas de reabilitação urbana' e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação; ou

b) Imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU¹⁵), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, que sejam objeto de ações de reabilitação.

5 - As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português decorrentes da primeira alienação, subsequente à intervenção, de imóvel localizado em área de reabilitação urbana, são tributadas à taxa autónoma de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

(...)

7 - Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributados à taxa de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de: (Renumerado pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro; anterior n.º 6.)

a) Imóveis situados em 'área de reabilitação urbana', recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação;

b) Imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU, que sejam objeto de ações de reabilitação.

Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA)

de acordo com a Lista I – Bens e serviços sujeitos a taxa reduzida, do Código do IVA

Aplicação da taxa reduzida (6%) nas seguintes situações:

2.23 - Empreitadas de reabilitação urbana realizadas em imóveis ou espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional. (Redação da Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro)

¹⁵ Lei n.º 6/2006, que aprova o NRAU

2.24 - Empreitadas de reabilitação de imóveis, que independentemente da localização, sejam contratadas diretamente para o Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE) pela sua sociedade gestora, ou pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. (IHRU, I.P.), bem como as que sejam realizadas no âmbito de regimes especiais de apoio financeiro ou fiscal à reabilitação de edifícios ou ao abrigo de programas apoiados financeiramente pelo IHRU, I.P. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

4.1.1 Critérios de acesso aos benefícios fiscais

O artigo 71.º do EBF, relativo aos incentivos à reabilitação urbana, elenca os benefícios que podem ser concedidos e determina o acesso aos mesmos. No respeitante aos benefícios elencados no número 4 do referido artigo, referentes ao IRS, nos números 18 e 19 é explicitado que:

18 - Os encargos a que se refere o n.º 4 devem ser devidamente comprovados e dependem de certificação prévia por parte do órgão de gestão da área de reabilitação ou da comissão arbitral municipal, consoante os casos. (Redação da Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março; anterior n.º 17.)

19 - As entidades mencionadas no número anterior devem remeter à administração tributária as certificações referidas no número anterior. (Redação da Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março; anterior n.º 18.)

Complementarmente, o número 23 do respetivo artigo, esclarece ainda que, para efeitos de aplicação do Artigo 71.º, se considera:

a) 'Ações de reabilitação' as intervenções de reabilitação de edifícios, tal como definidas no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, em imóveis que cumpram uma das seguintes condições: (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

i) Da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início; (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

ii) Um nível de conservação mínimo 'bom' em resultado de obras realizadas nos quatro anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo imposto sobre valor acrescentado, corresponda, pelo menos, a 25 % do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente; (Redação da Lei n.º 2/2020, de 31 de março)

b) 'Área de reabilitação urbana' a área territorialmente delimitada nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro; (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

c) 'Estado de conservação' o estado do edifício ou da habitação determinado nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

No número 24 do referido artigo 71.º do EBF é estabelecido o procedimento a adotar:

24 - 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 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, sem prejuízo do disposto na subálnea ii) da alínea a) do número anterior. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

A determinação do estado dos imóveis/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 respetivo quadro de responsabilidades e procedimentos encontram-se estabelecidos no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro. O artigo 5.º do referido diploma define os níveis de conservação de um prédio urbano ou de uma fração autónoma, a saber: 5 – Excelente, 4 – Bom, 3 – Médio, 2 – Mau e 1 – Péssimo. No respeitante à avaliação do nível de conservação, esta é regulamentada pela Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de novembro, que aprova a ficha de avaliação, a qual integra os elementos do locado, relevantes para a determinação do nível de conservação.

4.1.2 Instruções do processo

Os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos de edifícios ou frações, compreendidos na ARU de Mêda, para poderem beneficiar dos apoios e incentivos definidos, devem proceder à instrução do processo do imóvel a reabilitar.

O processo inicia-se junto dos serviços municipais com o pedido de vistoria para a avaliação do estado de conservação do imóvel e elaboração do respetivo relatório técnico. É da competência da Câmara Municipal de Mêda o procedimento de vistorias antes do início e após a boa conclusão das obras. A comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da Câmara Municipal, incumbindo-lhe certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação e determinar assim a legitimidade de acesso aos benefícios estabelecidos.

Para efeitos de atribuição dos benefícios fiscais identificados e quando os mesmos forem solicitados por motivos de realização de obras de reabilitação, os interessados devem facultar à Câmara Municipal prova de titularidade do imóvel (registo predial e matriz) e limites cadastrais do mesmo, bem como todos os documentos necessários, comprovativos da ação de reabilitação realizada.

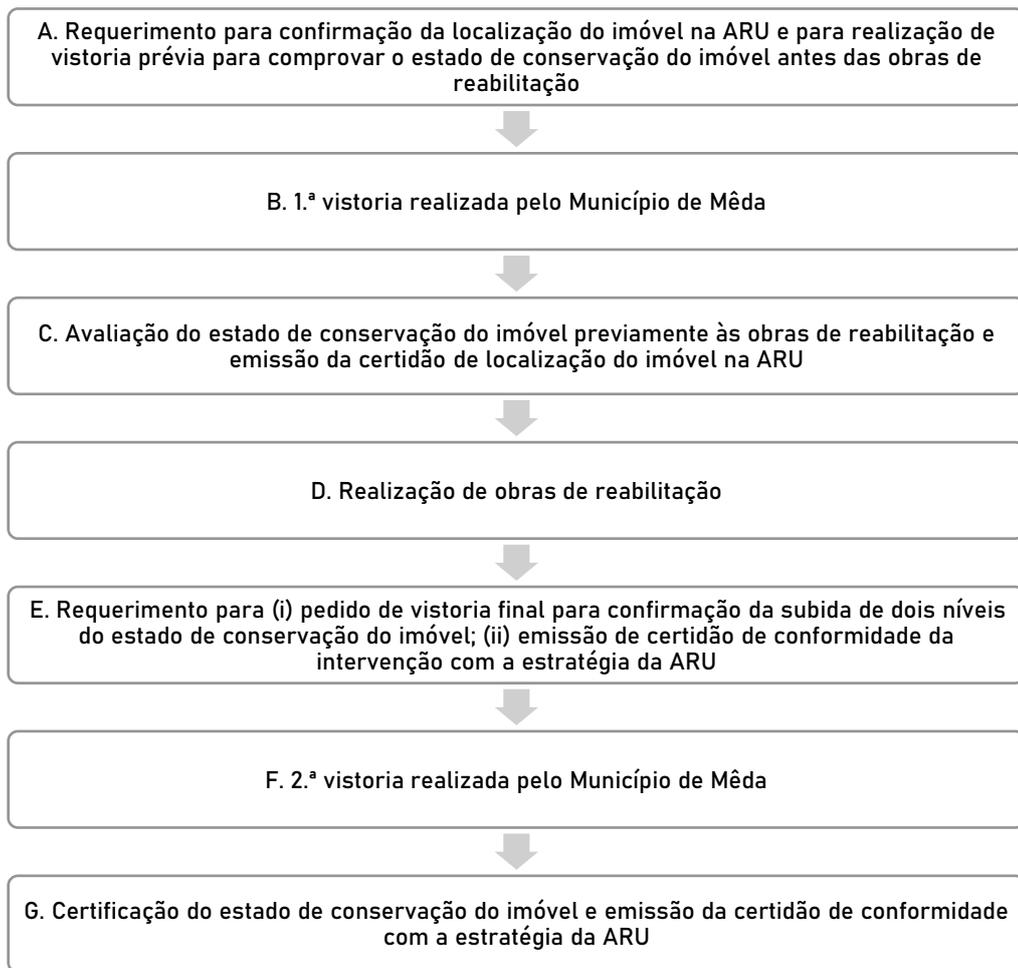


Figura 19. Esquema de procedimento para acesso aos benefícios fiscais

Fonte: SPI, com base no enquadramento legal em vigor

4.2 Incentivos e deliberações municipais

Observação: Quaisquer incentivos referentes a taxas e compensações têm de constar em regulamento municipal, de acordo com o definido no RJRU (artigo 67.º), assim como quaisquer outros apoios que o Município de Mêda venha a definir, respeitando o artigo 75.º do mesmo Regime Jurídico.

4.2.1 Taxas

Taxa Municipal de Derrama

- Ficam isentas de Taxa Municipal de Derrama as empresas com sede em Mêda, cujo objeto social se destine a obras de reabilitação urbana e o lucro tributável resulte da atividade na ARU de Mêda.
- Ficam ainda isentas de Taxa Municipal de Derrama as empresas com atividade turística e com sede no concelho de Mêda cujo lucro tributável resulte da atividade na ARU de Mêda.

Taxas Municipais sobre Obras de Reabilitação de Imóveis

O licenciamento de obras de edificação, alteração e ampliação nos prédios urbanos objeto de ações de reabilitação na área agora delimitada (ARU de Mêda), ficam com uma redução de 50% de quaisquer taxas urbanísticas.

Majorações para prédios urbanos degradados

- Será majorada até 30% a taxa de IMI aplicável a prédios urbanos degradados, considerando-se como tais os que, face ao seu estado de conservação, não cumpram satisfatoriamente a sua função ou façam perigar a segurança de pessoas e bens.
- Para efeitos da aplicação da taxa majorada de IMI, a identificação dos prédios ou frações autónomas em ruínas é da competência da entidade gestora ou da Câmara Municipal e de acordo com a legislação aplicável.

4.2.2 Incentivo financeiro municipal

Projeto de Regulamento Municipal de Atribuição de Apoios às Freguesias¹⁶

O presente Projeto de Regulamento prevê os seguintes tipos de apoio concedidos às freguesias:

- a) Apoio a atividades regulares, considerados como os necessários para o normal desenvolvimento dos programas e ações desenvolvidos pelas freguesias;
- b) Apoio a investimentos, em infraestruturas, beneficiação de imóveis e/ou equipamentos e modernização de serviços;
- c) Apoios logísticos pontuais.

O artigo 5.º do referido Projeto de Regulamento refere:

1. O apoio a **investimentos em infraestruturas, beneficiação de imóveis e/ou equipamentos e modernização dos serviços**, destina-se a apoiar as freguesias na beneficiação ou valorização dos seus espaços e equipamentos, com vista a melhor servir e apoiar as populações.
2. Os apoios referidos podem revestir, nomeadamente, alguns dos seguintes tipos:
 - a) Apoio financeiro, para obras de construção, conservação ou beneficiação de instalações afetas ao desenvolvimento das atividades das Juntas de Freguesia;
 - b) Apoio financeiro para aquisição de equipamentos diversos;
 - c) Apoio técnico para a elaboração de projetos.

¹⁶ [Projeto de Regulamento Municipal de Atribuição de Apoios às Freguesias](#)

4.3 Outros

4.3.1 Majorações e minorações de IMI

Excertos da Lei habilitante

De acordo com o exposto no artigo 112.º (pontos 6 a 8), do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, na sua redação atual), o Município pode majorar ou minorar a taxa de IMI a aplicar aos imóveis localizados em ARU delimitadas:

6 - Os municípios, mediante deliberação da assembleia municipal, podem definir áreas territoriais, correspondentes a freguesias ou zonas delimitadas de freguesias, que sejam objeto de operações de reabilitação urbana ou combate à desertificação, e majorar ou minorar até 30% a taxa que vigorar para o ano a que respeita o imposto. (anterior n.º 5)

7 - Os municípios, mediante deliberação da assembleia municipal, podem definir áreas territoriais correspondentes a freguesias ou zonas delimitadas de freguesias e fixar uma redução até 20% da taxa que vigorar no ano a que respeita o imposto a aplicar aos prédios urbanos arrendados, que pode ser cumulativa com a definida no número anterior. (anterior n.º 6)

8 - Os municípios, mediante deliberação da assembleia municipal, podem majorar até 30 % a taxa aplicável a prédios urbanos degradados, considerando-se como tais os que, face ao seu estado de conservação, não cumpram satisfatoriamente a sua função ou façam perigar a segurança de pessoas e bens, exceto quando tal seja motivado por desastre natural ou calamidade. (anterior n.º 7; Redação da Lei n.º 24-D/2022, de 30 de dezembro)

Complementarmente, este diploma legal estabelece, no artigo 112.º:

3 - Salvo quanto aos prédios abrangidos pela alínea b) do n.º 2 do artigo 11.º, as taxas previstas nas alíneas b) e c) do n.º 1 são elevadas, anualmente, ao triplo nos casos: (Redação da Lei n.º 119/2019, de 18 de setembro)

a) De prédios urbanos que se encontrem devolutos há mais de um ano, ou prédios em ruínas, como tal definidos em diploma próprio, cujo estado de conservação não tenha sido motivado por desastre natural ou calamidade;(Redação da Lei n.º 24-D/2022, de 30 de dezembro)

b) Prédios urbanos parcialmente devolutos, incidindo o agravamento da taxa, no caso dos prédios não constituídos em propriedade horizontal, apenas sobre a parte do valor patrimonial tributário correspondente às partes devolutas. (Redação da Lei n.º 119/2019, de 18 de setembro)

16 - A identificação dos prédios ou frações autónomas devolutos, os prédios em ruínas e os terrenos para construção referidos no artigo 112.º-B deve ser comunicada pelos municípios à Autoridade Tributária e Aduaneira, por transmissão eletrónica de dados, nos termos e prazos referidos no n.º 14 e divulgada por

estes no respetivo sítio na Internet, bem como no boletim municipal, quando este exista. (Redação da Lei n.º 2/2020, de 31 de março)

Propostas a avaliar e aplicar na ARU

Face ao exposto legalmente, deverá ser avaliada a possibilidade de os proprietários de edifícios ou frações na ARU sejam abrangidos por um conjunto de majorações e minorações, em sede do IMI, previstas no CIMI, nomeadamente:

1. Minorar em 10% a taxa de IMI em vigor em prédios urbanos localizados na ARU, de acordo com o previsto no n.º 6 do artigo 112.º do CIMI, mas que não se encontrem em ruína, degradados ou devolutos;
2. Minorar em 10% a taxa de IMI em vigor a aplicar aos prédios urbanos arrendados localizados na ARU, que pode ser cumulativa com a anterior de acordo com o previsto no n.º 7 do mesmo artigo;
3. Majorar em 20% a taxa de IMI em vigor a aplicar a prédios urbanos degradados, considerando como tais os que, face ao seu estado de conservação, não cumpram satisfatoriamente a sua função ou façam perigar a segurança de pessoas e bens, conforme descrito no n.º 8 do mesmo artigo 112º do CIM;
4. Majorar, anualmente, em 30% a taxa de IMI em vigor prevista para prédios urbanos que se encontrem em ruínas e situados na ARU, de acordo com o previsto no n.º 6 do mesmo artigo, considerando em ruínas os prédios como tal definidos em diploma próprio.

4.3.2 Apoios e programas existentes que podem apoiar a reabilitação urbana e do edificado

Para efeitos de apoio à reabilitação do edificado e intervenção, em complemento aos benefícios fiscais estabelecidos e incentivos que deverão ser definidos em detalhe através de regulamento municipal, os proprietários de imóveis que pretendam realizar intervenção de reabilitação na ARU de Mêda podem recorrer aos instrumentos de apoio, como os geridos pelo Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana¹⁷, nomeadamente:

- 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação (obrigatoriedade de as situações corresponderem a situações habitacionais indignas mapeadas na Estratégia Local de Habitação de Mêda)
 - Plano de Recuperação e Resiliência – Componente 2 – RE-C02-i01: Programa de Apoio ao Acesso à Habitação (obrigatoriedade de as situações corresponderem a situações habitacionais indignas mapeadas na Estratégia Local de Habitação de Mêda)
- Plano de Recuperação e Resiliência (PRR) – Componente 2 – RE-C02-i015: Parque público de habitação a custos acessíveis (empréstimos – equiparado ao Rpa-Ha) (Construção e reabilitação para disponibilização do património público devoluto do Estado, com aptidão habitacional, para promoção de arrendamento a preços acessíveis, limitando a adesão do programa às famílias que efetivamente não encontram respostas no mercado tradicional por incompatibilidade entre os seus rendimentos e os valores de renda praticados.)
- Programa Arrendamento Acessível (PAA): Programa de política de habitação que visa promover uma oferta alargada de habitação para arrendamento a preços compatíveis com os rendimentos das famílias. Com este programa o Governo quer «contribuir para dar resposta às necessidades habitacionais das famílias cujo nível de rendimento não lhes permite aceder no mercado a uma habitação adequada às suas necessidades».
- Programa "Reabilitar Para Arrendar - Habitação Acessível (Rpa-Ha)": financiamento de operações de reabilitação de parte de um edifício, de edifícios ou de empreendimentos cujas habitações, no fim da operação, se destinem, no todo ou maioritariamente, a arrendamento acessível ou a arrendamento com rendas de valor inferior aos limites aplicáveis no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível. Este programa conta com o apoio financeiro do Banco Europeu de Investimento e do Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa. Podem candidatar-se a este programa pessoa ou pessoas,

¹⁷ ver Portal da Habitação

singulares ou coletivas, de natureza pública ou privada, incluindo as administrações de condomínio, que promovam, isolada ou conjuntamente, uma operação e que demonstrem ser titulares de direitos e poderes sobre o imóvel objeto da mesma que lhes permitem contratar e executar integralmente, e de forma autónoma, as empreitadas e os empréstimos ao abrigo do Programa.

Procedimento de aprovação da ARU

05



5 PROCEDIMENTO DE APROVAÇÃO DA ARU

Conforme estabelecido pelo RJRU, “a aprovação da delimitação de áreas de reabilitação urbana e da operação de reabilitação urbana pode ter lugar em simultâneo” (ponto 2 do artigo 7.º). Contudo, face ao contexto existente, é opção da autarquia fazer dois processos separados e subsequentes, aprovando e publicando com a máxima brevidade o limite da ARU no contexto dos trabalhos da Fase 1.

Com base na decisão supramencionada, em termos processuais de acordo com o RJRU e o Manual de apoio do IHRU, apresenta-se na figura seguinte os passos a concretizar.

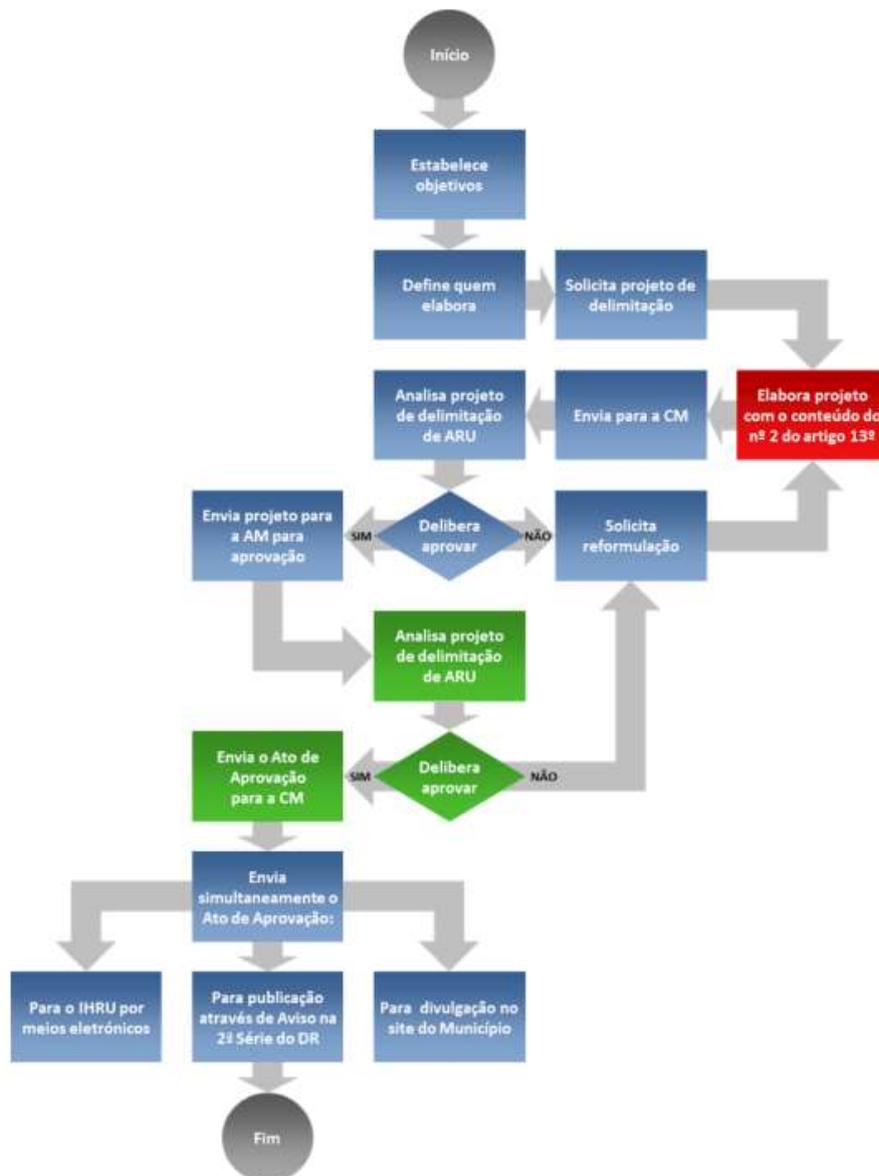


Figura 20. Processo de aprovação da delimitação de ARU (associada à Fase 1 dos trabalhos)

Fonte: IHRU, Manual de Apoio (disponível aqui)

Anexos

06



6 ANEXOS

6.1 Cartogramas do limite da ARU

São elementos constituintes do presente relatório, entregues em ficheiros autónomos, os seguintes:

- Pasta zipada com a proposta de limite ARU_MEDA em *Shapefile*
- Pdf LimiteARU_MEDA_cartografia_base
- Pdf LimiteARU_MEDA_orto
- Pdf LimiteARU_MEDA_PerimetroUrbano

