



RELATÓRIO 3C:  
PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO  
DE 16 ARU

ARU DE MEDELIM  
PR-02720 | MARÇO 2016

concelho de

# IDANHA-A-NOVA

## Reabilitação Urbana



Sociedade Portuguesa de Inovação

concelho de

# **IDANHA-A-NOVA**

## **Reabilitação Urbana**

**RELATÓRIO 3C:  
PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO  
DE 16 ARU**

**ARU DE MEDELIM**

PR-02720 | MARÇO 2016



Sociedade Portuguesa de Inovação

## ÍNDICE

1	Introdução .....	1
1.1	Pressupostos para a delimitação da ARU .....	1
1.2	Enquadramento legal .....	2
1.3	Enquadramento territorial .....	4
1.3.1	Enquadramento regional e sub-regional.....	4
1.3.2	Breve retrato do concelho de Idanha-a-Nova.....	9
2	ARU de Medelim .....	20
2.1	Delimitação territorial da ARU.....	20
2.2	Objetivos estratégicos .....	25
2.3	Caraterização e diagnóstico.....	27
3	Quadro de benefícios fiscais .....	35
3.1	Benefícios fiscais .....	35
3.1.1	Incentivos relativos aos impostos municipais sobre o património.....	35
3.1.2	Outros incentivos decorrentes do Estatuto dos Benefícios Fiscais .....	36
3.1.3	Critérios de acesso aos benefícios fiscais para as ações de reabilitação .....	38
3.2	Outros estímulos à reabilitação urbana .....	40
3.2.1	Simplificação administrativa, programas e instrumentos financeiros .....	40
3.2.2	Potenciais medidas a adotar pelo Município .....	41

### ANEXOS – PEÇAS DESENHADAS

- 01. Proposta de delimitação da ARU de Medelim sobre base topográfica
- 02. Proposta de delimitação da ARU de Medelim sobre ortofotomapa

## Índice de figuras

Figura 1. NUTS III da região Centro de Portugal .....	4
Figura 2. Enquadramento Territorial do Concelho de Idanha-a-Nova .....	5
Figura 3. Enquadramento local .....	6
Figura 4. Sistema Urbano e acessibilidades em Portugal Continental .....	7
Figura 5. Síntese do Sistema Urbano do PROT-Centro .....	8
Figura 6. Mapa hipsométrico do concelho de Idanha-a-Nova .....	10
Figura 7. Sistema Urbano do concelho de Idanha-a-Nova.....	12
Figura 8. População residente nos concelhos da sub-região da Beira Baixa, em 2001 e 2011 .....	13
Figura 9. População residente por nível de escolaridade, em 2011 .....	14
Figura 10. Proporção da população empregada por setor, em 2011 .....	15
Figura 11. Rede Rodoviária do concelho de Idanha-a-Nova.....	16
Figura 12. Proporção de consumo de energia elétrica por tipo de consumo, em 2013.....	19
Figura 13. Medelim .....	20
Figura 14. Delimitação da ARU de Medelim.....	21
Figura 15. Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Medelim em base cartográfica .....	23
Figura 16. Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Medelim em ortofotomapa.....	24
Figura 17. Medelim .....	26
Figura 18. Enquadramento concelhio do aglomerado de Medelim .....	27
Figura 19. Rua do núcleo antigo de Medelim.....	28

Figura 20. Largo que rodeia a Igreja Matriz de Medelim, na Avenida Medina e Largo 25 de abril, em Medelim .....	29
Figura 21. Centro de Saúde e Capela de São Sebastião de Medelim .....	29
Figura 22. Igreja da Misericórdia de Medelim .....	30
Figuras 23, 24 e 25 Fotografias do núcleo urbano de Medelim .....	34

## Índice de tabelas

Tabela 1. Caracterização estatística da ARU – área territorial de referência. ....	31
Tabela 2. População residente, em 2001 e 2011. ....	31
Tabela 3. População residente, por grupos etários, em 2011. ....	31
Tabela 4. População residente, por grupos etários, em 2011. ....	31
Tabela 5. População empregada, por setor de atividade, em 2011. ....	32
Tabela 6. Data de construção dos edifícios. ....	32
Tabela 7. Tipologias dos edifícios. ....	33
Tabela 8. Tipologias de alojamentos. ....	33

## Lista de Siglas e Acrónimos

ARU - Área de Reabilitação Urbana	IVA – Imposto sobre o valor acrescentado
CCDR-C – Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro	NUT – Nomenclatura da Unidade Territorial
CM - Câmara Municipal de Idanha-a-Nova	ORU - Operação de Reabilitação Urbana
DGOTDU – Direção Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano	PDM – Plano Diretor Municipal
DGPC – Direção Geral do Património Cultural	PERU - Programa Estratégico de Reabilitação Urbana
DOP – Denominação de Origem Protegida	PNPOT - Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território
EN – Estrada Nacional	PNTI - Parque Natural do Tejo Internacional
ETA – Estação de tratamento de águas	POPNTI - Plano de Ordenamento do Parque Natural do Tejo Internacional (POPNTI)
ETAR – Estação de tratamento de águas residuais	POR Centro - Programa Operacional da Região Centro
IC – Itinerário Complementar	PRN 2000 – Plano Rodoviário Nacional
IFRRU – Instrumento Financeiro de Reabilitação e Revitalização Urbana	PROT-Centro – Plano Regional de Ordenamento do Território do Centro
INE – Instituto nacional de Estatística, I.P.	RCM – Reunião de Concelho de Ministros
INSAAR - Inventário Nacional de Sistemas de Abastecimento de Água e de Águas Residuais	RJRU - Regime Jurídico da Reabilitação Urbana
IP – Itinerário Principal	RPDM – Revisão do Plano Diretor Municipal
IRC – Imposto sobre o Rendimentos das pessoas Coletivas	RSU – Resíduos Sólidos Urbanos
IRS – Imposto sobre o rendimento singular	SPI - Sociedade Portuguesa de Inovação
	VALNOR - Valorização e Tratamento de Resíduos Sólidos do Norte Alentejano, S.A.

# 1 INTRODUÇÃO

## 1.1 Pressupostos para a delimitação da ARU

A delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Medelim tem como objetivo principal a valorização do ambiente urbano, reforçando as condições para a fixação de população e para a atração de novas atividades. A valorização do aglomerado urbano, assente na reabilitação do edificado e na qualificação do espaço público, permitirá reforçar o seu papel do aglomerado no contexto concelhio e enquanto sede de freguesia.

O RJRU (Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto) define uma 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' (alínea b) do artigo 2.º).

O equilíbrio na composição da ARU é fundamental para a montagem de uma operação de reabilitação urbana, 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 (e sobretudo) a promover as condições que permitam estimular o desenvolvimento económico e a coesão social neste território. Neste sentido, na delimitação da ARU de Medelim são tidos em consideração os seguintes pressupostos:

- Coerência com a configuração e evolução da estrutura urbana do aglomerado urbano;
- Coerência com os instrumentos de gestão do território, de planeamento estratégico e de programação de investimentos públicos mais recentes e em vigor, com destaque para o Plano Diretor Municipal de Idanha-a-Nova;
- Integração dos espaços e tecidos urbanos mais degradados que carecem de uma estratégia integrada de reabilitação urbana, em que os investimentos de natureza pública em reabilitação de equipamentos e requalificação dos espaços públicos sejam acompanhados de um programa de estímulos à iniciativa privada;

- Integração dos elementos estruturantes da malha urbana, essenciais para a coesão e a valorização da paisagem urbana;
- Integração dos principais elementos do património histórico e arquitetónico;
- Delimitação de uma área contínua e com lógicas urbanas comuns, com funções diversificadas e complementares, permitindo alavancar e perpetuar uma estratégia de regeneração urbana;
- Integração das principais áreas funcionais e dinâmicas do aglomerado urbano, que poderão contaminar positivamente as áreas mais desvitalizadas.

## 1.2 Enquadramento legal

O presente trabalho enquadra-se no disposto no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

De acordo com o RJRU, uma ARU é uma “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”<sup>1</sup>.

Designadamente, uma ARU pode abranger “áreas e centros históricos, património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação e respetivas zonas de proteção, áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas”<sup>2</sup>.

Com efeito, nos termos deste diploma, as razões que determinam (ou devem determinar) a delimitação de uma ARU prendem-se primordialmente com o estado de conservação e de funcionamento das suas componentes urbanas básicas. Assim, é lícito concluir que qualquer área urbana, central ou mais periférica, com valor patrimonial ou sem ele, mais ou menos consolidada, desde que apresente sinais de insuficiência, degradação ou de desqualificação urbana, pode ser objeto de integração em ARU para efeitos de desenvolvimento de uma operação integrada de reabilitação urbana.

---

<sup>1</sup> RJRU, artigo 2.º

<sup>2</sup> RJRU, artigo 12.º



Por sua vez, pode justificar-se a inclusão de áreas urbanas adjacentes em relativas boas condições, desde que estas, pelas relações físicas e sócio funcionais que estabelecem ou podem vir a estabelecer, se afigurem determinantes para viabilizar e potenciar a operação de reabilitação integrada e a consequente reabilitação das áreas urbanas contíguas mais degradadas e desqualificadas.

Do ponto de vista do seu enquadramento legal, este é o ponto de partida para a formalização das ARU do concelho de Idanha-a-Nova, e que é considerado na metodologia utilizada para a sua delimitação territorial e para a integração das diferentes áreas urbanas que compõem os territórios de intervenção.

A formalização da delimitação de uma ARU e a definição do quadro de benefícios fiscais associados são da competência da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal.

O ato de aprovação da delimitação da área de reabilitação urbana deverá ser publicado através de Aviso na 2.<sup>a</sup> série do Diário da República e divulgado na página eletrónica do município. Simultaneamente ao envio para publicação do aviso referido, a Câmara Municipal deverá remeter ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), por meios eletrónicos, o ato de aprovação da ARU<sup>3</sup>.

A delimitação de uma ARU acarreta responsabilidades para o Município, que são acrescidas quando, sobre ela, é promovida uma ORU Sistemática, como a que se preconiza para a ARU de Medelim. A aprovação da ORU Sistemática constitui causa de utilidade pública para efeitos de imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas, demolição de edifícios, expropriação, venda e arrendamento forçados e constituição de servidão. Para além de conferir estes poderes acrescidos ao Município, a delimitação da ARU permite, aos proprietários e detentores de direitos sobre o património edificado objeto das ações de reabilitação urbana, aceder a benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património e a outros apoios a definir pelo Município.

---

<sup>3</sup> RJRU, Artigo 13.º

### 1.3 Enquadramento territorial

#### 1.3.1 Enquadramento regional e sub-regional

O concelho de Idanha-a-Nova, em termos administrativos, integra a Comunidade Intermunicipal da Beira Baixa, juntamente com os concelhos de Castelo Branco, Oleiros, Penamacor, Proença-a-Nova e Vila Velha de Rodão. A NUTS<sup>4</sup> III Beira Baixa (Figura 1) confina com as NUTS III Beiras e Serra da Estrela (a norte), Médio Tejo e região de Coimbra (a oeste), fazendo fronteira com a região espanhola da Extremadura (a este e a sul).

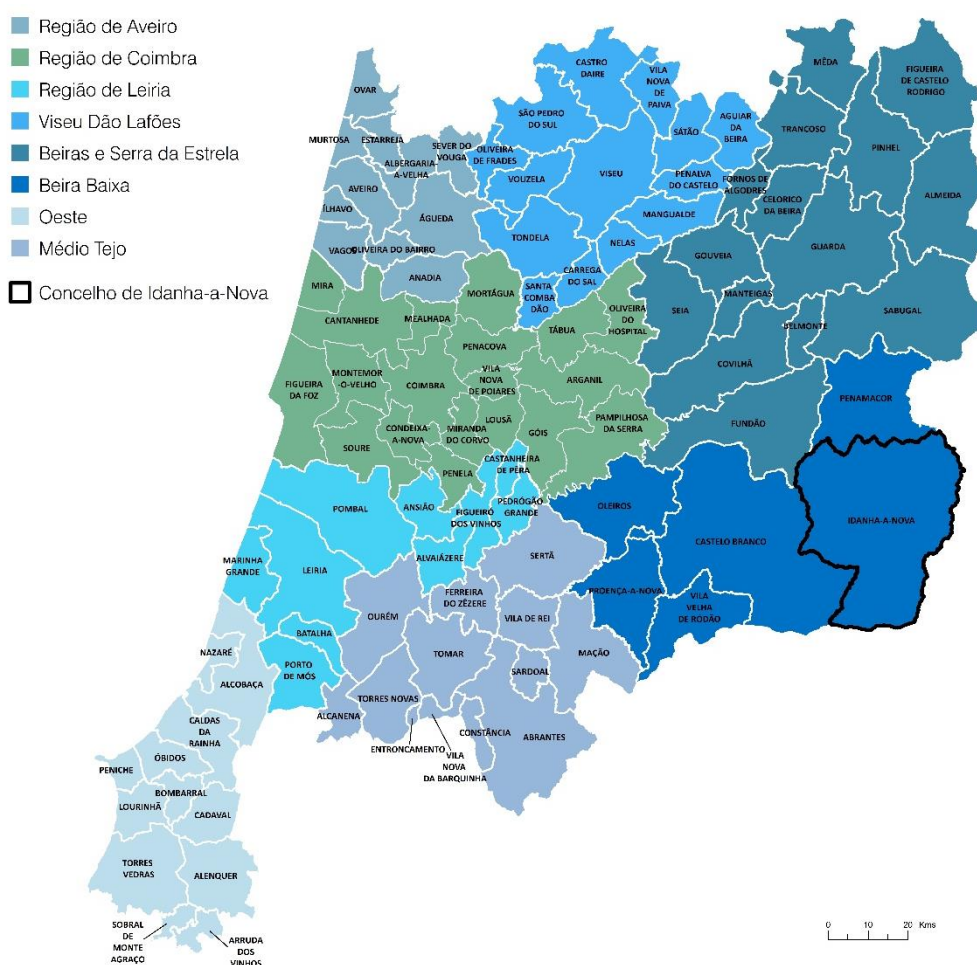


Figura 1. NUTS III da região Centro de Portugal  
Fonte: SPI, 2016

<sup>4</sup> NUTS - Nomenclatura das Unidades Territoriais para Fins Estatísticos

O concelho de Idanha a Nova estabelece fronteira com os concelhos portugueses de Castelo Branco (a oeste), Fundão (a noroeste) e Penamacor (a norte). A este e sul estabelece fronteira com Espanha, nomeadamente com a região da Extremadura (NUTS II), mais especificamente com a Província de Cáceres (NUTS III) (Figura 2)

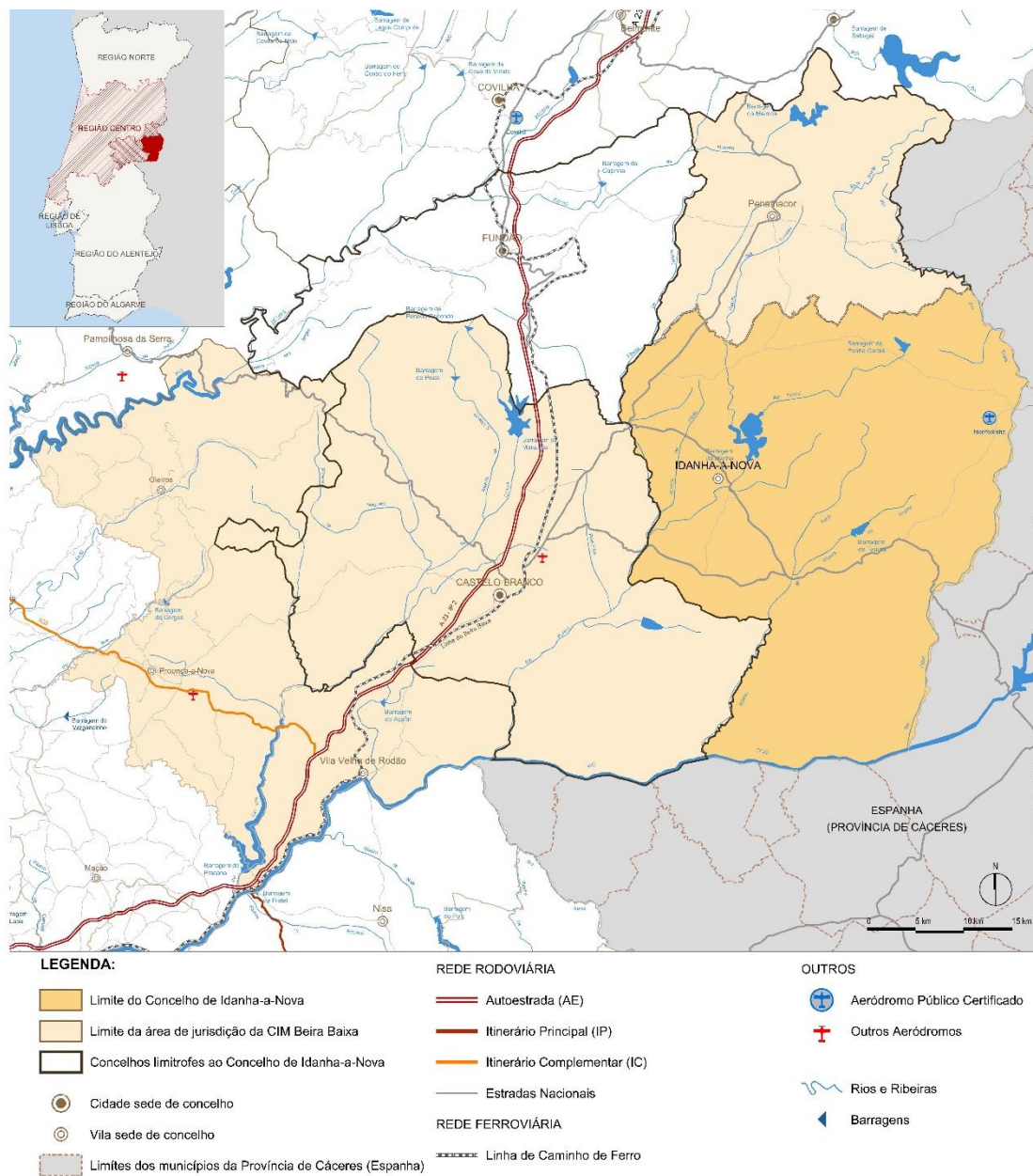


Figura 2. Enquadramento Territorial do Concelho de Idanha-a-Nova  
Fonte: SPI, 2016

O concelho de Idanha-a-Nova compreende uma área total de 1.416 km<sup>2</sup> e, após a reorganização administrativa do território, prevista na Lei n.º 22/2012, encontra-se dividido em 13 freguesias (Figura 3):

- Aldeia de Santa Margarida;
- Idanha-a-Nova e Alcafozes;
- Ladoeiro;
- Medelim;
- Monfortinho e Salvaterra do Extremo;
- Monsanto e Idanha-a-Velha;
- Oledo;
- Penha Garcia;
- Proença-a-Velha;
- Rosmaninhal;
- São Miguel de Acha;
- Toulões;
- Zebreira e Segura.

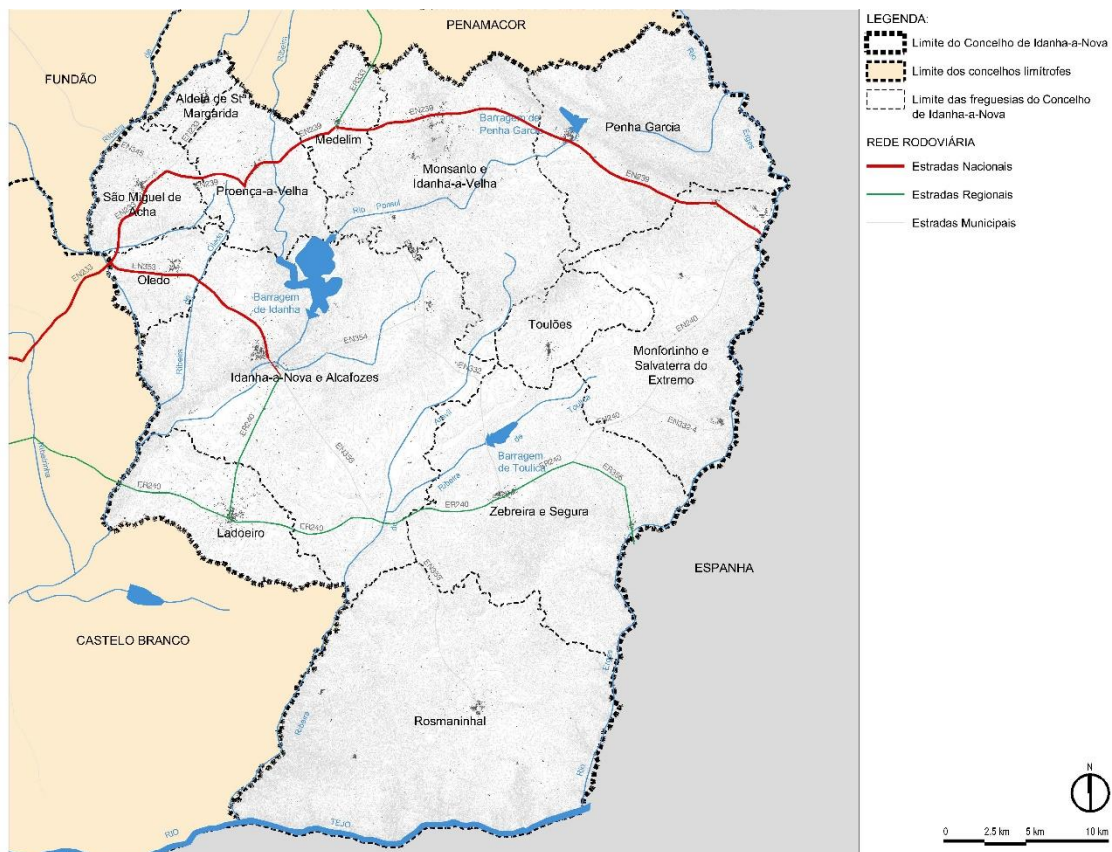


Figura 3. Enquadramento local  
Fonte: SPI, 2016.

A sua posição enquanto território de fronteira e a sua integração numa importante estrutura viária permite a conexão a vários destinos do país e de Espanha, nomeadamente a Lisboa (a cerca de 260 km), ao Porto (a cerca de 300 km) e a Madrid (a cerca de 370 km). Situa-se numa posição equidistante de Lisboa, Porto e Madrid, e respetivos aeroportos internacionais, que lhe incute uma

importante posição de centralidade. No seu território existem ainda dois aeródromos: Aeródromo Feliciano de Sousa e Aeródromo Municipal de Monfortinho. Destaca-se a proximidade do concelho à A23 (autoestrada da Beira Interior), que liga Torres Novas à Guarda e permite o acesso à A1 (Lisboa – Porto) e à A25 (Aveiro – Vilar Formoso/Espanha). As estradas nacionais EN239 e ER240 estabelecem as ligações entre as freguesias de Alpedrinha (concelho de Fundão) e Escalos de Baixo (concelho de Castelo Branco), respetivamente, e Termas de Monfortinho (concelho de Idanha-a-Nova).

Inserido num território interior, destaca-se estrategicamente a sua condição de território de fronteira, com ligações privilegiadas a Espanha, quer do ponto de vista físico como cultural, bem como a sua articulação com o sistema urbano interior constituído pelas cidades da Guarda, Covilhã, Fundão e Castelo Branco, unidas pela A23 (Figura 4).

A sua posição transfronteiriça fortalece o seu papel como território estratégico para a concretização do modelo territorial e das opções de desenvolvimento do Plano Nacional de Política de Ordenamento do Território (PNPOT), nomeadamente no que respeita à “afirmação territorial e de aprofundamento da cooperação transfronteiriça e de exploração das oportunidades decorrentes da ligação a Espanha” e ao estímulo ao “dinamismo emergente nas pequenas vilas melhor posicionadas relativamente aos eixos de comunicação, favorecendo a sua articulação com as principais cidades”.

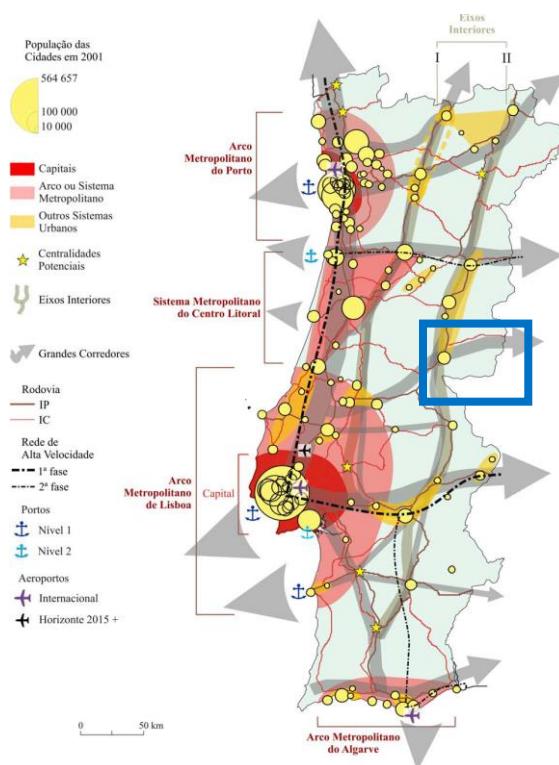


Figura 4. Sistema Urbano e acessibilidades em Portugal Continental  
 Fonte: Programa Nacional de Política de Ordenamento do Território

Do ponto de vista sub-regional, é com a cidade de Castelo Branco que o concelho e a vila de Idanha-a-Nova possuem os vínculos mais fortes, nomeadamente ao nível de dinâmicas de emprego.

De acordo com o modelo territorial do PROT-Centro, a vila de Idanha-a-Nova insere-se no sub-sistema urbano da Beira Interior, que se desenvolve ao longo da IP2/A23 e que tem como principais pólos urbanos Guarda, Belmonte, Covilhã, Fundão e Castelo Branco. A vila de Idanha-a-Nova é classificada de centro urbano complementar, sendo realçada a sua forte ligação a Castelo Branco.

Este sub-sistema é “profundamente marcado por atividades industriais tradicionais, como o têxtil e os laticínios, embora apresente atualmente uma estrutura funcional diversificada, com especial relevância para a vocação turística ligada sobretudo ao sistema montanhoso Serra da Estrela - Serra da Gardunha e aos valores patrimoniais existentes.”<sup>5</sup>

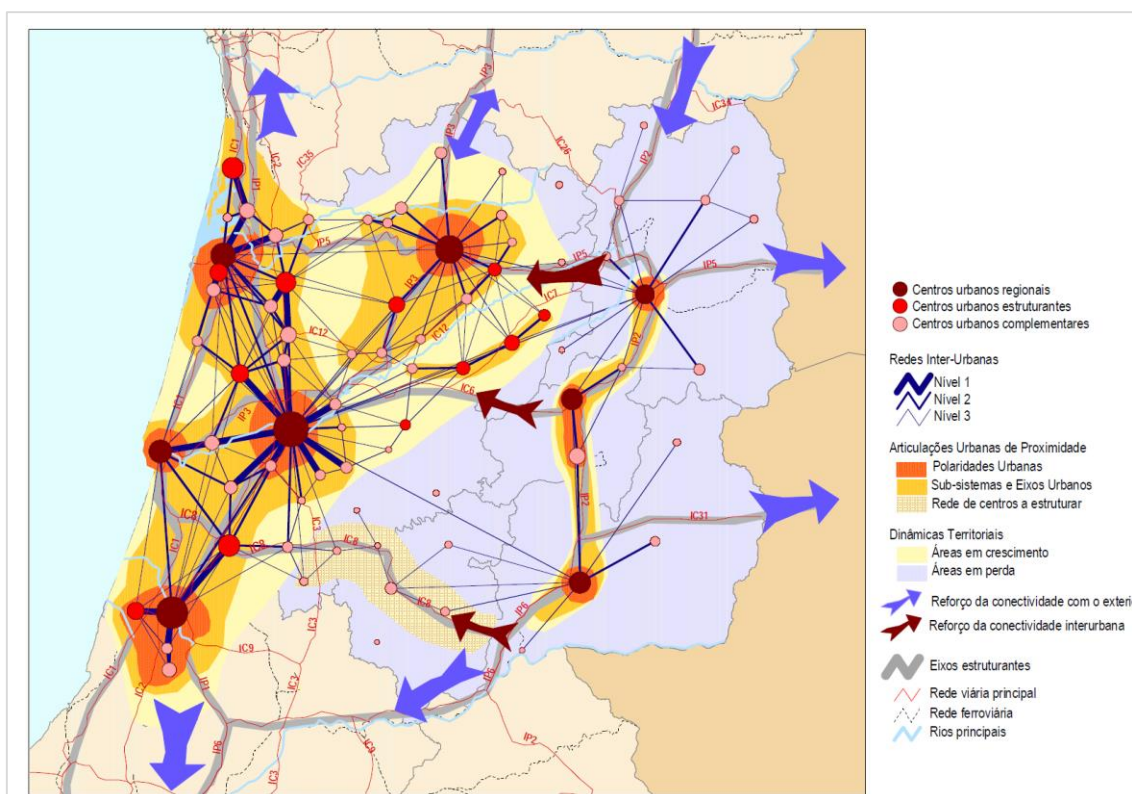


Figura 5. Síntese do Sistema Urbano do PROT-Centro  
Fonte: PROT – Centro (CCDR-C)

<sup>5</sup> Em Proposta de PROT-Centro, CCDR Centro, 2011

O concelho de Idanha-a-Nova destaca-se no contexto da região e da sub-região em que se insere graças ao seu rico património cultural e arquitetónico. O PROT – Centro destaca os aglomerados de Monsanto e de Idanha-a-Velha, pertencentes à rede de Aldeias Históricas de Portugal.

O território concelhio integra, igualmente, a Área Agrícola e Florestal Interior definida no PROT – Centro, destacando-se, em particular, pelo aproveitamento hidroagrícola do regadio de Idanha-a-Nova. O uso agrícola do território reflete os ambientes mediterrânicos da Beira Interior Sul, e a agricultura de regadio representa um modo natural de ultrapassar a limitação climática característica destas zonas, permitindo a irrigação de campos e a produção agrícola em zonas em que a água seria, de outra forma, um fator limitador.

### 1.3.2 Breve retrato do concelho de Idanha-a-Nova

#### Património natural e paisagístico

O território do concelho de Idanha-a-Nova apresenta altitudes que variam entre 826 e 125 metros<sup>6</sup> e o seu posicionamento confere-lhe características climáticas que são condicionadas pelo efeito de barreira da Cordilheira Central (situada a noroeste do concelho), amortecendo as influências atlânticas<sup>7</sup> e dotando o território de ambientes bioclimáticos e paisagísticos do mediterrâneo.

As áreas no sul do concelho apresentam cotas mais baixas, marcadas pela bacia hidrográfica do rio Tejo, cujos principais afluentes são o rio Erges e o rio Ponsul, que por sua vez possuem vários afluentes como as ribeiras do Aravil, Toulica, Arades e Gavião. Nas áreas a norte encontram-se a cotas mais altas e são, predominantemente, caracterizadas por relevos rochosos como o cabeço granítico de Monsanto (com 763 metros de altitude) e as cristas quartzíticas de Penha Garcia (serras do Ramiro, do Medronhal e da Gorda, com altitudes entre os 700 e os 830 metros).

---

<sup>6</sup> Anuário Estatístico da Região Centro – 2013. INE, I.P. 2014.

<sup>7</sup> De acordo com “Plano de Desenvolvimento Integrado” – CM Idanha-a-Nova (2012) – disponível em [http://www.cm-idanhanova.pt/media/76471/Relatorio\\_PDI\\_IN\\_2013\\_1.pdf](http://www.cm-idanhanova.pt/media/76471/Relatorio_PDI_IN_2013_1.pdf)

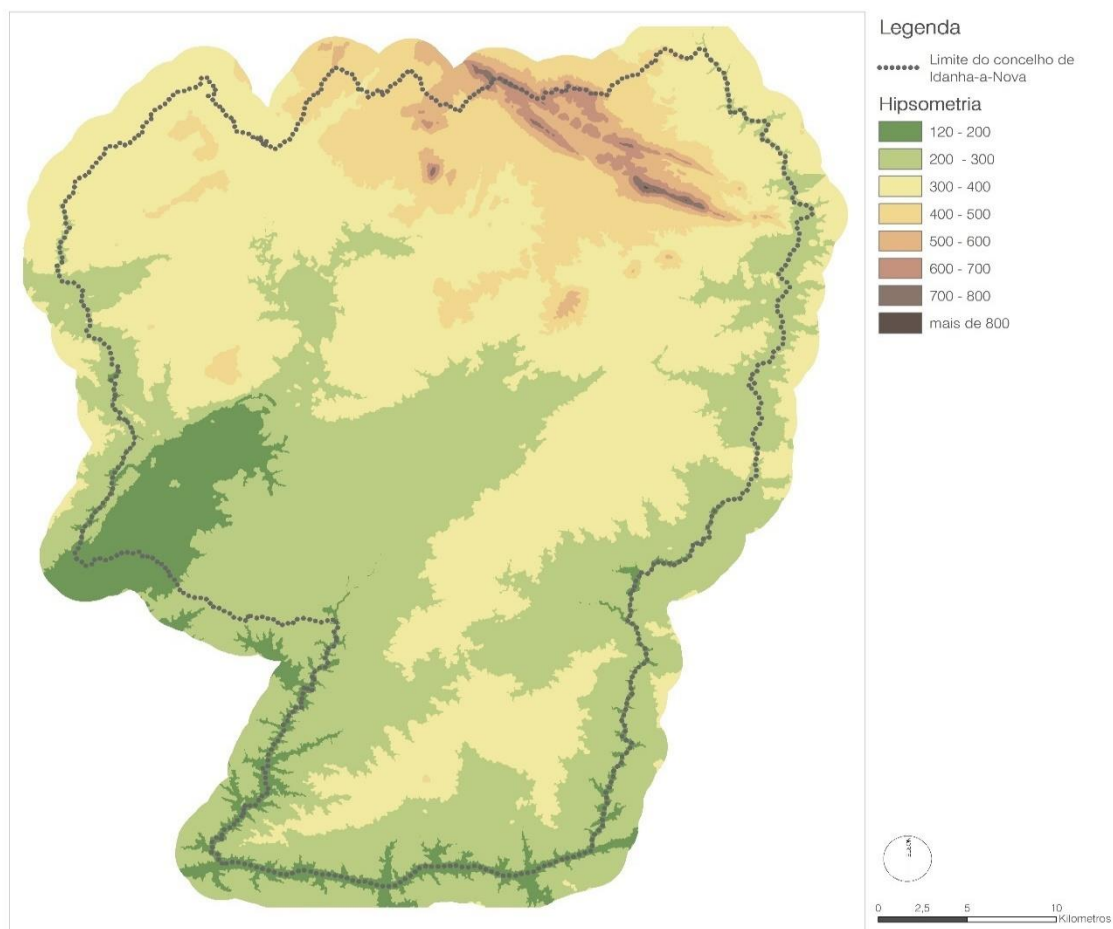


Figura 6. Mapa hipsométrico do concelho de Idanha-a-Nova  
Fonte: SPI,2016

De acordo com o PROT – Centro, o concelho e Idanha-a-Nova integra a unidade biofísica da Beira Interior, que se caracteriza por uma acentuada ruralidade fruto da situação de periferia e de interioridade, condicionada pela sua posição geográfica. Assim como esta unidade biofísica, o território de Idanha-a-Nova apresenta elementos paisagísticos diversificados, que resultam das características morfológicas do terreno e da presença, a sul, da bacia hidrográfica do rio Tejo, onde importa destacar o rio Ponsul (afluente do Tejo).

Na paisagem diversificada do concelho de Idanha-a-Nova é possível identificar um conjunto de valores naturais que tornam único este território. Estes valores naturais encontram-se principalmente associados ao Parque Natural do Tejo Internacional (PNTI) e às zonas envolventes ao rio Tejo Internacional e ao rio Ponsul, pertencentes à Rede Natura 2000, localizando-se ambos na zona sul e nascente do concelho.



Para além das áreas classificadas, importa realçar a existência, no concelho de Idanha-a-Nova, de diversos geomonumentos, que reforçam a riqueza natural e paisagística do concelho. Como geomonumentos de Idanha-a-Nova destacam-se o parque Icnológico de Penha Garcia, as Minas de Segura, os Montes-ilha de Monsanto, a Falha de Ponsul e os Canhões Fluviais do Rio Erges.

### Ocupação urbana

A ocupação urbana do concelho de Idanha-a-Nova está intrinsecamente associada à sua história, existindo diversos aglomerados urbanos com características e identidades próprias. O povoamento deste território é muito antigo, grande parte dos núcleos urbanos remontam à idade média, tendo testemunhado a passagem de lusitanos, romanos, godos, mouros e cristãos.

O concelho de Idanha-a-Nova caracteriza-se por ser um território eminentemente rural, onde terrenos predominantemente agrícolas e florestais são pontoados por pequenos aglomerados urbanos circunscritos e com uma malha urbana concentrada. A sua localização teve como base diversos fatores, sendo de destacar: a orografia do território, tendo existido, por questões defensivas, preferência por locais elevados (Idanha-a-Nova, Monsanto e Penha Garcia); a oferta de recursos naturais, como por exemplo linhas de água (Termas de Monfortinho); a localização e posicionamento estratégico, junto à fronteira do território nacional, como é o caso de Salvaterra do Extremo e Segura; ou a proximidade a infraestruturas rodoviárias (Ladoeiro ou Medelim).

O sistema urbano do concelho de Idanha-a-Nova caracteriza-se pela expressiva hierarquia entre a sede de concelho e os restantes núcleos urbanos do concelho, expressas na significativa relação de dependência de todos os núcleos em relação à vila de Idanha-a-Nova, onde se concentram as principais funções urbanas e os grandes equipamentos de utilização coletiva. A vila de Idanha-a-Nova é o centro polarizador/aglutinador do concelho.

Os estudos de caracterização da revisão do PDM de Idanha-a-Nova identificam diversas categorias hierárquicas para os núcleos urbanos do concelho, tendo como indicadores a dimensão demográfica, as funções centrais do setor privado e as funções centrais do setor público. A vila de Idanha-a-Nova corresponde ao núcleo polarizador do concelho, concentrando os principais estabelecimentos de comércio e serviços privados e os equipamentos coletivos e os serviços público de nível superior. A vila concentra cerca de 22% da população do concelho, sendo o maior núcleo populacional. É, por conseguinte, classificado como núcleo urbano de 1º nível.

Os aglomerados de Ladoeiro, Zebreira e Penha Garcia (2º Nível) compreendem algumas funções privadas (comércio e serviços diversificados) e públicas (equipamentos de educação, ação social, desporto e cultura), constituindo-se como alternativas de proximidade à vila de Idanha-a-Nova. No 3º nível, 4º nível e 5º nível da hierarquia estão os aglomerados urbanos com dinâmicas funcionais e populacionais menos expressivas, sendo que no nível V as dinâmicas existentes são fracas ou nulas.

Devido às suas características diferenciadoras Monsanto e Termas de Monfortinho são categorizados na RPDM como “Centros Urbanos com características especiais”. São localidades com elevada capacidade de atração de visitantes, tendo um caráter eminentemente turístico, onde é expectável a existência de elevados índices de ocupação sazonal (principalmente nas Termas). Nesta categoria poderia ser, também, enquadrada a aldeia histórica de Idanha-a-Velha.

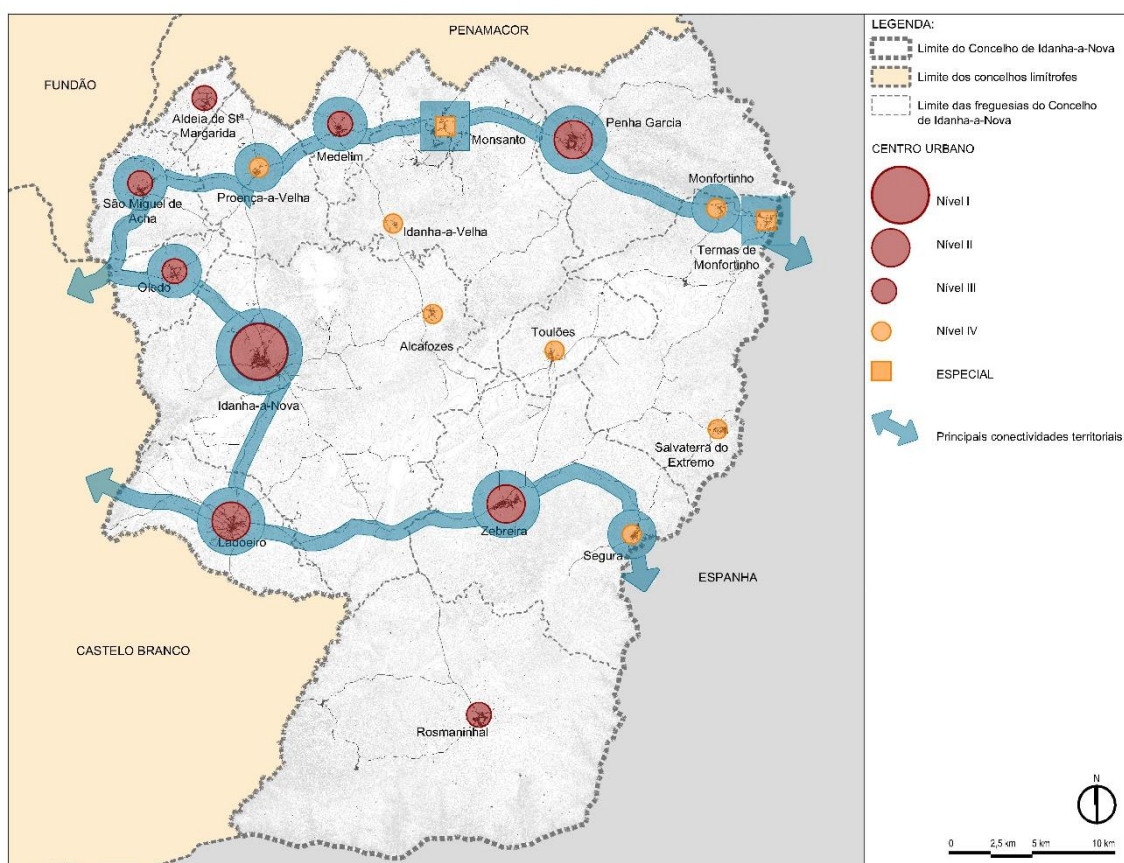


Figura 7. Sistema Urbano do concelho de Idanha-a-Nova  
 Fonte: SPI, 2016 (de acordo com o documento de caracterização da revisão do PDM de Idanha-a-Nova)

## Socioeconomia e demografia

De acordo com os dados dos Censos de 2011, no concelho de Idanha-a-Nova residiam 9.716 indivíduos, uma diminuição de 16,7% em relação a 2001 (menos 1.943 indivíduos), consideravelmente mais acentuada do que a diminuição populacional registada ao nível da sub-região da Beira Baixa (NUTS III), de 5,7%, e da região Centro (NUTS II), de 0,9%. A população concelhia representava cerca de 11% da população da sub-região da Beira Baixa.

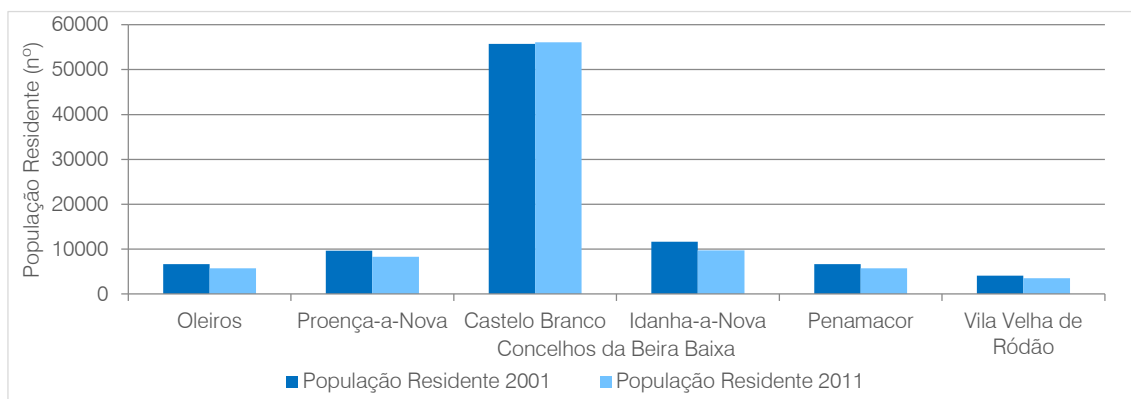


Figura 8. População residente nos concelhos da sub-região da Beira Baixa, em 2001 e 2011  
Fonte: SPI, 2016 | Fonte dos dados: INE - Recenseamento da População e Habitação (2011 e 2001)

Comparativamente com os dados ao nível da sub-região e da região, a estrutura etária da população concelhia espelhava igualmente um maior domínio do grupo etário superior, dos 65 ou mais anos (42,9%, face a 29,8% ao nível da sub-região e 22,4% ao nível da região), e uma menor representação dos restantes grupos etários inferiores. No concelho de Idanha-a-Nova, o índice de envelhecimento (493) era, assim, três vezes maior do que o registado na região Centro (163).

Em termos da estrutura etária da população residente nas freguesias do concelho, importa destacar as freguesias de Zebreira<sup>8</sup> e de Idanha-a-Nova, uma vez que apresentavam as maiores proporções do grupo etário inferior, dos 0 aos 14 anos, com 13,7% e 13,6% respetivamente. Por outro lado, as freguesias de Segura<sup>9</sup>, Monsanto e Idanha-a-Velha<sup>10</sup> apresentavam as maiores proporções de população residente com 65 ou mais anos de idade: 61,9%; 60,3% e 60,3% respetivamente. Com efeito, as freguesias de Monsanto e Segura apresentavam, em 2011, os maiores índices de envelhecimento do concelho, com 1667 e 1557 respetivamente, valores cerca

<sup>8</sup> Atualmente, a freguesia Zebreira integra a união de freguesias de Zebreira e Segura.

<sup>9</sup> Atualmente, a freguesia Segura integra a união de freguesias de Zebreira e Segura.

<sup>10</sup> Atualmente integradas na mesma união de freguesias.

de 3 vezes superiores à média concelhia, ao contrário da freguesia de Zebreira onde o índice de envelhecimento registado era de 256.

A população concelhia apresentava, de forma geral, baixos níveis de escolaridade. Cerca de 32% da população não possuía nenhum nível de escolaridade e 34,7% da população possuía o 1º ciclo do ensino básico; por outro lado, apenas 7,7% da população concelhia possuía o ensino secundário e 4,6% o ensino superior.

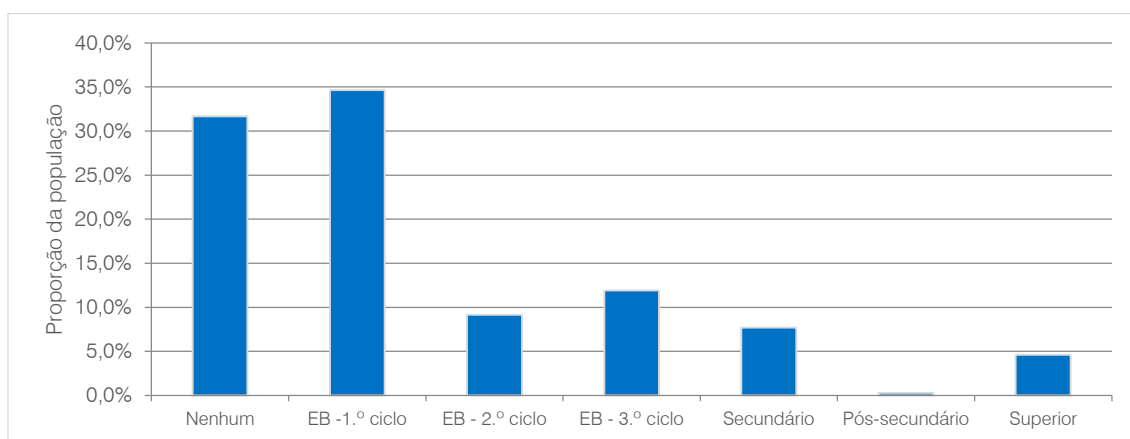


Figura 9. População residente por nível de escolaridade, em 2011  
Fonte: INE - Recenseamento da População e Habitação, 2011

No domínio do emprego e do mercado de trabalho, o concelho de Idanha-a-Nova apresentava, em 2011, um total de 2.583 indivíduos empregados, que representavam cerca de 27% da população residente (uma proporção inferior à registada ao nível da sub-região (43,2%) e da região (40,4%). No mesmo ano, a taxa de desemprego no concelho era de 11,9%, com as freguesias de Salvaterra do Extremo e Monfortinho a registarem os valores mais elevados (34,8% e 26,1%, respetivamente) e, em contraponto, as freguesias de Toulões e Idanha-a-Velha com taxa de desemprego de 0%.

O setor terciário empregava a maior proporção da população (66%, divididos entre os domínios social, 36,9%, e económico, 29,1%). Os setores primário e secundário encontravam-se, de forma geral, equitativamente representados com 16,4% e 17,6% respetivamente (Figura 10).

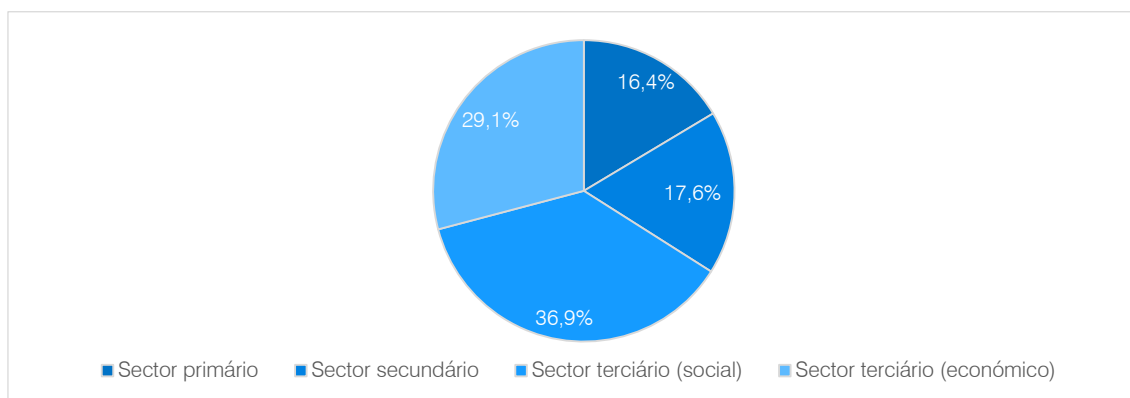


Figura 10. Proporção da população empregada por setor, em 2011  
Fonte: INE - Recenseamento da População e Habitação, 2011

### Mobilidade e transportes

A mobilidade e acessibilidade externas e internas são fatores importantes para a melhoria da qualidade de vida das populações. Importa, por isso, analisar as suas características a todos os níveis: nacional, regional e local.

As acessibilidades nacionais e regionais ao concelho de Idanha-a-Nova são formalizadas através de uma rede de infraestruturas rodoviárias, que permite a ligação dos seus aglomerados urbanos à rede urbana nacional. Importa, no entanto, reforçar que a localização geográfica do concelho, implica em distâncias de percurso elevadas, e as características da rede viária, conduzem a graus de acessibilidade reduzidos, principalmente ao nível das ligações ao Litoral Centro e ao Litoral Norte.

É evidente que a localização geográfica do concelho tem uma forte influência nas condições de acessibilidade. As ligações ao exterior do concelho desenvolvem-se, predominantemente, a partir das regiões a poente do território, onde se localizam os principais eixos de acessibilidade nacionais e regionais.

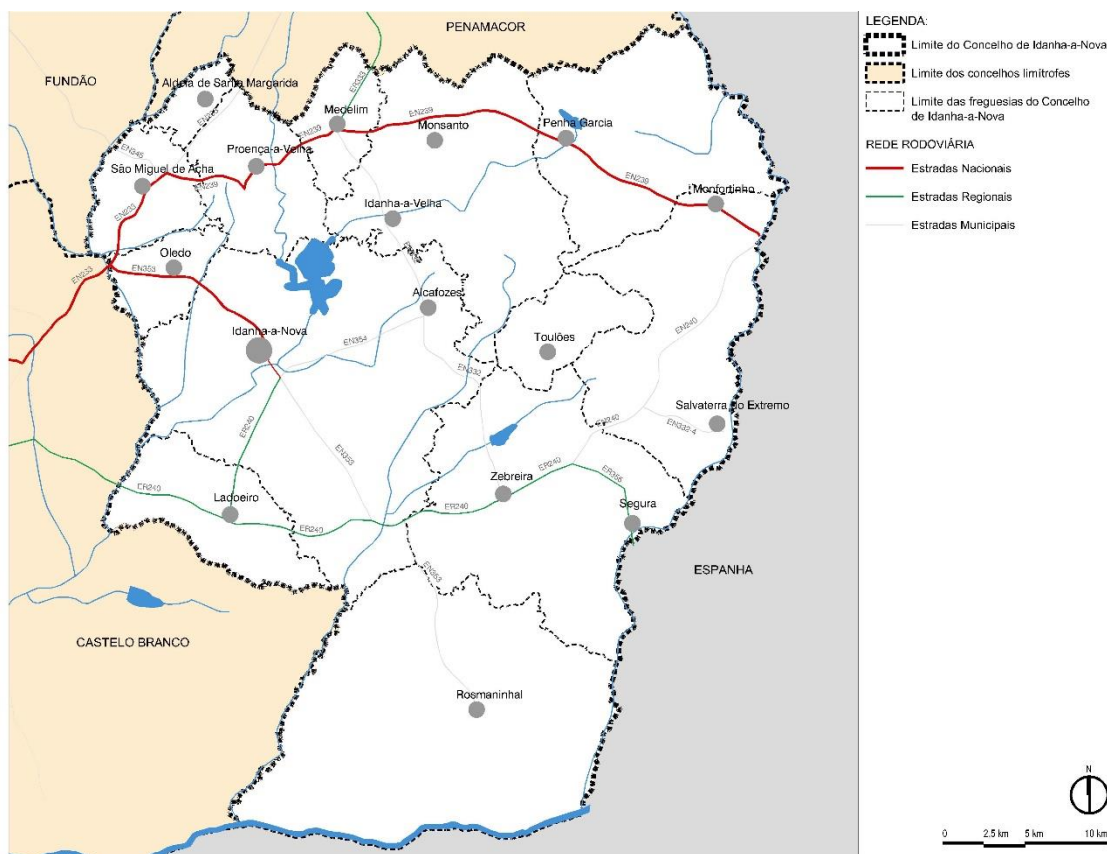


Figura 11. Rede Rodoviária do concelho de Idanha-a-Nova  
Fonte: SPI, 2016.

As principais ligações à rede urbana nacional são garantidas através da autoestrada da Beira Interior (A23/IP2), localizada a poente do concelho, apesar de não atravessar o concelho. Os acessos do concelho à A23 são estabelecidos através do IC 31 (EN 233 e EN 239) e da antiga ER 240. O IC 31 atravessa a zona norte do concelho, no sentido este-oeste, constituindo-se como um dos principais eixos de acessibilidade dos aglomerados urbanos de São Miguel de Acha, Proença-a-Velha, Medelim, Monsanto, Penha Garcia e Monfortinho. Este itinerário complementar articula os concelhos de Castelo Branco e de Idanha-a-Nova, estabelecendo, ainda, a ligação a Espanha.

No sentido poente-nascente desenvolve-se, também, a ER 240, que desempenha uma função de destaque nas ligações ao exterior. Este eixo garante a ligação da zona sul do concelho, mais concretamente de aglomerados como Zebreira e Ladoeiro, a Castelo Branco e à A23.

Destacam-se ainda as ligações com as localidades a norte a e nascente do concelho: a acessibilidade a Penamacor, a norte, através da ER 332, que articula com o IC31 junto a Medelim e, para nascente as duas ligações à rede viária regional da Extremadura Espanhola, uma ligação

a Moraleja através da fronteira de Termas de Monfortinho, estabelecida pelo IC31/ EN239, e uma ligação a Alcântara a partir de Segura, garantida pela ER355.

As acessibilidades intraconcelhias são garantidas através da complementaridade entre a rede de estradas nacionais/ regionais e a rede municipal (composta por estradas desclassificadas no âmbito do PRN2000, outras estradas e caminhos municipais).

Os principais eixos de mobilidade interna correspondem aos principais eixos de acessibilidade externa, designadamente o IC31, que permite a articulação entre os aglomerados urbanos que se desenvolvem na região norte do concelho, e a ER 240. Entre estas duas infraestruturas ramificam diversas vias que permitem o acesso ao interior do território concelhio, garantindo o acesso à vila de Idanha-a-Nova e a outros aglomerados urbanos como Alcafozes, Toulões e Rosmanihal.

De acordo com os estudos de revisão do PDM de Idanha-a-Nova, tendo em conta a configuração do território concelhio e a estrutura da sua rede viária, é possível identificar zonas com características e níveis de acessibilidade distintas. As zonas poente e central, onde se localiza a vila de Idanha-a-Nova e 8 sedes de freguesia, apresentam uma maior densidade viária (rede viária mais complexa e diversificada), resultando em condições de acessibilidade mais favoráveis. Nas zonas sul e nascente a rede viária é mais deteriorada, escassa e dispersa, sendo as distâncias à sede de concelho superiores, do que resulta um grau de acessibilidade inferior.

As diferentes e elevadas distâncias registadas entre a sede de concelho e os diversos aglomerados urbanos resultam da elevada dimensão do concelho, podendo afirmar-se que, em relação à proximidade à vila de Idanha-a-Nova, a zona poente e central apresentam níveis de acessibilidade moderada, em relação ao restante território concelhio, onde as acessibilidades são reduzidas. Destaca-se, também o défice de ligações diretas entre alguns dos principais núcleos urbanos, comprovando, globalmente, um reduzido grau de acessibilidade interna, sendo as freguesias mais lesadas Rosmanihal, Penha Garcia, Segura, Salvaterra do Extremo e Monfortinho.

No concelho de Idanha-a-Nova, os serviços de transporte público coletivos são, em grande parte, assegurados pela Rodoviária da Beira Interior, existindo um serviço de transporte intra-concelhio direcionado para a população idosa, garantido pela Câmara Municipal de Idanha-a-Nova. As juntas de freguesia e IPSS efetuam transporte de pessoas em situações especiais.

### Qualidade ambiental e sustentabilidade

No concelho de Idanha-a-Nova, o abastecimento de água e saneamento de águas residuais é atualmente da responsabilidade da empresa Águas de Lisboa e Vale do Tejo, S.A. De acordo com o INE<sup>11</sup>, a totalidade da população do concelho de Idanha-a-Nova era, em 2009, servida por sistemas de abastecimento de água, sistemas de drenagem de águas residuais e por estações de tratamento de águas residuais (ETAR).

A recolha, triagem, valorização e tratamento de resíduos sólidos urbanos no concelho de Idanha-a-Nova está a cargo da VALNOR - Valorização e Tratamento de Resíduos Sólidos do Norte Alentejano, S.A.. Em Idanha-a-Nova, a VALNOR possui uma Estação de Transferência e um Ecocentro, que entrou em funcionamento no ano de 2010 com uma capacidade instalada de 4.800 ton/ano<sup>12</sup>.

Em 2014, o volume de resíduos urbanos recolhidos no município de Idanha-a-Nova foi de 558 kg/hab, um valor superior face a 2011 (518 kg/hab) e também face aos valores registados ao nível da NUTS II Centro e NUTS III Beira Baixa (411 kg/hab e 410 kg/hab, respetivamente)<sup>13</sup>. Analisando a recolha seletiva de resíduos, verificou-se um aumento das proporções entre 2011 e 2014 no município de Idanha-a-Nova (de 13% para 14%), atingindo valores consideravelmente superiores aos registados ao nível da NUTS II Centro e NUTS III Beira Baixa (9% e 13%, respetivamente).

De acordo com a Direcção-Geral de Energia e Geologia, em 2013, o consumo anual de energia elétrica por habitante no município de Idanha-a-Nova foi de 3644 kWh/hab. Este valor encontra-se abaixo dos valores registados ao nível da NUTS II Centro e NUTS III Beira Baixa (5132 kWh/hab e 5419 kWh/hab, respetivamente), e revela um crescimento de 0,7% em relação a 2011 (3619 kWh/hab).

O consumo de energia no município de Idanha-a-Nova foi, em 2013, maioritariamente doméstico (32,7%), não-doméstico (24,9%) e proveniente da atividade agrícola (19,6%). Ao nível da administração pública, a iluminação das vias públicas do município correspondeu a cerca de 10,4% do consumo total de energia elétrica do município e a iluminação interior dos edifícios do Estado a 6,2%, valores que se encontram abaixo dos valores registados em 2011 (11,4% e 7,5%

---

<sup>11</sup>INE - Inventário Nacional de Sistemas de Abastecimento de Água e de Águas Residuais | Vertente Física e de Funcionamento (INSAAR|VFF), 2012.

<sup>12</sup> De acordo com o Plano de Ação 2020 da VALNOR, S.A., 2015.

<sup>13</sup> De acordo com INE - Estatísticas dos Resíduos Municipais, 2014.



respetivamente) e que denotam as preocupações municipais na adoção de medidas de eficiência energética e de redução dos consumos de energia.

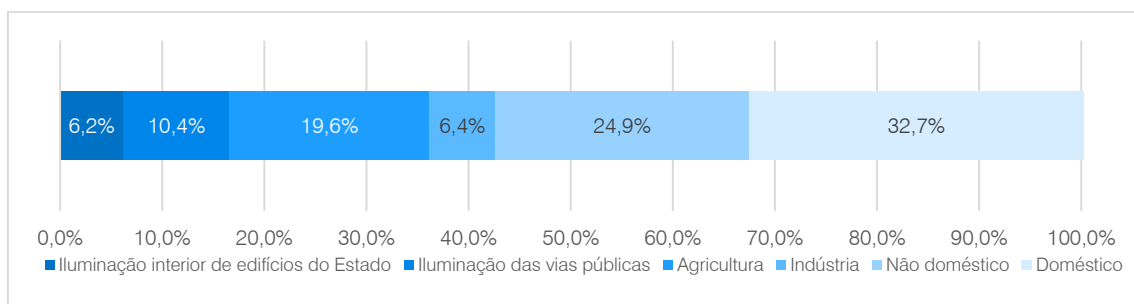


Figura 12. Proporção de consumo de energia elétrica por tipo de consumo, em 2013  
 Fonte: Direcção-Geral de Energia e Geologia, 2013

## 2 ARU DE MEDELIM

### 2.1 Delimitação territorial da ARU

O aglomerado urbano de Medelim localiza-se na zona norte do concelho de Idanha-a-Nova, na freguesia com o mesmo nome, que confina com o concelho de Penamacor. Tem como principais acessos viários a EN 332 e a EN 239, que permitem a ligação à sede de concelho, a vila de Idanha-a-Nova.

Medelim corresponde a um pequeno aglomerado, de origem rural, com cerca de 340 edifícios e 267 residentes (em 2011<sup>14</sup>), tendo registado na última década um decréscimo populacional significativo (de -13,8%), embora abaixo da média concelhia (-16,6%). Medelim é composto, maioritariamente, por edifícios de 1 e 2 pisos. Neste aglomerado a taxa de ocupação dos alojamentos é muito superior à média concelhia, existindo apenas 2 alojamentos vagos. No entanto, cerca de 70% dos alojamentos não são de residência habitual. A malha urbana de Medelim é pontuada por alguns edifícios degradados e devolutos, com necessidades de intervenção.



Figura 13. Medelim  
Fonte: SPI, 2015

---

<sup>14</sup> De acordo com o recenseamento da população e habitação de 2011, informação relativa aos lugares censitários.

A ARU proposta para Medelim abrange uma superfície de 23 hectares e abrange a totalidade da povoação.

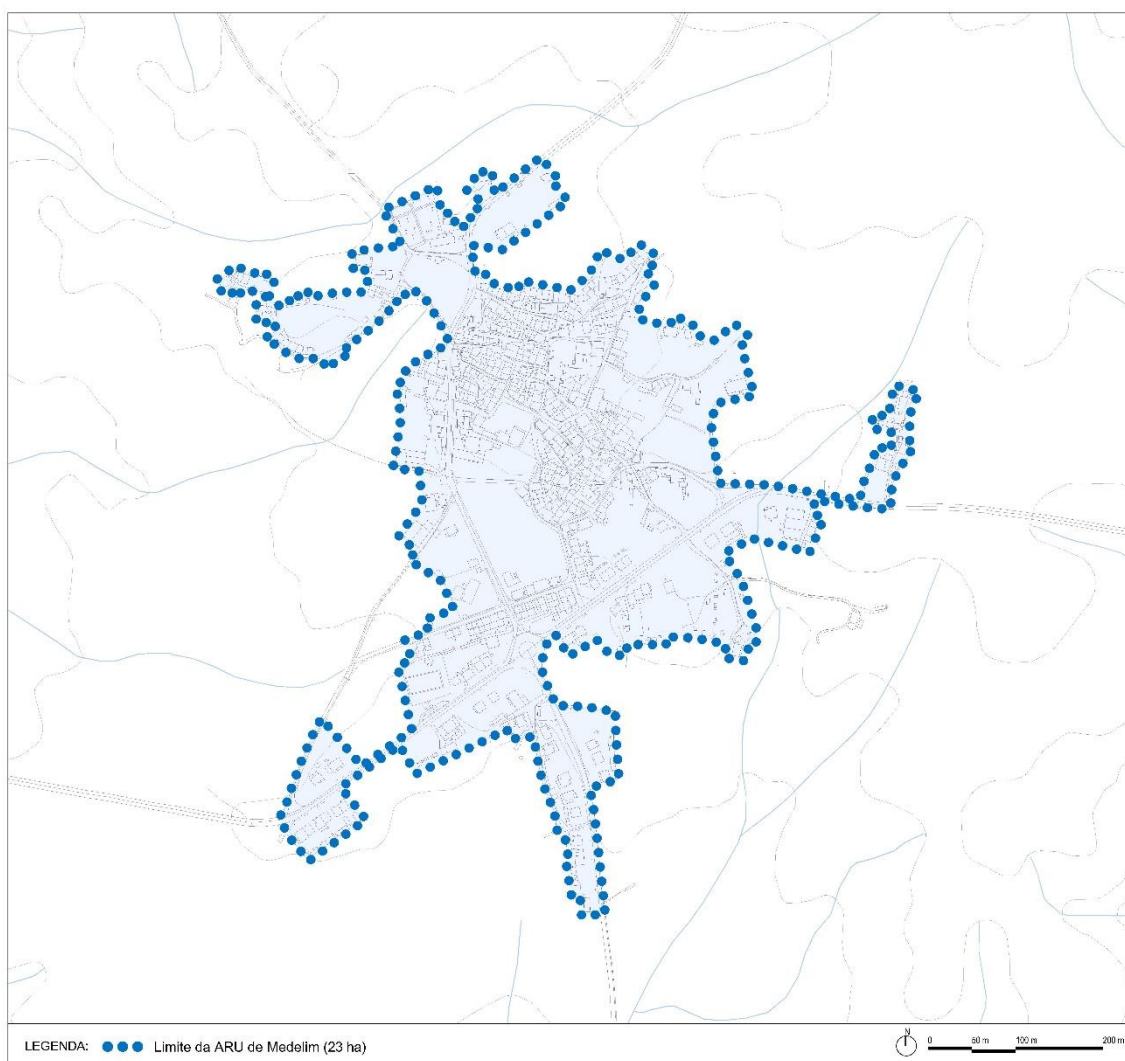


Figura 14. Delimitação da ARU de Medelim  
Fonte: SPI, 2016

A delimitação da ARU de Medelim assenta numa abordagem abrangente do território, que visa criar as condições de viabilidade de uma intervenção de reabilitação urbana integrada que aprofunde e consolide as relações físicas e funcionais deste território. O equilíbrio compositivo na formalização da ARU visa assegurar que a operação de reabilitação urbana a realizar produza não só efeitos ao nível da qualificação urbanística, ambiental e patrimonial do espaço a intervir, mas também ao nível do estímulo ao desenvolvimento económico e à coesão social deste território. A intenção é criar condições para o desenvolvimento, no futuro, de uma operação de

reabilitação urbana capaz, à sua escala, de conferir sustentabilidade ao processo de reabilitação e revitalização urbana do aglomerado.

Integram, assim, a Área de Reabilitação Urbana de Medelim:

- O núcleo tradicional de Medelim e os espaços, maioritariamente habitacionais, que se localizam em torno das principais vias de acessibilidade (EN239 e EN332), pontuados por diversos edifícios degradados e onde o espaço público se encontra, por vezes, desqualificado;
- Os elementos singulares do património histórico e cultural de Medelim, marcando a sua identidade, nomeadamente a Igreja da Misericórdia do Medelim;
- Os equipamentos existentes que, maioritariamente, se concentram ao longo da EN 332/ Avenida Medina, pontuando ocasionalmente o núcleo tradicional. Destaca-se a Igreja Matriz, a Junta de Freguesia, a Associação Cultural, Desportiva e Recreativa de Medelim.
- Os principais elementos estruturantes da malha urbana, nomeadamente os eixos viários estruturantes e os espaços públicos de referência que contribuem para a imagem urbana e que condicionam a coesão de Medelim (como é o caso da EN 332/ Avenida Medina, da rua do Lameirinho, entre outras);
- As áreas de expansão do aglomerado, que se desenvolvem em torno da EN 332/ Avenida Medina e da EN 239, onde se localizam equipamentos e espaços de referência, assim como novos espaços habitacionais, que desempenham uma função importante na organização e dinamização de Medelim.
- Algumas das áreas de potencial expansão urbana e espaços vazios intersticiais, de dimensão relevante, de forma a enquadrar a futura colmatção urbana e criar as condições para uma integração harmoniosa das novas ocupações e funções com o espaço urbano consolidado e reabilitado.

A inclusão dos elementos enunciados permite criar o equilíbrio necessário e fundamental para a montagem de uma operação de reabilitação urbana, 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 estimular o desenvolvimento económico e a coesão social deste território. As figuras seguintes ilustram a delimitação cartográfica precisa da proposta da ARU de Medelim, cujas plantas se apresentam em anexo.

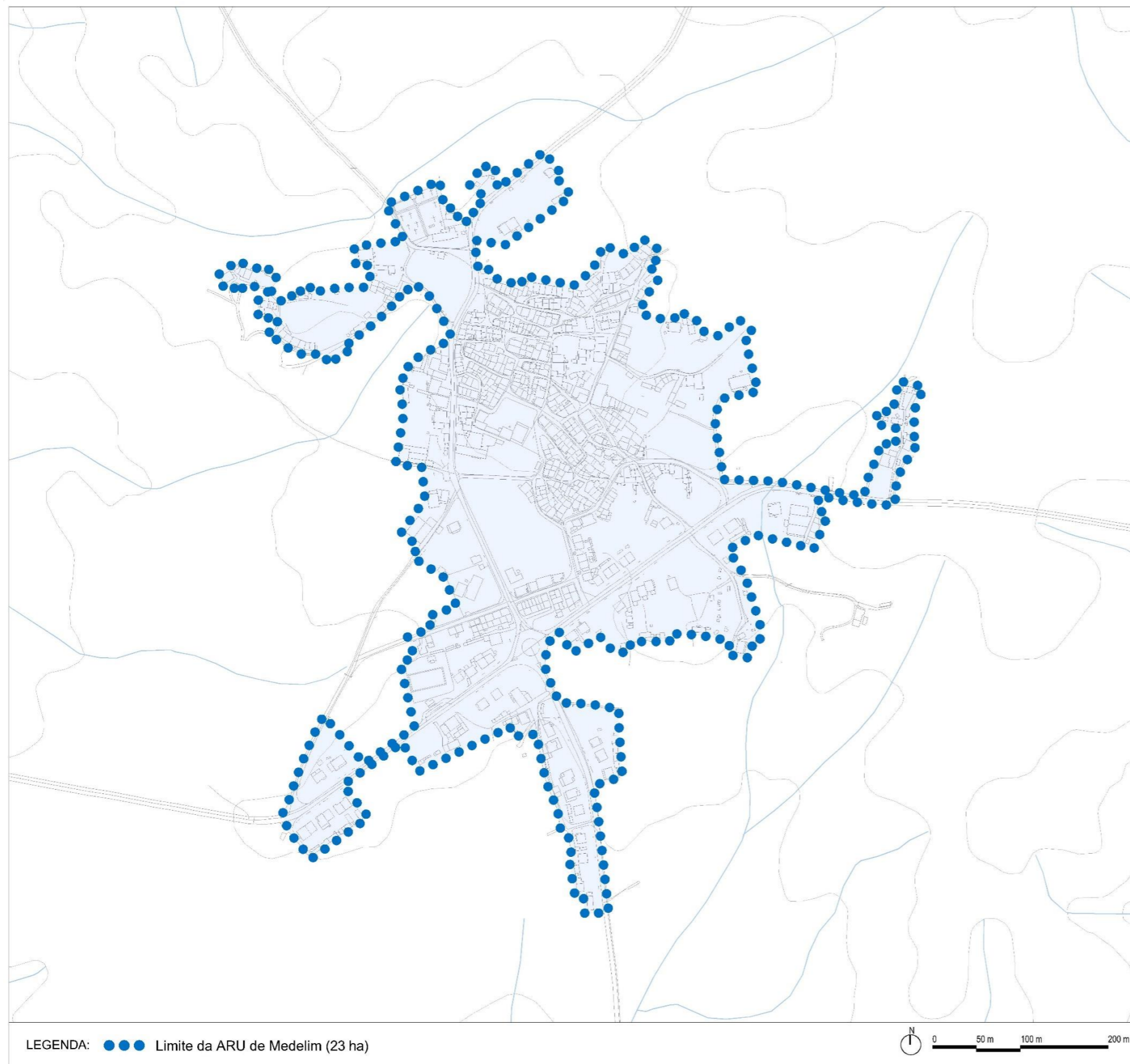


Figura 15. Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Medelim em base cartográfica  
Fonte: SPI, 2016

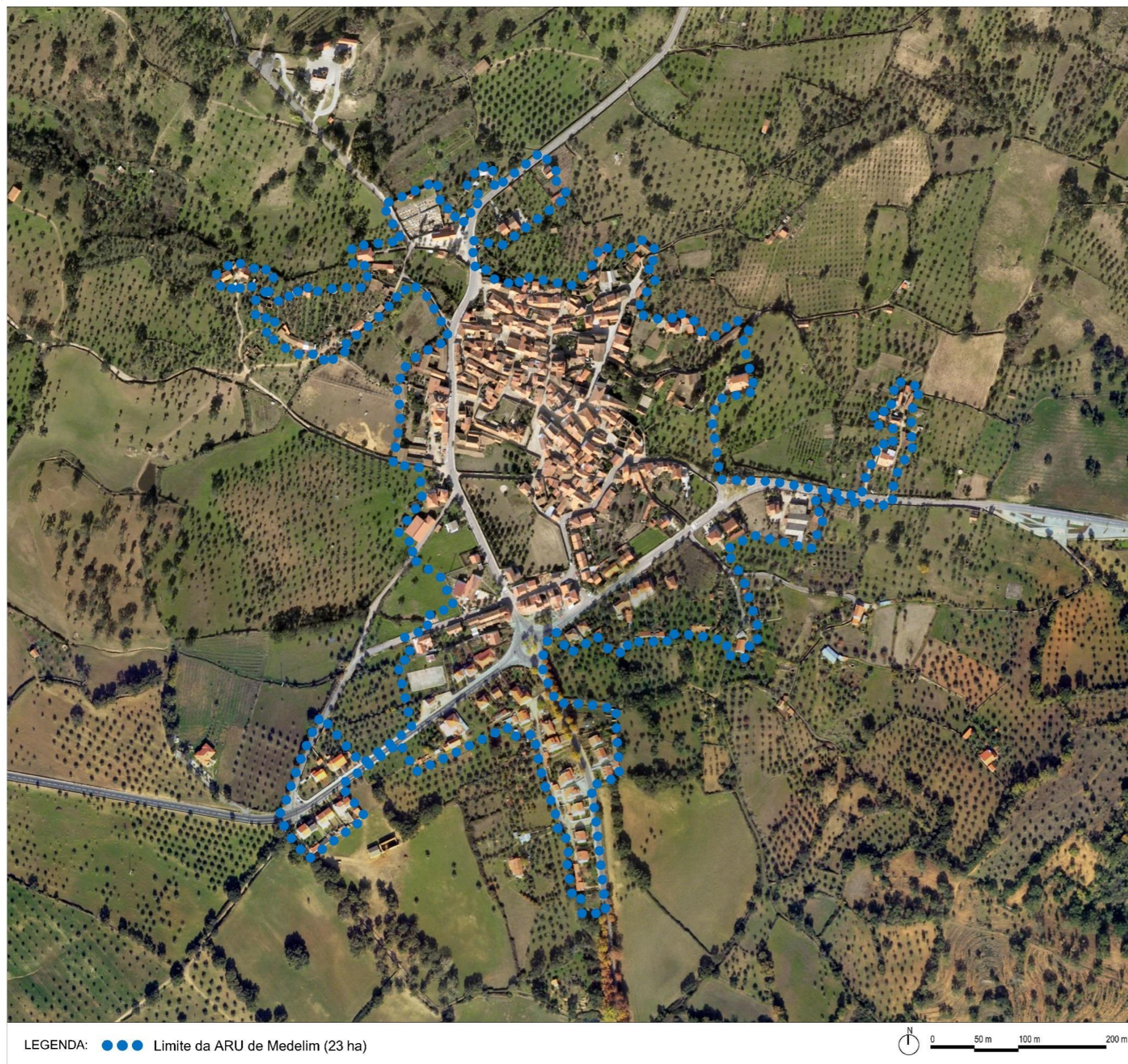


Figura 16. Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Medelim em ortofotomapa  
Fonte: SPI, 2016

## 2.2 Objetivos estratégicos

O objetivo central da constituição da ARU de Medelim foca-se na melhoria do ambiente urbano, através da regeneração, reabilitação e valorização do tecido edificado e do espaço público envolvente, de modo a promover melhores condições urbanas e ambientais que contribuam para atrair e fixar população e atividades económicas.

Pretende-se com esta operação promover a requalificação global do espaço urbano, estabelecendo elevados padrões urbanos para o conjunto do aglomerado, de forma a gerar um território mais atrativo.

Para tal, é necessário delinear objetivos claros, que se constituam como a base orientadora para a definição da estratégia integrada de reabilitação urbana da ARU. Enquadrados nas estratégias estabelecidas pelo Município, desde já, identificar-se os seguintes objetivos:

- **Objetivo 1 | Estimular e apoiar a reabilitação do edificado degradado ou funcionalmente inadequado**

No interior da ARU existem diversos espaços urbanos que se destacam pela presença de edificado degradado, como é o caso do núcleo tradicional de Medelim e dos espaços edificados que se desenvolvem em torno dos principais arruamentos urbanos, por exemplo a EN 332/ Avenida Medina. Neste contexto, considera-se fundamental estimular e apoiar a intervenção, física e funcional no edificado, fomentando parcerias com as instituições particulares e os privados.

- **Objetivo 2 | Promover a qualificação do espaço público**

Para a regeneração e revitalização urbana do aglomerado considera-se determinante promover a requalificação do espaço público, potenciando a sua maior fruição, atraindo população e atividades. Esta requalificação poderá constituir-se como um estímulo à reabilitação do espaço edificado por parte das entidades privadas, abrangendo a reabilitação e diversificação de áreas de estadia e de circulação.

### ■ Objetivo 3 | Melhorar e incrementar as soluções de mobilidade urbana

O aglomerado do Medelim é atravessado por vias com elevado tráfego de atravessamento, com impacto negativo nas vivências urbanas adjacentes. Neste contexto a intervenção de reabilitação urbana e ambiental do Medelim deverá integrar soluções que contribuam para compatibilização entre os diversos fluxos e funções existente no meio urbano, promovendo o respeito pela presença dos utilizados mais vulneráveis (peões e ciclistas). Considera-se, também, como um dos desígnios da intervenção na ARU o incremento da mobilidade e da acessibilidade no interior do aglomerado, tendo como um dos principais focos a definição e implementação de medidas direcionadas para a população com mobilidade condicionada, com especial incidência no núcleo tradicional.

### ■ Objetivo 4 | Reforçar o equilíbrio ecológico e a eficiência ambiental

Para o desenvolvimento sustentável de Medelim, que será alavancado pela sua reabilitação urbana e ambiental, é essencial fortalecer a estrutura ecológica e o equilíbrio ecológico do aglomerado. Para tal, é de grande importância reforçar a aproximação do meio natural envolvente ao tecido urbano, através da reforço e valorização de espaços verdes no interior da malha urbana. Por outro lado, é relevante promover iniciativas que contribuam para uma maior eficiência energética do espaço público e do edificado, e para a reabilitação das infraestruturas urbanas.



Figura 17. Medelim  
Fonte: SPI, 2015



## 2.3 Caraterização e diagnóstico

A povoação de Medelim encontra-se na zona norte do concelho de Idanha-a-Nova, inserindo-se na freguesia com o mesmo nome, que confina, a norte, com o concelho de Penamacor.

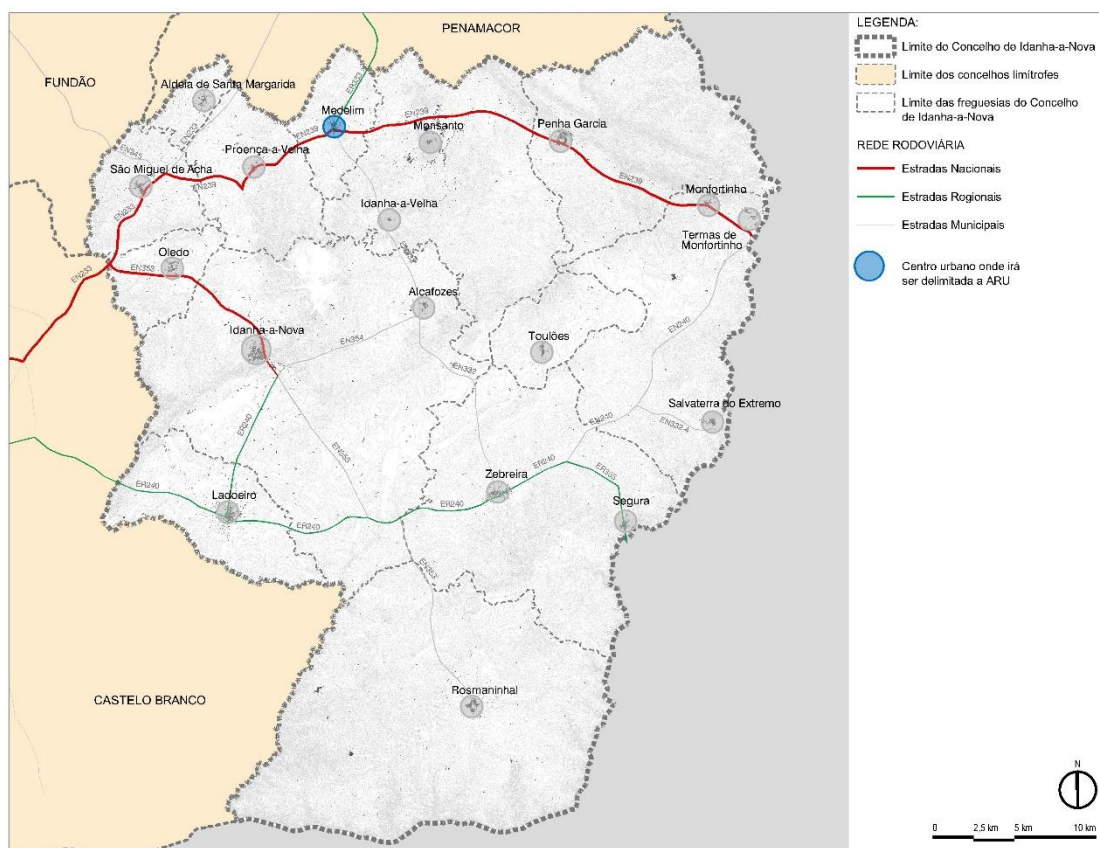


Figura 18. Enquadramento concelho do aglomerado de Medelim  
Fonte: SPI, 2016

Sabe-se que o aglomerado tem origem pré-histórica. A sua importância remonta aos tempos romanos, quando fazia parte das cinco “colónias” em que foi dividida a Lusitânia. Existem também registos da existência de uma comunidade judaica em Medelim, até ao século XVI, que incluiria uma sinagoga. Resta hoje em dia a toponímia da Rua da Judiaria, onde permanecem habitações típicas de balcões, muitas delas comunicando entre si.

### Acessibilidade e mobilidade

Os principais acessos viários ao aglomerado de Medelim são realizados pela EN 332 (direção Norte-Sul) e pela EN 239 (direção Este-Oeste). A ligação à sede do concelho faz-se através da EN239, num percurso com a duração aproximada de 20 minutos (20 km).

Apenas estas vias e a Rua do Lameirinho são asfaltadas e possuem passeios. No núcleo histórico, os arruamentos têm uso partilhado por peões e tráfego rodoviário e pavimento em pedra.

### Morfologia urbana

O aglomerado de Medelim é atravessado pela EN 332 e tangencialmente pela EN239. Compreende um núcleo tradicional, localizado a norte, de malha compacta e desenho orgânico, e, a sul, uma zona de expansão urbana recente, que cresceu a partir do núcleo histórico em direção à EN239.

O núcleo tradicional é compacto e consolidado, e as habitações unifamiliares definem os arruamentos estreitos. Nesta zona existem habitações sociais de meados do século XX. A zona de expansão caracteriza-se pela dispersão de edifícios, maioritariamente, habitacionais.

### Espaço público

Os arruamentos do núcleo antigo de Medelim são estreitos e possuem pavimentos em pedra (Figura 19). Já na zona sul da aldeia existe um núcleo mais recente, de malha regular ortogonal, com arruamentos em alcatrão.



Figura 19. Rua do núcleo antigo de Medelim  
Fonte: SPI, 2015

O principal espaço público da povoação localiza-se fora do núcleo tradicional, no início da Avenida Medina, junto à Igreja Matriz de Medelim. É composto por um largo amplo que circunda a Igreja, com bancos, oliveiras e uma fonte de água (Figura 20). Mais a sul, na confluência desta Avenida com a Rua da Lameira, a Associação Cultural Desportiva Recreativa de Medelim

disponibiliza um parque infantil. Também nesta zona sul de Medelim, na EN239, situa-se o Polidesportivo.

No interior do núcleo histórico, os espaços públicos têm uma dimensão reduzida, destacando-se a Praça 25 de abril e o largo que rodeia a Capela de São Sebastião (Rua de São Sebastião).



Figura 20. Largo que rodeia a Igreja Matriz de Medelim, na Avenida Medina e Largo 25 de abril, em Medelim  
Fonte: SPI, 2016

### Equipamentos

A maioria dos equipamentos coletivos do aglomerado concentra-se ao longo da EN 332 que, no interior do centro urbano, tem a designação de Avenida Medina. Encontram-se aqui o Cemitério, a Igreja Matriz, a Junta de Freguesia e os CTT, o Posto de Medicamentos, a Associação Cultural, Desportiva e Recreativa de Medelim e o Parque Infantil.

No interior do núcleo antigo encontram-se a Extensão do Centro de Saúde, o Forno Comunitário, a Capela da Misericórdia, o Centro de Dia e o Lar, a Capela de São Sebastião, a Casa de Medelim, os Sanitários Públicos e o Polidesportivo.



Figura 21. Centro de Saúde e Capela de São Sebastião de Medelim  
Fonte: SPI, 2016

## Património

Medelim apresenta variadíssimos elementos de interesse patrimonial e arqueológico, nomeadamente um Imóvel com Interesse (Igreja da Misericórdia de Medelim), um Conjunto com Interesse (Núcleo antigo de Medelim) e um elemento arqueológico.

O principal imóvel com interesse religioso é a Igreja da Misericórdia de Medelim, um edifício de prospeto maneirista, edificado em 1700. A fachada é em granito aparente rústico e está contida por pilastras coroadas por pináculos (Figura 22).

O conjunto de imóveis do núcleo antigo de Medelim reveste-se de importância patrimonial ao concentrar bons exemplos de arquitetura tradicional e popular.

Existe ainda um património arqueológico com interesse, composto por uma Anta neocalcolítica.



Figura 22. Igreja da Misericórdia de Medelim

Fonte: SPI, 2016

## Dados estatísticos gerais da ARU de Medelim

Os dados gerais, seguidamente apresentados, correspondem a uma aproximação, por excesso, à área de intervenção da ARU de Medelim, que abrange, neste caso, o lugar estatístico de Medelim, correspondendo à totalidade das subsecções.

Assim, o conjunto de subsecções estatísticas que integram esta ARU, à data dos Censos de 2011, abrangia um total de 267 habitantes, correspondendo a uma densidade populacional de cerca de 12 hab./ha. A ARU de Medelim engloba um conjunto de 371 edifícios clássicos, com funções maioritariamente habitacionais (98,4% dos edifícios são exclusivamente residenciais) e um total de 378 alojamentos, dos quais 2 se encontravam vagos (Tabela 1).

Tabela 1. Caracterização estatística da ARU – área territorial de referência.  
Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação 2011

ARU	Superfície (ha)	Habitantes (Nº)	Densidade populacional (hab/ha)	Edifícios (Nº)	Alojamentos (Nº)	Alojamentos vagos (Nº)
Medelim	23	267	12	371	378	2

No centro urbano de Medelim residiam, em 2011, 310 indivíduos, que representavam 2,7% do total de população concelhia. Verificou-se, assim, uma variação populacional de -14% face a 2001 (310 residentes).

Tabela 2. População residente, em 2001 e 2011.  
Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação 2001 e 2011

Unidade territorial	População residente (2001)	População residente (2011)	Varição populacional 2001 – 2011 (%)
Concelho de Idanha-a-Nova	11 659	9716	-16,6%
ARU de Medelim	310	267	-13,8%

A maioria da população residente situava-se no grupo etário de 65 ou mais anos de idade (54%).

Tabela 3. População residente, por grupos etários, em 2011.  
Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação 2011

Unidade territorial	0-14 anos		15-24 anos		25-64 anos		Mais de 65 anos	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Concelho de Idanha-a-Nova	846	9%	666	7%	4035	42%	4169	43%
ARU de Medelim	17	6%	12	4%	95	36%	143	54%

O índice de envelhecimento é de 841, aumentando 26% face a 2001, quando era 665, valores muito superiores ao valor médio do concelho (493).

Tabela 4. População residente, por grupos etários, em 2011.  
Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação 2011

Unidade territorial	Índice de envelhecimento (2001)	Índice de envelhecimento (2011)	Varição 2001 – 2011 (%)
Concelho de Idanha-a-Nova	459	493	7%
ARU de Medelim	665	841	26%

No mesmo ano, neste centro urbano, a taxa de desemprego era de 19,3% e a população empregada encontrava-se maioritariamente empregada no setor terciário (82,6%), estando 26% da população a trabalhar fora do município de residência.

Tabela 5. População empregada, por setor de atividade, em 2011.  
Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação 2011

Unidade territorial	População ativa		População empregada		Setor primário		Setor secundário		Setor terciário	
	Nº	%	Nº	%	Nº	% da pop. empregada	Nº	% da pop. empregada	Nº	% da pop. empregada
Concelho de Idanha-a-Nova	4706		2583	54,8%	424	16,4%	454	17,6%	1705	66%
ARU de Medelim	134		46	34,3 %	3	6,5 %	5	10,9 %	38	82,6 %

O tecido edificado é composto por um total de 342 edifícios clássicos, em 2011. O parque edificado caracterizava-se, ainda, pela idade antiga dos edifícios, que foram construídos predominantemente nos períodos entre 1919 e 1945 (194 edifícios, 52% do total). Cerca de 77% do edificado possui mais de 46 anos (284 edifícios).

Tabela 6. Data de construção dos edifícios.  
Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação 2011

Unidade territorial	Antes 1919		1919 - 1945		1946 - 1960		1961 - 1970		1971 - 1980		1981 - 1990		1991 - 2000		2001 - 2011	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Concelho	727	6,3%	1482	12,7%	1599	13,7%	1527	13,1%	1681	14,4%	1816	15,6%	1492	12,8%	1306	11,2%
ARU de Medelim	2	1%	194	52%	51	14%	37	10%	37	10%	28	8%	3	1%	19	5%

Neste centro urbano existia um total de 347 edifícios clássicos, sendo que 94% classificavam-se como edifício de 1 ou 2 alojamentos. Cerca de 99% destes edifícios têm 1 ou 2 pisos, não existindo edifícios com 5 ou mais pisos.

Tabela 7. Tipologias dos edifícios.  
 Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação 2011

Unidade territorial	Edifícios clássicos	Edifícios clássicos construídos estruturalmente p/ possuir 1 ou 2 alojamentos		Edifícios clássicos construídos estruturalment e p/ possuir 3 ou mais alojamentos		Edifícios com 1 ou 2 pisos		Edifícios com 3 ou 4 pisos		Edifícios com 5 ou mais pisos	
		Nº	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº
Concelho	11630	10978	94%	40	0%	10734	92%	891	8%	5	0%
ARU de Medelim	371	347	94%	0	0%	367	99%	4	1%	0	0%

O parque edificado apresentava um forte cariz habitacional (98,4% dos edifícios eram exclusivamente residenciais), somando 377 alojamentos familiares dos quais 1% se encontravam vagos.

Tabela 8. Tipologias de alojamentos.  
 Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação 2011

Unidade territorial	Alojamentos familiares clássicos		Alojamentos familiares de residência habitual		Alojamentos familiares vagos	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Concelho	11824	37%	4340	37%	1127	10%
ARU de Medelim	377	31%	118	31%	2	1%

Este breve diagnóstico não substitui uma análise mais aprofundada a desenvolver numa fase posterior, que permitirá fundamentar com rigor o conjunto de opções, iniciativas e ações a desenvolver no âmbito do PERU.



Figuras 23, 24 e 25 Fotografias do núcleo urbano de Medelim  
Fonte: SPI, 2015



## 3 QUADRO DE BENEFÍCIOS FISCAIS

### 3.1 Benefícios fiscais

#### 3.1.1 Incentivos relativos aos impostos municipais sobre o património

A reabilitação urbana beneficia de um conjunto de benefícios fiscais consagrados no artigo 71.º no Estatuto de Benefícios Fiscais<sup>15</sup> (EBF). Este quadro de benefícios fiscais, que seguidamente se descreve, configura um importante instrumento de política para a dinamização da reabilitação urbana.

De acordo com o RJRU, 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.

#### IMI - Imposto municipal sobre imóveis

**Isenção por um período de 5 anos, prorrogável por mais 5 anos a contar da data de conclusão da ação de reabilitação.**

Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação são passíveis de isenção de imposto municipal sobre imóveis por um período de cinco anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação, podendo ser renovada por um período adicional de cinco anos.

#### IMT - Imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis

**Isenção na 1ª transmissão do imóvel reabilitado, quando destinado exclusivamente a habitação própria e permanente.**

São isentas do IMT as aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado, quando localizado na 'área de reabilitação urbana'.

<sup>15</sup> Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de Julho, na atual redação:  
[http://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao\\_fiscal/codigos\\_tributarios/bf\\_rep/bf71.htm](http://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/bf_rep/bf71.htm)

Assim, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos, serão conferidos aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações compreendidas na ARU de Medelim, os seguintes benefícios fiscais:

- Isenção de IMI, pelo período de 5 anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da ação de reabilitação, dos prédios ou frações autónomas, situados na ARU de Medelim e que sejam objeto de ações de reabilitação urbana comprovadamente iniciadas a partir da data da aprovação da ARU e que se encontrem concluídas até 31 de dezembro de 2020 (eventualmente prorrogável por mais 5 anos).
- Isenção do IMT nas aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado, localizado na ARU de Medelim.

A aprovação destes benefícios está dependente de deliberação fundamentada da Assembleia Municipal, que inclui a estimativa da respetiva despesa fiscal, tendo por base a proposta da Câmara Municipal, nos termos do n.º 2 do artigo 16.º do Regime Financeiro das Autarquias Locais e Entidades Intermunicipais.

### 3.1.2 Outros incentivos decorrentes do Estatuto dos Benefícios Fiscais

Além destes benefícios, de cariz municipal, a delimitação da ARU de Medelim confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos, o direito de acesso a outros incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável.

O conjunto de outros incentivos à reabilitação urbana consagrado no EBF visam, em conjunto com os incentivos relativos aos impostos municipais sobre o património, modificar os comportamentos dos proprietários de imóveis, incentivando a uma intervenção mais ativa no processo de reabilitação urbana. Seguidamente identificam-se esses outros incentivos:

## IVA - Imposto sobre o valor acrescentado

Aplicação de taxa reduzida de 6% nos seguintes casos:

- Empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.
- Empreitadas de reabilitação de imóveis que, independentemente da localização, sejam contratadas diretamente pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), 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.

*Informação adicional: Código do IVA*

## IRS - Imposto sobre o rendimento singular

São dedutíveis à coleta, até ao limite de 500€, 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de imóveis localizados em “área de reabilitação urbana” e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação ou 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.

As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributadas à taxa autónoma de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis situados em “área de reabilitação urbana”, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação.

Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português, são tributadas à taxa de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis situados em “área de reabilitação urbana”, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação ou 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.

*Informação adicional: Números 4, 5 e 6 do artigo 71º do EBF*

### IRS E IRC - Fundos de investimento imobiliário

Ficam isentos de IRC os rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimento imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional, desde que se constituam entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 e pelo menos 75% dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana.

Os rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos, pagos ou colocados à disposição dos respetivos titulares, quer seja por distribuição ou Benefícios Fiscais 2014 mediante operação de resgate, são sujeitos a retenção na fonte de IRS ou de IRC, à taxa de 10%, excetuando as situações referidas no EBF.

O saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos fundos de investimento referidos é tributado à taxa de 10% quando os titulares sejam sujeitos passivos de IRS residentes em território português que obtenham os rendimentos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola e não optem pelo respetivo englobamento.

*Informação adicional: Números 1, 2 e 3 do artigo 71.º do EBF*

#### 3.1.3 Critérios de acesso aos benefícios fiscais para as ações de reabilitação

Para efeitos de concessão das isenções de IMI e IMT, importa ter em consideração os conceitos de ação de reabilitação e estado de conservação constantes das alíneas a) e c) do n.º 22 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, que se transcrevem:

- a) 'Ações de Reabilitação' – As intervenções destinadas a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios, ou às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às suas frações, ou a conceder-lhe novas aptidões funcionais, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, das quais resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção.
- b) 'Estado de Conservação' – O estado do edifício ou da habitação determinado nos termos do disposto no NRAU e no Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de Agosto, para efeito de atualização faseada das rendas ou, quando não seja o caso, classificado pelos competentes serviços municipais, em vistoria realizada para o efeito, com referência aos níveis de conservação constantes do quadro do artigo 33.º do NRAU.

Os referidos níveis associados ao estado de conservação do imóvel são os seguintes: 5 – Excelente; 4 – Bom; 3 – Médio; 2 – Mau; 1 - Péssimo.

Esta classificação, assim como o quadro de responsabilidades e procedimentos, encontra-se explicitada no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, que 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.

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. A Câmara Municipal de Idanha-a-Nova é a responsável pelo procedimento de vistorias e aprovação da concessão dos benefícios fiscais, após a boa conclusão das obras, atestada pelos serviços municipais competentes.

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.

Seguidamente especifica-se os procedimentos para reconhecimento das isenções:

*Isenção de IMI, pelo período de 5 anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da ação de reabilitação, dos prédios ou frações autónomas, situados na ARU de Medelim e que sejam objeto de ações de reabilitação urbana comprovadamente iniciadas a partir da data da aprovação da ARU e que se encontrem concluídas até 31 de dezembro de 2020.*

- Certificação da execução da ação de reabilitação urbana pela entidade licenciadora;
- Certificação no âmbito do Sistema de Certificação Energética de Edifícios (D.L. n.º 118/2013, de 20 de Agosto), quando aplicável, ou da situação de exceção à sua aplicação;
- Determinação do nível de conservação do prédio antes do início e no termo das ações de reabilitação.

*Isenção de IMT na primeira transmissão onerosa os prédios ou frações autónomas reabilitados, destinados exclusivamente a habitação própria e permanente situado em áreas de reabilitação urbana aprovadas e que sejam objeto de ações de reabilitação urbana, comprovadamente*

*iniciadas a partir da data de aprovação da ARU de Medelim e que se encontrem concluídas até 31 de dezembro de 2020.*

- Certificação da execução da ação de reabilitação urbana que compete à entidade licenciadora;
- Determinação do nível de conservação do prédio antes do início e no termo das ações de reabilitação.

## 3.2 Outros estímulos à reabilitação urbana

### 3.2.1 Simplificação administrativa, programas e instrumentos financeiros

Além do quadro de benefícios fiscais antes apresentado, os proprietários e investidores no domínio da reabilitação urbana terão ao seu dispor o conjunto de instrumentos de política de reabilitação urbana, quadro no qual se destacam os programas, instrumentos financeiros e simplificação administrativa recentemente produzidos.

#### Regime Excepcional da Reabilitação Urbana

O Regime Excepcional para a Reabilitação Urbana foi aprovado através do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril. Contempla um conjunto de normas destinadas a simplificar e estimular o processo de reabilitação do parque edificado. Com este regime excepcional, as obras de reabilitação do edificado ficam dispensadas do cumprimento de determinadas normas técnicas aplicáveis à construção, pelo facto de essas normas estarem sobretudo orientadas para a construção nova e não para a reabilitação de edifícios antigos e de diferentes épocas de construção.

Este regime engloba os edifícios ou frações concluídas há pelo menos 30 anos ou localizados em ARU, sempre que se destinem total ou predominantemente ao uso habitacional. Estão abrangidas as obras de conservação, de alteração, de reconstrução e de construção ou ampliação (neste caso, condicionadas por circunstâncias preexistentes e desde que respeitam os alinhamentos e cêrceas, e não agravem as condições de segurança e salubridade).

Trata-se de um regime excepcional porque pretende dar resposta a uma conjuntura económica e social extraordinária. É também temporário porque vigora até 9 de abril de 2021.

#### Programa “Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível”

Este programa, da responsabilidade do IHRU, tem como objetivo o financiamento, através de um empréstimo de longo prazo, de operações de reabilitação de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, situadas em ARU, que após reabilitação deverão destinar-se predominantemente a fins habitacionais e as frações a arrendamento em regime de renda condicionada. Podem também ser concedidos empréstimos para a reabilitação de edifícios com mais de 30 anos situados fora de ARU, desde que careçam de obras de reabilitação integral e sejam constituídos exclusivamente por frações habitacionais e respetivas partes acessórias.

São beneficiários qualquer pessoa singular ou coletiva, de natureza pública ou privada, que seja proprietária do edifício ou de parte do edifício a reabilitar ou que demonstre ser titular de direitos e poderes sobre o mesmo que lhe permitam onerá-lo e agir como dono de obra no âmbito de contratos de empreitada e que promova a operação de reabilitação por si ou em conjunto com outros contitulares.

#### **Instrumento Financeiro para Reabilitação e Revitalização Urbana (IFRRU 2020)**

A regeneração e a revitalização física, económica e social em zonas urbanas integram uma das áreas identificadas no Acordo de Parceria Portugal 2020 para utilização dos instrumentos financeiros, na prossecução dos objetivos específicos de melhoria do ambiente urbano, por via da reabilitação física do edificado destinado a habitação, comércio ou serviços, bem como do espaço público envolvente.

O IFRRU 2020, constituído através da RCM n.º 52-A/2015, de 23 de julho, é um veículo preferencial para maximizar a aplicação dos fundos comunitários disponibilizados pelo Portugal 2020 e pelos respetivos programas operacionais temáticos e regionais, para o período 2014-2020, nos domínios da regeneração e revitalização urbana.

O IFRRU 2020 assenta em dois planos de intervenção, em que as funções de gestão e de acompanhamento do instrumento financeiro são cometidas a uma estrutura de missão, a funcionar junto do IHRU, e as funções de apreciação e aprovação da política de investimento e do programa de ação do instrumento financeiro em causa, entre outras medidas, são asseguradas por um Comité de Investimento. O IFRRU 2020 ainda não se encontra regulamentado.

#### **3.2.2 Potenciais medidas a adotar pelo Município**

É opção do Município disponibilizar um conjunto adicional de medidas de estímulo à reabilitação urbana. Este conjunto de potenciais medidas será consolidado aquando da formalização das

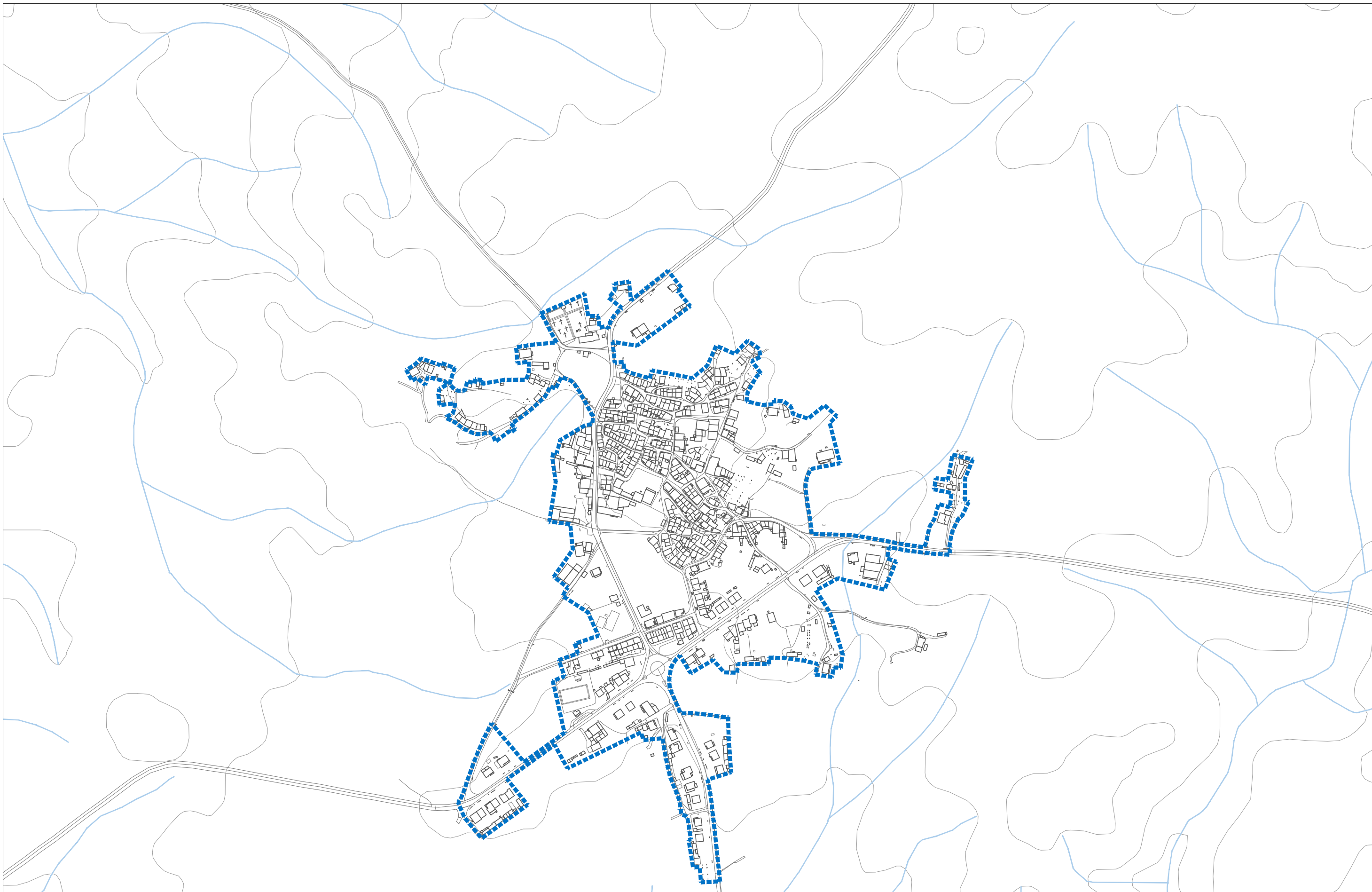
operações de reabilitação urbana, através do respetivo instrumento próprio (Programa Estratégico de Reabilitação Urbana), sem prejuízo da sua eventual antecipação, após ponderação, com a aprovação das ARU.

Seguidamente elencam-se algumas das medidas que poderão vir a ser adotadas pelo Município de Medelim:

- Isenção ou redução do pagamento da taxa de ocupação de domínio público.
- Isenção ou redução das taxas devidas pelo licenciamento/autorização/admissão da comunicação prévia de operações urbanísticas.
- Majoração da taxa de IMI fixada anualmente pelo Município para os prédios urbanos degradados ou em ruína para os quais a Câmara Municipal tenha determinado a execução de obras de conservação necessárias à correção das más condições de segurança e de salubridade, ao abrigo do disposto no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (n.º 2, artigo 89.º).
- Majoração da taxa de IMI fixada anualmente pelo Município nos casos dos prédios urbanos que se encontrem devolutos há mais de um ano e dos prédios em ruínas, nos termos do n.º 3 do artigo 112.º do Código do IMI, na redação dada pelo artigo 141.º da Lei n.º 64-B/2011, de 30 de dezembro.
- Apoio técnico municipal, ao nível do aconselhamento, no desenvolvimento do projeto e instrução do processo de reabilitação urbana.



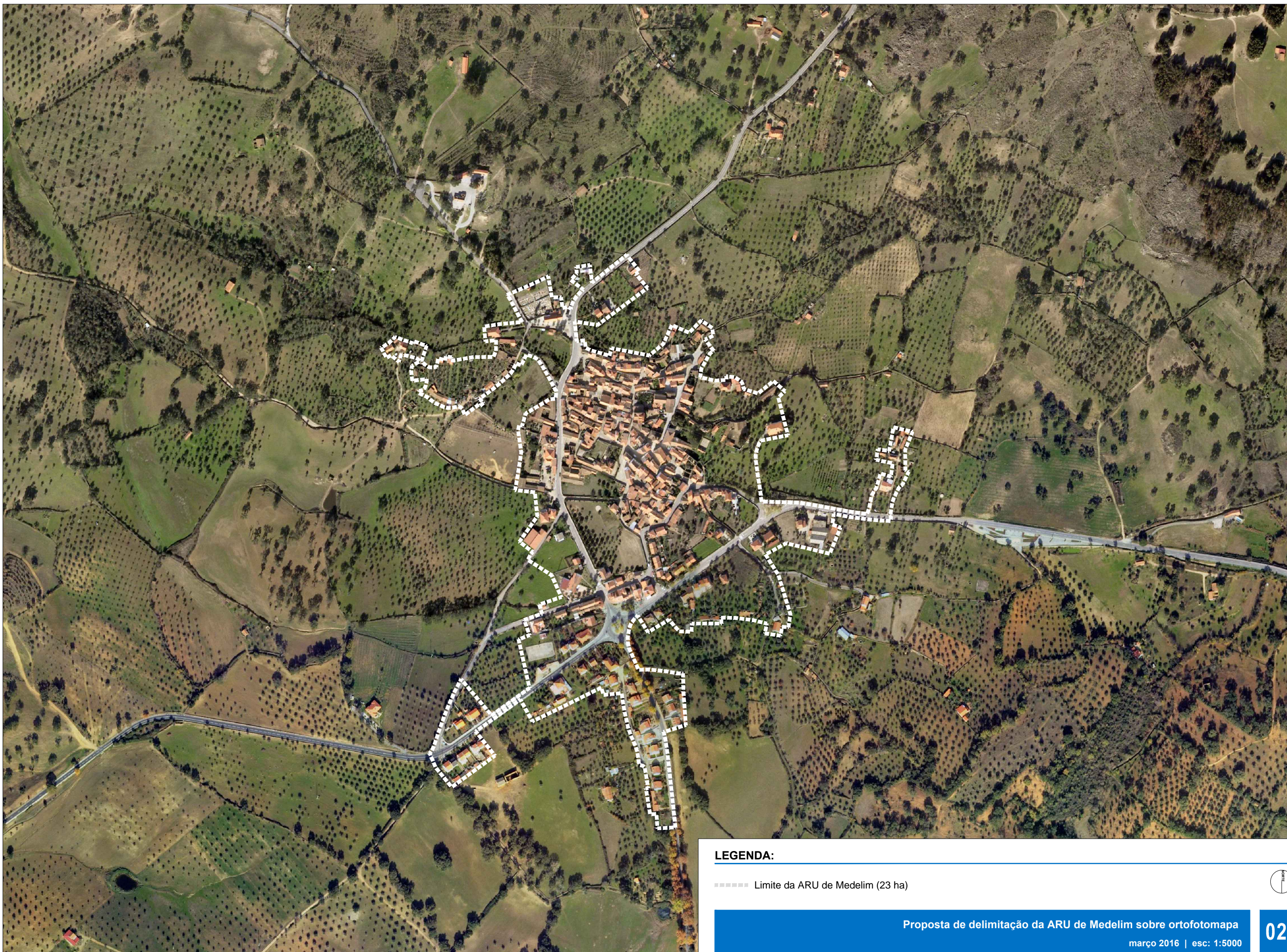
ANEXOS



**LEGENDA:**

----- Limite da ARU de Medelim (23 ha)





**LEGENDA:**

----- Limite da ARU de Medelim (23 ha)



