



EDITAL 23/2024

António César Valente Figueiredo, Vice-Presidente da Câmara Municipal de Mêda:

Projeto de operação de reabilitação urbana (ORU) sistemática do Centro Histórico de Mêda - Período de discussão pública - De 15 de março a 12 de abril de 2024

De acordo com o Aviso n.º 5535/2024/2 publicado na 2.ª Série do Diário da República n.º 53, de 14 de março de 2024, abaixo postado, pelo prazo de 20 dias úteis, contados de 15 de março a 12 de abril de 2024, encontra-se em DISCUSSÃO PÚBLICA O PROJETO DE OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA (ORU) SISTEMÁTICA DO CENTRO HISTÓRICO DE MÊDA, aprovada em projeto pela Câmara Municipal na sua reunião ordinária que teve lugar no dia 14 de fevereiro de 2024.

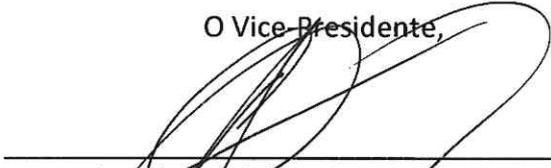
Quaisquer reclamações, observações ou sugestões, que os interessados entendam apresentar em relação ao projeto da referida Operação de Reabilitação Urbana (ORU), devem ser apresentadas por escrito, dirigidas ao Presidente da Câmara Municipal, e ser entregues na Unidade Orgânica Serviços Urbanos e Ambiente da Câmara Municipal, sita nos Paços do Concelho de Mêda, nos dias úteis das 09h00 às 12h30 e das 14h00 às 16h00, ou via postal, a remeter para o Largo do Município, 6430-197 Mêda, ou, ainda, por correio eletrónico para o endereço servicosurbanos@cm-meda.pt

Findo o período de discussão pública, as sugestões e contributos apresentados são analisados e decididos pela Câmara Municipal, que de seguida aprova, em definitivo, o Projeto da ORU, que submete à apreciação e aprovação da Assembleia Municipal.

Para constar e devidos efeitos, se publica este e outros de igual teor, os quais irão ser afixados nos locais públicos do costume podendo, ainda, ser consultados através do portal www.cm-meda.pt.

Paços do Concelho de Mêda, 14 de Março de 2024

O Vice-Presidente,



(António César Valente Figueiredo)

(Por Delegação de competências atribuídas pelo despacho n.º 34/2021, de 26/10/2021 e Despacho n.º 18/2022, de 25 de março)

MUNICÍPIO DE MÊDA

Aviso n.º 5535/2024/2

Sumário: Discussão pública do projeto de operação de reabilitação urbana (ORU) sistemática do Centro Histórico de Mêda.

Discussão pública do projeto de Operação de Reabilitação Urbana (ORU) Sistemática do Centro Histórico de Mêda

Dr. João Germano Mourato Leal Pinto, Presidente da Câmara Municipal de Mêda, torna público, que na reunião do executivo municipal de 14 de fevereiro de 2024, que a Câmara Municipal de Mêda, nos termos do n.º 2 do artigo 89.º e da alínea a) do n.º 4 do artigo 191.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aplicáveis por força do disposto no n.º 4 do artigo do 17.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovou a abertura de um período de discussão pública da proposta da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) Sistemática do Centro Histórico de Mêda, pelo período de 20 (vinte) dias úteis, contados a partir do quinto dia útil da data de publicação do respetivo aviso.

Em cumprimento do disposto no n.º 1 do artigo 89.º e da alínea a), do n.º 4 do artigo 191.º do RJIGT, será o presente Aviso publicado na 2.ª série do *Diário da República*, e divulgado através da comunicação social, e no sítio da Internet da Câmara Municipal de Mêda, conforme disposto nos artigos 76.º, n.º 1, e 192.º, n.º 2 do RJIGT.

A divulgação do presente Aviso e de todo o conteúdo documental podem ser consultados na página institucional do município <https://www.cm-meda.pt/> e na Unidade Orgânica dos Serviços Urbanos e Ambiente do Município de Mêda, durante as horas normais de expediente.

21 de fevereiro de 2024. — O Presidente da Câmara, Dr. João Germano Mourato Leal Pinto.

317389805



PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA (PERU) DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA (ORU) SISTEMÁTICA DA ARU DE MÊDA

PR-05273 | novembro 2023

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	Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU), no âmbito da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) sistemática da ARU de Mêda (R2)
Referência do ficheiro	R2_PERU_ORU_Mêda
N. ° de páginas	140
Autoria	Equipa Técnica SPI Augusto Medina, Daniela Neves, Sara Barroso, Joana Pinto e Susana Loureiro
Data	novembro de 2023
Imagem da capa	SPI (outubro de 2023)

GLOSSÁRIO

BGRI: Base Geográfica de Referenciação de Informação	IRS: Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
CCDR: Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional	IVA: Imposto sobre o Valor Acrescentado
CHM: Centro Histórico de Mêda	NRAU: Novo Regime de Arrendamento Urbano
CIMI: Código do Imposto Municipal sobre Imóveis	NUTS: Nomenclatura das Unidades Territoriais para Fins Estatísticos
CMM: Câmara Municipal de Mêda	ORU: Operação de Reabilitação Urbana
EBF: Estatuto dos Benefícios Fiscais	PAA: Programa de Arrendamento Acessível
EN: Estrada Nacional	PDM: Plano Diretor Municipal
ER: Estrada Regional	PERU: Programa Estratégico de Reabilitação Urbana
FNRE: Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado	PROT-C: Plano Regional de Ordenamento do Território do Centro
IP: Itinerário Principal	RAN: Reserva Agrícola Nacional
IHRU, I.P.: Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P.	REN: Reserva Ecológica Nacional
IMI: Imposto Municipal sobre Imóveis	RJRU: Regime Jurídico da Reabilitação Urbana
IMT: Imposto Municipal sobre as Transmissões onerosas de imóveis	Rpa-Ha: Programa "Reabilitar Para Arrendar - Habitação Acessível
INE: Instituto Nacional de Estatística	UF: União das Freguesias

ÍNDICE

1	INTRODUÇÃO	8
2	DEFINIÇÃO DO ÂMBITO DA ORU	13
	2.1 ARU de Mêda.....	13
	2.2 Tipologia e prazo de execução da ORU	16
3	CONTEXTO TERRITORIAL	18
	3.1 Enquadramento territorial	18
	3.2 Caracterização demográfica e urbanística da ARU	29
	3.3 Síntese do diagnóstico Análise SWOT.....	60
4	ESTRATÉGIA TERRITORIAL E OPERACIONAL.....	64
	4.1 Introdução.....	64
	4.2 Visão	68
	4.3 Eixos e objetivos estratégicos	69
	4.4 Projetos estruturantes.....	73
5	PROGRAMA DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA	76
	5.1 Ações prioritárias	76
	5.2 Cartograma síntese.....	99
	5.3 Cronograma síntese.....	100
	5.4 Programa de investimento estimado	101
	5.5 Modelo de gestão e execução	105
6	QUADRO DE BENEFÍCIOS FISCAIS E INCENTIVOS	108
	6.1 Benefícios fiscais	108
	6.2 Incentivos e deliberações municipais.....	113
7	OPERACIONALIZAÇÃO DA ORU	120
	7.1 Critérios de acesso aos benefícios fiscais (Autoridade Tributária)	120
	7.2 Condições para a aplicação dos instrumentos de execução de reabilitação urbana	123
8	ANEXOS.....	132
	8.1 Cartografia da ARU/ORU.....	132
	8.2 Sistematização de dados das subsecções estatísticas de 2021.....	133
	8.3 Sistematização de dados das subsecções estatísticas de 2011.....	135
	8.4 Tramitação processual para aprovação e publicação de ARU e ORU.....	138

ÍNDICE DE FIGURAS

Tabela 1. Indicadores demográficos do concelho de Mêda	21
Tabela 2. Evolução do número de edifícios e alojamentos, por freguesia, entre 2001 e 2011	22
Tabela 3. Estado de conservação dos edifícios	23
Tabela 4. Forma de ocupação dos alojamentos familiares clássicos	24
Tabela 5. Caracterização estatística do território da ARU, em 2021	30
Tabela 6. População residente, por grupos etários	31
Tabela 7. Dimensão dos agregados domésticos (2021) e famílias clássicas (2011)	32
Tabela 8. Edifícios clássicos segundo o número de alojamentos e de pisos	35
Tabela 9. Alojamentos e alojamentos familiares clássicos	36
Tabela 10. Síntese do levantamento	36
Tabela 11. Síntese do uso dos edifícios	37
Tabela 12. Síntese do estado de conservação dos edifícios	40
Tabela 13. Síntese da volumetria dos edifícios	43
Tabela 14. Quadro estratégico previsto no Plano de Ação Mêda 2030	65
Tabela 15. Estratégia Territorial e Operacional da ORU de Mêda: Eixos Estratégicos, Objetivos e Projetos Estruturantes	74
Tabela 16. Estratégia Territorial e Operacional da ORU de Mêda: Eixos Estratégicos, Projetos Estruturantes e Ações prioritárias	77
Tabela 17. Cronograma indicativo de implementação das AP no horizonte temporal de vigência da ORU sistemática	100
Tabela 18. Categorias de intervenção e custos médios de investimento	101
Tabela 19. Programa de investimento	102
Tabela 20. Fontes de financiamento potenciais para a operacionalização das AP	104

ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1. Indicadores demográficos do concelho de Mêda	21
Tabela 2. Evolução do número de edifícios e alojamentos, por freguesia, entre 2001 e 2011	22
Tabela 3. Estado de conservação dos edifícios	23
Tabela 4. Forma de ocupação dos alojamentos familiares clássicos	24
Tabela 5. Caracterização estatística do território da ARU, em 2021	30
Tabela 6. População residente, por grupos etários	31
Tabela 7. Dimensão dos agregados domésticos (2021) e famílias clássicas (2011)	32
Tabela 8. Edifícios clássicos segundo o número de alojamentos e de pisos	35
Tabela 9. Alojamentos e alojamentos familiares clássicos	36
Tabela 10. Síntese do levantamento	36
Tabela 11. Síntese do uso dos edifícios	37
Tabela 12. Síntese do estado de conservação dos edifícios	40
Tabela 13. Síntese da volumetria dos edifícios	43

Tabela 14. Quadro estratégico previsto no Plano de Ação Mêda 2030	65
Tabela 15. Estratégia Territorial e Operacional da ORU de Mêda: Eixos Estratégicos, Objetivos e Projetos Estruturantes	74
Tabela 16. Estratégia Territorial e Operacional da ORU de Mêda: Eixos Estratégicos, Projetos Estruturantes e Ações prioritárias	77
Tabela 17. Cronograma indicativo de implementação das AP no horizonte temporal de vigência da ORU sistemática	100
Tabela 18. Categorias de intervenção e custos médios de investimento	101
Tabela 19. Programa de investimento.....	102
Tabela 20. Fontes de financiamento potenciais para a operacionalização das AP	104

Introdução

01



1 INTRODUÇÃO

Com foco na melhoria das condições de habitabilidade e do espaço público do território, o presente trabalho é o corolário do trabalho desenvolvido no âmbito da elaboração da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) sistemática, consubstanciando, de acordo com as disposições do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, e alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, o [Programa Estratégico de Reabilitação Urbana \(PERU\) da ORU da Área de Reabilitação Urbana \(ARU\) de Mêda](#)¹.

O trabalho realizado, para além do alinhamento com o quadro legal que o enquadra, foi desenvolvido em estreita e permanente articulação com o Município de Mêda.

Segundo o diploma legal enquadrador (RJRU), a reabilitação urbana corresponde à *"forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios"*², contribuindo para os seguintes objetivos³:

- 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;

¹ Aprovada e publicada em Diário da República

² RJRU – artigo 2º, alínea j).

³ RJRU – artigo 3º.

- 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.

A delimitação de uma ARU determina a necessidade de congregar numa área urbana, com sinais de insuficiência, degradação ou desqualificação urbana, um conjunto de intervenções e investimentos integrados que assegurem a salvaguarda e valorização do património edificado e a qualificação de infraestruturas, equipamentos e espaço público, por via do desenvolvimento de uma Operação de Reabilitação Urbana. Assim, a ORU corresponde ao *“conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área”*⁴, podendo ser simples ou sistemática, de acordo com a abrangência da intervenção que se pretende adotar.

O Município de Mêda, após aprovação e publicação da ARU de Mêda, optou pela elaboração e consequente implementação de uma ORU sistemática que *“consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público”*.

⁴RJRU – artigo 2º, alínea h).

A ORU sistemática de Mêda é enquadrada pelo presente PERU que se afirma como instrumento de programação e integra⁵:

- As opções estratégicas de reabilitação e de revitalização da Área de Reabilitação Urbana, compatíveis com as opções de desenvolvimento do Município;
- O prazo de execução da Operação de Reabilitação Urbana;
- As prioridades e os objetivos a prosseguir na execução da Operação de Reabilitação Urbana;
- O programa da Operação de Reabilitação Urbana, identificando as ações estruturantes a adotar, distinguindo, nomeadamente, as que têm por objeto os edifícios, as infraestruturas urbanas, os equipamentos, os espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, e as atividades económicas;
- O modelo de gestão da Área de Reabilitação Urbana e de execução da respetiva Operação de Reabilitação Urbana;
- O quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos e propor soluções de financiamento das ações de reabilitação;
- A descrição do programa de investimento público onde se discriminem as ações de iniciativa pública necessárias ao desenvolvimento da operação;
- O programa de financiamento da operação de reabilitação urbana, o qual deve incluir uma estimativa dos custos totais da execução da operação e a identificação das fontes de financiamento.

Face ao exposto, o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da ORU da ARU de Mêda é estruturado nos seguintes capítulos, subsequentes à Introdução (Capítulo 1):

- **Capítulo 2. Definição do âmbito da ORU** | Definição da tipologia e prazo da respetiva ORU sistemática.
- **Capítulo 3. Contexto territorial** | Enquadramento territorial, referente ao contexto regional e concelhio no qual se insere a ARU Mêda (incluindo os elementos estruturantes do território); e caracterização demográfica e urbanística (assente, fundamentalmente, no trabalho de campo realizado no mês de outubro de 2023).
- **Capítulo 4. Estratégia territorial e operacional** | Definição da Visão, Eixos Estratégicos, Objetivos e Projetos Estruturantes devidamente enquadrados nas opções estratégicas de desenvolvimento urbano do Município e nos princípios da reabilitação urbana.

⁵ RJRU – artigo 33º, n.º 2.

- **Capítulo 5. Programa da Operação de Reabilitação Urbana | Apresentação das Ações Prioritárias de reabilitação urbana associadas a cada Projeto Estruturante, com a identificação do respetivo cronograma de implementação, programa de investimento e possíveis fontes de financiamento. Complementarmente é também definido o modelo de gestão da ARU e de execução da ORU.**
- **Capítulo 6. Quadro de benefícios fiscais e incentivos | apresentação dos benefícios fiscais, de acordo com o enquadramento legal vigente, apoios municipais e de outros estímulos à reabilitação urbana.**
- **Capítulo 7. Operacionalização da ORU | apresentação dos critérios de acesso aos benefícios fiscais para ações de reabilitação e das condições para aplicação dos instrumentos de execução de política urbanística, de acordo com o RJRU.**

Definição do âmbito da ARU

02



2 DEFINIÇÃO DO ÂMBITO DA ORU

2.1 ARU de Mêda

A Área de Reabilitação Urbana de Meda abrange não só o Centro Histórico, mas também uma área consolidada adjacente ao Centro Histórico que integra vários edifícios públicos, espaços verdes e eixos fundamentais de acesso ao centro da vila. O limite da ARU garante a complementaridade destes edifícios e espaços públicos com o aglomerado histórico existente. Neste contexto, pretende-se uma intervenção no espaço público, nas infraestruturas, nos equipamentos e no edificado, através da criação de condições que fomentem a recuperação e reabilitação de edifícios singulares e daqueles que representam e continuam a ser os símbolos identitários desta região.



Figura 1. Proposta de limite de ARU do Centro Histórico de Mêda sobre ortofotomapa

Fonte: SPI



Figura 2. Proposta de limite de ARU do Centro Histórico de Mêda sobre Perímetro Urbano do PDM

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

O território integrado na proposta de delimitação da ARU do Centro Histórico 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 denominada “Zona antiga”, 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, com o conseqüente abandono da primeira.

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 Operação de Reabilitação Urbana 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 do Centro Histórico de Mêda teve também em consideração o perímetro urbano (Plano Diretor Municipal) e as características urbanas deste território, integrando zonas edificadas e áreas verdes complementares, apresentadas ao longo do presente documento, verificadas através de reconhecimento de campo (realizado em setembro de 2023), tendo em consideração os seguintes critérios:

- Integração do tecido e malha urbana mais frágil e 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 incentivos à reabilitação do edificado privado;
- 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;
- 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;

- Delimitação de uma área contínua, com lógicas urbanas interdependentes e funções diversificadas que devem ser analisadas e trabalhadas de forma complementar e integrada, a fim de evitar conflitos urbanísticos e a potenciar uma ARU coesa, competitiva e com qualidade de vida, permitindo, assim, alavancar uma estratégia de reabilitação urbana bem-sucedida;
- 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.

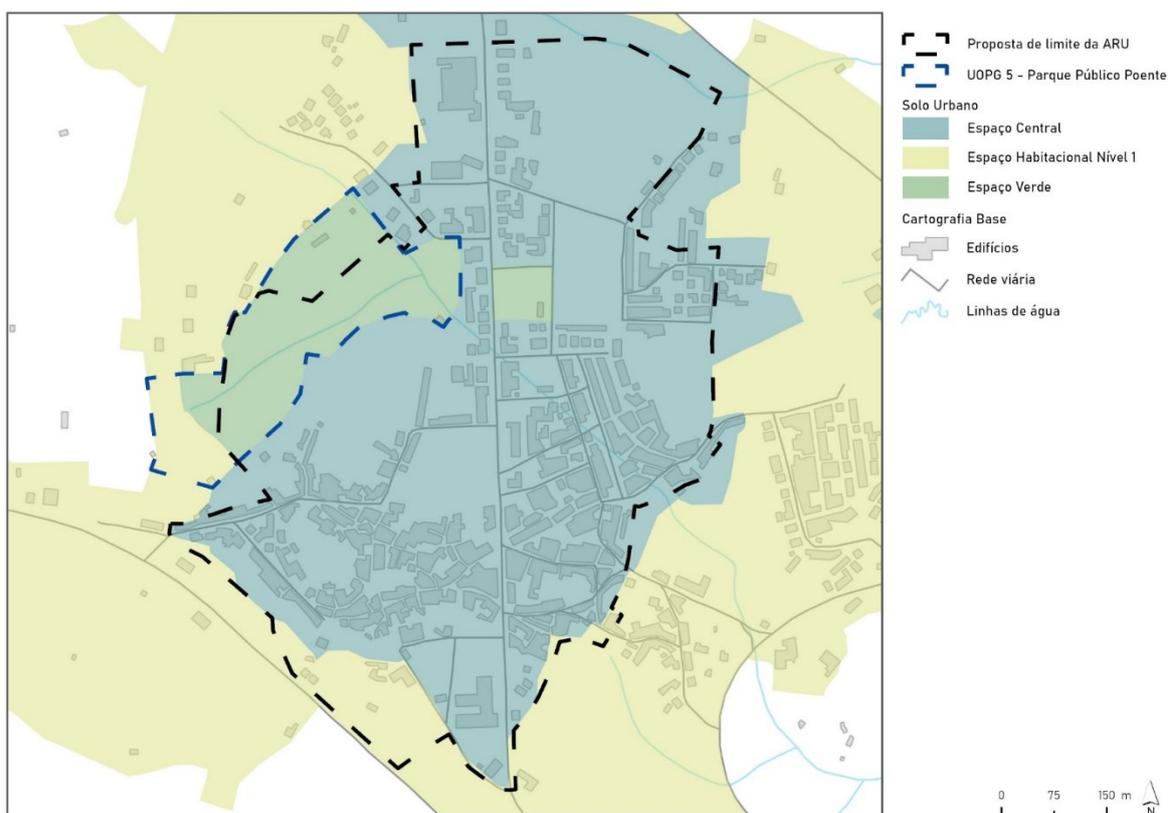


Figura 3. Proposta de limite da ARU do Centro Histórico de Mêda sobre Solo Urbano (Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação do Solo)

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

2.2 Tipologia e prazo de execução da ORU

A intervenção de reabilitação urbana a desenvolver no território da ARU Mêda é uma **ORU sistemática**, como previamente exposto, tendo em conta a perspetiva integrada de reabilitação do edificado e de qualificação das infraestruturas, equipamentos e espaços verdes e urbanos de utilização coletiva.

Reitera-se que, como estabelecido no RJRU⁶, uma ORU sistemática corresponde a *“uma intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público”*. A ORU sistemática de Mêda é enquadrada pelo presente Programa Estratégico de Reabilitação Urbana⁷, constituindo, a sua aprovação, causa de utilidade pública para efeitos da expropriação ou da venda forçada dos imóveis existentes na área abrangida, bem como da constituição sobre os mesmos das servidões, necessárias à execução da operação de reabilitação urbana⁸.

No que respeita à execução da ORU sistemática de Mêda, esta deve ser ativamente promovida pela respetiva entidade gestora, a Câmara Municipal de Mêda, sem prejuízo dos deveres de reabilitação de edifícios que competem aos particulares e à iniciativa particular na promoção da reabilitação urbana⁹. Neste contexto, de acordo com o estabelecido no mesmo Regime Jurídico, a Operação de Reabilitação Urbana é executada por iniciativa da entidade gestora, Câmara Municipal, e por privados, estando o modelo de gestão e de execução da ORU de Mêda definido e detalhado no presente documento.

Relativamente ao prazo de execução, a ORU vigorará por 10 anos, estimando-se que as intervenções propostas se desenvolvam entre 2024 e 2033.

Tendo em vista a concretização integral da ORU, e em cumprimento do disposto no artigo 20º-A do RJRU, será, anualmente, elaborado um relatório de monitorização da ORU a submeter à Assembleia Municipal. Complementarmente, a cada cinco anos de vigência da ORU, a Câmara Municipal deve submeter à apreciação da Assembleia Municipal um relatório de avaliação da execução acompanhado, se necessário, por proposta de alteração do respetivo instrumento de programação.

⁶ RJRU – artigo 8º, n.º 3.

⁷ Referente ao presente documento.

⁸ RJRU – artigo 32º.

⁹ RJRU – artigo 31º.

Contexto territorial

03



3 CONTEXTO TERRITORIAL

3.1 Enquadramento territorial

3.1.1 Enquadramento regional

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 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 Longa¹⁰; União de Freguesias de Vale Flor, Carvalho e Pai Penela; Prova e Casteijão.

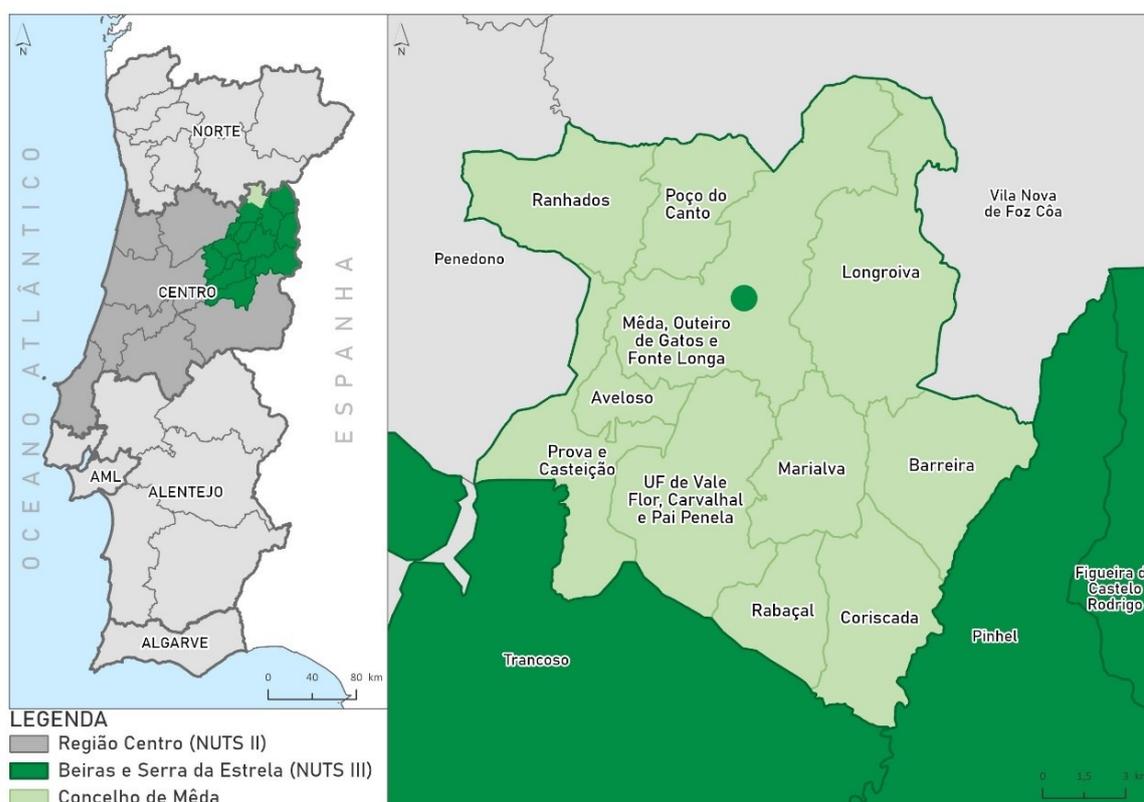


Figura 4. Enquadramento regional do concelho de Mêda

Fonte: SPI, setembro 2023

¹⁰ Freguesia em que se localiza a ARU/ORU

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 Trancoso (35km/28min) e Vila Nova de Foz Côa (23km/25min). Para além deste eixo de distribuição principal, a nível local/regional, a ER331 assegura a ligação a Penedono (19km/19min).

O concelho não é servido por ferrovia, sendo este meio de transporte acessível através do concelho limítrofe de Trancoso (Vila Franca das Naves – Linha da Beira Alta) e, mais distante, do concelho de Vila Nova de Foz Côa (Pocinho – Linha do Douro).

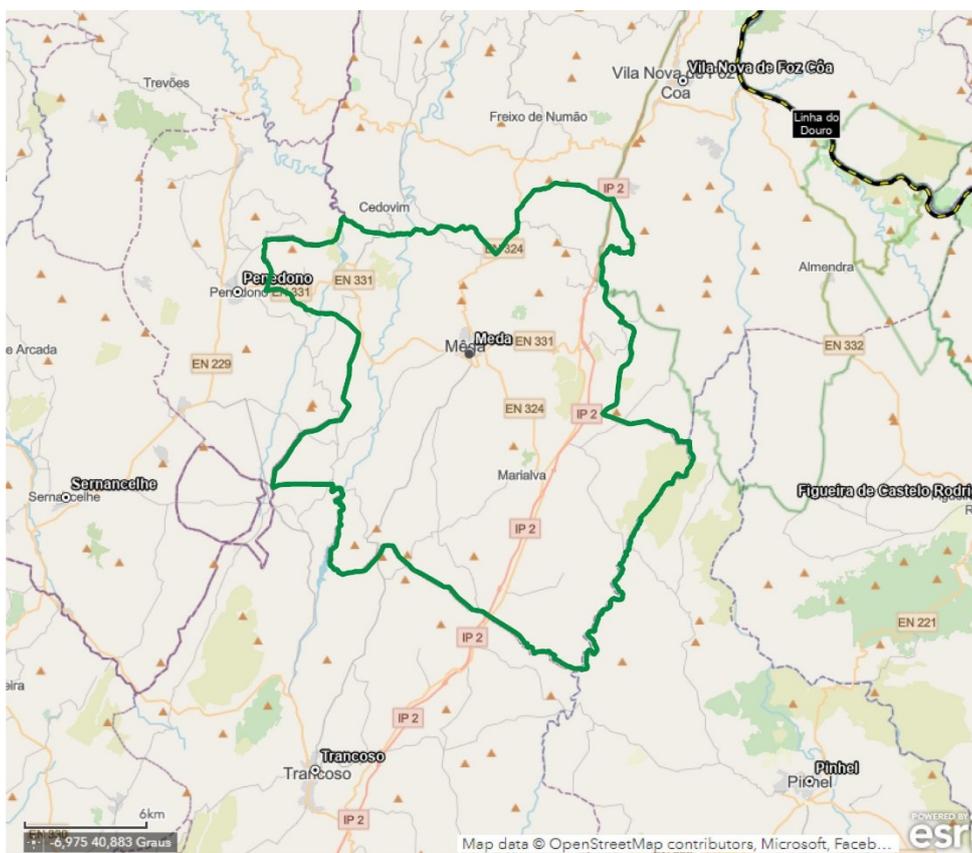


Figura 5. Excerto do mapa de acessibilidades para a área do concelho de Mêda

Fonte: www.infraestruturasdeportugal.pt/pt-pt/infraestruturas/rede-ferroviaria

Na Proposta de Plano Regional de Ordenamento do Território do Centro (PROT-C), o **concelho de Mêda está classificado como centro urbano complementar**, com uma função predominantemente municipal, garantindo uma oferta urbana essencial para a coesão territorial. Face à proximidade do IP2 e a Norte, do Douro Património Mundial, os centros complementares como Mêda apresentam novas oportunidades de relacionamento.

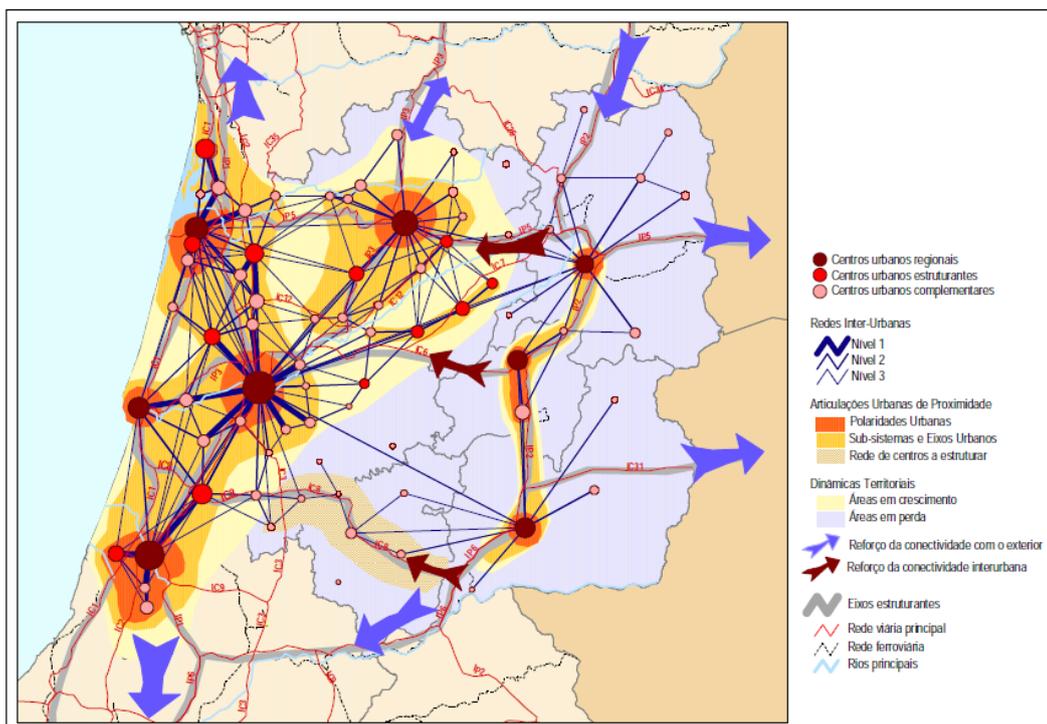


Figura 6. Sistema urbano e organização do território da região Centro

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

3.1.2 Enquadramento concelhio

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 do concelho de Mêda

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 Casteijão	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), 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, na qual se localiza a ARU, 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, entre 2001 e 2011

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 Casteição	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

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 Casteiçõ	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.

O trabalho de campo realizado em outubro de 2023 permitiu verificar *in loco* o panorama evidenciado nos registos censitários de 2011 e 2021, com a identificação de imóveis devolutos e cujo estado de degradação justifica o desenvolvimento de uma abordagem estruturada de reabilitação urbana, como a preconizada na presente ORU. Neste contexto, a estratégia a desenvolver deverá alavancar um processo de transformação deste território, através da conjugação da iniciativa pública (autarquia) e iniciativa privada.

Tabela 4. Forma de ocupação dos alojamentos familiares clássicos

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

3.1.3 Enquadramento histórico e evolução urbana da ARU

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 2005).

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.

3.1.4 Elementos estruturantes do território

A ARU de Mêda incide sobre uma parte significativa do principal aglomerado da rede urbana concelhia – 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 de um conjunto alargado de funções urbanas, desde comércio e serviços aos diversos equipamentos e serviços públicos de nível superior que servem toda a população.

O território da ARU/ORU foi interpretado através de três “unidades funcionais” principais (Figura 7) alicerçadas na presença de diversos elementos estruturantes que se esquematizam na Figura 8 e que estão fundamentalmente associados a equipamentos, elementos patrimoniais e espaços funcionais que, pelas suas características morfouurbanas, determinaram o perfil urbanístico atual do território, nomeadamente os que dizem respeito às suas fases de construção e consolidação e ao papel dos diferentes espaços da cidade.

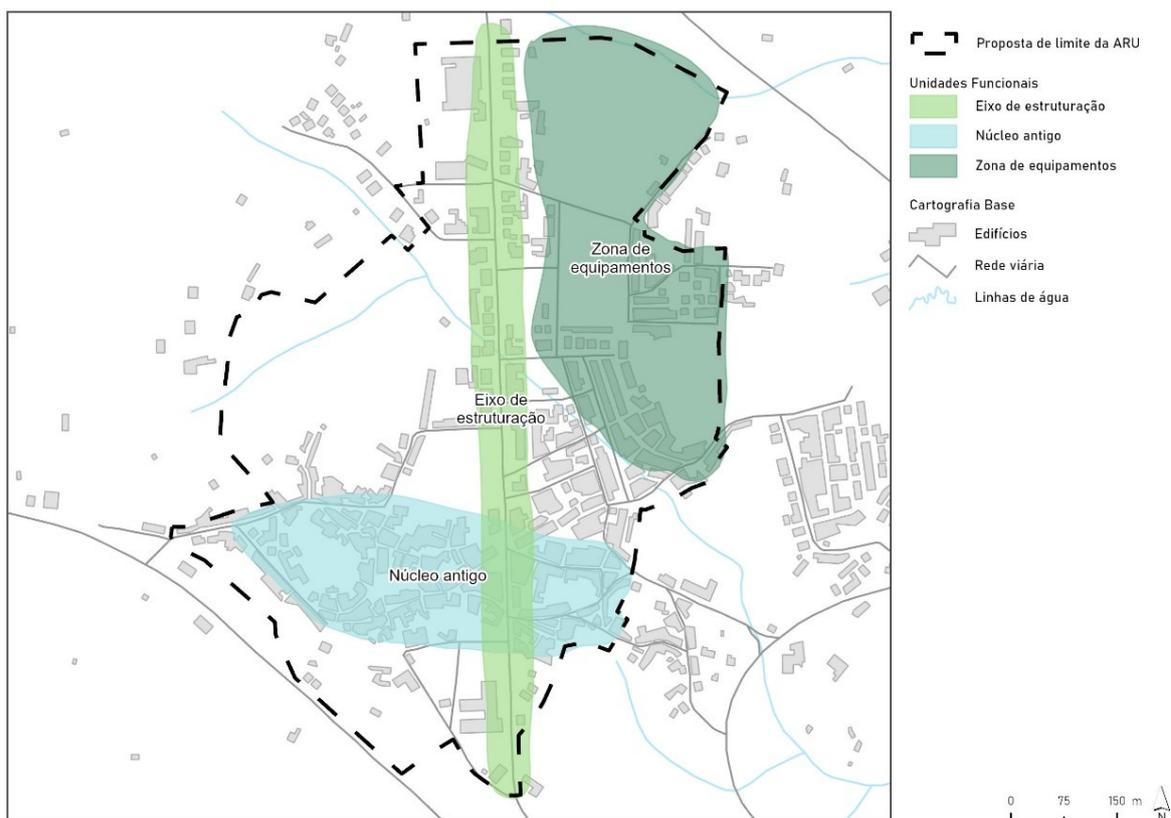


Figura 7. Interpretação territorial – unidades funcionais

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

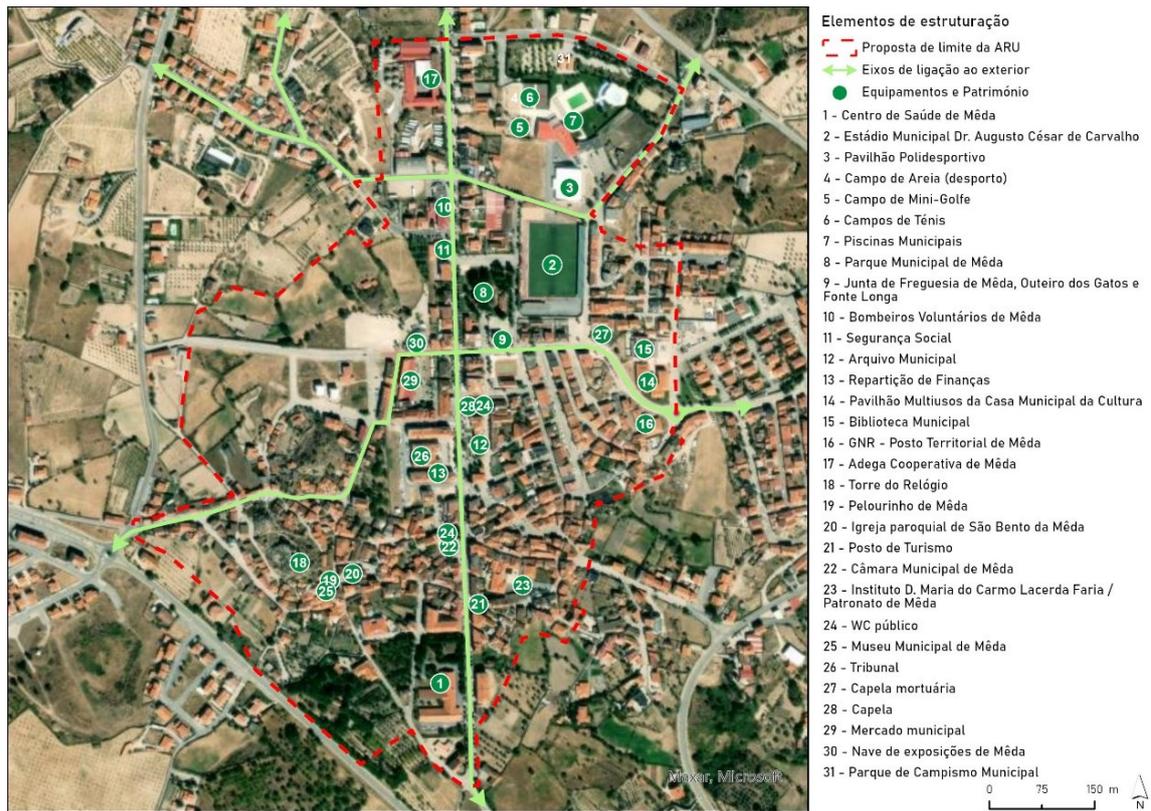


Figura 8. Interpretação territorial – principais elementos de estruturação

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

A cidade de Mêda corresponde ao território urbano mais multifuncional do concelho, no qual coexistem múltiplas funções no tecido edificado existente, 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.

O núcleo antigo, também denominado de centro histórico, distingue-se pelo seu tecido e malha urbana de carácter orgânico e mais denso, que se moldou ao terreno, rochoso e com desníveis médios, onde se verifica um edificado em frágil estado de conservação, muitos aparentemente devolutos, coexistindo com algum edificado já recuperado e reabilitado, ou em processo de obra. É aqui que se encontram edifícios mais nobres e com interesse arquitetónico, muitas vezes enquadrados por pequenos alargamentos, apesar de, no que respeita a estruturação deste território, prevalecerem eixos de circulação mais sinuosos, definidos pelas fachadas e com mperfis exíguos em que coexistem diferentes modos de circulação.

Já no quadrante noroeste da ARU de Mêda, fortemente polarizado por equipamentos de grande dimensão, na sua maioria ligados à prática desportiva, e apesar de ser uma área mais recente, o casario, maioritariamente habitacional, remonta a épocas de construção diversas, com edificado

em banda e isolado (por vezes com pequenos logradouros frontais), na maioria em razoável/bom estado de conservação, ainda que seja perceptível a presença de imóveis aparentemente devolutos, com fragilidades estruturais e até mesmo em ruína. Já a Avenida Gago Coutinho e Sacadura Cabral (EN324), constitui-se como o mais importante eixo de estruturação do território, não só porque na sua envolvente direta se terem instalado importantes equipamentos públicos geradores de grandes fluxos viários (Câmara Municipal, Tribunal, Segurança Social, Finanças, Centro de Saúde, Bombeiros Voluntários, Arquivo Municipal e Posto de Turismo, assim como a Adega Cooperativa de Mêda), assim como algum comércio, mas também pelo seu carácter âncora na expansão nascente. O seu perfil amplo permite que este seja um espaço de circulação segmentada, com arvoredo linear nos passeios criando áreas de sombreamento e com espaços de estar de diferentes características.

O edificado apresenta funções e características muito diversificadas, em que as construções, principalmente as com funções habitacionais, se associam à primeira metade do séc. XX, apresentando-se em razoável/bom estado de conservação, ainda que verifiquem situações pontuais de fragilidade, maioritariamente ligadas ao local de interceção com o núcleo antigo.



Figura 9. Malha urbana de Mêda (núcleo antigo, zona de equipamentos e principal eixo de estruturação)

Fonte: SPI, Reconhecimento de campo, setembro de 2023

3.2 Caracterização demográfica e urbanística da ARU

O presente subcapítulo foca-se no território específico da ARU, apresentando a sua caracterização demográfica e urbanística que se baseia na seguinte informação:

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

Considerando que não é possível fazer coincidir totalmente os limites das subsecções estatísticas com o limite da ARU, os dados apresentados correspondem à melhor aproximação possível abrangendo, no ano de 2021, um total de 18 subsecções estatísticas (Figura 10).

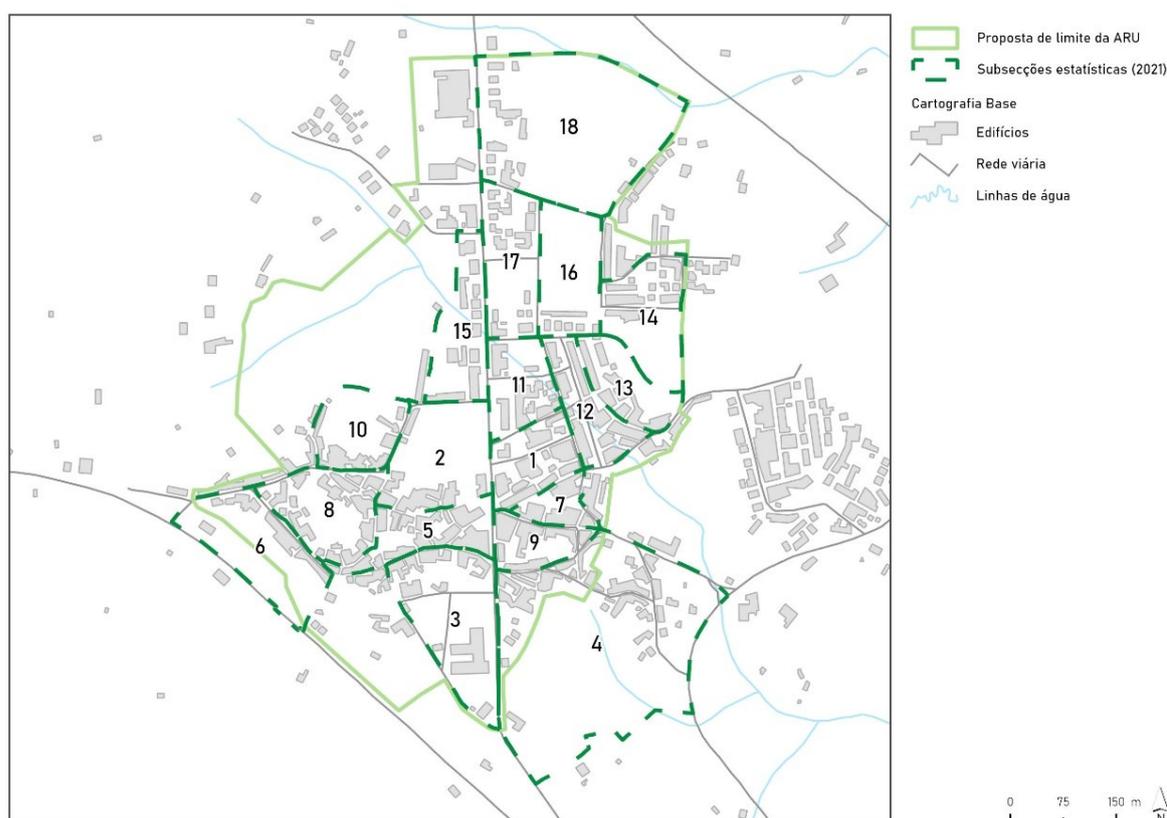


Figura 10. ARU de Mêda e subsecções estatísticas de 2021 (numeradas)

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

Para efeitos comparativos, sempre que necessária a utilização de dados de 2011, foram usadas as subsecções apresentadas na Figura 11.

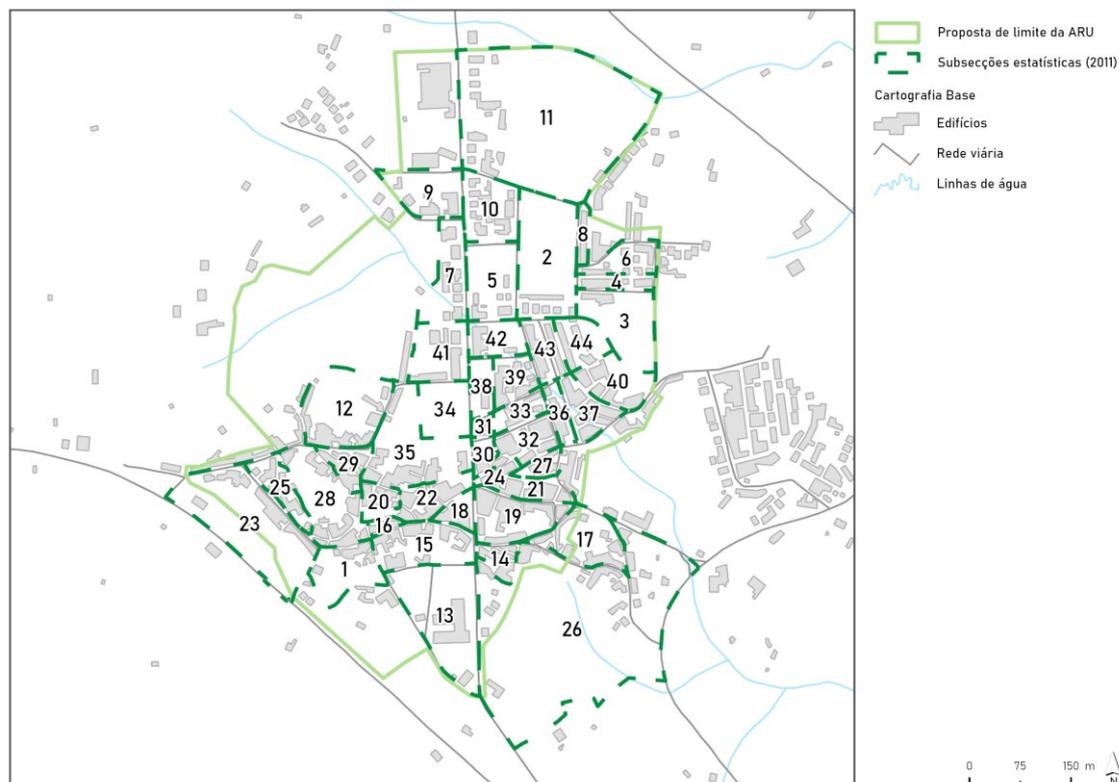


Figura 11. ARU de Mêda e subsecções estatísticas de 2011 (numeradas)

Fonte: SPI, com base em INE (BGRI, 2011)

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	50,7	758	14,9	318	548	670	52,7

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

3.2.1 Caracterização demográfica

Em 2021, no território da ARU¹¹ registava-se uma população residente de 758 indivíduos, correspondendo a uma densidade na ordem dos 15 habitantes/hectare, verificando-se uma forte homogeneidade no território, com exceção da zona mais a norte que, pela tipologia de ocupação apresentava uma menor densidade demográfica.

¹¹ No conjunto de subsecções estatísticas que intersejam a ARU, e tendo por base os limites apresentados, em 2021 - Mais dados no Anexo 2

Quanto ao número de famílias/agregados domésticos privados, no mesmo ano, registavam-se 318, com uma distribuição territorial de densidade similar à verificada para a população (indivíduos).

Para verificação de transformações, procedeu-se a uma análise comparativa entre os dados disponíveis de 2011 e 2021. Do ponto de vista demográfico, medido pelo número de indivíduos residentes, registou-se um decréscimo populacional de 6,1%, correspondendo a menos 49 indivíduos. Este decréscimo foi transversal a todas as faixas etárias, com exceção da população com idades entre 15 e 24 anos, que registou um aumento de 13,3%. Apesar de ser a faixa etária com o maior quantitativo em 2021, a população com idades entre 25 e 64 anos regista a maior perda (cerca de 11%) entre 2011 – 2021, correspondendo a 44 indivíduos.

Como referido, 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 365 e 236 indivíduos respetivamente, uma tendência observável quer a nível concelhio, quer no período censitário que antecede o referido (2011).

Apenas 89 residentes da ARU tinham idades entre 0 e 14 anos (11,7% do total), traduzindo-se num índice de envelhecimento na ARU de 265,2 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	758	807	89	93	68	60	365	409	236	245

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

Quanto ao perfil das estruturas domésticas¹² (Tabela 7), de um total de 318 agregados domésticos privados em 2021, 204 (64,2%) eram compostos por uma ou duas pessoas, enquanto 114 (35,8%) eram compostos por três ou mais pessoas, uma tendência observável também a nível concelhio.

¹² 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.

Ainda que o conceito de agregado doméstico privado seja mais abrangente do que família clássica, denota-se um decréscimo de agregados domésticos privados de 5,6% em 2021, relativamente ao número de famílias clássicas em 2011.

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

Unidade territorial	Agregados domésticos privados (2021) ¹³					Famílias clássicas (2011) ¹⁴				
	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	318	204	64,2	114	35,8	337	215	63,8	122	36,2

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

3.2.2 Caracterização urbanística

Nota prévia

A caracterização urbanística incide sobre o parque edificado e espaço público.

Quanto à avaliação do parque edificado decorrente do trabalho de campo, foram caracterizados os edifícios visíveis à face da via (a partir do espaço público). O levantamento do estado de conservação do conjunto edificado da ARU de Mêda sustentou-se na observação direta, através da análise dos elementos visíveis do exterior (por exemplo, as fachadas, coberturas e caixilharias). Na determinação do estado de conservação do edificado foram considerados os seguintes níveis e critérios (sendo apresentados exemplos dos mesmos na Figura 12):

- Bom: edifício novo ou com obras recentes, que não necessita de intervenção
- Razoável: edifício que apresenta alguma patologia (ex. fissuras; caixilharia onde é notório algum tipo de desgaste; cobertura com alguma anomalia ligeira, como telhas deslocadas) e necessita de obras de conservação ligeiras
- Mau: edifício que apresenta patologias graves (ex. fissuras profundas; perda de reboco das fachadas ou paredes não rebocadas; caixilharia em avançado estado de degradação ou sem caixilharias; cobertura com anomalias acentuadas, como falta de telhas, irregularidades na

¹³ 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)

¹⁴ 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)

superfície; edifícios inacabados; etc.) e necessita de obras profundas de conservação (necessidade de refazer coberturas, rebocos, pinturas, caixilharias...)

- Ruína: edifício total ou parcialmente colapsado (cobertura e/ou alguma das paredes).



Figura 12. Exemplos de edifícios presentes na ARU de acordo com o seu estado de conservação

Fonte: SPI, Levantamento de campo, outubro de 2023

Importa referir que apenas foram caracterizados os edifícios visíveis à face da via e que a análise realizada serve para se obter uma primeira aproximação global ao estado de conservação dos mesmos, não substituindo as competências da Câmara Municipal no que diz respeito à verificação e certificação do estado dos imóveis, de acordo com o Decreto-Lei nº 266-B/2012, de 31 de dezembro.

O levantamento de campo realizado focou-se também nas características do **espaço público de circulação e de estar**. Neste âmbito, foram analisados os principais suportes da mobilidade, tendo em consideração diferentes tipologias (arruamentos de circulação mista partilhada, de circulação mista segregada, de circulação mista parcialmente segregada, de circulação exclusivamente pedonal e de coexistência entre peões e velocípedes).

O espaço público foi avaliado do ponto de vista do seu estado de conservação, tendo sido feita uma apreciação global. Assim, no que se refere ao estado de conservação dos espaços públicos, foram considerados os seguintes níveis (exemplos na Figura 13):

- Bom: não apresentam anomalias ou patologias.
- Razoável: apresentam algumas anomalias ou patologias ligeiras (como por exemplo, irregularidades no pavimento relacionadas com a colocação/instalação desadequada de tampas de saneamento ou zonas onde falta pontual/num pequeno troço de material de pavimentação).
- Mau: apresentam patologias graves e que carecem de obras (como por exemplo, desagregações superficiais) ou inexistência de qualquer tipo de pavimento (vias em terra batida).



Figura 13. Exemplos de espaços públicos de circulação na ARU de acordo com o seu estado de conservação

Fonte: SPI, Levantamento de campo, outubro de 2023

3.2.2.1 Edificado

Na ARU, de acordo com os dados estatísticos, em 2021 existia um tecido urbano constituído por 548 edifícios, com um total de 670 alojamentos familiares. Mais 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.

A análise dos indicadores urbanísticos disponíveis para os anos de 2021 e 2011 (número de edifícios e de alojamentos) permite verificar uma oscilação, com uma diminuição de 34 edifícios e 29 alojamentos familiares na ARU (Tabela 8 e Tabela 9, respetivamente).

Dos 548 edifícios clássicos existentes, 519 possuíam 1 ou 2 alojamentos e, em termos de volumetria, predominavam os edifícios com 1 ou 2 pisos (325 edifícios, 59% do parque edificado), tal como apresentado na Tabela 8 e verificado *in loco* na visita ao território em setembro de 2023 e no levantamento de campo em outubro do mesmo ano.

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	548	582	519	550	26	27	325	347	223	235

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

No que respeita aos alojamentos familiares clássicos na ARU, em 2021 existiam 670, dos quais (i) 317 (47,3%) eram de residência habitual, 210 ocupados pelo proprietário e 88 por arrendatários, (ii) e 353 (52,7%) estavam vagos ou tratavam-se de residências secundárias (Tabela 9), indicando que mais de metade dos alojamentos na ARU se encontram geralmente vazios.

Também de destacar o decréscimo de 3,7% de alojamentos familiares clássicos, comparativamente a 2011, tendo apenas o número de alojamentos arrendados apresentado um crescimento na ordem dos 16%.

Tabela 9. 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		Arrendado					
	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	673	702	670	696	317	334	210	240	88	76	353	362

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

A caracterização urbanística com base em indicadores estatísticos é complementada pela informação recolhida no levantamento de campo realizado em outubro de 2023, que englobou toda a ARU, com o levantamento/caracterização de 895 edifícios, num total de 966 polígonos identificados na cartografia de base (Tabela 10), que dizem respeito a imóveis visíveis à face da via.

Tabela 10. Síntese do levantamento

	Total ARU de Mêda
Edifícios/ polígonos	966
Edifícios levantados/ caracterizados	895
Sem acesso ⁽¹⁾	71

(1) Refere-se a edifícios não levantados nem caracterizados, uma vez que não são visíveis à face da via – localizados nas traseiras de outros, com vegetação, muros ou portões que não permitem a sua observação a partir da via pública.

Fonte: SPI, Levantamento de campo, outubro de 2023

A análise mais pormenorizada aos usos do edificado na ARU (Tabela 11 e Figura 15), decorrente do levantamento de campo, demonstra o predomínio da função habitacional (56,3%), bem como a presença de um elevado número de edifícios (18,4%) categorizado como “indefinido”, i.e., cuja função não foi possível determinar ou por serem ruínas, ou se encontrarem em construção ou em obras ou ainda por terem uma morfologia que poderá ser afeta a usos diversos de armazenagem, por exemplo (maioritariamente edificado de um piso, sem janelas e com fachadas de granito). De destacar também a presença de alguns edifícios com uso misto, frequentemente comércio e serviços no rés-do-chão e habitação nos pisos superiores, maioritariamente localizados no principal eixo da ARU, a Avenida Gago Coutinho e Sacadura Cabral.

Tabela 11. Síntese do uso dos edifícios

Uso dos edifícios	Total ARU de Mêda	
	N.º	%
Habitação	504	56,3
Alojamento Turístico	2	0,2
Comércio e serviços	20	2,2
Equipamentos	29	3,2
Indústria / armazéns	4	0,4
Misto	92	10,3
Anexo / garagem	79	8,8
Indefinido	165	18,4
Total edifícios levantados	895	100
Outros	71	-
Total edifícios/polígonos	966	-

Nota: a categoria "outros" integra elementos não visíveis à face da via.

Fonte: SPI, Levantamento de campo, outubro de 2023



Habitação



Comércio e Serviços



Misto



Equipamentos



Indefinido

Figura 14. Exemplos de diferentes usos do edificado da ARU

Fonte: SPI, Levantamento de campo, outubro de 2023

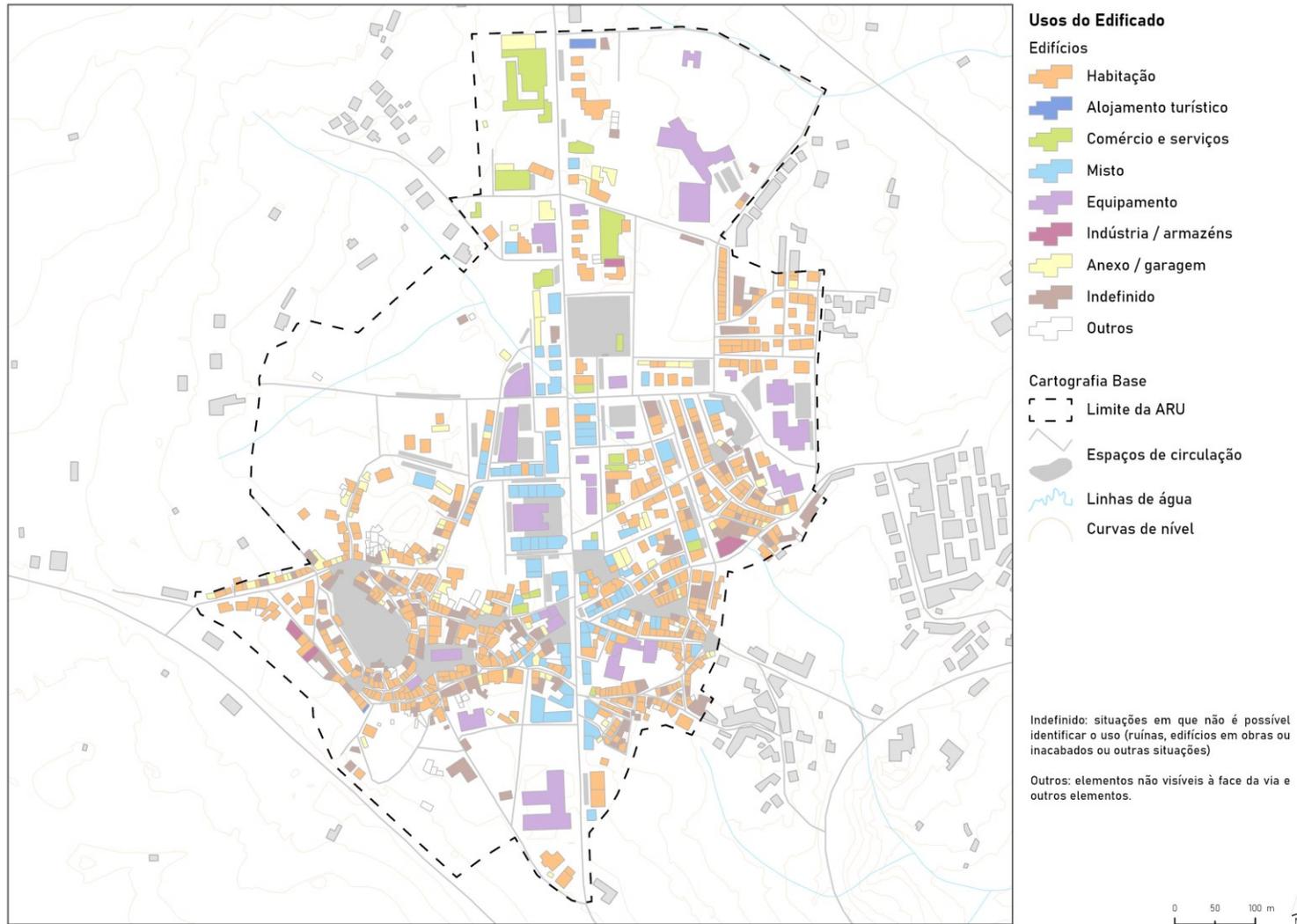


Figura 15. Usos do edificado da ARU de Mêda

Fonte: SPI, Levantamento de campo, outubro de 2023

Relativamente ao estado de conservação do edificado da ARU (Tabela 12 e Figura 17), predominam os edifícios classificados como “bom” (35,0%) e “razoável” (33,3%), revelando um cenário globalmente positivo. Os edifícios em “mau” estado de conservação representam cerca de 22% do edificado da ARU e as ruínas correspondem a aproximadamente 9% do total, encontrando-se dispersas pelo território, ainda que exista uma concentração mais notória na zona mais antiga de Mêda.

Tabela 12. Síntese do estado de conservação dos edifícios

Estado de conservação dos edifícios	Total ARU de Mêda	
	N.º	%
Bom	313	35,0
Razoável	298	33,3
Mau	195	21,8
Ruína	80	8,9
Em obras/construção	9	1,0
Total edifícios levantados	895	100
Outros	71	-
Total edifícios/polígonos	966	-

Nota: a categoria “outros” integra elementos não visíveis à face da via.

Fonte: SPI, Levantamento de campo, outubro de 2023



Figura 16. Exemplos de diferentes estados de conservação do edificado da ARU

Fonte: SPI, Levantamento de campo, outubro de 2023

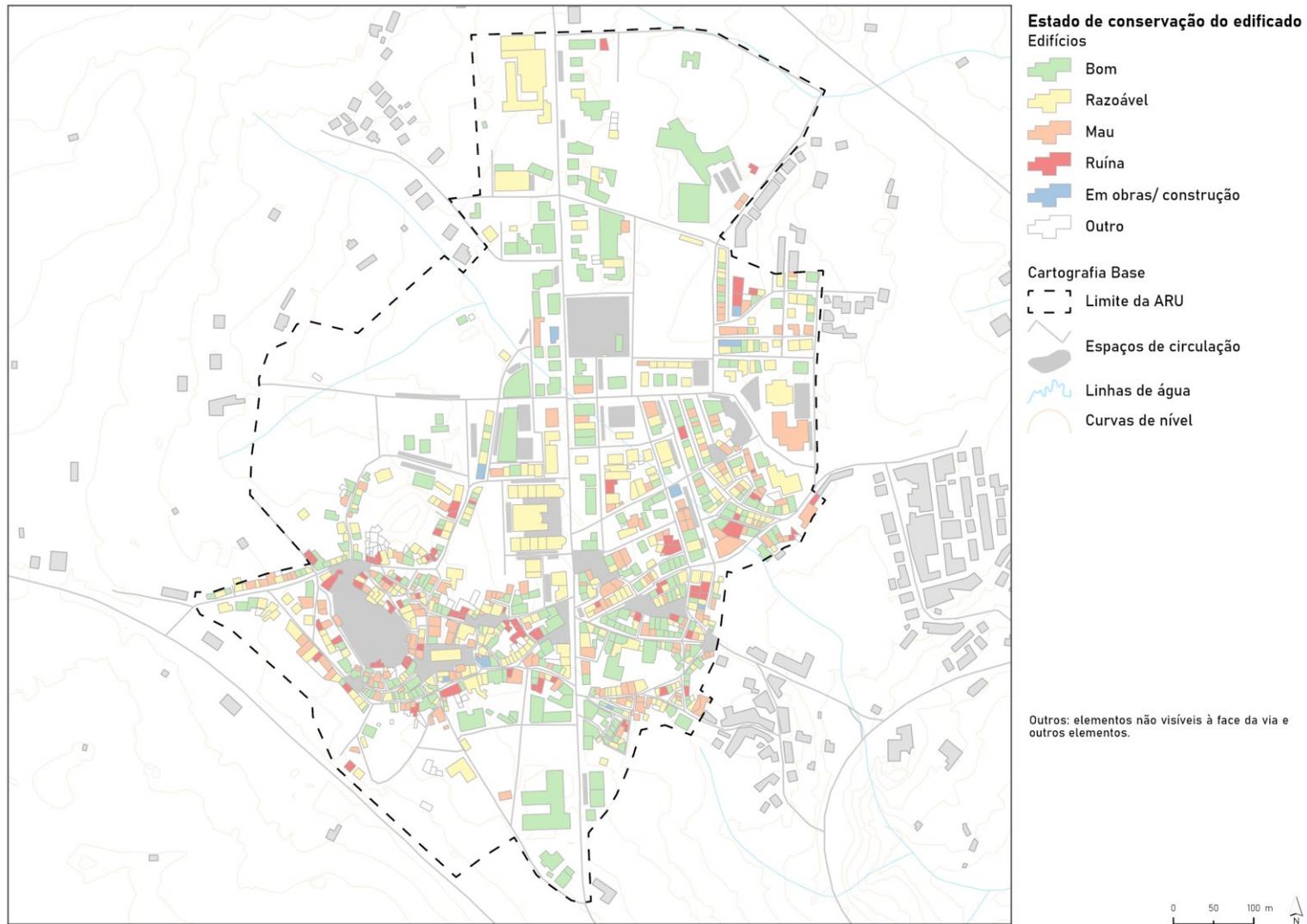


Figura 17. Estado de conservação do edificado da ARU de Mêda

Fonte: SPI, Levantamento de campo, outubro de 2023

A volumetria do edificado da ARU é maioritariamente composta por edifícios de 2 pisos seguindo-se o edificado com um só piso, correspondendo a 46,5% e 28,8% do total de edifícios levantados, respetivamente.

Importa referir que para a contabilização do número de pisos aquando do levantamento de campo, foi considerada a contagem a partir da cota de soleira.

Tabela 13. Síntese da volumetria dos edifícios

Número de pisos dos edifícios	Total ARU de Mêda	
	N.º	%
1 piso	235	28,8
2 piso	379	46,5
3 piso	181	22,2
4 piso	18	2,2
5 ou mais pisos	2	0,2
Total edifícios levantados	815	100
Outros	151	-
Total edifícios/ polígonos	966	-

Nota: a categoria "outros" integra elementos não visíveis à face da via, bem como edifícios indefinidos em que não é possível identificar o número de pisos (ruínas, edifícios em obras ou inacabados ou outras situações).

Fonte: SPI, Levantamento de campo, outubro de 2023



Figura 18. Exemplos de diferentes volumetrias do edificado da ARU

Fonte: SPI, Levantamento de campo, outubro de 2023

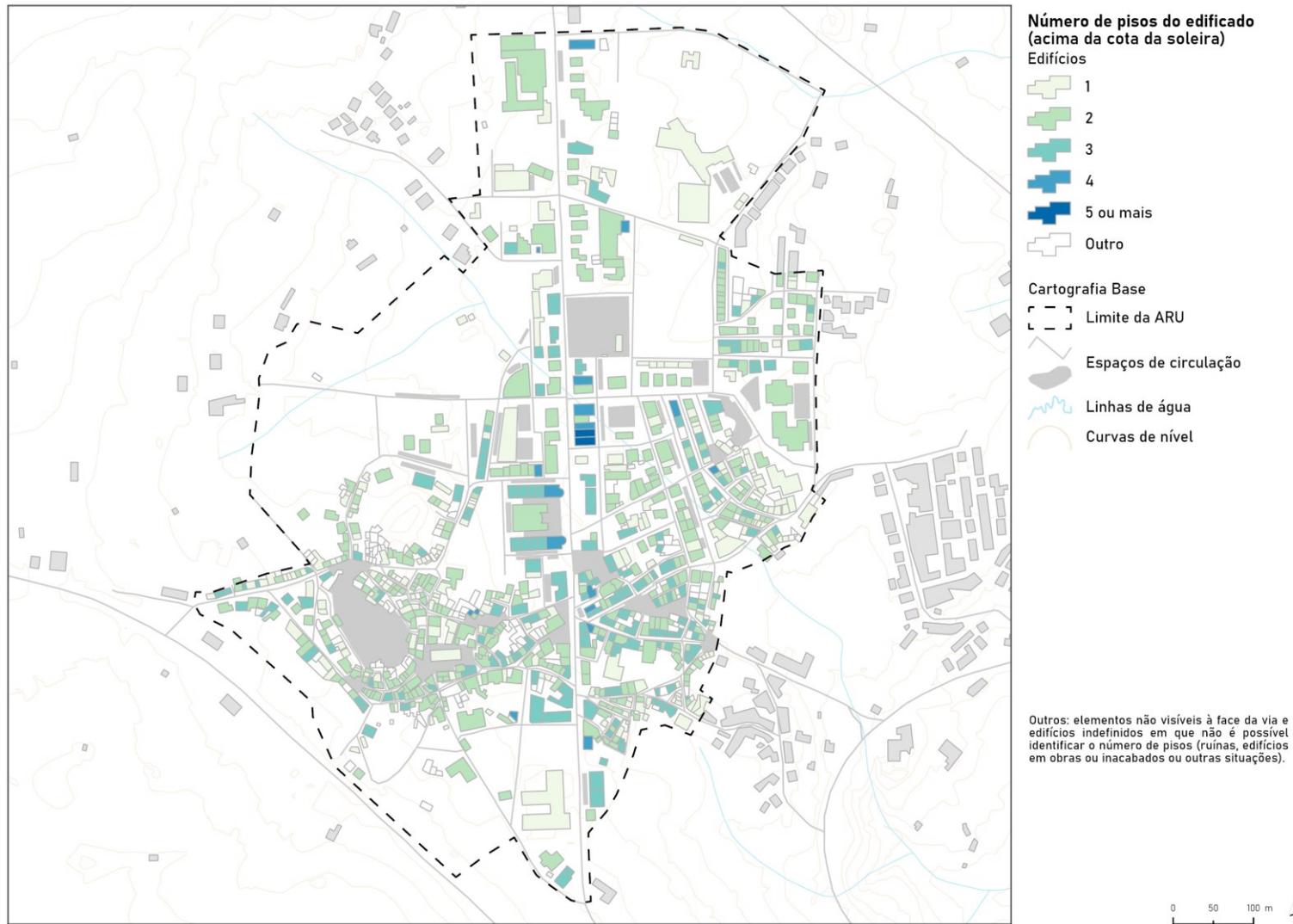


Figura 19. Número de pisos do edificado da ARU de Mêda

Fonte: SPI, Levantamento de campo, outubro de 2023

3.2.2.2 Espaço público

No espaço público integram-se as seguintes tipologias, conforme se pode verificar na Figura 21:

- (i) espaços de circulação;
- (ii) espaços de estar/lazer;
- (iii) espaços mistos (zonas em que as duas funções anteriores coexistem);
- (iv) áreas de estacionamento.



Figura 20. Exemplos de espaços públicos da ARU

Fonte: SPI, Levantamento de campo, outubro de 2023

Uma abordagem integrada à rede de espaços públicos, permite destacar os seguintes:

- Jardim de Mêda: principal área de lazer da ARU, constituída fundamentalmente por espaços permeáveis relvados e arborizados, inclui também equipamentos/espaços infantis lúdicos.
- EN324/Avenida Gago Coutinho e Sacadura Cabral: espinha dorsal da ARU, sendo o principal ponto de convergência de fluxos diários e a artéria mais movimentada do aglomerado, uma vez que aqui se concentram equipamentos e serviços públicos - Adegas Cooperativas, Bombeiros Voluntários, Segurança Social, Tribunal, Repartição das Finanças e o Centro de Saúde. É também um espaço de atravessamento viário, devendo por isso ser acauteladas

questões de segurança que possam vir a ser identificadas, sendo o seu perfil atual constituído, na maioria do eixo incluído na ARU, por amplos passeios, espaço de estacionamento longitudinal e faixas de rodagem (dois sentidos de trânsito). Predomina o cubo de granito como material utilizado nos diversos espaços.

- Largo da Igreja: localizado na denominada zona antiga, aqui se encontra a igreja matriz, o pelourinho (Imóvel de Interesse Público) e o Museu municipal. Acessível por automóvel, é fundamentalmente um espaço de circulação pedonal e de enquadramento dos equipamentos que o definem. Alvo de intervenção recente, predomina o granito como material utilizado, sendo de notar a heterogeneidade do edificado que com ele confronta e as diferentes cotas superadas por rampas ligeiras ou degraus.
- Largo do Município: confinante com a avenida Gago Coutinho e Sacadura Cabral tem como principal referência o edifício da Câmara Municipal. Recentemente intervencionado, mantém áreas de estacionamento. Predomina o granito em laje e o desenho do espaço acolhe desníveis, em alguns pontos com escadaria de suporte ou rampa.

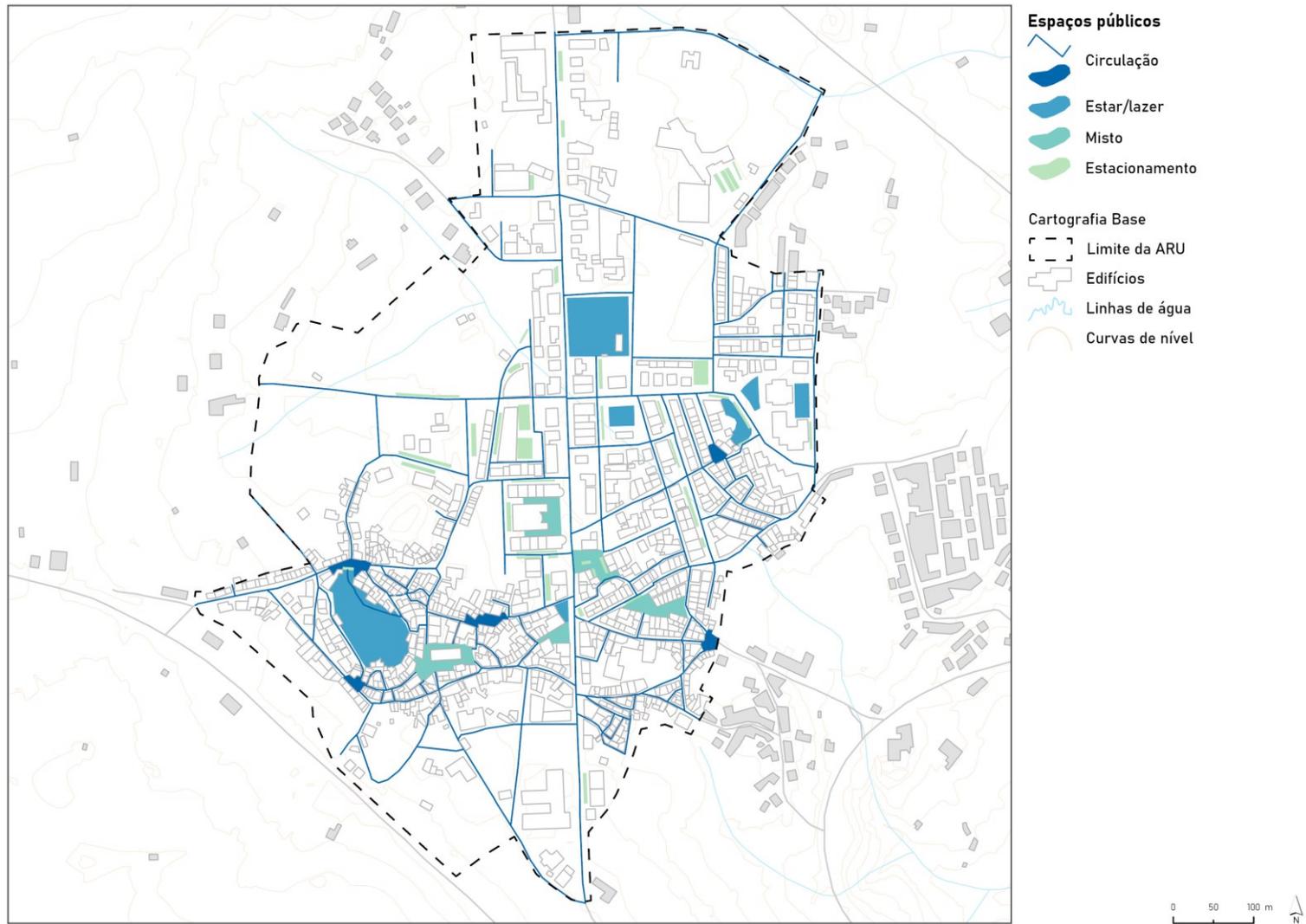


Figura 21. Rede de espaços públicos da ARU de Mêda

Fonte: SPI, Levantamento de campo, outubro de 2023

O espaço público de circulação da ARU de Mêda é constituído maioritariamente por uma rede de eixos de utilização mista partilhada, onde a circulação de veículos e peões coexiste, à qual se associam eixos em que a circulação é segregada, com passeios para circulação de peões. De notar que em muitos espaços de circulação mista partilhada se verifica ainda o estacionamento informal.



Figura 22. Exemplos de tipologia dos espaços de circulação da ARU

Fonte: SPI, Levantamento de campo, outubro de 2023

Os espaços de circulação mista são os mais representativos na ARU, como se mostra na Figura 23, correspondendo a zonas de coexistência de veículos e peões. Este tipo de espaços está fundamentalmente associado a áreas mais antigas, nomeadamente à envolvente da Torre do Relógio e do largo da Igreja.

Em algumas zonas em que os arruamentos possuem perfis mais amplos, como são os casos da EN324/avenida Gago Coutinho e Sacadura Cabral, avenida do Parque, avenida Estados Unidos da América, rua dos Correios e rua António Carneiro, registam-se espaços de circulação segregada, ou seja, com passeios para circulação de peões. De notar que existem vários arruamentos em que

a dimensão do passeio é exígua e não regulamentar pelo que poderá ser de equacionar a sua supressão para criar zonas mistas partilhadas em que o peão tem prioridade.

Ainda de salientar alguns espaços de circulação que apesar de não serem interditos a veículos, o seu perfil exíguo determina a impossibilidade de serem utilizados por estes, sendo predominantemente utilizados para circulação pedonal. Contudo, uma vez que não existe sinalética específica que proíba a circulação de veículos motorizados de duas rodas, estes podem circular causando assim constrangimentos de segurança. Por último, registam-se espaços de circulação exclusivamente pedonal que correspondem a escadarias, pelo que não acessíveis a todos os peões.

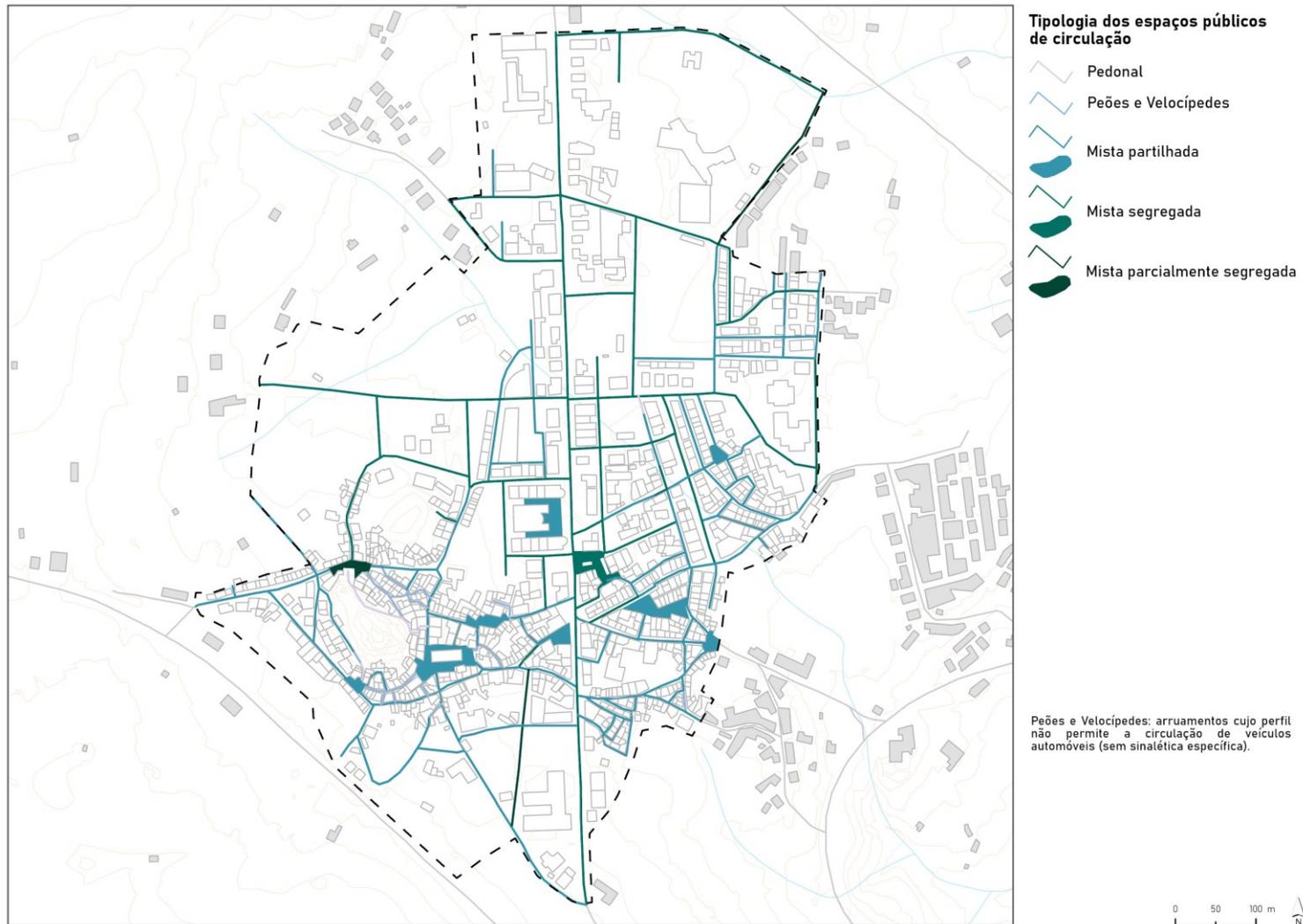


Figura 23. Espaços públicos de circulação da ARU de Mêda

Fonte: SPI, Levantamento de campo, outubro de 2023

Nos espaços públicos de estar/lazer destaca-se o Jardim de Mêda, uma zona verde tratada e equipada com mobiliário urbano, constituindo-se como a principal zona de encontro e socialização ao ar livre do aglomerado.

De referir o seu caráter permeável, com arborização e áreas relvadas, importantes para atenuar, por exemplo, ondas de calor cada vez mais frequentes. Este Jardim inclui também um parque infantil e algumas diversões dispersas, mobiliário urbano e desportivo, iluminação pública, WC público e a sede da Associação de Agricultores da Ribeira Teja e Vale do Côa (Figura 24).



Figura 24. Espaços de lazer do Jardim de Mêda
Fonte: SPI, Levantamento de campo, outubro de 2023

De notar a existência de outros espaços de estar como largos e praças (Figura 25), e com características distintas das anteriormente descritas, fundamentalmente espaços impermeabilizados e com frágeis condições de estadia, pelo que, na sua maioria, são utilizados como zonas de circulação pedonal que por vezes coexiste com a circulação e estacionamento de veículos.



Figura 25. Outros espaços de estar/lazer na ARU
Fonte: SPI, Levantamento de campo, outubro de 2023

Refere-se ainda o Morro do Castelo de Mêda (Figura 26), *i.e.*, a envolvente à Torre do Relógio, elemento distintivo e identitário da ARU que se trata de um afloramento granítico de grande destaque, e que pela sua génese, faz com que seja desprovido de locais de estadia e sombreamento.



Figura 26. Morro do Castelo de Mêda (envolvente à Torre do Relógio)

Fonte: SPI, Levantamento de campo, outubro de 2023

No que se refere ao estacionamento (Figura 27), encontram-se pequenas bolsas dispersas pela ARU (Figura 27), principalmente junto a equipamentos e serviços, nomeadamente Tribunal e Loja do Cidadão, Mercado, Pavilhão Multiusos e Nave de Exposições e de equipamentos desportivos e espaços de estar/lazer, como o Estádio Municipal de Mêda, Pavilhão Polidesportivo e Jardim de Mêda.

No total foram contabilizadas 37 bolsas de estacionamento público na ARU. No trabalho de campo realizado em outubro de 2023, foi possível observar áreas de estacionamento informal ao longo da ARU nos largos e vias com perfis mais generosos e pontualmente junto a algumas habitações.



Figura 27. Exemplos de estacionamento formal e informal na ARU

Fonte: SPI, Levantamento de campo, outubro de 2023

No estado de conservação dos espaços públicos (de circulação e estar/lazer), predomina o “razoável” (Figura 30)¹⁵. Uma vez que a maioria dos arruamentos da ARU são de cubo de granito, as patologias existentes nas vias em estado de conservação razoável são, sobretudo, relacionadas com a limpeza da via, nomeadamente a acumulação de areias e de vegetação, assim como algumas irregularidades/anomalias. Algumas das vias em mau estado de conservação apresentam-se sem pavimentação, em terra batida (exemplos na Figura 28).



Figura 28. Exemplos do estado de conservação dos espaços de circulação da ARU

Fonte: SPI, Levantamento de campo, outubro de 2023

Em relação aos espaços de estar/lazer, o Jardim de Mêda encontra-se globalmente em bom estado de conservação. Os trajetos formais estão em bom estado, observando-se algumas irregularidades na zona relvada, fruto da utilização regular da mesma e da época do ano na qual foi realizado o levantamento.

Refere-se ainda um pequeno espaço verde nas traseiras da Biblioteca de Mêda, em mau estado de conservação, com o espaço relvado degradado. Este é um espaço de apoio à pequena praça em frente/junto à Biblioteca e Casa Municipal da Cultura, em razoável estado de conservação, que apresenta pequenas patologias no pavimento, assim como algumas fragilidades, nomeadamente no que se refere ao sombreamento.

¹⁵ Aquando do levantamento, em outubro de 2023, parte da Rua D. Manuel I (troço perpendicular à Rua do Tanque e Avenida Estados Unidos da América) se encontrava interdita à passagem, estando o arruamento ocupado por maquinaria, não tendo sido possível fazer o levantamento do referido troço



Figura 29. Exemplos do estado de conservação dos espaços de estar e lazer na ARU

Fonte: SPI, Levantamento de campo, outubro de 2023

O estado de conservação dos estacionamentos é globalmente classificado como “bom e “razoável”. No estacionamento em estado “razoável”, verificam-se algumas patologias relativamente ao pavimento, como a falta de marcação formal dos mesmos.

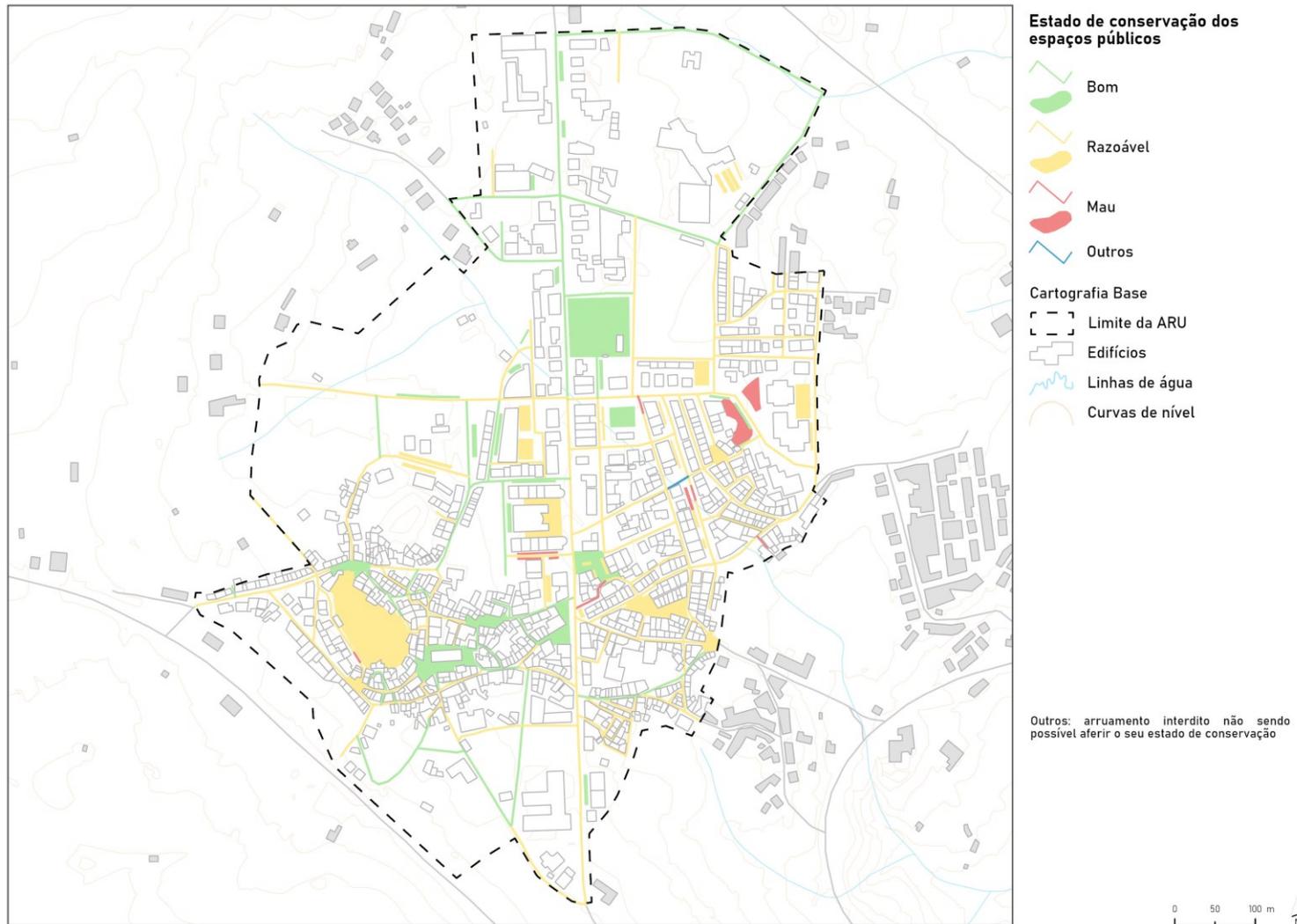


Figura 30. Estado de conservação dos espaços públicos da ARU de Mêda

Fonte: SPI, Levantamento de campo, outubro de 2023

3.2.3 Instrumentos de gestão territorial e instrumentos estratégicos com incidência na ARU

No que respeita aos Instrumentos de Gestão Territorial (IGT) vigentes, destaca-se o Plano Diretor Municipal (PDM)¹⁶ 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 (...);
- 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.

¹⁶ 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/.

Em termos de ordenamento do território, na área em análise (ARU proposta), destacam-se as seguintes classificações e categorias principais de solo (Figura 31):

- 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).

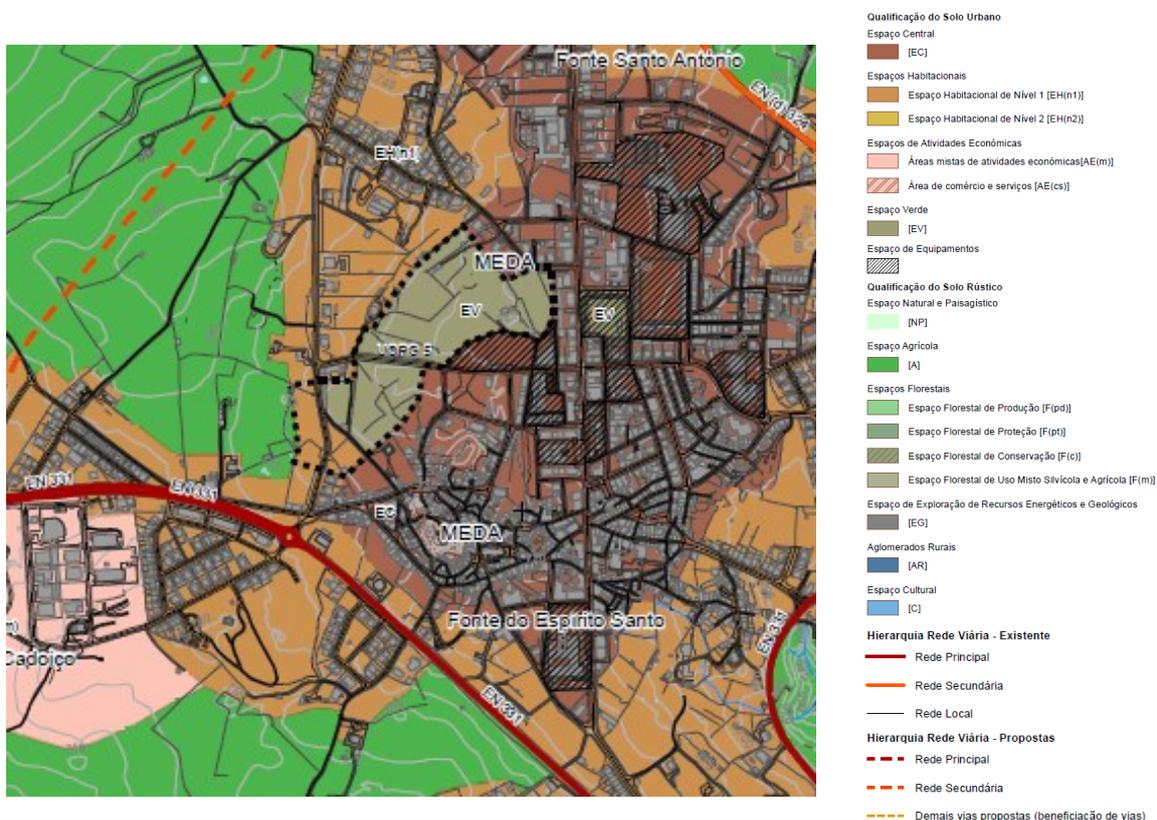


Figura 31. Excerto do PDM de Mêda – Planta de Ordenamento I Classificação e Qualificação do Solo (Folha C)

Fonte: PDM de Mêda

No concelho de Mêda estão localizados três Monumentos Nacionais (MN), nove Imóveis de Interesse Público (IIP), com destaque para o Pelourinho de Mêda (IIP)¹⁷, 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 32).

¹⁷ Decreto n.º 23 122, DG, I Série, n.º 231, de 11-10-1933 (dispõe de Zona Geral de Proteção de 50 metros)

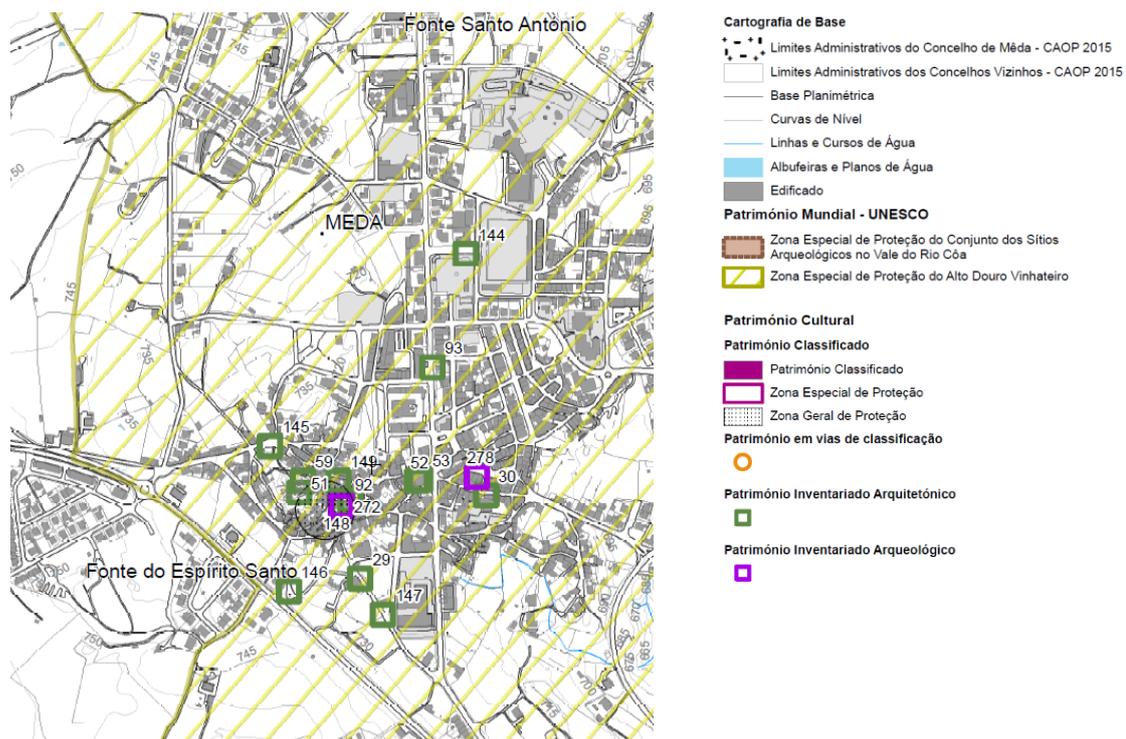


Figura 32. Excerto do PDM de Mêda – Carta de Património Cultural (Folha C)

Fonte: [PDM de Mêda](#)

Na ARU não existem manchas de Reserva Agrícola Nacional nem de Reserva Ecológica Nacional.

3.3 Síntese do diagnóstico | Análise SWOT

Pontos fortes

- Localização geoestratégica - sede de Concelho, e proximidade a eixos da rede rodoviária de distribuição que permitem ligações diretas ao exterior (IP2 e A25), nomeadamente a concelhos limítrofes como Trancoso e Vila Nova de Foz Côa.
- Estado de conservação do edificado globalmente satisfatória (35,0% classificado como “bom” e 33,3% classificado como “razoável”).
- Diversidade de funções urbanas - habitação, comércio e serviços, equipamentos.
- Edificado e espaço público requalificados ou em processo de requalificação.
- Património histórico e arquitetónico, com destaque para o Pelourinho de Mêda (IIP).
- Preponderância de edifícios de baixa volumetria (1 ou 2 pisos) que conferem uma escala “humana” à ARU.
- Concentração de equipamentos e serviços públicos (Câmara Municipal; Junta de Freguesia; Tribunal; Segurança Social; Repartição de Finanças; Centro de Saúde; Bombeiros; Posto da GNR; Arquivo Municipal; Mercado); equipamentos sociais e educativos (creche e jardim de infância Instituto D. Maria do Carmo Lacerda Faria); equipamentos culturais, de lazer e desportivos (Estádio Municipal, Pavilhão Polidesportivo, Piscinas Municipais, Parque Municipal de Mêda, Pavilhão Multiusos da Casa Municipal da Cultura, Biblioteca e Museu) e elementos religiosos/patrimoniais (Igreja paroquial de São Bento da Mêda, Torre do Relógio; Pelourinho de Mêda.)
- Espaços públicos, na sua maioria, em bom e razoável estado de conservação.
- Diversidade de tipologias integrada na rede de espaços públicos de estar - parque, jardins/espacos ajardinados de enquadramento e praças/largos; importantes para a qualidade do ambiente urbano e para socialização da população.
- Diversidade de categorias de espaços na ARU e na sua envolvente próxima - urbanos, rurais, florestais, agrícolas, potenciando um contexto propício à qualidade de vida.
- Aumento da população com idades entre 15 e 24 anos na ARU, entre 2011 e 2021.

Áreas de melhoria

- Parque edificado com algumas patologias ou em estado de conservação mais débil (aproximadamente 31% do edificado levantado em mau estado ou ruína) o que constituiu um fator de fragilidade de segurança e salubridade/desqualificação do ambiente urbano.
- Edificado devoluto, com impacto no seu estado de conservação atual e a curto prazo.
- Edificado fechado (segunda habitação) ou vago com impacto na utilização dos espaços e também na potencial degradação e insegurança dos mesmos.
- Concentração de comércio, serviços e equipamentos que pode gerar conflitos entre circulação automóvel e pedonal em períodos de maior afluxo à ARU.
- Sinalética urbana.
- Acessibilidade universal, com lacunas verificadas na adaptação dos espaços públicos à população mais envelhecida e com mobilidade reduzida, principalmente no núcleo antigo.
- Escassez generalizada de mobiliário urbano que apoie deslocações pedonais, como bancos, papeleiras e iluminação pública.
- Escassez de atividade económica no centro histórico.
- Carência de soluções para o acolhimento de visitantes e turistas.
- Decréscimo populacional generalizado na ARU entre 2011 e 2021.
- Estrutura etária envelhecida da população/índice de envelhecimento de 265,2 na ARU em 2021.
- Necessidade de intervenção e qualificação das redes de infraestruturação básica da ARU, em articulação com possíveis melhorias na qualidade do espaço público e do ambiente urbano.

Complementarmente aos pontos fortes e áreas de melhoria, considera-se relevante identificar as oportunidades, que refletem as influências externas positivas que importa aproveitar, e as ameaças que se deve prevenir.

Oportunidades

- Localização privilegiada na zona de transição entre o Douro e a Beira e proximidade a Espanha.
- Procura por locais de residência ligados ao interior, com custo e qualidade de vida mais atrativos, que poderão contrariar a crescente perda populacional e de edificado devoluto.
- Disponibilidade de benefícios fiscais aplicados à reabilitação do edificado por via da delimitação da ARU e respetiva ORU sistemática.
- Disponibilidade de programas e instrumentos de apoio à habitação (reabilitação, aquisição, arrendamento).
- Diversidade de políticas complementares à reabilitação urbana, com incidência em domínios sociais, económicos e ambientais (ex. Programa 1º Direito- Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, Programa de Recuperação e Resiliência (diversas componentes desde o comércio digital, adaptação às alterações climáticas, comércio digital, acessibilidades).

Ameaças

- Atração de territórios próximos, nomeadamente a nível turístico e residencial, podendo fragilizar a capacidade de atração concelhia (territórios ligados ao Douro Vinhateiro, por exemplo).
- Fenómenos meteorológicos e climáticos extremos que afetam drasticamente a economia local (por exemplo: granizo, seca, precipitação extrema/chuva prolongada).
- Concorrência comercial das grandes superfícies face ao pequeno comércio de rua.
- Reduzida dimensão territorial, populacional e económica do concelho de Mêda no contexto da NUTS III Beiras e Serra da Estrela, fortemente polarizada pelos centros urbanos regionais (Guarda, Covilhã, Fundão) com ofertas mais diversificadas e em maior quantidade de emprego, habitação e, conseqüentemente, com maior capacidade potencial para captação de residentes e investimento.
- Concentração de apoios e fundos comunitários nas grandes cidades, sistema urbano nacional de nível superior, fragilizando a capacidade de intervenção em cidades e vilas de escala inferior.

Estratégia territorial e operacional

04



4 ESTRATÉGIA TERRITORIAL E OPERACIONAL

4.1 Introdução

O diagnóstico apresentado no capítulo anterior retrata a ARU de Mêda sob o ponto de vista estrutural e funcional, evidenciando um conjunto de desafios urbanísticos, socioeconómicos e ambientais que se colocam a médio e longo prazo, e que influenciam o desenvolvimento sustentável deste território.

Neste contexto, constituíram bases de reflexão para o presente Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, os seguintes **desafios**:

Requalificar os espaços urbanos mais frágeis | Essencialmente associado à zona mais antiga (zona mais a sul da ARU), como é o caso do núcleo antigo de Mêda, rica em dinâmicas turísticas e com casario primordialmente habitacional, onde se concentram os casos que inspiram maior atenção do ponto de vista da reabilitação do edificado e reabilitação urbana.

Promover e incentivar a reabilitação do parque edificado | 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.

Qualificar o espaço público e o ambiente urbano | Promover sinergias entre diferentes zonas da ARU, criando condições para que ocorram mais dinâmicas e vivências no espaço público, assumindo-o como um elemento agregador nas suas dimensões de circulação e estar (largos, jardins, etc.), para que a população possa, em segurança e com conforto, deslocar-se e usufruir das várias funções (equipamentos, serviços, comércio, espaços de lazer, etc.) dispersas pela ARU e que devem estar coerentemente interligadas às diferentes áreas residenciais. Este desafio, 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, sinalética, estruturação viária e articulação dos transportes públicos e a reabilitação e reconversão do património construído

Qualificar o ambiente e paisagem numa perspetiva sustentável | Localizada em contexto urbano-rural, a ARU de Mêda apresenta algumas áreas verdes, maioritariamente nas áreas limítrofes, e que se deverão configurar como âncoras de qualificação urbana e às quais se deve associar a qualificação de espaços verdes em domínio privado e espaços públicos permeáveis. No que respeita o espaço público, dever-se-á promover o reforço dos espaços de estar e de socialização numa perspetiva de complementaridade entre dinâmicas

comunitárias e turísticas, a fim de afirmar Mêda como destino turístico, aumentando a sua visibilidade (numa perspetiva sustentável).

Neste desafio 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.

Qualificar a estrutura social e dos serviços associados | Garantir uma oferta de serviços que apoie 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).

Complementarmente aos desafios identificados, sustentados no trabalho de diagnóstico apresentado no capítulo 3, o PERU da ORU sistemática da ARU de Mêda tem em consideração o enquadramento estratégico estabelecido pelo principal IGT em vigor (PDM) e pelo Plano de Ação Mêda 2030¹⁸ que, para a escala do concelho, define como visão *“Afirmar o concelho de Mêda como um território que valoriza as suas especificidades e os seus recursos naturais de forma sustentável, promovendo o progresso e o desenvolvimento económico e social, criando condições de competitividade, inovação e modernidade”* à qual associa um conjunto de propostas sistematizado na tabela seguinte.

Tabela 14. Quadro estratégico previsto no Plano de Ação Mêda 2030

Posicionamento estratégico
<i>(...) desenvolvimento do Concelho deve partir do seu “saber” tradicional no setor agrícola e agroindustrial (...) em paralelo, promover o desenvolvimento do Turismo, alavancado no Património material e imaterial (...). Tem todo o interesse o desenvolvimento de um “cluster” de referência que possa afirmar a “Mêda, Amiga das Famílias”, enquanto um ecossistema com potencial de desenvolvimento. A qualidade ambiental do Concelho tem de ser valorizada como elemento diferenciador e deverá ser um argumento central para a atração de investimento. Deve-se ambicionar o reconhecimento de “Mêda, Concelho Verde”</i>
Eixos estratégicos
<i>(1) agroflorestal (agricultura, floresta, pecuária e agroindústrias) (2) turismo (3) ação social (4) sustentabilidade ambiental</i>
Eixos de suporte
<i>(1) recursos e organização (2) redes e parcerias (3) identidade e comunicação</i>
Objetivos-chave
<i>Obj. 1 - Atrair investimento, captar turistas, fixar residentes; Obj. 2 - Ordenar, revitalizar e rentabilizar o setor agroflorestal e a sustentabilidade do território; Obj. 3 - Delinear ações para dinamizar os setores Industrial e Agroalimentar; Obj. 4 - Criar novas oportunidades para a realização profissional dos jovens; Obj. 5 - Aproximar as pessoas e as instituições, criando sinergias e reforçando o trabalho em rede; Obj. 6 - Consolidar a Mêda como um município inclusivo e socialmente forte</i>

Fonte: Município de Mêda

¹⁸ https://cdn.cm-meda.pt/Documentos/plano-estrategico/PLANO_DE_ACAO2030.pdf

Respeitando as opções de desenvolvimento municipais e reforçando a aposta na reabilitação urbana, a ORU da ARU de Mêda apresenta um quadro estratégico e operacional que integra os seguintes níveis (Figura 33):

- A Visão, que define o que se pretende alcançar com a implementação da operação de reabilitação urbana num horizonte temporal de curto/médio prazo, ou seja, o fio condutor de toda a estratégia proposta para a área de intervenção;
- Os Eixos Estratégicos (EE) que traduzem a visão em linhas específicas de atuação, ou seja, grandes domínios estratégicos que norteiam a operacionalização e aos quais estão associados Objetivos estratégicos (Oe) a alcançar;
- Os Projetos Estruturantes, que correspondem às principais opções de intervenção e onde se organizam as Ações Prioritárias.



Figura 33. Níveis de definição estratégica e operacional

Com este enquadramento e sustentado na análise apresentada de contexto, o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da Operação de Reabilitação Urbana de Mêda contribui para promover a qualidade urbana nas suas múltiplas dimensões, entre elas a preservação e valorização patrimonial, a coesão territorial e dinamização socioeconómica e cultural essencial para a qualidade de vida dos residentes, considerando os princípios a que deve obedecer a política de reabilitação urbana, consagrados no artigo 4.º do RJRU:

a) Princípio da responsabilização dos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios, conferindo-se à sua iniciativa um papel preponderante na reabilitação do edificado e sendo-lhes, nessa medida, imputados os custos inerentes a esta atividade;

b) Princípio da subsidiariedade da ação pública, garantindo que as ações de reabilitação urbana relativas a espaços privados são diretamente promovidas por entidades públicas apenas na medida em que os particulares, quer isoladamente quer em cooperação com aquelas, não as assegurem ou não possam assegurá-las;

- c) Princípio da solidariedade intergeracional, assegurando a transmissão às gerações futuras de espaços urbanos corretamente ordenados e conservados;*
- d) Princípio da sustentabilidade, garantindo que a intervenção assente num modelo financeiramente sustentado e equilibrado e contribuindo para valorizar as áreas urbanas e os edifícios intervencionados através de soluções inovadoras e sustentáveis do ponto de vista sociocultural e ambiental;*
- e) Princípio da integração, preferindo a intervenção em áreas cuja delimitação permita uma resposta adequada e articulada às componentes morfológica, económica, social, cultural e ambiental do desenvolvimento urbano;*
- f) Princípio da coordenação, promovendo a convergência, a articulação, a compatibilização e a complementaridade entre as várias ações de iniciativa pública, entre si, e entre estas e as ações de iniciativa privada;*
- g) Princípio da contratualização, incentivando modelos de execução e promoção de operações de reabilitação urbana e de operações urbanísticas tendentes à reabilitação urbana baseados na concertação entre a iniciativa pública e a iniciativa privada;*
- h) Princípio da proteção do existente, permitindo a realização de intervenções no edificado que, embora não cumpram o disposto em todas as disposições legais e regulamentares aplicáveis à data da intervenção, não agravam a desconformidade dos edifícios relativamente a estas disposições ou têm como resultado a melhoria das condições de segurança e salubridade da edificação ou delas resulta uma melhoria das condições de desempenho e segurança funcional, estrutural e construtiva da edificação e o sacrifício decorrente do cumprimento daquelas disposições seja desproporcionado em face da desconformidade criada ou agravada pela realização da intervenção;*
- i) Princípio da justa ponderação, promovendo uma adequada ponderação de todos os interesses relevantes em face das operações de reabilitação urbana, designadamente os interesses dos proprietários ou de outros titulares de direitos sobre edifícios objeto de operações de reabilitação;*
- j) Princípio da equidade, assegurando a justa repartição dos encargos e benefícios decorrentes da execução das operações de reabilitação urbana.*

4.2 Visão

Sustentado na análise de contexto apresentada, desafios e potencialidades elencados, o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) da ORU de Mêda visa contribuir e estimular o desenvolvimento e regeneração urbana nas suas múltiplas dimensões:

A Visão parte de um conceito amplo de reabilitação urbana, assumida como importante estímulo ao desenvolvimento territorial e socioeconómico da ARU, uma vez que objetiva a melhoria da qualidade do ambiente urbano com consequências diretas na coesão e inclusão social e efeitos multiplicadores na competitividade e atratividade deste território alargado que se afirma como principal polo urbano concelhio, e confere especial relevo ao carácter necessariamente integrado e integrador dos Projetos Estruturantes e respetivas Ações Prioritárias que agregam dimensões diversas como a funcional, económica, social, cultural e ambiental.

Com este enquadramento, a estratégia territorial e operacional dá resposta ao diagnóstico e desafios identificados, num processo que se pretende integrador dos diferentes espaços e elementos estruturantes da ARU que, fruto dos diferentes períodos de construção e das suas características distintas se foram interligando de forma heterogénea e, por vezes, frágil. A visão afirma uma abordagem de regeneração urbana tridimensional, conforme se sistematiza:

- Urbanística e ambiental | diretamente associada ao RJRU, foca-se na valorização e qualificação do parque edificado (multifuncional) e na supressão de fragilidades estruturais existentes potenciando ligações e interdependências espaciais qualificadas entre diferentes espaços;
- Socioeconómica | valorização de atividades económicas e dinâmica social, multifuncionalidade/criatividade/diferenciação/competitividade, captação e retenção de população;
- Cultural | valorização do património cultural material e imaterial, identidade e diversidade.

Face ao exposto, a Visão proposta assume o território diverso da ARU, sede de Concelho, como fator distintivo e valorizador de uma estratégia integrada de desenvolvimento em que se aspira à afirmação de um **aglomerado urbano sustentável e inclusivo** do ponto de vista urbanístico e socioeconómico. Preconiza-se o reforço da reabilitação urbana como desígnio fundamental do presente PERU, renovação do edificado e espaços públicos e revitalização da ARU tirando partido dos diferentes espaços que a constituem e que servem não apenas os seus residentes, mas toda a população concelhia e visitante.

MÊDA, UM CENTRO URBANO SUSTENTÁVEL E INCLUSIVO QUE VALORIZA A DIVERSIDADE E COMPLEMENTARIDADE ENTRE ESPAÇOS URBANOS E RURAIS, POTENCIANDO A QUALIDADE DE VIDA DA POPULAÇÃO RESIDENTE E VISITANTE

Figura 34. Visão

4.3 Eixos e objetivos estratégicos

Tendo como ponto de partida a Visão, e com o foco no objetivo central da formalização e implementação da ORU Sistemática de Mêda através do presente PERU, definem-se três eixos estratégicos (Figura 35), diretamente associados a dimensões estratégicas e operacionais, no sentido de facilitar a materialização e concretização de Projetos e Ações Prioritárias.



Figura 35. Eixos estratégicos

Os três Eixos Estratégicos (EE) definidos dão resposta aos desafios que se colocam ao território, considerando o contexto analisado e a visão preconizada para a ARU de Mêda. A afirmação como polaridade estruturante da rede urbana concelhia e espaço urbano coeso que responda às necessidades da comunidade local são pilares centrais da abordagem integrada de reabilitação urbana preconizada, pelo que existe uma correlação direta entre os EE e as dimensões assumidas como estruturais para a concretização dessa abordagem: intervenção sobre o edificado (tecido urbano) e sobre os espaços públicos (malha urbana) e a competitividade.

Apresentam-se de seguida, em maior detalhe, cada um dos eixos estratégicos (EE) e os respetivos objetivos.

Eixo Estratégico 1. Qualificação e reabilitação do edificado e equipamentos de apoio à qualidade de vida

O Eixo estratégico 1 foca-se na requalificação do parque edificado público e privado da ARU de Mêda por via da sua reabilitação. Ainda que a função habitacional seja predominante, correspondendo a cerca de 56,3% do edificado da ARU, destaca-se a presença de espaços de comércio e serviços,

assim como de equipamentos, que, na generalidade, apresentam necessidades de intervenção de diferentes graus.

O diagnóstico realizado sustentado no levantamento de campo permitiu constatar que, apesar de o edificado com necessidade profundas de intervenção (mau estado de conservação e em ruína) se encontrar disperso um pouco por todo o território, é no núcleo antigo que se verifica a maior concentração de edificado com evidentes e profundas patologias que colocam em causa a segurança, estética e salubridade. Evidencia-se também o elevado número de edificado devoluto na ARU associado à perda populacional que se tem vindo a verificar e que contribui para a degradação, não só do parque edificado, mas também do espaço público exacerbando a necessidade de inverter a tendência de degradação através reabilitação e revitalização urbanas.

Face a este contexto, pretende-se uma atuação proativa que passa não só pelo incentivo à reabilitação do edificado, mas também à valorização da rede de equipamentos e à preservação da identidade local e à capacitação da comunidade para a necessidade de uma reabilitação integrada e integradora, capaz de inverter os padrões de despovoação e consequente degradação crescente do parque edificado.

Desta forma, o EE1 integra os seguintes objetivos:

- Oe1. Incentivar e apoiar processos de reabilitação e requalificação do edificado como elemento chave de valorização da ARU, potenciador de renovadas dinâmicas demográficas e económicas
- Oe2. Reabilitar e, sempre que aplicável, refuncionalizar e adaptar o edificado como forma de revitalização e dinamização da ARU e de resposta adequada ao perfil etário
- Oe3. Qualificar a rede de equipamentos públicos garantindo a adequada resposta às necessidades da população concelhia
- Oe4. Sensibilizar e capacitar a comunidade local para a relevância da reabilitação urbana e do edificado ancorada na descarbonização e gestão eficiente de recursos, de forma a garantir e melhorar a qualidade de vida

Eixo Estratégico 2. Estruturação e valorização dos espaços e infraestruturas/serviços públicos

A ARU de Mêda é caracterizada por diferentes épocas de construção, que determinam o carácter mais orgânico ou ortogonal do espaço público/malha urbana, conforme se trate de uma zona mais antiga ou mais recente.

Tendo em consideração que o espaço público, no qual se incluem arruamentos, largos, praças, parques e jardins, é um elemento fundamental da estruturação urbana, capaz de determinar e/ou influenciar o tipo de vivências, sentido de comunidade e a atratividade do território, importa assumi-lo como determinante para o processo de reabilitação e regeneração urbana, independentemente da sua função (circulação ou estar/lazer), sendo para tal fundamental qualificar a sua heterogeneidade. Assim, o presente Eixo Estratégico assume a estruturação e qualificação do espaço público (nas várias tipologias que o constituem, com especial preponderância para espaços de estar e de circulação) como prioridade, nomeadamente através de uma abordagem em rede, ou seja, uma abordagem integrada de espaços que se interligam de forma segura e coerente.

Âncoras da qualidade urbana, os espaços públicos influenciam a vida comunitária e a qualidade de vida dos residentes, desempenhando também um papel chave no equilíbrio ambiental (não só os espaços verdes, como os espaços de circulação que, se seguros e convidativos, potenciarão a não utilização do automóvel em deslocações de proximidade) mesmo de territórios de baixa densidade como é o caso da ARU.

Desta forma, o EE2 integra os seguintes objetivos:

- Oe5. Qualificar a rede de arruamentos como elemento de estruturação urbana, garantindo a segurança e inclusão nas deslocações de proximidade
- Oe6. Qualificar a rede de espaços públicos afirmando-a como elemento urbano potenciador da qualidade de vida da população e da resiliência urbana, nomeadamente os espaços verdes urbanos
- Oe7. Garantir redes de infraestruturas públicas sustentáveis que garantam respostas adequadas à população e uma eficiente gestão de recursos disponíveis
- Oe8. Garantir a acessibilidade universal e as condições adequadas de segurança para a plena fruição da rede de espaços públicos

Eixo Estratégico 3. Promoção da competitividade e especialização territorial

A atratividade de uma área urbana está intrinsecamente associada às funções que nela existem, à capacidade das mesmas atraírem pessoas e atividades para o território e, subsequentemente, às dinâmicas que daí decorrem e de como e de que forma conseguem responder às necessidades da comunidade local, contribuindo para o seu bem-estar.

Reconhecendo o êxodo rural que se tem vindo a sentir nas últimas décadas em Mêda e contrapondo-o com o crescente e atual êxodo urbano em busca de uma qualidade de vida mais elevada, torna-se necessário reinventar e dinamizar a vertente socioeconómica da ARU, no sentido de conseguir captar investimento e novos residentes, despertando a preferência pelo interior do país. Assim, este Eixo Estratégico pretende valorizar a atividade empresarial, criando e melhorando as condições e espaços, para que se possam manter e acolher novas atividades.

Complementarmente ao exposto, integra-se neste eixo a valorização do património presente na ARU, seja ele classificado ou não, com vista a valorizar e reforçar a identidade local e a torna-la num ativo fundamental para o fomento e diferenciação da microeconomia na ARU, nomeadamente a ligada ao setor turístico.

Desta forma, este Eixo estratégico integra os seguintes objetivos:

- Oe9. Apoiar a dinamização de serviços e comércio de proximidade
- Oe10. Afirmar a cidade de Mêda como ecossistema empreendedor
- Oe11. Valorizar o património e identidade cultural como ativo económico

4.4 Projetos estruturantes

O Programa Estratégico de Reabilitação Urbana materializa-se através de Projetos Estruturantes que incidem sobre as diversas dimensões do território (física, urbanística e ambiental, socioeconómica e cultural) e se afirmam como propostas de intervenção com capacidade para operacionalizar a visão, eixos e objetivos estratégicos.

A identificação dos Projetos Estruturantes, alinhados com os eixos estratégicos definidos, teve em consideração o disposto no artigo 8.º do RJRU que, como por diversas vezes reiterado ao longo deste documento, determina que a *“Operação de Reabilitação Urbana sistemática consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público”*.

Assim, integram o PERU da ARU de Mêda oito Projetos Estruturantes (P) (Tabela 15) que sustentam um processo integrado e abrangente de reabilitação urbana da ARU, e permitem gerar dinâmicas que se alavanquem outros investimentos, públicos e/ou privados.

A relação entre os Projetos Estruturantes e os eixos estratégicos e objetivos é apresentada na Tabela seguinte que sistematiza todos os elementos da estratégia de reabilitação urbana, sendo, contudo, de destacar que, de um modo geral, os projetos apresentam alguma transversalidade em relação à concretização da estratégia integrada proposta, estabelecendo relações de complementaridade entre si.

Tabela 15. Estratégia Territorial e Operacional da ORU de Mêda: Eixos Estratégicos, Objetivos e Projetos Estruturantes

Visão	MÊDA, UM CENTRO URBANO SUSTENTÁVEL E INCLUSIVO QUE VALORIZA A DIVERSIDADE E COMPLEMENTARIDADE ENTRE ESPAÇOS URBANOS E RURAIS, POTENCIANDO A QUALIDADE DE VIDA DA POPULAÇÃO RESIDENTE E VISITANTE		
Eixos estratégicos	EE1. Qualificação e reabilitação do edificado e equipamentos de apoio à qualidade de vida	EE2. Estruturação e valorização de espaços e infraestruturas/serviços públicos	EE3. Promoção da competitividade e especialização territorial
Objetivos estratégicos	<ul style="list-style-type: none"> • Oe1. Incentivar e apoiar processos de reabilitação e requalificação do edificado como elemento chave de valorização da ARU, potenciador de renovadas dinâmicas demográficas e económicas • Oe2. Reabilitar e, sempre que aplicável, refuncionalizar e adaptar o edificado como forma de revitalização e dinamização da ARU e de resposta adequada ao perfil etário • Oe3. Qualificar a rede de equipamentos públicos garantindo a adequada resposta às necessidades da população concelhia • Oe4. Sensibilizar e capacitar a comunidade local para a relevância da reabilitação urbana e do edificado ancorada na descarbonização e gestão eficiente de recursos, de forma a garantir e melhorar a qualidade de vida 	<ul style="list-style-type: none"> • Oe5. Qualificar a rede de arruamentos como elemento de estruturação urbana, garantindo a segurança e inclusão nas deslocações de proximidade • Oe6. Qualificar a rede de espaços públicos afirmando-a como elemento urbano potenciador da qualidade de vida da população e da resiliência urbana, nomeadamente os espaços verdes urbanos • Oe7. Garantir redes de infraestruturas públicas sustentáveis que garantam respostas adequadas à população e uma eficiente gestão de recursos disponíveis • Oe8. Garantir a acessibilidade universal e as condições adequadas de segurança para a plena fruição da rede de espaços públicos 	<ul style="list-style-type: none"> • Oe9. Apoiar a dinamização de serviços e comércio de proximidade • Oe10. Afirmar a cidade de Mêda como ecossistema empreendedor • Oe11. Valorizar o património e identidade cultural como ativo económico
Projetos estruturantes	<p>P1. Incentivo à reabilitação e valorização do parque edificado</p> <p>P2. Adaptação do edificado às necessidades do perfil da população</p>	<p>P3. Consolidação da rede de espaços de circulação</p> <p>P4. Reforço da qualidade e resiliência urbana</p>	<p>P5. Dinamização do tecido económico local</p> <p>P6. Valorização do património cultural</p>

Programa da Operação de Reabilitação Urbana

05



5 PROGRAMA DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

5.1 Ações prioritárias

A operacionalização do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana para a ORU sistemática da ARU de Mêda concretiza-se através da **implementação dos Projetos Estruturantes (P)** que, pela sua natureza, são catalisadores de dinâmicas de transformação e revitalização do território de intervenção.

Como expresso no capítulo anterior, os **Projetos Estruturantes materializam-se por via de Ações Prioritárias (AP)** indutoras de dinâmicas territoriais, sociais e económicas que pretendem contrariar as fragilidades identificadas e potenciar a qualidade e sustentabilidade do ambiente urbano na ARU.

Na Tabela 16 é apresentada a sistematização dos sete Projetos Estruturantes (P) e das 15 Ações Prioritárias (AP) que os integram, sendo de seguida apresentadas fichas síntese. As fichas síntese dos Projetos Estruturantes incluem a identificação do mesmo, dos objetivos específicos para os quais concorrem e as Ações Prioritárias que englobam. As fichas das Ações Prioritárias, para além da descrição, integram a calendarização indicativa e estimativa orçamental, bem como a natureza e a identificação de fonte potenciais de financiamento (Figura 36).

AP x.x.											
Descrição											
Promotor		Principais entidades a envolver									
Natureza do investimento		Estimativa do investimento									
		Até 100.000€	Entre 100.000€ e 500.000€	Entre 500.000€ e 1.000.000€	Entre 1.000.000€ e 5.000.000€	Mais de 5.000.000€					
Fontes de financiamento possíveis/a verificar		Cronograma									
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033

Figura 36. Modelo de ficha síntese de AP

Tabela 16. Estratégia Territorial e Operacional da ORU de Mêda: Eixos Estratégicos, Projetos Estruturantes e Ações prioritárias

Eixos estratégicos	Projetos estruturantes	Ações prioritárias
EE1. Qualificação e reabilitação do edificado e equipamentos de apoio à qualidade de vida	P1. Valorização do parque edificado	AP1.1 Reabilitação e eficiência energética do parque edificado privado
		AP1.2. Reabilitação e eficiência energética do parque edificado público ou de utilização pública – rede de equipamentos de proximidade
		AP1.3. Sensibilização e capacitação da comunidade local para a reabilitação eficiente do edificado
	P2. Adaptação do edificado às necessidades do perfil da população	AP2.1. Apoio a intervenções de adequação do parque edificado e incremento da segurança e conforto habitacional, nomeadamente da população mais frágil
		AP2.2. Promoção da inclusão e acessibilidade na rede de equipamentos públicos de proximidade
EE2. Estruturação e valorização de espaços e infraestruturas/serviços públicos	P3. Consolidação da rede de espaços de circulação	AP3.1. Qualificação de espaços de circulação viária e pedonal
		AP3.2 Criação de estacionamento com reserva de oferta para utilizadores específicos
	P4. Reforço da qualidade e resiliência urbana	AP4.1. Modernização e eficiência energética e hídrica nos espaços públicos
		AP4.2. Valorização da rede de espaços públicos de estar/lazer, incluindo espaços verdes
		AP4.3. Qualificação e modernização da rede de infraestruturas públicas
		AP4.4. Valorização de resíduos urbanos
P5. Dinamização do tecido económico local	AP5.1. Criação de medidas de incentivo à fixação de trabalhadores remotos	
	AP5.2. Modernização do comércio local	
EE3. Promoção da competitividade e especialização territorial	P6. Valorização do património cultural	AP6.1. Qualificação de elementos patrimoniais e reforço da oferta turística
		AP6.2. Melhoria das condições de acolhimento a turistas e visitantes

P1. VALORIZAÇÃO DO PARQUE EDIFICADO		
Eixos e Objetivos para os quais contribui		
EE1. Qualificação e reabilitação do edificado e equipamentos de apoio à qualidade de vida <ul style="list-style-type: none"> Oe1. Incentivar e apoiar processos de reabilitação e requalificação do edificado como elemento chave de valorização da ARU, potenciador de renovadas dinâmicas demográficas e económicas Oe2. Reabilitar e, sempre que aplicável, refuncionalizar e adaptar o edificado como forma de revitalização e dinamização da ARU e de resposta adequada ao perfil etário Oe3. Qualificar a rede de equipamentos públicos garantindo a adequada resposta às necessidades da população concelhia Oe4. Sensibilizar e capacitar a comunidade local para a relevância da reabilitação urbana e do edificado ancorada na descarbonização e gestão eficiente de recursos, de forma a garantir e melhorar a qualidade de vida 	EE2. Estruturação e valorização de espaços e infraestruturas/serviços públicos <ul style="list-style-type: none"> Oe5. Qualificar a rede de arruamentos como elemento de estruturação urbana, garantindo a segurança e inclusão nas deslocações de proximidade Oe6. Qualificar a rede de espaços públicos afirmando-a como elemento urbano potenciador da qualidade de vida da população e da resiliência urbana, nomeadamente os espaços verdes urbanos Oe7. Garantir redes de infraestruturas públicas sustentáveis que garantam respostas adequadas à população e uma eficiente gestão de recursos disponíveis Oe8. Garantir a acessibilidade universal e as condições adequadas de segurança para a plena fruição da rede de espaços públicos 	EE3. Promoção da competitividade e especialização territorial <ul style="list-style-type: none"> Oe9. Apoiar a dinamização de serviços e comércio de proximidade Oe10. Afirmar a cidade de Mêda como ecossistema empreendedor Oe11. Valorizar o património e identidade cultural como ativo económico
Ações prioritárias	<ul style="list-style-type: none"> AP1.1 Reabilitação e eficiência energética do parque edificado privado AP1.2. Reabilitação e eficiência energética do parque edificado público – rede de equipamentos de proximidade AP1.3. Sensibilização e capacitação da comunidade local para a reabilitação eficiente do edificado 	
Territorialização	<p>P1. Valorização do parque edificado</p> <ul style="list-style-type: none"> AP1.1 Reabilitação e eficiência energética do parque edificado privado AP1.2. Reabilitação e eficiência energética do parque edificado público – rede de equipamentos de proximidade AP1.3. Sensibilização e capacitação da comunidade local para a reabilitação eficiente do edificado (*) <p>(*) Ação não territorializável/abrange toda a ARU</p>	

AP 1.1. Reabilitação e eficiência energética do parque edificado privado																					
Descrição																					
<p>Esta AP foca-se na promoção de intervenções estruturais de reabilitação do edificado privado da ARU, tendo em vista a melhoria da salubridade e da qualidade do ambiente urbano, incluindo, no requisito da reabilitação do edificado os princípios de eficiência térmica e energética.</p> <p>Através do trabalho de campo realizado verificaram-se patologias e a existência de edifícios devolutos. No que concerne ao estado de conservação, registaram-se 151 edifícios em mau estado de conservação e 80 em ruína; sendo estes os alvos prioritários da presente AP.</p> <p>[Observação: O levantamento realizado constitui um elemento indicativo e orientador que não substitui as competências da Câmara Municipal no que diz respeito à certificação do estado dos imóveis, de acordo com o 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.]</p> <p>As intervenções em domínio privado são da responsabilidade dos proprietários, aos quais o Município, através da equipa técnica municipal, assegurará o apoio técnico necessário.</p> <p>Também se inclui na presente AP a preservação de elementos distintivos que estão integrados em imóveis privados e que devem ser alvo de especial atenção.</p> <p>Para efeitos de estimativa de investimento foram considerados os imóveis em mau estado de conservação e em ruína, de acordo com o levantamento realizado, tendo sido aplicada à área dos imóveis, aferida em cerca de 28 256 m² (20 906,6 m² referente aos 151 imóveis em mau estado e 7 348,9 m² aos 80 imóveis em ruína) o valor médio definido na tabela de custos para intervenções médias e profundas (Tabela 18), tendo-se alcançado um valor na ordem dos 14,5 milhões de euros. Perspetiva-se que se possa implementar, do ponto de vista temporal ao longo de todo o período de execução do PERU.</p> <p>De salientar complementarmente que devem ser privilegiadas intervenções de reabilitação que integrem medidas centradas no desempenho energético e na redução de emissões de CO₂ dos edifícios (NZEB).</p>																					
Promotor	Principais entidades a envolver																				
Proprietários	Município																				
Natureza do investimento	Estimativa do investimento																				
Privado	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Até 100.000€</th> <th>Entre 100.000€ e 500.000€</th> <th>Entre 500.000€ e 1.000.000€</th> <th>Entre 1.000.000€ e 5.000.000€</th> <th>Mais de 5.000.000€</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Até 100.000€	Entre 100.000€ e 500.000€	Entre 500.000€ e 1.000.000€	Entre 1.000.000€ e 5.000.000€	Mais de 5.000.000€															
Até 100.000€	Entre 100.000€ e 500.000€	Entre 500.000€ e 1.000.000€	Entre 1.000.000€ e 5.000.000€	Mais de 5.000.000€																	
Fontes de financiamento possíveis/a verificar	Cronograma																				
Programa de Recuperação e Resiliência Programas de apoio à reabilitação do IHRU IFFRU ou instrumento financeiro equiparado no próximo período 2021-2027 Orçamento próprio	<table border="1"> <thead> <tr> <th>2024</th> <th>2025</th> <th>2026</th> <th>2027</th> <th>2028</th> <th>2029</th> <th>2030</th> <th>2031</th> <th>2032</th> <th>2033</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> </tr> </tbody> </table>	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033										
2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033												

AP 1.2.		Reabilitação e eficiência energética do parque edificado público ou de utilização pública – rede de equipamentos de proximidade									
Descrição											
<p>Esta AP corresponde à reabilitação de edifícios públicos, nomeadamente equipamentos e serviços de proximidade, de suporte à qualidade de vida da comunidade local, com necessidades atuais de intervenção, ou que, dada a avaliação atual, possam vir a ter essa necessidade durante o período de execução da ORU.</p> <p>O levantamento de campo permitiu constatar que na generalidade os edifícios públicos se encontram em bom ou razoável estado de conservação, não apresentando uma necessidade premente de intervenção. Contudo, estes devem ser alvo de regular avaliação das necessidades, contemplando os investimentos necessários para que continuem a dar respostas adequadas à população, nomeadamente equipamentos apoio social (infância e respostas específicas), administrativos, saúde, proteção civil e cultura.</p> <p>Integra também a presente AP a avaliação da necessidade e eventual aquisição de edifícios por parte do município ou junta de freguesia e a sua refuncionalização, a fim de colmatar possíveis lacunas da oferta de serviços ou mesmo habitação na ARU. Assim, inclui-se nesta AP a possível aquisição de imóveis devolutos ou em mau estado de conservação e a sua subsequente reabilitação e disponibilização à população.</p> <p>A estimativa de investimento é calculada por defeito com base na área dos imóveis, prevendo-se intervenções ligeiras em edifícios em estado de conservação razoável, uma vez que, atendendo ao horizonte temporal de implementação da ORU, estes podem vir a necessitar de intervenções.</p> <p>Foram sinalizados 11 edifícios, com uma área total de cerca de 10,5 mil m², totalizando um investimento na ordem dos 2,5 milhões de euros, ao qual se poderá associar investimentos na aquisição e refuncionalização de algum espaço que possa vir a verificar-se como essencial para a qualificação do aglomerado.</p>											
Promotor		Principais entidades a envolver									
Município Proprietários (não particulares)		Instituto de Segurança Social Junta de Freguesia Comunidade Intermunicipal Beiras e Serra da Estrela									
Natureza do investimento		Estimativa do investimento									
Público Privado		Até 100.000€	Entre 100.000€ e 500.000€	Entre 500.000€ e 1.000.000€	Entre 1.000.000€ e 5.000.000€		Mais de 5.000.000€				
Fontes de financiamento possíveis/a verificar		Cronograma									
Portugal 2030 / Centro 2030 Programa de Recuperação e Resiliência Orçamento próprio		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033

AP 1.3. Sensibilização e capacitação da comunidade local para a reabilitação eficiente do edificado											
Descrição											
<p>A presente AP é de importância transversal a todas as ações relativas a intervenções físicas na ARU, com especial preponderância para a adequada concretização das AP1.1 e 1.2.</p> <p>A resolução do quadro atual de fragilidade estrutural da ARU e de comprometimento da sua qualidade urbanística e estética é um compromisso coletivo que exige a concertação de esforços públicos e privados. Integram-se assim nesta AP as seguintes atividades:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Implementação de sessões/ciclos de capacitação para diferentes públicos (proprietários de imóveis na ARU; empreiteiros/construtores; arquitetos/empresas de arquitetura e projetos). • Avaliação da necessidade de criação de guia de boas práticas para a reabilitação do edificado, agregando informações úteis relacionadas com intervenções nos edifícios (quer de uso residencial, quer de uso comercial) do ponto de vista estrutural e que, entre outros conteúdos que permitam melhorar as condições de uso/habitabilidade dos edifícios, poderá conter: <ol style="list-style-type: none"> i. Formas de aplicação correta de materiais e técnicas atuais em edifícios antigos; ii. Conceitos relacionados com o desempenho térmico dos edifícios e identificação de medidas de melhoria destinadas a aumentar o conforto térmico e acústico dos ambientes interiores, assim como a salvaguardar a qualidade do ar interior e a minimizar os consumos energéticos associados à climatização e à iluminação; iii. Manutenção de fachadas/características arquitetónicas distintivas/elementos de valorização do edificado. <p>Esta AP perspectiva-se como responsabilidade do Município. Na sua concretização é essencial o envolvimento da comunidade local, nomeadamente os proprietários de imóveis na ARU; empresas de construção civil e de arquitetura e projetos e profissionais ligados a estes ramos de atividade e que de forma direta ou indireta possam intervir no processo de reabilitação e requalificação arquitetónica e urbanística da ARU.</p> <p>Tendo em consideração o seu carácter, perspectiva-se que a AP possa ser concretizada durante todo o período de implementação da ORU, com ações de capacitação anuais, por exemplo.</p>											
Promotor	Principais entidades a envolver										
Município	Junta de Freguesia Empresas de construção, arquitetura e projetos Comunidade local – proprietários de imóveis										
Natureza do investimento	Estimativa do investimento										
Público	<table border="1"> <tr> <td>Até 100.000€</td> <td>Entre 100.000€ e 500.000€</td> <td>Entre 500.000€ e 1.000.000€</td> <td>Entre 1.000.000€ e 5.000.000€</td> <td>Mais de 5.000.000€</td> </tr> </table>	Até 100.000€	Entre 100.000€ e 500.000€	Entre 500.000€ e 1.000.000€	Entre 1.000.000€ e 5.000.000€	Mais de 5.000.000€					
Até 100.000€	Entre 100.000€ e 500.000€	Entre 500.000€ e 1.000.000€	Entre 1.000.000€ e 5.000.000€	Mais de 5.000.000€							
Fontes de financiamento possíveis/a verificar	Cronograma										
Orçamento próprio	<table border="1"> <tr> <td>2024</td> <td>2025</td> <td>2026</td> <td>2027</td> <td>2028</td> <td>2029</td> <td>2030</td> <td>2031</td> <td>2032</td> <td>2033</td> </tr> </table>	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033		

P2. ADAPTAÇÃO DO EDIFICADO ÀS NECESSIDADES DO PERFIL DA POPULAÇÃO	
Eixos e Objetivos para os quais contribui	
<p>EE1. Qualificação e reabilitação do edificado e equipamentos de apoio à qualidade de vida</p> <ul style="list-style-type: none"> Oe1. Incentivar e apoiar processos de reabilitação e requalificação do edificado como elemento chave de valorização da ARU, potenciador de renovadas dinâmicas demográficas e económicas Oe2. Reabilitar e, sempre que aplicável, refuncionalizar e adaptar o edificado como forma de revitalização e dinamização da ARU e de resposta adequada ao perfil etário Oe3. Qualificar a rede de equipamentos públicos garantindo a adequada resposta às necessidades da população concelhia Oe4. Sensibilizar e capacitar a comunidade local para a relevância da reabilitação urbana e do edificado ancorada na descarbonização e gestão eficiente de recursos, de forma a garantir e melhorar a qualidade de vida 	<p>EE2. Estruturação e valorização de espaços e infraestruturas/serviços públicos</p> <ul style="list-style-type: none"> Oe5. Qualificar a rede de arruamentos como elemento de estruturação urbana, garantindo a segurança e inclusão nas deslocações de proximidade Oe6. Qualificar a rede de espaços públicos afirmando-a como elemento urbano potenciador da qualidade de vida da população e da resiliência urbana, nomeadamente os espaços verdes urbanos Oe7. Garantir redes de infraestruturas públicas sustentáveis que garantam respostas adequadas à população e uma eficiente gestão de recursos disponíveis Oe8. Garantir a acessibilidade universal e as condições adequadas de segurança para a plena fruição da rede de espaços públicos
	<p>EE3. Promoção da competitividade e especialização territorial</p> <ul style="list-style-type: none"> Oe9. Apoiar a dinamização de serviços e comércio de proximidade Oe10. Afirmar a cidade de Mêda como ecossistema empreendedor Oe11. Valorizar o património e identidade cultural como ativo económico
Ações prioritárias	<ul style="list-style-type: none"> AP2.1. Apoio a intervenções de adequação do parque edificado e incremento da segurança e conforto habitacional, nomeadamente da população mais frágil AP2.2. Promoção da inclusão e acessibilidade na rede de equipamentos públicos de proximidade
Territorialização	<p>P2. Adaptação do edificado às necessidades do perfil da população</p> <ul style="list-style-type: none"> AP2.1. Apoio a intervenções de adequação do parque edificado e incremento da segurança e conforto habitacional, nomeadamente da população mais frágil AP2.2. Promoção da inclusão e acessibilidade na rede de equipamentos públicos (ou de utilização pública) de proximidade <p>0 50 100 m</p>

AP 2.1.	Apoio a intervenções de adequação do parque edificado e incremento da segurança e conforto habitacional, nomeadamente da população mais frágil										
Descrição											
<p>O crescente envelhecimento demográfico somado ao edificado envelhecido da ARU, impõem a necessidade de uma verificação regular das condições do parque edificado, em particular no parque habitacional, principalmente da população mais frágil e vulnerável (idosos, pessoas com deficiência e população em situação de carência financeira), no sentido de se manter um estado de conservação adequado e condições habitacionais dignas para toda a população.</p> <p>O pressuposto chave desta AP está intrinsecamente ligado com a AP1.1, relacionada com a reabilitação estrutural e adequação do parque edificado, focando-se principalmente na segurança e conforto habitacional, conferindo à população condições plenas de utilização e usufruto e qualidade de vida, contudo, integra a componente da necessária adequação de espaços a situações de mobilidade condicionada.</p> <p>A presente AP integra:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Valorização de programas de apoio comunitário (exemplo: Programa de Intervenções em Habitações (PRR)); • Apoio à manutenção de condições de conforto e adequação da habitação própria (comparticipação na totalidade ou em parte de pequenas obras de conservação e adaptação como por exemplo: conforto térmico); • Ponderação de aplicação de incentivos municipais a: <ul style="list-style-type: none"> ○ Proprietários/promotores imobiliários que implementem projetos habitacionais que cumpram todas as regras da acessibilidade universal; ○ Proprietários de comércio e serviços que adaptem os seus espaços para terem acessibilidade universal nas instalações e nos serviços e produtos. <p>Esta é uma ação transversal a todo o edificado da ARU, sendo necessária a sinalização da população mais fragilizada e da sua situação habitacional.</p> <p>Por esta ser uma ação transversal a todo o edificado da ARU, revelando necessária a sinalização da população mais fragilizada e da sua situação habitacional, não só no momento de implementação, mas ao longo de todo o período vigente da ORU, estima-se que o seu investimento possa rondar 1 milhão de euros.</p>											
Promotor		Principais entidades a envolver									
Proprietários		Instituto Nacional para a Reabilitação									
Município		Instituto de Segurança Social									
Natureza do investimento		Estimativa do investimento									
Privado		Até 100.000€		Entre 100.000€ e 500.000€		Entre 500.000€ e 1.000.000€		Entre 1.000.000€ e 5.000.000€		Mais de 5.000.000€	
Público											
Fontes de financiamento possíveis/a verificar		Cronograma									
Programa de Recuperação e Resiliência											
Programas do IHRU											
Orçamento próprio (município e privados)											
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033

AP 2.2.		Promoção da inclusão e acessibilidade na rede de equipamentos públicos (ou de utilização pública) de proximidade									
Descrição											
<p>A presente AP foca-se em intervenções físicas nos equipamentos públicos ou equipamentos abertos ao público (propriedade de associações, IPSS, etc.) que necessitam de adequar os seus espaços às novas necessidades dos seus utentes. Com o crescente aumento da população idosa e a transformação do perfil sociodemográfico, há a necessidade de adaptar os serviços às necessidades emergentes.</p> <p>Englobando-se nesta AP:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Acessibilidade física aos equipamentos/serviços e no interior dos mesmos – adequação com rampas, elevadores ou plataformas de apoio à mobilidade; sistemas sonoros de apoio à utilização e outros que possam tornar a rede de serviços públicos 100% inclusiva e acessível; • Prestação de serviços em diferentes idiomas – capacitação das respostas públicas ou equiparadas para a crescente população migrante e turistas internacionais que possam ser utilizadores, ainda que não regulares, das mesmas; • Desmaterialização de serviços – possibilidade de reforçar a prestação de serviços à distância – por telefone, internet, etc. <p>Nota: integra o cumprimento, do estipulado no Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto, que aprova o regime da acessibilidade aos edifícios e estabelecimentos que recebem público, via pública e edifícios habitacionais</p>											
Promotor		Principais entidades a envolver									
Município Entidades públicas ou equiparadas com serviços abertos ao público		-									
Natureza do investimento		Estimativa do investimento									
Público Privado		Até 100.000€	Entre 100.000€ e 500.000€	Entre 500.000€ e 1.000.000€	Entre 1.000.000€ e 5.000.000€	Mais de 5.000.000€					
Fontes de financiamento possíveis/a verificar		Cronograma									
Programa de Recuperação e Resiliência Portugal 2030 Orçamento próprio (município e privados)		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033

P3. CONSOLIDAÇÃO DA REDE DE ESPAÇOS DE CIRCULAÇÃO		
Eixos e Objetivos para os quais contribui		
<p>EE1. Qualificação e reabilitação do edificado e equipamentos de apoio à qualidade de vida</p> <ul style="list-style-type: none"> Oe1. Incentivar e apoiar processos de reabilitação e requalificação do edificado como elemento chave de valorização da ARU, potenciador de renovadas dinâmicas demográficas e económicas Oe2. Reabilitar e, sempre que aplicável, refuncionalizar e adaptar o edificado como forma de revitalização e dinamização da ARU e de resposta adequada ao perfil etário Oe3. Qualificar a rede de equipamentos públicos garantindo a adequada resposta às necessidades da população concelhia Oe4. Sensibilizar e capacitar a comunidade local para a relevância da reabilitação urbana e do edificado ancorada na descarbonização e gestão eficiente de recursos, de forma a garantir e melhorar a qualidade de vida 	<p>EE2. Estruturação e valorização de espaços e infraestruturas/serviços públicos</p> <ul style="list-style-type: none"> Oe5. Qualificar a rede de arruamentos como elemento de estruturação urbana, garantindo a segurança e inclusão nas deslocações de proximidade Oe6. Qualificar a rede de espaços públicos afirmando-a como elemento urbano potenciador da qualidade de vida da população e da resiliência urbana, nomeadamente os espaços verdes urbanos Oe7. Garantir redes de infraestruturas públicas sustentáveis que garantam respostas adequadas à população e uma eficiente gestão de recursos disponíveis Oe8. Garantir a acessibilidade universal e as condições adequadas de segurança para a plena fruição da rede de espaços públicos 	<p>EE3. Promoção da competitividade e especialização territorial</p> <ul style="list-style-type: none"> Oe9. Apoiar a dinamização de serviços e comércio de proximidade Oe10. Afirmar a cidade de Mêda como ecossistema empreendedor Oe11. Valorizar o património e identidade cultural como ativo económico
Ações prioritárias	<ul style="list-style-type: none"> AP3.1. Qualificação de espaços de circulação viária e pedonal AP3.2 Criação de estacionamento com reserva de oferta para utilizadores específicos 	
Territorialização	<p>P3. Consolidação da rede de espaços de circulação</p> <ul style="list-style-type: none"> AP3.1. Qualificação de espaços de circulação viária e pedonal AP3.2 Criação de estacionamento com reserva de oferta para utilizadores específicos 	

AP3.1. Qualificação de espaços de circulação viária e pedonal											
Descrição											
<p>A presente AP corresponde às intervenções de qualificação e valorização dos espaços públicos de circulação existentes na ARU, sejam de suporte à circulação viária, pedonal ou ciclável, prevendo-se a prioridade a ações de minimização de conflitos entre peão e automóvel e promoção da mobilidade urbana sustentável.</p> <p>Face ao exposto nesta AP integram-se:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Elaboração de plano de circulação e implementação de sinalética: desenvolvimento de um estudo de trânsito e circulação e subsequente implementação das propostas veiculadas que podem estar relacionadas, essencialmente, com sentidos de circulação (supressão, reordenamento, etc.), estacionamento e reforço de sinalética. Este plano e a sua implementação assume especial relevância nas zonas mais antigas, em que o perfil dos arruamentos é exíguo e existem alguns conflitos entre circulação e estacionamento; • Intervenções para melhoria do estado de conservação dos espaços de circulação (faixa de rodagem e passeios – dependendo do perfil dos arruamentos), tendo por base necessidades identificadas e as que venham a ser identificadas ao longo do período de implementação da ORU sistemática, nomeadamente a qualificação de pavimentos em estado de conservação mau e razoável (levantamento outubro de 2023), optando por pavimentos, sempre que possível sustentáveis e que não impermeabilizem o solo; • Medidas/projetos para minimização de zonas de conflito, nomeadamente, viário e entre peão/automóvel, com incremento da segurança da circulação pedonal e ciclável. Especial enfoque na ligação a equipamentos – áreas de lazer e recreio e serviços públicos (equipamentos sociais, de saúde, administrativos, escolares, religiosos, desportivos, etc.) na ARU – soluções de pavimento para acalmia de trânsito, segmentação de áreas, etc. • Medidas de acessibilidade universal – cumprimento, do estipulado no Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto, que aprova o regime da acessibilidade aos edifícios e estabelecimentos que recebem público, via pública e edifícios habitacionais <p>Para efeitos de apuramento de estimativa de investimento foram aferidas as áreas dos espaços de circulação em mau estado de conservação e razoável, aplicando-se a estas os custos padrões de intervenções média e ligeira em espaços públicos (Tabela 18). O valor estimado ascende a 2 milhões de euros (considerando um perfil médio de 6 metros para o cálculo de área e uma extensão de cerca de 128,2 m de arruamento em mau estado e de 8 630,4 m em estado razoável – a estes foi somada uma área de 3 794 m que corresponde aos largos em razoável estado de conservação). Este valor poderá ser superior, considerando medidas de acalmia.</p>											
Promotor	Principais entidades a envolver										
Município	Junta de Freguesia										
Natureza do investimento	Estimativa do investimento										
Público	<table border="1"> <tr> <td>Até 100.000€</td> <td>Entre 100.000€ e 500.000€</td> <td>Entre 500.000€ e 1.000.000€</td> <td>Entre 1.000.000€ e 5.000.000€</td> <td>Mais de 5.000.000€</td> </tr> </table>	Até 100.000€	Entre 100.000€ e 500.000€	Entre 500.000€ e 1.000.000€	Entre 1.000.000€ e 5.000.000€	Mais de 5.000.000€					
Até 100.000€	Entre 100.000€ e 500.000€	Entre 500.000€ e 1.000.000€	Entre 1.000.000€ e 5.000.000€	Mais de 5.000.000€							
Fontes de financiamento possíveis/a verificar	Cronograma										
Plano de Recuperação e Resiliência Portugal 2030 / Centro 2030 Orçamento próprio	<table border="1"> <tr> <td>2024</td> <td>2025</td> <td>2026</td> <td>2027</td> <td>2028</td> <td>2029</td> <td>2030</td> <td>2031</td> <td>2032</td> <td>2033</td> </tr> </table>	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033		

AP3.2. Criação de estacionamento com reserva de oferta para utilizadores específicos											
Descrição											
<p>A presente AP visa reforçar a capacidade de estacionamento na ARU, através da qualificação de espaços existentes onde o estacionamento se verifica e da criação de novas áreas ordenadas que invertam a tendência observada de estacionamento informal.</p> <p>Complementarmente, prevê-se que, como resultado da concretização da AP3.1., possam ser identificadas possíveis soluções para a criação de espaços de paragem de veículos que não comprometam a qualidade do ambiente urbana e a adequada e segura circulação de peões. Prevê-se que possam ser identificadas, por exemplo (i) soluções lineares, decorrentes da reorganização de sentidos de trânsito, ou (ii) bolsas, em espaços não construídos e passíveis de ter este uso, ou lotes com imóveis em ruína que possam ser demolidos para dar lugar a uma rede de pequenas áreas de estacionamento.</p> <p>De notar que na territorialização desta AP apenas se assinalam os espaços a qualificar e não os a criar, uma vez que estes últimos deverão ser avaliados pela autarquia em sede de operacionalização da presente ORU. Importa ainda que sejam contemplados no desenho de novas áreas de estacionamento (assim como na qualificação das atuais), locais reservados a para utilizadores específicos, nomeadamente para pessoas com mobilidade condicionada e também áreas de estacionamento associadas ao carregamento de veículos elétricos.</p> <p>A estimativa de investimento da presente ação é calculada com base na área dos espaços sinalizados, sendo por isso uma estimativa por excesso, correspondendo a de cerca de 3 962 m², à qual se aplicam custos padrão de criação de espaço público da Tabela 18.</p> <p>No que se refere ao horizonte temporal de implementação, apesar de se perspetivar que estas intervenções possam ser concretizadas a curto prazo, a possibilidade de serem identificadas outras bolsas a criar determina um cronograma indicativo de implementação mais extenso.</p>											
Promotor	Principais entidades a envolver										
Município	Junta de Freguesia										
Natureza do investimento	Estimativa do investimento										
Público	<table border="1"> <tr> <td>Até 100.000€</td> <td>Entre 100.000€ e 500.000€</td> <td>Entre 500.000€ e 1.000.000€</td> <td>Entre 1.000.000€ e 5.000.000€</td> <td>Mais de 5.000.000€</td> </tr> </table>	Até 100.000€	Entre 100.000€ e 500.000€	Entre 500.000€ e 1.000.000€	Entre 1.000.000€ e 5.000.000€	Mais de 5.000.000€					
Até 100.000€	Entre 100.000€ e 500.000€	Entre 500.000€ e 1.000.000€	Entre 1.000.000€ e 5.000.000€	Mais de 5.000.000€							
Fontes de financiamento possíveis/a verificar	Cronograma										
Portugal 2030 / Centro 2030 Orçamento próprio	<table border="1"> <tr> <td>2024</td> <td>2025</td> <td>2026</td> <td>2027</td> <td>2028</td> <td>2029</td> <td>2030</td> <td>2031</td> <td>2032</td> <td>2033</td> </tr> </table>	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033		

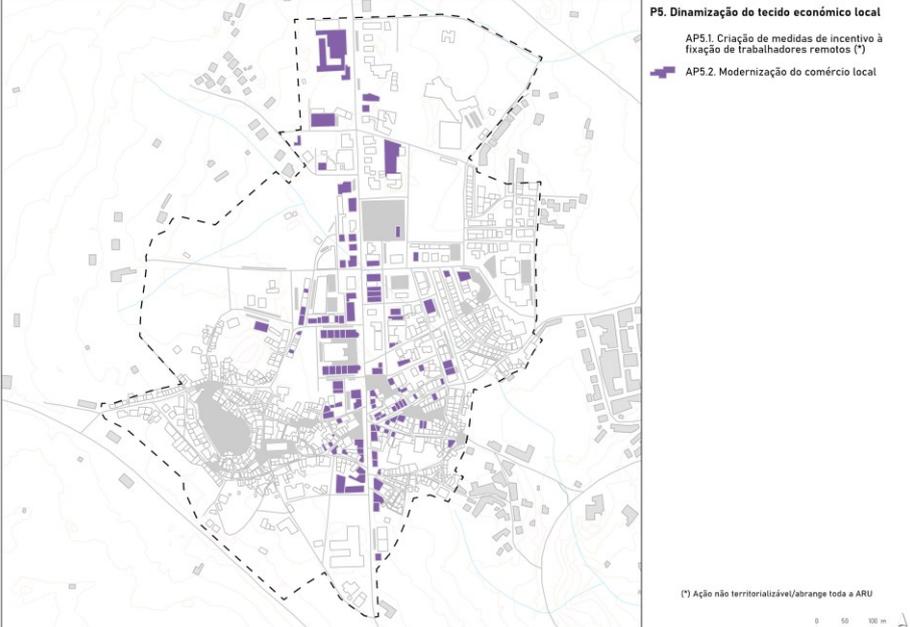
P4. REFORÇO DA QUALIDADE E RESILIÊNCIA URBANA	
Eixos e Objetivos para os quais contribui	
<p>EE1. Qualificação e reabilitação do edificado e equipamentos de apoio à qualidade de vida</p> <ul style="list-style-type: none"> Oe1. Incentivar e apoiar processos de reabilitação e requalificação do edificado como elemento chave de valorização da ARU, potenciador de renovadas dinâmicas demográficas e económicas Oe2. Reabilitar e, sempre que aplicável, refuncionalizar e adaptar o edificado como forma de revitalização e dinamização da ARU e de resposta adequada ao perfil etário Oe3. Qualificar a rede de equipamentos públicos garantindo a adequada resposta às necessidades da população concelhia Oe4. Sensibilizar e capacitar a comunidade local para a relevância da reabilitação urbana e do edificado ancorada na descarbonização e gestão eficiente de recursos, de forma a garantir e melhorar a qualidade de vida 	<p>EE2. Estruturação e valorização de espaços e infraestruturas/serviços públicos</p> <ul style="list-style-type: none"> Oe5. Qualificar a rede de arruamentos como elemento de estruturação urbana, garantindo a segurança e inclusão nas deslocações de proximidade Oe6. Qualificar a rede de espaços públicos afirmando-a como elemento urbano potenciador da qualidade de vida da população e da resiliência urbana, nomeadamente os espaços verdes urbanos Oe7. Garantir redes de infraestruturas públicas sustentáveis que garantam respostas adequadas à população e uma eficiente gestão de recursos disponíveis Oe8. Garantir a acessibilidade universal e as condições adequadas de segurança para a plena fruição da rede de espaços públicos
	<p>EE3. Promoção da competitividade e especialização territorial</p> <ul style="list-style-type: none"> Oe9. Apoiar a dinamização de serviços e comércio de proximidade Oe10. Afirmar a cidade de Mêda como ecossistema empreendedor Oe11. Valorizar o património e identidade cultural como ativo económico
Ações prioritárias	<ul style="list-style-type: none"> AP4.1. Modernização e eficiência energética nos espaços públicos AP4.2. Valorização da rede de espaços públicos de estar/lazer, incluindo espaços verdes AP4.3. Qualificação e modernização da rede de infraestruturas públicas AP4.4. Valorização de resíduos urbanos
Territorialização	<p>P4. Reforço da qualidade e resiliência urbana</p> <ul style="list-style-type: none"> AP4.1. Modernização e eficiência energética e hídrica nos espaços públicos (*) AP4.2. Valorização da rede de espaços públicos de estar/lazer, incluindo espaços verdes AP4.3. Qualificação e modernização da rede de infraestruturas públicas (*) AP4.4. Valorização de resíduos urbanos (*) <p>(*) Ação não territorializável/abrange toda a ARU</p>

AP4.1.		Modernização e eficiência energética e hídrica nos espaços públicos									
Descrição											
<p>A presente AP visa a promoção da eficiência energética e hídrica nos espaços públicos, incluindo por isso, a dimensão da iluminação pública (incluindo a cénica e a sinalética) e a dimensão da gestão da utilização de água (incluindo limpezas e regas). Neste sentido deve ser avaliado e implementado em toda a ARU:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sistema de iluminação pública eficiente, com luminárias de baixo consumo e elevada eficiência e, em espaços específicos, com tecnologia inteligente que permita a gestão de fluxos energéticos e a sua adequação aos níveis de utilização dos espaços e de segurança e conforto para a população; • Sistema de reservatórios de água, nomeadamente de pluviais, para que possa ser avaliada a sua utilização em regas de espaços verdes e limpezas de espaços públicos; • Sistema de rega eficiente. <p>As medidas propostas são tendencialmente para toda a ARU, podendo, contudo, ser testadas em áreas piloto, no sentido de avaliar ganhos e envolver a comunidade na sua avaliação, alargando-se progressivamente ao restante aglomerado, tendo assim como suporte um processo adequado de monitorização de resultados que permita traçar intervenções futuras.</p> <p>Deve ser prevista a atualização constante dos sistemas no sentido de os tornar mais eficientes (fontes de energia renovável, luminárias, controladores, gestão inteligente), permitindo a utilização autónoma de sistemas versáteis adaptados às condições e necessidades do local. No caso da eficiência energética da iluminação pública, contribuirá para a garantia de níveis de luminosidade adequados, de maneira a assegurar condições de segurança e conforto para os utilizadores, em conformidade com as normas estabelecidas no âmbito do Documento de Referência para a Eficiência Energética na Iluminação Pública.</p> <p>A implementação desta AP deve ocorrer, na sua dimensão teste, nos primeiros anos, sendo os restantes anos associados à sua plena implementação e manutenção.</p>											
Promotor		Principais entidades a envolver									
Município		Junta de freguesia									
Entidades gestoras/ fornecedoras e energia		Comunidade local									
Natureza do investimento		Estimativa do investimento									
Público		Até 100.000€		Entre 100.000€ e 500.000€		Entre 500.000€ e 1.000.000€		Entre 1.000.000€ e 5.000.000€		Mais de 5.000.000€	
Privado											
Fontes de financiamento possíveis/a verificar		Cronograma									
Portugal 2030											
Programas europeus											
Orçamento próprio (município e privados)											
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033

AP4.2. Valorização da rede de espaços públicos de estar/lazer, incluindo espaços verde						
Descrição						
<p>A presente AP visa a avaliação da possibilidade de intensificar a arborização dos espaços públicos com função de estar, de encontro e convívio da comunidade, assim como a sua reabilitação (melhoria do estado de conservação e condições de estadia, quando aplicável).</p> <p>Nesta AP estão integrados os largos, alargamentos e praças que pelas suas dimensões, características atuais e potencial se perspectivam como peças chave na reabilitação urbana integrada do território da ARU, assim como o espaço verde central da ORU, o Jardim de Mêda</p> <p>Prevê-se, em termos de operacionalização da presente AP:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Avaliação e implantação de árvores (aumento de área permeável) criando, sempre que possível, zonas de sombreamento que favoreçam a estadia; • Manutenção para garantir as adequadas condições de conforto e segurança; • Reforço do mobiliário urbano (bancos, papleiras, floreiras, bebedouros, pequenos equipamentos, etc.), • Modernização de sistemas de iluminação (articulação com AP4.1); • Avaliação de possibilidade de outros tipos de sistemas e sombreamento que possam favorecer a estadia e possam complementar a arborização (ex. Telas); • Mobilidade universal no usufruto pleno dos espaços de estar e lazer (supressão de desníveis, obstáculos, adequação de pavimentos a pessoas com mobilidade condicionada, uso de sistemas de som para assinalar espaços, usos, etc.). <p>Esta AP perspectiva-se como responsabilidade do Município com o apoio da Junta de Freguesia, nomeadamente na manutenção da qualidade dos espaços públicos de lazer e de estar.</p> <p>Em termos de período de execução, o mesmo é estimado para os primeiros anos de implementação, sendo essencial que os espaços sejam regularmente mantidos e conservados.</p> <p>Em relação aos montantes de investimento, que ascende a aproximadamente 805 mil euros, foi considerada uma área de cerca de 21 512 m².</p>						
Promotor	Principais entidades a envolver					
Município	Junta de Freguesia					
Natureza do investimento	Estimativa do investimento					
Público	<table border="1"> <tr> <td>Até 100.000€</td> <td>Entre 100.000€ e 500.000€</td> <td>Entre 500.000€ e 1.000.000€</td> <td>Entre 1.000.000€ e 5.000.000€</td> <td>Mais de 5.000.000€</td> </tr> </table>	Até 100.000€	Entre 100.000€ e 500.000€	Entre 500.000€ e 1.000.000€	Entre 1.000.000€ e 5.000.000€	Mais de 5.000.000€
Até 100.000€	Entre 100.000€ e 500.000€	Entre 500.000€ e 1.000.000€	Entre 1.000.000€ e 5.000.000€	Mais de 5.000.000€		
Fontes de financiamento possíveis/a verificar	Cronograma					
Portugal 2030						
Programas europeus	2024 2025 2026 2027 2028 2029 2030 2031 2032 2033					
Orçamento próprio						

AP4.3. Qualificação e modernização da rede de infraestruturas públicas	
Descrição	
<p>A presente AP foca-se nas redes de infraestruturas básicas, nomeadamente a regular monitorização dos níveis de serviço e a sua melhoria constante ao longo de todo o período de implementação da ORU, incluindo:</p> <p>(i) abastecimento de água</p> <p>(ii) águas residuais (coletores e tratamento)</p> <p>(iii) infraestruturas tecnológicas (telecomunicações e internet).</p> <p>As intervenções a desenvolver no âmbito desta AP deverão procurar alcançar uma mais expressiva otimização e gestão eficiente dos recursos e infraestruturas existentes, avaliando regularmente necessidades de expansão e melhoria/modernização, garantindo a qualidade e a sustentabilidade dos sistemas e dos níveis de serviço prestado à população. Com um horizonte temporal de execução de 10 anos, será necessária a regular avaliação das redes, perspetivando-se a necessidade potencial de implementação dos seguintes investimentos:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sistema inteligente para controle e redução de perdas nos sistemas de distribuição e adução de água; • Renovação de redes de abastecimento de água e de águas residuais (saneamento); • Fecho de sistemas (água e saneamento) com vista a otimização da utilização da capacidade instalada e da adesão ao serviço; • Reforço e modernização da rede de telecomunicações – infraestrutura e cobertura; • Avaliação de necessidades e investimento na melhoria da qualidade de água fornecida; • Avaliação de necessidades e investimento em sistemas adequados de tratamento de águas residuais. <p>Estas intervenções, a realizar de forma faseada e de acordo com as necessidades, devem sempre ser articuladas com as intervenções em espaço público, tendo em vista a gestão eficiente das intervenções em espaço público, nomeadamente a otimização dos investimentos e obras.</p> <p>Esta AP é uma corresponsabilidade do município e das empresas responsáveis pelas redes em causa, sendo as intervenções assumidas por estas últimas pois são as entidades responsáveis pela gestão e distribuição dos serviços. Perspetiva-se que dada a complexidade e dimensão das intervenções, estas possam ser faseadas e desenvolvidas ao longo de todo o período de implementação da ORU.</p>	
Promotor	Principais entidades a envolver
Município Entidades gestoras das infraestruturas básicas Operadores de telecomunicações	Junta de Freguesia Comunidade Intermunicipal das Beiras e Serra da Estrela
Natureza do investimento	Estimativa do investimento
Público Privado	Até 100.000€ Entre 100.000€ e 500.000€ Entre 500.000€ e 1.000.000€ Entre 1.000.000€ e 5.000.000€ Mais de 5.000.000€
Fontes de financiamento possíveis/a verificar	Cronograma
Portugal 2030 / Centro 2030 Orçamento próprio (município e privados)	2024 2025 2026 2027 2028 2029 2030 2031 2032 2033

AP4.4. Valorização de resíduos urbanos	
Descrição	
<p>A presente AP foca-se nos resíduos urbanos e na necessidade constante de minimizar a sua produção e aumentar a eficiência no tratamento e reutilização. Neste sentido a presente AP integra o contexto doméstico e contexto não-doméstico, integrando-se neste último as atividades económicas e serviços localizados na ARU.</p> <p>Considerando que é fundamental diminuir o desperdício e minimizar a deposição de resíduos em aterro, torna-se prioritário minimizar a produção de resíduos e complementarmente melhorar sistemas de recolha, nomeadamente a seletiva, assim como o tratamento e valorização dos RSU</p> <p>Neste contexto integra a presente AP o reforço da rede de locais de deposição e recolha seletiva e a adaptação do modelo de recolha à realidade territorial da ARU, devendo ser avaliadas as soluções que melhor possam responder aos desafios expostos (minimização, tendencialmente chegar a um cenário na ARU de “zero desperdício”, associado ao aumento exponencial da reutilização/circularidade, ou seja, assumindo que nada é lixo e tudo pode ter uma nova função/utilização). Prevêem-se as seguintes medidas:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aumento do número de pontos de recolha seletiva (ecopontos) em locais estratégicos e de fácil acesso à população e distribuição de ecopontos domésticos; • Avaliação e Implementação de sistema de compostagem comunitária / doméstica, incluindo instalações e/ou equipamentos ambientalmente adequados, que contribuam para a recolha seletiva de biorresíduos. • Avaliação e implementação de sistema PAYT (deverá ser de escala concelhia) • Criação de programa de trocas ou valorização de desperdícios - “lixo que não é lixo” (roupa, eletrodomésticos, livros, alimentos, etc.) promovendo à microescala o desperdício e a deposição de materiais em aterro. <p>Esta Ação perspetiva-se como responsabilidade da entidade responsável pela recolha e valorização de resíduos (RESIESTRELA) em parceria com o Município.</p> <p>Em termos de horizonte temporal, perspetiva-se a implementação nos primeiros quatro anos e a manutenção/atualização ao longo do restante período.</p>	
Promotor	Principais entidades a envolver
RESIESTRELA Município	Junta de Freguesia Comunidade Intermunicipal das Beiras e Serra da Estrela Comunidade local (residentes, empresas e demais entidades do território)
Natureza do investimento	Estimativa do investimento
Privado Público	Até 100.000€ Entre 100.000€ e 500.000€ Entre 500.000€ e 1.000.000€ Entre 1.000.000€ e 5.000.000€ Mais de 5.000.000€
Fontes de financiamento possíveis/a verificar	Cronograma
Portugal 2030 / Centro 2030 Orçamento próprio (município e privados)	2024 2025 2026 2027 2028 2029 2030 2031 2032 2033

P5.	DINAMIZAÇÃO DO TECIDO ECONÓMICO LOCAL		
Eixos e Objetivos para os quais contribui			
EE1. Qualificação e reabilitação do edificado e equipamentos de apoio à qualidade de vida	EE2. Estruturação e valorização de espaços e infraestruturas/serviços públicos	EE3. Promoção da competitividade e especialização territorial	
<ul style="list-style-type: none"> • Oe1. Incentivar e apoiar processos de reabilitação e requalificação do edificado como elemento chave de valorização da ARU, potenciador de renovadas dinâmicas demográficas e económicas • Oe2. Reabilitar e, sempre que aplicável, refuncionalizar e adaptar o edificado como forma de revitalização e dinamização da ARU e de resposta adequada ao perfil etário • Oe3. Qualificar a rede de equipamentos públicos garantindo a adequada resposta às necessidades da população concelhia • Oe4. Sensibilizar e capacitar a comunidade local para a relevância da reabilitação urbana e do edificado ancorada na descarbonização e gestão eficiente de recursos, de forma a garantir e melhorar a qualidade de vida 	<ul style="list-style-type: none"> • Oe5. Qualificar a rede de arruamentos como elemento de estruturação urbana, garantindo a segurança e inclusão nas deslocações de proximidade • Oe6. Qualificar a rede de espaços públicos afirmando-a como elemento urbano potenciador da qualidade de vida da população e da resiliência urbana, nomeadamente os espaços verdes urbanos • Oe7. Garantir redes de infraestruturas públicas sustentáveis que garantam respostas adequadas à população e uma eficiente gestão de recursos disponíveis • Oe8. Garantir a acessibilidade universal e as condições adequadas de segurança para a plena fruição da rede de espaços públicos 	<ul style="list-style-type: none"> • Oe9. Apoiar a dinamização de serviços e comércio de proximidade • Oe10. Afirmar a cidade de Mêda como ecossistema empreendedor • Oe11. Valorizar o património e identidade cultural como ativo económico 	
Ações prioritárias	<ul style="list-style-type: none"> • AP5.1. Criação de medidas de incentivo à fixação de trabalhadores remotos • AP5.2. Modernização do comércio local 		
Territorialização			

AP5.1.		Criação de medidas de incentivo à fixação de trabalhadores remotos									
Descrição											
<p>Esta AP corresponde à avaliação e implementação de medidas específicas para a atração e retenção de talento, incluindo medidas materiais e imateriais de âmbito municipal. Neste sentido, inclui-se a avaliação do seguinte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Criação de bolsa de imóveis propriedade do município para afetar a habitação (articulação com AP1.2) a disponibilizar, mediante regulamento municipal, a trabalhadores que se instalem definitiva ou temporariamente na ARU; • Aplicação e divulgação de incentivos aos territórios do interior e de baixa densidade • Avaliação da criação de um espaço <i>Cowork</i>, através da requalificação e/ou refuncionalização de um espaço propriedade da CM de forma a poder acolher trabalhadores remotos e microempreendedores, <p>O espaço de <i>Cowork</i>, complementando a disponibilização de áreas para acolhimento de empresas em zonas industriais ou outras tipologias, tem por objetivo reforçar a oferta de condições de acolhimento de diferentes tipos de empresas e investidores e contribuir para a atração de novos residentes e atividades económicas (empresas).</p>											
Promotor		Principais entidades a envolver									
Município		Junta de Freguesia									
Natureza do investimento		Estimativa do investimento									
Público		Até 100.000€	Entre 100.000€ e 500.000€	Entre 500.000€ e 1.000.000€	Entre 1.000.000€ e 5.000.000€		Mais de 5.000.000€				
Fontes de financiamento possíveis/a verificar		Cronograma									
Portugal 2030 / Centro 2030 Orçamento próprio		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033

AP5.2. Modernização do comércio local											
Descrição											
<p>A presente AP assume a oferta de comércio e serviços (privados) de qualidade e inclusivos como determinante na garantia de resposta a necessidades básicas e quotidianas da população e no processo de revitalização e dinamização da ARU e envolvente.</p> <p>O trabalho de campo realizado em outubro de 2023 permitiu a verificação da escassez de espaços dedicados a comércio e serviços (cerca de 2,5% do total de edifícios levantados), revelando ainda a existência de diversos espaços devolutos. Este cenário pode levar à escassez de respostas a necessidades básicas da população com consequências na qualidade de vida e na competitividade, ou seja, na capacidade de atração/captação de novas atividades e população.</p> <p>Sendo atividades essencialmente urbanas, o comércio e a prestação de serviços de proximidade são funções chave, sendo premente a sua consideração na presente ORU. Neste contexto, a presente AP integra:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sensibilização dos comerciantes para a necessidade de qualificação e modernização dos estabelecimentos comerciais com vista a aumentar a procura e tornar o território mais atrativo; • Apoio à qualificação e adaptação do comércio local existente, em particular na vertente física de modernização dos estabelecimentos, tornando-o um elemento de revitalização e dinamização do aglomerado, em articulação com as ações que se preveem para a requalificação do espaço público e edificado; • Intervenções de adaptação para promoção da acessibilidade/mobilidade universal no usufruto pleno dos espaços comerciais e de serviços (supressão de desníveis, obstáculos, adequação de pavimentos a pessoas com mobilidade condicionada, uso de sistemas de som para assinalar espaços, usos, etc.). • Apoio à criação de novos espaços dedicados a comércio e serviços por parte de empresários e empreendedores; • Capacitação para as tecnologias da informação e comunicação (TIC) – criar canais de comunicação, promovendo o negócio e os produtos em contexto digital. <p>Perspetiva-se que esta AP possa ser concretizada ao longo de todo o período de implementação. Relativamente aos montantes de investimento, estima-se que possa haver um investimento de 1 120 000 euros, estimando-se uma média de 10 mil euros para a qualificação e modernização de cada um dos 112 espaços e investimento em ações de capacitação.</p>											
Promotor	Principais entidades a envolver										
Proprietários	Junta de Freguesia Município										
Natureza do investimento	Estimativa do investimento										
Privado	<table border="1"> <tr> <td>Até 100.000€</td> <td>Entre 100.000€ e 500.000€</td> <td>Entre 500.000€ e 1.000.000€</td> <td>Entre 1.000.000€ e 5.000.000€</td> <td>Mais de 5.000.000€</td> </tr> </table>	Até 100.000€	Entre 100.000€ e 500.000€	Entre 500.000€ e 1.000.000€	Entre 1.000.000€ e 5.000.000€	Mais de 5.000.000€					
Até 100.000€	Entre 100.000€ e 500.000€	Entre 500.000€ e 1.000.000€	Entre 1.000.000€ e 5.000.000€	Mais de 5.000.000€							
Fontes de financiamento possíveis/a verificar	Cronograma										
Plano de Recuperação e Resiliência Portugal 2030 / Centro 2030 Turismo de Portugal Orçamento próprio	<table border="1"> <tr> <td>2024</td> <td>2025</td> <td>2026</td> <td>2027</td> <td>2028</td> <td>2029</td> <td>2030</td> <td>2031</td> <td>2032</td> <td>2033</td> </tr> </table>	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033		

P6. VALORIZAÇÃO DO PATRIMÓNIO CULTURAL	
Eixos e Objetivos para os quais contribui	
EE1. Qualificação e reabilitação do edificado e equipamentos de apoio à qualidade de vida	EE2. Estruturação e valorização de espaços e infraestruturas/serviços públicos
EE3. Promoção da competitividade e especialização territorial	
<ul style="list-style-type: none"> Oe1. Incentivar e apoiar processos de reabilitação e requalificação do edificado como elemento chave de valorização da ARU, potenciador de renovadas dinâmicas demográficas e económicas Oe2. Reabilitar e, sempre que aplicável, refuncionalizar e adaptar o edificado como forma de revitalização e dinamização da ARU e de resposta adequada ao perfil etário Oe3. Qualificar a rede de equipamentos públicos garantindo a adequada resposta às necessidades da população concelhia Oe4. Sensibilizar e capacitar a comunidade local para a relevância da reabilitação urbana e do edificado ancorada na descarbonização e gestão eficiente de recursos, de forma a garantir e melhorar a qualidade de vida 	<ul style="list-style-type: none"> Oe5. Qualificar a rede de arruamentos como elemento de estruturação urbana, garantindo a segurança e inclusão nas deslocações de proximidade Oe6. Qualificar a rede de espaços públicos afirmando-a como elemento urbano potenciador da qualidade de vida da população e da resiliência urbana, nomeadamente os espaços verdes urbanos Oe7. Garantir redes de infraestruturas públicas sustentáveis que garantam respostas adequadas à população e uma eficiente gestão de recursos disponíveis Oe8. Garantir a acessibilidade universal e as condições adequadas de segurança para a plena fruição da rede de espaços públicos
	<ul style="list-style-type: none"> Oe9. Apoiar a dinamização de serviços e comércio de proximidade Oe10. Afirmar a cidade de Mêda como ecossistema empreendedor Oe11. Valorizar o património e identidade cultural como ativo económico
Ações prioritárias	<ul style="list-style-type: none"> AP6.1. Qualificação de elementos patrimoniais e reforço da oferta turística AP6.2. Melhoria das condições de acolhimento a turistas e visitantes
Territorialização	<p>P6. Valorização do património cultural</p> <ul style="list-style-type: none"> AP6.1. Qualificação de elementos patrimoniais e reforço da oferta turística AP6.2. Melhoria das condições de acolhimento a turistas e visitantes

AP6.1. Qualificação de elementos patrimoniais e reforço da oferta turística											
Descrição											
<p>A presente AP foca-se no conjunto de elementos patrimoniais, mais especificamente na concretização de diversas intervenções que contribuam para a sua valorização e preservação das suas características distintas. Neste contexto, integram a presente AP:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Intervenções de manutenção e reabilitação regular dos seguintes elementos patrimoniais existentes na ARU: <ul style="list-style-type: none"> ○ Pelourinho de Mêda (IIP); ○ Torre do Relógio; ○ Morro do Castelo da Mêda (envolvente à Torre do Relógio). • Valorização dos ativos patrimoniais, trabalhando-os na forma de <u>roteiros e eventos diferentes</u> e orientados para públicos distintos, ou seja, descobrir o território sob diferentes olhares e perspetivas, sempre com um “pé” na história. A sua operacionalização envolve: <ul style="list-style-type: none"> ○ Intervenção física – sinalética direcional e interpretativa: definição e marcação de circuitos com a instalação de sinalética direcional e/ou marcas de pavimento para assinalar o percurso e respetivos pontos de interesse; ○ Intervenção complementar/imaterial – conteúdos virtuais e assistente/guia virtual: produção de conteúdos de interpretação, para disponibilização em suportes físicos como painéis interpretativos ou em suportes virtuais, como app e/ou site; criação/disponibilização de uma <i>app</i> e/ou <i>QR code</i> com conteúdos referentes aos elementos de interesse, para apoio à visitação; ○ Criação de calendário de animação cultural regular do centro de Mêda. <p>A implementação da AP é da responsabilidade do Município, em parceria, se aplicável com a tutela do Património.</p>											
Promotor	Principais entidades a envolver										
Município DGPC	Comunidade Intermunicipal Beiras e Serra da Estrela										
Natureza do investimento	Estimativa do investimento										
Público	<table border="1"> <tr> <td>Até 100.000€</td> <td>Entre 100.000€ e 500.000€</td> <td>Entre 500.000€ e 1.000.000€</td> <td>Entre 1.000.000€ e 5.000.000€</td> <td>Mais de 5.000.000€</td> </tr> </table>	Até 100.000€	Entre 100.000€ e 500.000€	Entre 500.000€ e 1.000.000€	Entre 1.000.000€ e 5.000.000€	Mais de 5.000.000€					
Até 100.000€	Entre 100.000€ e 500.000€	Entre 500.000€ e 1.000.000€	Entre 1.000.000€ e 5.000.000€	Mais de 5.000.000€							
Fontes de financiamento possíveis/a verificar	Cronograma										
Portugal 2030 /Centro 2030 Turismo de Portugal Orçamento próprio	<table border="1"> <tr> <td>2024</td> <td>2025</td> <td>2026</td> <td>2027</td> <td>2028</td> <td>2029</td> <td>2030</td> <td>2031</td> <td>2032</td> <td>2033</td> </tr> </table>	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033		

AP6.2.		Melhoria das condições de acolhimento a turistas e visitantes									
Descrição											
<p>A presente AP é de carácter fundamentalmente material, sendo complementar à AP6.1, e corresponde ao melhoramento e disponibilização de pequenos espaços de suporte à visitação e experiência dos turistas/visitantes.</p> <p>A concretiza�o da presente AP envolve:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Avalia�o de melhor localiza�o, projeto e concretiza�o de instala�oes sanitárias na cota alta do aglomerado, na envolvente da escadaria principal da torre do relógio, com um modelo construtivo NZEB e integrado na paisagem • Estudo de arboriza�o da cota alta, junto � torre do relógio • Melhoria da ilumina�o nos percursos de visita�o (interliga�o com AP4.1) • Instala�o de pequenas zonas de repouso, com bancos, sombreamento e pontos de �gua. 											
Promotor		Principais entidades a envolver									
Município		Comunidade Intermunicipal Beiras e Serra da Estrela									
Natureza do investimento		Estimativa do investimento									
Público		Até 100.000�	Entre 100.000� e 500.000�		Entre 500.000� e 1.000.000�		Entre 1.000.000� e 5.000.000�		Mais de 5.000.000�		
Fontes de financiamento possíveis/a verificar		Cronograma									
Portugal 2030 /Centro 2030											
Turismo de Portugal		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Orçamento próprio											

5.2 Cartograma síntese

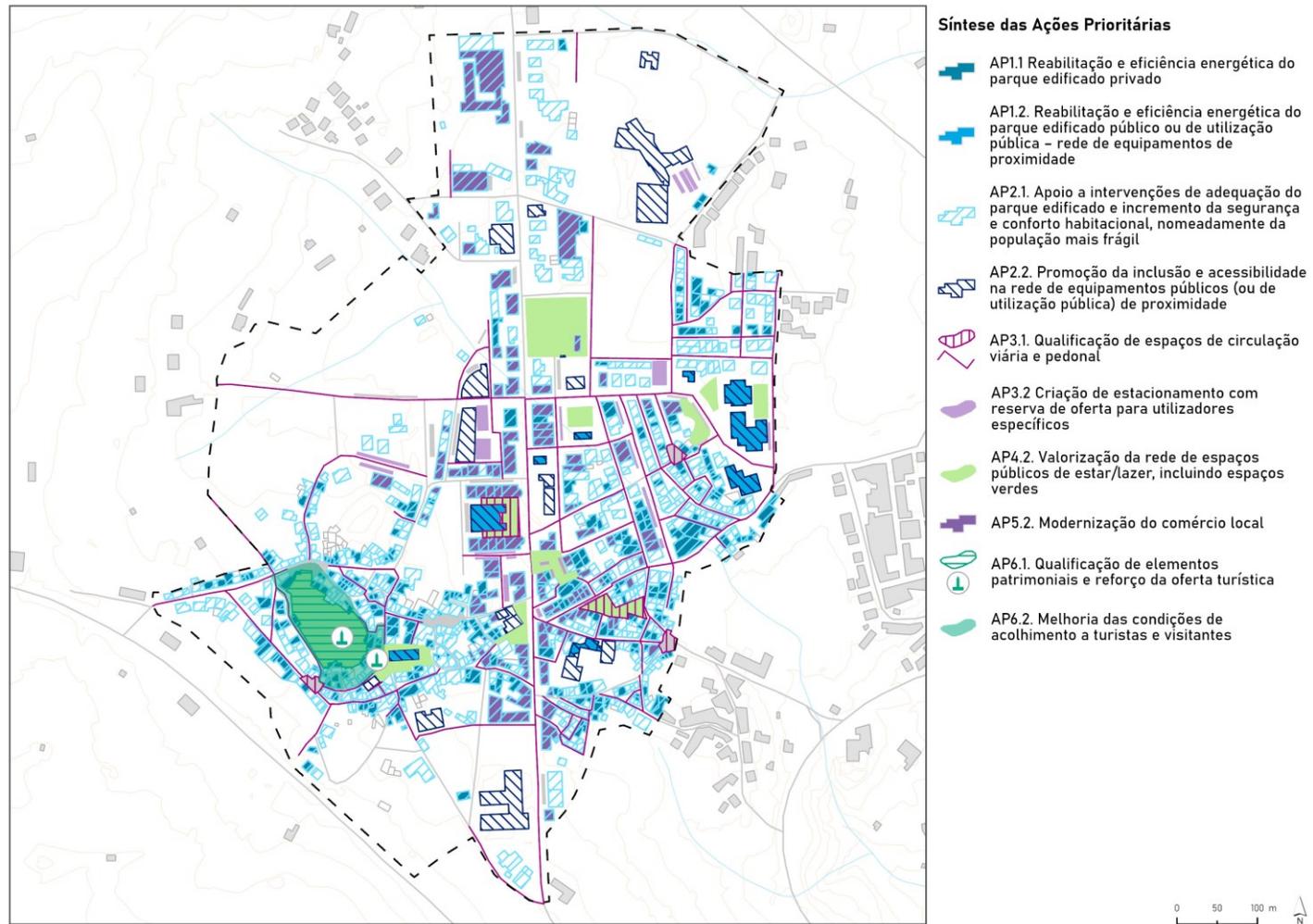


Figura 37. Territorialização das AP - Síntese

5.3 Cronograma síntese

Tabela 17. Cronograma indicativo de implementação das AP no horizonte temporal de vigência da ORU sistemática

Projetos estruturantes	Ações prioritárias	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
P1. Valorização do parque edificado	AP1.1 Reabilitação e eficiência energética do parque edificado privado										
	AP1.2. Reabilitação e eficiência energética do parque edificado público ou de utilização pública – rede de equipamentos de proximidade										
	AP1.3. Sensibilização e capacitação da comunidade local para a reabilitação eficiente do edificado										
P2. Adaptação do edificado às necessidades do perfil da população	AP2.1. Apoio a intervenções de adequação do parque edificado e incremento da segurança e conforto habitacional, nomeadamente da população mais frágil										
	AP2.2. Promoção da inclusão e acessibilidade na rede de equipamentos públicos de proximidade										
P3. Consolidação da rede de espaços de circulação	AP3.1. Qualificação de espaços de circulação viária e pedonal										
	AP3.2 Criação de estacionamento com reserva de oferta para utilizadores específicos										
P4. Reforço da qualidade e resiliência urbana	AP4.1. Modernização e eficiência energética e hídrica nos espaços públicos										
	AP4.2. Valorização da rede de espaços públicos de estar/lazer, incluindo espaços verdes										
	AP4.3. Qualificação e modernização da rede de infraestruturas públicas										
	AP4.4. Valorização de resíduos urbanos										
P5. Dinamização do tecido económico local	AP5.1. Criação de medidas de incentivo à fixação de trabalhadores remotos										
	AP5.2. Modernização do comércio local										
P6. Valorização do património cultural	AP6.1. Qualificação de elementos patrimoniais e reforço da oferta turística										
	AP6.2. Melhoria das condições de acolhimento a turistas e visitantes										

5.4 Programa de investimento estimado

O Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da ORU sistemática da ARU de Mêda é composto por investimentos com graus de maturidade distintos, prevendo-se, por este motivo, o estabelecimento de intervalos de valores de investimentos, conforme apresentado em cada ficha.

As estimativas dos valores das obras foram calculadas com base em preços médios unitários, que têm como referência projetos semelhantes, não devendo ser considerados como valores orçamentais completos, detalhados e definitivos. O investimento estabelecido para cada ação foi definido segundo um conjunto de pressupostos, que justificam os mesmos, constituindo-se como um valor indicativo de investimento. As estimativas dos valores das obras foram calculadas com base em preços médios por m², de acordo com a categoria da intervenção (Tabela 18). Estes valores têm em conta a previsão de evolução do mercado num horizonte temporal alargado, de modo a refletir o grau de incerteza na orçamentação inerente a esta fase do processo.

Tabela 18. Categorias de intervenção e custos médios de investimento

Categoria de intervenção		Valor de referência
Reabilitação do edificado	Intervenções profundas na estrutura, nas fachadas ou nas coberturas e/ou nova construção. Intervenções na organização interior da edificação.	700 €/m ²
	Intervenções médias na estrutura, nas fachadas ou nas coberturas e/ou nova construção. Intervenções na organização interior da edificação.	450 €/m ²
Qualificação do edificado	Intervenções ligeiras	150€/m ²
Reabilitação do espaço público	Intervenção profunda com novo desenho de espaço público (incluindo mobiliário urbano e iluminação), com substituição de revestimentos, ordenamento de tráfego e estacionamento de superfície.	70 €/m ²
	Intervenção ligeira com adição de mobiliário urbano, vegetação e iluminação	35 €/m ²
Mobilidade suave	Percurso pedonal/ciclável	40 €/m ²

Noutros casos são calculados valores de investimento através de uma comparação com ações idênticas já realizadas noutros locais. É o caso, nomeadamente, das ações de carácter imaterial, de implementação de programas, planos e estudos, ou das ações referentes à implementação de serviços específicos.

Excluem-se destas estimativas as componentes de elaboração dos projetos técnicos, fiscalização e imprevistos e, ainda, a aquisição ou expropriação de terrenos e imóveis para a execução das intervenções. Também não estão incluídas as demolições, que dependem de levantamentos detalhados a concretizar em sede de projeto/implementação da AP.

Tendo em conta o exposto, estima-se que o montante global de investimento se situe entre 35,5 e 77,2 milhões de euros (total de investimento público e privado, considerando os intervalos definidos e a imprevisibilidade do comportamento do mercado).

De referir que as estimativas de investimento apresentadas constituem, apenas, valores indicativos, os quais deverão ser aferidos e consolidados ao longo da implementação do PERU.

Tabela 19. Programa de investimento

Projetos estruturantes	Ações prioritárias	Estimativa de Investimento	Natureza do Investimento
P1. Valorização do parque edificado	AP1.1 Reabilitação e eficiência energética do parque edificado privado	Mais de 5.000.000€	Privado
	AP1.2. Reabilitação e eficiência energética do parque edificado público ou de utilização pública – rede de equipamentos de proximidade	Entre 1.000.000€ e 5.000.000€	Público e privado
	AP1.3. Sensibilização e capacitação da comunidade local para a reabilitação eficiente do edificado	Até 100.000€	Público
P2. Adaptação do edificado às necessidades do perfil da população	AP2.1. Apoio a intervenções de adequação do parque edificado e incremento da segurança e conforto habitacional, nomeadamente da população mais frágil	Entre 500.000€ e 1.000.000€	Privado e público
	AP2.2. Promoção da inclusão e acessibilidade na rede de equipamentos públicos de proximidade	Entre 500.000€ e 1.000.000€	Privado e público
P3. Consolidação da rede de espaços de circulação	AP3.1. Qualificação de espaços de circulação viária e pedonal	Entre 1.000.000€ e 5.000.000€	Público
	AP3.2 Criação de estacionamento com reserva de oferta para utilizadores específicos	Entre 100.000€ e 500.000€	Público
P4. Reforço da qualidade e resiliência urbana	AP4.1. Modernização e eficiência energética e hídrica nos espaços públicos	Entre 500.000€ e 1.000.000€	Privado e público
	AP4.2. Valorização da rede de espaços públicos de estar/lazer, incluindo espaços verdes	Entre 500.000€ e 1.000.000€	Público
	AP4.3. Qualificação e modernização da rede de infraestruturas públicas	Entre 1.000.000€ e 5.000.000€	Privado e público
	AP4.4. Valorização de resíduos urbanos	Entre 100.000€ e 500.000€	Privado e público
P5. Dinamização do tecido económico local	AP5.1. Criação de medidas de incentivo à fixação de trabalhadores remotos	Entre 1.000.000€ e 5.000.000€	Público
	AP5.2. Modernização do comércio local	Entre 1.000.000€ e 5.000.000€	Privado

P6. Valorização do património cultural	AP6.1. Qualificação de elementos patrimoniais e reforço da oferta turística	Entre 100.000€ e 500.000€	Público
	AP6.2. Melhoria das condições de acolhimento a turistas e visitantes	Entre 100.000€ e 500.000€	Público

5.4.1 Financiamento

A concretização da Estratégia e dos Objetivos definidos no presente Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da ARU de Mêda assenta na implementação de um programa de investimentos associado a diversos Projetos Estruturantes e Ações Prioritárias, descritas anteriormente. A concretização dos investimentos exige o envolvimento institucional e operacional de entidades públicas e privados, bem como a ponderação e captação de meios financeiros disponíveis – públicos e privados – que permitam garantir a concretização dos objetivos definidos através da implementação das ações consideradas.

Prevê-se a necessidade de, em variadas AP, haver financiamento próprio do Município ou dos demais promotores e copromotores identificados em cada ficha de AP, sendo, contudo, de destacar que existem diversas fontes de financiamento às quais o Município e privados poderão eventualmente recorrer. Estas potenciais fontes de financiamento são sistematizadas nas fichas das AP e sintetizadas na Tabela seguinte.

Ressalva-se que a identificação da potencial fonte de financiamento não significa a viabilidade de acesso à mesma, uma vez que essa condição está dependente da dotação orçamental e das condições específicas de elegibilidade constantes dos regulamentos e dos avisos concursais que vierem a abrir.

Tabela 20. Fontes de financiamento potenciais para a operacionalização das AP

Projetos estruturantes	Ações prioritárias	Fontes de financiamento possíveis a verificar
P1. Valorização do parque edificado	AP1.1 Reabilitação e eficiência energética do parque edificado privado	<ul style="list-style-type: none"> • Programa de Recuperação e Resiliência • Programas de apoio à reabilitação do IHRU • IFFRU ou instrumento financeiro equiparado no próximo período 2021-2027 • Orçamento próprio
	AP1.2. Reabilitação e eficiência energética do parque edificado público ou de utilização pública – rede de equipamentos de proximidade	<ul style="list-style-type: none"> • Portugal 2030 / Centro 2030 • Programa de Recuperação e Resiliência • Orçamento próprio
	AP1.3. Sensibilização e capacitação da comunidade local para a reabilitação eficiente do edificado	<ul style="list-style-type: none"> • Orçamento próprio
P2. Adaptação do edificado às necessidades do perfil da população	AP2.1. Apoio a intervenções de adequação do parque edificado e incremento da segurança e conforto habitacional, nomeadamente da população mais frágil	<ul style="list-style-type: none"> • Programa de Recuperação e Resiliência • Programas do IHRU • Orçamento próprio (município e privados)
	AP2.2. Promoção da inclusão e acessibilidade na rede de equipamentos públicos de proximidade	<ul style="list-style-type: none"> • Programa de Recuperação e Resiliência • Portugal 2030 • Orçamento próprio (município e privados)
P3. Consolidação da rede de espaços de circulação	AP3.1. Qualificação de espaços de circulação viária e pedonal	<ul style="list-style-type: none"> • Plano de Recuperação e Resiliência • Portugal 2030 / Centro 2030 • Orçamento próprio
	AP3.2 Criação de estacionamento com reserva de oferta para utilizadores específicos	<ul style="list-style-type: none"> • Portugal 2030 / Centro 2030 • Orçamento próprio
P4. Reforço da qualidade e resiliência urbana	AP4.1. Modernização e eficiência energética e hídrica nos espaços públicos	<ul style="list-style-type: none"> • Portugal 2030 • Programas europeus • Orçamento próprio (município e privados)
	AP4.2. Valorização da rede de espaços públicos de estar/lazer, incluindo espaços verdes	<ul style="list-style-type: none"> • Portugal 2030 • Programas europeus • Orçamento próprio (município e privados)
	AP4.3. Qualificação e modernização da rede de infraestruturas públicas	<ul style="list-style-type: none"> • Portugal 2030 / Centro 2030 • Orçamento próprio (município e privados)
	AP4.4. Valorização de resíduos urbanos	<ul style="list-style-type: none"> • Portugal 2030 / Centro 2030 • Orçamento próprio (município e privados)
P5. Dinamização do tecido económico local	AP5.1. Criação de medidas de incentivo à fixação de trabalhadores remotos	<ul style="list-style-type: none"> • Portugal 2030 / Centro 2030 • Orçamento próprio
	AP5.2. Modernização do comércio local	<ul style="list-style-type: none"> • Plano de Recuperação e Resiliência • Portugal 2030 / Centro 2030 • Turismo de Portugal • Orçamento próprio
P6. Valorização do património cultural	AP6.1. Qualificação de elementos patrimoniais e reforço da oferta turística	<ul style="list-style-type: none"> • Portugal 2030 /Centro 2030 • Turismo de Portugal • Orçamento próprio
	AP6.2. Melhoria das condições de acolhimento a turistas e visitantes	<ul style="list-style-type: none"> • Portugal 2030 /Centro 2030 • Turismo de Portugal • Orçamento próprio

5.5 Modelo de gestão e execução

Conforme o disposto no Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (RJRU), as Operações de Reabilitação Urbana devem ser coordenadas e geridas por uma entidade gestora, que poderá assumir dois tipos distintos: uma empresa do setor empresarial local ou o próprio Município.

Neste contexto, face às características da ORU proposta e aos Projetos Estruturantes e Ações Prioritárias considerados, o Município de Mêda assume diretamente as funções de entidade gestora da Operação de Reabilitação Urbana da ARU de Mêda. Complementarmente, e face ao programa de investimentos apresentado, com Projetos Estruturantes de iniciativa eminentemente pública, de carácter municipal, e que se pretende que alavanquem o investimento privado, a ORU apresenta um modelo de execução por iniciativa da entidade gestora.

Não obstante ser uma iniciativa do Município, o sucesso da implementação da ORU implicará uma correta articulação e corresponsabilização dos proprietários e demais titulares de direitos sobre os edifícios, de atores relevantes da ARU/ORU e de demais entidades públicas.

Pelo exposto, serão adotados mecanismos eficientes de coordenação, de articulação e de criação de complementaridades entre todos os intervenientes, tendo em vista a confluência de interesses entre as ações de iniciativa pública e as ações de iniciativa privada, e promovendo/facilitando o estabelecimento de parcerias.

Atendendo aos requisitos e exigência inerente à implementação de uma Operação de Reabilitação Urbana sistemática, bem como ao facto de o Município assumir as funções de entidade gestora da Operação de Reabilitação Urbana, será criada uma unidade orgânica interna flexível, vocacionada para gerir e dar apoio/resposta aos munícipes em todos os aspetos relacionados com a reabilitação urbana, bem como para *“apreciar o procedimento simplificado de controlo prévio, nos termos da alínea a) do artigo 7.º e dos artigos 8.º e 10.º do Decreto-lei n.º 305/2009, de 23 de outubro”*.

De acordo com RJRU, esta unidade orgânica interna flexível *“deve integrar técnicos com as competências funcionais necessárias à apreciação de todo o procedimento de comunicação prévia, nomeadamente as necessárias para a análise da conformidade das operações urbanísticas com as normas legais e regulamentares aplicáveis”*. Neste caso, *“o Presidente da Câmara Municipal ou os Vereadores, se houver delegação de competências nestes, podem delegar ou subdelegar, consoante os casos, no dirigente responsável pela unidade orgânica flexível a competência para admitir ou rejeitar a comunicação prévia”*.

A implementação da ORU beneficiará da existência de uma estrutura multidisciplinar que permitirá definir e acompanhar as intervenções, numa lógica coerente e articulada,

assegurando a coordenação de diferentes aspetos e especialidades com elevada complexidade técnica. Assim, a unidade orgânica interna flexível, ficará responsável por:

- Assegurar a implementação dos benefícios associados à ARU;
- Agilizar os processos de reabilitação, nomeadamente no respeitante aos procedimentos internos da autarquia;
- Promover a intervenção/participação de residentes e demais atores privados e públicos no processo de reabilitação urbana na ARU, garantindo a coerência das intervenções;
- Identificar e captar possíveis investidores;
- Criar uma base de dados dos imóveis da ARU e um sistema de gestão, que permita monitorizar os edifícios de intervenção prioritária;
- Desenvolver programas específicos de apoio à reabilitação e ao arrendamento;
- Auscultar proprietários e agentes locais;
- Divulgar e disseminar informação referente a apoios e oportunidades de financiamento para a reabilitação urbana;
- Acompanhar e monitorizar a implementação da ORU, elaborando anualmente um relatório de monitorização de operação de reabilitação em curso, o qual deve ser submetido à apreciação da Assembleia Municipal. A cada cinco anos de vigência da operação de reabilitação urbana, o relatório de avaliação da execução da operação deverá se acompanhado, se for caso disso, de uma proposta de alteração do respetivo instrumento de programação;
- Disponibilizar, na página eletrónica do Município, os relatórios anuais de monitorização da Operação de Reabilitação Urbana em curso.

Quadro de benefícios fiscais e incentivos

06



6 QUADRO DE BENEFÍCIOS FISCAIS E INCENTIVOS

6.1 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)¹⁹ associados a impostos sobre o património, bem como no Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA)²⁰.

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 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

¹⁹ 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

²⁰ Disponível no Portal das Finanças, em:

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

de outubro, ou do regime excecional do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril²¹; (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)

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/2012²², 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 agosto²³, alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro²⁴, 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)

²¹ 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 estabelece o regime aplicável à reabilitação de edifícios ou frações autónomas; artigo 18.º - norma revogatória; "1 - É revogado o Decreto -Lei n.º 53/2014, de 8 de abril, na sua redação atual.")

²² 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

²³ 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 - [...]»)

²⁴ 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

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)

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 (NRAU²⁵), 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)

²⁵ 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)

6.2 Incentivos e deliberações municipais

6.2.1 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.

6.2.2 Incentivo financeiro municipal

Projeto de Regulamento Municipal de Atribuição de Apoios às Freguesias²⁶

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.

6.2.3 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 objecto 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)

²⁶ Projeto de Regulamento Municipal de Atribuição de Apoios às Freguesias

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.

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.

6.2.4 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 intervenções de reabilitação na ARU de Mêda podem recorrer aos instrumentos de apoio, como os geridos pelo Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana²⁷, 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 - 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

²⁷ ver [Portal da Habitação](#)

Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa. Podem candidatar-se a este programa pessoa ou pessoas, 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.

Operacionalização da ORU

07



7 OPERACIONALIZAÇÃO DA ORU

7.1 Critérios de acesso aos benefícios fiscais (Autoridade Tributária)

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 subalínea 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.

7.1.1 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.

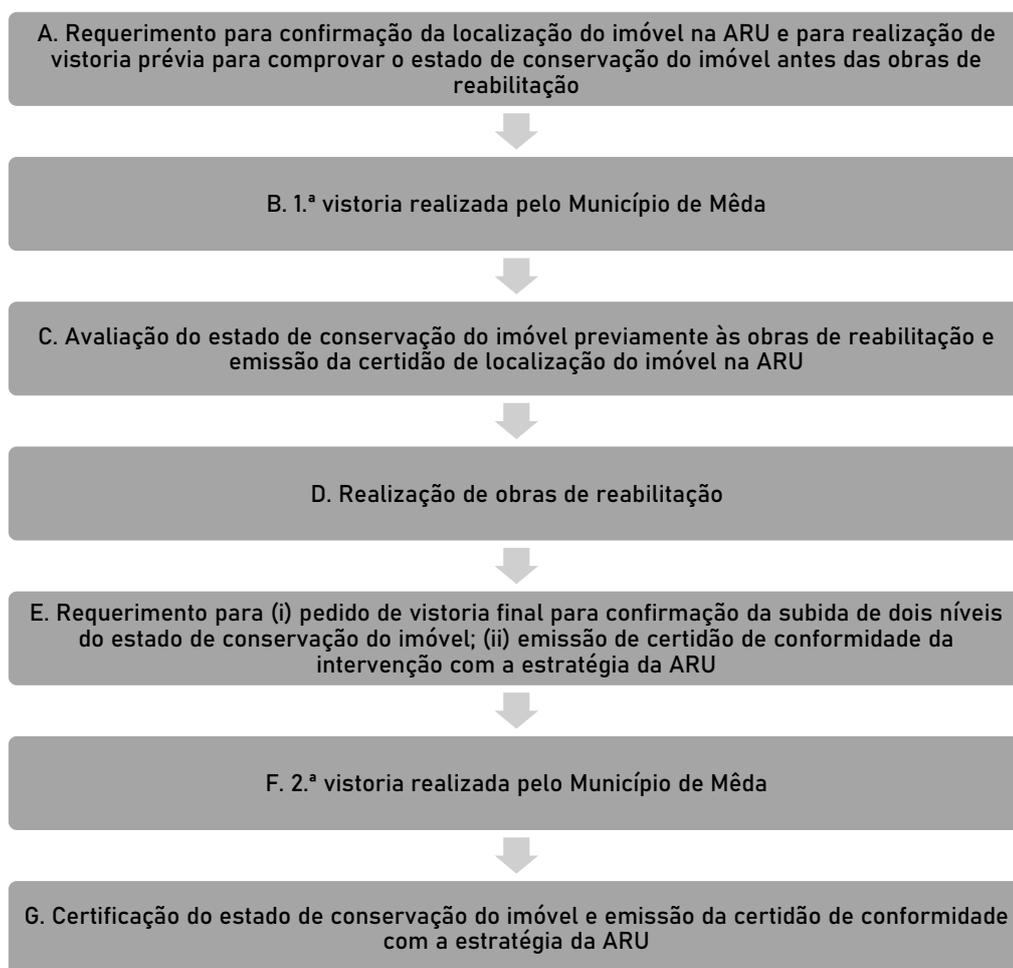


Figura 38. Esquema de procedimento para acesso aos benefícios fiscais

Fonte: SPI, com base no enquadramento legal em vigor

7.2 Condições para a aplicação dos instrumentos de execução de reabilitação urbana

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana prevê igualmente um conjunto de prerrogativas e instrumentos de execução de política urbanística, que visam agilizar os procedimentos de reabilitação urbana e consequente de reabilitação do edificado da ARU, através da aprovação da ORU sistemática, designadamente:

Obrigação de reabilitar e obras coercivas (Artigo 55º):

Caso seja atribuído a um edifício ou fração um nível de conservação 1 ou 2, a entidade gestora pode impor ao respetivo proprietário a obrigação de o reabilitar, determinando a realização e o prazo para a conclusão das obras ou trabalhos necessários à restituição das suas características de desempenho e segurança funcional, estrutural e construtiva, de acordo com critérios de necessidade, adequação e proporcionalidade.

Quando o proprietário, incumprindo a obrigação de reabilitar, não iniciar as operações urbanísticas compreendidas na ação de reabilitação que foi determinada, ou não as concluir dentro dos prazos que para o efeito sejam fixados, **pode a entidade gestora tomar posse administrativa dos edifícios ou frações para dar execução imediata às obras determinadas**, aplicando-se o disposto nos artigos 107.º e 108.º do RJUE.

No âmbito de operações de reabilitação urbana sistemática, a entidade gestora pode, em alternativa à aplicação do regime de obras coercivas previsto no número anterior e na estrita medida em que tal seja necessário, adequado e proporcional, atendendo aos interesses públicos e privados em presença, recorrer aos **regimes de expropriação ou de venda forçada** previstos nos artigos 61.º e 62.º.

Empreitada única (Artigo 56º):

A entidade gestora de uma operação de reabilitação urbana pode promover a reabilitação de um conjunto de edifícios através de uma empreitada única.

Salvo oposição dos proprietários, a entidade gestora, em representação daqueles, contrata e gere a empreitada única, a qual pode incluir a elaboração do projeto e a sua execução, podendo igualmente constituir parte de um contrato de reabilitação.

No caso de os proprietários se oporem à representação pela entidade gestora, devem contratar com aquela as obrigações a que ficam adstritos no processo de reabilitação urbana, designadamente quanto à fixação de prazos para efeitos de licenciamento ou comunicação prévia e para execução das obras.

Demolição de edifícios (Artigo 57º):

A entidade gestora pode ordenar a demolição de edifícios aos quais faltem os requisitos de segurança e salubridade indispensáveis ao fim a que se destinam e cuja reabilitação seja técnica ou economicamente inviável.

Aplica-se à demolição de edifícios, com as necessárias adaptações, o regime estabelecido nos artigos 89.º a 92.º do RJUE.

Tratando-se de património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação, não pode ser efetuada a sua demolição total ou parcial sem prévia e expressa autorização da administração do património cultural competente, aplicando-se, com as devidas adaptações, as regras constantes do artigo 49.º da Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro.

A aplicação do regime de demolição regulado nos números anteriores não prejudica, caso se trate de imóvel arrendado, a aplicação do Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 306/2009, de 23 de outubro.

Direito de preferência (Artigo 58º):

A entidade gestora tem preferência nas transmissões a título oneroso, entre particulares, de terrenos, edifícios ou frações, situados em ARU.

Tratando-se de património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação ou de imóveis localizados nas respetivas zonas de proteção, o direito de preferência da entidade gestora não prevalece contra os direitos de preferência previstos no n.º 1 do artigo 37.º da Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro.

O direito de preferência apenas pode ser exercido caso a entidade gestora entenda que o imóvel deve ser objeto de intervenção no âmbito da operação de reabilitação urbana, discriminando na declaração de preferência, nomeadamente, a intervenção de que o imóvel carece e o prazo dentro do qual pretende executá-la.

O direito de preferência exerce-se nos termos previstos no RJIGT, para o exercício do direito de preferência do Município sobre terrenos ou edifícios situados nas áreas do plano com execução programada, podendo ser exercido com a declaração de não aceitação do preço convencionado.

Nos casos previstos na parte final do número anterior, assiste às partes do contrato, primeiro ao vendedor e depois ao comprador:

- O direito de reversão do bem quando não seja promovida a intervenção constante da declaração de preferência, aplicando -se o disposto no Código das Expropriações, com as devidas adaptações;
- O direito de preferência na primeira alienação do bem.

•

Arrendamento forçado (Artigo 59º):

Após a conclusão das obras realizadas pela entidade gestora nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 55.º, se o proprietário, no prazo máximo de quatro meses, não proceder ao ressarcimento integral das despesas incorridas pela entidade gestora, ou não der de arrendamento o edifício ou fração por um prazo mínimo de cinco anos afetando as rendas ao ressarcimento daquelas despesas, pode a entidade gestora arrendá-lo, mediante concurso público, igualmente por um prazo de cinco anos, renovável nos termos do artigo 1096.º do Código Civil.

O arrendamento previsto neste artigo não afasta o disposto no n.º 3 do artigo 73.º.

É correspondentemente aplicável à relação entre os titulares dos contratos de arrendamento e a entidade gestora o disposto no artigo 18.º do Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 306/2009, de 23 de outubro.

Servidões (Artigo 60º):

Podem ser constituídas as servidões administrativas necessárias à reinstalação e funcionamento das atividades localizadas nas zonas de intervenção.

A constituição das servidões rege-se, com as necessárias adaptações, pelo disposto no artigo seguinte.

Expropriação (Artigo 61º):

Na estrita medida em que tal seja necessário, adequado e proporcional, atendendo aos interesses públicos e privados em presença, podem ser expropriados os terrenos, os edifícios e as frações que sejam necessários à execução da operação de reabilitação urbana.

A entidade gestora pode ainda promover a expropriação por utilidade pública de edifícios e de frações se os respetivos proprietários não cumprirem a obrigação de promover a sua reabilitação, na sequência de notificação emitida nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 55.º, ou responderem à notificação alegando que não podem ou não querem realizar as obras e trabalhos ordenados.

A expropriação por utilidade pública inerente à execução da operação de reabilitação urbana rege -se pelo disposto no Código das Expropriações, com as seguintes especificidades:

- A competência para a emissão da resolução de expropriar é da entidade gestora;
- A competência para a emissão do ato administrativo que individualize os bens a expropriar é da câmara municipal ou do órgão executivo da entidade gestora, consoante tenha havido ou não delegação do poder de expropriação;
- As expropriações abrangidas pelo presente artigo possuem caráter urgente.

No caso de a expropriação se destinar a permitir a reabilitação de imóveis para a sua colocação no mercado, os expropriados têm direito de preferência sobre a alienação dos mesmos, mesmo que não haja perfeita identidade entre o imóvel expropriado e o imóvel colocado no mercado.

No caso da existência de mais que um expropriado a querer exercer a preferência, abre-se licitação entre eles, revertendo a diferença entre o preço inicial e o preço final para os expropriados, na proporção das respetivas indemnizações.

Venda forçada (Artigo 62º):

Se os proprietários não cumprirem a obrigação de reabilitar nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 55.º, ou responderem à respetiva notificação alegando que não podem ou não querem realizar as obras e trabalhos indicados, a entidade gestora pode, em alternativa à expropriação a que se alude no n.º 2 do artigo anterior, proceder à venda do edifício ou fração em causa em hasta pública a quem oferecer melhor preço e se dispuser a cumprir a obrigação de reabilitação no prazo inicialmente estabelecido para o efeito, contado da data da arrematação.

Caso haja que proceder à venda forçada de imóveis constituídos em propriedade horizontal, apenas podem ser objeto de venda forçada as frações autónomas, ou partes passíveis de ser constituídas em frações autónomas, necessárias à realização da obrigação de reabilitar, financiando -se as obras do imóvel com a venda forçada destas e mantendo o proprietário o direito de propriedade das demais.

A entidade gestora e o Município dispõem de direito de preferência na alienação do imóvel em hasta pública.

Para efeitos do disposto no n.º 1, a entidade gestora emite uma resolução de promoção de venda forçada, a qual deve ser fundamentada e notificada nos termos previstos no Código das Expropriações para a resolução de expropriar e requerimento da declaração de utilidade pública, com as devidas adaptações, devendo sempre indicar o valor base do edifício ou fração resultante de avaliação promovida nos termos e de acordo com os critérios ali previstos.

Ao proprietário assiste o direito de alienar o edifício ou fração em causa a terceiro no prazo previsto no n.º 5 do artigo 11.º do Código das Expropriações, bem como o de dizer o que se lhe oferecer sobre a proposta de valor base apresentada, no mesmo prazo, podendo apresentar contraproposta fundamentada em relatório elaborado por perito da sua escolha.

Para efeitos do exercício do direito de alienação do bem, nos termos do número anterior:

- O proprietário informa a entidade gestora da intenção de alienação e, antes de esta ocorrer, da identidade do possível adquirente;

- A entidade gestora deve, no prazo de cinco dias contados a partir da receção da informação prevista na parte final da alínea anterior, notificar o possível adquirente da obrigação de reabilitação do edifício ou fração e do regime aplicável nos termos do presente decreto-lei;
- A alienação do bem só pode ocorrer após o possível adquirente ter sido notificado nos termos da alínea anterior.

Caso o proprietário tenha apresentado contraproposta nos termos previstos no n.º 5 com um valor superior ao valor base do edifício ou fração resultante da avaliação, é aplicável o disposto nos números 2 a 5 do artigo seguinte, passando o valor base da venda em hasta pública a ser o valor fixado nos termos das referidas disposições.

A entidade gestora pode decidir iniciar o procedimento de venda em hasta pública, quando o proprietário estiver de acordo com o valor proposto pela entidade gestora ou não apresentar contraproposta nos termos previstos no n.º 5.

A decisão de início do procedimento de venda em hasta pública é:

- Notificada ao interessado, nos termos previstos no Código das Expropriações para a notificação da declaração de utilidade pública, com as devidas adaptações;
- Publicitada, nos termos previstos no Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, alterado pelas Leis n.º 55-A/2010, de 31 de dezembro, e 64-B/2011, de 30 de dezembro, para a venda de imóveis do Estado e dos institutos públicos em hasta pública, com as devidas adaptações.

A venda em hasta pública referida no n.º 8 segue o procedimento previsto nos artigos 88.º e seguintes do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, alterado pelas Leis n.º 55-A/2010, de 31 de dezembro, e 64-B/2011, de 30 de dezembro, com as devidas adaptações.

A aquisição do bem em hasta pública, ao abrigo do disposto no presente artigo:

- É titulada pelo auto de arrematação, que constitui título bastante para a inscrição da aquisição em favor do adjudicatário no registo predial;
- Obriga à inscrição, no registo predial, de um ónus de não alienação e oneração, que apenas pode ser cancelado através da exibição de certidão passada pela entidade gestora que ateste a conclusão das obras.

Se o arrematante ou o adquirente, nos termos do n.º 5, não começar a reabilitação do edifício ou fração no prazo de seis meses contado da arrematação ou da aquisição, ou, começando-a não a concluir no prazo estabelecido:

- A entidade gestora deve proceder à expropriação do edifício ou fração ou retomar o procedimento de venda forçada, dando-se conhecimento da decisão ao primitivo proprietário;

- O arrematante ou o adquirente, nos termos do n.º 5, inadimplente não tem direito a receber um valor que exceda o montante que haja despendido na aquisição do edifício ou fração em causa, revertendo o excesso desse valor para o primitivo proprietário.

Se, em qualquer das vendas em hasta pública, não comparecer licitante que arremate, a entidade gestora paga o preço em que o bem foi avaliado e reabilita-o por sua conta, no prazo inicialmente estabelecido para o efeito, contado da data da realização da hasta pública, sob pena de reversão para o primitivo proprietário, aplicando-se, com as devidas adaptações, o Código das Expropriações.

Determinação do montante pecuniário a entregar ao proprietário em caso de venda forçada (Artigo 63º):

Nos casos em que o proprietário esteja de acordo com o valor proposto pela entidade gestora ou não tenha apresentado contraproposta nos termos previstos no n.º 5 do artigo anterior, a entidade gestora entrega-lhe o produto da hasta pública, terminado o respetivo procedimento.

Caso o proprietário tenha apresentado contraproposta, nos termos previstos no n.º 5 do artigo anterior, com um valor superior à proposta de valor base apresentada pela entidade gestora, esta promove uma tentativa de acordo sobre o valor base da venda em hasta pública, nos termos previstos no Código das Expropriações para a expropriação amigável, com as necessárias adaptações.

Na falta de acordo, nos termos do número anterior, é aplicável, com as necessárias adaptações, o disposto no Código das Expropriações para a expropriação litigiosa, designadamente sobre a arbitragem, a designação de árbitros, a arguição de irregularidades e o recurso da decisão arbitral.

Os prazos reportados no Código das Expropriações à declaração de utilidade pública consideram -se reportados à resolução de promoção da venda forçada, prevista no n.º 4 do artigo anterior.

O proprietário beneficia, relativamente ao valor do bem sujeito a venda forçada, de todas as garantias conferidas ao expropriado, pelo Código das Expropriações, relativamente à justa indemnização, designadamente quanto às formas de pagamento, pagamento dos respetivos juros e atribuição desse valor aos interessados, com as necessárias adaptações.

Fixado o valor base da venda, nos termos dos números anteriores, a entidade gestora pode iniciar o procedimento de venda em hasta pública e, findo este, entrega o produto da venda ao proprietário.

O início das obras de reabilitação do bem não pode ocorrer antes da realização da vistoria *ad perpetuam rei memoriam*, nos termos previstos no Código das Expropriações, com as necessárias adaptações.

Reestruturação da propriedade (Artigo 64º):

A entidade gestora da operação de reabilitação urbana pode promover a reestruturação da propriedade de um ou mais imóveis, expropriando por utilidade pública da operação de reabilitação urbana, ao abrigo do disposto no artigo 61.º, designadamente:

- As faixas adjacentes contínuas, com a profundidade prevista nos planos municipais de ordenamento do território, destinadas a edificações e suas dependências, nos casos de abertura, alargamento ou regularização de ruas, praças, jardins e outros lugares públicos;
- Os terrenos que, após as obras que justifiquem o seu aproveitamento urbano, não sejam assim aproveitados, sem motivo legítimo, no prazo de 12 meses a contar da notificação que, para esse fim, seja feita ao respetivo proprietário;
- Os terrenos destinados a construção, adjacentes a vias públicas de aglomerados urbanos, quando os proprietários, notificados para os aproveitarem em edificações, não o fizerem, sem motivo legítimo, no prazo de 12 meses a contar da notificação;
- Os prédios urbanos que devam ser reconstruídos ou remodelados, em razão das suas pequenas dimensões, posição fora do alinhamento ou más condições de salubridade, segurança ou estética, quando o proprietário não der cumprimento, sem motivo legítimo, no prazo de 12 meses, à notificação que, para esse fim, lhe seja feita.

Os prazos a que se referem as alíneas b), c) e d) do número anterior são suspensos com o início do procedimento de licenciamento ou de comunicação prévia, sempre que estes procedimentos sejam aplicáveis, cessando a suspensão caso a realização da operação urbanística não seja licenciada ou admitida.

Nos procedimentos de reestruturação da propriedade que abranjam mais que um edifício ou um terreno, o procedimento de expropriação deve ser precedido da apresentação aos proprietários de uma proposta de acordo para estruturação da compropriedade sobre o ou os edifícios que substituírem os existentes, bem como de, relativamente aos bens a expropriar que revertam para o domínio público, uma proposta de aquisição por via do direito privado, sem prejuízo do seu caráter urgente.

Neste contexto, o Município procederá à promoção de ações de sensibilização e divulgação junto dos particulares, relativamente aos objetivos da ORU, ao dever de cada particular na manutenção dos seus imóveis, importância da reabilitação para o desenvolvimento

económico local e benefícios fiscais e incentivos disponíveis para a execução das obras. Paralelamente, o Município, nos casos dos imóveis em ruína e em mau estado de conservação, exercerá as suas competências de inspeção e vistoria (artigo 46º e 65º do RJRU e secção V do RJUE) para efeitos de apuramento do nível de conservação e imposição ao respetivo proprietário da obrigação de reabilitar (artigo 55º do RJRU e secção V do RJUE). A não realização das obras de reabilitação necessárias, reconhecidas por relatório técnico elaborado pelos serviços competentes do Município, permitirá que sejam utilizados os mecanismos legais disponíveis, gerando a possibilidade de imposição da obrigação de reabilitar e/ou a execução de obras coercivas, ou outros instrumentos definidos na lei.

Anexos

08



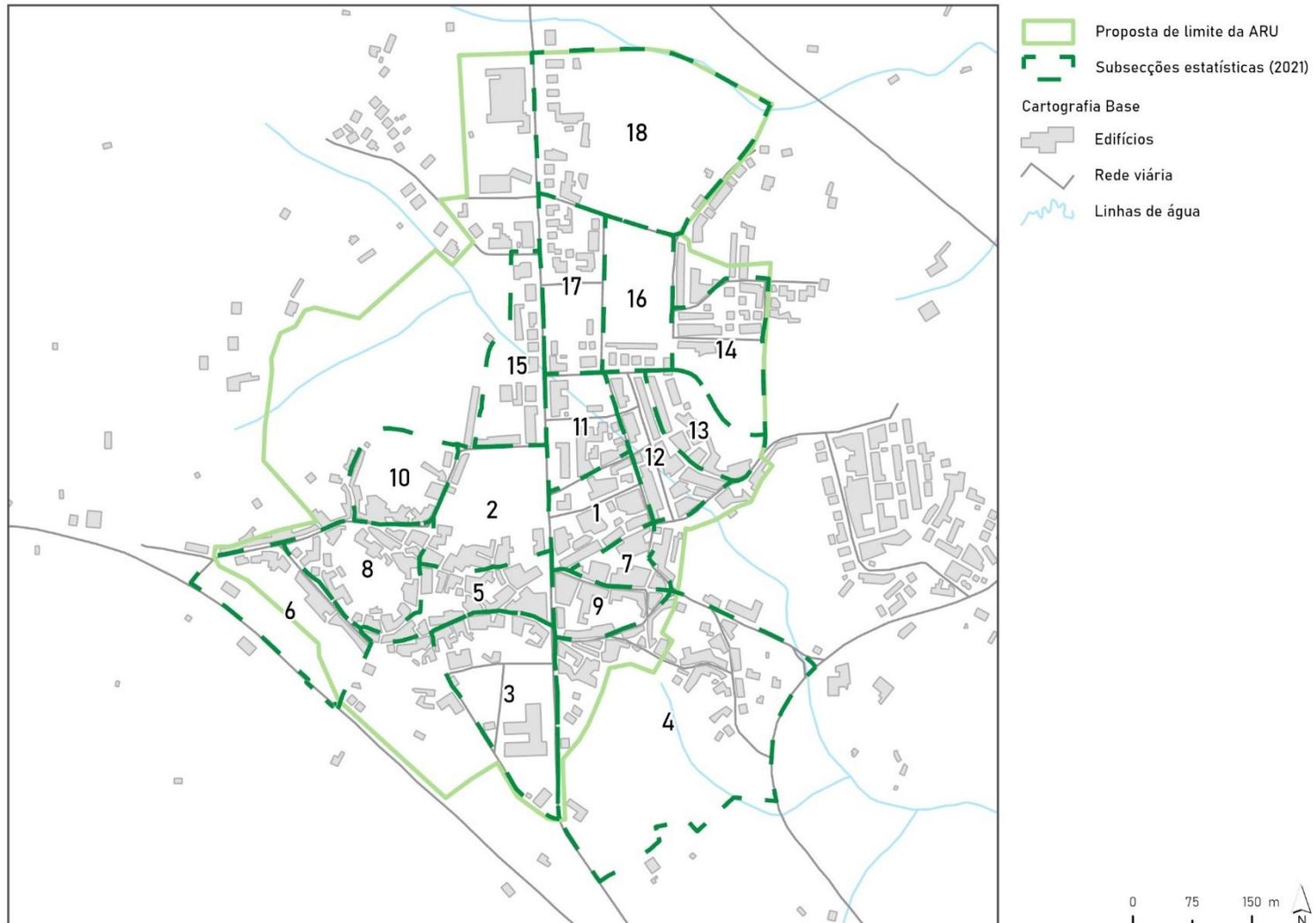
8 ANEXOS

8.1 Cartografia da ARU/ORU

Os anexos entregues em formato autónomo, disponíveis na pasta “R2_ORU_MEDA” que contém as seguintes subpastas e ficheiros:

- 01_Limite_da_ARU
 - Pasta “Cartogramas” onde se encontram os cartogramas do limite sobre base cartográfica, ortofotomapa e base cartográfica e classes de solo urbano do PDM em formato PDF e JPG.
 - Pasta “Shapefile” com o limite da ARU em formato shp.
- 02_Caracterização da ARU
 - Pasta “Base de Dados”, com os seguintes ficheiros em formato XLSX:
 - BD_Levantamento_edificado
 - BD_Levantamento_espaco_publico
 - Pasta “Cartogramas” onde se encontram os cartogramas de caracterização da ARU em formato PDF e JPG.
 - Pasta “Geodatabase” com o edificado e o espaço público (polígonos e linhas) em formato GDB
- 03_Territorialização dos Projetos e Ações da ORU
 - Pasta “Cartogramas” com cartogramas em formato PDF e JPG (contém a territorialização das AP, por Projeto Estruturante e um cartograma síntese)
 - Pasta “Geodatabase” com as AP territorializáveis em formato GDB
- 04_Fotos Levantamento
 - Pastas com imagens do levantamento de campo realizado em outubro de 2023 (as imagens estão divididas em seis pastas, que correspondem às seis zonas de levantamento)

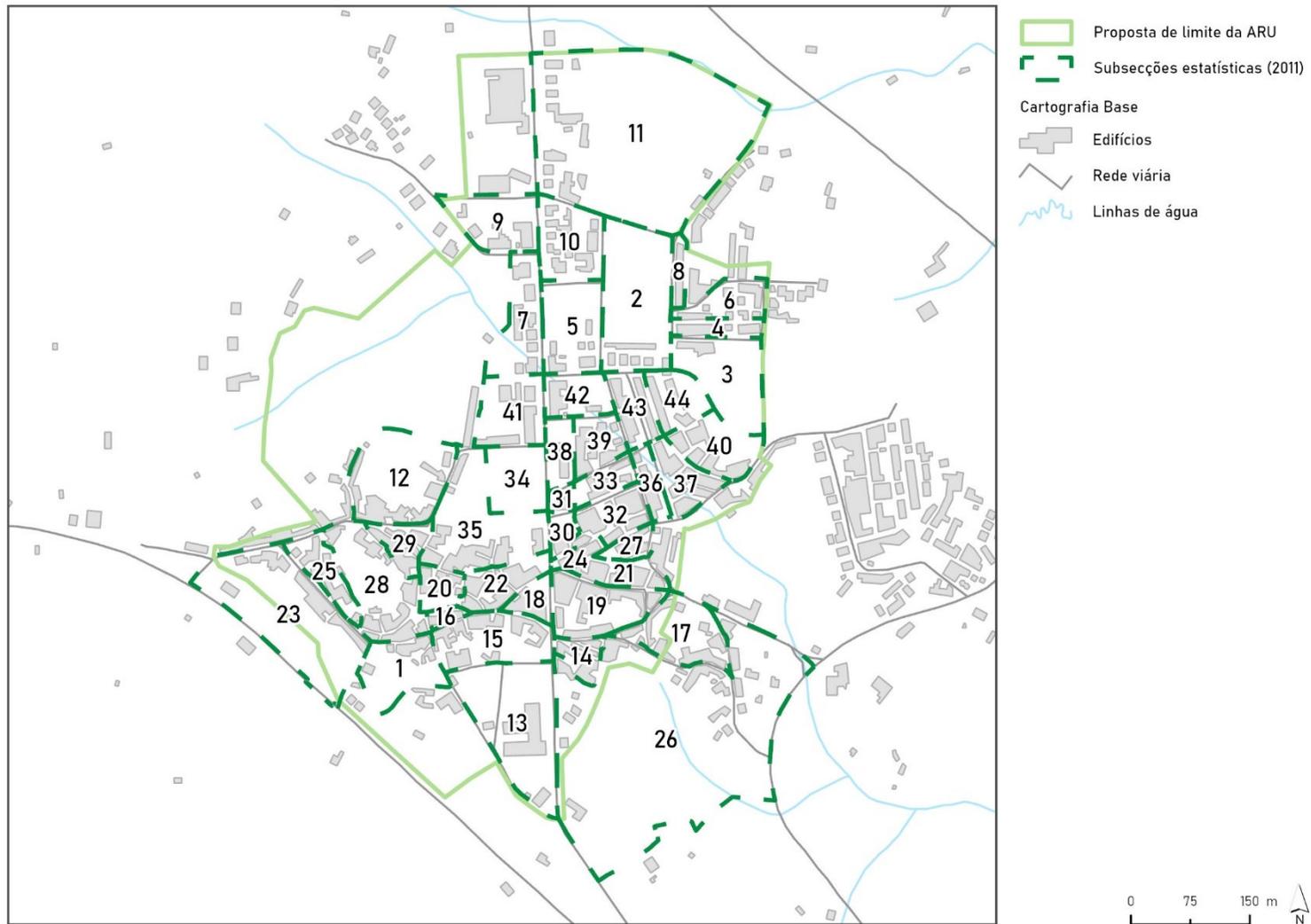
8.2 Sistematização de dados das subsecções estatísticas de 2021



ID da subsecção	Edifícios clássicos (n.º)	Alojamentos familiares (n.º)	Agregados domésticos privados (n.º)	Residentes (n.º)	Área (ha)	Densidade de edifícios (edifício/ha)	Densidade de alojamentos (alojamentos/ha)	Densidade de agregados (agregados/ha)	Densidade de residentes (residentes/ha)	Alojamento/Edifício	Residente/Agregado
1	39	43	19	40	1,5	25,9	28,5	12,6	26,5	1,1	2,1
2	32	49	25	65	2,6	12,5	19,1	9,8	25,4	1,5	2,6
3	24	35	11	60	3,2	7,5	11,0	3,5	18,8	1,5	5,5
4	71	91	56	120	9,4	7,5	9,6	5,9	12,7	1,3	2,1
5	66	69	23	49	1,6	42,1	44,0	14,7	31,2	1,0	2,1
6	17	21	14	37	2,7	6,4	7,9	5,3	14,0	1,2	2,6
7	39	44	20	53	0,7	57,4	64,8	29,5	78,1	1,1	2,7
8	57	57	24	40	2,1	26,6	26,6	11,2	18,6	1,0	1,7
9	24	30	16	42	1,0	23,0	28,8	15,3	40,3	1,3	2,6
10	25	31	14	36	1,6	15,5	19,2	8,7	22,3	1,2	2,6
11	15	24	13	42	1,5	10,3	16,5	8,9	28,9	1,6	3,2
12	35	48	22	46	1,5	23,8	32,6	14,9	31,2	1,4	2,1
13	33	41	22	48	1,4	24,2	30,0	16,1	35,2	1,2	2,2
14	30	35	23	46	2,1	14,2	16,5	10,8	21,7	1,2	2,0
15	14	20	5	15	1,9	7,5	10,7	2,7	8,0	1,4	3,0
16	6	6	3	7	2,0	3,1	3,1	1,5	3,6	1,0	2,3
17	11	15	2	2	2,1	5,3	7,2	1,0	1,0	1,4	1,0
18	10	11	6	10	6,4	1,6	1,7	0,9	1,6	1,1	1,7

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

8.3 Sistematização de dados das subsecções estatísticas de 2011



ID da subsecção	Edifícios clássicos (n.º)	Alojamentos familiares (n.º)	Famílias clássicas (n.º)	Residentes (n.º)	Área (ha)	Densidade de edifícios (edifício/ha)	Densidade de alojamentos (alojamentos/ha)	Densidade de famílias (famílias/ha)	Densidade de residentes (residentes/ha)	Alojamento/Edifício	Residente/Agregado
1	11	11	5	13	0,9	12,6	12,6	5,7	14,9	1,0	2,6
2	6	6	2	3	2,0	3,1	3,1	1,0	1,5	1,0	1,5
3	7	8	8	23	1,2	5,6	6,4	6,4	18,5	1,1	2,9
4	8	11	9	20	0,3	24,0	33,0	27,0	60,0	1,4	2,2
5	5	8	1	1	1,1	4,6	7,3	0,9	0,9	1,6	1,0
6	14	14	10	22	0,5	25,9	25,9	18,5	40,6	1,0	2,2
7	7	12	2	8	1,0	7,2	12,4	2,1	8,3	1,7	4,0
8	9	9	4	10	0,2	45,3	45,3	20,1	50,3	1,0	2,5
9	4	4	2	6	0,9	4,4	4,4	2,2	6,7	1,0	3,0
10	6	7	2	5	1,0	6,1	7,2	2,0	5,1	1,2	2,5
11	11	10	6	13	6,4	1,7	1,6	0,9	2,0	0,9	2,2
12	26	32	14	26	1,6	16,1	19,8	8,7	16,1	1,2	1,9
13	2	2	1	1	2,1	1,0	1,0	0,5	0,5	1,0	1,0
14	14	18	12	27	0,3	44,7	57,5	38,3	86,2	1,3	2,3
15	19	30	10	29	1,1	16,8	26,5	8,8	25,6	1,6	2,9
16	8	8	6	7	0,1	71,2	71,2	53,4	62,3	1,0	1,2
17	23	24	11	23	1,0	22,9	23,9	10,9	22,9	1,0	2,1
18	11	12	6	11	0,3	37,5	40,9	20,4	37,5	1,1	1,8
19	56	66	26	66	1,0	53,7	63,3	24,9	63,3	1,2	2,5
20	5	5	0	0	0,3	14,4	14,4	0,0	0,0	1,0	-
21	0	0	0	0	0,4	0,0	0,0	0,0	0,0	-	-
22	28	30	16	35	0,6	46,2	49,5	26,4	57,7	1,1	2,2
23	18	23	17	41	2,7	6,8	8,7	6,4	15,5	1,3	2,4
24	12	13	8	14	0,2	56,8	61,6	37,9	66,3	1,1	1,8

Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da Operação de Reabilitação Urbana sistemática da ARU de Mêda

25	11	11	7	15	0,5	21,0	21,0	13,4	28,7	1,0	2,1
26	37	51	34	77	8,1	4,6	6,3	4,2	9,5	1,4	2,3
27	16	17	3	3	0,2	66,4	70,5	12,4	12,4	1,1	1,0
28	46	46	16	30	1,4	32,5	32,5	11,3	21,2	1,0	1,9
29	17	17	10	25	0,4	40,7	40,7	24,0	59,9	1,0	2,5
30	3	3	2	4	0,2	13,4	13,4	8,9	17,9	1,0	2,0
31	0	0	0	0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	-	-
32	18	18	11	24	0,6	31,1	31,1	19,0	41,5	1,0	2,2
33	6	9	3	7	0,4	16,3	24,4	8,1	19,0	1,5	2,3
34	6	15	6	20	0,8	7,6	19,1	7,6	25,5	2,5	3,3
35	23	29	16	40	1,8	13,0	16,3	9,0	22,5	1,3	2,5
36	5	6	1	2	0,3	16,4	19,7	3,3	6,6	1,2	2,0
37	20	26	13	35	0,6	33,0	42,9	21,4	57,7	1,3	2,7
38	0	0	0	0	0,4	0,0	0,0	0,0	0,0	-	-
39	11	11	5	49	0,5	21,2	21,2	9,7	94,6	1,0	9,8
40	19	23	10	20	0,8	24,3	29,5	12,8	25,6	1,2	2,0
41	8	11	5	10	0,9	8,8	12,1	5,5	11,0	1,4	2,0
42	4	12	8	25	0,6	7,2	21,7	14,5	45,3	3,0	3,1
43	10	17	5	8	0,6	17,8	30,2	8,9	14,2	1,7	1,6
44	12	12	4	9	0,6	20,5	20,5	6,8	15,4	1,0	2,3

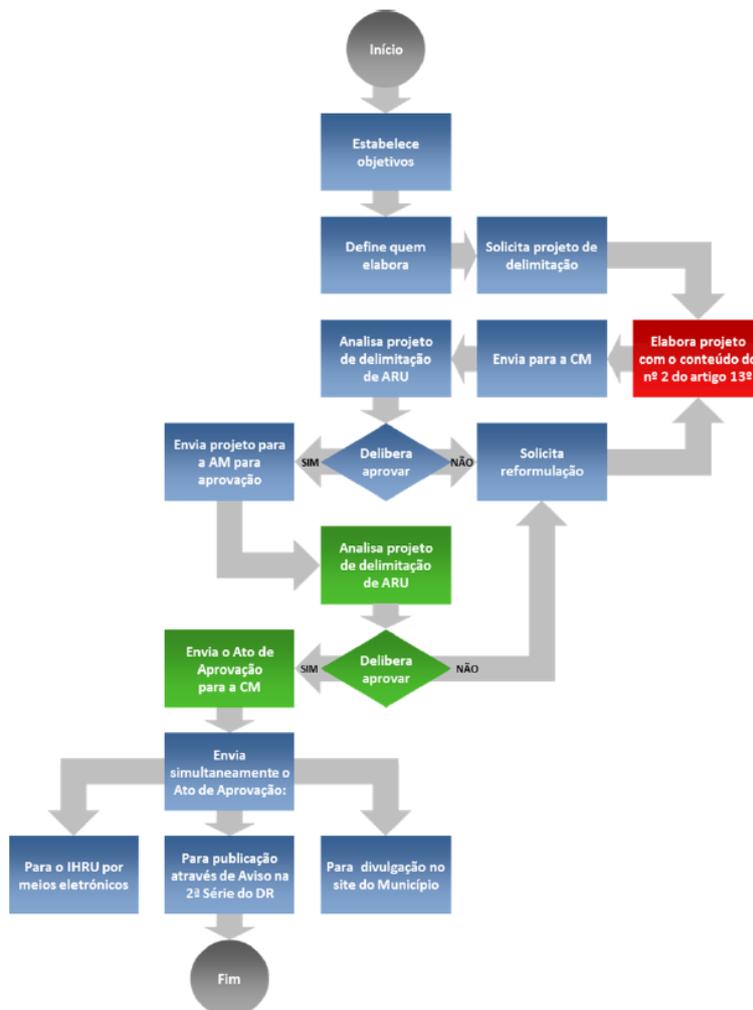
Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação – Censos 2011 (BGRI 2011)

8.4 Tramitação processual para aprovação e publicação de ARU e ORU

Informação de “[Manual de Apoio – processos de delimitação e aprovação de Areas de Reabilitação Urbana e de Operações de Reabilização Uirbana](#)”, IHRU, 2013,

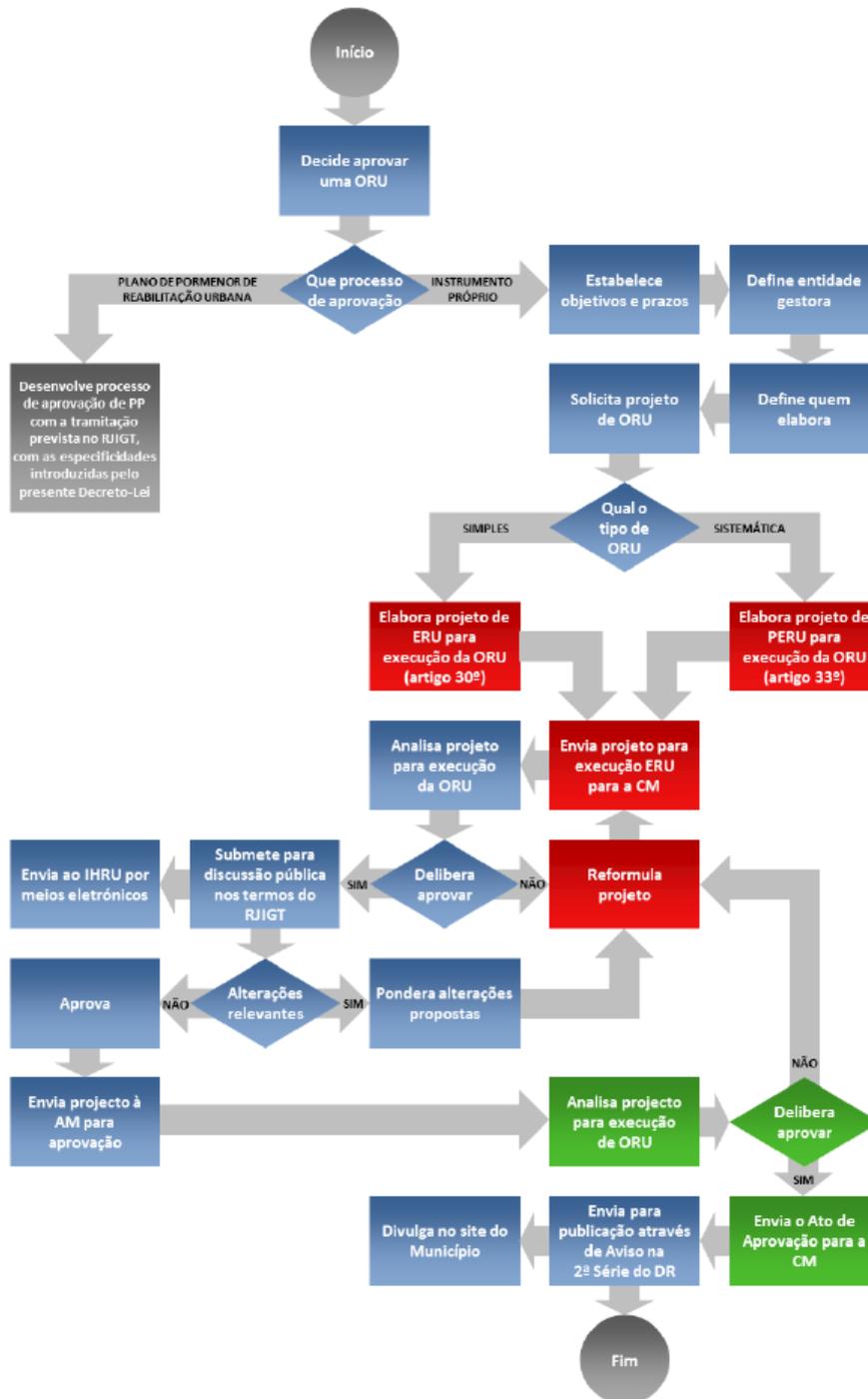
8.4.1 Processo de aprovação da delimitação de ARU

Este processo efetua o registo dos procedimentos necessários relativos à aprovação da delimitação de uma ARU em momento anterior ao da aprovação da respetiva ORU.



8.4.2 Processo de aprovação de ORU

Este processo efetua o registo dos procedimentos necessários relativos à aprovação de uma ORU em Instrumento Próprio, numa ARU previamente delimitada. Caso a aprovação da delimitação da ARU e aprovação da ORU ocorram em simultâneo, é necessário juntar uma planta com a delimitação da ARU ao projecto de ERU ou PERU, consoante o caso.





sp *i*