

**4ª Alteração à 1ª revisão
Plano Diretor Municipal da Mealhada**

**Programa de Execução, Plano de Financiamento e Fundamentação da
Sustentabilidade Económica e Financeira**

[Versão de 20.03.2023 para Discussão Pública]

**4ª Alteração à 1ª revisão
Plano Diretor Municipal da Mealhada**

**Programa de Execução, Plano de Financiamento e Fundamentação da
Sustentabilidade Económica e Financeira**



Índice

- 1 - Reflexões preparatórias, 2
 - 01.1 - Estratégia, a realidade e o ritmo das mudanças, 2
 - 01.2 - Plano de espera e Planos de Ação, 3
 - 01.3 - Novos desafios, 4
 - 01.4 - PDM Mealhada, 5

- 02 - Filosofia que sustenta a Gestão, 6
 - Ideia 01 - Gestão Estratégica e Urbanística, 6
 - Ideia 02 - A definição de Políticas, 7
 - Ideia 03 - Atuações urgentes, 8

- 03 - Que Plano construir? 11

- 04 - O Plano de Financiamento e o Programa de Execução, 12

- 05 - Elementos estruturantes para a execução do plano, 13
 - 05.1 - Programação e Execução, 13
 - 05.2 - Aglomerados de Nível 1, 14
 - 05.3 - Unidades Operativas de Planeamento e Gestão, 16
 - UOPG 1 - Moinhos - Carpinteiros, 17
 - UOPG 2 - Núcleo Antigo da Mealhada, 18
 - UOPG 3 - Núcleo Antigo da Pampilhosa, 19
 - UOPG 4 - Plataforma Rodoferroviária da Pampilhosa, 20
 - 05.4 - Núcleos Antigos, 21
 - 05.5 - Restante Território, 21

- 06 - Programa de Execução, Plano de Financiamento e de Fundamentação da Sustentabilidade económico e financeira, 22
 - 6.1 - Enquadramento, 22
 - 6.2 - Objetivos, 24
 - 6.3 - As ações e o Financiamento do Plano, 26
 - 6.4 - Mecanismos de intervenção para garantir a execução, 27
 - 6.5 - O contexto municipal e as ações prioritárias, 29
 - 6.6 - Orçamentos e investimento público municipal, 31
 - 6.7 - Capacidade disponível para o investimento na implementação das ações propostas pelo plano, 32

- 07 - Programação de intervenções e unidade de execução, 35

- 08 - Conclusão - [equilíbrio económico e financeiro, 39

01 - Reflexões preparatórias

*“Um plano Director Municipal não é um fim.
É um começo.
Raramente, ou que nunca, um plano, por si só, resolve
problemas. Mas ajuda a pensar, a analisar, a sistematizar...”*

01.1 - Estratégia, a realidade e o ritmo das mudanças

01 - Na construção do discurso e mesmo de uma estratégia, poderemos encontrar um novo sentido e uma nova ambição para o “estado das coisas”. Representam, discurso e estratégia, uma vontade operativa de acção e mesmo de mudança e, neles poderemos ver e imaginar um futuro que a todos os momentos se deseja diferente. A ambição e as expectativas contidas numa estratégia sugerem sempre tempos e dinâmicas de transformação mais optimista que os permitidos pela realidade. E é nesse jogo entre tempos ambicionados e os reais que as dinâmicas vão produzindo mudanças e estas, progressivamente, vão desenhando territórios e realidades diferentes.

02 - É evidente que a estratégia para a Mealhada é ambiciosa e que as expectativas são imensas. O desenvolvimento do ambiente urbano, o desenvolvimento da base económica / Industrial, o desenvolvimento ambiental / natural e o desenvolvimento do sector do turismo / termalismo, lazer e recreio. A qualificação do tecido urbano, a integração de zonas de oportunidade, as novas formas de mobilidade, a sustentabilidade ambiental – estrutura ecológica, parques urbanos, a qualidade de vida – acesso a equipamentos e serviços, são preocupações cada vez mais acentuadas e discutidas.

03 - As constantes mudanças que aos poucos vão transformando o território urbano – os novos eixos viários de âmbito regional, o turismo associado ao termalismo e ao turismo temático, evidenciam o quanto é indesejável que um plano director vincule o crescimento e desenvolvimento do território a um modelo rígido, até porque é impossível prever fenómenos e oportunidades que em muito extravasam as dinâmicas municipais. Assim sendo, é essencial que o atual Plano Director Municipal, mais do que um instrumento de gestão territorial, se constitua como instrumento orientador de estratégias de desenvolvimento.

04 - Não se espere encontrar num plano e neste plano, a objetividade própria das certezas. O Plano Director é um excelente instrumento de sistematização de ideias e de vontades. Mas não se esgota, nem sequer alcança, um conjunto de soluções mágicas sob a forma de um regulamento, resolvem todos os problemas e modificam todo um território.

01.2 - Plano de espera e Planos de Acção

01 - a do *"plano que espera"*; espera a dinâmica de concretização vinda do exterior o que significa a espera pela iniciativa dos promotores privados. Trata-se de uma atitude passiva e reativa que torna o plano quase desnecessário. Esgotam o seu principal sentido quando entendidos como meros instrumentos reguladores da gestão urbanística quotidiana de um município.

02 - Ora os planos fazem sentido quando enquadrados numa vontade operativa de fazer com que as coisas aconteçam. Constituem o ponto de partida para um conjunto de intervenções sobre o território. E têm de revelar uma capacidade de produzir mudança real.

01.3 - Novos desafios

01 - Cada vez mais, o processo de planeamento exige uma capacidade e uma cultura de intervenção no Território diferente, assumindo-se não como o instrumento do sim e do não, mas como o veículo, a estrutura orientadora da tomada de decisões. Mais do que resolver os problemas, o plano tem o papel de alertar para as consequências positivas e negativas de assumir determinados compromissos. Um plano não é uma peça isolada mas uma parte de um complexo sistema de gestão e de orientação do desenvolvimento do território.

02 - É urgente dar um sentido e uma objetividade prática a estes novos paradigmas do planeamento. É neste campo que a intervenção da Autarquia tem que se fazer em níveis de exigência e de participação mais elevados, consagrando no mesmo patamar de importância do plano e/ou do projeto, a negociação, a mediação e a contratualização, uma vez que na prática são a garantia da sua implementação.

03 - Estas formas de ler, interpretar e intervir no território, pressupõem que se assuma uma nova forma de encarar a gestão municipal, no âmbito do planeamento e do urbanismo. A gestão do território e do desenvolvimento necessita cada vez mais de ser capaz de dar resposta a novos desafios, para que a sua ação traduza determinação e sentido às ações propostas, expressando a concretização de uma estratégia assumida [que mostre que se sabe o que se quer], e conferindo assim ao plano as qualidades de ser operacional e exequível.

04 - A resposta a este conjunto de desafios na gestão do território e do desenvolvimento exige a adoção de novas atitudes, mais exigentes a vários níveis:

- Ao nível da *inovação*, pressupõe-se a capacidade de organização em modelos, técnico e políticos diferentes [criação de um Gabinete de Negociação], bem como o desenvolvimento de um esforço de procura de novas parceiras e de cooperação intermunicipal e interinstitucional, numa atitude fundamental de liderança e promoção da concretização de projetos-piloto, exemplares do que se pretende para o município e que seja objeto de iniciativa privada;
- Ao nível da *capacidade de intervenção*, no sentido de ser capaz de antecipar atuações, fomentando dinâmicas e fazendo acontecer, conhecendo o território;
- Ao nível da *abertura à participação e discussão* de diferentes perspetivas, sendo capaz de incorporar diferentes leituras das dinâmicas e monitorizando, num processo continuado, a estratégia municipal. Neste aspecto é também fundamental a capacidade de vencer constrangimentos culturais, exercendo uma atitude pró-ativa na formação da cidadania e Educação para o planeamento;

- Ao nível do *desenvolvimento de um conhecimento territorial de base*, quer o suporte físico territorial, como a cartografia e o cadastro, quer ao nível das dinâmicas socioeconómicas, pressupondo-se uma atitude de estar atento ao mercado dos solos e procurar atenuar mecanismos de especulação, desvirtuadores desse mercado.
- Ao nível da *governança aberta e participada pela comunidade*, a pensar na qualidade do meio urbano para a vida da actual e das futuras gerações, cumprindo o compromisso da Agenda Local XXI da qual o Município se tornou aderente,

05 - As palavras-chave da ação municipal que sistematizam as atitudes expostas - Negociar/Contratualizar/Cooperar.

01.4 - PDM Mealhada

01 - Apenas seremos competitivos se conseguirmos Gerir o Território e o Desenvolvimento de uma forma inovadora. Para isso são essenciais:

- a) Índices para as quantidades [as cargas, os índices, os parâmetros urbanísticos...]
- b) Desenho para as formas [não basta cumprir os índices. As formas de cidade são fundamentais. Os espaços públicos e os equipamentos não podem ficar sempre para os espaços residuais...]
- c) Decisão e Gestão para as oportunidades [nem todas as áreas merecem a mesma atenção... Existem áreas que pela sua importância estratégica exigem acção [...]

02 - É ao nível da gestão que todas estas coisas ganham sentido, coerência e significado. Por exemplo:

Ser Competitivo... Área Estratégica para o futuro do Concelho...Mais que o Índice, importa o desenho, o programa e a oportunidade de concretização...O PDM regista mas deve ser a Câmara a determinar e a motivar a intervenção...Ficar à espera da iniciativa dos privados é um erro...

Ganhar Espaço ...A cidade está perfeitamente consolidada... Há muitos que os vazios o deixaram de ser... Mas grande parte do tecido urbano tem 40, 50 anos... Certamente oportunidades de regeneração urbana surgirão... Índices sim, mas muito subordinados ao desenho e em especial ao desenho do que é público...

Intervir nos Núcleos Antigos. Este é mais um dos problemas que nem os planos conseguem resolver...Fazem Zonamentos, definem índices, podem até definir estratégias... mas... São problemas essencialmente de políticas municipais... porque estes problemas não se resolvem no imediato... vão se resolvendo!...

Singularidades e Identidade... Dentro do território há territórios com características diferentes...e seja por que razão for que isso aconteceu, ainda bem que assim foi...Mealhada, Pampilhosa e o Luso, apesar de se assumirem como os três principais pólos urbanos do concelho, mantém ainda características de uma certa ruralidade e de equilíbrio com a paisagem que é interessante manter.....Mesmo que se estude o centro... mesmo que se estruture a sua organização urbana a outra escala...

Os Espaços Vazios e os Verdes... Há vazios de cidade que são importantes e estratégicos enquanto forem vazios...Mas podem ajudar a resolver algumas carências...

03 - E de facto falando assim de uma forma quase descontraída identificamos os problemas reais que o plano se propõe ajudar resolver:

- Reestruturar a qualificar a rede urbana municipal;
- Dinamizar a base económica e gerir a atração de atividades;
- Estruturar o espaço urbano, revitalizar o centro e qualificar as periferias;
- Garantir a manutenção da qualidade da paisagem e do sistema natural como elementos estruturantes do território;
- Ser Competitivo, Sustentável e Socialmente Justo.

02 – Filosofia que sustenta a Gestão

Ideia 01 – Gestão Estratégica e Urbanística

01 - O PDM considera três preocupações:

- Por um lado, há intervenções que do ponto de vista da concretização da estratégia municipal de desenvolvimento são prioritárias;
- Por outro lado, não basta cumprir os índices e parâmetros urbanísticos contido no plano para licenciar determinada operação urbanística. É necessário garantir de igual forma, a correta inserção na unidade urbana envolvente.
- Por outro lado ainda, o PDM não é nem o início nem o final do processo de planeamento. Faz parte dele e nele se dilui... e este é contínuo no tempo.

02 - À primeira preocupação a Câmara Municipal responde com a programação e priorização das principais intervenções desejadas para o concelho. Nesse sentido, tudo o que é essencial deve “acontecer” – é o caso das novas áreas urbanas e dos novos espaços industriais e empresariais. Ao plano diretor compete revelar a vocação estratégica dos sítios e limitar a sua ocupação a um conjunto de indicadores urbanísticos. À Câmara Municipal, compete fazer com que se concretizem, desenhando, intervindo, motivando e mesmo negociando a sua concretização dentro dos parâmetros definidos. É a passagem do plano ao planeamento, da estratégia à acção.

03 - À segunda preocupação responde a Câmara Municipal com um sistema de Gestão Urbanística apoiado fundamentalmente em desenho e em negociação. É evidente que tais formas de acção exigem um processo de gestão diferente. Garantir a correta inserção na unidade urbana envolvente, assegurada por um esforço de desenho urbano só legitimado se for feito e aprovado a nível municipal.

04 - No fundo o plano director exige o regresso ao desenho da cidade para sustentar cada uma das intervenções. O desenho é a garantia da estrutura e da coerência. Estes desenhos têm de subordinar-se ao que o PDM determina, mas conferem-lhe maior exigência, estabelecendo uma forma para as quantidades de construção permitidas. Para lhe conferir um poder estratégico, o desenho de determinadas parcelas do território municipal, podem e devem ser aprovados em Sessão de Câmara ou mesmo ser sujeitos a aprovação em Assembleia Municipal. Planeamento e Ordenamento negocial – Mais que Sim ou Não as Câmaras Municipais devem exercer as suas capacidades de Negociar, Motivar, Mediar promotores e proprietários. Encontrar as melhores soluções para o sim e alternativas para o não.

05 - À terceira preocupação responde a Câmara Municipal com um sistema e acção de Administração do Território apoiados fundamental e previamente em instrumentos de planeamento sectoriais e numa articulação interdepartamental sistemática. Há que garantir o correto e equilibrado desenvolvimento das redes de equipamentos e espaços públicos bem como as infraestruturas estruturantes em adequada complementaridade e suporte às funções urbanas mais comuns. Ao ordenamento do território e planeamento director traduzido nos planos sectoriais compete identificar e programar, ao nível estratégico, as redes que estruturam e sustentam funcionalmente o sistema urbano. Tem que haver capacidade técnica para conhecer o território, o cadastro, os agentes e ser capaz de desenhar continuamente o território. Desenho após desenho e só através do desenho de parcelas globais, é possível garantir a construção de um território equilibrado e estruturado.

Ideia 02 – A definição de Políticas

01 - Há questões que, independentemente dos planos e estudos que se elaborem, se evidenciam como irresolúveis à escala municipal.

A deliberação da revisão do Plano Director Municipal da Mealhada foi sustentada por reestruturações funcionais e dinâmicas socio-territoriais emergentes no território municipal, que obrigam a rever as prioridades e rumos de intervenção. Foram apontadas como preocupações a ter em consideração no processo de revisão:

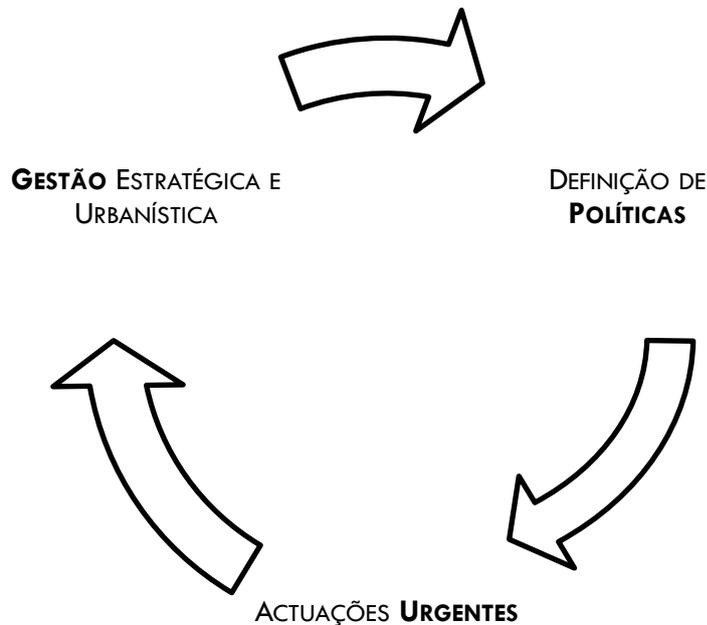
- a) Aceitar a inevitabilidade de reforço das relações de interdependência com a AMC e com a Região Centro e fazer com que essas relações funcionem a favor da valorização das potencialidades específicas do concelho;
- b) Promover a valorização das potencialidades para novas formas de turismo / termalismo e para atividades de recreio e lazer.
- c) Ordenar o crescimento de modo a assegurar a preservação do património natural e a qualidade de vida das populações.

02 - As preocupações percorrem um vasto leque de domínios, todos eles concorrentes para uma estratégia de desenvolvimento sustentado e baseado nas potencialidades e mais-valias presentes neste território. A concretização de um cenário de desenvolvimento qualificado obriga à ponderação de acções em domínios complementares e/ou incompatíveis. Por exemplo, uma aposta no desenvolvimento turístico obriga a uma ponderação minuciosa do impacto da localização industrial e de infraestruturas.

03 - São estes claramente os principais problemas do território municipal. Cabe ao plano diretor identificar os sectores de análise mais significativos e apontar pistas para resoluções possíveis. Resoluções que, como já foi afirmado, de pouco servem à escala do município. Não são os planos que resolvem os problemas de ordenamento deste tipo, mas políticas sustentadas, coerentes e afirmadas à escala metropolitana.

Ideia 03 – Atuações urgentes

01 - A rede complexa de relações extravasa em grande medida o território municipal, sofrendo influências de espaços mais alargados. A coesão e solidariedade intermunicipal são condições indispensáveis para a afirmação do município como espaço competitivo e catalisador de dinâmicas positivas.



02 - Aferir o modelo de desenvolvimento passa pela reflexão sobre as respostas a questões como:

- Qual o papel do concelho da Mealhada no contexto regional e metropolitano? Como os diferentes atores públicos e privados leem esta perspetiva?
- Um modelo de desenvolvimento baseado no potencial endógeno gerado por quatro componentes – urbano, natural/ambiental, industrial e turístico – e que privilegie as identidades locais e a socialização dos espaços?

03 - As componentes territoriais mais fortes – âncoras do modelo de desenvolvimento – são, tendo por base o conhecimento do território e a troca de opiniões, possíveis de identificar.

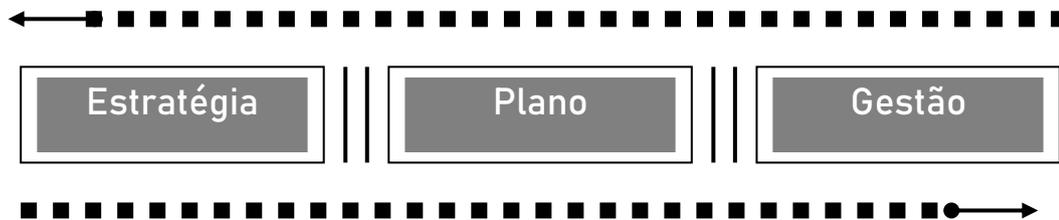
04 - Um plano como o plano director, quando associado à definição clara e assumida de um conjunto de orientações estratégicas para o desenvolvimento, encerra uma Visão Global do Território, integra a compreensão das dinâmicas e dos interesses bem como a forma de lidar com eles, impõe e sistematiza uma estratégia de intervenção política que, deverá refletir-se no Plano de atividades e no orçamento, mas também em toda a atuação política de gestão do território.

05 - Do lado da Câmara Municipal espera-se uma “atitude positiva” de “fazer com que as coisas aconteçam” e não apenas ficar à espera que sejam os privados a tomar iniciativas.

06 - Um outro nível de atuação reside em provocar a mudança. Assumir intenções claras do que se pretende, e, na realidade de inexistência de terrenos e mesmo de capacidade financeira, ter capacidade de negociação, orientação e gestão territorial. Para tal é urgente incorporar os projetos estruturantes, o seu desenho e a avaliação da capacidade da iniciativa privada para os tornar reais. É o campo do urbanismo negocial, motivador e de um maior protagonismo do município na ação ou na indução da acção

07 - Como exemplo analise-se o Parque Industrial / Empresarial Sul. Para que seja concretizado não é possível ficar apenas pelo discurso, como não é possível depender exclusivamente da iniciativa de eventuais promotores. A Câmara Municipal deve dar sinais de prioridade de intervenção e, como tal, estruturar, desenhar a solução e motivar os potenciais promotores a agir.

08 - O que será então necessário modificar para permitir estas formas de abordagem? Essencialmente uma articulação perfeita entre **três níveis**:



09 - Qualquer intervenção estruturante sobre o território deve ser analisada nestes três domínios para que todos concorram para a concretização do mesmo objetivo. Esta articulação tem de estar presente e integrar o processo de apoio à tomada de decisão:

- a) Na conceção de desenhos urbanos estratégicos para determinadas parcelas do território municipal. Planeamento Informal ou formal;
- b) Na Gestão Urbanística e Estratégica quando informa, negocia ou medeia uma determinada intervenção urbanística.

Síntese das ações urbanísticas e iniciativas resultantes do plano <i>O plano diretor municipal determina já a oportunidade de iniciar um conjunto de ações e iniciativas urbanísticas e organizacionais</i>	
01_ O Regresso ao desenho urbano	Um plano Diretor assume um carácter orientador dominante. Mas necessita de outras escalas de análise e de estudo quando passa para a concretização de determinados projetos de intervenção. Nesse sentido é essencial voltar a desenhar a cidade numa lógica e numa perspetiva de um território global. Por isso construir uma imagem e um desenho desejado para cada uma das UOPG's é o primeiro passo. Assim garante-se desde o início um suporte para a capacidade de negociação, quer de cargas quer de formas, indispensável à construção de um território que se deseja estruturado e equilibrado.
02_ As prioridades de desenho	Independentemente dos processos em curso e de todas ações propostas ou previstas em plano, projetos ou estratégias, há dois projetos que na nossa perspetiva se destacam e merecem um tratamento privilegiado pelo menos ao nível do desenho: a] O Parque Industrial / Empresarial Sul, proposto em PDM, o Interface da Pampilhosa, devem merecer atenção no desenho do seu programa, nas formas urbanas a estruturar, nas cargas e na imagem do edificado, no essencial, na construção de um cenário, ainda que sujeito a alterações, desejado para o futuro. Só assim a Câmara Municipal encontrará argumentos capazes de sensibilizar possíveis promotores em construir algo que concorra para um dos objetivos centrais. b] As novas áreas urbanas, porque de facto estruturam o território e permitem rebuscar alguma da legibilidade perdida. Qualquer um dos projeto, quando desenhados, alimentarão por certo o sonho da sua concretização e em muito contribuirão para fazer acreditar que territórios como este podem e devem ser qualificados do ponto de vista ambiental e da qualidade urbana dos seus espaços.
03_ Equacionar uma nova filosofia para a gestão	Um novo plano, uma nova filosofia. Sugere-se equacionar da possibilidade de criar uma Comissão Municipal de Gestão Territorial e Estratégica, a formar com elementos da Divisão de Gestão Urbanística e Planeamento Territorial. Pretende-se assim integrar no processo de avaliação e de apoio à decisão, o conhecimento e a sensibilidade de ambas as perspetivas: a reguladora e mais ligada ao território e ao processo de licenciamento e a orientadora e mais ligada à estratégia. Seria interessante esta nova comissão assumir no futuro, um poder vinculativo na emissão das informações que sustenta a decisão sobre cada uma das ações de licenciamento urbanístico

03 - Que Plano construir?

01 - Onde o plano geria apenas em função de índices e parâmetros urbanísticos, agora o plano gere em função de índices, parâmetros urbanísticos, desenhos de inserção e enquadramento no sítio, gestão e valor estratégico da intervenção e enquadrados em processos de equidade urbanística.

02 - Onde o PDM era quase um documento autónomo, com um nível de regulação e orientação que se sobrepunha às lógicas de gestão municipal, o plano de agora enquadra-se numa estratégia de desenvolvimento bem definida. E a Estratégia tem de estar do lado das dinâmicas...

03 - Onde se encontrava um plano que regulava as dinâmicas e as iniciativas dos privados, temos agora um plano que se propõe ser prospetivo e antecipativo dessas dinâmicas, fazendo-as emergir, concretizar e orientar.

04 - Onde o plano director se impunha como instrumento regulador e gestor do território, encontramos agora um plano que se dilui num processo mais vasto ... o processo de planeamento

Pretende-se um Plano que provoque. Um plano que não fique à espera... Por isso não é preciso esperar pelo novo plano na sua forma formal para o começar a implementar. Registam-se as cinco dimensões orientadoras da filosofia por detrás do plano.

01 - COMPETITIVIDADE... O que é estratégico é prioritário... Os novos espaços destinados a parques industriais / empresariais ou o interface da Pampilhosa, são áreas com localização estratégica, são de facto espaços que impõem a necessidade de receberem programas urbanísticos especiais...

Por isso quem deve assumir a liderança no despoletar das dinâmicas é a autarquia... Conhecer dinâmicas e tendências. Ouvir os proprietários e possíveis promotores. Propor um desenho... Negociar um programa...

02 - SUSTENTABILIDADE E ANTECIPAÇÃO... O próximo QCA para o período 2021-2027 será estruturante. Basta ver as dotações previstas para este próximo QCA para pensar que as questões da Sustentabilidade serão questões centrais.

03 - IMAGEM... A imagem começa por coisas simples... Um Logo e uma frase chave para passar a mensagem e estar sempre presente...

04 - INOVAÇÃO... As diferentes formas de fazer a gestão, integrando território e desenvolvimento, considerando índices e parâmetros urbanísticos, desenho e forma urbana e ainda a oportunidade da sua realização, exigem períodos de maturação. E é isso que já tem acontecido. A Divisão de Gestão Urbanística tem sido incedível na sua colaboração, estando previsto um trabalho conjunto continuado, para aferir as questões da gestão urbanística e estratégica.

05 - ABERTURA E PARTICIPAÇÃO... mais que um plano, Mealhada tem em curso um processo de planeamento inovador e moderno... Um processo que desde o início se procurou manter aberto e participado...

04 - O Plano de Financiamento e o Programa de Execução

01 - O presente documento constitui o programa contendo as disposições indicativas sobre a execução das intervenções municipais previstas no Plano Diretor Municipal da Mealhada, com a introdução das alterações decorrentes da sua 4ª alteração e os meios de financiamento disponíveis para a sua concretização.

02 - Efetivamente o carácter programático ou a subjetividade de algumas propostas e a incerteza quanto à realização de alguns investimentos estruturantes, torna praticamente impossível a quantificação concreta exigida ao investimento e à participação municipal, para a realização das ações propostas. Tal situação é igualmente válida para a calendarização da execução das referidas ações, pois a maior parte não depende exclusivamente da vontade e oportunidade da intervenção municipal.

3 - Refira-se assim que, mais do que valores concretos são apresentadas estimativas orientadoras de programas possíveis e que se preveem instalar.

04 - Este volume é estruturado da seguinte forma:

01 - Em primeiro lugar são apresentadas as Unidades Operativas de Planeamento e Gestão - áreas delimitadas para a concretização de uma intervenção planeada e coerente, que deverão ser tratadas a uma escala mais detalhada com vista à sua execução, Para estas áreas são apresentados os objetivos programáticos fundamentais de intervenção.

São estas as áreas prioritárias de intervenção municipal e é da capacidade de programação e realização destas intervenções que depende, em grande medida, a qualidade urbana do território concelhio.

02 - Em segundo lugar é apresentado o programa indicativo de execução das intervenções. Programa que, dada a natureza do instrumento de planeamento em causa, se caracteriza pela subjetividade e necessidade de aperfeiçoamento no momento de o pôr em prática. Para além de uma estimativa de custos, as intervenções são diferenciadas em termos de prioridade.

03 - Por último são apresentados alguns dos apoios e meios de financiamento disponíveis e previsíveis, para a concretização de ações de base territorial, económica e social.

05 - Elementos estruturantes para a execução do plano

05.1 - Programação e Execução

01 - Para efeitos de programação e execução do Plano Diretor Municipal da Mealhada, consideraram-se a delimitação de:

- a) Aglomerados de Nível 1: Luso, Mealhada e Pampilhosa
- b) Unidades Operativas de Planeamento e Gestão
- c) Núcleos Antigos
- d) Aglomerados de Nível 2: Restante território

02 - De facto, o território urbano da Mealhada caracteriza-se por diferentes patamares de desenvolvimento, fator que influenciou a estrutura regulamentar e a escala de abordagem. A programação da execução assim sistematizada permite também enquadrar a futura aplicação dos mecanismos de perequação. É importante assumir as diferentes realidades urbanas, tentando assim encontrar um modelo de gestão territorial em que a distribuição dos benefícios e encargos seja a mais justa possível.

03 - Com este intuito destacam-se:

- Os Aglomerados de Nível 1, correspondentes às áreas urbanas centrais da Cidade da Mealhada, Vila do Luso e Vila da Pampilhosa, onde se registam níveis de crescimento urbano e de serviços e equipamentos de apoio à população mais elevados do que em qualquer outra parte do concelho. Para além disso são os aglomerados onde se regista a maior diversidade funcional e tipomorfológica do edificado. A edificabilidade média e a cedência média terão tendência a assumir valores mais elevados nestas áreas. Podem, se as dinâmicas instaladas e emergentes assim o motivarem ser objeto da elaboração de planos de urbanização.
- Delimitam-se também “Unidades Operativas de Planeamento e Gestão. Tratam-se de áreas com intervenções já programadas e que estão a ser objeto de estudos de pormenor. Identificam-se prioridades de intervenção no território, tendo em vista a sua estruturação e qualificação. Correspondem a áreas que, de acordo com o modelo de ordenamento preconizado pelo Plano Diretor Municipal da Mealhada, são consideradas como estratégicas para o desenvolvimento do Concelho.
- As Zonas/Núcleos antigos, correspondentes aos tecidos urbanos mais antigos dos aglomerados urbanos do concelho, sendo zonas que, pela singularidade do tecido urbano, se excluem da quantificação da edificabilidade média e da aplicação das ações de perequação estabelecidas.
- Aglomerados de Nível 2, correspondente ao restante território urbano, onde se encontra quase exclusivamente a função habitacional e onde o modelo linear, construído pela tipologia unifamiliar é a imagem urbana predominante.

05.2 - Aglomerados de Nível 1

[cidade da Mealhada]

01 - Principal aglomerado urbano do concelho, a cidade da Mealhada caracteriza-se pela multifuncionalidade dos espaços e pelo nível de serviços existente.

02 - A intervenção nesta unidade a uma escala mais detalhada é um dos desafios principais do Plano Diretor Municipal, uma vez que, como preconizado desde a primeira fase do plano, o desenvolvimento do território municipal depende da capacidade de qualificar e promover uma rede urbana estruturada, baseada fundamentalmente no triângulo urbano Mealhada – Luso – Pampilhosa.

03 - Neste território urbano destaca-se:

- A) Definição de uma rede de espaços verdes de recreio e lazer de usufruto público complementada pela rede de equipamentos de utilização coletiva
- B) Definição de zonas centrais onde existe e seja de incentivar a ocorrência de espaços multifuncionais – habitação, comércio e serviços.
- C) Estruturação da rede viária, diferenciando, tanto quanto possível, o tráfego de passagem do tráfego interno do aglomerado.
- D) Consolidar zonas envolventes de cariz monofuncional e fundamentalmente unifamiliar.

[Vila da Pampilhosa]

01 - Fruto da proximidade a Coimbra e das acessibilidades privilegiadas, a vila da Pampilhosa desempenha um papel de destaque na rede urbana concelhia. Território de múltiplas realidades, a Pampilhosa está associado à atividade industrial [fundamentalmente da indústria cerâmica] e à mobilidade ferroviária, que deixou um forte legado cultural e um forte impacto territorial.

02 - O desafio principal é a estruturação de um território que, de modo espontâneo, se foi adaptando aos atuais fenómenos de crescimento. Uma adaptação que, tendo que considerar estruturas e funções devolutas nem sempre alcançou os patamares de urbanidade desejáveis.

03 - Neste território urbano destaca-se como principais preocupações:

- A) A necessidade de diferenciar, em termos de regras de gestão, as zonas mais antigas e com fortes problemas estruturais das zonas urbanas mais recentes;
- B) A relevância de encontrar programas funcionais para a revitalização dos espaços Industriais devolutos, sendo importante que esses programas tenham uma forte intervenção do sector público;
- C) A estruturação e hierarquização da malha viária, tendo em consideração as funções existentes e programadas para os espaços da vila e para a sua envolvente próxima [interface - Plataforma Rodoferroviária];
- D) A importância de garantir a preservação de corredores naturais [Rio Cértima] e de espaços verdes a eles associados – dar continuidade à qualificação de espaços verdes urbanos [projeto do parque urbano da Pampilhosa];
- E) A diferenciação entre espaços urbanos centrais de cariz multifuncional e que suportam massas construídas mais elevadas e espaços urbanos denominados como envolventes onde existem e se programam espaços de cariz habitacional predominantemente unifamiliar e linear.

[Vila do Luso]

04 - Este aglomerado urbano, apresenta-se como um Ícone turístico do concelho, a vila do Luso é reconhecida pela actividade termal e pela envolvente natural - Mata do Buçaco. Factores que determinaram o seu rumo de desenvolvimento. Palco de vários investimentos municipais [parque urbano, piscinas, ...] é evidente a necessidade de uma estratégia de revitalização, um compromisso comum entre o sector público e privado para o “relançamento” da vila do Luso como espaço de excelência, um nicho de uma urbanidade de qualidade raramente encontrada nos nossos dias.

05 - A revogação do Plano de Urbanização do Luso e a adoção de novas regras urbanísticas da Revisão do PDM foi apenas uma peça no processo complexo de revitalização desta vila termal.

06 - Como principais preocupações e orientações destacam-se:

A] A definição de uma zona central onde existem ou se propõe a existência de espaços urbanos mais densos e preferencialmente multifuncionais. No caso do Luso esta zona é coincidente com a zona envolvente ao complexo termal;

B] A identificação de áreas ligadas à atividade turístico termal, ou seja, áreas com um perfil funcional específico e que se estabelecem como “ponte” entre o espaço urbano tradicional [habitação] e o espaço urbano de excepção [espaços de equipamentos turísticos - alojamentos]

C] A delimitação de espaços de recreio e lazer na envolvente do aglomerado para que, de forma progressiva, se vá criando uma rede de espaços verdes de usufruto público, onde seja possível a prática de desportos diferenciados ou o mero descanso.

D] A preservação das zonas mais arborizadas, agricultadas e com o relevo mais singular que marcam o território da vila.

05.3 - Unidades Operativas de Planeamento e Gestão

01 - Para cada uma dessas unidades, estabeleceram-se os respectivos objectivos de intervenção, orientações urbanísticas e orientações para a implementação [termos de referência para a necessária elaboração de estudos urbanísticos], em Regulamento desta proposta do Plano Director Municipal. As Unidades Operativas de Planeamento e Gestão encontram-se delimitadas na Planta de Ordenamento e identificam-se como:

Luso

UOPG 1 - Moinhos - Carpinteiros.

Mealhada

UOPG 2 - Núcleo Antigo da Mealhada.

Pampilhosa

UOPG 3 - Núcleo Antigo da Pampilhosa.

Outros Aglomerados

UOPG 4 - Plataforma Rodoferroviária da Pampilhosa.

UOPG 5 - Zona Industrial dos Viadores [Expansão].

02 - No presente processo de Alteração foram eliminadas duas UOPG:

A] A UOPG 5 - Zona Industrial da Pedrulha uma vez que se trata de uma área programada e já com programação da execução assumida pelo município.

B] A UOPG 6 - Vale da Rata uma vez que se trata de uma área extensa, integrada em solo rústico e que a qualquer momento pode ser objeto de processo de reclassificação do solo desde que enquadrada em plano de pormenor, com efeitos registrais. A entidade APA manifestou parecer desfavorável a esta UOPG.

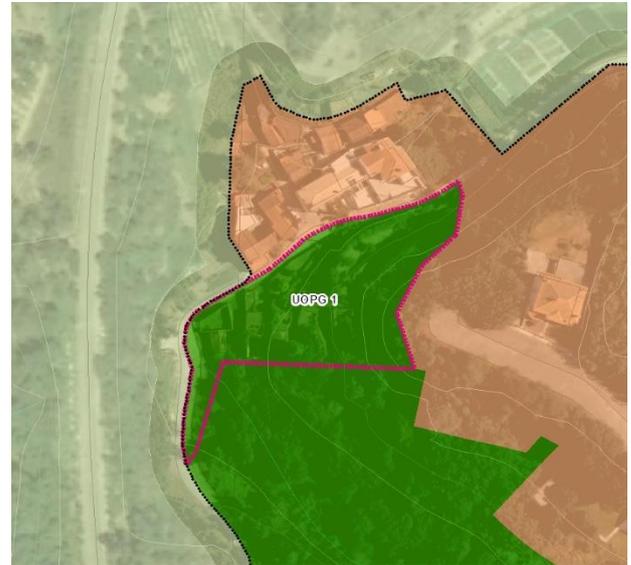
UOPG-01_ Moinhos - Carpinteiros

Opções de Ordenamento

Esta área necessita de uma intervenção que garanta a requalificação de um conjunto de moinhos, localizados no aglomerado de Lameiras de S. Pedro, na perspetiva de promover a valorização ambiental das zonas verdes envolventes.

Objetivos

1. Revitalizar, reabilitar, potenciar espaços naturais envolventes como mais-valias da proposta de intervenção;
2. Recuperação, preservação do património edificado, nomeadamente, o conjunto dos moinhos.



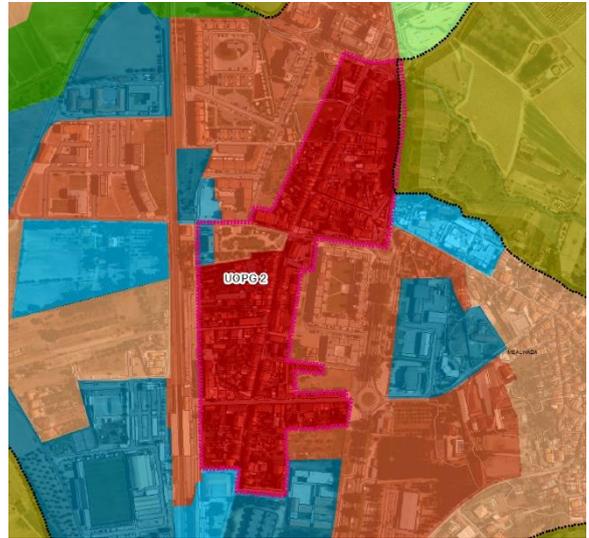
Programação da Execução

1. A iniciativa da execução compete à Câmara Municipal ou aos proprietários, devendo dela resultar a celebração de um contrato de urbanização ou a definição de um instrumento orientador da estruturação do espaço.
2. A Execução desta UOPG será sustentada em Plano de Pormenor ou Projeto de Requalificação Paisagística. Pode ser objeto de uma ou em várias Unidades de Execução.
3. A elaboração dos estudos referidos no ponto anterior tem um horizonte temporal até 2030.

UOPG-02_ Núcleo Antigo da Mealhada

Opções de Ordenamento

Esta área deverá ser objecto de uma intervenção que permita requalificar o conjunto urbano, ao nível do património edificado, espaços público e animação sociocultural, promovendo desde modo o seu papel como centro urbano do aglomerado.



Objetivos

1. Revitalizar, reabilitar, potenciar espaços naturais envolventes como mais-valias da proposta de intervenção;
2. Recuperação, preservação do património edificado, espaço público, espaços verdes e espaços socioculturais;
3. Valorizar e divulgar os espaços identitários mais fortes;
4. Assegurar uma intervenção ao nível da rede viária hierarquizada, dimensionada e pavimentada de acordo com as funções de suporte.

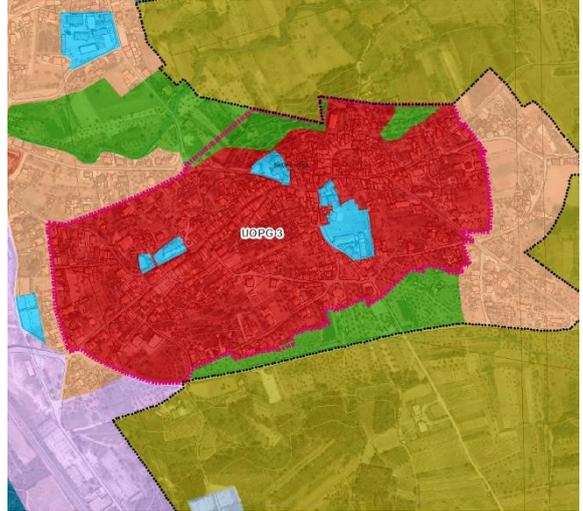
Programação da Execução

1. A Câmara Municipal promove e elabora um Plano de Pormenor ou Plano de Urbanização até 2030.
2. O processo de licenciamento assistemático poderá ocorrer, caso a caso, desde que se salvguarde o respeito pelo enquadramento urbanístico atendendo à imagem e à estrutura do tecido urbano consolidado.
3. Podem ser definidas uma ou várias Unidades de Execução de iniciativa quer municipal quer dos proprietários.

UOPG-03_ Núcleo Antigo da Pampilhosa

Opções de Ordenamento

Área urbana central, caracterizada por um tecido consolidado, com uma componente comercial muito significativa e uma diversidade de espaços públicos que importa qualificar e dignificar. Espaço de memória, identidade, valores sociais e culturais que importa preservar e dar a conhecer. Reabilitação urbana e funcional do território por forma a garantir condições de fixação de funções urbanas e população.



Objetivos

1. Recuperação, preservação do património edificado, espaço público, espaços verdes e espaços socioculturais;
2. Valorizar e divulgar os espaços identitários mais fortes, reforçando o papel aglutinador do centro antigo;
3. Assegurar uma intervenção ao nível da rede viária hierarquizada, dimensionada e pavimentada de acordo com as funções de suporte.

Programação da Execução

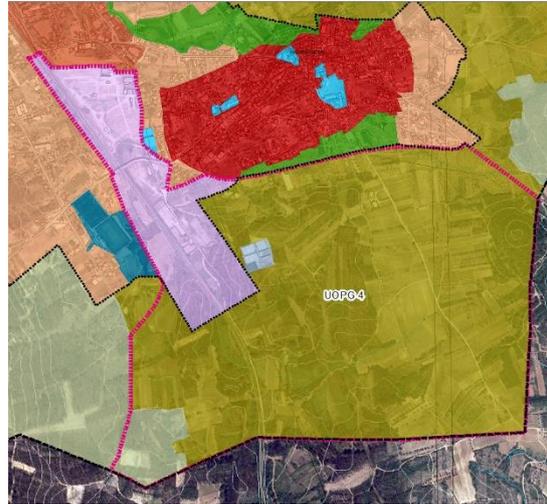
1. A Câmara Municipal promove e elabora um Plano de Pormenor ou Plano de Urbanização até 2030.
2. O processo de licenciamento assistemático poderá ocorrer, caso a caso, desde que se salvguarde o respeito pelo enquadramento urbanístico atendendo à imagem e à estrutura do tecido urbano consolidado.
3. Podem ser definidas uma ou várias Unidades de Execução de iniciativa quer municipal quer dos proprietários.

UOPG-04_ Plataforma Rodo-ferroviária da Pampilhosa

Opções de Ordenamento

O ordenamento desta UOPG deve orientar-se tendo em conta a localização e função geoestratégica, pelo que, a sua ocupação, como plataforma multimodal, deve resultar de uma operação de planeamento integrada.

A proposta de ordenamento, identifica esta área como uma UOPG, que deve orientar-se tendo em conta a localização e função geoestratégica, pelo que, a sua ocupação, como plataforma multimodal, deve resultar de uma operação de planeamento integrada, visando dotar o concelho de um espaço qualificado de importância regional com um programa predominantemente terciário, procurando reforçar o papel da Pampilhosa no contexto da área Metropolitana de Coimbra e assegurar a implementação de espaços de armazenagem e serviços de apoio, espaços verdes e espaços de circulação funcionalmente distintos. De registar que deve ser acautelada a articulação com a área logística adjacente localizada no concelho de Coimbra.



Objetivos

1. Assegurar a criação de áreas infraestruturadas para a implantação de atividades empresariais, de serviços e logística, beneficiando da proximidade à Plataforma Rodoferroviária da Pampilhosa e ao futuro nó do IP3.
2. Qualificação do Espaço Público;
3. Garantir a correta inserção da zona industrial com os espaços naturais envolventes;
4. Minimizar os impactes sobre os recursos hídricos que atravessam a área.
5. Garantir a correta articulação com o aglomerado urbano da Pampilhosa.

Programação da Execução

1. A iniciativa da execução compete à Câmara Municipal ou aos proprietários devendo dela resultar a celebração de um contrato de urbanização ou a definição de um Plano de Acção Territorial.
2. A Execução desta UOPG será sustentada em Plano de Pormenor ou Unidade de Execução.
3. A elaboração dos estudos referidos no ponto anterior tem um horizonte temporal de 5 anos após a entrada em vigor do Plano Diretor Municipal.
4. Caso não ocorra no prazo de 2 anos após a entrada em vigor do Plano Diretor Municipal, a celebração de quaisquer contratos de urbanização ou a definição do Plano de Acção Territorial referidos no ponto 1, a Câmara Municipal deverá recorrer ao sistema de execução de imposição administrativa

05.4 - Núcleos Antigos

Os Núcleos Antigos delimitados e identificados na Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo, correspondem a tecidos urbanos consolidados, de ruas estreitas, sem passeios e sem escala para suportar a intensidade de tráfego mas que assumem um elevado interesse e significado histórico, cultural e identitário. Os Núcleos Antigos devem ser objecto de estudos ou de filosofias de intervenção ao nível do projeto urbano cuidadas no que respeita ao espaço público, aos materiais e a adequabilidade ao sítio dos projetos.

Os projetos e os estudos devem ter particular incidência na organização e qualificação da imagem urbana e do espaço público, nomeadamente a pedonalização de arruamentos, organização e sentidos de tráfego, salvaguarda do edificado e da paisagem urbana e instalação de mobiliário urbano.

05.5 - Restante Território

No restante território a programação e execução das principais propostas urbanísticas do PDM dependem muito da iniciativa e da capacidade de intervenção dos proprietários e dos privados. Serão os processos de construção e de urbanização as principais ferramentas a utilizar embora a Câmara Municipal deva garantir uma coerência e um sentido de articulação e de relação complementar das intervenções isoladas, especialmente no que respeita a continuidades como o caso das vias, dos passeios e do espaço público.

06 - Programa de Execução, Plano de Financiamento e de Fundamentação da Sustentabilidade económico e Financeira

06.1 - Enquadramento

01 - O PDM da MEALHADA foi publicado em Diário da República, 2.ª série — N.º 76 — 20 de abril de 2015 através do Aviso 4234/2015. O processo de elaboração e aprovação foi enquadrado, ainda, no Decreto Lei 46/2009 de 20 de fevereiro.

02 - Posteriormente, o RJGT [Decreto Lei 80/2015 de 14 de maio] viria a estabelecer, no **artigo n.º 172**, os princípios gerais do regime económico-financeiro dos instrumentos de gestão do território:

- “1. A **regulação fundiária** é indispensável ao ordenamento do território, com vista ao aproveitamento pleno dos recursos naturais, do património arquitetónico, arqueológico e paisagístico, à organização eficiente do mercado imobiliário, ao desenvolvimento económico sustentável e à redistribuição justa de benefícios e encargos.*
- 2. Os programas e planos territoriais são **financeiramente sustentáveis**, justificando os fundamentos das opções de planeamento e garantindo a sua infraestruturização, identificando as mais-valias fundiárias, bem como a definição dos critérios para a sua parametrização e redistribuição.*
- 3. A execução de infraestruturas urbanísticas e de equipamentos de utilização coletiva obedece a **critérios de eficiência e sustentabilidade financeira**, sem prejuízo da coesão territorial.”*

03 - Ainda no RJGT, relativamente ao conteúdo, documental e material, do PDM, a alínea l] do n.º 1 do artigo 96.º [conteúdo material] refere e expressa que o plano diretor municipal [PDM] deve estabelecer “a programação da execução das opções de ordenamento estabelecidas [...]”. As alíneas c] e d] do número 2 do artigo 97.º [conteúdo documental] reforça que do conteúdo documental do PDM deve fazer parte a “*programação de execução, contendo, designadamente, as disposições sobre a execução das intervenções prioritárias do Estado e do município, previstas a curto e médio prazo, e o enquadramento das intervenções do Estado e as intervenções municipais previstas a longo prazo*” e pelo “*plano de financiamento e fundamentação da sustentabilidade económica e financeira*”.

04 - A LBPPSOTU [Lei de bases da política pública do solo, ordenamento do território e urbanismo] e o RJGT [regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial] estabelecem o **princípio da autossustentabilidade financeira** dos instrumentos de gestão do território, propondo que se explique e fundamente a execução das ações propostas pelo plano, o horizonte temporal, a prioridade e os meios financeiros alocados a essa mesma execução.

05 - A LBPPSOTU [Lei 31/2014 de 30 de maio] estabelece, no seu **artigo 62º**, os princípios gerais do financiamento das infraestruturas urbanísticas:

- “1. A execução de infraestruturas urbanísticas e de equipamentos de utilização coletiva pelo Estado, pelas regiões autónomas e pelas autarquias locais obedecem a **critérios de eficiência e sustentabilidade financeira**, sem prejuízo da coesão territorial.*
- 2. Para efeitos do número anterior, qualquer decisão de criação de infraestruturas urbanísticas é precedida da **demonstração do seu interesse económico e da sustentabilidade financeira** da respetiva operação, incluindo os encargos de*

conservação, justificadas pela entidade competente no âmbito da programação nacional, regional ou intermunicipal.

3. *Os municípios elaboram obrigatoriamente um **programa de financiamento urbanístico** que integra o programa plurianual de investimentos municipais na execução, na manutenção e no reforço das infraestruturas e a previsão de custos de gestão urbana e identifica, de forma explícita, as fontes de financiamento para cada um dos compromissos previstos.*
4. *Os municípios devem constituir um **fundo municipal de sustentabilidade ambiental e urbanística**, ao qual são afetas receitas resultantes da redistribuição de mais-valias, com vista a promover a reabilitação urbana, a sustentabilidade dos ecossistemas e a prestação de serviços ambientais, sem prejuízo do município poder afetar outras receitas urbanísticas a este fundo, com vista a promover a criação, manutenção e reforço de infraestruturas, equipamentos ou áreas de uso público.*
5. *Os instrumentos tributários podem ter **taxas de tributação diferenciadas** em função dos custos das infraestruturas territoriais disponibilizadas, da respetiva utilização e de opções de incentivo ou desincentivo justificadas por objetivos de ambiente e ordenamento do território.”*

O presente relatório tem por **principais objetivos:**

A] Complementar e desenvolver as disposições indicativas de execução e de financiamento que integram o Relatório do Plano de Financiamento e Programa de Execução da primeira revisão do PDM da MEALHADA;

B] Adequar, assim, o conteúdo do PDM da MEALHADA ao exigido no RJIGT atualmente em vigor nomeadamente no que se refere à execução e sustentabilidade financeira das propostas do plano. Procura, assim, identificar as intervenções de iniciativa da administração pública, municipal ou central, necessárias concretizar, para que a implementação da estratégia de desenvolvimento que sustenta o PDM possa ser concretizada.

06.2 - Objetivos

01 - O processo de implementação de um Plano Diretor Municipal da MEALHADA [embora se trate de um plano de zonamento e onde o grau de incerteza e de abstração é ainda significativo] pode e deve ser enquadrado na definição de um quadro de programação temporal e financeira que garanta a execução das ações de forte iniciativa e participação municipal. Atendendo à natureza e vigência temporal de um Plano Diretor Municipal reforça-se a ideia de que a programação e as estimativas de investimento apresentadas não se traduzem em instrumentos de gestão e de definição orçamental. Antes, constituem instrumentos estratégicos e orientadores para a definição de políticas de gestão municipais.

02 - O financiamento e a sustentabilidade económica, perfeitamente relacionados entre si, constituem parte integrante do conceito de plano e do processo de planeamento. Nesse sentido, o plano caracteriza as ações preconizadas, identifica os agentes envolvidos, estabelece prioridades e calendarização da execução e considera o esforço de investimento e capacidade financeira estimados e previsíveis. Efetivamente a viabilização das ações propostas depende por vezes da capacidade negocial do município e da forma como se deve assumir uma corresponsabilização entre os diversos agentes envolvidos, seja para a simples abertura de uma rua com perfis que incluam passeios mais largos e arborizados, seja para a concretização de um projeto de maior dimensão e de fixação de investimento.

03 - Efetivamente o carácter programático ou a incerteza quanto à objetividade de algumas propostas e quanto à realização de alguns investimentos estruturantes torna tarefa complexa a tentativa de quantificação concreta das propostas do plano e o contributo de investimento municipal necessário garantir. Tal situação é igualmente válida para a calendarização da execução das referidas ações, pois a maior parte não depende exclusivamente da vontade, do tempo e da oportunidade da intervenção municipal. Refira-se assim que, mais do que valores concretos, são apresentadas estimativas orientadoras de programas possíveis e que se preveem instalar.

04 - O papel exigido ao município será, essencialmente, o de **"Regulador"** de uma distribuição equitativa dos benefícios e dos encargos resultantes do plano, procurando equilibrar a balança entre a despesa pública municipal e o benefício das mais-valias geradas por essas obras. Cabe, ainda, ao município, o papel de dinamizador de novas dinâmicas de transformação motivando e desafiando os principais atores / promotores [já instalados ou emergentes] do processo de desenvolvimento municipal.

05 - Nesse sentido reforça-se a ideia de que é fundamental:

01. Que o município programe e defina a sua estratégia de desenvolvimento e as ações que considera estruturantes realizar, tendo em consideração os meios e as capacidades financeiras disponíveis e possíveis realizar.
02. Que o esforço de investimento público municipal seja, obrigatoriamente, articulado e enquadrado com a gestão da capacidade de endividamento do município e com a capacidade em articular capacidade de investimento municipal com financiamento comunitário e com as dinâmicas de investimento privado. Só assim será possível garantir a sustentabilidade financeira do município.
03. Que o município assuma o papel de agente impulsionador das intervenções do tecido empresarial privado, incentivando e motivando a ação [atração e fixação de investimento] e ultrapassando algum imobilismo, incentivando e promovendo a negociação e a ação. O município não pode assumir uma atitude de expectativa e

defensiva, esperando que os agentes e os promotores procurem e mostrem o interesse pelo território e decidam a melhor oportunidade de investir. Antes pelo contrário, o município tem de assumir uma postura ativa e dinamizadora, de procura e de lançar permanentemente desafios ao tecido económico local e regional.

04. Que o município estude e identifique, permanentemente, o quadro de oportunidades que os sucessivos quadros comunitários de apoio têm suportado e suportarão no futuro. Estar atento e na linha da frente é outro dos desafios com que o município se irá debater.
05. Que o PDM e o processo de gestão do território, envolvendo o município mas envolvendo, também, as entidades de diversas tutelas que incidem no território, se afirmem e se posicionem como “guardiãs” e promotoras do processo de desenvolvimento, equilibrado e sustentável, do território municipal, compreendendo as dinâmicas e as oportunidades e contribuindo, sempre, para a diluição da tradicional inércia institucional. Município e entidades devem recusar ser obstáculo meramente administrativo ao processo de desenvolvimento e compreender tanto o território como o quadro de dinâmicas e oportunidades instaladas e emergentes.

06 - O Programação da execução, financiamento e fundamentação da sustentabilidade económica e financeiro associado ao processo de revisão do PDM da MEALHADA tem por principal **objetivo** identificar e sistematizar um conjunto de ações programadas e enquadradas na estratégia de desenvolvimento municipal e, na sequência, **informar a elaboração dos futuros planos de atividades e de investimentos, plurianuais, que sustentarão e informarão os orçamentos municipais.**

Trata-se de valores estimados e de referência, passíveis de serem ajustados e corrigido, em função do desenvolvimento dos respetivos projetos de execução. A componente de investimento de responsabilidade municipal, que deve constar e informar os respetivos orçamentos, pode e deve ser aferida e ajustada em função da maior ou menor participação de coinvestimento, seja por via do envolvimento de promotores / privados, seja por via do envolvimento de instituições ou seja, ainda, por via do enquadramento em programas de apoio no âmbito dos fundos estruturais.

06.3 - As ações e o Financiamento do Plano

01 - O financiamento do presente plano, compreende os principais planos, projetos e ações a realizar que permitem a concretização do Modelo de Desenvolvimento Territorial e a sua estratégia [visão, eixos e objetivos estratégicos]. Nesse sentido foram ponderadas cada uma das ações propostas, a sua temporalidade, a estimativa do custo para a sua concretização, e a sua relevância para os objetivos do Plano e do Modelo de Desenvolvimento Territorial. No princípio de sustentabilidade económico-financeira, o Município da MEALHADA deve afetar parte das suas receitas "*periódicas*" e "*certas*" às políticas territoriais. Nesse sentido propõe o Plano a constituição de um fundo de gestão territorial e ambiental, cuja constituição é obrigatória [artigo n.º 62, n.º 4 do RJIGT] nos termos da Lei, e que aqui se designa de FUNDO MUNICIPAL DE SUSTENTABILIDADE E COESÃO TERRITORIAL [FMSCT], e que responde ao estabelecido na Lei.

02 - As propostas de intervenção estruturantes, consideradas estratégicas a desenvolver, e consideradas no presente plano de financiamento, relevantes para a execução do Plano, encontram-se estabelecidas e agrupadas em quatro grupos, designadamente:

- Rede de Infraestruturas
- Rede Viária Proposta
- Áreas de Reabilitação Urbana e do Espaço Público
- Projetos Estruturantes e unidades operativas de planeamento e gestão

03 - O Município da MEALHADA encontra-se fortemente determinado para a execução do presente Plano, afetando fundos municipais à sua execução, pelo que a existência de financiamento nacional ou comunitário constitui fonte adicional de financiamento das políticas territoriais. Prevê-se, no entanto, uma forte cooperação com fontes de financiamento nacionais e europeias, em especial o Fundo Ambiental [nacional] e os programas de financiamento europeu [Portugal 2020 e 2030]. Podem ainda ser mobilizadas e promovidas candidaturas a outros fundos especializados em matéria de ambiente, alterações climáticas, ou de reconversão, reabilitação e requalificação de atividades em solo rústicos, de prevenção de riscos ou de reabilitação urbana. Finalmente, uma última referência para a possibilidade de determinadas propostas do plano poderem vir a ser executadas através de processos de cooperação e de contratualização com promotores privados.

06.4 - Mecanismos de intervenção para garantir a execução

01 - O programa de execução e plano de financiamento e de fundamentação da sustentabilidade financeira de um PDM, precisamente por se tratar de um PDM, assume, tal como o plano, um considerável grau de incerteza, quer quanto ao tempo, quer quanto à oportunidade e vontade de intervenção dos principais agentes. Por isso, sabendo das limitações financeiras e da incapacidade de controlo da ação dos agentes por parte da autarquia, este documento encerra essencialmente um carácter indicativo e orientador, apesar do esforço em procurar estabelecer custos e prioridades de intervenção.

02 - Considerando que a bolsa de solos municipais é pouco significativa e que a capacidade de intervenção municipal sobre o solo é débil e fortemente condicionada por evidentes limitações financeiras, parece evidente que significativa parte das propostas ou, se quisermos, da necessidade de mudanças no território, incide sobre solo de posse privada. Logo a concretização das principais ações de estruturação urbanística encontra-se diretamente relacionada com os tempos e a capacidade de ação de um conjunto de promotores privados, ficando o espaço de intervenção do município fortemente associado à sua capacidade de negociação e de motivação dos promotores para a ação. Efetivamente, cabe ao município, o papel de articular as ações de agentes diferenciados e de, em casos de imobilismo ou fenómenos de especulação fundiária, assumir-se como agente dinamizador e negociador capaz de promover a concretização das intervenções.

03 - A execução do Plano é determinada nas seguintes intervenções, cujos estágios intercalares até à sua concretização podem integrar estudos e/ou projetos, aquisição de terrenos, programa e financiamento e execução da obra, seja de iniciativa exclusivamente municipal, ou seja, de iniciativa privada ou mista. Para as ações identificadas e propostas é indicado o grau de prioridade e, sempre que possível, preconizado as fontes de financiamento e os agentes a envolver preferencialmente. As intervenções e valores propostos constituem a base de referência para o processo de execução do plano e conseqüentemente, um quadro orientador para a estrutura do plano de atividades e orçamento municipal. À Câmara Municipal cabe o papel crítico mediante esta base, podendo ajustar prioridades e rever intervenções que neste momento não foram contempladas. No atual contexto das autarquias locais, a capacidade de realizar todos os investimentos pensados depende, em larga escala, da capacidade de envolver parceiros e/ou de se garantir o acesso a apoios financeiros comunitários. Do ponto de vista estritamente económico, a estratégia do município será sempre sustentada na promoção do ciclo virtuoso que manifeste a preocupação de reduzir e transformar a despesa corrente municipal em despesa de capital.

04 - A Programação da execução e financiamento das principais propostas do Plano Diretor Municipal depende da capacidade de realização do município e da capacidade de estabelecer contratualizações para a realização de determinadas intervenções. A compreensão e evolução dos contextos e das dinâmicas constituem fatores determinantes. Assim, o maior grau de sucesso ou de insucesso do processo de implementação e de realização do PDM da MEALHADA e dependerá sempre:

- A] Da capacidade e da possibilidade de enquadramento de projetos estruturantes no quadro de apoio financeiro comunitário;
- B] Da capacidade e da oportunidade de envolvimento de parceiros sejam promotores privados sejam institucionais;
- C] Da capacidade e do equilíbrio e sustentabilidade financeira do município.

05 - É considerando este grau de “incertezas” que o município programa a execução das principais propostas, explícita ou implicitamente, contidas no plano diretor municipal. Para a concretização e motivação para a ação, o município considerará para cada intervenção a oportunidade de agir isoladamente ou em parceria com promotores ou instituições:

- A] Concretizando os projetos estruturantes, mediante processos de contratualização e de cooperação com promotores;
- B] Promovendo a definição de Unidades de Execução para a promoção de intervenções urbanísticas estratégicas e prioritárias.

06 - Cabe ao município promover a execução coordenada e programada das ações previstas e propostas pelo Plano. Nesse sentido, o município, através do processo de implementação do PDM, assume o papel de agente concertador e dinamizador do tecido empresarial e da iniciativa privada no processo de implementação e de execução do Plano. Esta coordenação e execução programada do Plano, que face à atual conjuntura socioeconómica em muito dependerá da dinâmica do investimento privado, que determina para os agentes públicos e privados, o dever de concretização e adequação das pretensões aos objetivos e prioridades estabelecidas no Plano, ficando igualmente determinada a sua participação, direta ou indireta, no seu financiamento.

07 - O modelo de organização territorial que se encontra estabelecido procura assumir, enquanto objetivo estruturante, o crescimento e desenvolvimento urbanístico harmonioso da área de intervenção do Plano, pelo que as intervenções a operar deverão considerar:

- A] A articulação espacial e temporal com o equilíbrio entre os custos e benefícios que decorrem da execução de infraestruturas urbanas, viárias e equipamentos de utilização coletiva;
- B] A dinamização de iniciativas de urbanização e construção afetas ao setor privado, sobretudo nas áreas que o município pretende ver assumidas como prioritárias;
- C] A adoção de incentivos capazes de potenciar a utilização prioritária dos solos com apetência para a urbanização/edificação e que se apresentam já infraestruturados.

08 - As características de ocupação urbanística do território sugerem a necessidade de estabelecer mecanismos de execução do Plano, apresentando sistemas e modelos de execução muito adaptados às dinâmicas em curso e às características de urbanização da área. Tal facto não impede o município, se confrontado com a necessidade de estabelecer um maior e mais rigoroso controlo do processo de urbanização, de estabelecer Unidades de Execução e/ou de Planos de Pormenor que suportem sistemas de execução do Plano de maior ou menor carácter impositivo.

09 - Pode, neste contexto, a Câmara Municipal da Mealhada condicionar o licenciamento de operações urbanísticas, à realização de operações prévias de reparcelamento urbano, operações essas que poderão envolver associação de proprietários e, eventualmente, a Câmara Municipal, sempre que se considere desejável proceder à reestruturação cadastral, quer estas decorra de motivos de aproveitamento do solo, quer da procura de uma melhoria formal e funcional do espaço urbano e da concretização do próprio Plano.

06.5 - O contexto municipal e as ações prioritárias

01 - O contexto atual do processo de desenvolvimento do município da MEALHADA evidencia como áreas prioritárias para o investimento público municipal as seguintes:

01. A área social [saúde, educação, apoio social] e cultural. A definição de políticas sociais e culturais vai muito mais além do que é objetivo de um PDM, mas constituem opções de política de primeira linha em qualquer município que aposte na coesão social e territorial. O PDM, enquanto instrumento urbanístico e estratégico, mais não faz que evidenciar e assinalar essa aposta como um dos objetivos estratégicos de desenvolvimento. Neste âmbito a qualificação e modernização dos equipamentos públicos, a dinamização do apoio à terceira idade e infância, a qualificação dos estabelecimentos de ensino e a oferta de espaços culturais mais que preocupações específicas do município representam preocupações e ambição de política nacional.
02. A estrutura viária do município apresenta-se relativamente estável e estruturada. Mais do que novas vias estruturantes importa programar a hierarquização, manutenção e a qualificação da rede existente. Nesta perspetiva, e para efeitos de plano de financiamento associado ao processo de revisão do PDM, considera-se que a rede viária municipal é suficiente e encontra-se ajustada às necessidades de deslocação intra e extra concelhia, necessitando apenas de obras de conservação e manutenção.
03. Os serviços de Abastecimento Público de Água e de Saneamento Básico são prestados em Baixa pelo município e em Alta pela empresa Águas do Mondego. As taxas de cobertura ao nível do abastecimento público de água e de recolha de resíduos situam-se praticamente nos 100% servindo toda a população. A nível de saneamento básico a aposta continua a ser de aumentar as taxas de cobertura e de serviço à população.
04. Atualmente, a CMM é responsável pela recolha de resíduos indiferenciados e a recolha seletiva encontra-se concessionada à ERSUC.
05. O serviço de transportes públicos é garantido, essencialmente, pelos transportes escolares [TRANSDEV] e pelo serviço privado da rede de Táxis. Na generalidade servem a globalidade da população.
06. A rede de equipamentos é suficiente e ajustada às necessidades da população, enquanto a rede de transportes públicos se encontra em discussão, perspetivando novos investimentos, que promovam uma oferta mais ajustada às necessidades da população.
07. A reabilitação e qualificação urbana é o principal desafio que se coloca ao município. Não se prevê crescimento de novas áreas urbanas, mas sim a requalificação e reabilitação dos espaços já urbanizados ou infraestruturados. A elaboração de um Plano de Ação de Reabilitação Urbana para a Vila da MEALHADA e a elaboração do Plano Estratégico de Reabilitação Urbana no âmbito do desenvolvimento das Áreas de Reabilitação urbana para as Vila do Luso e da Pampilhosa evidenciam esse valor estratégico.
08. As áreas de reabilitação urbana [ARU] das Vilas da MEALHADA, LUSO e PAMPILHOSA tem como objetivo central a criação de condições que promovam

a fixação de população, assim como de atividades ligadas ao comércio e serviços no seu centro. Estas ARUs definem unidades de intervenção nas áreas centrais, onde identifica um conjunto de imóveis de interesse patrimonial. A Autarquia aposta em intervenções de requalificação no espaço público, concedendo aos privados um quadro de benefícios e incentivos fiscais mais favorável para procederem à reabilitação do seu património.

09. O desenvolvimento de espaços vocacionados para a instalação e desenvolvimento de atividades económicas é a área que pode envolver mais investimento por parte do município se quiser efetivar uma política de atração e de fixação de investimento que diversifique e fortaleça a base económica local e regional. O plano assinala espaços de atividade económica, já existentes e em desenvolvimento. Mais uma vez, assinala-se, que cabe ao município promover ações de negociação / cooperação com proprietários e promotores no sentido de garantir ou dinamizar a sua execução.
10. As novas tecnologias e a oferta de espaços públicos *wireless* bem como a modernização administrativa procuram servir de uma forma cómoda e facilitada os residentes, mas também, procuram envolver e desafiar para uma participação cívica mais ativa e mais permanente.

02 - O cenário acima descrito, ainda que de uma forma sintética, revela que a fase de qualificação do território por via da infraestruturização e da garantia de acesso aos principais equipamentos e infraestruturas foi cumprido com significativo sucesso nas últimas décadas. Hoje o principal problema que se coloca ao processo de desenvolvimento do município da MEALHADA é o de “ter capacidade de despoletar dinâmicas de transformação e de crescimento”. E estas, mais do que investimento público, exigem interesse, compromisso e atuação de atores da esfera da iniciativa privada. O Plano de financiamento e de sustentabilidade financeira associada ao processo de revisão do PDM revela, também, essa realidade. O PDM não apresenta projetos públicos significativos nem grandes ambições de investimento, antes cria um cenário e identifica um conjunto de oportunidades a desenvolver na esperança e na expectativa de que a iniciativa privada e eventuais promotores induzam e instalem novas dinâmicas transformação. Não são tempos de construir. São tempos de qualificar e potenciar o que existe e está, mesmo ali, ao nosso dispor.

06.6 – Orçamentos e investimento público municipal

01 – O quadro seguinte expressa a evolução do orçamento municipal nos últimos três anos. Esta evolução evidencia uma estabilidade da formação da receita disponível para cada ano, na ordem dos 20.000.000€. Relembra-se que os valores internalizam já o período COVID-19 e que, naturalmente, em tempos ditos mais normais, serão ajustados em alta.

	Orçamento municipal [valores globais]	Variação [%]
2018	19.627.653,00	12,64
2019	22.108.100,00	
2020	21.300.655,00	- 3,65
2021	24.187.891,00	13,55

02 – Se considerarmos que 30% do valor da receita orçamentada for afetada a investimentos na área do ordenamento do território e coesão territorial [políticas económica e socio culturais, inclusivas] ficaremos com um uma verba disponível de 6.000.000 €/ano.

03 – Esse valor pode ser complementado recorrendo à capacidade de endividamento do município.

04 – O PDM, é hoje, aos dias de hoje, um instrumento de carácter estratégico. Não define e propõe projetos concretos, antes desenha e estabelece um quadro de referência onde as dinâmicas de desenvolvimento possam ser despoletadas e possam produzir efeitos sobre o território, sobre a economia e sobre a qualidade de vida das pessoas. O PDM não é um instrumento operativo. Nem tão pouco prevê a execução de significativos investimentos públicos. Trata-se de um instrumento de carácter essencialmente estratégico que enquadra a possibilidade de se implementares projetos e políticas de desenvolvimento em função do quadro e do contexto de oportunidades marcado pela complementaridade com o interesse e a atuação do setor privado como institucional bem como, ainda e essencialmente, do quadro de oportunidade de enquadramento de investimento público municipal nos programas de apoio no âmbito do quadro comunitário de apoio [caso da reabilitação urbana, da política de habitação ou mesmo do desenvolvimento de áreas empresariais/industriais].

05 – Considerando o quadro apresentado no ponto anterior pode-se afirmar que diretamente das propostas do PDM da MEALHADA não resultam projetos em concreto passíveis de programação. Antes resultam a assunção de prioridade de políticas municipais que podem enquadrar projetos em função do quadro de oportunidades de financiamento complementar ao investimento público municipal, como sejam os casos da participação do setor privado, do setor institucional e, especialmente, do enquadramento em programas de apoio financeiro comunitários.

06 – É de facto na conjugação destes três pilares: [01] capacidade de investimento municipal; [02] envolvimento de parceiros, privados e/ou institucionais e [03] enquadramento nos programas comunitários de apoio financeiro que se encontra o suporte e desenha o esforço e o quadro de prioridades de investimento do município.

06.7 - Capacidade disponível para o investimento na implementação das ações propostas pelo plano

01 - Considerando a evolução dos orçamentos municipais [20.000.000 €/ano] e considerando a possível afetação de cerca de 30% desse valor a investimento nas área diretamente relacionadas com o processo de implementação do PDM da Mealhada, pode-se perspetivar, com alguma segurança, um suporte financeiro para intervenções e definição de políticas municipais no domínio do urbanismo e ordenamento do território na ordem dos **6 milhões de euros / ano**, realidade essa, que para um município e um território como MEALHADA é bastante significativo.

02 - Mais, ainda, quando o município dispõe, ainda, da possibilidade de recorrer à sua capacidade de endividamento, designadamente, da **margem disponível** anual para utilização no endividamento, confirmada após Prestações de Contas de 2020.

03 - Se considerarmos os principais domínios de intervenção na área do ordenamento do território e urbanismo [Infraestruturas, rede viária, reabilitação urbana e espaços público e projetos e políticas setoriais estratégicas e estruturantes] poderemos, de uma forma estimada e indicativa, perspetivar o enquadramento e o equilíbrio entre as propostas que decorrem da implementação do PDM da MEALHADA e a capacidade e equilíbrio financeiro do município.

04 - A nível de **Infraestruturas** o concelho da MEALHADA, os serviços de Abastecimento Público de Água e de Saneamento Básico são prestados em Baixa pelo município e alta pela empresa Águas do Mondego. As taxas de cobertura, de ambos, situam-se nos 100% de população servida. O município concessionaria a recolha e encaminhamento dos resíduos sólidos urbanos. Neste momento com a empresa ERSUC.

05 - Atualmente, o peso do investimento em infraestruturas incide, essencialmente, na manutenção e gestão de pequenas obras associadas ou com implicações nas redes. Assim, é expectável que nos próximos anos se mantenha a necessidade de acautelar no orçamento, de uma forma cautelosa, os esforços de investimento municipal expressos no quadro seguinte. É evidente que se tratam de valores de referência que devem ser ajustados e validados no final de cada ano e em função das dinâmicas e das necessidades evidenciadas.

Projetos / investimento público municipal em redes de infraestruturas [valores médios €/ano]	
Abastecimento público de água	400.000 €/ano
Saneamento Básico [Rede de efluentes domésticos]	400.000 €/ano
Recolha e reencaminhamento dos Resíduos Sólidos	400.000 €/ano
Total	1.200.000 €/ano

06 - A aposta de investimento municipal **na rede viária** incide, essencialmente, na conservação e manutenção da rede viária existente. A rede viária municipal é ajustada à estrutura e ao nível de ocupação / urbanização presente no território. Carece, no entanto, de uma estruturação que ofereça melhor legibilidade e uma funcionalidade mais ajustada a quem circula e se move dentro dos núcleos urbanos e destes para os principais eixos

viários nacionais. Parece ajustado, em função do que se tem passado nos últimos anos, considerar um investimento médio anual de:

Projetos / investimento público municipal em rede viária e transportes [valores médios €/ano]	
Rede viária – conservação e rede nova	1.500.000 €/ano
Transportes públicos [inclui os escolares]	500.000 €/ano
Total	2.000.000 €/ano

07 - A nível de **políticas públicas municipais** consideram-se três áreas fulcrais: **[1] Reabilitação urbana e espaço público; [02] Habitação e [03] Política pública de solos**. Os núcleos urbanos, e em especial a área integrada na ARU da MEALHADA e a qualificação da rede de espaços públicos constituem elementos a valorizar e a qualificar no domínio da requalificação urbana. A opção e a aposta de qualificação urbana e ambiental das principais centralidades do município dependerão, para além da capacidade de investimento municipal, da oportunidade e do acesso a meios financeiros de apoio. Os espaços públicos são fatores de atração e de valorização do território porque enquadram o tecido urbano envolvente e porque proporcionam condições e lugares de encontro e de sociabilidade. O mesmo se passará com as centralidades do Luso e da Pampilhosa para as quais se devem desenvolver as respetivas áreas de reabilitação urbana.

08 - A proposta de plano identifica e transpõe essa preocupação ao assinalar os núcleos antigos como uma categoria de espaço central. Obviamente que a preocupação de reabilitar o tecido edificado destes núcleos depende, essencialmente, da ação dos respetivos proprietários. O papel do município centra-se, apenas, na qualificação do espaço público e de elementos edificados de referência que possam servir de exemplo e motivar os particulares / promotores para as ações de reabilitação. O cenário no domínio da reabilitação urbana foi significativo, em especial, no decorrer do presente ano de 2019, como evidenciam os dados expressos no quadro seguinte.

09 - Mas as perspetivas futuras e mesmo imediatas já são mais positivas e motivadoras. Efetivamente, no âmbito do desenvolvimento da Operação de Reabilitação Urbana [ORU] da Cidade da MEALHADA e enquadrado no Programa de Ação para a Reabilitação Urbana [PARU] o município tem um curso um conjunto de obras contratualizadas ou em processo de candidatura que vão, certamente, contribuir para a afirmação e dinamização do processo de reabilitação urbana. Estas obras representam um esforço de investimento considerável se comparado com a tendência dos últimos anos, mas não poderemos esquecer que a comparticipação esperada do FEDER contribui para tornar esse esforço financeiro próprio perfeitamente enquadrado e em linha com os investimentos realizados nos últimos anos e na capacidade financeira do município.

Projetos / investimento público municipal em Políticas Públicas [valores médios €/ano]	
Reabilitação Urbana e espaço público	750.000 €/ano
Habitação	750.000 €/ano
Política de solos	250.000 €/ano
Total	1.750.000 €/ano

10 - No domínio do ordenamento do território o PDM da MEALHADA define e assinala, as seguintes unidades operativas de planeamento e de gestão. Numa primeira fase importa desenvolver os estudos dessas UOPG. A delimitação destas UOPG pode ser ajustada quando tal resulte da necessidade de conformar a sua delimitação ao cadastro da propriedade ou a limites físicos evidenciados no território ou, ainda, quando tal for justificado. As UOPG podem ser desenvolvidas e concretizadas em uma só vez ou dividida e desenvolvida em várias subunidades de menor dimensão. Qualquer operação urbanística integrada nas UOPG deve concorrer para a concretização do conteúdo programático.

11 - A programação e a execução das áreas empresariais e industriais é da iniciativa e responsabilidade dos proprietários e/ou investidores. Trata-se de tecido urbanizado estruturado, dotado de infraestruturas e de equipamentos cujos processos de urbanização decorrerão da dinâmica urbanística de iniciativa essencialmente privada. No entanto, em circunstância em que a Câmara Municipal entenda que a urbanização de uma determinada área seja prioritária e estruturante poderá assumir o controlo e a orientação desse processo de urbanização através da definição de unidade ou unidades de execução, as quais definirão, quer a programação temporal da execução quer os mecanismos perequativos para a redistribuição dos benefícios e dos encargos associados ao processo.

Projetos / investimento público municipal em **UOPG** [valores médios €/ano]
250.000 € / ano

07 – Programação de intervenções e unidades de execução

01 – O presente processo de alteração do PDM das Mealhada não introduz alterações com significado ao modelo de ordenamento e ao modelo estratégico de desenvolvimento que sustentou e sustenta a primeira revisão do PDM da MEALHADA.

02 – O PDM da MEALHADA, também, não apresenta a programação de grandes obras ou infraestruturas públicas ou necessidade de proceder a ações expropriativas de dimensões significativas. Assim, as implicações que decorrem do PDM para a manutenção e fundamentação do equilíbrio económico municipal acabam por não ter uma objetividade implícita.

03 – Regista-se, no entanto, a necessidade de dar enquadramento a um conjunto de ações programadas ou em curso e que, estas sim, comprometem e envolvem o município na sua execução.

04 – Efetivamente, o município tem programado, e em curso, um conjunto de intervenções que incidem, essencialmente, em áreas especiais associadas a possibilidade de desenvolvimento de espaços para a instalação de atividades económicas. Trata de solos em processo de estruturação e de infraestruturacão. Consideram-se as seguintes áreas:

- A] Ampliação da zona industrial da Pedrulha
- B] Ampliação da zona industrial de Viadores
- C] Zona das Cerâmicas na Pampilhosa.

05 – Apesar da execução dos projetos já se encontrar inscrita no orçamento e plano de atividade municipais e de o município ser já detentor de parte do solo e se encontrar em processo de negociação para a aquisição global da área de intervenção, entende-se oportuno apresentar a devida programação para efeitos de enquadramento do disposto no DR 15/2015, de 19 de agosto e 80/2015, de 14 de maio nas atuais redações.

06 – A zona industrial da Pedrulha localiza-se na proximidade imediata do nó da A1 [nó da Mealhada] e encontra-se, atualmente, totalmente comprometida. Trata-se de uma área estruturada e infraestruturada que dispõe de um quadro de acessibilidade de excelência. Pretende, assim, promover a sua ampliação realizando as obras d urbanização. A aquisição do solo e a elaboração dos projetos de execução para a extensão das redes de infraestruturacão e modelação do terreno, já se encontram em curso.

07 – O mesmo se passa relativamente à zona industrial de Viadores.

08 – Na zona das Cerâmicas, na Pampilhosa, o município é detentor de significativa área do solo [mais de 70%]. A manutenção da classificação do solo como “solo urbano” pressupõe a programação da execução municipal para enquadrar um conjunto de investimentos no domínio da economia que se encontram em negociação.

09 – Em todas estas situações o município programa a execução da urbanização do solo, expandindo a s redes de infraestruturacão e promovendo a modelação e estruturação do solo. Enquadra essa opção de política ao abrigo do disposto no artigo 72.º do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial [DL 80/2015, de 14 de maio com a redação do DL 45/2022, de 8 de julho.

10 – Para o efeito apresenta as seguintes fichas de programação.

Ficha de Programação 01	Zona Industrial da Pedrulha	
Enquadramento	Zona Industrial existente com excelente fatores de localização [nó da A1] A área industrial assume características intermunicipais e desenvolve-se, também, para o município de Cantanhede. Trata-se de uma área estratégica para o processo de desenvolvimento municipal. O nível de ocupação do solo é, praticamente total, não havendo parcelas/lotês disponíveis. Evidencia forte pressão de procura.	
Dinâmica	O município já desenvolveu estudos de estruturação e infraestruturação para a área. Também encontra-se em processo de negociação e aquisição de solo	
Projetos de execução	A concluir até	2024
Obras de Urbanização	A iniciar	2026
Instrumento de Execução	Uma ou várias unidades de execução ou, caso o solo seja totalmente posse do município, operação de loteamento	
Sistema de Execução	Imposição Administrativa Caso se opte pelo sistema de cooperação envolvendo particulares é exigido contrato de urbanização	
Estimativa de Investimento e Compromisso existentes	A inscrever no próximo plano de atividade e orçamento verbas para o processo de urbanização. Estas verbas referem-se, apenas, à componente municipal podendo, no entanto, ser objeto de eventuais participações de fundos estruturais.	2.000.000,00€
Prazo de Execução	Caso o processo de urbanização não seja concluído até 2030 a classificação do solo reverte para solo rústico	2030

Ficha de Programação 02	Zona Industrial de Viadores	
Enquadramento	Zona Industrial existente com excelente fatores de localização [N1 e nó da Mealhada da A1] Trata-se de uma área estratégica para o processo de desenvolvimento municipal. O nível de ocupação do solo é, praticamente total, não havendo parcelas/lotas disponíveis. Evidencia forte pressão de procura.	
Dinâmica	O município já desenvolveu estudos de estruturação e infraestruturação para a área. Também encontra-se em processo de negociação e aquisição de solo	
Projetos de execução	A concluir até	2024
Obras de Urbanização	A iniciar	2026
Instrumento de Execução	Uma ou várias unidades de execução ou, caso o solo seja totalmente posse do município, operação de loteamento	
Sistema de Execução	Imposição Administrativa Caso se opte pelo sistema de cooperação envolvendo particulares é exigido contrato de urbanização	
Estimativa de Investimento e Compromisso existentes	A inscrever no próximo plano de atividade e orçamento verbas para o processo de urbanização. Estas verbas referem-se, apenas, à componente municipal podendo, no entanto, ser objeto de eventuais participações de fundos estruturais.	1.500.000,00€
Prazo de Execução	Caso o processo de urbanização não seja concluído até 2030 a classificação do solo reverte para solo rústico	2030

Ficha de Programação 03	Envolvente às Cerâmicas – Pampilhosa –	
Enquadramento	<p>Trata-se de um passivo urbanístico que importa resolver. Existe um Alvará de Obras de Urbanização – Recuperação Urbanística, com a execução das respetivas obras [Alvará 20050300].</p> <p>A norte, o solo pertence a um fundo imobiliário que detém a posse e a possibilidade de resolução deste passivo urbanístico, rentabilizando e potenciando as redes existentes.</p> <p>A sul, o município é proprietário de significativa parte do solo.</p>	
Dinâmica	O município já desenvolveu estudos de estruturação e infraestruturização para a área. Encontra, atualmente, em negociação para a instalação de uma importante unidade empresarial ligada a Laboratórios.	
Projetos de execução	A concluir até	2030
Obras de Urbanização	A iniciar	2025
Instrumento de Execução	Uma ou várias unidades de execução ou, caso o solo seja totalmente posse do município, operação de loteamento	
Sistema de Execução	Imposição Administrativa Caso se opte pelo sistema de cooperação envolvendo particulares é exigido contrato de urbanização	
Estimativa de Investimento	A inscrever no próximo plano de atividade e orçamento	1.000.000,00€
Compromisso existentes	Processo de negociação em curso entre o executivo municipal e uma unidade empresarial.	
Prazo de Execução	Caso o processo de urbanização não seja concluído até 2030 a classificação do solo reverte para solo rústico	2030

08- Conclusão - [equilíbrio económico e financeiro]

01 - Sistematizando e sintetizando as ações identificadas estima-se que no horizonte do plano [considerado 10 anos] seja programado um investimento global, por parte do município, de cerca de 60,00 milhões de euros. Este investimento permitirá manter e modernizar as redes de infraestruturas, manter e estruturar a rede viária, promover a reabilitação urbana dos edifícios e do espaço público, qualificar e reabilitar os equipamentos públicos, executar os projetos considerados estruturantes e promover o desenvolvimento de áreas de vocação empresarial. Considerando o horizonte do plano de 10 anos estima-se a necessidade de investimento municipal equivalente a 6,00 milhões de euros por ano.

Q11 - Estimativas de Investimento público municipal para o Horizonte do Plano [2020 - 2030]	Média anual [€]	Horizonte do Plano - 10 anos [€]
Redes de Infraestruturas [Conservação Manutenção]		
Abastecimento público de água	400.000	4.000.000
Saneamento básico	400.000	4.000.000
Recolha, tratamento e destino final de resíduos	400.000	4.000.000
Rede Viária - Vias novas, Conservação e manutenção da rede existente	1.500.000	15.000.000
Transportes	500.000	5.000.000
Reabilitação urbana, Requalificação de espaços públicos e Projetos estruturantes	1.750.000	17.500.000
Programação do Solo e outras UOPG	450.000	4.500.000
Totais de comparticipação de Investimento Municipal		54.500.000
Valor médio anual do Investimento Municipal		5.450.000

02 - Considerando que a evolução previsível e tendencial do volume do orçamento municipal [cerca de vinte milhões de euros / ano] e a afetação a investimento [cerca de 6 milhões de euros / ano] e considerando, ainda, a capacidade de endividamento [margem disponível em 2019 de 2,6 milhões de euros] evidencia-se que o volume de investimento necessário para a execução e implementação do PDM [4,85 milhões de euros] não só se enquadra na realidade financeira do município como não coloca em causa a sustentabilidade financeira.

03 - Embora se trate de valores que constituem apenas estimativas de referência e que dependem do envolvimento de parceiros ou da contratualização com promotores ou instituições ou, ainda, do acesso a apoios financeiros comunitários, é evidente que o **esforço financeiro exigido pelo processo de implementação da revisão do PDM da MEALHADA está em perfeita sintonia com as tendências e consolidação orçamental do município**, apresentando reconhecido e assumido sentido de realidade e de equilíbrio e sustentabilidade financeira.

03 - Ainda que se trate de estimativas de investimento, que internalizam significativos graus de incerteza, quer dos níveis de investimento necessário realizar [porque ainda não existem projetos, solo disponível ou sequer, processo de negociação] quer das possíveis fontes de financiamento [seja no âmbito do Portugal 2020 ou mesmo do Portugal 2030], é possível fazer um exercício sobre a adequabilidade das ações identificadas à capacidade e aos meios financeiros disponíveis no município.

04 - O quadro seguinte sistematiza e apresenta as principais propostas e procura, ainda que de uma forma indicativa, elencar as fontes de financiamento e a calendarização da execução. Obviamente que deve ser sempre tido em consideração que os tempos e a oportunidade de execução dependem fortemente da capacidade e da oportunidade dos tempos dos privados [quando intervêm] e da definição de políticas regionais no acesso aos Fundos Comunitários.

4ª Alteração à 1ª revisão
Plano Diretor Municipal da Mealhada
[Versão de 20.03.2023 para Discussão Pública]