

ORU BALTAR E PARCIAL DE VANDOMA

Desenvolvimento económico,
afirmação residencial e
consolidação do cluster automóvel

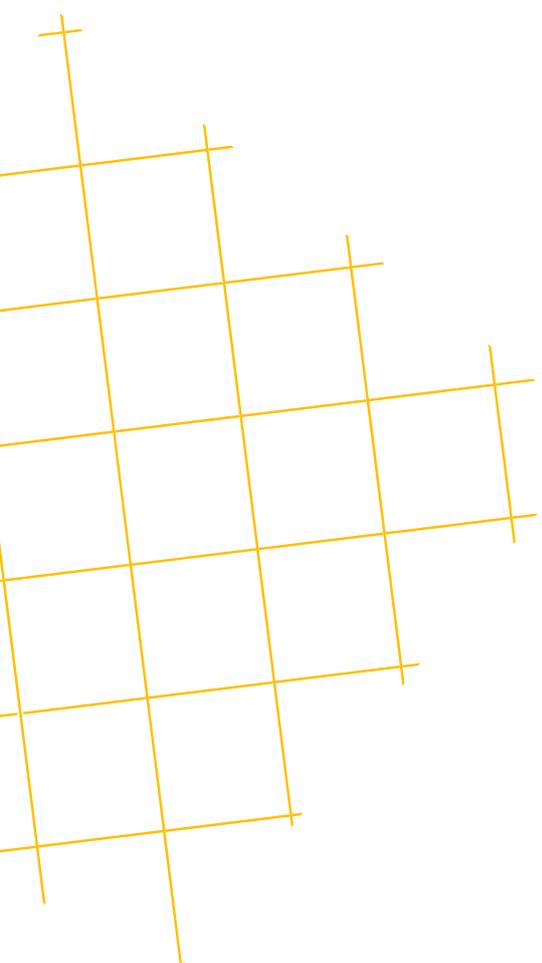
SETEMBRO
2025



CÂMARA MUNICIPAL
PAREDES



globespa



RESUMO

A ARU (1,27 km²) abrange os núcleos de Baltar e parte de Vandoma, com leve contração demográfica 2011–2021. Densidades urbanas elevadas (Baltar ≈637 hab./km²; Vandoma ≈450), envelhecimento mais acentuado em Baltar e maior peso juvenil em Vandoma. Edificado maioritariamente de 1961–2000, com necessidades de reparação acima das referências. As frentes lineares da EN15 e ER319 evidenciam desqualificação do espaço público, risco rodoviário e défices de acessibilidade pedonal.

A visão passa por consolidar um corredor urbano habitável e seguro, com frentes qualificadas e contínuas, centralidades de proximidade e habitação reabilitada, eficiente e acessível. Prioriza-se conforto térmico e energético, acessibilidade universal, redes pedonais e cicláveis contínuas, microespaços verdes e drenagem sustentável, reforçando identidade local e vitalidade económica, com metas claras e monitorização transparente.

ÍNDICE

ABERTURA	5
1. APRESENTAÇÃO	6
2. A ORU DE BALTAR E PARCIAL DE VANDOMA.....	9
2.1. Enquadramento e articulação com a ARU.....	9
2.2. Limites e dados gerais.....	11
2.3. Tipologia de Operação de Reabilitação Urbana	12
2.4. Âmbito temporal.....	13
CARACTERIZAÇÃO	14
1. AS FREGUESIA DE BALTAR E VANDOMA	15
1.1. Demografia.....	15
1.2. Edificado	17
2. A ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA	20
2.1. Contexto	20
2.2. Análise por subseção estatística	20
2.2.1. Demografia	21
2.2.2. Edificado.....	21
2.2.3. Alojamento	22
2.3. A ARU.....	23
2.3.1. Atividades económicas	23
2.3.2. Edificado.....	25
DIAGNÓSTICO	26
1. PAREDES E A ÁREA METROPOLITANA DO PORTO	28
2. A PERSPETIVA DA COMUNIDADE.....	31
2.1. Principais problemas percebidos	31
2.2. Expectativas e ambições.....	31
2.3. Leitura prospetiva: riscos e oportunidades	31
2.4. Vetores de transformação	32
3. ANÁLISE SWOT	33
ESTRATÉGIA	36

1. OPÇÕES ESTRATÉGICAS	38
1.1. Visão	38
1.2. Orientações estratégicas	38
1.3. Objetivos	38
1.4. Implementação, prioridades e princípios de gestão	39
1.5. Articulação	41
2. PROGRAMA DE AÇÃO.....	46
3. QUADRO FINANCEIRO	64
4. FONTES DE FINANCIAMENTO.....	67
4.1. Portugal 2030	68
4.2. PRR — habitação, equipamentos sociais e complementos relevantes	69
4.3. Instrumentos financeiros para reabilitação — de IFRRU 2020 a IFRRU 2030	69
4.4. Programas geridos pelo IHRU e políticas de habitação	70
4.5. Outras fontes e complementaridades.....	70
5. APOIOS E INCENTIVOS.....	71
5.1. Benefícios fiscais decorrentes da delimitação da ARU	71
6. MODELO DE GESTÃO	73
6.1. Princípios	73
6.2. Constituição e operacionalização	74
6.3. Acompanhamento e avaliação	76



ABERTURA

1. APRESENTAÇÃO

O presente documento constitui a proposta de Operação de Reabilitação Urbana da ARU de Baltar e parcial de Vandoma, de acordo com o normativo estipulado no regime jurídico da reabilitação urbana (Artigo 17º da Lei nº 32/2012 - RJRU).

Este documento surge na sequência da aprovação municipal do documento referente à proposta de delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana (ARU). Esta proposta foi aprovada pela Câmara Municipal de Paredes em 2022-09-21 pela Assembleia Municipal de Paredes em 2022-09-30 e publicada no Aviso n.º 22759/2022, 2ª Série, n.º 229, de 2022-11-28, tendo sido então remetida para o Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana, IP.

O RJRU possibilita aos municípios encetar processos de reabilitação urbana em ARU de forma faseada (o caso do Município de Paredes): numa primeira fase a aprovação da delimitação da ARU e numa fase subsequente a aprovação da operação de reabilitação urbana (ORU) a desenvolver nestas áreas. Ao optar por esta via o município dispõe de três anos para aprovar a operação de reabilitação urbana para a ARU previamente delimitada e aprovada (através de um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana), prazo após o qual a caducaria a delimitação.

O presente documento diz respeito a esta segunda fase, apresentando todos os conteúdos definidos em sede do RJRU como constituintes do programa estratégico de reabilitação urbana da ORU sistemática de Baltar e parcial de Vandoma:

- ✦ 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;
- ✦ Definição das prioridades e especificação dos objetivos a prosseguir na execução da operação de reabilitação urbana;
- ✦ O programa da operação de reabilitação urbana, identificando as ações estruturantes de reabilitação urbana 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;
- ✦ Propostas de modelo de gestão da área de reabilitação urbana e de execução da respetiva operação de reabilitação urbana;

- ✳ Apresentação de um 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;
- ✳ Descrição de um programa de investimento público onde se discriminem as ações de iniciativa pública necessárias ao desenvolvimento da operação;
- ✳ Definição do 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;
- ✳ Menção, se for o caso, da necessidade de elaboração, revisão ou alteração de plano de pormenor de reabilitação urbana e definição dos objetivos específicos a prosseguir através do mesmo.

O município de Paredes reconhece a importância da intervenção integrada sobre o território, assumindo como objetivos primeiros das políticas públicas e projetos a implementar a promoção do desenvolvimento de base territorial e a melhoria da qualidade de vida dos residentes e outros “utilizadores” do concelho. Nesta linha de ideias, a reabilitação e regeneração urbana são prioritárias, encarando-se a Operação de Reabilitação Urbana proposta como essencial para o sucesso da estratégia de desenvolvimento do município.

No atual quadro de intervenção, podem identificar-se três fatores críticos para o sucesso da implementação da estratégia municipal. O primeiro decorre das exigências associadas a uma intervenção integrada à escala concelhia e traduz-se na necessidade de assegurar rigor, eficácia e eficiência em todo o ciclo de política pública — da definição de prioridades à execução e monitorização. Impõe-se, por isso, uma clara hierarquização de investimentos, a calendarização realista de projetos, a coordenação intersectorial e inter-escalar (entre freguesias e outras centralidades), bem como a adoção de mecanismos de acompanhamento contínuo com metas e indicadores verificáveis. As Áreas de Reabilitação Urbana já aprovadas e a estratégia de reabilitação urbana em vigor convergem neste desígnio; porém, o valor público só se materializa com uma implementação tecnicamente robusta, uma forte articulação entre operações e a garantia de complementaridade funcional dos diferentes espaços de intervenção, evitando redundâncias e lacunas territoriais. O segundo fator prende-se com a capacidade de mobilização e envolvimento do setor privado e da sociedade civil. A reabilitação urbana, enquanto política de regeneração económica e social, depende da ativação efetiva dos incentivos à reabilitação integral do edificado — habitacional e com usos económicos — e da participação informada dos proprietários, promotores, comerciantes, associações e residentes. Neste âmbito, o município deve estruturar uma estratégia de capacitação e comunicação continuada, que inclua balcões

de apoio técnico, sessões públicas de esclarecimento, guias de boas práticas, instrumentos simplificados de licenciamento/reabilitação e modelos de parceria que partilhem riscos e benefícios. Importa, ainda, fomentar uma cultura de corresponsabilização, ancorada em contratos-programa, compromissos de desempenho energético e regras de qualidade arquitetónica e de acessibilidade universal, reforçando a confiança e a previsibilidade necessárias ao investimento privado. O terceiro fator crítico reside na articulação eficaz entre os diversos instrumentos financeiros e as prioridades de investimento identificadas. Tal articulação requer uma arquitetura financeira combinada e sequenciada — mobilizando oportunidades de financiamento europeias, nacionais e municipais, conjugando subvenções, incentivos fiscais e instrumentos reembolsáveis —, bem como uma gestão ativa do portefólio de projetos, capaz de ajustar cronogramas, mitigar riscos e otimizar taxas de cofinanciamento. Exige-se, para tal, um sistema de governação que assegure alinhamento estratégico, disciplina na execução e transparência na prestação de contas, com relatórios periódicos de progresso, auditoria de resultados e mecanismos de correção atempada de desvios. Só com esta mobilização atenta e permanente de recursos — materiais, financeiros e humanos — será possível transformar a visão definida numa trajetória consistente de desenvolvimento urbano coerente, inclusivo e sustentável em todo o município.

Além disso é fundamental assegurar uma correta apropriação pelos agentes locais – e consequente envolvimento na sua execução – da estratégia de desenvolvimento urbano do município, inscrita em vários documentos estratégicos e normativos, bem como em diferentes operações de reabilitação urbana.

2. A ORU DE BALTAR E PARCIAL DE VANDOMA

2.1. Enquadramento e articulação com a ARU

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), na sua versão mais recente, estabelece a reabilitação urbana como uma “componente indispensável da política das cidades e da política de habitação, na medida em que nela convergem os objetivos de requalificação e revitalização das cidades, em particular das suas áreas mais degradadas, e de qualificação do parque habitacional, procurando-se um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável das cidades e a garantia, para todos, de uma habitação condigna”.

A política de reabilitação urbana a adotar, à escala nacional como na local, assume, por isso, especial importância para o desenvolvimento dos territórios e para a melhoria da qualidade de vida, devendo encontrar soluções capazes de responder a cinco desafios atuais, designadamente os que se encontram inscritos na abertura do diploma do RJRU:

- a) Articular o dever de reabilitação dos edifícios que incumbe aos privados com a responsabilidade pública de qualificar e modernizar o espaço, os equipamentos e as infraestruturas das áreas urbanas a reabilitar;
- b) Garantir a complementaridade e coordenação entre os diversos atores, concentrando recursos em operações integradas de reabilitação nas «áreas de reabilitação urbana», cuja delimitação incumbe aos municípios e nas quais se intensificam os apoios fiscais e financeiros;
- c) Diversificar os modelos de gestão das intervenções de reabilitação urbana, abrindo novas possibilidades de intervenção dos proprietários e outros parceiros privados;
- d) Criar mecanismos que permitam agilizar os procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas de reabilitação;
- e) Desenvolver novos instrumentos que permitam equilibrar os direitos dos proprietários com a necessidade de remover os obstáculos à reabilitação associados à estrutura de propriedade nestas áreas.

O Município de Paredes tem atribuído, de forma continuada, centralidade política e técnica à reabilitação urbana, prosseguindo uma agenda de qualificação e valorização do espaço público que encontra lastro em iniciativas de referência e em instrumentos estruturantes de planeamento e programação. Para além das intervenções promovidas no âmbito do instrumento de política “Parcerias para a Regeneração Urbana”, sobressaem as opções consagradas nos instrumentos de gestão territorial — designadamente o Plano Diretor Municipal (PDM) e o Plano de Urbanização (PU) — e a sua operacionalização através do Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU), no qual se inscrevem o Plano de Mobilidade Urbana Sustentável (PMUS/PAMUS) e os planos de ação de regeneração (PARU) e de coesão social (PAICD). Este ecossistema de governação e financiamento, articulado com o regime jurídico aplicável, testemunha uma visão municipal coerente e evolutiva, orientada para cidades mais qualificadas, inclusivas e sustentáveis. É neste quadro que, ao longo dos últimos anos, o Município aprovou a delimitação de trinta Áreas de Reabilitação Urbana (ARU), ancorando a intervenção pública e o investimento privado num horizonte estratégico claro e verificável.

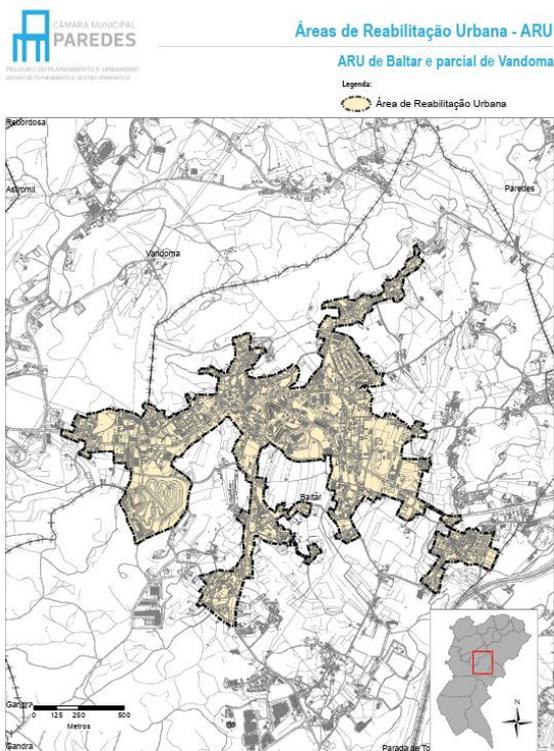
A delimitação das ARU assentou, desde o início, numa perspetiva integrada e abrangente da reabilitação urbana, conjugando, de forma sinérgica, princípios de renovação do edificado, revitalização económica e regeneração do tecido social e espacial. Partiu-se do entendimento, suportado pela experiência europeia e pela evidência nacional, de que a eficácia das políticas urbanas depende menos da acumulação de intervenções setoriais avulsas e mais da coerência de programas integrados, com escala territorial adequada e mecanismos explícitos de coordenação. Nesta linha, a reabilitação do parque construído é indissociável da qualificação do espaço público, da melhoria da mobilidade e acessibilidade, do reforço de equipamentos e serviços de proximidade e da ativação económica e cultural das centralidades. O projeto de delimitação da ARU de Baltar e parcial de Vandoma corporiza este desígnio: reconhece a necessidade — e as vantagens — de uma estratégia de intervenção integrada e coerente, construída em articulação com os agentes estratégicos do território, apta a potenciar recursos e valores patrimoniais e ambientais, a mitigar bloqueios e vulnerabilidades e, em última análise, a promover desenvolvimento socioeconómico, coesão e qualidade de vida.

Do ponto de vista procedimental e jurídico, o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) hoje em vigor prevê, no n.º 3 do artigo 7.º, que a aprovação da delimitação de uma ARU possa preceder a aprovação da respetiva Operação de Reabilitação Urbana (ORU). Tal faculdade tem sido utilizada pelo Município com prudência estratégica: ao aprovar previamente as delimitações, cria-se o perímetro de atuação, estabelecem-se objetivos e benefícios fiscais e prepara-se o terreno para uma programação mais fina, tecnicamente fundamentada e financeiramente exequível, a inscrever na ORU. Esta sequência permite compatibilizar o tempo do planeamento

com o tempo do investimento, articular fontes de financiamento e instrumentos de incentivo e, sobretudo, assegurar que a execução decorre com rigor, eficácia e eficiência, maximizando os impactos em termos de habitabilidade, vitalidade económica e sustentabilidade ambiental. É neste contexto que se elabora, agora, a Operação de Reabilitação Urbana da ARU de Baltar e parcial de Vandoma, concebida como peça operativa de um edifício estratégico mais amplo — PDM, PEDU, PMUS, PARU, PAICD — que o Município tem sabido consolidar e mobilizar ao serviço de uma política urbana exigente, prospetiva e orientada para resultados.

2.2. Limites e dados gerais

A área de intervenção coincide na totalidade com a área de aplicação da ARU de Baltar e parcial de Vandoma. A ARU de Baltar e parcial de Vandoma abrange uma área de 1.27 km² nas freguesias de Baltar e Vandoma, no concelho de Paredes, compreendendo os núcleos urbanos mais antigos da freguesia de Baltar e ainda parte do aglomerado da freguesia de Vandoma, que se encontra na continuidade.



Abrangência territorial da ARU de Baltar e parcial de Vandoma

2.3. Tipologia de Operação de Reabilitação Urbana

A Operação de Reabilitação Urbana (ORU) consiste no “conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área”, conforme estabelece a alínea h) do artigo 2º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), publicado através do DL nº 307/2009, de 23/10, alterado e republicado pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro. De acordo com o nº 4 do artigo 7º do RJRU, “a cada área de reabilitação urbana corresponde uma operação de reabilitação urbana”. De acordo com o artigo 8º do RJRU, os municípios podem optar pela realização de uma operação de reabilitação urbana simples ou sistemática. A “operação de reabilitação urbana simples consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigindo-se primacialmente à reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução” (número 2 do artigo 8º do RJRU). 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” (número 3 do artigo 8º do RJRU).

A ORU a implementar na ARU de Baltar e parcial de Vandoma será do tipo sistemática, uma vez que se pretende promover uma intervenção integrada de requalificação, revitalização e valorização do espaço, intervindo nos diferentes elementos capazes de promover desenvolvimento e qualidade de vida.

De acordo com o nº 4 do artigo 8º do RJRU, as ORU sistemáticas são enquadradas por um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU). O artigo 16º do RJRU define que “as operações de reabilitação urbana são aprovadas através de instrumento próprio ou de plano de pormenor de reabilitação urbana”.

No caso da ARU de Baltar e parcial de Vandoma entende-se que o procedimento mais adequado é que a ORU seja aprovada através de instrumento próprio. Neste contexto, importa notar que o artigo 17º do RJRU define que a aprovação de operações de reabilitação urbana através de instrumento próprio é da competência da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal. Considerando que o artigo 32º do RJRU estabelece que “a aprovação de uma operação de reabilitação urbana sistemática constitui 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 urbana”, do ponto de vista processual a aprovação da ORU em instrumento próprio

é precedida de parecer não vinculativo do IHRU (15 dias), sendo submetida a discussão pública, nos termos previstos pelo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão do Território (RJIGT), produzindo efeitos com a publicação de aviso na 2.ª série do Diário da República e divulgado na página eletrónica do município.

2.4. Âmbito temporal

A operação de reabilitação urbana proposta vigora pelo prazo de 10 anos, em conformidade com o disposto no artigo 20º do RJRU. Durante o período de vigência da ORU serão respeitados os pressupostos inscritos no artigo 20º-A do RJRU referentes ao acompanhamento e avaliação da operação de reabilitação urbana, que estabelecem que:

- a) A entidade gestora elabora anualmente um relatório de monitorização de operação de reabilitação em curso, o qual deve ser submetido à apreciação da assembleia municipal.
- b) A cada cinco anos de vigência da operação de reabilitação urbana, a câmara municipal deve submeter à apreciação da assembleia municipal um relatório de avaliação da execução dessa operação, acompanhado, se for caso disso, de uma proposta de alteração do respetivo instrumento de programação.
- c) Os relatórios referidos nos números anteriores e os termos da sua apreciação pela assembleia municipal são obrigatoriamente objeto de divulgação na página eletrónica do município.



CARACTERIZAÇÃO

1. AS FREGUESIA DE BALTAR E VANDOMA

1.1. Demografia

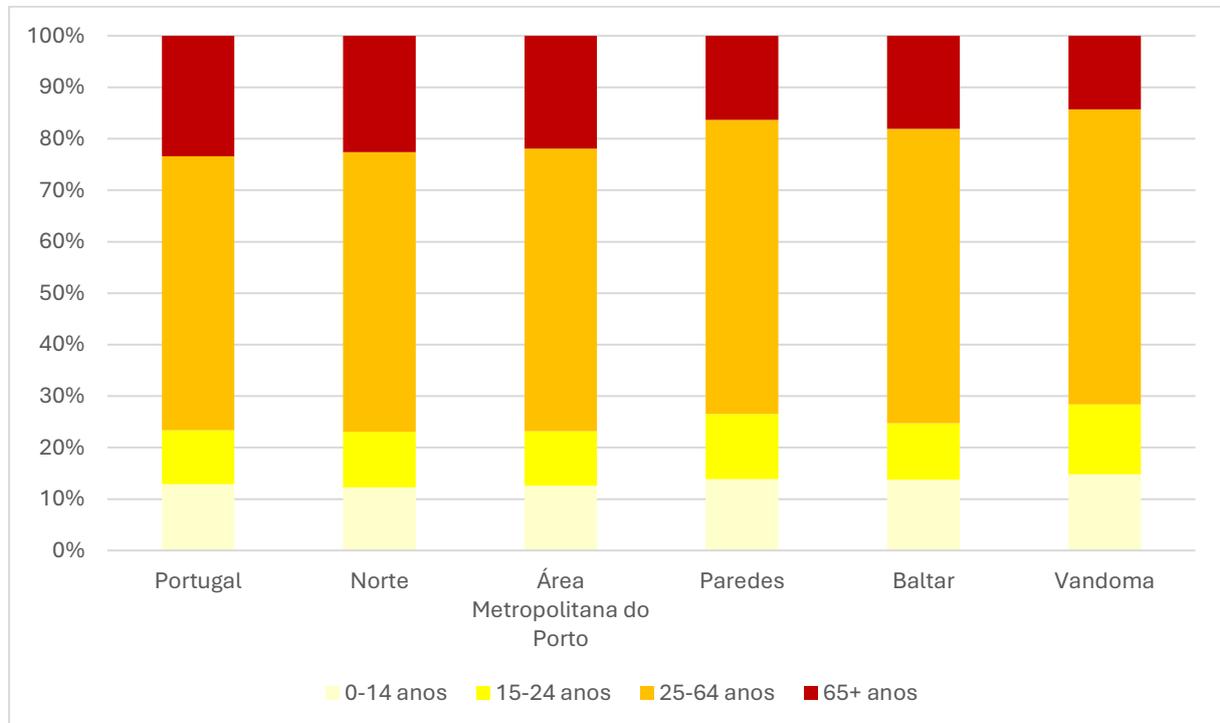
A ARU de Baltar e Vandoma integra duas freguesias contíguas com perfis demográficos próximos, inseridas num contexto municipal denso e metropolitano. Em 2021, Baltar soma 4 720 residentes e Vandoma 2 306, o que representa, no horizonte longo 2001–2021, um crescimento ligeiro (Baltar +1,16%; Vandoma +11,19%), mas com quebra na última década (-2,03% e -2,41%, respetivamente), em linha com o decréscimo concelhio (-2,88%) e metropolitano (-1,32%). As densidades populacionais confirmam a natureza urbana do conjunto (637 hab./km² em Baltar e 450 hab./km² em Vandoma), ambas acima das médias da Região Norte (168,5 hab./km²) e de Portugal (112,15 hab./km²), embora abaixo do patamar da AMP (850,56 hab./km²). Este enquadramento traduz centralidades residenciais consolidadas, de malha contínua e forte pressão sobre os sistemas de mobilidade quotidiana.

	População (2001) (n.º)	População residente (2011) (n.º)	População residente (2021) (n.º)	Varição (2001-2021) (%)	Varição (2011-2021) (%)	Densidade populacional (2021) /Hab./Km2
Portugal	10 356 117	10 562 178	10 343 066	-0,13	-2,07	112,15
Norte	3 687 293	3 689 682	3 586 586	-2,73	-2,79	168,5
Área Metropolitana do Porto	1 730 845	1 759 524	1 736 228	0,31	-1,32	850,56
Paredes	83 376	86 854	84 354	1,17	-2,88	538,11
Baltar	4 666	4 818	4 720	1,16	-2,03	636,98
Vandoma	2 074	2 363	2 306	11,19	-2,41	450,39

Dados demográficos
Fonte: INE

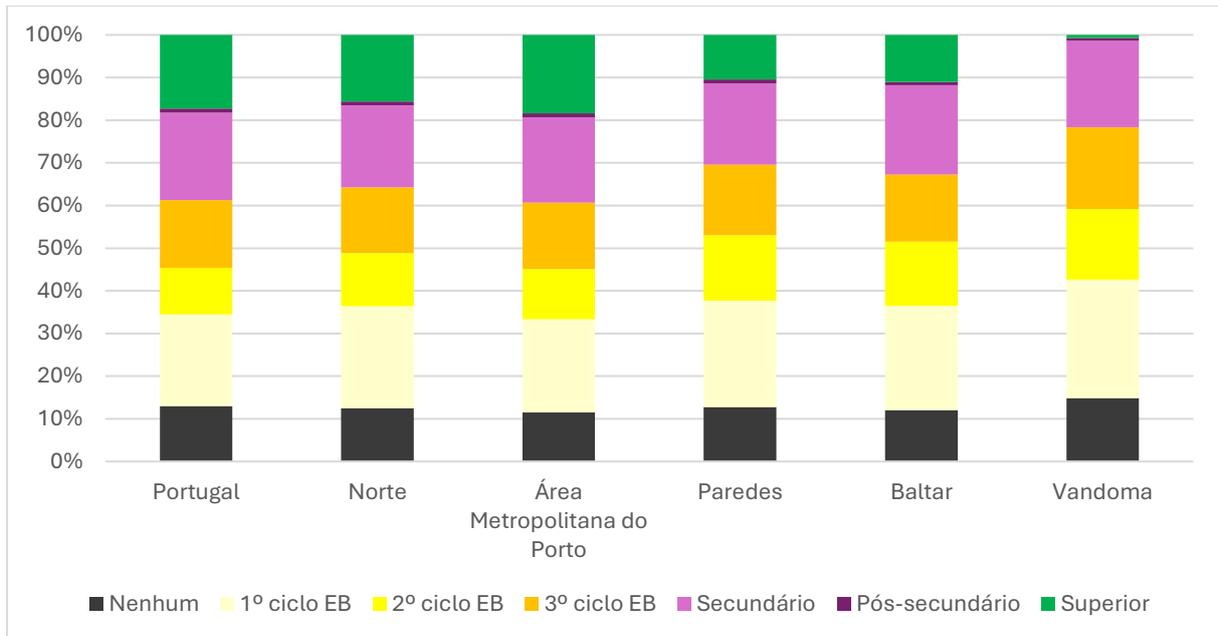
A estrutura etária é dominada pelo grupo 25–64 anos (Baltar 57,2%; Vandoma 57,3%), o que sustenta ainda uma base ativa robusta. Nos escalões jovens, Vandoma é ligeiramente mais jovem (0–14: 14,8%; 15–24: 13,6%) do que Baltar (13,8% e 11,0%), enquanto Baltar apresenta maior peso sénior (65+: 18,1% face a 14,3% em Vandoma). Os indicadores sintéticos refletem esta diferença: o índice de envelhecimento é de 131 em Baltar (131 pessoas com 65+ por cada 100 com 0–14) e de 97 em Vandoma, próximo do equilíbrio; já o rácio de dependência (0–14 e 65+

por 25–64) situa-se em 56 dependentes por 100 ativos em Baltar e 51 em Vandoma, ambos menos pressionados do que as médias supralocais. Em termos de política pública, esta configuração sugere que Baltar exigirá respostas mais intensas em saúde e apoio à idade sénior, enquanto Vandoma beneficiará de medidas de retenção de jovens (habitação acessível, mobilidade previsível e ligações ao emprego/ensino).



Estrutura etária
Fonte: INE

No plano da qualificação, ambas as freguesias evidenciam um padrão típico do Vale do Sousa: predomínio dos níveis básicos e progresso no secundário, com pós-secundário residuais (Baltar: 38 pessoas; Vandoma: 14). Em Baltar observa-se uma base relevante com 1.º/2.º/3.º ciclos (1 153/711/743 pessoas) e secundário expressivo (986), enquanto em Vandoma o secundário (437) se aproxima do 3.º ciclo (413). Este perfil formativo, coerente com a história industrial e comercial do território, aponta para a necessidade de elevar qualificações médias e especializadas (técnicos intermédios, digitalização e eficiência produtiva), reforçando a empregabilidade e a capacidade de atração de investimento.



Níveis de qualificações
Fonte: INE

Em síntese, a ARU de Baltar e Vandoma combina densidade urbana elevada com envelhecimento moderado (mais acentuado em Baltar) e base ativa maioritária, mas enfrenta uma trajetória demográfica recente ligeiramente negativa. As prioridades de intervenção devem articular mobilidade segura e acessível, reabilitação habitacional com eficiência energética, serviços de proximidade e qualificação do capital humano, ajustando a resposta ao perfil etário de cada freguesia e ancorando a estratégia de reabilitação urbana numa lógica de fixação e renovação demográfica.

1.2. Edificado

A leitura do edificado na ARU de Baltar e Vandoma confirma um parque volumoso, de morfologia predominantemente residencial e de produção concentrada nas vagas construtivas de 1960–2000, com necessidades de reabilitação acima dos referenciais municipais e metropolitanos. Entre 2011 e 2021, o número de edifícios cresceu ligeiramente em Baltar (+2,0%, de 1 305 para 1 331) e de forma um pouco mais expressiva em Vandoma (+3,5%, de 706 para 731), evolução coerente com a relativa estabilidade demográfica recente. Em termos de implantação, a densidade de edifícios é mais elevada em Baltar ($\approx 179,6$ edif./km²) do que em Vandoma ($\approx 142,8$ edif./km²), ambas acima (Baltar) ou próximas (Vandoma) da média concelhia ($\approx 154,4$ edif./km²) e abaixo do patamar metropolitano; a densidade de alojamentos reforça esta diferença ($\approx 283,7$ aloj./km² em Baltar; $\approx 188,9$ aloj./km² em Vandoma), traduzindo maior compacidade relativa em Baltar e um padrão mais disperso em Vandoma.

No plano do estado de conservação, o diagnóstico é exigente. A proporção de edifícios com necessidade de reparação em 2021 atinge $\approx 46,2\%$ em Baltar e $\approx 52,1\%$ em Vandoma, superando o valor de Paredes ($\approx 43,6\%$), da AMP ($\approx 41,3\%$) e da Região Norte ($\approx 37,2\%$). As necessidades profundas situam-se em $\approx 7,8\%$ (Baltar) e $\approx 7,7\%$ (Vandoma), quase o dobro dos referenciais regionais/metropolitanos ($\approx 4,6-4,9\%$). Ainda que em 2011 os “muito degradados/necessitados” fossem menores (Baltar 4,29%; Vandoma 4,96%), a década seguinte consolidou um quadro de manutenção acumulada e de obsolescência funcional/energética que requer resposta programada e por tipologias.

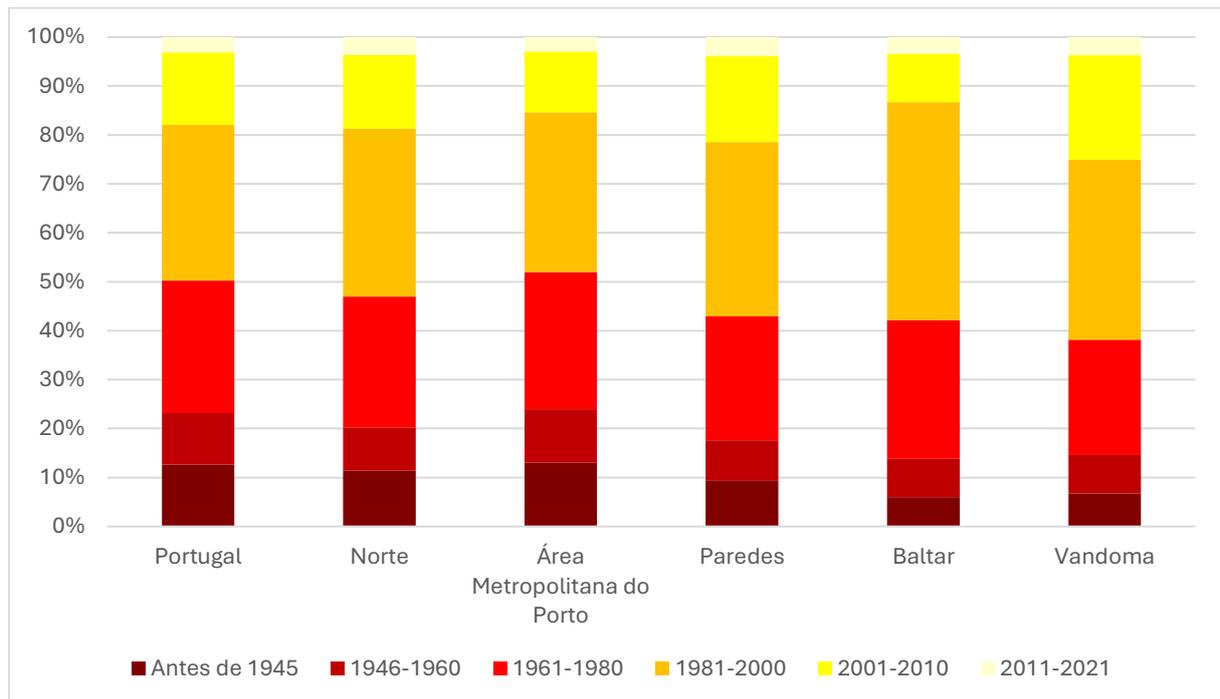
	Edifícios (2011) (n.º)	Edifícios (2021) (n.º)	Variação (2001-2021) (%)	Edifícios muito degradados ou com necessidades de reparação (2011) (%)	Edifícios com necessidades profundas de reparação (2021) (%)	Proporção de edifícios com necessidade de reparação (2021) (%)	Densidade de edifícios (2021) /n.º/Km ²	Densidade de alojamentos (2021) /n.º/Km ²
Portugal	3 544 389	3 573 416	0,8	4,41	4,56	35,8	38,7	64,9
Norte	1 209 911	1 227 994	1,5	4,61	4,85	37,2	57,7	89,1
Área Metropolitana do Porto	418 038	416 190	-0,4	4,46	4,63	41,3	203,9	410,2
Paredes	23 565	24 204	2,7	5,82	5,42	43,6	154,4	230,5
Baltar	1 305	1 331	2	4,29	7,81	46,2	179,6	283,7
Vandoma	706	731	3,5	4,96	7,66	52,1	142,8	188,9

Dados do edificado

Fonte: INE

A cronologia da construção estrutura a estratégia de intervenção. Em Baltar, o parque de 2021 reparte-se por 6,0% de edifícios anteriores a 1945 (80 unid.), 7,8% de 1946–1960 (104), 28,3% de 1961–1980 (377) e um bloco dominante de 1981–2000 (44,6%, 593), com produção mais recente residual (2001–2010: 9,8%; 2011–2021: 3,5%). Em Vandoma, a distribuição é semelhante, mas com maior peso relativo das construções 2001–2010 (21,3%, 156) e menor quota de 1961–1980 (23,5%, 172); o pré-1945 representa 6,7% e o segmento 1981–2000 36,8%. Em termos operacionais, isto significa que a maior margem de ganhos reside nos conjuntos de 1961–2000 (envolventes, caixilharias, coberturas, instalações técnicas e segurança/estabilidade local), sem

descurar a reabilitação patrimonial seletiva do pré-1960 e a atualização de edifícios 2001–2010 (onde a eficiência energética e a acessibilidade podem não cumprir padrões atuais).



Época de construção dos edifícios
Fonte: INE

Em síntese, a ARU revela (i) compactação urbana mais marcada em Baltar e baixa-média em Vandoma; (ii) necessidades de reparação elevadas, com incidência em patologia típica de construção das últimas décadas do século XX e défices de desempenho energético; e (iii) produção nova muito limitada após 2011. As prioridades devem, por isso, focar-se em programas de reabilitação por tipologias (1961–80 e 1981–2000), reabilitação energética e acessibilidade (combinando incentivos fiscais ARU, instrumentos financeiros e fundos PT2030), e manutenção sistemática para travar a degradação, reservando a reabilitação pesada para os casos de necessidades profundas, e articulando com a qualificação do espaço público e da mobilidade para sustentar a atratividade residencial e económica.

2. A ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

2.1. Contexto

A Área de Reabilitação Urbana de Baltar e parcial de Vandoma localiza-se nas freguesias de Baltar e Vandoma, no concelho de Paredes, compreendendo os núcleos urbanos mais antigos da freguesia de Baltar e ainda parte do aglomerado da freguesia de Vandoma, que se encontra na continuidade. A ARU tem 1,27 km², integrando os núcleos históricos consolidados e as suas extensões imediatas em continuidade urbana. O território é atravessado por dois eixos estruturantes — a EN 15 (Porto–Bragança) e a ER 319 (Santo Tirso–Entre-os-Rios) — que moldaram a morfologia linear do aglomerado e a sua consolidação ao longo da segunda metade do século XX. A ARU inclui quase a totalidade dos lugares de Ancede, Baltar, Gandarinha, Igreja, Vila Nova (na freguesia de Baltar), Cabo e Padrão (estes na freguesia de Vandoma), que à data dos Censos de 2021 apresentava 3971 habitantes, 1491 agregados domésticos privados, 1072 edifícios e 1787 alojamentos.

No plano morfológico e funcional, a ARU evidencia uma estrutura linear e multifocal, organizada por cruzamentos e nós viários, com tecidos de baixa a média densidade e mistura de usos residenciais, comércio e serviços de base local. As necessidades principais de intervenção passam por: reabilitar o parque edificado envelhecido (com prioridade a fachadas, coberturas e desempenho energético); qualificar as frentes urbanas e os espaços públicos ao longo da EN 15 e ER 319 (acalmia de tráfego, segurança e conforto pedonal); reforçar a continuidade dos percursos suaves; e completar ligações de infraestrutura, nomeadamente drenagem e iluminação pública, consolidando uma imagem urbana mais coesa e atrativa.

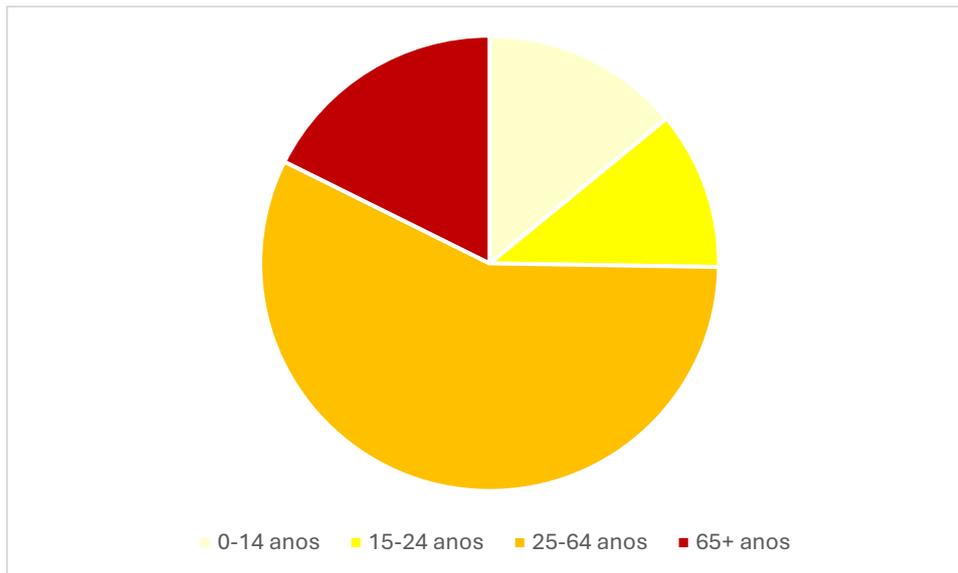
A caracterização apresentada centra-se nos dados considerados mais relevantes para a definição da estratégia, devendo ser complementada pela análise do documento de aprovação da sua delimitação.

2.2. Análise por subseção estatística

A ARU de Baltar e parcial de Vandoma integra, total ou parcialmente, 62 subsecções estatísticas que servem de base a caracterização que se apresenta de seguida.

2.2.1. Demografia

Nas subseções abrangidas pela ARU de Baltar e parcial de Vandoma residem 4 612 pessoas, com uma distribuição por sexo ligeiramente favorável ao feminino (51,9% mulheres; 48,1% homens; razão de masculinidade ≈ 93 H/100 M). A estrutura etária é dominada pelo grupo 25–64 anos (57,1%, 2 634 indivíduos), sustentando uma base ativa robusta; os 0–14 anos representam 14,0% (647) e os 15–24 11,2% (518), enquanto os 65+ perfazem 17,6% (813).



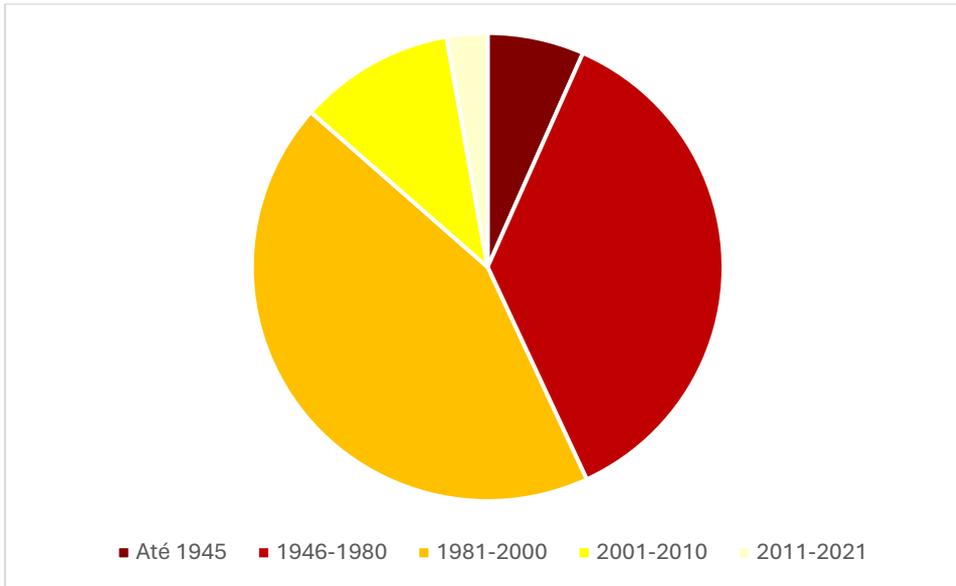
Estrutura etária
Fonte: INE

Os indicadores sintéticos revelam envelhecimento moderado: o índice de envelhecimento é de ≈ 126 (125,6 idosos por cada 100 jovens 0–14) e o rácio de dependência total situa-se em ≈ 55 dependentes por cada 100 ativos (juventude $\approx 24,6$; velhice $\approx 30,9$). Em termos operacionais, este perfil aponta para a necessidade de (i) respostas sociais e de saúde de proximidade dirigidas à população sénior, (ii) políticas de retenção/atração de jovens e jovens adultos (habitação reabilitada e acessível, mobilidade previsível, ligações ao emprego/formação) e (iii) qualificação do espaço público e dos percursos quotidianos para conforto e segurança intergeracionais.

2.2.2. Edificado

Nas subseções abrangidas pela ARU de Baltar e parcial de Vandoma, o parque apresenta uma morfologia tipicamente urbana, com um total de 1 253 edifícios, marcada por predominância de construções de baixa a média altura e uma quota relevante de edifícios mais altos. Os imóveis de 1–2 pisos representam 1 012 unidades ($\approx 80,8\%$), enquanto os de 3 ou mais pisos totalizam 241 ($\approx 19,2\%$), traduzindo uma verticalização significativa para padrões sub-regionais e coerente com a consolidação do tecido residencial e dos eixos viários/comerciais.

A cronologia de construção evidencia duas vagas determinantes, que estruturam hoje as necessidades de reabilitação. O ciclo 1981–2000 concentra 544 edifícios (≈43,4%), seguido do período 1946–1980 com 457 (≈36,5%); as construções anteriores a 1945 somam 83 (≈6,6%), constituindo um núcleo patrimonial a considerar em lógicas de salvaguarda seletiva. A produção mais recente tem expressão reduzida: 2001–2010 agrega 134 edifícios (≈10,7%) e 2011–2021 apenas 35 (≈2,8%), o que confirma a passagem para uma fase de consolidação do parque existente, mais dependente de reabilitação do que de expansão.



Época de construção dos edifícios
Fonte: INE

No plano do estado de conservação, 569 edifícios (≈45,4%) registam necessidades de reparação, valor elevado face a referenciais municipais/metropolitanos e indicativo de manutenção acumulada e de obsolescência funcional e energética, sobretudo nos conjuntos de 1960–2000. Este diagnóstico recomenda uma estratégia centrada na reabilitação por tipologias: atualização das envolventes (fachadas, caixilharias e coberturas), eficiência energética e conforto hidrotérmico/acústico, acessibilidade e segurança (incluindo correção de patologias recorrentes), articulando, nos casos anteriores a 1945, soluções de conservação patrimonial. A escassa edificação pós-2011 reforça a pertinência de orientar o investimento para a valorização do stock existente, com efeitos diretos na atratividade residencial, na qualificação dos pisos térreos e no desempenho ambiental do conjunto urbano.

2.2.3. Alojamento

Nas subseções abrangidas pela ARU de Baltar e parcial de Vandoma contabilizam-se 2 055 alojamentos familiares, dos quais 1 717 são residência habitual e 338 correspondem a

alojamentos vagos ou de uso sazonal/segundas residências. Em termos relativos, a taxa de ocupação habitual é elevada ($\approx 83,6\%$), ficando os vagos/segunda habitação em $\approx 16,4\%$ — um contingente com potencial para reentrada no mercado (habitação própria ou arrendamento) mediante reabilitação e adequação funcional.

Entre as residências habituais, 1 396 dispõem de estacionamento ($\approx 81,3\%$), traço coerente com um tecido residencial de média densidade e forte motorização, mas também favorável à introdução de soluções de mobilidade elétrica (pré-instalação para carregamento). Quanto ao estatuto de ocupação, predomina a propriedade própria (1 143 alojamentos; $\approx 66,6\%$), seguindo-se o arrendamento (391; $\approx 22,8\%$), mantendo-se um conjunto de outras situações (comodato, familiares, etc.) na ordem dos $\approx 10,7\%$. O rácio propriedade/arrendamento é, assim, próximo de 3:1, indiciando um mercado locativo relativamente estreito face à dimensão da ARU.

Em síntese, o parque habitacional evidencia ocupação estável, boa dotação de estacionamento e oferta de arrendamento limitada, coexistindo com um stock vago/sazonal que pode ser mobilizado. Neste enquadramento, a reabilitação orientada para eficiência energética e acessibilidade, combinada com mecanismos de arrendamento, surge como a via mais eficaz para ampliar a oferta habitacional e apoiar a fixação/renovação demográfica no perímetro da ARU.

2.3. A ARU

Os dados seguintes são exclusivos do espaço urbano incluído na delimitação da ARU e resultam de levantamento funcional realizado no terreno.

2.3.1. Atividades económicas

A ARU de Baltar e parcial de Vandoma evidencia um tecido económico diversificado e fortemente orientado para serviços de proximidade, com 232 estabelecimentos identificados, dos quais 43 se encontravam devolutos (taxa de vacância $\approx 18,5\%$). Mantinham atividade 189 unidades, repartidas por um núcleo expressivo de serviços ($\approx 59,8\%$), um conjunto robusto de comércio a retalho ($\approx 31,7\%$) e uma base industrial/armazenagem de menor dimensão ($\approx 8,5\%$), coerente com a natureza residencial e os eixos viários estruturantes da área.

No domínio dos serviços, destacam-se a restauração com 25 unidades ($\approx 13,2\%$ dos ativos) — principal gerador de fluxos pedonais —, os serviços de natureza pessoal (22; $\approx 11,6\%$), e o grupo de “outros serviços” (21; $\approx 11,1\%$). Relevam ainda funções âncora para a vida quotidiana: serviços financeiros (10; $\approx 5,3\%$), serviços médicos (9; $\approx 4,8\%$), serviços de reparação automóvel (8; $\approx 4,2\%$), serviços educativos (6) e serviços públicos (3), bem como equipamentos religiosos (6),

que contribuem para a centralidade social do conjunto. A presença de 1 unidade de alojamento e 1 galeria comercial introduz valências complementares, com potencial de articulação com oferta cultural e programação local.

O comércio a retalho estrutura-se em torno de bens alimentares (17 estabelecimentos; $\approx 9,0\%$), artigos pessoais (15; $\approx 7,9\%$), produtos para o lar (7), artigos profissionais (6), e segmentos especializados de menor expressão — cultura e lazer (3), produtos de saúde e bem-estar (3), combustíveis (3), comércio automóvel (3), comércio não especializado (2) e artigos para animais (1). Este perfil, dominado por conveniência e especialização leve, é típico de centralidades intermédias com procura local e periurbana.

A indústria e armazenagem totaliza 16 unidades ($\approx 8,5\%$), marcando a persistência de uma base produtiva de micro e pequena escala, articulada com a rede viária e com cadeias regionais de fornecimento e serviços (incluindo a reparação automóvel). Em conjunto, estes traços confirmam uma economia local atomizada e serviço-intensiva, com polarização em torno da restauração, dos serviços pessoais e dos serviços financeiros/médicos, e um retalho de proximidade que assegura a maior parte das necessidades correntes, embora com vacância significativa em pisos térreos.

Tipo de atividade	Número de estabelecimentos
Alojamento	1
Comércio automóvel	3
Comércio de artigos alimentares	17
Comércio de artigos de cultura e lazer	3
Comércio de artigos para animais	1
Comércio de artigos pessoais	15
Comércio de artigos profissionais	6
Comércio de combustíveis	3
Comércio de produtos de saúde e bem-estar	3
Comércio de produtos para o lar	7
Comércio não especializado	2
Equipamentos religiosos	6
Galeria comercial	1
Indústria e armazenagem	16
Outros serviços	21
Restauração	25
Serviços de natureza pessoal	22
Serviços de natureza social	1
Serviços de reparação automóvel	8

Serviços educativos	6
Serviços financeiros	10
Serviços médicos	9
Serviços públicos	3
Devolutos	43

Comércio e serviços

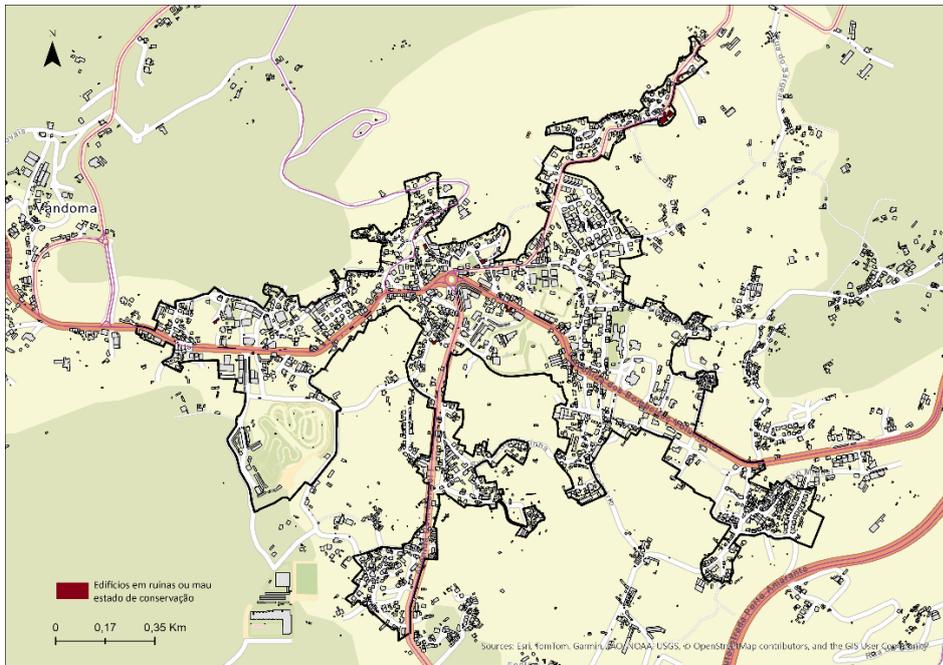
Fonte: Levantamento funcional

Em termos de leitura prospetiva, a diversidade setorial oferece margem para estratégias de dinamização comercial (ocupação de devolutos, qualificação de frentes ativas, estacionamento de curta duração, sinalética e programação regular), integração de serviços âncora (financeiros, médicos, educativos) em percursos pedonais seguros e valorização de especializações existentes (reparação/serviços automóvel e comércio alimentar). A articulação com intervenções de reabilitação energética dos edifícios e qualificação do espaço público é determinante para aumentar a atratividade, reduzir a rotação negativa e consolidar a base de consumo local.

2.3.2. Edificado

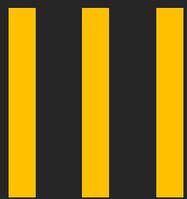
O levantamento do estado de conservação do edificado realizado na ARU de >>>

O trabalho de campo realizado em setembro de 2025 identificou a existência de quatro casas e, ruínas e de doze construções em mau estado de conservação (nove delas abandonadas), uma das quais já se encontrava em obras.



Edifícios em ruínas ou mau estado de conservação

Fonte: levantamento funcional (2025)



DIAGNÓSTICO

Um espaço com forte vitalidade económica.

Uma necessidade crescente de habitação, de diferentes gamas, com potencial de mistura social.

Uma centralidade do desporto automóvel em construção.



1. PAREDES E A ÁREA METROPOLITANA DO PORTO

O enquadramento metropolitano estabelece uma narrativa de cidade-região que Paredes incorpora e operacionaliza: do lado das características, diversidade territorial e património ambiental; do lado dos desafios, coesão social, descarbonização, inovação e mobilidade sustentável; do lado das expectativas, uma trajetória de requalificação urbana e de reforço de centralidades capaz de melhorar bem-estar, competitividade e sustentabilidade, em plena consonância com a Estratégia AMP 2030 e outros documentos de escala regional ou local.

A Estratégia AMP 2030 organiza-se em três níveis — visão, desafios e eixos de intervenção — concebidos para garantir alinhamento com as agendas Norte 2030, Portugal 2030 e PRR, bem como com as políticas europeias de coesão, clima e transição digital. Esta arquitetura visa articular recursos, competências e complementaridades intermunicipais, reforçando a consistência do modelo de desenvolvimento metropolitano e a eficácia da ação coletiva num quadro de financiamento competitivo e orientado a resultados. A visão assume, para 2030, uma metrópole resiliente, coesa e socialmente inclusiva, ambientalmente regenerada, competitiva e inovadora, culturalmente estimulante e cosmopolita, com capacidade de oferecer qualidade de vida e oportunidades para todos, afirmando-se como polo polarizador do Noroeste Peninsular.

Do ponto de vista estrutural, a AMP evidencia elevada diversidade funcional e territorial e um património ambiental distintivo, com uma frente atlântica extensa e ativos naturais cuja valorização é estratégica tanto para a qualidade de vida das populações como para a atratividade residencial e turística. Ao mesmo tempo, os padrões de mobilidade e energia colocam desafios significativos: a repartição modal é dominada pelo automóvel nas deslocações internas, com tempos e distâncias médias que pressionam a rede viária, e o consumo energético e as emissões metropolitanas estão fortemente ancorados nos transportes e no edificado, exigindo respostas robustas em eficiência, descarbonização e gestão inteligente de infraestruturas.

Neste contexto, a estratégia metropolitana não se limita a projetar novos investimentos, mas assume a necessidade de reorientar programas e corrigir insucessos, introduzindo inflexões que acelerem a mitigação climática e a transição para uma mobilidade menos carbónica. A AMP 2030 identifica quatro desafios de longo prazo, interdependentes: construir uma metrópole inclusiva, saudável e resiliente; promover uma metrópole próspera, criativa e inovadora; assegurar uma

metrópole verde e de baixo carbono; e consolidar uma metrópole colaborativa, multinível e conectada. No domínio climático-ambiental, a estratégia enfatiza a integração de serviços dos ecossistemas, a densificação inteligente com reforço do verde urbano, a adaptação a ondas de calor e precipitações extremas, a gestão eficiente de água, resíduos e energia, e a transferência modal na mobilidade — pilares que exigem planeamento urbano exigente e mudança de comportamentos, a par da inovação tecnológica. No plano económico, a regeneração inclusiva e sustentável passa por transições digital e industrial (Indústria 4.0), pela qualificação ao longo da vida e por ecossistemas de empreendedorismo e transferência de conhecimento, com subida nas cadeias de valor e captação de investimento e talento em lógicas de proximidade. Por fim, a governação metropolitana — enquanto condição instrumental — deve compatibilizar planeamento, execução, monitorização e avaliação, articulando fundos europeus e operações integradas de base territorial e reforçando a cooperação intermunicipal e a participação cidadã. A posição de Paredes neste sistema é a de um município charneira na transição entre a coroa urbana da AMP e o Tâmega e Sousa, com morfologia urbano-industrial difusa, povoamento tendencialmente disperso e uma base produtiva com forte tradição industrial; este quadro reforça a importância de políticas de qualificação do “disperso” e de consolidação de centralidades, com atenção à mobilidade quotidiana e à dotação de serviços de proximidade. No plano estratégico local, o PEDU de Paredes assume como objetivos a mobilidade urbana sustentável (alargar o papel da cidade de Paredes como centro charneira entre AMP e Sousa, qualificar infraestruturas para modos suaves e reforçar o transporte coletivo), a regeneração urbana (reabilitar edificado preservando valores patrimoniais, qualificar o disperso e reforçar centralidades, dinamizar o comércio e afirmar a marca territorial) e a coesão social (habitação e equipamentos em áreas vulneráveis, empregabilidade e inclusão), alinhando-se expressamente com as orientações regionais e metropolitanas. A proposta metropolitana de “qualificar o disperso”, densificar com mistura de usos, fortalecer comunidades e redes de proximidade e promover estilos de vida saudáveis encontra tradução direta nas linhas de ação municipais que articulam desenho urbano, mobilidade ativa, reabilitação energética e programação cultural. Assim, as expectativas para o ciclo 2025–2030 podem ser sintetizadas em três planos convergentes. No plano urbano-ambiental, espera-se que Paredes contribua para a meta “metrópole verde e de baixo carbono” por via de projetos de redução de emissões, reforço de sombreamento e verde urbano, drenagem sustentável, reabilitação energética do edificado e melhoria do desempenho do ciclo urbano da água. No plano da mobilidade e conectividades, a priorização de atravessamentos seguros, continuidade pedonal, redes cicláveis de curta distância e integração do transporte coletivo visa reduzir sinistralidade, tempos de acesso e dependência automóvel, tornando previsível a circulação quotidiana no sistema metropolitano.

No plano socioeconómico, a regeneração de centralidades, a ativação de pisos térreos e o suporte a cadeias de valor locais, combinados com qualificação de competências e inclusão, devem reforçar a resiliência económica e a atratividade residencial.

A governança e o financiamento — ancorados na compatibilização entre fundos europeus, nacionais e recursos municipais — constituem a infraestrutura imaterial que permitirá converter estratégia em resultados observáveis, com mecanismos de monitorização e prestação de contas à escala metropolitana e municipal.

2. A PERSPETIVA DA COMUNIDADE

2.1. Principais problemas percebidos

O conjunto de entrevistas aponta três eixos críticos: (i) fragilidades dos serviços urbanos básicos (limpeza, recolha de resíduos e manutenção viária), gerando percepção de descuido no espaço público; (ii) problemas de bem estar e segurança, com a presença de animais errantes e faltas de sinalização e passeios nas vias principais; e (iii) défice de condições para fixar famílias jovens — simultaneamente por insuficiência de creches e por escassez e encarecimento da oferta habitacional para venda/arrendamento. São ainda referidas carências de equipamentos para população sénior, a perda de dinamismo do comércio local e uma imagem urbana afetada por intervenções viárias avulsas e despadronizadas (pavimentos remendados), bem como por equipamentos desportivos subutilizados ou sem gestão adequada.

A estas questões estruturais somam-se desafios de posicionamento económico: necessidade de qualificar e expandir áreas de atividade industrial, potenciar a “marca” associada ao setor automóvel e reforçar ligações com formação e inovação, de modo a capturar valor local e empregos qualificados.

2.2. Expectativas e ambições

A ambição local concentra-se em três planos: (a) reposicionar Baltar–Vandoma como território industrial competitivo, com uma identidade setorial reconhecível (desporto/automóvel) e uma base empresarial modernizada; (b) tornar o eixo habitável e atrativo para famílias, com creches e equipamentos de apoio à infância e oferta habitacional diversificada; e (c) qualificar o espaço público com um parque urbano de referência, continuidade de passeios e sinalização clara, limpeza regular e uma estética urbana coerente que valorize as frentes comerciais.

2.3. Leitura prospetiva: riscos e oportunidades

A manutenção de problemas de limpeza, resíduos e passeios em falta degrada a reputação e a qualidade de vida, alimentando êxodos e dificultando a atração de investimento. A escassez de creches e habitação acessível compromete ciclos de renovação demográfica. A descoordenação

entre expansão industrial e mobilidade/sinalização gera custos logísticos e conflitos com a vida urbana.

O reforço concertado de serviços urbanos, mobilidade pedonal e sinalização pode produzir ganhos imediatos na vivência e na segurança. A definição de “marca” setorial, com eventos e ligações à formação técnica e à inovação (prototipagem, manutenção avançada, tecnologias limpas), cria uma proposta de valor distintiva. Políticas de reabilitação e reconversão de património para habitação e comércio, combinadas com instrumentos de incentivo aos pisos térreos, podem reanimar o centro.

2.4. Vetores de transformação

A comunidade identifica vários fatores essenciais para a qualificação e melhoria do espaço da ARU, com especial destaque para:

- ✳ Serviços urbanos e manutenção. Reorganizar rotas e frequências de limpeza e recolha; padronizar intervenções viárias e eliminar remendos inadequados; reforçar fiscalização e cuidados com a sinalização.
- ✳ Segurança e acessibilidade. Executar passeios contínuos e travessias seguras nas vias principais; expandir sinalização de orientação; intervir nos pontos negros de segurança rodoviária; garantir iluminação eficaz.
- ✳ Famílias e coesão social. Viabilizar respostas de creche e ampliar equipamentos para seniores; requalificar e programar equipamentos desportivos; articular políticas de habitação para arrendamento e aquisição a preços comportáveis.
- ✳ Economia e identidade. Preparar expansão qualificada de áreas industriais; desenvolver uma narrativa/marca associada ao automóvel/desporto; criar programação económica setorial (mostras, feiras, showroom) e plataformas de ligação entre empresas, formação e centros de competência.
- ✳ Comércio e espaços de estadia. Lançar instrumentos de estímulo ao comércio local (estacionamento de curta duração, campanhas sazonais, “ruas vivas”); conceber parque urbano estruturante e micro praças que prolonguem estadas e consumo local.

3. ANÁLISE SWOT

Forças

- Centralidade urbana e massa crítica, com densidades elevadas (≈ 637 hab./km² em Baltar e ≈ 450 hab./km² em Vandoma), malha contínua ao longo da EN15/ER319 e centralidades comerciais de proximidade.
- Diversificação funcional, com 189 estabelecimentos ativos de 232 identificados e predomínio de serviços ($\approx 60\%$) e retalho ($\approx 32\%$), onde restauração, serviços pessoais, financeiros e médicos funcionam como âncoras.
- Base produtiva e especialização setorial, patente em 16 unidades de indústria/armazenagem e 8 de reparação automóvel, com potencial para consolidação de uma marca ligada ao automóvel.
- Parque habitacional com elevada capacidade de estacionamento, dado que 81% das residências habituais dispõem de estacionamento, facilitando soluções de mobilidade elétrica e logística de bairro.
- Oferta habitacional mobilizável, com taxa de ocupação habitual elevada ($\approx 84\%$) e 338 fogos vagos/sazonais ($\approx 16\%$) suscetíveis de reentrada no mercado mediante reabilitação.
- Integração estratégica supralocal, com alinhamento explícito com o PEDU de Paredes e a Estratégia AMP 2030 em mobilidade segura, qualificação do espaço público, eficiência energética e reforço de centralidades.

Fraquezas

- Tendência demográfica recente desfavorável, com decréscimo populacional 2011–2021 (Baltar -2,0%; Vandoma -2,4%), envelhecimento moderado (índice ≈ 126) e maior peso sénior em Baltar (18%).
- Estado de conservação exigente, com elevada proporção de edifícios carecidos de reparação ($\approx 46\%$ em Baltar; $\approx 52\%$ em Vandoma) e necessidades profundas próximas de 8%, acima dos referenciais municipal e metropolitano.

- Obsolescência funcional e energética do parque dominante de 1961–2000, com défices de envolventes, caixilharias, coberturas e acessibilidade e produção nova pós-2011 residual.
- Mercado de arrendamento pouco elástico, com propriedade própria $\approx 67\%$ e arrendamento $\approx 23\%$, condicionando a fixação de jovens e a mobilidade residencial.
- Vacância comercial relevante, com 43 devolutos ($\approx 18,5\%$), fragilizando frentes ativas e continuidade de percursos pedonais atrativos.
- Serviços urbanos e mobilidade pedonal deficitários, com queixas sobre limpeza/recolha, pavimentos remendados, sinalização insuficiente, passeios incompletos e pontos negros de segurança.
- Défice de respostas sociais específicas, com insuficiência de creches e equipamentos sénior e baixos níveis de pós-secundário que limitam transições para empregos qualificados.

Oportunidades

- Janelas de financiamento 2025–2030, combinando NORTE 2030, PACS, Pessoas 2030 (FSE+), PRR, IFRRU 2030 e benefícios RJRU para acelerar reabilitação, eficiência energética, respostas sociais e ativação de pisos térreos.
- Estratégia metropolitana e municipal favorável, com AMP 2030 e PEDU a priorizarem atravessamentos seguros, redes pedonais/cicláveis de curta distância, parque urbano estruturante e qualificação do disperso.
- Consolidação de marca e cluster automóvel, através de eventos, showroom e ligação a formação técnica/tecnológica, captando investimento com maior valor acrescentado.
- Reabilitação habitacional dirigida a jovens e seniores, com arrendamento acessível, reconversão de devolutos e tipologias flexíveis, integrando acessibilidade universal e conforto térmico.
- Transição energética e adaptação climática, alavancando a elevada taxa de estacionamento para carregamento elétrico e qualificando corredores com arborização/sombreamento e soluções de drenagem sustentável.
- Programação e gestão ativa do espaço público, com sinalização, estacionamento de curta duração, “ruas vivas” e calendário de eventos para fidelizar consumo local e reduzir vacância.

Ameaças

- Persistência do decréscimo populacional e do envelhecimento, com erosão da base de consumo e da mão-de-obra e agravamento da vacância e da degradação do parque.
- Concorrência de centralidades próximas na AMP, captando consumo e emprego e potenciando vazios comerciais e perda de serviços especializados.
- Sinistralidade e conflitos de tráfego nos eixos EN/ER, caso não sejam implementadas medidas de acalmia, segregação e fiscalização.
- Volatilidade económica e aumento de custos de construção/energia, afetando a viabilidade de reabilitações privadas e a execução municipal e expondo a risco de perda de janelas de financiamento.
- Risco climático urbano, com ilhas de calor e eventos pluviosos intensos em corredores impermeabilizados, penalizando conforto, saúde e custos de manutenção.
- Governança multissetorial complexa, onde falhas de coordenação entre investimentos industrial, mobilidade, espaço público e habitação podem gerar intervenções avulsas e ineficientes.

IV

ESTRATÉGIA

Desenvolvimento económico associado ao cluster económico.

Oferta habitacional diversificada.

Eixo industrial competitivo e comércio vibrante.



1. OPÇÕES ESTRATÉGICAS

1.1. Visão

DESENVOLVIMENTO ECONÓMICO E CLUSTER AUTOMÓVEL

Afirmar Baltar–Vandoma como eixo industrial competitivo e habitável, com marca setorial no desporto automóvel, oferta habitacional diversificada e comércio local vibrante.

1.2. Orientações estratégicas

- A. Qualificar e expandir a base económica, consolidando a marca/cluster automóvel e cadeias de valor associadas.
- B. Aumentar e diversificar a oferta habitacional, articulando reabilitação e nova construção com qualidade urbana.
- C. Requalificar mobilidade e segurança rodoviária, com passeios e atravessamentos seguros.
- D. Completar infraestruturas e elevar padrões de limpeza urbana.
- E. Reforçar equipamentos sociais para suporte à fixação de famílias.
- F. Valorizar património e identidade local, criando espaços públicos de referência.

1.3. Objetivos

- A1. Expandir e qualificar áreas de atividade económica com critérios de sustentabilidade e eficiência logística.
- A2. Promover marca setorial e eventos de dinamização, articulando com oferta formativa e tecnológica.
- A3. Atrair iniciativas de maior valor acrescentado e estruturas de incubação/aceleração.

B1. Reabilitar património edificado para arrendamento e aquisição a preços compatíveis com rendimentos locais.

B2. Desenvolver novas operações habitacionais com diversidade tipológica e integração urbana.

B3. Constituir instrumentos de gestão de solo e imóveis orientados para fins habitacionais.

C1. Construir passeios contínuos e travessias seguras nos eixos estruturantes.

C2. Implementar plano de manutenção e uniformização de pavimentos.

C3. Reforçar sinalização e sistemas de orientação viária para bairros, atividades económicas e equipamentos.

D1. Colmatar lacunas de saneamento e otimizar a drenagem pluvial.

D2. Melhorar frequência e qualidade de varredura, recolha e contentorização.

D3 Modernizar iluminação pública em corredores críticos de mobilidade.

E1. Ampliar respostas para a infância e para a população idosa, em parceria com entidades locais.

E2. Reabilitar equipamentos e garantir modelos de gestão e vigilância adequados.

F1. Conceber parque urbano estruturante e rede de espaços de estadia qualificados.

F2. Implementar programa de apoio ao comércio local (arrendamento, estacionamento de curta duração, promoção).

F3. Valorizar património material e imaterial com roteiros e sinalética interpretativa.

1.4. Implementação, prioridades e princípios de gestão

A implementação da estratégia da ORU, com âmbito temporal de 10 anos, implica um grande envolvimento da entidade gestora e equipa técnica na materialização das orientações estratégicas e objetivos que estruturam a operação de reabilitação urbana. Nesse sentido, para uma melhor gestão e implementação da estratégia, definem-se diferentes tipologias de ação (de acordo com a natureza do investimento), identificando-se de forma clara os domínios de ação (e objetivos) para que concorre cada uma das ações apresentadas no plano de ação.

No âmbito da presente estratégia de reabilitação urbana, nos casos em que a distribuição de incentivos e apoios à reabilitação deva ser sujeita a processos de seleção, atender-se-á aos seguintes critérios para definição de prioridades de intervenção:

- a) Grau de risco estrutural, privilegiando os edifícios que apresentam maior risco;
- b) Valor patrimonial, privilegiando os edifícios de maior valor;

- c) Reabilitação de um conjunto de edifícios através do recurso a uma “empreitada única”;
- d) Idade, privilegiando os edifícios mais antigos.

No caso de existirem candidaturas para edifícios com o mesmo grau de prioridade, privilegiar-se-á aquele que apresentar o maior volume financeiro de investimento na reabilitação.

Da mesma forma define-se um código de conduta para a gestão da ORU. Os princípios de gestão propostos revelam-se de grande importância para a concretização dos objetivos definidos nos diferentes domínios de ação, já que estruturam de forma clara um quadro de referência para a elaboração de medidas por parte da entidade gestora ao longo do período de execução da ORU e para a relação com os diferentes agentes envolvidos. Estes princípios são ainda mais importantes se considerarmos que o âmbito temporal da ORU é de 10 anos, o que obriga a uma monitorização, acompanhamento e avaliação constante das medidas implementadas, sendo mais do que provável a necessidade de alteração, substituição ou complemento das ações propostas. Procurando garantir o equilíbrio, a coerência e a eficiência dos processos de transformação desta área, prevê-se a adoção dos seguintes princípios de gestão em matéria de fixação de residentes, gestão urbanística, reabilitação do edificado, mobilidade, património e economia:

- ✳ Discriminação positiva aos residentes, em termos de garantia de acesso automóvel à residência, de acesso a financiamento para a reabilitação e de incentivos fiscais à reabilitação de tipologias habitacionais superiores a T2;
- ✳ Reforço da rede de equipamentos e de serviços de apoio aos setores da população mais vulneráveis, nomeadamente as crianças e os idosos.
- ✳ Simplificação e agilização dos procedimentos relativos a obras de reabilitação, reparação e manutenção do edificado.
- ✳ Discriminação positiva, em termos de taxas municipais, das obras de reabilitação de edifícios;
- ✳ Discriminação positiva, em termos de taxas municipais, das obras com maior eficiência energética e com recurso a fontes de energia renováveis;
- ✳ Promoção dos modos suaves de mobilidade, nomeadamente pedonal e ciclável;
- ✳ Discriminação positiva, em termos regulamentares, da mobilidade elétrica;
- ✳ Promoção do património natural e cultural, através da criação de roteiros, exposições, eventos, visitas e iniciativas similares
- ✳ Captação de investimento privado, através da adoção de uma política de taxas e gestão de impostos municipais ativa e da divulgação de legislação, de programas e de oportunidades de acesso a fontes de financiamento;

- ★ Discriminação positiva, em termos de taxas municipais, da promoção de fogos destinados ao mercado de arrendamento.

1.5. Articulação

O Município de Paredes define vários enquadramentos legais e estratégicos para a reabilitação urbana, a qualificação das cidades e lugares centrais, o desenvolvimento de espaços públicos, a mobilidade e o desenvolvimento económico, articulando os principais instrumentos municipais e setoriais com as agendas europeias e nacionais. O ponto de partida é o Plano Diretor Municipal (PDM) em vigor, cuja segunda revisão entrou em vigor em 18 de maio de 2024 e que fixa a visão territorial, os objetivos estratégicos e o modelo de ocupação do solo, sustentados por um programa de execução e de financiamento que dá coerência à passagem da estratégia ao investimento. Ao nível procedimental, a revisão explicitou a necessidade de monitorizar a execução, ajustar o programa e articular com os restantes instrumentos municipais, assegurando a governança do ciclo de políticas urbanas no horizonte da década. Esta matriz diretiva é documentada no procedimento formal da revisão, no relatório de ponderação da discussão pública e no ato de publicitação em Diário da República, que confirmam a entrada em vigor e a centralidade do PDM como base para as opções subsequentes em matéria de reabilitação, mobilidade, equipamentos e estrutura ecológica municipal.

No plano programático, a execução é organizada através do Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU), que estrutura as intervenções elegíveis em três componentes complementares: o Plano de Mobilidade Urbana Sustentável (PMUS/PAMUS), o Plano de Ação de Regeneração Urbana (PARU) e o Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas (PAICD). Esta tripla arquitetura permite alinhar investimento em mobilidade ativa e transporte coletivo, reabilitação de edificado e qualificação de espaço público, e inclusão social nas áreas mais vulneráveis, vinculando a agenda urbana do município a instrumentos de financiamento e a uma calendarização operacional. A própria página municipal do PEDU explicita a composição do instrumento e a sua função agregadora sobre os três eixos mencionados, servindo de ponte entre a visão do PDM e as ações concretas nas centralidades urbanas.

A política municipal de reabilitação urbana assenta na delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) e na elaboração das respetivas Operações de Reabilitação Urbana (ORU), enquanto instrumentos executivos que territorializam objetivos, critérios de intervenção e benefícios, conjugando reabilitação do parque edificado, qualificação de frentes urbanas e ativação de pisos térreos com estratégias de mobilidade pedonal e ciclovias. Neste âmbito propõe-se então que o processo de regeneração urbana de Paredes incorpore uma dinâmica

económica assente nos seguintes três eixos fundamentais. Em primeiro lugar, que se reforcem as dinâmicas em torno da aposta no Design de Mobiliário, na afirmação da marca e do branding territorial, e na atração de investimentos, qualificando e adicionando competitividade ao território, e em especial à sua base urbana. Depois, que se realize um intenso e objetivo esforço de promoção do empreendimento endógeno e da inovação, como alavancas estratégicas para a diversificação da economia urbana dos diferentes lugares que compõem o Concelho, potenciando e facilitando o respetivo processo de criação de novas iniciativas de natureza empreendedora; da disseminação de competências criativas na população; e da criação de novas respostas às necessidades e oportunidades locais. Finalmente, que concretizem iniciativas de animação urbana geradoras de novos consumos junto da população residente, bem como de atração de novos públicos, aumentando a atratividade local.

Definem-se ainda vários objetivos gerais a prosseguir: a) Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados; b) Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação; c) Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados; d) Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural; e) Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana; f) Modernizar as infraestruturas urbanas; g) Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos; h) Fomentar a revitalização urbana, orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em questões de natureza social e económica; i) Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sociocultural nos tecidos urbanos existentes; j) Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva; k) Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial; l) Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas; m) Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna; n) Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas; o) Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação; p) Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada; q) Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.

No domínio dos espaços públicos e da estrutura ecológica municipal, o enquadramento do PDM e dos planos complementares promove a criação e requalificação de parques urbanos, a consolidação de pequenos espaços de estadia, a arborização de eixos pedonais e a integração de soluções baseadas na natureza, em articulação com frentes ribeirinhas e com o Parque das

Serras do Porto. Esta orientação resulta de uma leitura integrada que associa conforto térmico, biodiversidade, drenagem sustentável e valorização paisagística a ganhos de saúde pública e de coesão social, sendo habitualmente operacionalizada através de projetos inscritos em PARU e coordenados com intervenções de mobilidade pedonal e ciclável previstas no PMUS/PAMUS. A estruturação de corredores de sombra, a renaturalização de linhas de água e a manutenção de uma rede coerente de praças e ruas completas são, assim, dimensões indissociáveis da reabilitação do tecido urbano e da sua adaptação climática.

A mobilidade e a circulação constituem um pilar transversal, concebido como serviço essencial e alavanca de competitividade das centralidades. O Município ancorou a sua agenda de mobilidade ativa e segura na componente PMUS/PAMUS do PEDU e no Plano de Ação de Mobilidade Urbana Sustentável da Área Metropolitana do Porto, onde se encontram explicitamente listadas, para Paredes, ações como a infraestrutura de suporte ao modo pedonal e as duas fases da Rede Urbana de Ciclovias na cidade. Este portefólio traduz-se na requalificação de eixos com atravessamentos seguros, continuidade de passeios, desenho de passagens e paragens qualificadas, reforço do transporte público e gestão de estacionamento coerente com a vitalidade do comércio e o acesso a equipamentos. A intermodalidade e a integração metropolitana são fatores críticos para ampliar mercados de trabalho, reduzir tempos de acesso e emissões e estabilizar padrões de utilização do espaço público compatíveis com uma cidade mais saudável.

O desenvolvimento económico é abordado de modo convergente com a política urbana: a qualificação e eventual expansão de áreas de atividade económica, a ligação a cadeias de valor locais e a reanimação das centralidades comerciais são tratadas como vetores do mesmo processo de valorização territorial. O PDM consagra objetivos de competitividade e de emprego e organiza a sua execução através de unidades operativas e instrumentos de gestão que clarificam localizações e condicionantes, enquanto as ARU e o PARU concentram medidas de reativação de pisos térreos, reconversão de imóveis devolutos e reforço da atratividade dos centros urbanos. Esta articulação reforça a ideia de que a cidade qualificada — limpa, segura, acessível, com identidade e oferta de serviços — é uma plataforma de investimento e de emprego, reduzindo custos de contexto e promovendo a retenção de população.

A dimensão educativa e o capital humano são estruturantes para a coesão territorial e para a própria sustentabilidade das centralidades urbanas. A Carta Educativa, em processo de revisão em 2023 e articulada com o PDM, projeta a evolução da rede escolar até 2030/31, introduzindo cenários demográficos e necessidades de requalificação e acessibilidades seguras, o que permite alinhar investimento em equipamentos, transporte e percursos pedonais com a organização espacial do município. Este instrumento funciona, assim, como dobradiça entre

políticas de educação e políticas urbanas, garantindo que a distribuição de equipamentos responde à procura e reforça a vitalidade dos lugares centrais.

A coerência externa desta estratégia municipal é assegurada pela sua convergência com as agendas europeias e nacionais. O Pacto Ecológico Europeu define a transição para uma economia competitiva, eficiente em recursos e climática e energeticamente neutra, convocando de forma direta as cidades para ações em mobilidade sustentável, eficiência energética do edificado, economia circular e resiliência climática, exatamente os domínios priorizados pelos instrumentos de Paredes. O Portugal 2030 operacionaliza, no período 2021–2027, os fundos europeus dedicados a cidades mais verdes, inteligentes e inclusivas, fornecendo a moldura financeira e programática que o PEDU e as ORU mobilizam. A Nova Bauhaus Europeia introduz um referencial cultural e metodológico — sustentabilidade, inclusão e qualidade estética — que legitima a aposta municipal em espaço público de qualidade, desenho urbano atento ao conforto e participação cidadã. No plano nacional, o Roteiro para a Neutralidade Carbónica 2050 vinca a necessidade de ganhos de eficiência no edificado e de transferência modal na mobilidade, metas que os instrumentos municipais localizam e tornam operacionais no território concelhio. Em conjunto, estas agendas validam e reforçam a orientação de Paredes para uma política urbana que é simultaneamente ambiental, social e económica.

Em síntese, a estratégia de Paredes assenta numa arquitetura robusta que liga visão e regulação (PDM), programação e financiamento (PEDU com PMUS/PAMUS, PARU e PAICD), e execução territorial (ARU e ORU), para produzir resultados em cinco planos indissociáveis: reabilitação do parque edificado com melhoria energética e funcional; qualificação dos espaços públicos, integrando natureza e conforto climático; mobilidade segura, acessível e intermodal, com prioridade aos modos suaves e ao transporte coletivo; dinamização económica, combinando áreas de atividade qualificadas e centralidades comerciais vivas; e reforço da rede educativa e do capital humano, em coerência com a distribuição populacional e com a acessibilidade escolar. Trata-se de uma estratégia que assume a cidade como ecossistema integrado, em que a qualidade de habitar, a saúde e o bem-estar, a descarbonização e a competitividade local se reforçam mutuamente, alinhada com as prioridades de financiamento e com as metas europeias e nacionais para 2030 e 2050, e preparada para ser monitorizada e ajustada à medida que os investimentos se concretizam e novas oportunidades emergem.

A visão para Baltar–Vandoma assenta na dupla ambição de reforçar a sua vocação económica, com uma marca setorial associada ao desporto automóvel, e de garantir habitabilidade, diversidade de oferta residencial e comércio vibrante. Esta dupla ambição encontra enquadramento no PDM, que define a competitividade da base económica e a qualificação das áreas de atividade como objetivos estratégicos, e no PEDU, que viabiliza a regeneração das

centralidades, a mobilidade ativa e a inclusão social. A orientação de “qualificar e expandir a base económica” convoca instrumentos de planeamento e gestão do solo urbano e urbanizável — unidades operativas, planos de pormenor e programas de execução — para assegurar expansão e requalificação com critérios ambientais, logísticos e de integração com a malha urbana. O posicionamento setorial e os eventos de dinamização, articulados com a oferta formativa e tecnológica, dão um passo além da simples disponibilidade de espaço: constroem ecossistema, aproximando empresas de centros de competência, formação e inovação e cumprindo a agenda nacional e europeia de transição digital e climática da indústria.

O aumento e a diversificação da oferta habitacional articulam reabilitação e nova construção com a qualidade urbana prevista nas ARU/ORU e no PARU, ancorando a fixação de trabalhadores e famílias num contexto de mobilidade quotidiana previsível e de acesso a serviços. A reabilitação de património para arrendamento e aquisição a preços compatíveis com rendimentos locais, bem como a constituição de instrumentos municipais de gestão de solo e imóveis para fins habitacionais, materializam as prioridades de coesão social e de equilíbrio demográfico, enquanto a integração tipológica e a mistura de usos consolidam frentes urbanas ativas. A requalificação da mobilidade e da segurança nas vias principais, com passeios e atravessamentos seguros, manutenção padronizada de pavimentos e reforço de sinalização e o, executa a gramática do PMUS/PAMUS e transforma eixos de tráfego em ruas completas, compatíveis com a vida urbana e com a logística das áreas de atividade económica. Ao mesmo tempo, completar infraestruturas de saneamento e drenagem e elevar padrões de limpeza urbana assegura a base sanitária e reputacional indispensável ao reposicionamento competitivo e à atração de investimento.

No domínio da coesão social, o reforço de equipamentos — creches, respostas sénior e requalificação de equipamentos desportivos — alinha com a Carta Educativa e com as políticas municipais de apoio à família, criando condições reais para a fixação de jovens casais e para o envelhecimento ativo, fatores críticos para a sustentabilidade do mercado de trabalho local. A valorização do património e da identidade, com parque urbano estruturante, rede de espaços de estadia e programa de apoio ao comércio local, procura estabilizar padrões de uso e estadia, fidelizar consumo e reforçar a imagem do centro como lugar de encontro, enquanto sinalética interpretativa e programação cultural constroem narrativa própria. Em síntese, a estratégia de Baltar-Vandoma opera a convergência entre competitividade e qualidade de vida: uma base económica verde e eficiente, uma mobilidade segura e acessível, serviços urbanos sólidos e uma paisagem urbana cuidada, tudo suportado por instrumentos municipais que permitem transitar do plano à execução e que estão alinhados com o Portugal 2030 e com o Pacto Ecológico Europeu.

2. PROGRAMA DE AÇÃO

O Programa de ação é constituído por um conjunto alargado de ações, apresentando diferentes estados de maturidade, promotores e estimativas orçamentais. Em alguns casos, as ações propostas procuram ser abrangentes, de forma a integrar todas as prioridades identificadas para a ORU, sem comprometer a área geográfica de intervenção num horizonte a 10 anos.

As ações são apresentadas e descritas, considerando a sua tipologia, abrangência territorial, data máxima de conclusão, objetivos para que concorre, estimativa orçamental e fontes de financiamento nos quadros seguintes.

Ação 1 – Criação de passeios na EN

<i>Descrição</i>	Executar passeios contínuos na EN, com zonas de velocidade máxima 30km/h e travessias seguras junto de escolas/comércio.
<i>Tipologia</i>	Infraestruturas urbanas
<i>Abrangência territorial</i>	ARU
<i>Data máxima de conclusão</i>	2029
<i>Objetivos para que concorre</i>	C1
<i>Estimativa orçamental</i>	200.000€
<i>Fonte(s) de financiamento</i>	NORTE 2030 — Mobilidade Urbana Sustentável (FEDER/FC); NORTE 2030 — Regeneração Urbana (FEDER) quando integrada em frente urbana; PACS — Ação Climática (adaptação/segurança pedonal); Cofinanciamento Municipal.

Ação 2 – Implementação de plano de conservação viária

<i>Descrição</i>	Estabelecer um plano de conservação viária, eliminando remendos inadequados e uniformizando pavimentos.
<i>Tipologia</i>	Infraestruturas urbanas
<i>Abrangência territorial</i>	ARU
<i>Data máxima de conclusão</i>	2034
<i>Objetivos para que concorre</i>	C2
<i>Estimativa orçamental</i>	250.000€
<i>Fonte(s) de financiamento</i>	NORTE 2030 — Regeneração Urbana (FEDER) para troços urbanos; Cofinanciamento Municipal.

Ação 3 – Implementação de plano de sinalização e orientação

<i>Descrição</i>	Implementar um plano de sinalização e orientação viária para bairros, indústria e equipamentos.
<i>Tipologia</i>	Infraestruturas urbanas
<i>Abrangência territorial</i>	ARU
<i>Data máxima de conclusão</i>	2027
<i>Objetivos para que concorre</i>	C3
<i>Estimativa orçamental</i>	50.000€
<i>Fonte(s) de financiamento</i>	NORTE 2030 — Mobilidade Urbana Sustentável (FEDER) (sinalização funcional); Cofinanciamento Municipal.

Ação 4 – Instalação de iluminação pública

<i>Descrição</i>	Reforçar a iluminação pública eficiente em eixos críticos, procurando aumentar o conforto e segurança urbana.
<i>Tipologia</i>	Infraestruturas urbanas
<i>Abrangência territorial</i>	ARU
<i>Data máxima de conclusão</i>	2034
<i>Objetivos para que concorre</i>	D3
<i>Estimativa orçamental</i>	50.000€
<i>Fonte(s) de financiamento</i>	NORTE 2030 — Eficiência Energética em iluminação pública (FEDER); Contratos de Desempenho Energético/ESCO + banca; Cofinanciamento Municipal.

Ação 5 – Reabilitação de edifício para instalação de creche

<i>Descrição</i>	Promover a abertura de creches adicionais em parceria com IPSS. Devem ser aproveitados imóveis públicos e/ou privados, com soluções de reabilitação adequadas à sua integração na malha urbana.
<i>Tipologia</i>	Equipamentos; Respostas sociais
<i>Abrangência territorial</i>	ARU
<i>Data máxima de conclusão</i>	2029
<i>Objetivos para que concorre</i>	E1
<i>Estimativa orçamental</i>	300.000€
<i>Fonte(s) de financiamento</i>	NORTE 2030 — Equipamentos de Proximidade (FEDER); PRR — Respostas Sociais (creches) quando elegível; IFRRU 2030 — Reabilitação (empréstimos/garantias); Benefícios Fiscais ARU (RJRU); Parceria IPSS; Cofinanciamento Municipal.

Ação 6 – Reabilitação de edifício para instalação de resposta social à 3ª idade

<i>Descrição</i>	Promover a abertura de novas respostas sénior (lares/centros de dia) em parceria com IPSS. Devem ser aproveitados imóveis públicos e/ou privados, com soluções de reabilitação adequadas à sua integração na malha urbana.
<i>Tipologia</i>	Equipamentos; Respostas sociais
<i>Abrangência territorial</i>	ARU
<i>Data máxima de conclusão</i>	2029
<i>Objetivos para que concorre</i>	E1
<i>Estimativa orçamental</i>	300.000€
<i>Fonte(s) de financiamento</i>	NORTE 2030 — Equipamentos de Proximidade (FEDER); PRR — Respostas Sociais (lares/centros de dia) quando elegível; IFRRU 2030; Benefícios Fiscais ARU (RJRU); Parceria IPSS; Cofinanciamento Municipal.

Ação 7 – Criação do Parque Urbano de Baltar

<i>Descrição</i>	A construção de um parque urbano visa criar um espaço público multifuncional, inclusivo e acessível, articulado com a rede pedonal e ciclável, que promova lazer, saúde e convivência comunitária. Integra soluções de desenho ecológico — arborização e sombreamento, drenagem sustentável, biodiversidade — e mobiliário/equipamentos de proximidade, garantindo segurança, conforto climático e manutenção eficiente. Enquanto infraestrutura verde, contribui para a requalificação urbana, a valorização paisagística e a resiliência face às alterações climáticas.
<i>Tipologia</i>	Equipamentos; Infraestruturas urbanas
<i>Abrangência territorial</i>	ARU
<i>Data máxima de conclusão</i>	2029
<i>Objetivos para que concorre</i>	F1
<i>Estimativa orçamental</i>	300.000€
<i>Fonte(s) de financiamento</i>	NORTE 2030 — Regeneração Urbana/Infraestruturas Verdes (FEDER); PACS — Adaptação às Alterações Climáticas (soluções baseadas na natureza/SuDS); Cofinanciamento Municipal.

Ação 8 – Reabilitação do Infantário de Vandoma

<i>Descrição</i>	Reabilitação do infantário de Vandoma, orientado para a melhoria das condições de conforto e reforço da capacidade de resposta a crianças em idade até aos 3 anos.
<i>Tipologia</i>	Equipamentos; Respostas sociais

<i>Abrangência territorial</i>	ARU
<i>Data máxima de conclusão</i>	2027
<i>Objetivos para que concorre</i>	E1
<i>Estimativa orçamental</i>	250.000€
<i>Fonte(s) de financiamento</i>	NORTE 2030 — Equipamentos de Proximidade (FEDER); PRR — Respostas Sociais (creches) quando elegível; IFRRU 2030; Benefícios Fiscais ARU (RJRU); Parceria IPSS; Cofinanciamento Municipal.

Ação 9 – Reabilitação de escola para instalação de albergue temporário

<i>Descrição</i>	Reabilitação de um edifício escolar abandonado para instalação de um albergue temporário. O projeto será desenvolvido em articulação com IPSS local, promovendo o acolhimento de refugiados ou pessoas carenciadas.
<i>Tipologia</i>	Equipamentos, Respostas sociais
<i>Abrangência territorial</i>	ARU
<i>Data máxima de conclusão</i>	2034
<i>Objetivos para que concorre</i>	E1
<i>Estimativa orçamental</i>	300.000€
<i>Fonte(s) de financiamento</i>	NORTE 2030 — Equipamentos de Proximidade (FEDER) / Inclusão; IFRRU 2030; Benefícios Fiscais ARU (RJRU); Pessoas 2030 — FSE+ (capacitação/operacionalização); Parceria IPSS; Cofinanciamento Municipal.

Ação 10 – Programa de habitação a rendas acessíveis

<i>Descrição</i>	Desenvolvimento de um programa de habitação a rendas acessíveis. Deve privilegiar soluções construtivas eficientes e sustentáveis, capazes de garantir o conforto e eficiência dos edifícios.
<i>Tipologia</i>	Edifícios
<i>Abrangência territorial</i>	ARU
<i>Data máxima de conclusão</i>	2029
<i>Objetivos para que concorre</i>	B1
<i>Estimativa orçamental</i>	500.000€
<i>Fonte(s) de financiamento</i>	PRR — Habitação (1.º Direito/Construção/Reabilitação para Arrendamento Acessível via IHRU); IFRRU 2030; Benefícios Fiscais ARU (RJRU); BEI/banca comercial; Cofinanciamento Municipal/Parcerias.

Ação 11 – Programa de habitação

<i>Descrição</i>	Desenvolvimento de um programa de habitação associado à elaboração de PP com efeitos registais para habitação.
<i>Tipologia</i>	Edifícios
<i>Abrangência territorial</i>	ARU
<i>Data máxima de conclusão</i>	2029
<i>Objetivos para que concorre</i>	B2, B3
<i>Estimativa orçamental</i>	650.000€
<i>Fonte(s) de financiamento</i>	PRR — Habitação (construção para arrendamento acessível via IHRU) quando elegível; BEI/banca comercial; HCC — Habitação a Custos Controlados; Benefícios Fiscais ARU (RJRU) em reabilitação; Cofinanciamento Municipal/Parcerias.

Ação 12 – Criação de habitação de luxo

<i>Descrição</i>	Desenvolvimento de um loteamento, com habitação de gama média-alta, na Encosta do Monte.
<i>Tipologia</i>	Edifícios
<i>Abrangência territorial</i>	ARU
<i>Data máxima de conclusão</i>	2031
<i>Objetivos para que concorre</i>	B2
<i>Estimativa orçamental</i>	800.000€
<i>Fonte(s) de financiamento</i>	Investimento privado + banca; IFRRU 2030 (se reabilitação) / não aplicável a construção nova; Benefícios Fiscais ARU (RJRU) quando reabilitação; Sem subvenção estruturais típicas.

Ação 13 – Reabilitação da Antiga Escola de Baltar

<i>Descrição</i>	Reabilitação de equipamento educativo abandonado, mediante protocolo com a Santa Casa da Misericórdia, para instalação de equipamento social que responda às necessidades da população.
<i>Tipologia</i>	Equipamentos; Respostas sociais
<i>Abrangência territorial</i>	ARU
<i>Data máxima de conclusão</i>	2034
<i>Objetivos para que concorre</i>	E1, F3
<i>Estimativa orçamental</i>	650.000€
<i>Fonte(s) de financiamento</i>	NORTE 2030 — Equipamentos de Proximidade (FEDER); PRR — Respostas Sociais (quando elegível); IFRRU 2030;

Benefícios Fiscais ARU (RJRU); Parceria IPSS/SCM;
Cofinanciamento Municipal.

Ação 14 – Criação de Central Logística

<i>Descrição</i>	Criação de uma central logística do grupo Carby, na Zona Industrial de Baltar-Parada, associada ao cluster automóvel e em especial ao aluguer de viaturas.
<i>Tipologia</i>	Atividades económicas
<i>Abrangência territorial</i>	ARU
<i>Data máxima de conclusão</i>	2032
<i>Objetivos para que concorre</i>	A1
<i>Estimativa orçamental</i>	800.000€
<i>Fonte(s) de financiamento</i>	COMPETE 2030 — Inovação Produtiva/Transição Digital; NORTE 2030 — Áreas de Acolhimento Empresarial Sustentáveis e Logística (FEDER); PRR — Descarbonização da Indústria (C11) para equipamentos/eficiência; BEI/banca; Investimento privado.

Ação 15 – Reabilitação do parque edificado do Cruzeiro

<i>Descrição</i>	Reabilitação dos edifícios habitacionais da Junta Fabriqueira, garantindo a introdução de condições de conforto e eficiência energética
<i>Tipologia</i>	Edifícios
<i>Abrangência territorial</i>	ARU
<i>Data máxima de conclusão</i>	2029
<i>Objetivos para que concorre</i>	B1
<i>Estimativa orçamental</i>	500.000€
<i>Fonte(s) de financiamento</i>	IFRRU 2030; Benefícios Fiscais ARU (RJRU); NORTE 2030 — Regeneração (se incluir frentes/espço público associado); Cofinanciamento Municipal (apoio técnico/balcão).

Ação 16 – Reabilitação da Casa do Foral

<i>Descrição</i>	Reabilitação de um edifício classificado como património, para realização de um conjunto de atividades de natureza pública.
<i>Tipologia</i>	Equipamentos
<i>Abrangência territorial</i>	ARU
<i>Data máxima de conclusão</i>	2030
<i>Objetivos para que concorre</i>	F3

Estimativa orçamental 300.000€

Fonte(s) de financiamento NORTE 2030 — Património Cultural/Equipamentos Culturais (FEDER); Turismo de Portugal — Programa VALORIZAR/Qualificação da Oferta (quando aplicável); Mecenato cultural; Cofinanciamento Municipal.

Ação 17 – Reabilitação da Escola Daniel Faria

<i>Descrição</i>	Reabilitação da Escola Daniel Faria, orientada para o reforço da resposta aos alunos da freguesia.
<i>Tipologia</i>	Equipamentos; Respostas sociais
<i>Abrangência territorial</i>	ARU
<i>Data máxima de conclusão</i>	2026
<i>Objetivos para que concorre</i>	E1
<i>Estimativa orçamental</i>	500.000€
<i>Fonte(s) de financiamento</i>	NORTE 2030 — Equipamentos Educativos/Proximidade (FEDER); IFRRU 2030 (quando reabilitação elegível); Cofinanciamento Municipal/IGeFE (conforme enquadramento setorial).

Ação 18 – Alargamento e requalificação da casa da Banda de Música

<i>Descrição</i>	Reabilitação do edifício, assegurando o reforço das condições para o exercício das suas atividades.
<i>Tipologia</i>	Equipamentos; respostas sociais
<i>Abrangência territorial</i>	ARU
<i>Data máxima de conclusão</i>	2029
<i>Objetivos para que concorre</i>	F3
<i>Estimativa orçamental</i>	300.000€
<i>Fonte(s) de financiamento</i>	NORTE 2030 — Equipamentos Culturais/Proximidade (FEDER); Turismo de Portugal — VALORIZAR (programação/equipamentos culturais com efeito turístico); Mecenato; Cofinanciamento Municipal.

Ação 19 – Reabilitação do edifício da Junta de Freguesia

<i>Descrição</i>	Reabilitação do edifício da Junta de Freguesia, reforçando a qualidade do atendimento e serviços prestados.
<i>Tipologia</i>	Edifícios; Equipamentos
<i>Abrangência territorial</i>	ARU
<i>Data máxima de conclusão</i>	2029
<i>Objetivos para que concorre</i>	E2

<i>Estimativa orçamental</i>	200.000€
<i>Fonte(s) de financiamento</i>	NORTE 2030 — Regeneração/Equipamentos de Proximidade (FEDER); IFRRU 2030; Benefícios Fiscais ARU (RJRU); Cofinanciamento Freguesia/Município.

Ação 20 – Instalação do Centro de Meios Aéreos

<i>Descrição</i>	Instalação do Centro de Meios Aéreos no quartel dos Bombeiros Voluntários de Baltar, aproveitando a existência de um heliporto certificado para expansão dos serviços
<i>Tipologia</i>	Equipamentos; Respostas sociais
<i>Abrangência territorial</i>	ARU
<i>Data máxima de conclusão</i>	2028
<i>Objetivos para que concorre</i>	E2
<i>Estimativa orçamental</i>	480.000€
<i>Fonte(s) de financiamento</i>	PACS — Proteção Civil/Resiliência (FC/FEDER); NORTE 2030 — Risco e Proteção Civil (quando aberto); ANEPC — financiamento nacional setorial; BEI/banca; Cofinanciamento Municipal/Associação Humanitária.

Ação 21 – Reabilitação da Igreja

<i>Descrição</i>	Reabilitação da Igreja Paroquial, considerando a correção dos problemas identificados no equipamento.
<i>Tipologia</i>	Equipamentos; Respostas sociais
<i>Abrangência territorial</i>	ARU
<i>Data máxima de conclusão</i>	2029
<i>Objetivos para que concorre</i>	F3
<i>Estimativa orçamental</i>	325.000€
<i>Fonte(s) de financiamento</i>	NORTE 2030 — Património Cultural (FEDER) quando elegível; Turismo de Portugal — VALORIZAR (património com função turística); Mecenato; Cofinanciamento Paroquial/Município.

Ação 22 – Criação do Museu do Desporto Automóvel

<i>Descrição</i>	Reabilitação de quinta abandonada para instalação do Museu do Desporto Automóvel, reforçando a identidade local e a visitação.
<i>Tipologia</i>	Equipamentos
<i>Abrangência territorial</i>	ARU
<i>Data máxima de conclusão</i>	2034
<i>Objetivos para que concorre</i>	A2, F3

<i>Estimativa orçamental</i>	800.000€
<i>Fonte(s) de financiamento</i>	NORTE 2030 — Cultura/Turismo (FEDER); Turismo de Portugal — VALORIZAR/Qualificação da Oferta; Mecenato empresarial (cluster automóvel); Cofinanciamento Municipal.

Ação 23 – Expansão do Kartódromo de Baltar

<i>Descrição</i>	Expansão e qualificação do Kartódromo de Baltar, diversificando a sua utilização e reforçando a ligação ao tecido empresarial local.
<i>Tipologia</i>	Equipamentos; Atividades económicas
<i>Abrangência territorial</i>	ARU
<i>Data máxima de conclusão</i>	2034
<i>Objetivos para que concorre</i>	A2
<i>Estimativa orçamental</i>	1.000.000€
<i>Fonte(s) de financiamento</i>	Turismo de Portugal — Qualificação da Oferta/Transição Digital; COMPETE 2030 — Inovação Produtiva (equipamentos/serviços); PRR — Descarbonização da Indústria (operações “verdes”/eletrificação); Investimento privado; Parcerias.

Ação 24 – Desenvolvimento de projeto turístico

<i>Descrição</i>	Reabilitação de edificado para instalação de projeto turístico, aumentando a capacidade de alojamento, visitação e retorno económico.
<i>Tipologia</i>	Edifícios; Atividades económicas
<i>Abrangência territorial</i>	ARU
<i>Data máxima de conclusão</i>	2029
<i>Objetivos para que concorre</i>	A2
<i>Estimativa orçamental</i>	600.000€
<i>Fonte(s) de financiamento</i>	Turismo de Portugal — Qualificação da Oferta/VALORIZAR; IFRRU 2030 (reabilitação do imóvel); Benefícios Fiscais ARU (RJRU); Investimento privado; Cofinanciamento Municipal (apoio à promoção).

Ação 25 – Comunicação e envolvimento

<i>Descrição</i>	A comunicação é um elemento central no contexto dos processos de reabilitação urbana, funcionando como instrumento de atração de investimento, público e privado, em matéria de reabilitação do edificado e de produção de novos espaços e de serviços. Nesta linha de ideias propõe-se a: (i) elaboração e execução do plano de marketing para a
------------------	---

	ORU, incluindo um plano de comunicação para o período de lançamento e de início das intervenções (3 anos); (ii) dinamizar fóruns de auscultação e debate centrados em temáticas como o urbanismo, reabilitação urbana, revitalização económica, inclusão social, mobilidade e acessibilidade, ambiente urbano ou património; (iii) edição e divulgação de uma brochura sucinta, ilustrada e de fácil assimilação por toda a população do concelho com os principais objetivos e projetos da ORU, bem como benefícios e incentivos à reabilitação privada.
<i>Tipologia</i>	Gestão e animação urbana
<i>Abrangência territorial</i>	ARU
<i>Data máxima de conclusão</i>	2026
<i>Objetivos para que concorre</i>	A2
<i>Estimativa orçamental</i>	10.000€
<i>Fonte(s) de financiamento</i>	Pessoas 2030 — FSE+ (capacitação, participação e comunicação); Assistência Técnica (quando elegível); Cofinanciamento Municipal.

Ação 26 – Espaço público inclusivo

<i>Descrição</i>	Programa de intervenção em espaço público para eliminação/redução de barreiras arquitetónicas existentes.
<i>Tipologia</i>	Equipamentos; Infraestruturas urbanas
<i>Abrangência territorial</i>	ARU
<i>Data máxima de conclusão</i>	2034
<i>Objetivos para que concorre</i>	F1, C1
<i>Estimativa orçamental</i>	200.000€
<i>Fonte(s) de financiamento</i>	NORTE 2030 — Regeneração Urbana (FEDER); PACS — Adaptação/saúde pública urbana; Cofinanciamento Municipal.

Ação 27 – Pavimentação, infraestruturação e reperfilamento de arruamentos

<i>Descrição</i>	Beneficiação de arruamentos, assegurando o conforto e segurança da circulação.
<i>Tipologia</i>	Equipamentos; Infraestruturas urbanas
<i>Abrangência territorial</i>	ARU
<i>Data máxima de conclusão</i>	2034
<i>Objetivos para que concorre</i>	C2, C1
<i>Estimativa orçamental</i>	200.000€

Fonte(s) de financiamento NORTE 2030 — Regeneração Urbana e Mobilidade Urbana Sustentável (FEDER/FC); Cofinanciamento Municipal.

Ação 28 – Reabilitação e qualificação do Património

<i>Descrição</i>	Reabilitação ou qualificação de elementos classificados como de valor patrimonial ou arquitetónico no PDM ou outros documentos municipais ou nacionais.
<i>Tipologia</i>	Equipamentos; Infraestruturas urbanas
<i>Abrangência territorial</i>	ARU
<i>Data máxima de conclusão</i>	2034
<i>Objetivos para que concorre</i>	F3
<i>Estimativa orçamental</i>	100.000€
<i>Fonte(s) de financiamento</i>	NORTE 2030 — Património Cultural (FEDER); Turismo de Portugal — VALORIZAR; Mecenato cultural; Cofinanciamento Municipal.

Ação 29 – Programa Comércio Reabilitado

<i>Descrição</i>	Criação de um regime de incentivos à reabilitação ou modernização de estabelecimentos comerciais.
<i>Tipologia</i>	Atividades económicas; Gestão e animação urbana
<i>Abrangência territorial</i>	ARU
<i>Data máxima de conclusão</i>	2029
<i>Objetivos para que concorre</i>	F2
<i>Estimativa orçamental</i>	50.000€
<i>Fonte(s) de financiamento</i>	NORTE 2030 — Competitividade e Comércio Local (FEDER); IFRRU 2030 (reabilitação dos espaços); Pessoas 2030 — FSE+ (capacitação/digital); Benefícios Fiscais ARU (RJRU); Parcerias privadas; Cofinanciamento Municipal.

Ação 30 – Criação da marca "Baltar Automóvel"

<i>Descrição</i>	Criar o programa “Marca Baltar Automóvel”, dinamizando eventos, showroom setorial, ligação a formação/IEFP e escolas.
<i>Tipologia</i>	Gestão e animação urbana; Atividades económicas
<i>Abrangência territorial</i>	Freguesia
<i>Data máxima de conclusão</i>	2029
<i>Objetivos para que concorre</i>	A2
<i>Estimativa orçamental</i>	50.000€

Fonte(s) de financiamento Pessoas 2030 — FSE+ (capacitação, redes e marketing territorial); COMPETE 2030 — Internacionalização/Valorização de Territórios/Ecoturismo (quando aplicável); Turismo de Portugal — Promoção; Patrocínios privados; Cofinanciamento Municipal.

Ação 31 – Incubação de empresas de alto valor

<i>Descrição</i>	Criar um espaço para a instalação/incubação de empresas e oficinas de alto valor (protótipos, manutenção avançada, tecnologia limpa).
<i>Tipologia</i>	Atividades económicas
<i>Abrangência territorial</i>	Freguesia
<i>Data máxima de conclusão</i>	2027
<i>Objetivos para que concorre</i>	A3
<i>Estimativa orçamental</i>	140.000€
<i>Fonte(s) de financiamento</i>	COMPETE 2030 — Empreendedorismo/Incubadoras/Ecosistemas de Inovação; Pessoas 2030 — FSE+ (qualificações/mentoria); PRR — Agendas/Alavancagem empresarial (quando existirem avisos adequados); IAPMEI/Portugal Ventures; Cofinanciamento Municipal/Parcerias.

Ação 32 – Reorganização do sistema de recolha de resíduos urbanos

<i>Descrição</i>	Reorganizar circuitos de recolha, varredura e contentorização, com monitorização de desempenho.
<i>Tipologia</i>	Infraestruturas urbanas
<i>Abrangência territorial</i>	Freguesia
<i>Data máxima de conclusão</i>	2029
<i>Objetivos para que concorre</i>	D2
<i>Estimativa orçamental</i>	75.000€
<i>Fonte(s) de financiamento</i>	NORTE 2030 — Economia Circular/Resíduos (FEDER); PACS — Ação Climática (circuitos/logística verde); Fundo Ambiental (apoios específicos); Cofinanciamento Municipal/Empresa gestora.

Ação 33 – Dinamização de formação para a economia social

<i>Descrição</i>	Dinamização de ações de formação que valorizem as atividades produtivas locais e a identidade local
<i>Tipologia</i>	Gestão e Animação Urbana; Atividades económicas
<i>Abrangência territorial</i>	Freguesia

<i>Data máxima de conclusão</i>	2034
<i>Objetivos para que concorre</i>	A2
<i>Estimativa orçamental</i>	90.000€
<i>Fonte(s) de financiamento</i>	Pessoas 2030 — FSE+ (qualificações/empregabilidade/economia social); Cofinanciamento Municipal/Parcerias (IPSS/associações).

Ação 34 – Percursos e rotas urbanas

<i>Descrição</i>	Criação de percursos e rotas urbanas de visitação dos elementos de valor patrimonial, em articulação com o comércio retalhista.
<i>Tipologia</i>	Gestão e animação urbana
<i>Abrangência territorial</i>	Freguesia
<i>Data máxima de conclusão</i>	2034
<i>Objetivos para que concorre</i>	F3
<i>Estimativa orçamental</i>	50.000€
<i>Fonte(s) de financiamento</i>	NORTE 2030 — Regeneração Urbana/Turismo (FEDER); Turismo de Portugal — VALORIZAR (rotas/interpretativos); Pessoas 2030 — FSE+ (programação/mediadores); Cofinanciamento Municipal.

Ação 35 – Bairro piloto de Reabilitação Integrada

<i>Descrição</i>	Programa de reabilitação habitacional com pacotes-tipo (eficiência energética, acessibilidade, salubridade) e balcão técnico para condomínios/proprietários. Inclui mobilização de incentivos fiscais em ARU e financiamento reembolsável. Contribui para aumentar oferta reabilitada e reduzir custos energéticos das famílias. Prevê a intervenção em 30-50 fogos, alavancando investimento privado de dois milhões de euros. Materializa-se através de apoio à assistência técnica.
<i>Tipologia</i>	Edifícios
<i>Abrangência territorial</i>	Freguesia
<i>Data máxima de conclusão</i>	2034
<i>Objetivos para que concorre</i>	B1
<i>Estimativa orçamental</i>	300.000€
<i>Fonte(s) de financiamento</i>	IFRRU 2030 (empréstimos/garantias); Benefícios Fiscais ARU (RJRU); Pessoas 2030 — FSE+ (balcão técnico/assistência a condomínios); NORTE 2030 — Regeneração (espaço público complementar); PRR — Habitação (1.º Direito, quando existirem situações elegíveis); Cofinanciamento Municipal.

Ação 36 – Expansão da Zona Industrial de Baltar/Parada de Todeia

<i>Descrição</i>	Preparar expansão qualificada da zona industrial com critérios ambientais e logísticos, assegurando condições para a expansão do cluster automóvel.
<i>Tipologia</i>	Infraestruturas urbanas; Equipamentos; Atividades económicas
<i>Abrangência territorial</i>	Município
<i>Data máxima de conclusão</i>	2030
<i>Objetivos para que concorre</i>	A1
<i>Estimativa orçamental</i>	750.000€
<i>Fonte(s) de financiamento</i>	NORTE 2030 — Áreas de Acolhimento Empresarial Sustentáveis (FEDER); COMPETE 2030 — Inovação Produtiva/Logística; PRR — Descarbonização da Indústria (apoios às empresas instaladas); BEI/banca; Cofinanciamento Municipal/Parcerias.

Ação 37 – Dinamização do mercado de arrendamento

<i>Descrição</i>	A dinamização do mercado de habitação e de arrendamento é essencial, mas nem sempre estas dinâmicas são despoletadas facilmente nem apenas pela iniciativa privada. Assim torna-se necessário adotar medidas de política pública de incentivo e de discriminação positiva que favoreçam o surgimento destas dinâmicas, concretamente: (i) programa de incentivo à colocação de fogos devolutos no mercado de arrendamento, prevendo a implementação de instrumentos de financiamento (associando os programas nacionais de financiamento à habitação e reabilitação urbana (IHRU) com outras soluções financeiras que envolvam instituições financeiras) que incentivem a sua colocação no mercado de arrendamento de habitação; (ii) promoção de medidas específicas de apoio ao arrendamento por segmentos específicos da população, em especial os mais jovens
<i>Tipologia</i>	Gestão e animação urbana
<i>Abrangência territorial</i>	Município
<i>Data máxima de conclusão</i>	2027
<i>Objetivos para que concorre</i>	B1, B3
<i>Estimativa orçamental</i>	100.000€
<i>Fonte(s) de financiamento</i>	Pessoas 2030 — FSE+ (capacitação/competências); Cofinanciamento Municipal

Ação 38 – Incubadora de projetos

<i>Descrição</i>	Criação de um programa de estágios/incentivos a jovens arquitetos, com responsabilidades exclusivas no âmbito da reabilitação urbana, elaborando projetos de intervenção em espaço público e apoiando os proprietários e residentes na elaboração de projetos de reabilitação urbana.
<i>Tipologia</i>	Gestão e animação urbana
<i>Abrangência territorial</i>	Município
<i>Data máxima de conclusão</i>	2034
<i>Objetivos para que concorre</i>	A3
<i>Estimativa orçamental</i>	50.000€
<i>Fonte(s) de financiamento</i>	Pessoas 2030 — FSE+ (capacitação/competências); Cofinanciamento Municipal

Ação 39 – Loja da reabilitação Urbana

<i>Descrição</i>	Criação de plataforma eletrónica, dinamizada pelo município e acessível de forma gratuita a todas as empresas municipais que operam no setor da reabilitação urbana, permitindo a apresentação de serviços e soluções a todos os proprietários e residentes. Pretende-se reforçar a articulação entre o tecido social e o tecido económico local, incentivando a reabilitação e dinamizando a economia local. Devem fazer parte desta iniciativa gabinetes de arquitetura e engenharia, empresas de construção civil e outras similares, permitindo dinamizar a criação de: (i) uma bolsa de artífices (operários) qualificados e com experiência na execução de trabalhos de reabilitação e conservação de edifícios; (ii) uma bolsa de pequenas e médias empresas especializadas em trabalhos de reabilitação e conservação; (iii) parcerias municipais com empresas fornecedoras, por exemplo, de equipamentos de aproveitamento de energias renováveis, estimulando a sua participação nas ações de reabilitação, e negociando a garantia de benefícios e descontos aos promotores de projetos de reabilitação.
<i>Tipologia</i>	Gestão e animação urbana
<i>Abrangência territorial</i>	Município
<i>Data máxima de conclusão</i>	2034
<i>Objetivos para que concorre</i>	B1
<i>Estimativa orçamental</i>	20.000€
<i>Fonte(s) de financiamento</i>	Pessoas 2030 — FSE+ (capacitação/competências); Cofinanciamento Municipal

Ação 40 – Prémio de reabilitação urbana

<i>Descrição</i>	Realização de um concurso anual de reabilitação urbana, associado a uma mostra municipal sobre o tema. Devem ser entregues prémios aos três melhores exemplos de reabilitação integral do edificado e criado um repositório de boas práticas para disseminação.
<i>Tipologia</i>	Gestão e animação urbana
<i>Abrangência territorial</i>	Município
<i>Data máxima de conclusão</i>	2034
<i>Objetivos para que concorre</i>	B1
<i>Estimativa orçamental</i>	50.000€
<i>Fonte(s) de financiamento</i>	Pessoas 2030 — FSE+ (capacitação/competências); Cofinanciamento Municipal

Ação 41 – Concurso de fotografia

<i>Descrição</i>	Concurso de fotografia subordinado ao tema da regeneração urbana, com entrega de prémios às melhores fotografias. Os prémios deverão estar associados à promoção e dinamização dos produtos locais e do comércio retalhista.
<i>Tipologia</i>	Gestão e animação urbana
<i>Abrangência territorial</i>	Município
<i>Data máxima de conclusão</i>	2034
<i>Objetivos para que concorre</i>	F3
<i>Estimativa orçamental</i>	20.000€
<i>Fonte(s) de financiamento</i>	Pessoas 2030 — FSE+ (capacitação/competências); Cofinanciamento Municipal

Ação 42 – Lojas com História

<i>Descrição</i>	Implementação do projeto Lojas com história de Paredes, em conformidade com a Lei 42/2017, promovendo a classificação de entidades e a dinamização dos apoios previstos em lei e o acesso a programas de financiamento disponíveis para o efeito (incluindo a criação de um programa municipal).
<i>Tipologia</i>	Atividades económicas; Gestão e animação urbana
<i>Abrangência territorial</i>	Município
<i>Data máxima de conclusão</i>	2028
<i>Objetivos para que concorre</i>	F2, F3

<i>Estimativa orçamental</i>	30.000€
<i>Fonte(s) de financiamento</i>	Pessoas 2030 — FSE+ (capacitação/competências); Cofinanciamento Municipal

Ação 43 – Campanha de sensibilização para compras no comércio local

<i>Descrição</i>	Realização de campanhas de informação e sensibilização variadas para incentivo à realização de compras no comércio retalhista local. Inclui iniciativas como: a) Campanha cruzada entre lojas e restaurantes - Desconto de 5% nas lojas aderentes e nos restaurantes, em duplo sentido: quem compra em certas lojas tem desconto em refeições; quem faz uma refeição em certos restaurantes tem um desconto em certas lojas; b) Dias do comércio - Definir 2 ou 3 dias especiais de venda, em que os comerciantes apresentam um preço com vantagem em artigos vedeta e fornecem um brinde ao cliente em compras por um valor superior a um montante pré-estabelecido. Estas ações deveriam ser desenvolvidas por exemplo por altura do Carnaval, do Dia dos Namorados, na Páscoa, no início da Primavera e no início do Verão.
<i>Tipologia</i>	Atividades económicas; Gestão e animação urbana
<i>Abrangência territorial</i>	Município
<i>Data máxima de conclusão</i>	2027
<i>Objetivos para que concorre</i>	F2
<i>Estimativa orçamental</i>	15.000€
<i>Fonte(s) de financiamento</i>	NORTE 2030 — Competitividade e Comércio Local (FEDER); Parcerias/Patrocínios Privados; Cofinanciamento Municipal; Pessoas 2030 — FSE+ (capacitação/competências)

Ação 44 – Formação e qualificação no comércio retalhista

<i>Descrição</i>	Realização de sessões de formação e qualificação orientadas para os proprietários e funcionários de estabelecimentos de comércio retalhista. Serão privilegiadas áreas como o vitrinismo, o atendimento e a promoção da atividade, sem prejuízo de outras que venham a ser diagnosticadas como prioritárias.
<i>Tipologia</i>	Atividades económicas; Gestão e animação urbana
<i>Abrangência territorial</i>	Município
<i>Data máxima de conclusão</i>	2034
<i>Objetivos para que concorre</i>	A2, F2
<i>Estimativa orçamental</i>	75.000€

Fonte(s) de financiamento NORTE 2030 — Competitividade e Comércio Local (FEDER); Parcerias/Patrocínios Privados; Cofinanciamento Municipal; Pessoas 2030 — FSE+ (capacitação/competências)

Ação 45 – Saneamento e abastecimento de água

<i>Descrição</i>	Reabilitação e qualificação da rede de saneamento e abastecimento de água, colmatando a existência de pontos negros.
<i>Tipologia</i>	Infraestruturas urbanas
<i>Abrangência territorial</i>	Município
<i>Data máxima de conclusão</i>	2034
<i>Objetivos para que concorre</i>	D1
<i>Estimativa orçamental</i>	750.000€
<i>Fonte(s) de financiamento</i>	Portugal 2030: avisos específicos para o Ciclo Urbano da Água em baixa (Sistemas de Abastecimento de Água e Saneamento de Águas Residuais); Portugal 2030 – Programa Temático de Ação Climática e Sustentabilidade (PACS); Cofinanciamento Municipal; PRR

3. QUADRO FINANCEIRO

Ação	Estimativa orçamental	Tipo de investimento	Área de intervenção
Ação 1 – Criação de passeios na EN	200 000,00 €	ARU	Público
Ação 2 – Implementação de plano de conservação viária	250 000,00 €	ARU	Público
Ação 3 – Implementação de plano de sinalização e orientação	50 000,00 €	ARU	Público
Ação 4 -- Instalação de iluminação pública	50 000,00 €	ARU	Público
Ação 5 – Reabilitação de edifício para instalação de creche	300 000,00 €	ARU	Público
Ação 6 – Reabilitação de edifício para instalação de resposta social à 3ª idade	300 000,00 €	ARU	Privado
Ação 7 – Criação do Parque Urbano de Baltar	300 000,00 €	ARU	Público
Ação 8 – Reabilitação do Infantário de Vandoma	250 000,00 €	ARU	Público
Ação 9 – Reabilitação de escola para instalação de albergue temporário	300 000,00 €	ARU	Público-privado
Ação 10 – Programa de habitação a rendas acessíveis	500 000,00 €	ARU	Público
Ação 11 – Programa de habitação	650 000,00 €	ARU	Privado
Ação 12 – Criação de habitação de luxo	800 000,00 €	ARU	Privado
Ação 13 – Reabilitação da Antiga Escola de Baltar	650 000,00 €	ARU	Público-privado
Ação 14 – Criação de Central Logística	800 000,00 €	ARU	Privado
Ação 15 – Reabilitação do parque edificado do Cruzeiro	500 000,00 €	ARU	Privado
Ação 16 – Reabilitação da Casa do Foral	300 000,00 €	ARU	Público
Ação 17 – Reabilitação da Escola Daniel Faria	500 000,00 €	ARU	Público
Ação 18 – Alargamento e requalificação da casa da Banda de Música	300 000,00 €	ARU	Privado
Ação 19 – Reabilitação do edifício da Junta de Freguesia	200 000,00 €	ARU	Público
Ação 20 – Instalação do Centro de Meios Aéreos	480 000,00 €	ARU	Público-privado
Ação 21 – Reabilitação da Igreja	325 000,00 €	ARU	Privado

Ação 22 – Criação do Museu do Desporto Automóvel	800 000,00 €	ARU	Público
Ação 23 – Expansão do Kartódromo de Baltar	1 000 000,00 €	ARU	Público-privado
Ação 24 – Desenvolvimento de projeto turístico	600 000,00 €	ARU	Privado
Ação 25 – Comunicação e envolvimento	10 000,00 €	ARU	Público
Ação 26 – Espaço público inclusivo	200 000,00 €	ARU	Público
Ação 27 – Pavimentação, infraestruturização e reperfilamento de arruamentos	200 000,00 €	ARU	Público
Ação 28 – Reabilitação e qualificação do Património	100 000,00 €	ARU	Público
Ação 29 – Programa Comércio Reabilitado	50 000,00 €	ARU	Público-privado
Ação 30 – Criação da marca "Baltar Automóvel"	50 000,00 €	Freguesia	Público
Ação 31 – Incubação de empresas de alto valor	140 000,00 €	Freguesia	Público
Ação 32 – Reorganização do sistema de recolha de resíduos urbanos	75 000,00 €	Freguesia	Público
Ação 33 – Dinamização de formação para a economia social	90 000,00 €	Freguesia	Público-privado
Ação 34 – Percursos e rotas urbanas	50 000,00 €	Freguesia	Público-privado
Ação 35 – Bairro piloto de Reabilitação Integrada	300 000,00 €	Freguesia	Público
Ação 36 – Expansão da Zona Industrial de Baltar/Parada de Todeia	750 000,00 €	Município	Público
Ação 37 – Dinamização do mercado de arrendamento	100 000,00 €	Município	Público-privado
Ação 38 – Incubadora de projetos	50 000,00 €	Município	Público
Ação 39 – Loja da reabilitação Urbana	20 000,00 €	Município	Público
Ação 40 – Prémio de reabilitação urbana	50 000,00 €	Município	Público
Ação 41 – Concurso de fotografia	20 000,00 €	Município	Público
Ação 42 – Lojas com História	30 000,00 €	Município	Público
Ação 43 – Campanha de sensibilização para compras no comércio local	15 000,00 €	Município	Público-privado
Ação 44 – Formação e qualificação no comércio retalhista	75 000,00 €	Município	Público-privado
Ação 45 – Saneamento e abastecimento de água	750 000,00 €	Município	Público

Quadro de investimento

Investimento público	6 445 000,00 €
Investimento privado	4 275 000,00 €
Investimento público-privado	2 810 000,00 €
Investimento total	13 530 000,00 €

Natureza do investimento

Investimento específico na ARU	10 965 000,00 €
Investimento na Freguesia	705 000,00 €
Investimento no Município	1 860 000,00 €
Investimento total	13 530 000,00 €

Geografia do investimento

4. FONTES DE FINANCIAMENTO

As fontes de financiamento disponíveis para apoiar a reabilitação urbana têm uma natureza diversa e dinâmica, sendo necessário um trabalho constante de atualização relativamente à sua origem e condições de acesso, em especial porque o âmbito temporal de vigência do plano estratégico de reabilitação urbana é de 10 anos.

Ainda assim, importa sublinhar que além da capacidade de afetação de verbas do orçamento municipal para esta finalidade e da integração em alguns projetos de natureza supramunicipal, já se registam realizações importantes no âmbito do financiamento de intervenções de reabilitação urbana.

Além do investimento público, programas como PARU contemplaram também ações que, por envolverem atividades económicas, só serão suscetíveis de serem financiados através de instrumento financeiro, nomeadamente as intervenções privadas de carácter estruturante. O PRR desempenha também um papel fundamental nesta questão, financiando várias das ações programadas.

O trabalho desenvolvido no âmbito do PARU permitiu grandes avanços em termos de nos Fundos Europeus Estruturais de Investimento (FEEI) e no Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbana (IFRRU) para algumas das ações. As restantes propostas deverão ser enquadradas numa das fontes de financiamento que se apresentam de seguida (ou noutras que venham a surgir no futuro), considerando a tipologia das intervenções e a natureza dos programas. A contrapartida nacional do investimento deve ser assegurada pela Câmara Municipal e/ou pelos seus parceiros, considerando a abrangência territorial e os beneficiários diretos das ações.

Assim, as fontes de financiamento para a reabilitação urbana e a qualificação das centralidades são, por natureza, plurais e dinâmicas. Impõe-se, por isso, um acompanhamento sistemático dos programas, avisos e condições de acesso, tanto mais que o horizonte de vigência das ORU é plurianual. Para além da afetação de verbas do Orçamento Municipal e da articulação com iniciativas de escala metropolitana (AMP), o município dispõe de um leque de instrumentos europeus e nacionais que suportam investimentos em edificado, espaço público, mobilidade sustentável, eficiência de recursos e coesão social. A experiência do PARU/Portugal 2020 (com financiamento FEDER já contratualizado e executado em parte significativa) provou a

importância de combinar investimento público com mobilização privada em contexto de ARU/ORU. No novo ciclo, essa lógica mantém-se e é reforçada.

4.1. Portugal 2030

O Portugal 2030 materializa o Acordo de Parceria entre Portugal e a Comissão Europeia para 2021–2027 (envelope de ~23 mil M€), operacionalizado através de 12 programas: quatro temáticos — Pessoas 2030 (FSE+), Inovação e Transição Digital, Ação Climática e Sustentabilidade (com forte presença de FEDER e Fundo de Coesão) e Mar 2030 (FEAMPA) —, cinco regionais (Norte, Centro, Lisboa, Alentejo, Algarve), dois regionais das Regiões Autónomas (Açores e Madeira) e Assistência Técnica. A estes acrescem os programas de Cooperação Territorial Europeia/Interreg e o Fundo para uma Transição Justa (FTJ), consoante a elegibilidade territorial e temática.

No plano regional, o Norte 2030 tem vindo a abrir concursos diretamente relevantes para as ORU, destacando-se:

- ✳ Reabilitação e Regeneração Urbanas (reabilitação de edifícios e espaços públicos; criação/refuncionalização de equipamentos de referência; ações de gestão/animação urbana e valorização económica e social), com dotações específicas para projetos municipais;
- ✳ Mobilidade Urbana Sustentável (atravessamentos seguros, continuidade pedonal e ciclável, interfaces e sistemas de informação ao utilizador). Estes avisos exigem enquadramento em planos válidos (PMUS/PAMUS, ARU/ORU) e valorizam operações integradas.

No plano temático, salientam-se:

- ✳ Ação Climática e Sustentabilidade: eficiência energética em edifícios públicos, ciclo urbano da água (abastecimento, saneamento e drenagem), resíduos, adaptação climática (soluções baseadas na natureza, sombra, conforto térmico).
- ✳ Pessoas 2030 (FSE+): instrumentos de inclusão ativa, capacitação e empregabilidade que podem complementar intervenções físicas em bairros e centralidades.
- ✳ Inovação e Transição Digital: digitalização de serviços municipais, governança urbana e dados para gestão do espaço público.

A gestão de candidaturas faz-se através do Balcão dos Fundos e do Plano Anual de Avisos, que concentram a informação sobre calendários, dotação e elegibilidade — devendo a equipa

municipal alinhar o portefólio de projetos com esta cadência para maximizar cofinanciamento e execução.

4.2. PRR — habitação, equipamentos sociais e complementos relevantes

O Plano de Recuperação e Resiliência (PRR) mantém, em 2025–2026, linhas de financiamento especialmente relevantes para políticas urbanas com ancoragem territorial:

- ✳ Componente Habitação (RE-C02): reforço do 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação (RE-C02-i01), com metas nacionais na ordem das 26 mil habitações até 2026, via construção e reabilitação; o Governo introduziu medidas de aceleração, incluindo adiantamentos até 95% aos municípios para estimular a execução e ajustamentos regulamentares para abranger projetos fora do PRR com financiamento por OE até 2030.
- ✳ Alojamento estudantil a custos acessíveis (RE-C02-i06), relevante em territórios com população académica, reforçando camas em residências e aliviando pressão no mercado local.
- ✳ Nova geração de equipamentos e respostas sociais (RE-C03-i01) — avisos ativos em 2025 para lares, creches, centros de dia, entre outros, que podem articular-se com objetivos das ORU em coesão social e apoio intergeracional.

4.3. Instrumentos financeiros para reabilitação — de IFRRU 2020 a IFRRU 2030

O IFRRU 2020 foi o principal instrumento financeiro de apoio à reabilitação urbana no ciclo Portugal 2020, combinando FEDER/FC com BEI/CEB e banca comercial, oferecendo empréstimos de longo prazo e garantias em condições favoráveis para reabilitação integral (habitação, comércio/serviços, equipamentos) e eficiência energética. Em 2025 encontra-se em fase de encerramento operacional, mantendo a gestão dos compromissos já assumidos.

Para o ciclo atual, foi criado o IFRRU 2030, que dá continuidade ao modelo, agora alinhado com o Portugal 2030. O Governo definiu a sua estrutura de gestão e comité de investimento, assegurando a transição da experiência acumulada do IFRRU 2020 e a celebração de acordos com as autoridades de gestão dos programas financiadores do PT2030. Recomenda-se planear operações de reabilitação privada e mista (público-privada) com recurso a IFRRU 2030,

sobretudo quando o perfil de projeto não seja elegível para subvenção a fundo perdido, mas beneficie de financiamento reembolsável em condições abaixo de mercado.

4.4. Programas geridos pelo IHRU e políticas de habitação

Encontram-se em vigor os instrumentos estruturantes da política nacional de habitação, dos quais se salientam:

- ✳ 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação (IHRU), com financiamento próprio e reforço via PRR; sustenta soluções para agregados em situação habitacional indigna por via de construção, aquisição e reabilitação, com forte vocação municipal.
- ✳ Programas de arrendamento acessível e plataformas IHRU (e.g., IHRU Arrenda), utilizados para disponibilização e gestão de fogos a rendas comportáveis.

Podem ainda ser mobilizadas, em articulação com as ORU, medidas setoriais de eficiência energética e de apoio à reabilitação de edifícios residenciais (famílias), quando reabrem avisos nacionais (p.ex., através de programas do Fundo Ambiental) — devendo, porém, a elegibilidade e calendários ser verificados caso a caso no Plano Anual de Avisos do PT2030.

4.5. Outras fontes e complementaridades

Estão disponíveis várias fontes de financiamento complementares, designadamente:

- ✳ Cooperação Territorial Europeia (Interreg): projetos de mobilidade suave, soluções baseadas na natureza, património cultural e turismo sustentável com parceiros transnacionais (e.g., SUDOE), úteis para protótipos e demonstrações em espaço público.
- ✳ Fundo para uma Transição Justa (FTJ): aplicável em territórios definidos, com foco na reconversão económica e qualificação de trabalhadores; utilidade localizada e dependente de mapeamento territorial.

5. APOIOS E INCENTIVOS

Além do financiamento das operações de reabilitação abordado no ponto anterior, estão em vigor, na escala nacional como na local, diversos regimes, designadamente fiscais, que promovem enquadramentos favoráveis à realização das obras e operações de reabilitação urbana. Apesar de não representarem um financiamento direto às empreitadas e obras promovidas pelos proprietários, estes regimes e benefícios acabam por ter uma expressão significativa nos montantes despendidos nas obras de reabilitação e nas despesas associadas à posse de imóveis e à carga fiscal associada aos rendimentos obtidos pelos proprietários.

No município de Paredes estão em vigor um conjunto de benefícios e incentivos de natureza fiscal desde a aprovação da ARU, prevendo-se a implementação progressiva de um conjunto de programas municipais de apoio e estímulo à reabilitação do edificado.

5.1. Benefícios fiscais decorrentes da delimitação da ARU

Benefícios de natureza municipal

- ★ IMI – isenção nos prédios urbanos, objeto de ações de reabilitação por um período de três anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma 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 (n.º 1 e n.º 2 alínea a) do Artigo 45.º do EBF), a renovação 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 artigo 45.º.
- ★ IMT – isenção 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 (alínea b) do n.º 2 do Artigo 45.º do EBF).
- ★ IMT – isenção nas aquisições 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 (alínea c) do n.º 2 do Artigo 45.º do EBF).

- ✳ Taxas - Redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação a que se refere a alínea b) do n.º 1 do artigo 45.º da EBF (alínea d) do n.º 2 do Artigo 45.º do EBF).

Benefícios da competência da Administração Central

- ✳ IRS – dedução à coleta de 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação, até ao limite de 500€ (n.º 4 do Artigo 71º do EBF).
- ✳ Mais-valias – tributação à taxa reduzida de 5%, quando 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 localizados em ARU (n.º 5 do Artigo 71º do EBF).
- ✳ Rendimentos Prediais – tributação à taxa reduzida 5% quando os rendimentos sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis localizados em ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação de urbana (n.º 7 do Artigo 71º do EBF).
- ✳ IRC - Isenção para os rendimentos obtidos por Fundos de Investimento Imobiliário em reabilitação urbana, desde que constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 e pelo menos 75% dos seus ativos sejam imóveis sujeitos a ações de reabilitação localizadas em ARU (n.º 1 do Artigo 71º do EBF).
- ✳ Tributação à taxa de 10% das unidades de participação nos Fundos de Investimento Imobiliário, em sede de IRS e IRC, nos termos previstos nos n.ºs 2 e 3 do artigo 71 do EBF.
- ✳ IVA - redução para a taxa reduzida nas seguintes situações:
 - Empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em 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.
 - Empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação de imóveis ou partes autónomas destes afetos à habitação, com exceção dos trabalhos de limpeza, de manutenção dos espaços verdes e das empreitadas sobre bens imóveis que abrangem a totalidade ou uma parte dos elementos constitutivos de piscinas, saunas, campos de ténis, golfe ou minigolfe ou instalações similares.

6. MODELO DE GESTÃO

6.1. Princípios

O Município de Paredes assume quatro objetivos e pressupostos centrais para o sucesso da operação de reabilitação urbana:

- ✳ A governação é suportada por parcerias de natureza (institucionais, privadas, informais) e escala (locais, regionais) diversa;
- ✳ A concertação social e económica deve ser assegurada através de uma correta representatividade dos atores públicos e privados;
- ✳ A eficácia da intervenção está associada à eficiência na utilização dos recursos (humanos e financeiros) nos domínios técnico e estratégico, devendo privilegiar-se as parcerias e a partilha de informação;
- ✳ A finalidade primeira do plano é a promoção do desenvolvimento territorial e a melhoria da qualidade de vida no município.

O modelo de gestão da ORU da ARU de Baltar e parcial de Vandoma é estruturado pelas lógicas da boa governança, privilegiando a partilha de informação e a dinamização de redes e parcerias de desenvolvimento, como forma de promover a participação, o envolvimento e capacitação dos diferentes atores públicos, privados e da sociedade civil. Estes pressupostos são fundamentais para o sucesso da estratégia de desenvolvimento urbano apresentada e estão associados a dois pressupostos fundamentais: o respeito e valorização de questões de economia e eficiência institucional; a valorização da ORU enquanto plataforma de concertação estratégica.

Assim, o modelo de gestão proposto para esta ORU – que entra em vigor depois de aprovado pela Assembleia Municipal de Paredes – ancora-se em quatro princípios de atuação: monitorização, acompanhamento, auscultação e ação.

- ✳ **Monitorização.** O RJRU estabelece no artigo 20º-A as modalidades de acompanhamento e avaliação da operação de reabilitação urbana, que incluem designadamente a elaboração de um relatório anual de monitorização e um relatório quinquenal de avaliação da execução. Para o efeito, a execução da operação deve ser acompanhada pela monitorização de indicadores que permitam avaliar o seu desenvolvimento e os efeitos no território. Assim, estes indicadores deverão permitir não só avaliar a execução

da operação face ao previsto (calendarização e execução financeira), mas também deverão integrar dados demográficos, sociais, de qualidade e estado de conservação do edificado e espaço público, de mobilidade e associados à atividade económica, acessíveis em bases públicas, disponibilizados por outras entidades ou produzidos pela Câmara Municipal de Paredes através de levantamentos funcionais ou inquéritos.

- ✳ **Acompanhamento.** Na sequência do disposto no ponto anterior, além da monitorização da operação e produção de informação é fundamental que a execução da ORU seja acompanhada e avaliada regularmente. Neste sentido, torna-se essencial garantir o envolvimento permanente da Assembleia Municipal de Paredes – órgão com competência para aprovar a ORU e para apreciar os relatórios anuais e quinquenais referidos anteriormente – mas também do Conselho para a Regeneração Urbana, órgão de carácter estratégico e consultivo.
- ✳ **Auscultação.** Deverá ser estabelecida uma relação dinâmica e de proximidade com os destinatários das medidas (moradores, proprietários, trabalhadores, utilizadores, comerciantes ou outros) e com outras entidades intervenientes na gestão de áreas setoriais (cultura, património, infraestruturas, turismo, segurança) como forma de os envolver na execução da operação, procurando sempre que possível consensualizar soluções, avaliar efeitos e ajustar as medidas.
- ✳ **Ação.** A entidade gestora da operação (Câmara Municipal de Paredes) adotará as medidas necessárias à implementação da estratégia contida no Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, diligenciando no sentido de garantir financiamento e assegurar o cumprimento do calendário proposto ou, caso se justifique, a sua reprogramação.

6.2. Constituição e operacionalização

A estrutura de gestão da ORU de Baltar e parcial de Vandoma é constituída por recursos humanos qualificados nos domínios técnicos de referência e com ampla experiência na gestão e aplicação de planos e estratégias de desenvolvimento territorial e na gestão de programas de incentivo comunitário. O modelo proposto integra quatro dimensões, designadamente: i) coordenação/gestão; ii) operacional e técnica; iii) acompanhamento/monitorização; iv) consultiva e estratégica.

A dimensão de coordenação é da responsabilidade exclusiva do município de Paredes, que se assume como entidade gestora da operação de reabilitação urbana. É responsável pela coordenação integral da ORU, pela gestão da equipa técnica, pela elaboração dos relatórios anuais e quinquenais previstos, bem como outras iniciativas de monitorização e

acompanhamento, e pela dinamização das estruturas consultivas e estratégicas. Tem uma natureza executiva e assegura o cumprimento do princípio de ação. No contexto desta estrutura estão previstas as seguintes funções:

- ✳ Coordenador/Gestor da ORU | coordenação da ORU e gestão da equipa técnica

A estrutura técnica e operacional trabalha na dependência da coordenação, assegurando a execução da ORU, a verificação física e documental da mesma, o apoio técnico administrativo necessário, a implementação das ações de animação, comunicação e publicidade, o suporte necessário aos mecanismos de acompanhamento, avaliação e prestação de contas, e ainda o apoio às estruturas consultivas e estratégicas. Assume uma natureza executiva e o cumprimento dos princípios de ação e monitorização.

No contexto desta estrutura estão previstas as seguintes funções:

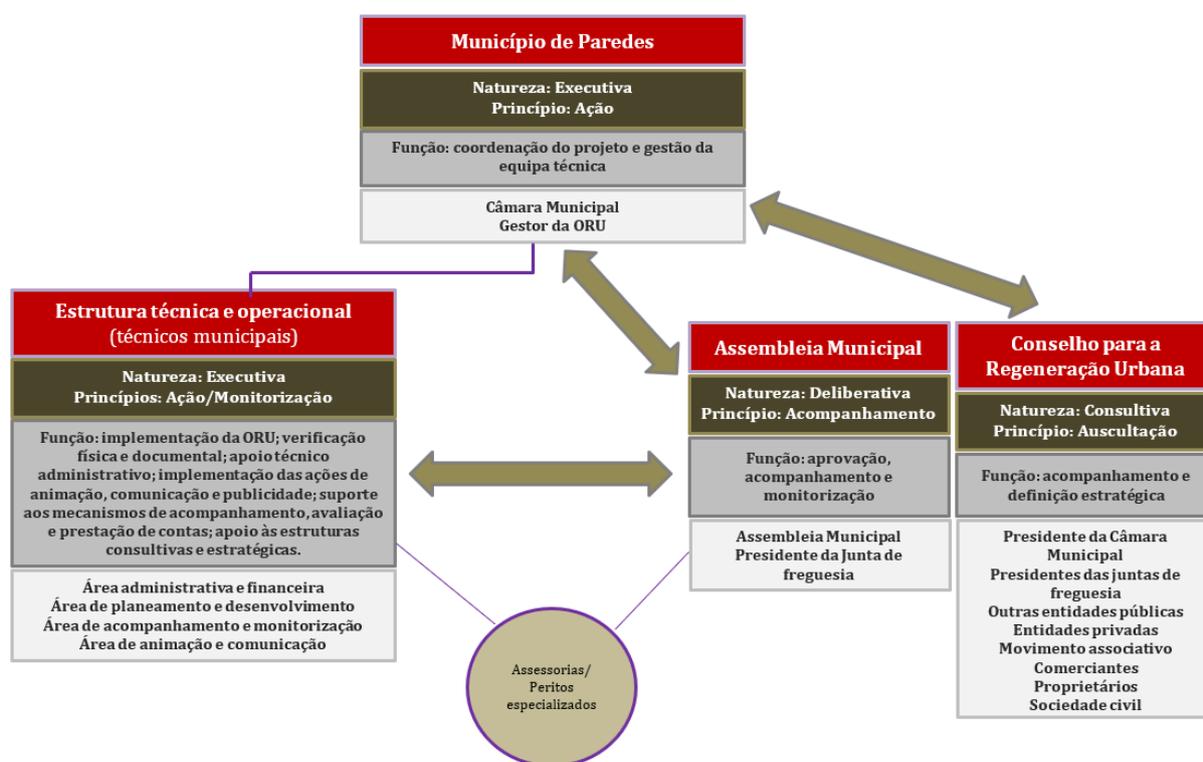
- ✳ Área administrativa e financeira | análise, acompanhamento e controlo administrativo e financeiro
- ✳ Área de planeamento e desenvolvimento | acompanhamento físico das intervenções; apoio aos parceiros
- ✳ Área de acompanhamento e monitorização | acompanhamento e monitorização das operações
- ✳ Área de animação e comunicação | divulgação e partilha de informação; apoio aos parceiros.

As estruturas de coordenação e de natureza técnica privilegiam o envolvimento dos técnicos municipais, garantindo o seu empenho e dedicação à correta gestão e implementação da ORU. No entanto, sempre que for necessário, estas estruturas poderão ser reforçadas com assessorias especializadas ou peritos, cuja função será o apoio à elaboração de propostas ou pareceres em domínios em que não existam recursos na estrutura do município, seja em número suficiente ou em virtude de competências específicas.

No domínio de acompanhamento e monitorização prevê-se o envolvimento permanente da Assembleia Municipal de Paredes e das Juntas de Freguesias de Baltar e Vandoma. Estes órgãos serão responsáveis pela apreciação dos relatórios submetidos pela entidade gestora, pela aprovação de alterações à ORU e pela apresentação de sugestões de melhoria ou de facilitação da execução. Tem uma natureza deliberativa e assegura o cumprimento do princípio de acompanhamento.

No domínio consultivo e estratégico está prevista a constituição de um Conselho para a Regeneração Urbana (CRU), que assumirá funções no domínio da gestão, monitorização, acompanhamento e avaliação da execução da ORU. O CRU é composto pelo Presidente da

Câmara Municipal de Paredes e por representantes das entidades públicas e privadas mais relevantes nas questões urbanas, com intervenção ou interesse em áreas diversas da reabilitação, mobilidade, ambiente ou economias urbanas. O CRU envolve obrigatoriamente atores dos diferentes grupos a intervir, podendo ser criados grupos de trabalho para cada uma das áreas de reabilitação urbana. A sua constituição deverá ser flexível, ainda que se considere fundamental o envolvimento dos responsáveis políticos (do município e das freguesias), de associações relevantes e ainda de representantes do setor privado e da sociedade civil, designadamente comerciantes e proprietários entre outros. Deverá convidar peritos – do meio académico e empresarial – para participar nas suas reuniões. A sua natureza é consultiva e assegura o cumprimento do princípio de auscultação.



Modelo de governação

6.3. Acompanhamento e avaliação

O município de Paredes entende que o sucesso da intervenção de regeneração urbana está intimamente associado à qualidade do modelo de governação e gestão. Entende-se por isso que a aplicação territorial do modelo e dos princípios de governança exigem o desenvolvimento de mecanismos de acompanhamento e avaliação que sejam simples, ágeis e transparentes, ou seja, que consigam por si só estimular o envolvimento e a confiança na ORU. Nesta linha de ideias, os mecanismos de acompanhamento e avaliação atendem à necessidade de

acompanhamento operacional, de monitorização estratégica e de avaliação da execução e dos efeitos.

Os mecanismos propostos são organizados em função dos objetivos/estratégia proposta e do programa de ação apresentado, privilegiando a mensuração dos indicadores de realização e resultado apresentados (em especial das metas) e da eficácia e eficiência da intervenção na promoção de desenvolvimento territorial e na melhoria da qualidade de vida da população residente. Resultam de um processo alargado de discussão ao longo da construção do plano estratégico de reabilitação urbana, e pretende-se que estes permitam gerar soluções flexíveis, com grande capacidade de resposta a novos obstáculos e desafios sem que a visão estratégica e os resultados esperados sejam de alguma forma afetados. A responsabilidade pela implementação e divulgação dos diferentes mecanismos de acompanhamento e avaliação é da responsabilidade da estrutura técnica e operacional, em articulação com a coordenação da ORU.

No domínio do acompanhamento estão previstas as seguintes ações:

- ✳ Realização de sessões de esclarecimento e divulgação de oportunidades e incentivos à reabilitação e regeneração urbana, dando continuidade a uma prática que está já programada para a ARU. Estas sessões deverão combinar a discussão/apresentação de informação técnica para promotores ou interessados na reabilitação integral do edificado, com a apresentação de informação síntese de forma aberta e transparentes a todos os interessados;
- ✳ Criação/animação de plataforma eletrónica de partilha de informação, estruturada a partir do sítio eletrónico do município de Paredes. Aqui deverá ser sistematizada e disponibilizada toda a informação associada à ARU e ORU, incluindo dados relativos aos projetos concluídos em execução, a oportunidades de investimento e a relatórios de acompanhamento e avaliação produzidos. Entende-se que esta plataforma pode também reforçar o conhecimento entre parceiros, a disseminação de boas práticas e apoiar a criação ou fortalecimento de redes e parcerias;
- ✳ Realização de reuniões semestrais entre a coordenação e a equipa técnica para acompanhamento da execução da ORU e definição de medidas complementares ou corretivas, sempre que necessário. Nestas reuniões deverá ser feito um ponto de situação sobre a execução física e financeira da ORU, considerando ainda a monitorização da eficácia do plano;
- ✳ Realização de reuniões semestrais com o Conselho de Regeneração Urbana, para apresentação e discussão da ORU, designadamente da execução física e financeira do plano e das grandes prioridades em matéria de desenvolvimento e reabilitação urbana;

No domínio da avaliação propõe-se que a gestão e controlo da execução da ORU combinem processos de avaliação interna (autoavaliação) e externa. Os primeiros estão associados aos diferentes mecanismos de acompanhamento promovidos pela estrutura de apoio técnico, incorporando por isso a informação do sistema de monitorização com outros indicadores de desempenho, associados por exemplo à avaliação do envolvimento dos parceiros, da gestão de processos ou da capacidade de resolução de problemas, por exemplo.

Esta autoavaliação está associada à produção e divulgação de relatórios anuais e quinquenais, com sistematização da execução física e financeira da ORU. Estes relatórios deverão considerar ainda uma apreciação geral do desenvolvimento do município, recorrendo a indicadores qualitativos (designadamente as estatísticas e estimativas disponibilizadas pelo INE) que permitam avaliar os efeitos da estratégia municipal, seja através da análise da evolução dos indicadores, seja pela análise das dinâmicas e tendências municipais em comparação com as regionais. A informação quantitativa pode e deve ser complementada através de informação qualitativa, de produção municipal ou disponibilizada pela Área Metropolitana do Porto. Neste sentido, é importante desenvolver esforços que permitam avaliar não só o grau de satisfação geral da população diretamente beneficiada pela intervenção, como o grau de melhoria das condições de conforto da habitação, a utilização e apropriação do espaço público, a melhoria das condições de circulação e mobilidade e os efeitos reais na dinamização económica e social do espaço urbano.

Todos os relatórios e elementos de avaliação devem ser:

- ✳ Disponibilizados no sítio da internet do município, para consulta por todos os interessados, prevendo a possibilidade de envio de críticas, comentários e sugestões de melhoria à estratégia;
- ✳ Analisados no âmbito das reuniões do CRU, considerando o papel desta estrutura na definição da estratégia e das prioridades de investimento;
- ✳ Apresentados anualmente na Assembleia Municipal, em sessão aberta, para acompanhamento e prestação de contas.