

ORU CENTRO HISTÓRICO DA CIDADE DE PAREDES

UMA CIDADE QUALIFICADA, VIVA E
INCLUSIVA

MAIO
2026



CÂMARA MUNICIPAL
PAREDES



U. PORTO
FACULDADE DE LETRAS
UNIVERSIDADE DO PORTO



RESUMO

A Operação de Reabilitação Urbana do Centro Histórico da Cidade de Paredes assume como prioridade consolidar a principal centralidade urbana do concelho, articulando reabilitação do edificado, reforço da função residencial, qualificação do espaço público, melhoria das infraestruturas, valorização dos equipamentos coletivos e dinamização económica e cultural, num território marcado por forte presença populacional, diversidade de comércio e serviços, relevância institucional e potencial de atração de novos residentes, atividades e investimentos.

O programa de ação proposto combina intervenções materiais e imateriais, desde a habitação acessível, equipamentos desportivos, culturais, educativos e sociais, arruamentos, espaços verdes e redes urbanas, até medidas de apoio ao comércio local, participação comunitária, eventos culturais, valorização identitária e incentivo à reabilitação privada, procurando transformar fragilidades existentes – edifícios degradados, unidades devolutas, problemas de acessibilidade, imagem urbana e dinamismo quotidiano – em oportunidades de regeneração, coesão social, sustentabilidade e reforço da atratividade da cidade de Paredes.

ÍNDICE

ABERTURA	5
1. APRESENTAÇÃO	6
2. A ORU DO CENTRO HISTÓRICO DA CIDADE DE PAREDES	9
2.1. Enquadramento e articulação com a ARU	9
2.2. Limites e dados gerais	12
2.3. Tipologia de Operação de Reabilitação Urbana	13
2.4. Âmbito temporal	15
CARACTERIZAÇÃO	16
1. A FREGUESIA DE PAREDES	17
1.1. Demografia	17
1.2. Edificado	20
2. A ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA	23
2.1. Contexto	23
2.2. Análise por subseção estatística	26
2.2.1. Demografia	26
2.2.2. Edificado	27
2.2.3. Alojamento	29
2.3. A ARU	31
2.3.1. Atividades económicas	31
2.3.2. Edificado	33
DIAGNÓSTICO	36
1. PAREDES E A ÁREA METROPOLITANA DO PORTO	38
2. A PERSPETIVA DA COMUNIDADE	41
2.1. Principais problemas percebidos	41
2.2. Expectativas e ambições	43
2.3. Leitura prospetiva: riscos e oportunidades	44
2.4. Vetores de transformação	45
3. ANÁLISE SWOT	47
ESTRATÉGIA	52

1. OPÇÕES ESTRATÉGICAS	54
1.1. Visão	54
1.2. Eixos estratégicos	55
1.3. Objetivos	57
1.4. Implementação, prioridades e princípios de gestão	59
1.5. Articulação	61
2. PROGRAMA DE AÇÃO	67
3. QUADRO FINANCEIRO	79
4. FONTES DE FINANCIAMENTO	81
4.1. Portugal 2030 e o Programa Regional Norte 2030	82
4.2. PRR – habitação, alojamento estudantil, equipamentos e respostas sociais	83
4.3. Instrumentos financeiros para a reabilitação urbana	84
4.4. Programas geridos pelo IHRU e políticas públicas de habitação	85
4.5. Eficiência energética, Fundo Ambiental e sustentabilidade urbana	86
4.6. Cooperação Territorial Europeia e fontes complementares	87
4.7. Modelo de articulação financeira da ORU	88
5. APOIOS E INCENTIVOS	89
5.1. Benefícios fiscais decorrentes da delimitação da ARU	89
6. MODELO DE GESTÃO	91
6.1. Princípios	91
6.2. Constituição e operacionalização	93
6.3. Acompanhamento e avaliação	96



ABERTURA

1. APRESENTAÇÃO

O presente documento constitui a proposta de Operação de Reabilitação Urbana da ARU do Centro Histórico da Cidade de Paredes, 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 2023-06-22, pela Assembleia Municipal de Paredes em 2023-06-29 e publicada no Aviso n.º 16412/2023, 2ª Série, n.º 168, de 2023-08-30, 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 do Centro Histórico da Cidade de Paredes:

- ✳ 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 DO CENTRO HISTÓRICO DA CIDADE DE PAREDES

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.

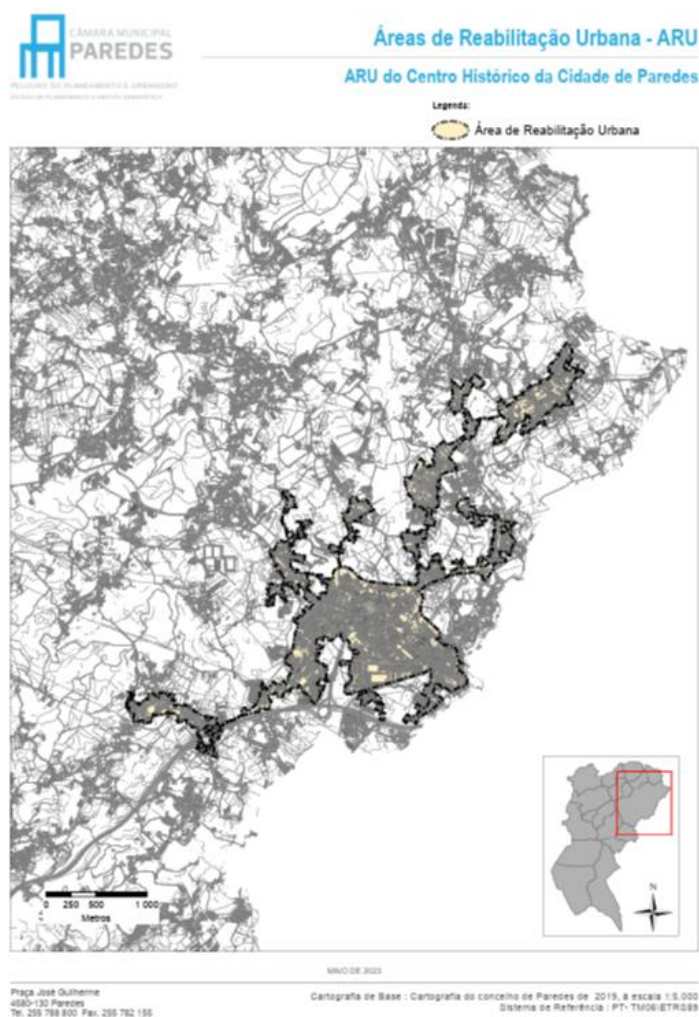
A delimitação das ARU assentou, desde o início, numa perspetiva integrada e abrangente da reabilitação urbana, conjugando, de forma sinérgica, princípios de renovação do edificado, revitalização económica e regeneração do tecido social e espacial. Partiu-se do entendimento, suportado pela experiência 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. A delimitação da ARU do Centro Histórico da Cidade de Paredes traduz este entendimento, ao reconhecer a relevância estratégica da principal centralidade urbana do concelho enquanto espaço de concentração de funções residenciais, comerciais, institucionais, culturais e de serviços, mas também enquanto território onde persistem necessidades de reabilitação do edificado, qualificação do espaço público, modernização infraestrutural e valorização patrimonial. A ORU deve, neste contexto, assumir-se como instrumento operativo de uma intervenção integrada e coerente, capaz de articular a ação municipal com os proprietários, agentes económicos, instituições locais e demais atores estratégicos, promovendo a salvaguarda e valorização dos recursos urbanos existentes, a superação de vulnerabilidades físicas e funcionais e o reforço da atratividade, da coesão territorial e da qualidade de vida na cidade de Paredes.

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 do Centro Histórico da Cidade de Paredes, 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 do Centro Histórico da Cidade de Paredes. A ARU do Centro Histórico da Cidade de Paredes localiza-se na freguesia de Paredes (nova freguesia que resultou na união das freguesias de Castelões de Cepeda, Madalena, Bitarães, Mouriz, Gondalães e Vila Cova de Carros) e abrange uma área com 2,67 km².



Abrangência territorial da ARU do Centro Histórico da Cidade de Paredes

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 primordialmente 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 do Centro Histórico da Cidade de Paredes 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 do Centro Histórico da Cidade de Paredes 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. A FREGUESIA DE PAREDES

1.1. Demografia

A freguesia de Paredes afirma-se, no contexto municipal, como a principal centralidade urbana e demográfica do concelho, reunindo, em 2021, 20 586 residentes, o que corresponde a cerca de 24,4% da população concelhia. Ao contrário da tendência de perda populacional observada no município de Paredes entre 2011 e 2021 (-2,9%), na Área Metropolitana do Porto (-1,3%), na Região Norte (-2,8%) e no país (-2,1%), a freguesia registou um crescimento expressivo na última década (+12,0%), consolidando uma trajetória de expansão demográfica muito significativa desde 2001 (+27,0%). Este comportamento distingue a freguesia no quadro local e metropolitano, evidenciando a sua capacidade de atração residencial e a sua crescente relevância funcional no sistema urbano concelhio.

A densidade populacional, de 957,0 hab./km², é claramente superior à média do concelho de Paredes (538,1 hab./km²), à da Região Norte (168,5 hab./km²) e à média nacional (112,2 hab./km²), superando também o valor da Área Metropolitana do Porto (850,6 hab./km²). Estes dados confirmam o carácter marcadamente urbano da freguesia, associado a uma estrutura territorial mais compacta, à concentração de funções urbanas e à presença de equipamentos, serviços, comércio e atividades institucionais que reforçam a sua centralidade.

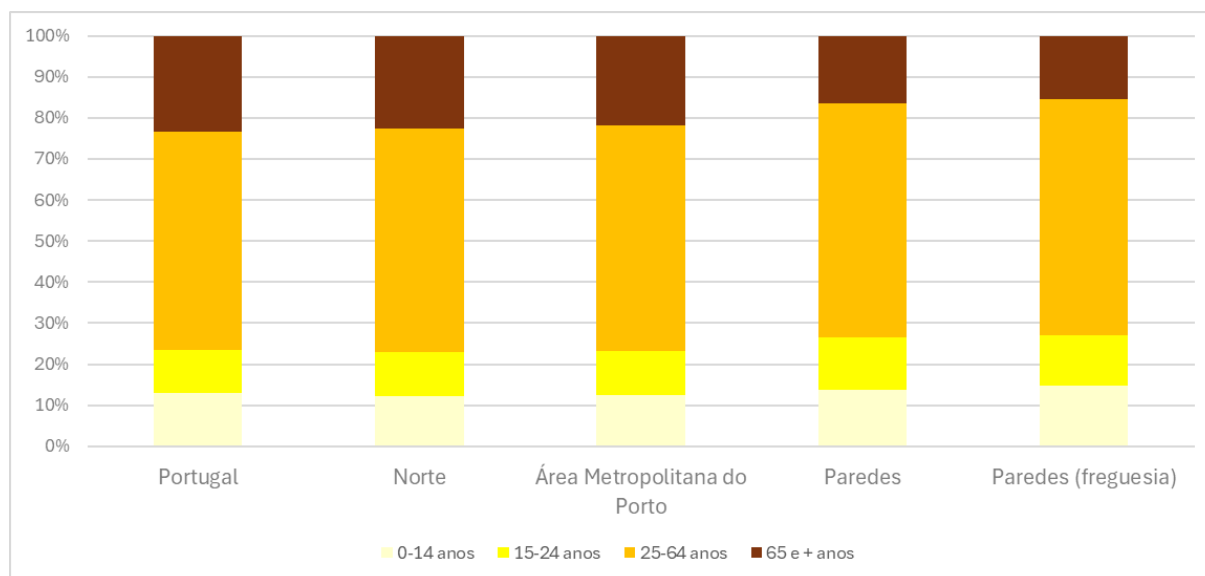
	População (2001) (n.º)	População residente (2011) (n.º)	População residente (2021) (n.º)	Variação (2001-2021) (%)	Variação (2011-2021) (%)	Densidade populacional (2021) /Hab./Km2
Portugal	10 356 117	10 562 178	10 343 066	-0,13	-2,07	112,15
Norte	3 687 293	3 689 682	3 586 586	-2,73	-2,79	168,5
Área Metropolitana 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
Paredes (freguesia)	16 208	18 386	20 586	27,01	11,97	957,04

Dados demográficos

Fonte: INE

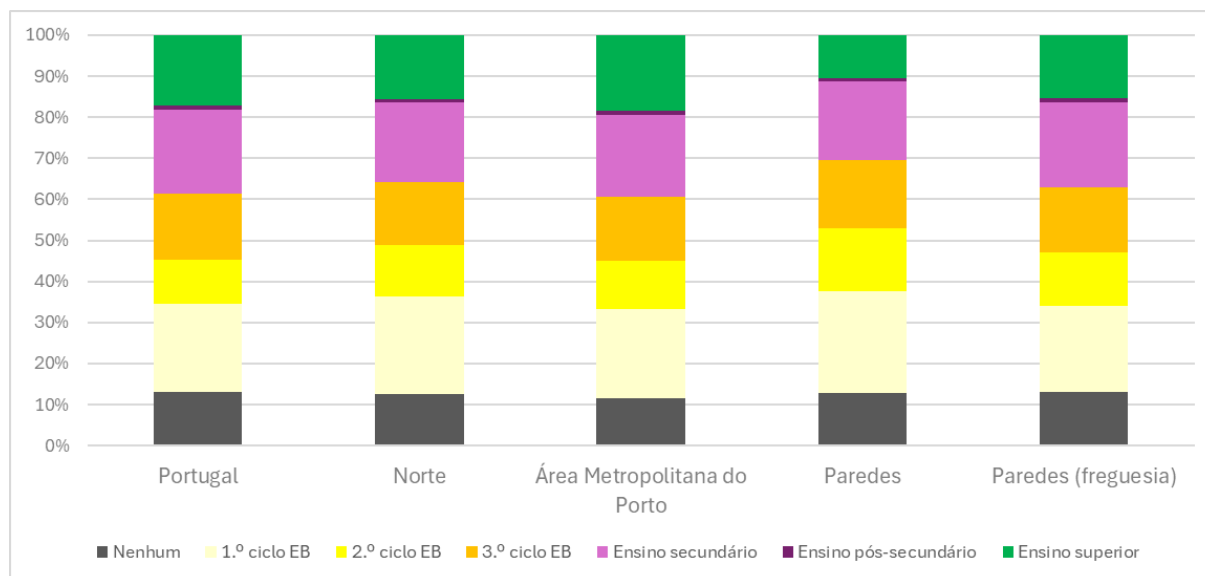
A estrutura etária revela uma freguesia relativamente jovem no contexto metropolitano e nacional. A população dos 0 aos 14 anos representa 14,8% dos residentes, valor superior ao registado no concelho, na Área Metropolitana do Porto, na Região Norte e em Portugal. Também

o grupo dos 25 aos 64 anos apresenta um peso elevado, correspondendo a 57,4% da população residente, ligeiramente acima dos referenciais municipal e metropolitano. Em sentido inverso, a população com 65 ou mais anos representa 15,6%, proporção inferior à observada no concelho de Paredes (16,4%), na Região Norte (22,6%), na Área Metropolitana do Porto (21,9%) e no país (23,4%). Esta composição evidencia uma base demográfica ainda relativamente dinâmica, embora não dispense a atenção a processos graduais de envelhecimento e às necessidades de adaptação dos serviços, equipamentos e espaços públicos.



Estrutura etária
Fonte: INE

Do ponto de vista das qualificações, a freguesia apresenta uma estrutura educativa marcada por uma presença ainda relevante de população com baixos níveis de escolaridade, mas também por sinais de qualificação superiores ao conjunto do município. A população sem qualquer nível de ensino representa 13,0%, valor próximo do concelho e da média nacional. O 1.º ciclo do ensino básico continua a ser o nível mais representado, com 21,1%, embora abaixo do valor municipal. Destaca-se, contudo, o peso do ensino secundário e pós-secundário, que atinge 21,7%, e sobretudo do ensino superior, que representa 15,5% da população residente, valor claramente acima da média concelhia (10,5%) e próximo do padrão metropolitano. Estes indicadores sugerem uma freguesia socialmente mais diversificada e funcionalmente mais qualificada, compatível com o seu papel de centro urbano principal do concelho.



Níveis de qualificações
Fonte: INE

Em síntese, a freguesia de Paredes combina crescimento demográfico, elevada densidade populacional, maior juventude relativa e níveis de qualificação superiores aos do conjunto municipal. Estes elementos reforçam a pertinência de uma estratégia de reabilitação urbana orientada não apenas para a recuperação física do edificado, mas também para a qualificação do espaço público, a melhoria da mobilidade, a valorização das funções centrais e a consolidação da freguesia enquanto principal polo urbano, residencial, institucional e económico do concelho.

1.2. Edificado

O parque edificado da freguesia de Paredes totaliza 4 716 edifícios em 2021, registando um crescimento de 2,2% face a 2011, valor ligeiramente inferior ao observado no conjunto do concelho de Paredes (+2,7%), mas superior ao da Área Metropolitana do Porto, onde se verificou uma ligeira redução do número de edifícios (-0,4%). Esta evolução traduz uma dinâmica de crescimento relativamente moderada, compatível com uma freguesia já consolidada do ponto de vista urbano, mas que continua a revelar capacidade de expansão e densificação seletiva. A densidade de edifícios, de 219,2 edif./km², é claramente superior à média concelhia (154,4 edif./km²) e ligeiramente acima do valor metropolitano (203,9 edif./km²), enquanto a densidade de alojamentos atinge 417,7 aloj./km², também acima da média da Área Metropolitana do Porto (410,2 aloj./km²) e muito superior à do concelho (230,5 aloj./km²). Estes indicadores confirmam o carácter marcadamente urbano da freguesia e a sua condição de principal centralidade residencial e funcional do município.

No plano do estado de conservação, a freguesia apresenta um perfil relativamente exigente, embora ligeiramente mais favorável do que o conjunto municipal. Em 2021, 41,1% dos edifícios apresentavam necessidades de reparação, valor inferior ao registado no concelho de Paredes (43,6%) e ligeiramente abaixo da Área Metropolitana do Porto (41,3%), mas superior aos referenciais da Região Norte (37,2%) e de Portugal (35,8%). A proporção de edifícios com necessidades profundas de reparação é de 5,1%, abaixo do valor concelhio (5,4%), mas superior ao metropolitano (4,6%), regional (4,9%) e nacional (4,6%). Esta configuração sugere que, embora exista uma presença relevante de edifícios com necessidades de intervenção, predominam situações associadas a reparações ligeiras ou médias, manutenção, atualização funcional, melhoria do conforto habitacional, eficiência energética e adaptação às exigências contemporâneas de acessibilidade, mais do que contextos generalizados de degradação estrutural profunda.

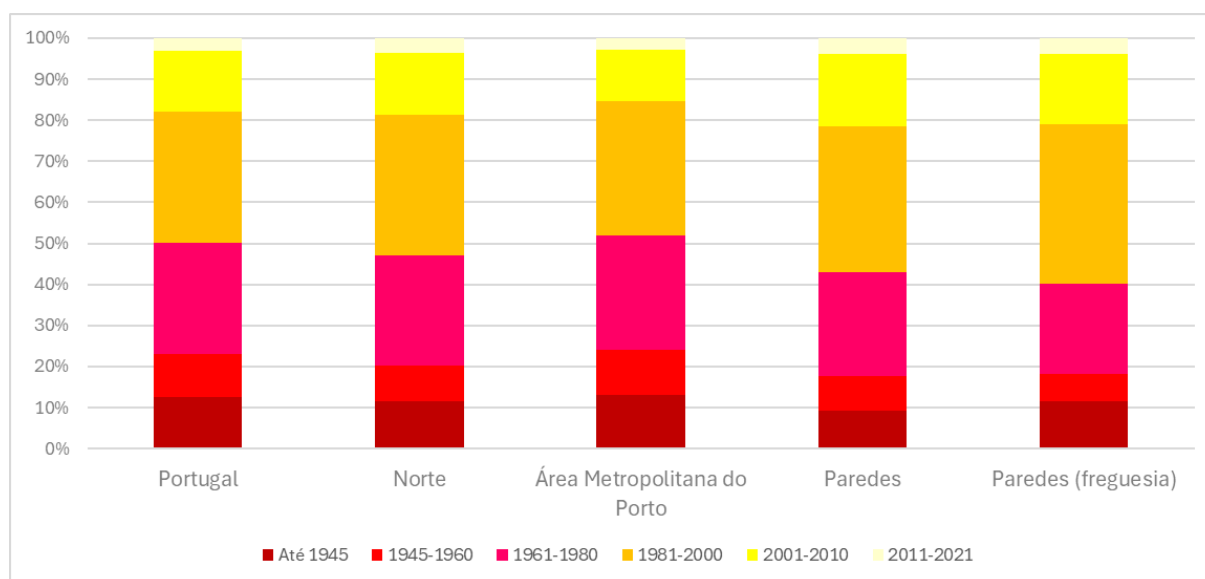
	Edifícios (2011) (n.º)	Edifícios (2021) (n.º)	Variação (2001- 2021) (%)	Edifícios muito degradados ou com necessidades de reparação (2011) (%)	Edifícios com necessidades profundas de reparação (2021) (%)	Proporção de edifícios com necessidade de reparação (2021) (%)	Densidade de edifícios (2021) /n.º/Km 2)	Densidade de alojamentos (2021) /n.º/Km2)
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
Paredes (freg.)	4 613	4 716	2,2	4,23	5,09	41,1	219,2	417,7

Dados do edificado

Fonte: INE

A cronologia de construção confirma uma estrutura edificada marcada por forte expansão nas últimas décadas do século XX. O período de 1981 a 2000 concentra 38,8% dos edifícios da freguesia, constituindo o bloco dominante do parque edificado. Seguem-se os edifícios construídos entre 1961 e 1980, que representam 22,0%, e os construídos entre 2001 e 2010, com 17,1%. Os edifícios anteriores a 1945 correspondem a 11,4% do total, enquanto o período de 1945 a 1960 representa 6,5%. A construção mais recente, entre 2011 e 2021, tem um peso reduzido, de 3,8%, evidenciando uma fase de abrandamento da expansão edificatória após o ciclo mais intenso de crescimento urbano ocorrido entre as décadas de 1980 e 2000.

Em termos operacionais, os maiores desafios e oportunidades de intervenção concentram-se nos edifícios construídos entre 1961 e 2010, que representam a maioria do parque edificado e correspondem, frequentemente, a tipologias com necessidades de atualização ao nível das infraestruturas prediais, desempenho energético, conforto térmico e acústico, acessibilidade e adaptação funcional. Ao mesmo tempo, a presença de um conjunto relevante de edifícios anteriores a 1945 reforça a importância de uma abordagem sensível à valorização patrimonial, à preservação da identidade urbana e à reabilitação qualificada dos elementos construídos com maior valor histórico, arquitetónico ou simbólico.



Época de construção dos edifícios
Fonte: INE

O edificado da freguesia de Paredes combina elevada densidade urbana, crescimento recente moderado, forte peso dos edifícios construídos entre 1981 e 2000 e uma proporção significativa de imóveis com necessidades de reparação, embora maioritariamente não profundas. O diagnóstico aponta para uma estratégia de reabilitação urbana orientada para intervenções diferenciadas por tipologia e época de construção, articulando programas de conservação e manutenção, melhoria energética e funcional, apoio técnico a proprietários e condomínios, valorização do património edificado e qualificação complementar do espaço público e das infraestruturas urbanas.

2. A ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

2.1. Contexto

A Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico da Cidade de Paredes localiza-se integralmente na freguesia de Paredes, abrangendo uma área aproximada de 267 ha. A sua delimitação incide sobre a principal centralidade urbana do concelho, incluindo o núcleo histórico e funcional da cidade, bem como áreas envolventes que estabelecem relações de continuidade com os seus núcleos periféricos. Trata-se, por isso, de uma ARU com dimensão territorial significativa e com elevada relevância estratégica, não apenas pela concentração de população, comércio, serviços, equipamentos e funções institucionais, mas também pelo papel estruturante que desempenha na organização urbana e funcional do município.

A delimitação da ARU traduz a intenção municipal de intervir de forma coordenada e integrada numa área cujas características, identidade e problemáticas justificam particular atenção. De acordo com a memória descritiva da ARU, a intervenção pretende congrega um conjunto de investimentos e ações integradas, orientadas para a salvaguarda do património edificado, a recuperação do parque construído, a qualificação do espaço público, a melhoria da qualidade de vida da população e o reforço da atratividade urbana. Esta orientação é especialmente relevante num território que combina funções residenciais, comerciais, culturais, administrativas e de serviços, assumindo-se como espaço central de referência para a freguesia e para o concelho.

Do ponto de vista urbanístico, a ARU apresenta uma estrutura territorial marcada pela articulação entre o aglomerado principal e os seus núcleos periféricos, funcionando como malha de fluxos e de continuidade urbana. A leitura da delimitação evidencia um território amplo, composto por tecidos urbanos diferenciados, onde coexistem áreas consolidadas, frentes edificadas tradicionais, espaços de expansão mais recente, equipamentos coletivos, comércio e atividades de proximidade. Esta diversidade confere à ARU um carácter funcionalmente complexo, exigindo uma abordagem de reabilitação que não se limite à intervenção pontual no edificado, mas que integre mobilidade, espaço público, infraestruturas, equipamentos, usos urbanos e valorização patrimonial.

A caracterização existente aponta para um parque edificado heterogéneo, com 1360 edifícios abrangidos pela proposta de delimitação, distribuídos por diferentes períodos de construção. O

diagnóstico preliminar identifica um estado de conservação globalmente razoável, mas com situações contrastantes: edifícios antigos entre o razoável e o mau estado de conservação, alguns em ruína, e edifícios mais recentes, construídos sobretudo nas últimas décadas, com níveis de conservação razoáveis a bons. Esta combinação justifica uma estratégia diferenciada de intervenção, capaz de articular ações de conservação, reabilitação ligeira e média, recuperação de imóveis degradados e valorização de elementos com interesse arquitetónico, urbano ou simbólico.

No domínio das infraestruturas e do espaço público, a ARU apresenta arruamentos em estado de conservação razoável, embora alguns careçam de manutenção. A existência de rede de abastecimento de água e de saneamento público constitui uma base relevante para a qualificação urbana, mas o diagnóstico assinala também necessidades de intervenção e modernização, nomeadamente em áreas onde persistem carências infraestruturais ou situações que exigem maior integração funcional. Assim, a ORU deverá assumir a qualificação do espaço público e das infraestruturas urbanas como dimensões centrais da intervenção, reforçando a acessibilidade, a segurança, o conforto de utilização e a qualidade ambiental dos espaços de circulação e permanência.

A ARU concentra ainda um conjunto expressivo de valores patrimoniais e equipamentos de utilização coletiva que reforçam a sua centralidade. No património arquitetónico destacam-se elementos de arquitetura religiosa, civil e vernacular, incluindo igrejas, capelas, cruzeiros e casas do século XIX, a par de referências como a Capela do Calvário, a Igreja Nova, a Casa da Cultura de Paredes – Palacete da Granja – e outros imóveis relevantes. No plano funcional, a área integra equipamentos e serviços como a Biblioteca/Museu Municipal, a Junta de Freguesia, os Bombeiros Voluntários de Paredes, o Conservatório de Música, equipamentos sociais, espaços comerciais e outros serviços de proximidade, reforçando a sua importância para a vida quotidiana da população.

Neste contexto, a Operação de Reabilitação Urbana deverá equilibrar salvaguarda patrimonial, qualificação física, eficiência funcional e dinamização socioeconómica. A intervenção deve contribuir para melhorar as condições de habitabilidade e de utilização do parque edificado, valorizar os espaços públicos e equipamentos, reforçar a acessibilidade universal, promover a sustentabilidade ambiental e energética e estimular a vitalidade económica e cultural da cidade. Pela sua dimensão, diversidade interna e papel central no sistema urbano concelhio, a ARU do Centro Histórico da Cidade de Paredes exige uma estratégia integrada, faseada e territorialmente sensível, capaz de consolidar a cidade como principal polo urbano, institucional, residencial e económico do município.

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.

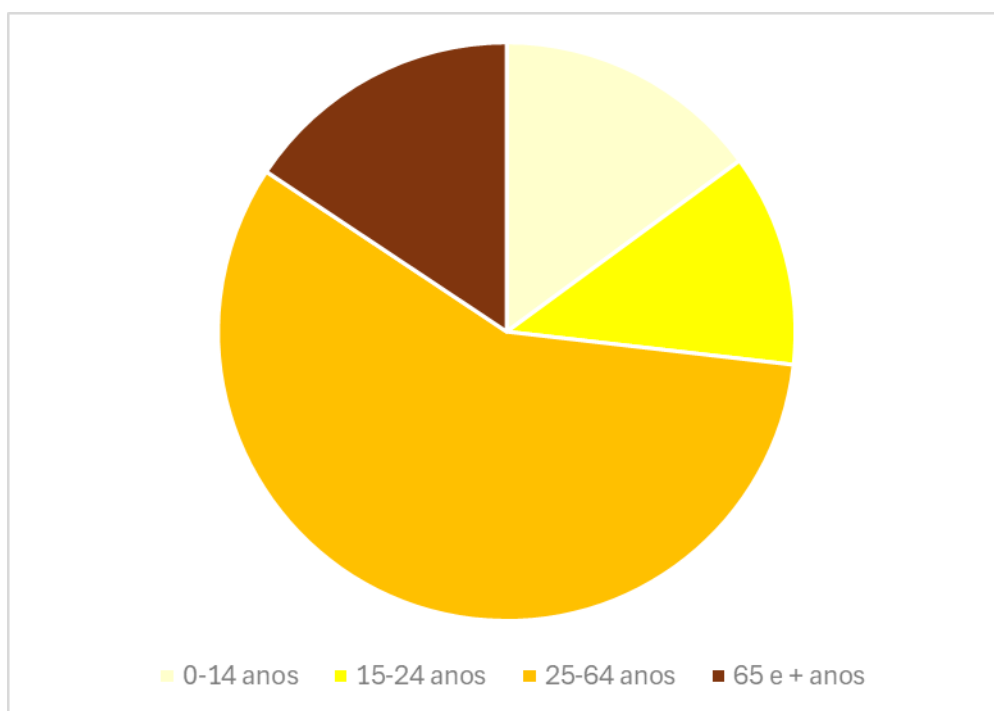
2.2. Análise por subsecção estatística

A ARU do Centro Histórico da Cidade de Paredes integra, total ou parcialmente, 159 subsecções estatísticas que servem de base a caracterização que se apresenta de seguida.

2.2.1. Demografia

Nas subsecções abrangidas pela ARU do Centro Histórico da Cidade de Paredes residem 15 459 indivíduos, evidenciando um equilíbrio demográfico ligeiramente favorável ao sexo feminino: 8 129 mulheres, correspondentes a 52,6% da população residente, e 7 330 homens, que representam 47,4%. Estes valores confirmam a forte expressão residencial da ARU no contexto da freguesia e reforçam o seu papel enquanto principal centralidade urbana e demográfica da cidade de Paredes.

A estrutura etária é dominada pela população em idade ativa, entre os 25 e os 64 anos, que totaliza 8 890 residentes e representa 57,5% da população abrangida. A população jovem dos 0 aos 14 anos corresponde a 2 308 indivíduos, ou seja, 14,9% do total, enquanto o grupo dos 15 aos 24 anos integra 1 839 residentes, representando 11,9%. Por sua vez, a população com 65 ou mais anos totaliza 2 422 indivíduos, equivalente a 15,7% da população residente nas subsecções da ARU.



Estrutura etária
Fonte: INE

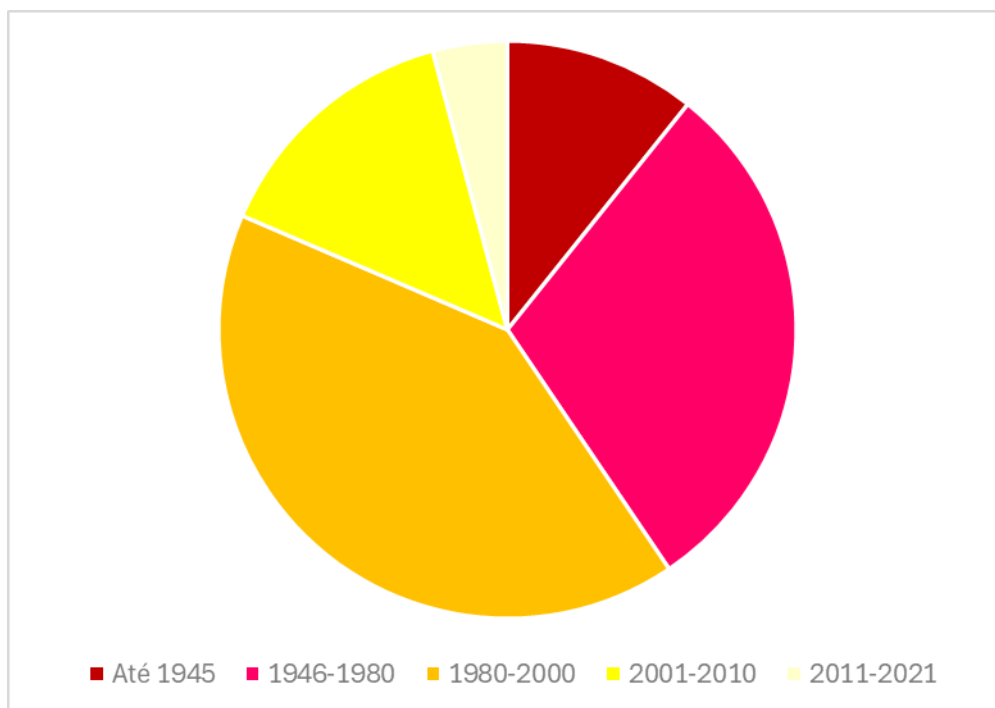
Os indicadores de dependência apontam para cerca de 53,2 dependentes por cada 100 pessoas em idade ativa, resultantes de 26,0 jovens e 27,2 idosos por cada 100 residentes dos 25 aos 64 anos. O índice de envelhecimento situa-se em aproximadamente 105 pessoas com 65 ou mais anos por cada 100 jovens dos 0 aos 14 anos, revelando uma estrutura etária relativamente equilibrada, embora já marcada por um ligeiro predomínio da população idosa face à população jovem.

Este perfil confirma a ARU do Centro Histórico da Cidade de Paredes como uma centralidade residencial robusta, com uma base ativa expressiva e uma presença relevante de população jovem, mas também com sinais de envelhecimento que devem ser considerados na programação da ORU. Neste sentido, a estratégia de reabilitação urbana deverá articular a qualificação do parque habitacional, a promoção de soluções residenciais acessíveis e adequadas à fixação de jovens e famílias, a melhoria da mobilidade quotidiana e da acessibilidade universal, bem como o reforço dos serviços de proximidade e das condições de envelhecimento ativo para a população sénior.

2.2.2. Edificado

Nas subsecções abrangidas pela ARU do Centro Histórico da Cidade de Paredes identificam-se cerca de 2 962 edifícios, configurando um tecido urbano de baixa a média altura, mas com alguma expressão de formas mais verticalizadas. A maioria corresponde a construções de 1 ou 2 pisos, com 2 250 edifícios, ou seja, aproximadamente três quartos do parque edificado. Os edifícios com 3 ou mais pisos totalizam 722 unidades, representando cerca de um quarto do total, o que é coerente com uma centralidade urbana consolidada, onde coexistem habitação unifamiliar, edifícios multifamiliares, frentes urbanas de maior densidade e usos mistos de natureza residencial, comercial e de serviços.

A cronologia de construção revela um parque edificado maduro, fortemente marcado pelo ciclo de urbanização e consolidação ocorrido na segunda metade do século XX. O período de 1981 a 2000 concentra 1 216 edifícios, correspondendo a cerca de 41% do total, constituindo o bloco dominante do parque construído. Seguem-se os edifícios construídos entre 1946 e 1980, com 886 unidades, equivalentes a cerca de 30%. O edificado anterior a 1945 representa 319 edifícios, aproximadamente 11%, enquanto o período de 2001 a 2010 reúne 427 edifícios, cerca de 14%. Este perfil evidencia uma ARU onde o núcleo histórico convive com uma forte presença de edifícios resultantes de fases mais recentes de expansão e densificação urbana, particularmente associadas às décadas finais do século XX.



Época de construção dos edifícios

Fonte: INE

A leitura da época de construção permite concluir que a intervenção urbana não deverá incidir apenas sobre edifícios antigos ou de maior valor patrimonial, mas também sobre um conjunto significativo de imóveis construídos entre 1946 e 2000, frequentemente associados a necessidades de atualização construtiva, funcional e energética. Estes edifícios, embora nem sempre apresentem situações de degradação estrutural profunda, podem revelar défices ao nível do isolamento térmico e acústico, da eficiência energética, das redes técnicas, das condições de acessibilidade, da qualidade das fachadas e coberturas e da adaptação às exigências contemporâneas de conforto e habitabilidade.

No plano do estado de conservação, registam-se 1 206 edifícios com necessidades de reparação, correspondendo a cerca de 41% do parque edificado das subsecções abrangidas pela ARU. Trata-se de um valor expressivo, que confirma a pertinência da operação de reabilitação urbana e aponta para a existência de necessidades acumuladas de manutenção, conservação e modernização. A intervenção deverá, por isso, privilegiar ações de reabilitação leve e média, orientadas para a qualificação das envolventes exteriores, designadamente coberturas, fachadas, caixilharias e elementos comuns, para a atualização das infraestruturas prediais e para a melhoria do desempenho energético e ambiental dos edifícios.

Em termos operacionais, a estratégia de intervenção deverá combinar diferentes níveis de atuação. Nos edifícios anteriores a 1945, importa assegurar uma abordagem de salvaguarda seletiva, respeitando materiais, técnicas construtivas, volumetrias e elementos identitários que

contribuam para a imagem urbana do centro histórico. Nos edifícios construídos entre 1946 e 2000, que constituem a parcela mais significativa do parque edificado, o enfoque deverá incidir na reabilitação funcional, energética e construtiva, promovendo ganhos de conforto, segurança, acessibilidade e eficiência. Nas construções mais recentes, a prioridade deverá passar pela manutenção preventiva, pela qualificação da imagem urbana e pela integração adequada com o espaço público envolvente.

2.2.3. Alojamento

O parque habitacional das subsecções abrangidas pela ARU do Centro Histórico da Cidade de Paredes contabiliza 6 774 alojamentos familiares, dos quais 5 769 correspondem a residências habituais, representando cerca de 85,2% do total. Os restantes 985 alojamentos correspondem a situações de residência secundária, alojamentos vagos ou outras formas de não ocupação permanente, equivalendo a aproximadamente 14,5% do parque habitacional. Esta estrutura revela uma ARU com forte função residencial permanente, mas também com um volume relevante de alojamentos potencialmente mobilizáveis para reforço da oferta habitacional, desde que acompanhados por processos de reabilitação, adequação funcional e melhoria das condições de habitabilidade.

Entre os alojamentos de residência habitual, predomina claramente a ocupação em propriedade própria, com 3 971 alojamentos, correspondentes a cerca de 68,8% das residências habituais. O arrendamento representa 1 327 alojamentos, ou seja, aproximadamente 23,0%, ficando o remanescente, cerca de 471 alojamentos, associado a outras formas de ocupação, como cedência, comodato ou situações familiares. O rácio entre propriedade e arrendamento situa-se, assim, próximo de 3:1, revelando um mercado locativo com expressão relevante, mas ainda significativamente inferior ao peso da propriedade própria.

A dimensão média dos agregados nos alojamentos de residência habitual situa-se em cerca de 2,7 pessoas por alojamento, considerando os 15 459 residentes identificados nas subsecções abrangidas pela ARU e os 5 769 alojamentos de residência habitual. Este valor é compatível com uma centralidade urbana consolidada, onde coexistem famílias de diferentes dimensões, população jovem, população em idade ativa e agregados mais envelhecidos, refletindo a diversidade social e funcional do centro da cidade de Paredes.

Os dados disponíveis indicam ainda uma presença significativa de alojamentos com condições associadas à motorização residencial, nomeadamente através da existência de estacionamento em parte relevante das residências habituais. Este elemento deve ser interpretado em articulação com o perfil urbano da ARU: por um lado, confirma a importância do automóvel nas

práticas quotidianas de mobilidade; por outro, reforça a necessidade de compatibilizar estacionamento, acessibilidade pedonal, transporte público, segurança viária e qualificação do espaço público, evitando que a centralidade urbana seja excessivamente condicionada pela pressão automóvel.

O conjunto aponta para uma estratégia habitacional e urbana centrada em quatro prioridades complementares: reabilitar alojamentos vagos ou subutilizados, mobilizando os incentivos associados à ARU; melhorar as condições de conforto, eficiência energética e acessibilidade dos alojamentos ocupados; reforçar a oferta de arrendamento, incluindo soluções a custos comportáveis; e promover uma maior adequação do parque habitacional às necessidades de jovens, famílias e população sénior. Neste sentido, a ORU deverá articular a reabilitação física do edificado com medidas de dinamização do mercado habitacional, qualificação dos espaços comuns, melhoria da acessibilidade universal e reforço da atratividade residencial do centro histórico da cidade de Paredes.

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 do Centro Histórico da Cidade de Paredes apresenta um tecido económico denso e funcionalmente diversificado, tendo sido identificadas 1 069 unidades, das quais 142 se encontram devolutas, correspondendo a aproximadamente 13,3% do total. Mantêm-se em atividade 927 unidades, distribuídas por diferentes ramos de comércio e serviços, o que confirma o papel desta área como principal centralidade económica, comercial e funcional da cidade de Paredes.

Entre as unidades em funcionamento, sobressaem os “outros serviços”, com 288 ocorrências, representando 26,9% do total identificado, seguidos pelos serviços de natureza pessoal, com 139 unidades, equivalentes a 13,0%. Os cafés e restaurantes assumem igualmente um peso expressivo, com 100 estabelecimentos, correspondentes a 9,4%, reforçando a importância da restauração e dos espaços de sociabilidade quotidiana na estrutura funcional da ARU. Destacam-se ainda os serviços financeiros, com 57 unidades, e os serviços públicos, com 31, confirmando a presença de funções institucionais e de apoio à população residente, aos trabalhadores e aos utilizadores da cidade.

O comércio a retalho apresenta uma composição variada, embora bastante fragmentada. O comércio de produtos pessoais reúne 96 estabelecimentos, representando 9,0% do total, seguindo-se o comércio não especializado, com 61 unidades, e o comércio de produtos alimentares, com 42. Com menor expressão, mas ainda relevantes para a diversidade funcional do centro urbano, surgem o comércio de artigos para o lar, com 27 unidades, o comércio de automóveis ou produtos relacionados, com 24, o comércio de artigos de higiene, saúde e beleza, com 23, o comércio de produtos de lazer, cultura e desporto, com 20, e o comércio de equipamento profissional, com 19. Esta diversidade evidencia uma base comercial ampla, mas composta por segmentos de pequena escala, fortemente dependentes da atratividade urbana, da acessibilidade e da permanência de utilizadores no espaço público.

A inexistência de unidades de alojamento identificadas no levantamento confirma que a ARU mantém uma vocação predominantemente residencial, comercial, administrativa e de serviços, sem expressão direta significativa da função turística de permanência. Esta característica diferencia o centro da cidade de Paredes de outras centralidades urbanas mais turistificadas e

reforça a importância de orientar a estratégia de revitalização para a população residente, para os consumidores quotidianos, para os trabalhadores e para os utilizadores regulares dos serviços públicos e privados aí localizados.

Tipo de atividade	Número de estabelecimentos	Percentagem
Comércio de produtos alimentares	42	3,93
Comércio de produtos pessoais	96	8,98
Comércio de artigos para o lar	27	2,53
Comércio não especializado	61	5,71
Comércio de artigos de higiene, saúde e beleza	23	2,15
Comércio de produtos de lazer, cultura e desporto	20	1,87
Comércio de equipamento profissional	19	1,78
Comércio de automóveis ou produtos relacionados	24	2,25
Cafés e restaurantes	100	9,35
Alojamento	0	0,00
Serviços públicos	31	2,90
Serviços de natureza pessoal	139	13,00
Serviços financeiros	57	5,33
Outros serviços	288	26,94
Devoluto	142	13,28

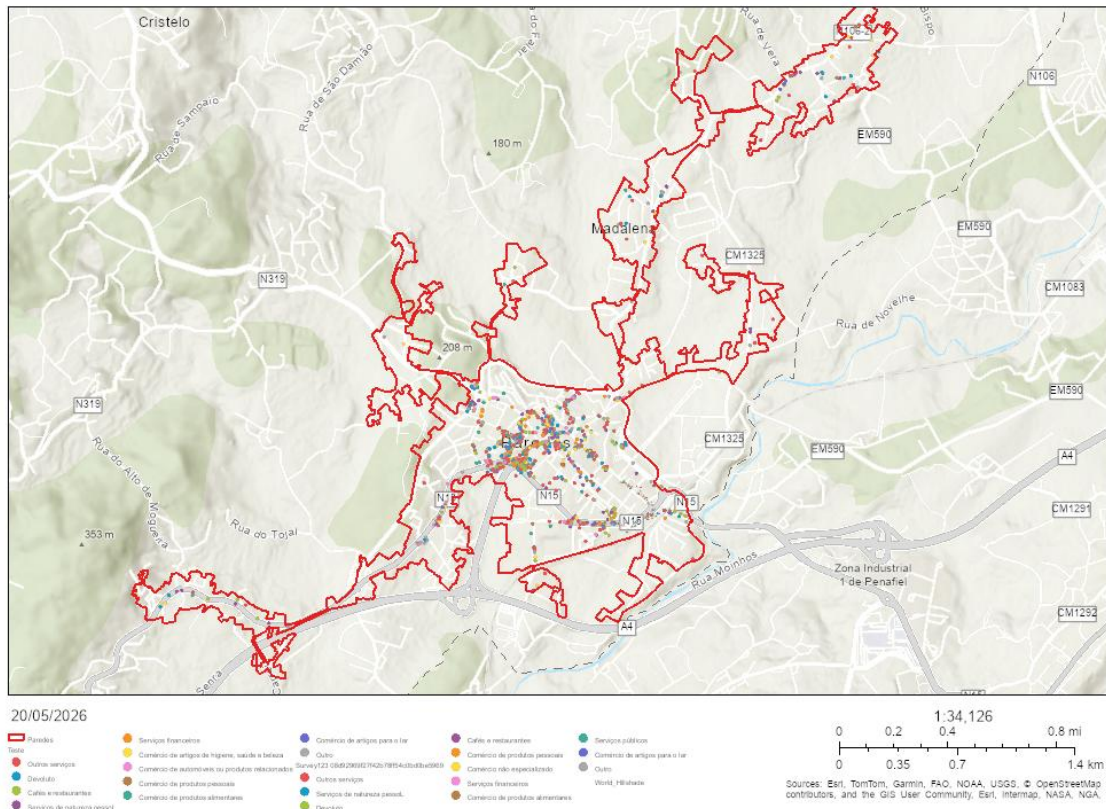
Comércio e serviços

Fonte: Levantamento funcional

O número de unidades devolutas, 142 no total, constitui um dado particularmente relevante do ponto de vista da intervenção urbana. Embora não comprometa a densidade funcional global da ARU, representa uma bolsa significativa de espaços potencialmente mobilizáveis para novas atividades económicas, serviços de proximidade, comércio especializado, usos culturais, iniciativas associativas ou soluções de empreendedorismo local. A ocupação destes espaços deverá constituir uma prioridade da ORU, articulando incentivos à reabilitação, qualificação das frentes urbanas, melhoria da imagem comercial e eventual ativação temporária de espaços devolutos.

Em síntese, o perfil económico da ARU do Centro Histórico da Cidade de Paredes confirma uma centralidade urbana robusta, marcada pelo predomínio dos serviços, por uma oferta comercial diversificada e por uma presença significativa da restauração e dos serviços pessoais. As prioridades de intervenção deverão passar pela redução do número de espaços devolutos, pela qualificação das frentes comerciais, pela melhoria das condições de acessibilidade pedonal e estacionamento de curta duração, pela organização das cargas e descargas, pelo reforço da sinalética urbana e comercial e pela criação de percursos qualificados que articulem comércio, serviços públicos, restauração, equipamentos coletivos e espaços de estadia. Desta forma, a

reabilitação urbana poderá contribuir não apenas para a melhoria física do centro, mas também para a sua dinamização económica, atratividade quotidiana e vitalidade social.



Comércio e serviços
Fonte: Levantamento funcional

2.3.2. Edificado

O trabalho de campo realizado em maio de 2026 identificou, nas subsecções abrangidas pela ARU do Centro Histórico da Cidade de Paredes, um conjunto de 59 situações críticas no parque edificado, distribuídas por três níveis de gravidade: 23 edifícios degradados, 19 extremamente degradados e 17 em ruínas. Embora estes casos representem uma parcela minoritária face ao universo edificado da ARU, a sua expressão territorial e o seu potencial impacto na imagem urbana, na segurança, na qualidade ambiental e na atratividade residencial e económica justificam uma atenção específica no quadro da Operação de Reabilitação Urbana.

A distribuição espacial destes problemas revela uma presença relativamente dispersa no interior do perímetro da ARU, mas com maior incidência no núcleo urbano central e em alguns alinhamentos de continuidade urbana, sobretudo associados a frentes edificadas mais antigas, eixos de circulação estruturantes e áreas de transição entre tecidos consolidados e espaços de menor densidade. Observam-se igualmente ocorrências pontuais em setores periféricos da ARU, o que evidencia que a degradação do edificado não se restringe ao centro mais compacto, antes acompanha diferentes momentos de crescimento urbano e diferentes tipologias construtivas.

Do ponto de vista qualitativo, os 23 edifícios classificados como degradados correspondem a situações em que se identificam necessidades evidentes de conservação e reabilitação, nomeadamente ao nível de fachadas, coberturas, caixilharias, revestimentos exteriores ou elementos construtivos envelhecidos. Estes casos deverão ser enquadrados em programas de reabilitação leve ou média, com prioridade para a melhoria das condições de segurança, salubridade, eficiência energética e integração urbana, evitando que evoluam para estados de degradação mais severos.

Os 19 edifícios extremamente degradados e os 17 edifícios em ruínas configuram situações de maior criticidade, exigindo uma atuação mais célere e tecnicamente acompanhada. Nestes casos, a intervenção deverá passar por processos de avaliação estrutural, definição de soluções de estabilização ou recuperação, articulação com proprietários e eventual mobilização dos instrumentos legais, fiscais e financeiros disponíveis no âmbito da ARU. Sempre que exista valor patrimonial, arquitetónico ou simbólico, a intervenção deverá privilegiar soluções de salvaguarda seletiva, respeitando volumetrias, materiais e elementos identitários relevantes para a imagem do centro histórico.

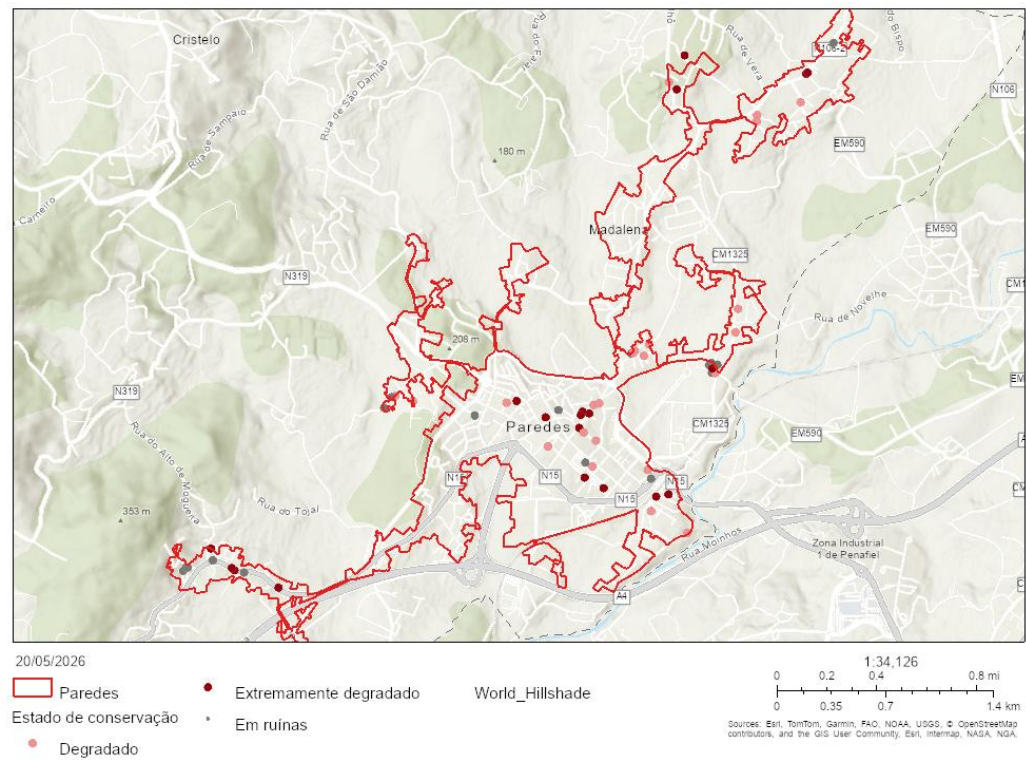
Em termos operacionais, o diagnóstico recomenda uma estratégia diferenciada. Para os edifícios degradados, importa promover ações de manutenção preventiva, reabilitação das envolventes, melhoria energética e atualização funcional. Para os edifícios extremamente degradados e em ruínas, deverá ser equacionado um plano de ação prioritário, com identificação dos proprietários, avaliação técnica do risco, definição de medidas de estabilização e enquadramento nos incentivos associados à ARU, incluindo benefícios fiscais, apoios municipais e instrumentos financeiros disponíveis para a reabilitação urbana.

A intervenção no edificado crítico deverá ainda ser articulada com a qualificação do espaço público envolvente, em especial nos arruamentos e frentes urbanas onde se verificam concentrações de imóveis degradados. Esta articulação é essencial para evitar intervenções isoladas e maximizar os efeitos de regeneração urbana, reforçando a continuidade das frentes edificadas, a segurança da circulação pedonal, a qualidade visual do espaço urbano e a atratividade para novos usos residenciais, comerciais ou de serviços.

Em síntese, apesar de a maioria do parque edificado da ARU não se encontrar em situação crítica, a identificação de 59 edifícios degradados, extremamente degradados ou em ruínas confirma a necessidade de uma resposta integrada, seletiva e territorialmente orientada. A ORU deverá, por isso, combinar instrumentos de incentivo, acompanhamento técnico, priorização espacial e intervenção pública no espaço envolvente, de modo a transformar estes focos de degradação em oportunidades de reabilitação, valorização patrimonial e reforço da qualidade urbana do Centro Histórico da Cidade de Paredes.

Tipo de problema	Número de edifícios	Percentagem
Degradado	23	38,33%
Extremamente degradado	19	31,67%
Em ruínas	17	28,33%

Edifícios em ruínas ou mau estado de conservação
Fonte: levantamento funcional (2026)



Edifícios em ruínas ou mau estado de conservação
Fonte: levantamento funcional (2026)



DIAGNÓSTICO

Centro urbano
denso e
funcionalmente
diverso: presença
residencial, serviços
de proximidade e
comércio ativo.

Fragilidades no
edificado, nos
espaços devolutos,
na limpeza urbana e
na mobilidade
condicionam a
imagem.

Elevado potencial
de valorização:
reabilitação urbana,
qualificação do
espaço público e
dinamização
económica.



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

A auscultação realizada junto de residentes e comerciantes evidencia que a mobilidade, o estacionamento e a vitalidade económica constituem os principais domínios de preocupação no Centro Histórico da Cidade de Paredes. Entre os comerciantes, a falta de estacionamento surge como um dos problemas mais referidos, sendo associada à redução da acessibilidade dos clientes e, consequentemente, à diminuição do consumo no comércio local. Esta perceção é reforçada pela referência ao estacionamento indevido, considerado uma situação recorrente, com impactos no trânsito, na fluidez da circulação e no conforto quotidiano de residentes, comerciantes e utilizadores do centro urbano.

A organização da circulação automóvel é também identificada como um constrangimento relevante. A predominância de vias de sentido único é percebida como fator que obriga a percursos mais longos e menos intuitivos, dificultando o acesso direto a determinados destinos no centro da cidade. Embora esta configuração possa ter vantagens do ponto de vista da gestão viária, a perceção recolhida aponta para a necessidade de calibrar melhor a relação entre circulação automóvel, estacionamento de curta duração, acessibilidade pedonal e apoio ao comércio de proximidade.

No domínio económico e comercial, os testemunhos recolhidos assinalam fragilidades associadas ao modelo de localização de parte do comércio. A existência de vários espaços comerciais no interior de edifícios residenciais, frequentemente identificados como “shoppings” pouco visíveis e pouco atrativos, é vista como um fator de perda de notoriedade e de menor capacidade de captação de clientes. A diferença entre rendas de espaços comerciais de rua e de espaços interiores, bem como o valor elevado das rendas, surge como outro elemento condicionador da instalação e permanência de atividades económicas. A isto acresce a perceção de que Paredes funciona, em parte, como cidade dormitório, com residentes que trabalham e consomem noutros territórios, designadamente no Porto, reduzindo a base quotidiana de procura local.

A imagem urbana e a qualidade do espaço público surgem igualmente como dimensões críticas. Foram identificados problemas de limpeza urbana, associados em particular a comportamentos de deposição indevida de lixo no espaço público, bem como insuficiências na manutenção e

atratividade dos espaços verdes existentes. A população idosa destaca ainda dificuldades relacionadas com a acessibilidade em espaços públicos, conjugadas com questões de limpeza e conforto urbano. Estes elementos apontam para a importância de uma intervenção que combine qualificação física, manutenção regular, educação cívica e melhoria das condições de utilização quotidiana do espaço público.

No que respeita ao edificado, a perceção dominante aponta para um estado de conservação globalmente razoável, embora sem avaliação particularmente positiva, uma vez que o parâmetro “bom” foi o menos votado. Esta leitura é coerente com a existência de necessidades de reparação e manutenção em parte do parque edificado, sem que tal implique uma imagem generalizada de degradação extrema. Ainda assim, a presença de estabelecimentos comerciais encerrados em várias horas do dia e de espaços comerciais pouco qualificados contribui para uma perceção de menor dinamismo urbano.

2.2. Expectativas e ambições

As expectativas da comunidade apontam para uma cidade mais dinâmica, limpa, acessível, atrativa e vivida. Um dado particularmente expressivo é o facto de 90% das pessoas inquiridas admitirem que, perante uma boa reabilitação urbana em Paredes, considerariam abrir um negócio e/ou comprar casa na cidade. Esta indicação revela uma margem significativa de confiança no potencial do território, desde que acompanhada por intervenções capazes de melhorar a qualidade urbana, reforçar a atratividade residencial e criar condições favoráveis à atividade económica.

No plano do espaço público, a comunidade valoriza a melhoria dos espaços verdes existentes, reclamando maior manutenção, limpeza, cuidado estético e capacidade de utilização. A instalação de equipamentos de exercício físico ao ar livre em jardins e parques surge como proposta associada à promoção de estilos de vida mais ativos e à criação de espaços de permanência mais funcionais. Estas aspirações sugerem que a reabilitação urbana deve ir além da recuperação do edificado, incorporando uma dimensão ambiental, recreativa e de bem-estar quotidiano.

A dinamização cultural e comunitária constitui outra expectativa relevante. A perceção de que a cidade é, por vezes, “vazia”, com pouca presença de pessoas na rua e com oferta limitada de atividades de lazer contínuas, sobretudo durante a semana, reforça a necessidade de promover eventos culturais, recreativos e comunitários que aumentem a vivência do espaço público, o sentimento de pertença e a permanência no centro urbano. Esta dimensão é particularmente importante para transformar a centralidade funcional de Paredes numa centralidade mais vivida, onde comércio, serviços, cultura e sociabilidade se reforcem mutuamente.

No tecido económico, as expectativas passam pela valorização do comércio existente, sobretudo dos espaços menos visíveis no interior dos edifícios, através de maior divulgação, reabilitação e cuidado formal. A comunidade reconhece a existência de uma variedade de estabelecimentos comerciais, mas identifica a necessidade de reforçar a sua atratividade, visibilidade e articulação com os percursos urbanos. A reabilitação das frentes comerciais, a melhoria da sinalética, a ativação de lojas encerradas e a criação de condições de estacionamento de curta duração podem contribuir para fortalecer esta dimensão.

2.3. Leitura prospetiva: riscos e oportunidades

A persistência dos problemas identificados pode acentuar riscos de perda de vitalidade urbana. A falta de estacionamento percebida pelos comerciantes, a existência de espaços comerciais pouco visíveis, a presença de lojas fechadas durante parte do dia e a reduzida circulação pedonal podem reforçar uma imagem de centro urbano funcionalmente disponível, mas insuficientemente vivido. Se não forem contrariadas, estas dinâmicas poderão contribuir para a erosão gradual da base comercial, para a redução da atratividade de novos investimentos e para uma menor apropriação quotidiana do espaço público.

Também os problemas de limpeza, manutenção dos espaços verdes e acessibilidade podem produzir efeitos cumulativos negativos. Quando persistentes, estes aspetos tendem a afetar a imagem urbana, a perceção de cuidado coletivo e a confiança dos residentes no espaço público. A população idosa é particularmente sensível a estes fatores, pelo que a melhoria da acessibilidade, da segurança pedonal, da limpeza e das condições de estadia deve constituir uma prioridade transversal.

Ao mesmo tempo, a auscultação revela oportunidades relevantes. Paredes é percecionada como uma cidade relativamente organizada, com ruas largas e retas, diversidade comercial, alguma tranquilidade urbana e menor congestionamento quando comparada com outras cidades. A proximidade da estação ferroviária e a presença visível de transportes públicos, nomeadamente autocarros, são também aspetos positivos destacados, sugerindo potencial para reforçar a articulação entre mobilidade sustentável, centralidade comercial e qualificação do espaço público.

A forte disponibilidade manifestada pelos inquiridos para investir, residir ou desenvolver atividade económica em Paredes caso exista uma reabilitação urbana adequada constitui uma oportunidade estratégica. Este dado indica que a ORU pode funcionar como instrumento de ativação de expectativas positivas, desde que consiga produzir resultados visíveis na qualidade do edificado, na atratividade dos espaços públicos, na dinamização cultural e na valorização do comércio local.

2.4. Vetores de transformação

A comunidade identifica vários fatores essenciais para a qualificação da ARU do Centro Histórico da Cidade de Paredes, que podem ser organizados em seis vetores principais.

- ✳ Mobilidade, estacionamento e acessibilidade. Importa melhorar a articulação entre circulação automóvel, estacionamento de curta duração, acessibilidade pedonal e apoio ao comércio local. A revisão de pontos críticos associados a sentidos únicos, estacionamento indevido e percursos pouco intuitivos deverá ser acompanhada por soluções que promovam segurança, fluidez e conforto para peões, residentes, comerciantes e visitantes.
- ✳ Qualificação do comércio e ativação de espaços económicos. A reabilitação urbana deve valorizar as frentes comerciais, reduzir a presença de espaços encerrados, melhorar a visibilidade dos estabelecimentos localizados no interior dos edifícios e criar mecanismos de divulgação e animação comercial. A ocupação de unidades devolutas ou subutilizadas pode reforçar a diversidade económica e aumentar a permanência de pessoas no centro.
- ✳ Espaço público, limpeza e manutenção urbana. A melhoria da limpeza, da recolha de resíduos, da manutenção dos arruamentos e da qualidade dos espaços verdes é central para reforçar a imagem urbana e a confiança da população. Ações regulares de manutenção devem ser complementadas por iniciativas de sensibilização cívica, em especial junto de crianças e jovens, promovendo responsabilidade ambiental e práticas adequadas de utilização do espaço público.
- ✳ Verde urbano, lazer e bem-estar. A criação e valorização de espaços verdes públicos, a instalação de equipamentos de exercício físico ao ar livre e a melhoria da atratividade estética e funcional dos jardins e parques podem reforçar a qualidade de vida, promover estilos de vida saudáveis e aumentar a utilização quotidiana do espaço público por diferentes grupos etários.
- ✳ Dinamização cultural e comunitária. A promoção de eventos culturais, recreativos e comunitários deve ser entendida como instrumento de revitalização urbana, capaz de aumentar a presença de pessoas na rua, reforçar o sentimento de pertença e estimular o comércio local. Esta programação deverá procurar regularidade e diversidade, evitando que a animação urbana dependa apenas de momentos excecionais.
- ✳ Habitação, reabilitação e atratividade residencial. A disponibilidade manifestada pela população para comprar casa ou abrir negócio em Paredes perante uma reabilitação

urbana qualificada reforça a importância de intervir no edificado, melhorar as condições habitacionais e tornar o centro mais atrativo para jovens, famílias, população sénior e novos investidores. A ORU deverá, por isso, articular incentivos à reabilitação, qualificação energética, acessibilidade universal e ativação económica, consolidando o Centro Histórico da Cidade de Paredes como espaço residencial, comercial e cívico de referência no concelho.

3. ANÁLISE SWOT

Forças

- Centralidade urbana consolidada, com forte peso demográfico no contexto da freguesia e do concelho, reunindo 15 459 residentes nas subsecções abrangidas pela ARU.
- Estrutura demográfica relativamente equilibrada, com uma base ativa expressiva: 57,5% da população encontra-se entre os 25 e os 64 anos, coexistindo com uma presença relevante de população jovem.
- Índice de envelhecimento moderado, embora já ligeiramente superior a 100, traduzindo uma estrutura etária menos envelhecida do que muitos centros urbanos consolidados.
- Parque habitacional amplo, com 6 774 alojamentos familiares, dos quais 5 769 correspondem a residências habituais, confirmando a forte função residencial permanente da ARU.
- Mercado de arrendamento com expressão relevante, representando cerca de 23% das residências habituais, o que confere alguma flexibilidade ao parque habitacional, apesar do predomínio da propriedade própria.
- Tecido económico denso e diversificado, com 927 unidades em funcionamento, distribuídas por comércio, restauração, serviços pessoais, serviços financeiros, serviços públicos e outros serviços.
- Presença significativa de funções centrais, administrativas, comerciais e de serviços, reforçando o papel da ARU como principal centralidade funcional da cidade de Paredes.
- Oferta comercial diversificada, com presença de comércio alimentar, produtos pessoais, comércio não especializado, artigos para o lar, higiene, saúde e beleza, lazer, cultura, desporto e equipamento profissional.
- Peso relevante da restauração e dos serviços pessoais, que contribuem para a sociabilidade quotidiana, a permanência no centro urbano e o apoio à população residente e utilizadora.

- Existência de equipamentos coletivos, serviços públicos e referências patrimoniais que reforçam a identidade urbana, a atratividade funcional e o papel cívico do centro da cidade.
- Tecido urbano relativamente estruturado, com ruas largas e retas em vários setores, percecionado pela população como uma cidade minimamente organizada e com menor congestionamento do que outras centralidades próximas.
- Boa acessibilidade potencial, associada à proximidade da estação ferroviária e à presença de transporte coletivo rodoviário, identificada pela população como um aspeto positivo.

Fraquezas

- Existência de 1 206 edifícios com necessidades de reparação nas subsecções abrangidas pela ARU, correspondendo a cerca de 41% do parque edificado.
- Presença de 59 situações críticas no edificado identificadas em trabalho de campo, incluindo 23 edifícios degradados, 19 extremamente degradados e 17 em ruínas.
- Parque edificado marcado por forte peso de construções das décadas finais do século XX, particularmente entre 1946 e 2000, com potenciais necessidades de atualização funcional, energética, construtiva e de acessibilidade.
- Existência de 985 alojamentos que não correspondem a residência habitual, constituindo uma bolsa habitacional subutilizada ou não permanentemente ocupada.
- Predomínio da propriedade própria face ao arrendamento, com um rácio próximo de 3:1, limitando parcialmente a rotação residencial e a disponibilidade de soluções habitacionais flexíveis.
- Existência de 142 unidades económicas devolutas, correspondendo a cerca de 13,3% do total identificado, com impacto na continuidade das frentes urbanas e na vitalidade económica.
- Presença de estabelecimentos comerciais encerrados em várias horas do dia, contribuindo para uma perceção de menor dinamismo urbano e menor apropriação quotidiana do espaço público.
- Fragilidade de parte do comércio localizado no interior de edifícios residenciais, com menor visibilidade, menor atratividade e fraca divulgação face ao comércio de rua.
- Perceção de falta de estacionamento, sobretudo por parte dos comerciantes, com impacto negativo na acessibilidade dos clientes e na competitividade do comércio local.

- Ocorrência de estacionamento indevido, com efeitos na fluidez da circulação, na segurança e no conforto quotidiano dos utilizadores do centro urbano.
- Organização viária percecionada como pouco intuitiva em alguns setores, nomeadamente devido à predominância de vias de sentido único que obrigam a percursos automóveis mais longos.
- Problemas de limpeza urbana e deposição indevida de resíduos, com impacto na imagem urbana e na qualidade de utilização do espaço público.
- Défices de manutenção, atratividade e diversidade funcional dos espaços verdes públicos existentes.
- Persistência de barreiras de acessibilidade em espaços públicos, particularmente sentidas pela população idosa.
- Perceção de cidade pouco vivida em determinados períodos, com reduzida presença de pessoas na rua e oferta cultural e recreativa pouco contínua durante a semana.

Oportunidades

- Existência de instrumentos de financiamento e incentivo à reabilitação urbana, à eficiência energética, à qualificação do espaço público e à habitação, no quadro do Portugal 2030, Norte 2030, PRR e outros programas nacionais e europeus.
- Benefícios fiscais e instrumentos associados às ARU, que podem estimular a reabilitação privada do edificado, a mobilização de imóveis devolutos e a melhoria das condições habitacionais.
- Reforço das políticas nacionais e europeias orientadas para a transição energética, criando enquadramento favorável para intervenções de eficiência energética em edifícios residenciais, comerciais e de serviços.
- Crescente valorização social e institucional da habitação acessível e do arrendamento a custos comportáveis, abrindo margem para programas de mobilização de alojamentos devolutos ou subutilizados.
- Maior procura por centralidades urbanas bem servidas, compactas e com serviços de proximidade, num contexto de valorização da qualidade de vida, redução de deslocações e proximidade funcional.
- Potencial de articulação com estratégias metropolitanas e regionais de mobilidade sustentável, nomeadamente através do reforço da intermodalidade entre transporte ferroviário, autocarro, mobilidade pedonal e modos suaves.

- Valorização crescente do comércio local, dos serviços de proximidade e dos centros urbanos tradicionais enquanto espaços de consumo quotidiano, identidade territorial e sociabilidade.
- Transição digital do comércio e dos serviços, permitindo melhorar a visibilidade dos estabelecimentos, divulgar espaços comerciais menos expostos e criar novas formas de relação com consumidores.
- Crescente procura por espaços públicos qualificados, verdes urbanos, equipamentos de exercício ao ar livre e soluções de bem-estar, saúde e lazer de proximidade.
- Programas e agendas públicas de adaptação climática, infraestrutura verde, renaturalização urbana e aumento da sombra, que podem enquadrar intervenções de qualificação ambiental.
- Dinâmicas metropolitanas de redistribuição residencial e económica que podem tornar cidades intermédias e centralidades concelhias mais atrativas para famílias, jovens profissionais e pequenos negócios.
- Possibilidade de reforçar a cooperação com entidades públicas, associações empresariais, instituições locais e agentes económicos em torno de programas de dinamização comercial, cultural e comunitária.

Ameaças

- Continuação da concorrência exercida por grandes superfícies comerciais, centros comerciais regionais e plataformas de comércio eletrónico, com potencial impacto na procura dirigida ao comércio local.
- Aumento dos custos de construção, materiais, energia e financiamento, podendo dificultar a reabilitação privada e atrasar investimentos de proprietários, condomínios e pequenas empresas.
- Pressão financeira sobre famílias e pequenos negócios, reduzindo a capacidade de realizar obras de conservação, modernização energética e adaptação funcional dos imóveis.
- Envelhecimento progressivo da população à escala nacional e regional, com potenciais impactos sobre a procura de serviços, acessibilidade, cuidados de proximidade e adaptação do parque habitacional.
- Risco de agravamento da pobreza energética, sobretudo em edifícios construídos antes da consolidação de padrões exigentes de desempenho térmico e energético.

- Persistência de padrões de pendularidade metropolitana, com parte da população residente a trabalhar e consumir fora da cidade, reduzindo a base diária de procura do comércio e dos serviços locais.
- Eventual reforço da dependência automóvel nas deslocações quotidianas, aumentando pressão sobre estacionamento, emissões, ruído e conflito entre mobilidade motorizada e fruição pedonal.
- Vulnerabilidade dos centros urbanos tradicionais a fenómenos de esvaziamento funcional, caso não consigam competir em conveniência, experiência urbana, diversidade de oferta e qualidade do espaço público.
- Incerteza associada aos ciclos de financiamento público, concursos e procedimentos administrativos, podendo atrasar obras estruturantes ou limitar a continuidade das intervenções.
- Intensificação de riscos climáticos, como ondas de calor, precipitação intensa e sobrecarga dos sistemas de drenagem, com impacto no conforto urbano, na conservação do edificado e na utilização do espaço público.
- Dificuldade de mobilização de proprietários privados dispersos, sobretudo em contextos de heranças indivisas, ausência de capacidade financeira ou reduzido interesse na reabilitação.
- Possível aumento das rendas comerciais em localizações mais atrativas, dificultando a instalação de pequenos negócios e favorecendo a rotatividade ou encerramento de atividades de proximidade.

IV

ESTRATÉGIA

Reabilitar o
edificado e reforçar
a função residencial
do centro urbano.

Qualificar o espaço
público, os
equipamentos e as
infraestruturas de
proximidade.

Dinamizar o
comércio, a cultura
e a participação
comunitária para
tornar Paredes mais
viva e atrativa.



1. OPÇÕES ESTRATÉGICAS

1.1. Visão

UMA CIDADE QUALIFICADA, VIVA E INCLUSIVA

Consolidar o Centro Histórico da Cidade de Paredes como principal centralidade urbana do concelho, reforçando a sua atratividade residencial, económica, cultural e institucional, através da reabilitação do edificado, da qualificação do espaço público, da dinamização do comércio local, da valorização dos equipamentos e da promoção de uma cidade mais acessível, verde, cuidada e vivida.



QUALIFICAR



VIVER



INCLUIR

1.2. Eixos estratégicos

A. Reabilitação urbana, habitação e qualificação do edificado

A reabilitação urbana constitui uma dimensão estruturante da valorização do Centro Histórico da Cidade de Paredes, na medida em que a qualidade do edificado influencia diretamente a atratividade residencial, a imagem urbana, o conforto habitacional e a sustentabilidade do território. Num contexto marcado pela coexistência de imóveis antigos, edifícios construídos em ciclos de expansão mais recentes e situações pontuais de degradação, importa assumir o parque edificado como recurso central para a consolidação urbana. A habitação, em particular, deve ser entendida como condição essencial para manter população, atrair novos residentes e assegurar uma cidade viva ao longo de todo o dia.

B. Espaço público, mobilidade, infraestruturas e ambiente urbano

O espaço público é o suporte principal da vida urbana, da circulação quotidiana, da sociabilidade e da perceção de qualidade da cidade. A sua qualificação deve articular conforto, segurança, acessibilidade universal, continuidade pedonal, funcionalidade viária, qualidade ambiental e integração paisagística. Ao mesmo tempo, as infraestruturas urbanas constituem a base material indispensável ao bom funcionamento da cidade, exigindo manutenção, modernização e adaptação às novas exigências ambientais e climáticas. Este eixo assume, por isso, a cidade como espaço de uso coletivo, onde mobilidade, ambiente urbano e infraestruturização se cruzam na construção de um território mais inclusivo, eficiente e resiliente.

C. Equipamentos coletivos, serviços de proximidade e coesão social

Os equipamentos coletivos e os serviços de proximidade desempenham um papel decisivo na organização da vida quotidiana, no apoio às famílias, na inclusão social e na coesão territorial. A sua presença, qualidade e acessibilidade contribuem para reduzir desigualdades, reforçar centralidades locais e garantir melhores condições de vida à população residente. Este eixo valoriza a dimensão social da reabilitação urbana, reconhecendo que a qualificação física da cidade deve ser acompanhada pela consolidação de respostas públicas, comunitárias, educativas, culturais, desportivas e sociais adequadas às necessidades de diferentes grupos etários e sociais.

D. Dinamização económica, comércio local e centralidade urbana

A vitalidade económica é essencial para a afirmação do Centro Histórico da Cidade de Paredes como centralidade urbana ativa e atrativa. O comércio local, os serviços de proximidade, a restauração e as pequenas atividades económicas contribuem para a animação das ruas, a criação de emprego, a retenção de consumo e a valorização da identidade urbana. Num contexto de concorrência externa, alterações nos hábitos de consumo e desafios associados à visibilidade e modernização dos estabelecimentos, este eixo sublinha a importância de reforçar a relação entre economia local, espaço público qualificado, acessibilidade, programação urbana e permanência de pessoas no centro.

F. Cultura, identidade, participação e animação urbana

A cultura, a identidade local e a participação comunitária são dimensões fundamentais para transformar a reabilitação urbana num processo partilhado e socialmente apropriado. A valorização das tradições, das coletividades, dos eventos locais e da memória urbana contribui para reforçar o sentimento de pertença e para dar maior intensidade à vivência dos espaços públicos. Este eixo reconhece que uma cidade qualificada não depende apenas da melhoria física do edificado ou das infraestruturas, mas também da capacidade de gerar encontro, participação, programação regular e experiências urbanas significativas para residentes, comerciantes, visitantes e instituições locais.

1.3. Objetivos

A. Reabilitação urbana, habitação e qualificação do edificado

- A1. Promover a reabilitação do parque edificado, reduzindo situações de degradação, abandono ou subutilização e reforçando a qualidade construtiva, funcional e urbana dos imóveis.
- A2. Reforçar a oferta habitacional qualificada, acessível e adequada a diferentes perfis de residentes, contribuindo para a fixação de população e para a vitalidade residencial do centro urbano.
- A3. Incentivar a melhoria das condições de conforto, eficiência energética, salubridade e acessibilidade dos edifícios, valorizando simultaneamente os elementos patrimoniais e identitários relevantes.

B. Espaço público, mobilidade, infraestruturas e ambiente urbano

- B1. Qualificar o espaço público enquanto suporte da vida urbana, reforçando a segurança, o conforto, a acessibilidade universal e a atratividade dos espaços de circulação e permanência.
- B2. Melhorar as condições de mobilidade quotidiana, promovendo maior equilíbrio entre circulação automóvel, estacionamento, deslocações pedonais, transporte coletivo e modos suaves.
- B3. Modernizar as infraestruturas urbanas e reforçar a qualidade ambiental, através de soluções que promovam eficiência, resiliência climática, valorização paisagística e melhor funcionamento urbano.

C. Equipamentos coletivos, serviços de proximidade e coesão social

- C1. Reforçar a rede de equipamentos coletivos e serviços de proximidade, assegurando respostas adequadas às necessidades sociais, educativas, culturais, desportivas e comunitárias da população.
- C2. Promover a coesão social e territorial, garantindo melhores condições de acesso a funções urbanas essenciais e reduzindo desigualdades na utilização dos recursos e serviços disponíveis.
- C3. Valorizar os equipamentos existentes como espaços de encontro, apoio à comunidade e dinamização local, reforçando a sua integração na vida quotidiana da freguesia e da cidade.

D. Dinamização económica, comércio local e centralidade urbana

D1. Fortalecer a vitalidade económica do centro urbano, apoiando o comércio local, os serviços de proximidade e a ocupação ativa das frentes comerciais.

D2. Promover a modernização, visibilidade e competitividade das atividades económicas locais, articulando qualificação física, comunicação, formação e animação urbana.

D3. Consolidar a centralidade funcional da cidade de Paredes, reforçando a sua capacidade de atrair residentes, consumidores, visitantes, investimento e novas atividades económicas.

E. Cultura, identidade, participação e animação urbana

E1. Valorizar a identidade local, a memória urbana e as tradições comunitárias, reforçando o sentimento de pertença e a relação da população com o território.

E2. Estimular a participação das coletividades, associações, instituições, comerciantes e residentes na construção de uma cidade mais ativa, colaborativa e apropriada pela comunidade.

E3. Dinamizar a programação cultural, recreativa e comunitária, aumentando a vivência do espaço público, a permanência no centro urbano e a atratividade da cidade ao longo do ano.

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, articulando estas dimensões com estratégias de mobilidade pedonal, acessibilidade universal, qualificação do espaço público e valorização das centralidades comerciais. 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 o Centro Histórico da Cidade de Paredes — consolidar uma centralidade urbana qualificada, viva e inclusiva, reforçando a sua atratividade residencial, económica, cultural e institucional — traduz, à escala da ARU, os principais pilares do PDM, do PEDU e da política municipal de reabilitação urbana. Enquanto principal centro funcional do concelho, esta área reúne população residente expressiva, comércio, serviços, equipamentos coletivos, funções

administrativas, referências patrimoniais e espaços públicos estruturantes, constituindo um território prioritário para a articulação entre reabilitação do edificado, qualificação urbana, dinamização económica e coesão social. Neste contexto, a recuperação de imóveis degradados ou devolutos, a valorização das frentes urbanas, a melhoria da habitabilidade e a mobilização de incentivos à reabilitação privada devem ser entendidas como instrumentos de política urbana e económica, capazes de reforçar a qualidade da imagem urbana, a segurança, a permanência de pessoas no centro e a capacidade de atração de novos residentes, atividades e investimentos.

A qualificação do espaço público, da mobilidade e das infraestruturas constitui uma dimensão central desta estratégia. A melhoria dos arruamentos, passeios, acessibilidades, espaços verdes, áreas de estadia e ligações a equipamentos deve contribuir para tornar o centro urbano mais confortável, inclusivo e funcional, assegurando melhores condições de circulação pedonal, gestão do estacionamento, acesso ao comércio local e utilização quotidiana dos serviços. Esta orientação articula-se diretamente com o PMUS/PAMUS e com os objetivos de mobilidade sustentável, ao reconhecer que a vitalidade do centro depende da capacidade de equilibrar circulação automóvel, transporte coletivo, modos suaves, estacionamento de curta duração, segurança rodoviária e qualidade ambiental. A modernização das redes urbanas, designadamente de abastecimento de água, saneamento, drenagem e outros sistemas técnicos, reforça esta perspetiva, assegurando que a reabilitação visível do espaço urbano é acompanhada por uma melhoria efetiva das condições de funcionamento da cidade.

A valorização dos equipamentos coletivos, dos serviços de proximidade e das respostas sociais reforça a dimensão inclusiva da ORU. A intervenção em equipamentos culturais, educativos, desportivos, administrativos, sociais e comunitários deve ser entendida como condição para melhorar a qualidade de vida da população, apoiar famílias, jovens e idosos, fortalecer a coesão territorial e consolidar o papel da cidade de Paredes como centro de referência no acesso a funções urbanas essenciais. Esta dimensão é particularmente relevante num território que combina forte presença residencial com uma elevada concentração de serviços, comércio, instituições e equipamentos, exigindo que a reabilitação urbana seja orientada não apenas para a valorização física, mas também para a qualificação das respostas quotidianas prestadas à comunidade.

A dinamização económica e comercial surge igualmente como vetor estruturante da estratégia. O Centro Histórico da Cidade de Paredes apresenta uma base económica diversificada, mas enfrenta desafios relacionados com espaços devolutos, menor visibilidade de alguns estabelecimentos, dificuldades de estacionamento e necessidade de reforço da atratividade das frentes comerciais. A ORU deve, por isso, contribuir para fortalecer o comércio local, modernizar estabelecimentos, qualificar pisos térreos, promover a ocupação de espaços inativos e articular

eventos, programação cultural e consumo de proximidade. Esta abordagem permite transformar a reabilitação urbana num fator de competitividade territorial, reforçando a permanência de pessoas no centro, a retenção de consumo local e a criação de condições para novas iniciativas económicas.

Por fim, a cultura, a identidade local, a participação comunitária e a animação urbana assumem um papel decisivo na apropriação social da estratégia. A valorização das coletividades, das tradições locais, dos eventos comunitários, da memória urbana e da programação regular do espaço público contribui para combater a perceção de um centro pouco vivido em determinados períodos e para reforçar o sentimento de pertença da população. A articulação entre reabilitação física, dinamização cultural e envolvimento dos residentes, comerciantes, associações e instituições locais permite consolidar uma cidade mais ativa, cuidada e reconhecida pela sua qualidade urbana. Assim, a ORU do Centro Histórico da Cidade de Paredes afirma-se como instrumento de convergência entre planeamento, investimento e participação, procurando transformar fragilidades identificadas no edificado, no espaço público, na mobilidade, no comércio e na imagem urbana em oportunidades de regeneração, sustentabilidade, coesão e valorização territorial.

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 e estimativa orçamental.

Ação 1 – Habitação a custos controlados e acessíveis

Descrição	Promoção de soluções habitacionais a custos controlados e acessíveis, através de construção, reabilitação ou adaptação de imóveis, reforçando a oferta dirigida a famílias, jovens e população com dificuldades de acesso ao mercado habitacional.
Tipologia	Equipamentos
Abrangência territorial	Município
Estimativa orçamental	8 830 000 €
Estimativa para conclusão	2030

Ação 2 – Zona Desportiva de Paredes

Descrição	Qualificação e desenvolvimento da zona desportiva de Paredes, reforçando a oferta de equipamentos para prática desportiva, lazer ativo, atividade física regular e utilização comunitária.
Tipologia	Equipamentos
Abrangência territorial	Freguesia
Estimativa orçamental	2 000 000 €
Estimativa para conclusão	2029

Ação 3 – Melhorias no Parque da Cidade

Descrição	Intervenções de valorização, manutenção e qualificação funcional do Parque da Cidade, reforçando o seu papel como espaço verde estruturante, de recreio, lazer, encontro e bem-estar urbano.
Tipologia	Infraestruturas Urbanas; Equipamentos
Abrangência territorial	ARU
Estimativa orçamental	300 000 €
Estimativa para conclusão	2027

Ação 4 – Novo cemitério ou alargamento do existente

Descrição	Criação de novo equipamento cemiterial ou alargamento do cemitério existente, garantindo resposta adequada às necessidades da população e melhoria das condições funcionais e de acessibilidade.
Tipologia	Equipamentos
Abrangência territorial	Freguesia
Estimativa orçamental	500 000 €
Estimativa para conclusão	2030

Ação 5 – Arruamentos diversos

Descrição	Beneficiação de arruamentos, incluindo pavimentação, reperfilamento, melhoria de passeios, acessibilidade, drenagem e condições de segurança da circulação automóvel e pedonal.
Tipologia	Infraestruturas Urbanas
Abrangência territorial	Freguesia
Estimativa orçamental	500 000 €
Estimativa para conclusão	2031

Ação 6 – Requalificação da Biblioteca

Descrição	Intervenção de qualificação física, funcional e tecnológica da Biblioteca, reforçando o seu papel como equipamento cultural, educativo e comunitário de referência.
Tipologia	Equipamentos
Abrangência territorial	ARU
Estimativa orçamental	1 000 000 €
Estimativa para conclusão	2029

Ação 7 – Residência Universitária

Descrição	Criação ou adaptação de edifício para residência universitária, reforçando a capacidade de alojamento estudantil e a articulação entre ensino superior, cidade e economia local.
Tipologia	Equipamentos
Abrangência territorial	Freguesia
Estimativa orçamental	3 000 000 €
Estimativa para conclusão	2030

Ação 8 – Unidade da CESP

Descrição	Desenvolvimento de unidade associada à CESP, reforçando a presença de funções de ensino, saúde, formação e serviços qualificados no território.
Tipologia	Equipamentos
Abrangência territorial	Freguesia
Estimativa orçamental	3 000 000 €
Estimativa para conclusão	2030

Ação 9 – Reabilitação do arruamento de acesso ao Parque da Cidade

Descrição	Qualificação do arruamento de acesso ao Parque da Cidade, melhorando as condições de circulação, acessibilidade pedonal, segurança, imagem urbana e articulação com o espaço verde envolvente.
Tipologia	Infraestruturas Urbanas
Abrangência territorial	ARU
Estimativa orçamental	250 000 €
Estimativa para conclusão	2027

Ação 10 – Nova piscina municipal

Descrição	Construção de nova piscina municipal, reforçando a oferta desportiva, educativa, recreativa e de promoção da saúde no concelho.
Tipologia	Equipamentos
Abrangência territorial	Município
Estimativa orçamental	4 500 000 €
Estimativa para conclusão	2032

Ação 11 – Reabilitação da Escola de Bitarães como Casa do Povo

Descrição	Reabilitação da antiga Escola de Bitarães e sua refuncionalização como Casa do Povo, criando um espaço de apoio à comunidade, às associações locais e à dinamização sociocultural.
Tipologia	Equipamentos
Abrangência territorial	Freguesia
Estimativa orçamental	350 000 €
Estimativa para conclusão	2028

Ação 12 – Creche em Mouriz

Descrição	Desenvolvimento de solução municipal para criação de creche em Mouriz, eventualmente em articulação com entidades locais, reforçando a oferta de equipamentos de infância e apoio às famílias.
Tipologia	Equipamentos
Abrangência territorial	Freguesia
Estimativa orçamental	750 000 €
Estimativa para conclusão	2029

Ação 13 – Requalificação do edifício da Junta de Freguesia

Descrição	Intervenção de beneficiação do edifício da Junta de Freguesia, incluindo resolução de problemas construtivos, melhoria da acessibilidade e qualificação das condições de atendimento público.
Tipologia	Equipamentos
Abrangência territorial	Freguesia
Estimativa orçamental	300 000 €
Estimativa para conclusão	2027

Ação 14 – Parque infantil junto ao polidesportivo

Descrição	Instalação de parque infantil no polidesportivo junto à Junta de Freguesia, reforçando a oferta de espaços de recreio, lazer familiar e utilização intergeracional.
Tipologia	Equipamentos
Abrangência territorial	Freguesia
Estimativa orçamental	75 000 €
Estimativa para conclusão	2027

Ação 15 – Água, saneamento e arruamentos em Mouriz e Bitarães

Descrição	Intervenções de infraestruturação e qualificação urbana em Mouriz e Bitarães, incluindo abastecimento de água, saneamento, pavimentação, acessibilidade e melhoria das condições de circulação.
Tipologia	Infraestruturas Urbanas
Abrangência territorial	Freguesia
Estimativa orçamental	1 250 000 €
Estimativa para conclusão	2031

Ação 16 – Reabilitação e refuncionalização de edifícios públicos de proximidade

Descrição	Recuperação de edifícios públicos ou comunitários existentes, designadamente antigos infantários, edifícios das antigas juntas e outros imóveis em Bitarães, Mouriz e Madalena, para acolher funções associativas, arquivo, serviços de proximidade ou usos comunitários.
Tipologia	Equipamentos
Abrangência territorial	Freguesia
Estimativa orçamental	600 000 €
Estimativa para conclusão	2032

Ação 17 – Programa de apoio à saúde oral

Descrição	Criação de programa de apoio a consultas de medicina dentária para população mais desfavorecida, em articulação com protocolo com a CESPu ou entidade parceira, reforçando respostas sociais de proximidade.
Tipologia	Gestão e animação urbana
Abrangência territorial	Freguesia
Estimativa orçamental	60 000 €
Estimativa para conclusão	2027

Ação 18 – Valorização de cemitérios, capelas e equipamentos religiosos de proximidade

Descrição	Intervenções de reabilitação, ampliação ou qualificação de equipamentos de proximidade, incluindo Largo da Igreja de São Tomé, cemitério de Bitarães, capela mortuária de Bitarães, antiga igreja da Madalena e Casa da Paróquia.
Tipologia	Equipamentos
Abrangência territorial	Freguesia
Estimativa orçamental	900 000 €
Estimativa para conclusão	2030

Ação 19 – Embelezamento urbano e valorização de espaços verdes de proximidade

Descrição	Programa de melhoria da imagem urbana, reforço de flores e elementos verdes, qualificação da manutenção dos espaços ajardinados e valorização de espaços como o Parque José Guilherme, promovendo maior atratividade, conforto e apropriação quotidiana.
Tipologia	Infraestruturas Urbanas; Gestão e animação urbana
Abrangência territorial	Freguesia
Estimativa orçamental	150 000 €
Estimativa para conclusão	2028

Ação 20 – Programa anual de dinamização cultural e comunitária

Descrição	Criação de um programa anual de apoio à dinamização cultural, recreativa e comunitária da freguesia, articulando coletividades, associações, escolas, comércio local e Junta de Freguesia.
Tipologia	Gestão e animação urbana
Abrangência territorial	Freguesia
Estimativa orçamental	40 000 €
Estimativa para conclusão	2027

Ação 21 – Encontro com coletividades para o Cantar das Janeiras

Descrição	Organização de encontro anual com coletividades, grupos culturais e associações locais para valorização do Cantar das Janeiras, reforçando a preservação das tradições populares, a participação comunitária e a animação urbana no início do ano.
Tipologia	Gestão e animação urbana
Abrangência territorial	Freguesia
Estimativa orçamental	7 500 €
Estimativa para conclusão	2027

Ação 22 – Celebração do Carnaval em Bitarões

Descrição	Apoio à organização e dinamização da celebração do Carnaval em Bitarões, envolvendo comunidade local, associações, escolas e comércio, promovendo animação urbana e participação intergeracional.
Tipologia	Gestão e animação urbana
Abrangência territorial	Freguesia
Estimativa orçamental	12 500 €
Estimativa para conclusão	2028

Ação 23 – Apoio às Marchas em Gondalães

Descrição	Apoio logístico, técnico e financeiro à realização das Marchas em Gondalães, promovendo a continuidade de práticas culturais e comunitárias, a participação das coletividades e a valorização do espaço público como lugar de encontro.
Tipologia	Gestão e animação urbana
Abrangência territorial	Freguesia
Estimativa orçamental	15 000 €
Estimativa para conclusão	2028

Ação 24 – Dinamização da celebração da Sexta-feira 13

Descrição	Programação de atividades culturais, recreativas e comerciais associadas à celebração da Sexta-feira 13, potenciando a animação urbana, a atração de visitantes e a participação dos estabelecimentos locais.
Tipologia	Gestão e animação urbana; Atividades Económicas
Abrangência territorial	Freguesia
Estimativa orçamental	20 000 €
Estimativa para conclusão	2028

Ação 25 – Noite Branca em Bitarães

Descrição	Criação e dinamização da Noite Branca em Bitarães, com programação cultural, comercial e recreativa em horário alargado, envolvendo comércio, restauração, associações e população local.
Tipologia	Gestão e animação urbana; Atividades Económicas
Abrangência territorial	Freguesia
Estimativa orçamental	25 000 €
Estimativa para conclusão	2029

Ação 26 – Comemoração dos 35 anos da cidade de Paredes

Descrição	Organização de programa comemorativo dos 35 anos da cidade de Paredes, integrando iniciativas culturais, exposições, momentos institucionais, atividades comunitárias e ações de valorização da memória urbana e da identidade coletiva.
Tipologia	Gestão e animação urbana
Abrangência territorial	Município
Estimativa orçamental	35 000 €
Estimativa para conclusão	2026

Ação 27 – Programa de ativação do comércio em eventos locais

Descrição	Desenvolvimento de iniciativas de articulação entre eventos culturais e comércio local, incluindo montras temáticas, campanhas promocionais, percursos comerciais, horários alargados e ações de comunicação conjunta.
Tipologia	Atividades Económicas; Gestão e animação urbana
Abrangência territorial	ARU/Freguesia
Estimativa orçamental	20 000 €
Estimativa para conclusão	2028

Ação 28 – Agenda cultural de proximidade

Descrição	Criação de agenda regular de pequenas iniciativas culturais e recreativas em espaços públicos, equipamentos e centralidades locais, promovendo programação descentralizada, previsível e articulada com coletividades, escolas, comércio e associações.
Tipologia	Gestão e animação urbana
Abrangência territorial	Freguesia
Estimativa orçamental	30 000 €
Estimativa para conclusão	2029

Ação 29 – Programa de comunicação e identidade dos eventos locais

Descrição	Desenvolvimento de imagem gráfica, plano de comunicação, suportes digitais e materiais promocionais para os principais eventos culturais e comunitários da freguesia, reforçando notoriedade, participação e capacidade de atração de públicos.
Tipologia	Gestão e animação urbana
Abrangência territorial	Freguesia
Estimativa orçamental	15 000 €
Estimativa para conclusão	2027

Ação 30 – Comunicação e envolvimento

Descrição	Elaboração e execução de plano de comunicação e marketing da ORU, incluindo ações de divulgação pública, fóruns de auscultação, sessões temáticas e edição de materiais informativos sobre objetivos, projetos, benefícios e incentivos à reabilitação privada.
Tipologia	Gestão e animação urbana
Abrangência territorial	ARU
Estimativa orçamental	10 000 €
Estimativa para conclusão	2026

Ação 31 – Espaço público inclusivo

Descrição	Programa de intervenção no espaço público para eliminação ou redução de barreiras arquitetónicas, reforçando a acessibilidade universal, a segurança e a utilização inclusiva dos espaços urbanos.
Tipologia	Equipamentos; Infraestruturas Urbanas
Abrangência territorial	ARU
Estimativa orçamental	200 000 €
Estimativa para conclusão	2034

Ação 32 – Pavimentação, infraestruturação e reperfilamento de arruamentos

Descrição	Beneficiação de arruamentos, assegurando melhores condições de conforto, segurança, acessibilidade e funcionalidade da circulação pedonal, ciclável e automóvel.
Tipologia	Equipamentos; Infraestruturas Urbanas
Abrangência territorial	ARU
Estimativa orçamental	200 000 €
Estimativa para conclusão	2034

Ação 33 – Reabilitação e qualificação do património

Descrição	Reabilitação ou qualificação de elementos classificados ou reconhecidos como de valor patrimonial, arquitetónico, histórico ou simbólico em instrumentos municipais, regionais ou nacionais.
Tipologia	Equipamentos; Infraestruturas Urbanas
Abrangência territorial	ARU
Estimativa orçamental	100 000 €
Estimativa para conclusão	2034

Ação 34 – Programa Comércio Reabilitado

Descrição	Criação de regime de incentivos à reabilitação, modernização e valorização de estabelecimentos comerciais, promovendo a melhoria da imagem urbana, da atratividade e da competitividade do comércio local.
Tipologia	Atividades Económicas; Gestão e animação urbana
Abrangência territorial	ARU
Estimativa orçamental	50 000 €
Estimativa para conclusão	2029

Ação 35 – Dinamização de formação para a economia social

Descrição	Dinamização de ações de formação orientadas para a valorização das atividades produtivas locais, da identidade territorial, da economia social e das competências dos agentes locais.
Tipologia	Gestão e animação urbana; Atividades Económicas
Abrangência territorial	Freguesia
Estimativa orçamental	90 000 €
Estimativa para conclusão	2034

Ação 36 – Percursos e rotas urbanas

Descrição	Criação de percursos e rotas urbanas de visitação e interpretação de elementos patrimoniais, culturais e urbanos, em articulação com o comércio local e a dinamização das centralidades.
Tipologia	Gestão e animação urbana
Abrangência territorial	Freguesia
Estimativa orçamental	50 000 €
Estimativa para conclusão	2034

Ação 37 – Bairro piloto de Reabilitação Integrada

Descrição	Programa de reabilitação habitacional com pacotes-tipo orientados para eficiência energética, acessibilidade e salubridade, incluindo balcão técnico para proprietários e condomínios, mobilização de incentivos fiscais em ARU e financiamento reembolsável.
Tipologia	Infraestruturas Urbanas
Abrangência territorial	Freguesia
Estimativa orçamental	300 000 €
Estimativa para conclusão	2034

Ação 38 – Dinamização do mercado de arrendamento

Descrição	Criação de medidas de incentivo à colocação de fogos devolutos no mercado de arrendamento, articulando programas nacionais de habitação, financiamento à reabilitação e medidas específicas de apoio a segmentos como jovens e famílias.
Tipologia	Gestão e animação urbana
Abrangência territorial	Município
Estimativa orçamental	100 000 €
Estimativa para conclusão	2027

Ação 39 – Incubadora de projetos

Descrição	Criação de programa de estágios e incentivos a jovens arquitetos e técnicos, orientado para apoio à reabilitação urbana, elaboração de projetos de intervenção e acompanhamento de proprietários e residentes.
Tipologia	Gestão e animação urbana
Abrangência territorial	Município
Estimativa orçamental	50 000 €
Estimativa para conclusão	2034

Ação 40 – Loja da Reabilitação Urbana

Descrição	Criação de plataforma eletrónica municipal gratuita de apoio à reabilitação, agregando empresas, técnicos, artífices, fornecedores e soluções especializadas, promovendo a articulação entre proprietários, residentes e tecido económico local.
Tipologia	Gestão e animação urbana
Abrangência territorial	Município
Estimativa orçamental	20 000 €
Estimativa para conclusão	2034

Ação 41 – Prémio de Reabilitação Urbana

Descrição	Realização de concurso anual de reabilitação urbana, associado a mostra municipal, com prémios para boas práticas e criação de repositório de exemplos de intervenção qualificada.
Tipologia	Gestão e animação urbana
Abrangência territorial	Município
Estimativa orçamental	50 000 €
Estimativa para conclusão	2034

Ação 42 – Concurso de fotografia

Descrição	Concurso de fotografia subordinado ao tema da regeneração urbana, com prémios associados à promoção dos produtos locais, comércio retalhista e valorização da identidade urbana.
Tipologia	Gestão e animação urbana
Abrangência territorial	Município
Estimativa orçamental	20 000 €
Estimativa para conclusão	2034

Ação 43 – Lojas com História

Descrição	Implementação do projeto Lojas com História de Paredes, promovendo classificação, valorização, apoio e divulgação de estabelecimentos de interesse histórico, cultural, económico ou identitário.
Tipologia	Atividades Económicas; Gestão e animação urbana
Abrangência territorial	Município
Estimativa orçamental	30 000 €
Estimativa para conclusão	2028

Ação 44 – Campanha de sensibilização para compras no comércio local

Descrição	Realização de campanhas de informação e incentivo à compra no comércio local, incluindo ações cruzadas entre lojas e restaurantes, dias especiais do comércio, promoções temáticas e iniciativas de fidelização de consumidores.
Tipologia	Atividades Económicas; Gestão e animação urbana
Abrangência territorial	Município
Estimativa orçamental	15 000 €
Estimativa para conclusão	2027

Ação 45 – Formação e qualificação no comércio retalhista

Descrição	Realização de sessões de formação para proprietários e trabalhadores do comércio retalhista, privilegiando áreas como vitrinismo, atendimento, promoção, comunicação digital e qualificação da experiência de compra.
Tipologia	Atividades Económicas; Gestão e animação urbana
Abrangência territorial	Município
Estimativa orçamental	75 000 €
Estimativa para conclusão	2034

Ação 46 – Saneamento e abastecimento de água

Descrição	Reabilitação e qualificação das redes de saneamento e abastecimento de água, colmatando pontos críticos, melhorando a eficiência das infraestruturas e reforçando a qualidade urbana e ambiental.
Tipologia	Infraestruturas Urbanas
Abrangência territorial	Município
Estimativa orçamental	750 000 €
Estimativa para conclusão	2034

3. QUADRO FINANCEIRO

Designação da Ação	Abrangência territorial	Estimativa orçamental
Habitação a custos controlados e acessíveis	Município	8 830 000 €
Zona Desportiva de Paredes	Freguesia	2 000 000 €
Melhorias no Parque da Cidade	ARU	300 000 €
Novo cemitério ou alargamento do existente	Freguesia	500 000 €
Arruamentos diversos	Freguesia	500 000 €
Requalificação da Biblioteca	ARU	1 000 000 €
Residência Universitária	Freguesia	3 000 000 €
Unidade da CESPU	Freguesia	3 000 000 €
Reabilitação do arruamento de acesso ao Parque da Cidade	ARU	250 000 €
Nova piscina municipal	Município	4 500 000 €
Reabilitação da Escola de Bitarães como Casa do Povo	Freguesia	350 000 €
Creche em Mouriz	Freguesia	750 000 €
Requalificação do edifício da Junta de Freguesia	Freguesia	300 000 €
Parque infantil junto ao polidesportivo	Freguesia	75 000 €
Água, saneamento e arruamentos em Mouriz e Bitarães	Freguesia	1 250 000 €
Reabilitação e refuncionalização de edifícios públicos de proximidade	Freguesia	600 000 €
Programa de apoio à saúde oral	Freguesia	60 000 €
Valorização de cemitérios, capelas e equipamentos religiosos de proximidade	Freguesia	900 000 €
Embelezamento urbano e valorização de espaços verdes de proximidade	Freguesia	150 000 €
Programa anual de dinamização cultural e comunitária	Freguesia	40 000 €
Encontro com coletividades para o Cantar das Janeiras	Freguesia	7 500 €
Celebração do Carnaval em Bitarães	Freguesia	12 500 €
Apoio às Marchas em Gondalães	Freguesia	15 000 €
Dinamização da celebração da Sexta-feira 13	Freguesia	20 000 €
Noite Branca em Bitarães	Freguesia	25 000 €
Comemoração dos 35 anos da cidade de Paredes	Município	35 000 €
Programa de ativação do comércio em eventos locais	ARU/Freguesia	20 000 €
Agenda cultural de proximidade	Freguesia	30 000 €
Programa de comunicação e identidade dos eventos locais	Freguesia	15 000 €
Comunicação e envolvimento	ARU	10 000 €
Espaço público inclusivo	ARU	200 000 €
Pavimentação, infraestruturação e reperfilamento de arruamentos	ARU	200 000 €
Reabilitação e qualificação do património	ARU	100 000 €
Programa Comércio Reabilitado	ARU	50 000 €
Dinamização de formação para a economia social	Freguesia	90 000 €
Percursos e rotas urbanas	Freguesia	50 000 €
Bairro piloto de Reabilitação Integrada	Freguesia	300 000 €
Dinamização do mercado de arrendamento	Município	100 000 €
Incubadora de projetos	Município	50 000 €

Loja da Reabilitação Urbana	Município	20 000 €
Prémio de Reabilitação Urbana	Município	50 000 €
Concurso de fotografia	Município	20 000 €
Lojas com História	Município	30 000 €
Campanha de sensibilização para compras no comércio local	Município	15 000 €
Formação e qualificação no comércio retalhista	Município	75 000 €
Saneamento e abastecimento de água	Município	750 000 €

Quadro de investimento

Investimento específico na ARU	2 110 000 €
Investimento na Freguesia	14 060 000 €
Investimento no Município	14 475 000 €
Investimento total	30 645 000 €

Geografia do investimento

4. FONTES DE FINANCIAMENTO

As fontes de financiamento disponíveis para apoiar a reabilitação urbana têm uma natureza diversa, evolutiva e fortemente dependente dos ciclos de programação, dos avisos em vigor e das condições específicas de elegibilidade. Atendendo ao horizonte temporal plurianual das Operações de Reabilitação Urbana, torna-se indispensável assegurar um trabalho constante de atualização relativamente à origem, calendário, dotação, beneficiários elegíveis, tipologias de despesa e condições de acesso aos diferentes instrumentos de apoio.

Para além da capacidade de afetação de verbas do Orçamento Municipal e da articulação com projetos de natureza supramunicipal, nomeadamente no quadro da Área Metropolitana do Porto, importa considerar o conjunto de instrumentos europeus e nacionais que podem apoiar intervenções no edificado, no espaço público, na mobilidade sustentável, na eficiência energética, na habitação, nos equipamentos coletivos, na inclusão social e na dinamização económica das centralidades urbanas.

A experiência acumulada no âmbito do PARU/Portugal 2020 demonstrou a importância de combinar investimento público municipal com instrumentos de mobilização privada em contexto de ARU/ORU, designadamente através dos Fundos Europeus Estruturais e de Investimento e de instrumentos financeiros dedicados à reabilitação urbana. No ciclo atual, esta lógica mantém-se, mas deve ser atualizada à luz do Portugal 2030, do Programa Regional Norte 2030, do PRR, dos programas do IHRU, dos instrumentos de eficiência energética e de eventuais mecanismos financeiros orientados para a reabilitação, a habitação e a regeneração urbana. O texto inicial já identifica corretamente esta necessidade de acompanhamento contínuo, mas beneficiava de uma formulação mais operacional, articulando cada fonte potencial com as tipologias de ação previstas na ORU.

Neste contexto, recomenda-se que a ORU seja acompanhada por uma matriz dinâmica de financiamento, capaz de relacionar cada ação proposta com os instrumentos potencialmente mobilizáveis – Portugal 2030/Norte 2030, PRR, instrumentos financeiros para reabilitação urbana, programas do IHRU, Fundo Ambiental, Cooperação Territorial Europeia e Orçamento Municipal —, identificando beneficiários elegíveis, tipologias de despesa, grau de maturidade dos projetos, prioridade estratégica, calendários previsíveis de candidatura e necessidades de contrapartida nacional.

4.1. Portugal 2030 e o Programa Regional Norte 2030

O Portugal 2030 constitui o principal quadro de programação dos fundos europeus para o período 2021-2027, materializando o Acordo de Parceria entre Portugal e a Comissão Europeia. A sua operacionalização faz-se através de programas temáticos, regionais, de assistência técnica e de cooperação territorial europeia, sendo o acompanhamento do Plano Anual de Avisos fundamental para antecipar oportunidades, preparar projetos e alinhar calendários de candidatura com a maturidade técnica das intervenções municipais. O Plano Anual de Avisos concentra informação sobre avisos previstos, incluindo concursos relevantes para reabilitação e regeneração urbanas, refuncionalização de equipamentos coletivos, qualificação do espaço público e património cultural e natural.

No caso da Região Norte, o Programa Regional Norte 2030 assume particular relevância para as ORU, sobretudo no domínio da reabilitação e regeneração urbanas enquadradas nos Investimentos Territoriais Integrados. Estes apoios podem abranger a reabilitação de edifícios, a reabilitação de espaço público, a criação ou refuncionalização de equipamentos coletivos e espaços de referência urbana, bem como ações de gestão, animação urbana, promoção da atividade económica, valorização dos espaços urbanos e mobilização das comunidades locais. A elegibilidade destas operações depende, em regra, do seu enquadramento em instrumentos territoriais e em planos de ação aprovados, pelo que a articulação entre ORU, instrumentos municipais de planeamento e programação metropolitana é decisiva.

Também a mobilidade urbana sustentável deve ser considerada como domínio prioritário de financiamento. Intervenções orientadas para a melhoria da acessibilidade pedonal, criação de percursos seguros, atravessamentos qualificados, continuidade ciclável, reorganização de interfaces, qualificação de paragens, informação ao utilizador e redução da dependência automóvel podem encontrar enquadramento em avisos específicos do Norte 2030 ou de outros programas temáticos. Esta dimensão é particularmente relevante quando o diagnóstico da ARU identifica problemas de circulação, estacionamento, acessibilidade universal, segurança rodoviária ou fraca articulação entre centralidades.

No domínio ambiental e climático, o Portugal 2030 pode também apoiar intervenções relacionadas com eficiência energética em edifícios públicos, adaptação às alterações climáticas, soluções baseadas na natureza, qualificação de espaços verdes, drenagem urbana sustentável, ciclo urbano da água, resíduos e melhoria do conforto térmico do espaço público. Estes domínios são especialmente relevantes para ORU que integrem ações de renaturalização, arborização, sombreamento, melhoria da permeabilidade do solo, gestão de águas pluviais ou reforço da infraestrutura verde urbana.

4.2. PRR – habitação, alojamento estudantil, equipamentos e respostas sociais

O Plano de Recuperação e Resiliência mantém relevância para políticas urbanas com ancoragem territorial, embora o seu horizonte temporal e as suas condições de execução obriguem a uma leitura particularmente prudente. No âmbito da Componente Habitação, o PRR contempla investimentos associados à construção e reabilitação de habitações, ao reforço do parque público habitacional, ao arrendamento a preços acessíveis e ao alojamento estudantil, devendo a sua mobilização ser analisada em função das candidaturas abertas, das metas de execução e da maturidade dos projetos.

No caso das ORU, a articulação com o PRR pode ser particularmente relevante quando estejam previstas ações de reabilitação habitacional, mobilização de fogos devolutos ou subutilizados, respostas para populações em situação de maior vulnerabilidade, reforço do arrendamento acessível ou criação de soluções residenciais dirigidas a estudantes e jovens. O investimento em alojamento estudantil a custos acessíveis tem como objetivo aumentar a oferta nacional de alojamento para estudantes, reduzindo custos diretos para os estudantes e famílias, especialmente em situações de maior vulnerabilidade socioeconómica.

Para além da habitação, devem ser considerados os investimentos em equipamentos sociais, respostas de proximidade, creches, estruturas para população idosa, centros de dia ou outros equipamentos coletivos, sempre que estes contribuam para os objetivos da ORU em matéria de coesão social, envelhecimento ativo, inclusão, apoio intergeracional e qualificação da oferta urbana. Neste domínio, a ORU deve funcionar como instrumento de coerência territorial, permitindo articular intervenções físicas no espaço urbano com respostas sociais e comunitárias.

4.3. Instrumentos financeiros para a reabilitação urbana

Os instrumentos financeiros assumem especial importância nas intervenções que envolvem proprietários privados, condomínios, empresas, entidades do setor social ou operações de natureza mista. O IFRRU 2020 constituiu, no ciclo anterior, o principal instrumento financeiro dedicado à reabilitação e revitalização urbanas, combinando recursos públicos e financiamento bancário para apoiar operações de reabilitação integral de edifícios, incluindo habitação, comércio, serviços, equipamentos e medidas de eficiência energética. O instrumento apresenta resultados relevantes em termos de investimento contratado, habitações reabilitadas, novos residentes, postos de trabalho e redução de emissões.

No atual ciclo de programação, importa acompanhar a evolução dos instrumentos financeiros associados ao Portugal 2030 e ao IHRU, evitando tratar mecanismos do ciclo anterior como solução automaticamente disponível para novas candidaturas. Ainda assim, a experiência do IFRRU demonstra a relevância de instrumentos reembolsáveis, garantias, bonificação de condições financeiras e combinação com benefícios fiscais das ARU para viabilizar intervenções privadas que dificilmente seriam executadas apenas com capitais próprios. Esta lógica deve ser particularmente considerada para edifícios devolutos, imóveis em mau estado de conservação, frações comerciais, edifícios de uso misto e operações de reabilitação com potencial de retorno económico.

Em termos operacionais, a ORU deve identificar as ações com maior potencial de mobilização privada, distinguir intervenções elegíveis para subvenção daquelas que poderão depender de financiamento reembolsável e prever mecanismos municipais de informação, apoio técnico e encaminhamento de proprietários e investidores para os instrumentos adequados. Esta dimensão é especialmente importante em áreas onde a fragmentação da propriedade, o envelhecimento dos proprietários, a falta de capacidade financeira ou a reduzida literacia sobre apoios disponíveis podem atrasar a reabilitação.

4.4. Programas geridos pelo IHRU e políticas públicas de habitação

Os programas geridos pelo IHRU constituem uma componente central das políticas públicas de habitação e podem articular-se de forma direta com os objetivos das ORU, sobretudo quando estejam em causa situações de carência habitacional, habitação indigna, necessidade de reabilitação do parque público ou mobilização de soluções habitacionais a custos acessíveis.

O 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação – visa apoiar a promoção de soluções habitacionais para pessoas que vivem em condições habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para aceder a uma habitação adequada. Este instrumento pode ser relevante quando a ORU identifique edifícios, frações ou agregados em situação de vulnerabilidade habitacional, devendo ser articulado com a Estratégia Local de Habitação, com os instrumentos municipais de apoio social e com eventuais programas complementares de reabilitação.

Devem ainda ser acompanhados instrumentos orientados para arrendamento acessível, mobilização de imóveis devolutos, gestão pública ou cooperativa de fogos, reabilitação de habitação municipal e soluções de alojamento dirigidas a grupos específicos. A integração destas medidas no quadro da ORU permite reforçar a dimensão social da reabilitação urbana, evitando que a valorização física do centro urbano se traduza apenas em melhoria da imagem urbana, sem resposta às necessidades habitacionais da população residente.

4.5. Eficiência energética, Fundo Ambiental e sustentabilidade urbana

A eficiência energética constitui um domínio transversal às políticas de reabilitação urbana, com impacto direto na qualidade habitacional, nos custos das famílias, na competitividade dos negócios e na sustentabilidade ambiental. A existência de um parque edificado construído em grande medida antes da consolidação de padrões exigentes de desempenho térmico e energético torna particularmente relevante a mobilização de instrumentos de apoio à melhoria das envolventes, substituição de caixilharias, isolamento térmico, climatização eficiente, eletrificação de consumos, energias renováveis e redução da pobreza energética.

O Fundo Ambiental tem vindo a disponibilizar programas e avisos no domínio da eficiência energética em edifícios residenciais, incluindo medidas orientadas para melhoria do conforto térmico, aquisição de equipamentos eficientes, eletrificação de consumos e descarbonização. A disponibilidade concreta destes apoios depende dos avisos em vigor, pelo que devem ser acompanhados caso a caso.

Neste domínio, a ORU pode desempenhar um papel importante de divulgação, agregação de procura e apoio técnico. A criação de mecanismos de informação junto de proprietários, condomínios, comerciantes e residentes pode facilitar a utilização destes instrumentos, sobretudo quando articulada com intervenções em fachadas, coberturas, espaços comuns, acessibilidade universal e melhoria geral das condições de habitabilidade. Sempre que possível, estas intervenções devem ser pensadas de forma integrada, evitando obras fragmentadas e promovendo ganhos simultâneos de conforto, eficiência, segurança e valorização patrimonial.

4.6. Cooperação Territorial Europeia e fontes complementares

Para além dos instrumentos nacionais e regionais, a Cooperação Territorial Europeia pode constituir uma fonte complementar de financiamento, sobretudo para projetos-piloto, ações demonstradoras, redes de aprendizagem, inovação urbana, património cultural, mobilidade suave, soluções baseadas na natureza, adaptação climática, economia social, saúde urbana e desenvolvimento territorial sustentável.

O Programa Interreg SUDOE 2021-2027, por exemplo, é financiado pelo FEDER e apoia projetos de cooperação transnacional no sudoeste europeu, com incidência em áreas como inovação, eficiência energética, gestão da água, adaptação climática, cultura, coesão social e equilíbrio territorial. Estas fontes não devem ser vistas como financiamento principal para a execução corrente da ORU, mas podem ser relevantes para testar soluções inovadoras, desenvolver metodologias, estabelecer parcerias internacionais e reforçar a capacidade técnica municipal. Podem ainda ser mobilizadas fontes complementares através de programas setoriais, fundos ambientais, instrumentos de valorização patrimonial, apoios ao comércio local, programas de capacitação empresarial, iniciativas de digitalização, programas de economia circular, linhas de apoio à mobilidade elétrica, comunidades de energia renovável e mecanismos de financiamento associados à ação climática. A sua utilização deverá depender da correspondência concreta entre as ações da ORU, a natureza dos beneficiários e os critérios de elegibilidade de cada aviso.

4.7. Modelo de articulação financeira da ORU

A mobilização eficaz de financiamento exige que a ORU não se limite a identificar fontes potenciais, mas que estabeleça uma metodologia de articulação entre ações, promotores, prioridades e instrumentos disponíveis. Para esse efeito, recomenda-se a construção de uma matriz de financiamento organizada por ação, contendo pelo menos os seguintes elementos: descrição da intervenção, natureza pública, privada ou mista, entidade promotora, beneficiários diretos, grau de maturidade técnica, estimativa de investimento, elegibilidade potencial, fonte de financiamento principal, fontes complementares, necessidade de contrapartida nacional e horizonte temporal de candidatura.

Esta matriz deverá distinguir quatro grandes tipos de intervenção. Em primeiro lugar, ações de responsabilidade predominantemente municipal, como qualificação de espaço público, mobilidade, acessibilidade, espaços verdes, equipamentos coletivos e infraestruturas urbanas. Em segundo lugar, ações de iniciativa privada, nomeadamente reabilitação de edifícios habitacionais, espaços comerciais, imóveis devolutos e frações de uso misto. Em terceiro lugar, operações mistas, que dependem da articulação entre Município, proprietários, comerciantes, instituições locais e entidades do setor social. Por fim, projetos de parceria supramunicipal, metropolitana, regional ou transnacional, relevantes para mobilidade, ambiente, inovação, património, adaptação climática e dinamização económica.

A contrapartida nacional do investimento deve ser assegurada pela Câmara Municipal e/ou pelos seus parceiros, de acordo com a natureza das ações, a abrangência territorial, os beneficiários diretos e as regras de cada programa. Nos casos em que a intervenção envolva proprietários privados, empresas ou entidades associativas, a ORU deve prever mecanismos de divulgação, aconselhamento técnico e acompanhamento administrativo, de modo a aumentar a capacidade de absorção dos apoios disponíveis e a reduzir o risco de subexecução.

Assim, as fontes de financiamento para a reabilitação urbana e qualificação das centralidades devem ser entendidas como um sistema plural, dinâmico e combinável. A eficácia da ORU dependerá da capacidade de transformar esta diversidade de instrumentos numa estratégia coerente de investimento, articulando recursos municipais, fundos europeus, instrumentos financeiros, programas habitacionais, apoios ambientais, investimento privado e parcerias institucionais. Esta abordagem permitirá reforçar a exequibilidade das ações propostas, aumentar o impacto da reabilitação urbana e assegurar que a intervenção no Centro Histórico da Cidade de Paredes contribui para a melhoria da qualidade urbana, da atratividade económica, da sustentabilidade ambiental e da coesão social.

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 abranjam 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 do Centro Histórico da Cidade de Paredes 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 do Centro Histórico da Cidade de Paredes 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:

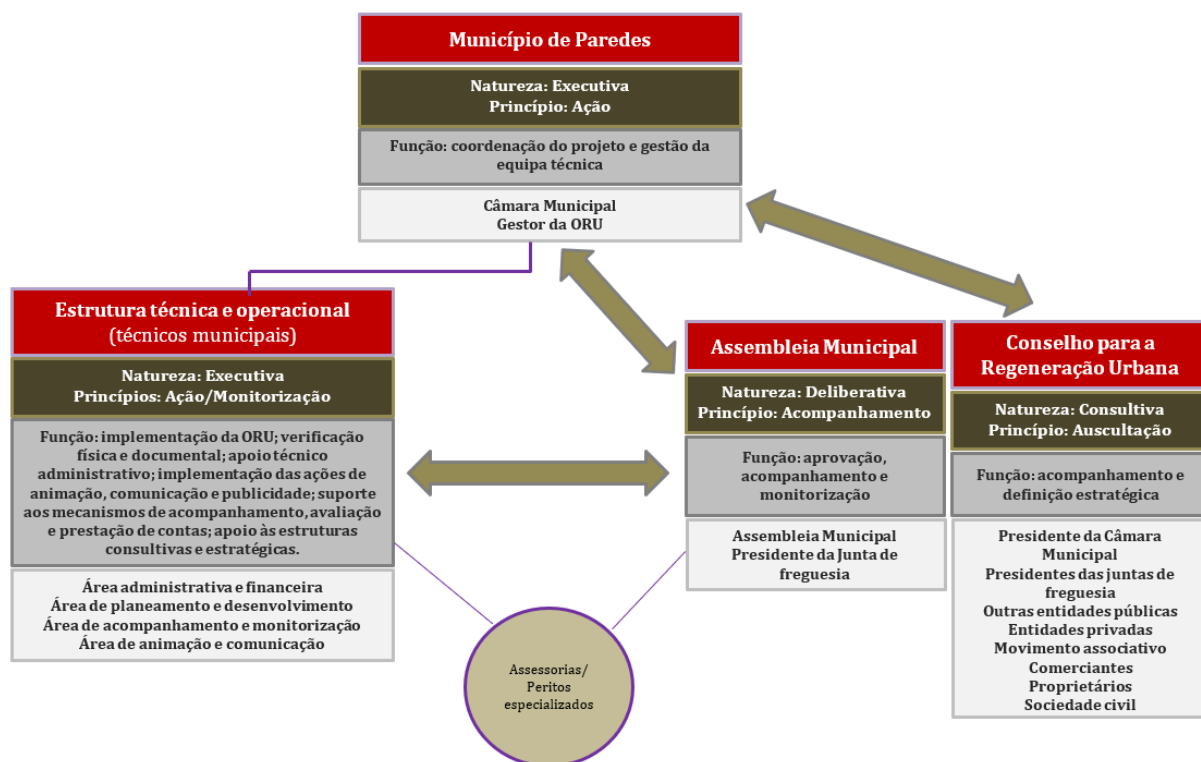
- ✳ Área administrativa e financeira | análise, acompanhamento e controlo administrativo e financeiro
- ✳ Área de planeamento e desenvolvimento | acompanhamento físico das intervenções; apoio aos parceiros
- ✳ Área de acompanhamento e monitorização | acompanhamento e monitorização das operações
- ✳ Área 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 da Junta de Freguesia de Paredes. 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.