

ORU CRISTELO

NÚCLEO RESIDENCIAL QUALIFICADO,
ACESSÍVEL E COMUNITÁRIO

MAIO
2026



RESUMO

A Operação de Reabilitação Urbana de Cristelo assume como prioridade consolidar o núcleo central da freguesia como espaço residencial qualificado, acessível e comunitário, articulando a reabilitação do edificado, a melhoria das condições habitacionais, a modernização das infraestruturas, a qualificação dos arruamentos e percursos pedonais, a valorização dos espaços públicos e o reforço dos equipamentos de lazer, desporto e apoio à vida associativa.

O programa de ação proposto combina intervenções materiais e imateriais, desde a zona desportiva, o parque de lazer, as redes de água e saneamento, a qualificação de arruamentos, o edifício da Junta de Freguesia e antigas escolas primárias, até à valorização do património arqueológico, da antiga chaminé industrial e dos percursos de ligação ao núcleo patrimonial, procurando transformar fragilidades existentes — edifícios degradados ou em ruínas, envelhecimento da ARU, carências de acessibilidade, limitações do espaço público e necessidade de reforço dos equipamentos — em oportunidades de regeneração urbana, coesão comunitária, sustentabilidade ambiental e valorização residencial de Cristelo.

ÍNDICE

ABERTURA	5
1. APRESENTAÇÃO	6
2. A ORU DE CRISTELO	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 CRISTELO	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	25
2.2.1. Demografia	25
2.2.2. Edificado	26
2.2.3. Alojamento	28
2.3. A ARU	30
2.3.1. Atividades económicas	30
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	42
2.3. Leitura prospetiva: riscos e oportunidades	43
2.4. Vetores de transformação	44
3. ANÁLISE SWOT	45
ESTRATÉGIA	50

1. OPÇÕES ESTRATÉGICAS	52
1.1. Visão	52
1.2. Eixos estratégicos	53
1.3. Objetivos	55
1.4. Implementação, prioridades e princípios de gestão	57
1.5. Articulação	59
2. PROGRAMA DE AÇÃO	65
3. QUADRO FINANCEIRO	73
4. FONTES DE FINANCIAMENTO	74
4.1. Portugal 2030 e o Programa Regional Norte 2030	75
4.2. PRR – habitação, alojamento estudantil, equipamentos e respostas sociais	76
4.3. Instrumentos financeiros para a reabilitação urbana	77
4.4. Programas geridos pelo IHRU e políticas públicas de habitação	78
4.5. Eficiência energética, Fundo Ambiental e sustentabilidade urbana	79
4.6. Cooperação Territorial Europeia e fontes complementares	80
4.7. Modelo de articulação financeira da ORU	81
5. APOIOS E INCENTIVOS	82
5.1. Benefícios fiscais decorrentes da delimitação da ARU	82
6. MODELO DE GESTÃO	84
6.1. Princípios	84
6.2. Constituição e operacionalização	86
6.3. Acompanhamento e avaliação	89



ABERTURA

1. APRESENTAÇÃO

O presente documento constitui a proposta de Operação de Reabilitação Urbana da ARU de Cristelo, 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 2025-09-11, pela Assembleia Municipal de Paredes em 2025-09-26 e publicada no Aviso n.º 27059/2025/2, 2ª Série, n.º 208, de 2025-10-28, tendo sido então remetida para o Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana, IP.

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

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

- ✳ Opções estratégicas de reabilitação e de revitalização da área de reabilitação urbana, compatíveis com as opções de desenvolvimento do município;
- ✳ O prazo de execução da operação de reabilitação urbana;
- ✳ Definição das prioridades e especificação dos objetivos a prosseguir na execução da operação de reabilitação urbana;
- ✳ O programa da operação de reabilitação urbana, identificando as ações estruturantes de reabilitação urbana a adotar, distinguindo, nomeadamente, as que têm por objeto os edifícios, as infraestruturas urbanas, os equipamentos, os espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, e as atividades económicas;
- ✳ Propostas de modelo de gestão da área de reabilitação urbana e de execução da respetiva operação de reabilitação urbana;

- ✳ Apresentação de um quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos e propor soluções de financiamento das ações de reabilitação;
- ✳ Descrição de um programa de investimento público onde se discriminem as ações de iniciativa pública necessárias ao desenvolvimento da operação;
- ✳ Definição do programa de financiamento da operação de reabilitação urbana, o qual deve incluir uma estimativa dos custos totais da execução da operação e a identificação das fontes de financiamento;
- ✳ Menção, se for o caso, da necessidade de elaboração, revisão ou alteração de plano de pormenor de reabilitação urbana e definição dos objetivos específicos a prosseguir através do mesmo.

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

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

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

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

2. A ORU DE CRISTELO

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.

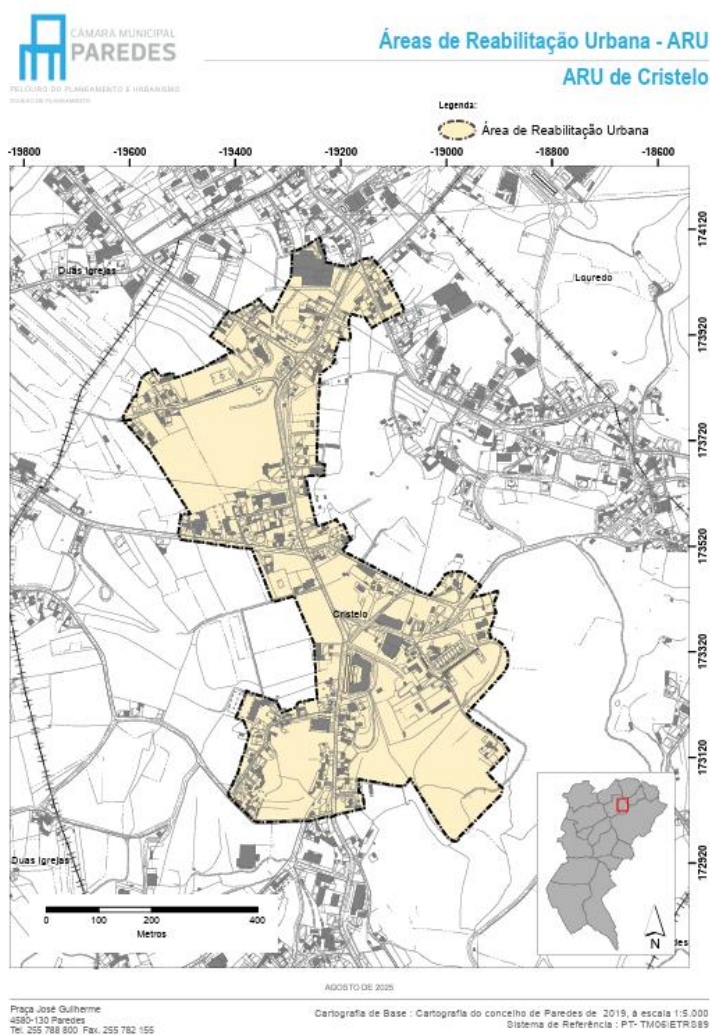
A delimitação das ARU assentou, desde o início, numa perspetiva integrada e abrangente da reabilitação urbana, conjugando, de forma sinérgica, princípios de renovação do edificado, revitalização económica e regeneração do tecido social e espacial. Partiu-se do entendimento, suportado pela experiência 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 de Cristelo traduz este entendimento, ao reconhecer a relevância estratégica do núcleo central da freguesia enquanto espaço de concentração de funções residenciais, equipamentos de proximidade, referências identitárias e elementos estruturantes da vida comunitária local. Trata-se de uma área que corresponde, em larga medida, ao núcleo mais antigo e densamente povoado da freguesia, onde o crescimento urbano se desenvolveu sobretudo ao longo dos eixos viários e vias locais, originando uma malha urbana historicamente e morfologicamente relativamente uniforme. Simultaneamente, a inclusão da área associada ao projeto de criação da zona desportiva reforça a vocação social, recreativa e comunitária da intervenção, permitindo articular a reabilitação do edificado e a qualificação do espaço público com a melhoria das condições de lazer, prática desportiva e encontro coletivo. A ORU deve, neste contexto, assumir-se como instrumento operativo de uma intervenção integrada e coerente, capaz de articular a ação municipal com proprietários, moradores, associações, instituições locais e demais atores estratégicos, promovendo a valorização dos recursos existentes, a mitigação de fragilidades urbanas, funcionais e infraestruturais, e o reforço da atratividade residencial, da coesão territorial e da qualidade de vida em Cristelo.

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 de Cristelo, concebida como peça operativa de um edifício estratégico mais amplo – PDM, PEDU, PMUS, PARU, PAICD – que o Município tem sabido consolidar e mobilizar ao serviço de uma política urbana exigente, prospetiva e orientada para resultados.

2.2. Limites e dados gerais

A área de intervenção coincide na totalidade com a área de aplicação da ARU de Cristelo. A ARU de Cristelo localiza-se na freguesia de Cristelo e abrange uma área com 0,35 km², correspondendo ao núcleo mais antigo e densamente povoado da referida freguesia. Inclui ainda o projeto de criação da zona desportiva, reforçando a dimensão social e recreativa deste território.



Abrangência territorial da ARU de Cristelo

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 de Cristelo será do tipo sistemática, uma vez que se pretende promover uma intervenção integrada de requalificação, revitalização e valorização do espaço, intervindo nos diferentes elementos capazes de promover desenvolvimento e qualidade de vida. De acordo com o nº 4 do artigo 8º do RJRU, as ORU sistemáticas são enquadradas por um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU). O artigo 16º do RJRU define que “as operações de reabilitação urbana são aprovadas através de instrumento próprio ou de plano de pormenor de reabilitação urbana”.

No caso da ARU de Cristelo 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 CRISTELO

1.1. Demografia

A freguesia de Cristelo apresenta, no contexto municipal, uma dimensão demográfica reduzida, reunindo, em 2021, 1 761 residentes, o que corresponde a cerca de 2,1% da população do concelho de Paredes. A evolução recente revela uma trajetória regressiva: entre 2011 e 2021, a freguesia perdeu 6,9% da população residente, valor mais acentuado do que o observado no concelho de Paredes (-2,9%), na Área Metropolitana do Porto (-1,3%), na Região Norte (-2,8%) e em Portugal (-2,1%). Esta tendência é igualmente visível no horizonte 2001–2021, período em que Cristelo registou uma diminuição de 8,0% da população. Apesar de menos intensa do que a observada em algumas freguesias mais pressionadas por processos de retração demográfica, esta evolução confirma a necessidade de reforçar a atratividade residencial, a qualidade urbana e as condições de fixação da população.

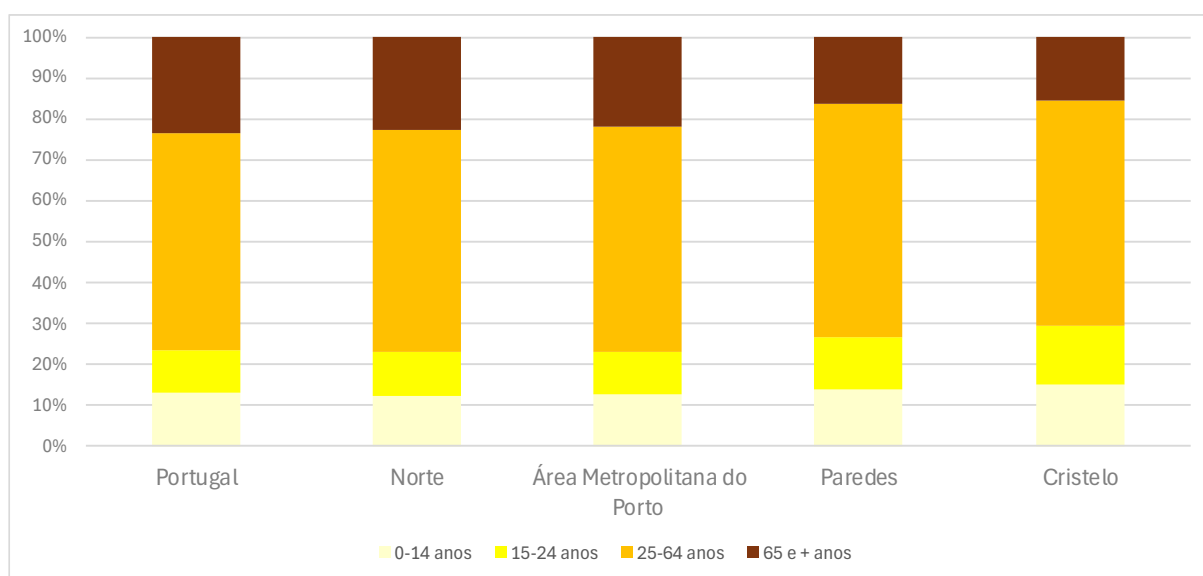
A densidade populacional, de 871,8 hab./km², é significativamente superior à média do concelho de Paredes (538,1 hab./km²), da Região Norte (168,5 hab./km²) e de Portugal (112,2 hab./km²), superando também ligeiramente o valor da Área Metropolitana do Porto (850,6 hab./km²). Este indicador evidencia o carácter compacto e densamente ocupado da freguesia, em contraste com a sua reduzida dimensão demográfica absoluta. A conjugação entre elevada densidade e perda populacional sugere um território de forte concentração residencial, mas que enfrenta desafios de renovação demográfica e de valorização das suas condições urbanas, habitacionais e funcionais.

	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
Cristelo	1 914	1 891	1 761	-7,99	-6,87	871,78

Dados demográficos

Fonte: INE

A estrutura etária revela uma freguesia relativamente jovem no contexto municipal e metropolitano. A população dos 0 aos 14 anos representa 15,2% dos residentes, valor superior ao registado no concelho de Paredes (13,9%), na Área Metropolitana do Porto (12,6%), na Região Norte (12,0%) e em Portugal (13,0%). O grupo dos 15 aos 24 anos corresponde a 14,4%, também acima dos referenciais municipal, metropolitano, regional e nacional, evidenciando uma presença jovem particularmente expressiva. A população em idade ativa, entre os 25 e os 64 anos, representa 55,0% dos residentes, valor ligeiramente inferior ao do concelho, mas ainda maioritário. Por sua vez, a população com 65 ou mais anos corresponde a 15,4%, proporção inferior à observada no município de Paredes (16,4%), na Área Metropolitana do Porto (21,9%), na Região Norte (22,6%) e em Portugal (23,4%). Esta composição traduz uma estrutura demográfica relativamente favorável, com menor envelhecimento comparativo e presença significativa de crianças, jovens e população em idade ativa.

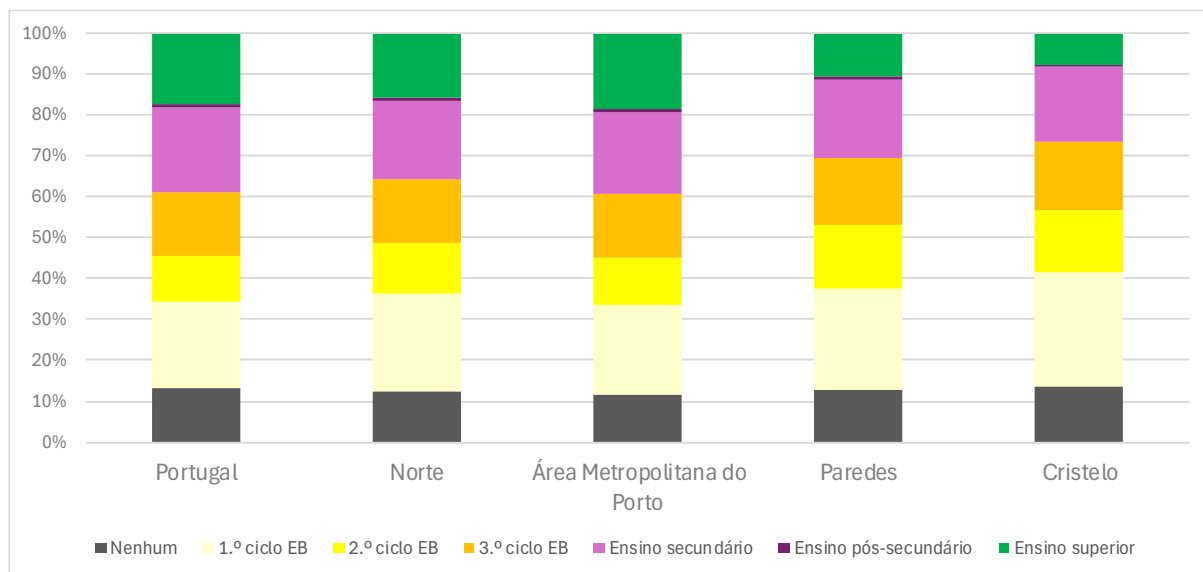


Estrutura etária

Fonte: INE

Do ponto de vista das qualificações, Cristelo apresenta uma estrutura educativa marcada pelo predomínio dos níveis de escolaridade mais baixos. A população sem qualquer nível de ensino representa 13,6%, valor ligeiramente superior ao do concelho e próximo da média nacional. O 1.º ciclo do ensino básico constitui o nível mais representado, com 27,8%, valor acima dos referenciais municipal, metropolitano, regional e nacional. Também o 2.º ciclo, com 15,4%, e o 3.º ciclo, com 16,8%, apresentam expressão relevante. O ensino secundário e pós-secundário representa 18,8%, ficando ligeiramente abaixo do concelho e dos referenciais metropolitano e nacional. O ensino superior tem uma expressão reduzida, correspondendo a 7,6% da população residente, valor inferior ao do concelho de Paredes (10,5%) e bastante distante dos padrões da Área Metropolitana do Porto (18,4%) e de Portugal (17,2%). Estes indicadores apontam para uma

estrutura social ainda marcada por baixas qualificações, reforçando a importância de políticas de capacitação, valorização comunitária, qualificação dos equipamentos e diversificação das oportunidades locais.



Níveis de qualificações

Fonte: INE

Em síntese, Cristelo combina reduzida dimensão demográfica, elevada densidade populacional, perda recente de residentes e uma estrutura etária relativamente jovem quando comparada com os referenciais municipal, metropolitano e nacional. A freguesia apresenta, contudo, níveis de qualificação inferiores aos principais territórios de comparação, o que reforça a pertinência de uma estratégia de reabilitação urbana orientada para a valorização residencial, a qualificação do espaço público, o reforço dos equipamentos e serviços de proximidade e a criação de condições que contribuam para fixar população, apoiar famílias e consolidar a centralidade local de Cristelo no quadro do concelho de Paredes.

1.2. Edificado

O parque edificado da freguesia de Cristelo totaliza 517 edifícios em 2021, registando um crescimento de 5,7% face a 2011, valor superior ao observado no conjunto do concelho de Paredes (+2,7%), na Região Norte (+1,5%) e em Portugal (+0,8%), contrastando também com a ligeira redução verificada na Área Metropolitana do Porto (-0,4%). Esta evolução revela uma dinâmica edificatória relativamente significativa, sobretudo quando comparada com a reduzida dimensão demográfica da freguesia e com a perda populacional registada no mesmo período. Trata-se, por isso, de um território onde a expansão ou consolidação do parque construído não foi acompanhada por crescimento populacional equivalente, sugerindo a importância de analisar a ocupação efetiva dos alojamentos, a adequação funcional do edificado e a capacidade de fixação residencial.

A densidade de edifícios, de 255,9 edif./km², é claramente superior à média concelhia (154,4 edif./km²), à da Área Metropolitana do Porto (203,9 edif./km²), à da Região Norte (57,7 edif./km²) e à média nacional (38,7 edif./km²). A densidade de alojamentos atinge 379,7 aloj./km², também muito acima do valor municipal (230,5 aloj./km²) e dos referenciais regional e nacional, embora inferior à média metropolitana (410,2 aloj./km²). Estes indicadores confirmam o carácter compacto e densamente edificado de Cristelo, coerente com a sua reduzida extensão territorial e com uma ocupação estruturada em torno do núcleo central e dos principais eixos viários.

No plano do estado de conservação, a freguesia apresenta um perfil exigente. Em 2021, 43,1% dos edifícios apresentavam necessidades de reparação, valor muito próximo do registado no concelho de Paredes (43,6%) e superior aos referenciais da Área Metropolitana do Porto (41,3%), da Região Norte (37,2%) e de Portugal (35,8%). A proporção de edifícios com necessidades profundas de reparação é, contudo, de 3,5%, ficando abaixo da média concelhia (5,4%), metropolitana (4,6%), regional (4,9%) e nacional (4,6%). Esta configuração sugere que, embora exista uma proporção elevada de edifícios com necessidades de intervenção, predominam situações associadas a manutenção, conservação, reparações ligeiras ou médias, atualização funcional e melhoria do conforto habitacional, mais do que contextos generalizados de degradação estrutural profunda.

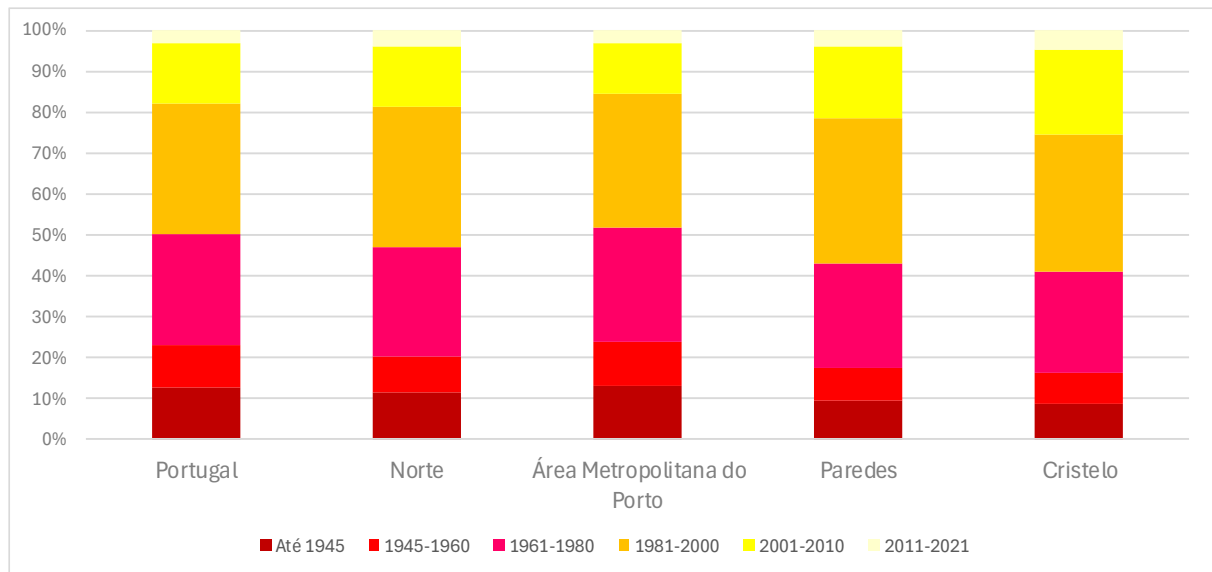
	Edifícios (2011) (n.º)	Edifícios (2021) (n.º)	Variação (2001- 2021) (%)	Edifícios muito degradados ou com necessidades de reparação (2011) (%)	Edifícios com necessidades profundas de reparação (2021) (%)	Proporção de edifícios com necessidade de reparação (2021) (%)	Densidade de edifícios (2021) /n.º/Km 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
Cristelo	489	517	5,7	9	3,48	43,1	255,9	379,7

Dados do edificado

Fonte: INE

A cronologia de construção confirma uma estrutura edificada marcada por forte peso das últimas décadas do século XX e início do século XXI. O período de 1981 a 2000 concentra 33,3% dos edifícios, constituindo o bloco dominante do parque edificado. Seguem-se os edifícios construídos entre 1961 e 1980, que representam 25,0%, e os edifícios construídos entre 2001 e 2010, com 21,1%. O edificado anterior a 1945 corresponde a 8,7% do total, enquanto o período de 1945 a 1960 representa 7,5%. A construção mais recente, entre 2011 e 2021, tem uma expressão reduzida, de 4,4%, evidenciando algum abrandamento da produção edificatória na última década.

Em termos operacionais, os maiores desafios e oportunidades de intervenção concentram-se nos edifícios construídos entre 1961 e 2010, que representam cerca de quatro quintos do parque edificado da freguesia. Estes imóveis correspondem frequentemente a tipologias com necessidades de atualização ao nível das redes prediais, eficiência energética, conforto térmico e acústico, acessibilidade, fachadas, coberturas e adaptação funcional. A presença de edifícios anteriores a 1960, embora menos expressiva, reforça a necessidade de uma abordagem sensível à valorização dos elementos identitários, à preservação da imagem urbana tradicional e à reabilitação qualificada dos imóveis com maior relevância patrimonial ou simbólica.



Época de construção dos edifícios

Fonte: INE

O edificado da freguesia de Cristelo combina elevada densidade urbana, crescimento recente do número de edifícios, forte peso das construções 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 de conservação, manutenção e reabilitação ligeira ou média, articulando melhoria energética e funcional, apoio técnico a proprietários, valorização do núcleo central, qualificação do espaço público e modernização das infraestruturas urbanas.

2. A ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

2.1. Contexto

A área de intervenção coincide, na sua quase totalidade, com a área de aplicação da ARU de Cristelo. Esta ARU localiza-se na freguesia de Cristelo e abrange uma área aproximada de 0,35 km², correspondente ao núcleo mais antigo e densamente povoado da freguesia. Inclui ainda a área associada ao projeto de criação da zona desportiva, reforçando a dimensão social, recreativa e comunitária da intervenção. Trata-se, por isso, de uma ARU de escala territorial contida, mas com elevada relevância estratégica no contexto local, pela concentração de população residente, equipamentos de proximidade, referências identitárias, espaços de uso coletivo e funções estruturantes da vida quotidiana da freguesia.

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. A intervenção deverá congrega um conjunto articulado de investimentos e ações orientados para a salvaguarda e valorização do património edificado, a recuperação e qualificação do parque construído, a melhoria do espaço público, a modernização das infraestruturas urbanas, o reforço da acessibilidade e a promoção da qualidade de vida da população. Esta orientação é particularmente relevante num território de forte matriz residencial, onde os equipamentos, os espaços de encontro, as ligações pedonais, os arruamentos e as áreas de recreio desempenham um papel central na coesão e funcionalidade da freguesia.

Do ponto de vista urbanístico, a ARU apresenta uma estrutura territorial marcada pelo desenvolvimento do edificado ao longo dos eixos viários e das vias locais que organizam os núcleos populacionais presentes. A leitura evolutiva da paisagem urbana evidencia uma ocupação que se consolidou progressivamente a partir do núcleo central, mantendo uma malha historicamente e morfologicamente relativamente uniforme. Esta configuração confere à ARU um carácter de centralidade local, onde se articulam frentes edificadas tradicionais, habitação unifamiliar, equipamentos de proximidade, espaços públicos e áreas de expansão residencial.

A caracterização existente aponta para um parque edificado heterogéneo, embora predominantemente residencial, marcado pela coexistência de edifícios de diferentes épocas, tipologias e estados de conservação. A ARU integra edifícios antigos, alguns com necessidades relevantes de conservação, bem como construções mais recentes que, em determinados casos,

também apresentam exigências de manutenção ou qualificação. No conjunto, a presença de edifícios com mais de 45 anos e a identificação de situações com necessidade de reabilitação justificam uma estratégia diferenciada, capaz de articular conservação, reabilitação ligeira e média, melhoria energética, salubridade, acessibilidade e valorização dos elementos construídos com maior significado local.

No domínio das infraestruturas e do espaço público, a ORU deverá assumir como dimensões centrais a qualificação dos arruamentos, a melhoria das condições de circulação pedonal, a acessibilidade universal, a valorização dos espaços de estadia e encontro e a modernização das redes urbanas. A qualidade do espaço público assume particular importância em Cristelo, não apenas pela sua função de suporte à vida quotidiana, mas também pelo seu impacto na atratividade residencial, na segurança, na apropriação comunitária e na perceção de cuidado urbano.

A inclusão da zona desportiva na delimitação da ARU reforça a oportunidade de articular a reabilitação urbana com a promoção de estilos de vida ativos, o lazer de proximidade e a criação de espaços de utilização coletiva. Esta dimensão é especialmente relevante numa freguesia de escala reduzida, onde os equipamentos desportivos, recreativos e comunitários podem desempenhar um papel estruturante na sociabilidade local, no apoio às famílias, na fixação de população jovem e na qualificação da oferta pública de proximidade.

Neste contexto, a Operação de Reabilitação Urbana deverá equilibrar salvaguarda patrimonial, qualificação física, eficiência funcional e reforço da coesão comunitária. A intervenção deve contribuir para melhorar as condições de habitabilidade e utilização do parque edificado, valorizar os espaços públicos e equipamentos, reforçar a acessibilidade universal, promover a sustentabilidade ambiental e energética e consolidar Cristelo como núcleo residencial qualificado, cuidado e funcionalmente coeso. Pela sua escala, identidade local e papel na organização da freguesia, a ARU de Cristelo exige uma estratégia integrada, faseada e territorialmente sensível, capaz de transformar necessidades de reabilitação e qualificação urbana em oportunidades de valorização residencial, social e comunitária.

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.

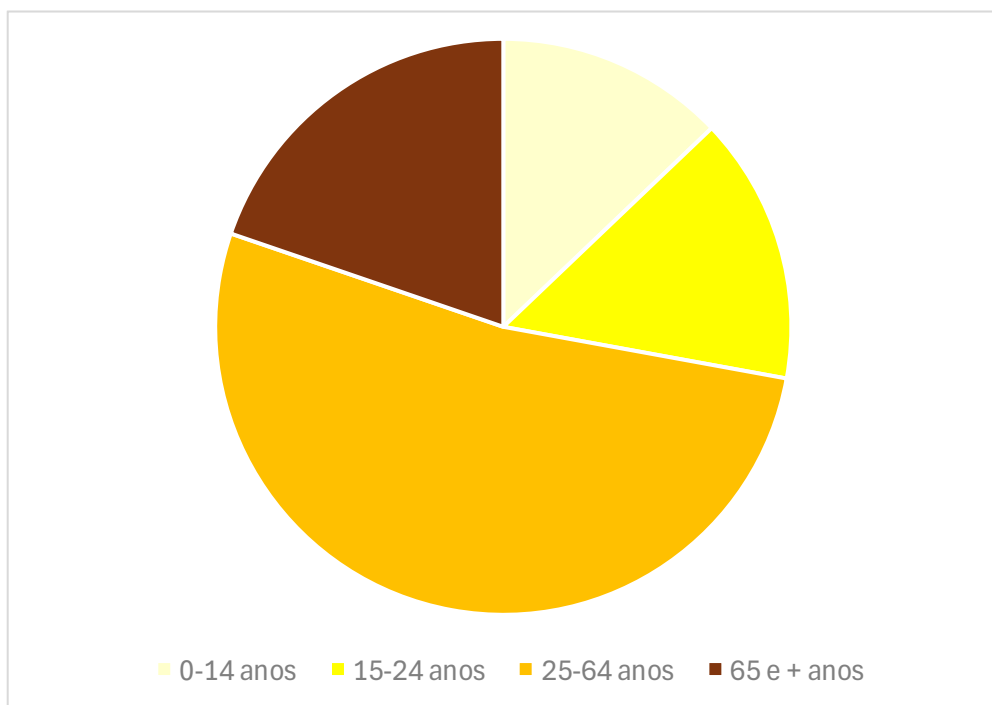
2.2. Análise por subsecção estatística

A ARU de Cristelo integra, total ou parcialmente, 13 subsecções estatísticas que servem de base a caracterização que se apresenta de seguida.

2.2.1. Demografia

Nas subsecções abrangidas total ou parcialmente pela ARU de Cristelo residem 800 indivíduos, evidenciando um equilíbrio demográfico ligeiramente favorável ao sexo feminino: 423 mulheres, correspondentes a 52,9% da população residente, e 377 homens, que representam 47,1%. Estes valores confirmam que a ARU concentra uma parte muito significativa da população da freguesia, assumindo-se como núcleo residencial central e como espaço estruturante da vida quotidiana local.

A estrutura etária é dominada pela população em idade ativa, entre os 25 e os 64 anos, que totaliza 419 residentes e representa 52,4% da população abrangida. A população jovem dos 0 aos 14 anos corresponde a 103 indivíduos, ou seja, 12,9% do total, enquanto o grupo dos 15 aos 24 anos integra 120 residentes, representando 15,0%. Por sua vez, a população com 65 ou mais anos totaliza 158 indivíduos, equivalente a 19,8% da população residente nas subsecções da ARU.



Estrutura etária
Fonte: INE

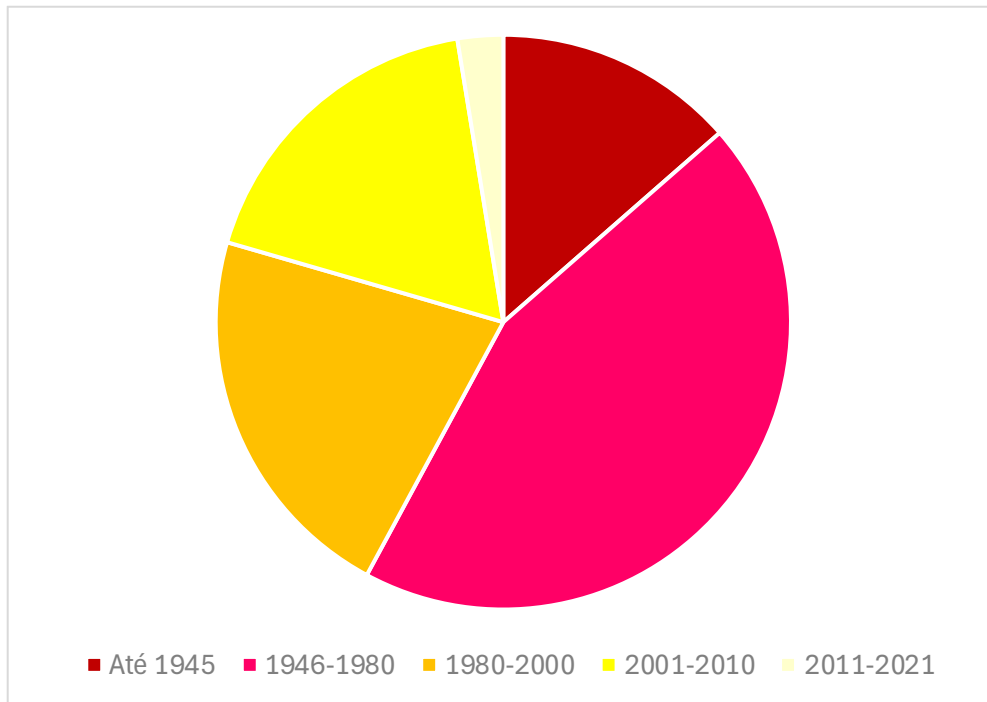
Os indicadores de dependência apontam para cerca de 62,3 dependentes por cada 100 pessoas em idade ativa, resultantes de 24,6 jovens e 37,7 idosos por cada 100 residentes dos 25 aos 64 anos. O índice de envelhecimento situa-se em aproximadamente 153 pessoas com 65 ou mais anos por cada 100 jovens dos 0 aos 14 anos, revelando uma estrutura etária já marcada pelo predomínio da população idosa face à população jovem.

Este perfil confirma a ARU de Cristelo como um núcleo residencial relevante, com uma base ativa ainda expressiva, mas também com sinais claros 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 melhoria das condições de acessibilidade e mobilidade quotidiana, o reforço dos equipamentos e serviços de proximidade e a criação de espaços públicos mais confortáveis, seguros e inclusivos, capazes de responder às necessidades da população sénior, mas também de contribuir para a fixação de jovens e famílias em Cristelo.

2.2.2. Edificado

Nas 13 subsecções abrangidas total ou parcialmente pela ARU de Cristelo identificam-se 273 edifícios, configurando um tecido urbano predominantemente de baixa altura. A maioria corresponde a construções de 1 ou 2 pisos, com 237 edifícios, ou seja, cerca de 86,8% do parque edificado. Os edifícios com 3 ou mais pisos totalizam apenas 36 unidades, representando aproximadamente 13,2% do total. Esta estrutura é coerente com a matriz residencial e local da ARU, marcada pela presença dominante de habitação unifamiliar, pequenos edifícios multifamiliares, frentes edificadas tradicionais e uma relação relativamente direta entre edificado, arruamento e espaço público.

A cronologia de construção revela um parque edificado maduro, fortemente marcado pela segunda metade do século XX. O período entre 1946 e 1980 concentra 121 edifícios, correspondendo a cerca de 44,3% do total, constituindo o bloco mais representativo do parque construído. Seguem-se os edifícios construídos entre 1981 e 2000, com 59 unidades, equivalentes a 21,6%, e os construídos entre 2001 e 2010, com 49 edifícios, correspondentes a 17,9%. O edificado anterior a 1945 representa 37 edifícios, ou seja, 13,6% do total, enquanto a construção mais recente, entre 2011 e 2021, tem expressão muito reduzida, com apenas 7 edifícios, equivalentes a 2,6%.



Época de construção dos edifícios
Fonte: INE

A leitura da época de construção permite concluir que a intervenção urbana deverá incidir sobretudo sobre edifícios construídos entre 1946 e 2000, que representam cerca de dois terços do parque edificado da ARU. Trata-se de um conjunto significativo de imóveis que poderá apresentar necessidades de atualização construtiva, funcional e energética, nomeadamente ao nível das coberturas, fachadas, caixilharias, redes prediais, isolamento térmico e acústico, salubridade, acessibilidade e adaptação às exigências contemporâneas de conforto habitacional. Ao mesmo tempo, a presença de um conjunto relevante de edifícios anteriores a 1945 reforça a importância de uma abordagem sensível à preservação da imagem urbana tradicional e dos elementos identitários do núcleo central de Cristelo.

No plano do estado de conservação, registam-se 142 edifícios com necessidades de reparação, correspondendo a cerca de 52,0% do parque edificado das subsecções abrangidas pela ARU. Trata-se de um valor muito expressivo, que confirma a pertinência da Operação de Reabilitação Urbana e aponta para necessidades acumuladas de conservação, manutenção e modernização. A intervenção deverá, por isso, privilegiar ações de reabilitação ligeira e média, orientadas para a qualificação das envolventes exteriores, melhoria do desempenho energético e ambiental, atualização funcional dos edifícios e reforço das condições de segurança, salubridade e conforto.

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 volumetrias, materiais, técnicas construtivas e elementos que contribuam para a memória e identidade local. Nos edifícios construídos entre 1946 e 2000, que constituem a maioria do parque edificado, o enfoque deverá incidir na reabilitação funcional, energética e construtiva, promovendo ganhos de conforto, eficiência, acessibilidade e qualidade urbana. Nas construções mais recentes, a prioridade deverá passar pela manutenção preventiva e pela adequada integração com o espaço público envolvente.

2.2.3. Alojamento

O parque habitacional das 13 subsecções abrangidas total ou parcialmente pela ARU de Cristelo contabiliza 363 alojamentos familiares, dos quais 292 correspondem a residências habituais, representando cerca de 80,4% do total. Os restantes 71 alojamentos correspondem a situações de residência secundária, alojamentos vagos ou outras formas de não ocupação permanente, equivalendo a aproximadamente 19,6% do parque habitacional. Esta estrutura revela uma ARU com forte função residencial permanente, mas também com uma bolsa 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 185 alojamentos, correspondentes a cerca de 63,4% das residências habituais. O arrendamento representa 65 alojamentos, ou seja, aproximadamente 22,3%, ficando o remanescente, cerca de 42 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 alguma expressão, 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 800 residentes identificados nas subsecções abrangidas pela ARU e os 292 alojamentos de residência habitual. Este valor é compatível com um núcleo residencial de escala local, onde coexistem famílias de diferentes dimensões, população jovem, população em idade ativa e agregados mais envelhecidos, refletindo uma estrutura social relativamente diversificada.

Os dados disponíveis indicam ainda a existência de 240 alojamentos de residência habitual com estacionamento, correspondendo a cerca de 82,2% do total de residências habituais. Este valor evidencia a importância do automóvel nas práticas quotidianas de mobilidade, mas deve ser interpretado em articulação com a escala e morfologia da ARU: por um lado, confirma a

relevância do estacionamento para a funcionalidade residencial; por outro, reforça a necessidade de compatibilizar circulação automóvel, segurança pedonal, acessibilidade universal e qualificação do espaço público, evitando que a presença automóvel condicione excessivamente a vivência do núcleo central.

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 adequadas a jovens e famílias; e promover uma maior adaptação do parque habitacional às necessidades da 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 e reforço da atratividade residencial do núcleo central de Cristelo.

2.3. A ARU

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

2.3.1. Atividades económicas

A ARU de Cristelo apresenta um tecido económico de pequena escala, coerente com a dimensão demográfica e funcional do núcleo central da freguesia. Foram identificados 43 estabelecimentos ou unidades funcionais, dos quais 4 se encontram devolutos, correspondendo a 9,3% do total. Mantêm-se em atividade 39 unidades, distribuídas por diferentes ramos de comércio, restauração e serviços, o que confirma a existência de uma base económica de proximidade, orientada sobretudo para a resposta às necessidades quotidianas da população residente.

Entre as unidades identificadas, sobressaem os “outros serviços”, com 12 ocorrências, representando 27,9% do total, seguidos pelo comércio de produtos pessoais e pelos cafés e restaurantes, ambos com 6 estabelecimentos, equivalentes a 14,0% cada. Os serviços de natureza pessoal assumem também expressão relevante, com 5 unidades, correspondentes a 11,6%, enquanto o comércio de produtos alimentares reúne 4 estabelecimentos, ou seja, 9,3% do total. Este perfil revela uma estrutura funcional assente em serviços de proximidade, pequeno comércio e espaços de sociabilidade quotidiana, fundamentais para a vivência local e para o apoio à população residente.

O comércio a retalho apresenta uma composição limitada, mas relativamente diversificada face à escala da ARU. Para além dos produtos pessoais e alimentares, identificam-se 2 estabelecimentos de comércio não especializado, 1 unidade de comércio de artigos para o lar e 1 unidade de comércio de equipamento profissional. Em contrapartida, não foram identificadas unidades nos segmentos de higiene, saúde e beleza, lazer, cultura e desporto, comércio automóvel ou produtos relacionados, alojamento e serviços públicos. Esta ausência evidencia a natureza eminentemente residencial e local da ARU, bem como a dependência de centralidades próximas para acesso a funções mais especializadas.

A restauração, representada por 6 cafés e restaurantes, desempenha um papel relevante na animação quotidiana do núcleo central, funcionando como suporte de sociabilidade, encontro e permanência. Os serviços financeiros, com 2 unidades, e os serviços de natureza pessoal, com 5, reforçam a função de apoio à vida diária da população. Ainda assim, a reduzida dimensão global do tecido económico e a ausência de algumas funções públicas ou comerciais

especializadas indicam que Cristelo desempenha sobretudo um papel de centralidade de proximidade, mais do que de polo económico de escala alargada.

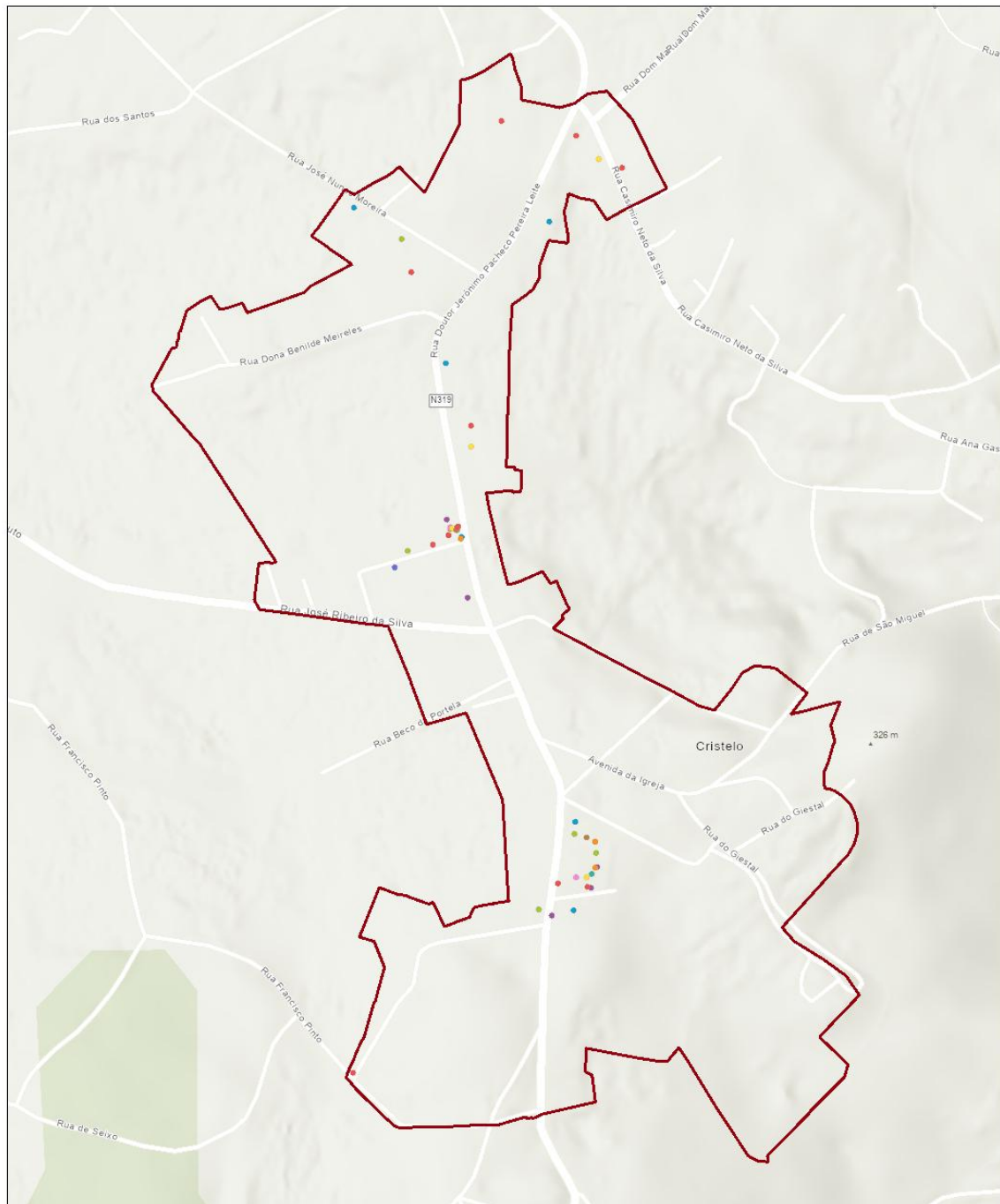
Tipo de atividade	Número de estabelecimentos	Percentagem
Comércio de produtos alimentares	4	9,30
Comércio de produtos pessoais	6	13,95
Comércio de artigos para o lar	1	2,33
Comércio não especializado	2	4,65
Comércio de artigos de higiene, saúde e beleza	0	0,00
Comércio de produtos de lazer, cultura e desporto	0	0,00
Comércio de equipamento profissional	1	2,33
Comércio de automóveis ou produtos relacionados	0	0,00
Cafés e restaurantes	6	13,95
Alojamento	0	0,00
Serviços públicos	0	0,00
Serviços de natureza pessoal	5	11,63
Serviços financeiros	2	4,65
Outros serviços	12	27,91
Devoluto	4	9,30

Comércio e serviços

Fonte: Levantamento funcional

O número de unidades devolutas, embora limitado em termos absolutos, constitui um dado relevante para a intervenção urbana. As 4 unidades devolutas representam oportunidades de refuncionalização e reocupação, podendo acolher novas atividades económicas, serviços de proximidade, iniciativas associativas, pequenos projetos culturais ou funções complementares aos equipamentos e espaços públicos existentes. A sua mobilização deve ser articulada com a qualificação das frentes urbanas, a melhoria da imagem do núcleo central e eventuais incentivos à instalação de atividades compatíveis com a escala e identidade local de Cristelo.

Em síntese, o perfil económico da ARU de Cristelo confirma uma centralidade local de pequena dimensão, marcada pelo predomínio dos serviços, pelo pequeno comércio, pela restauração e por atividades de proximidade. As prioridades de intervenção deverão passar pela qualificação das frentes edificadas, pela redução de unidades devolutas, pela valorização dos espaços de encontro, pela melhoria da acessibilidade pedonal e pela criação de condições para reforçar a função quotidiana do núcleo central. Desta forma, a reabilitação urbana poderá contribuir não apenas para a melhoria física da ARU, mas também para a consolidação de Cristelo como espaço residencial, comunitário e economicamente funcional.



25/05/2026

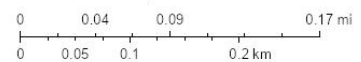
ARU_de_Cristelo_shp

Comércio

- Outros serviços
- Cafés e restaurantes
- Comércio de produtos pessoais
- Serviços de natureza pessoal
- Comércio de produtos alimentares

- Devoluto
- Comércio não especializado
- Serviços financeiros
- Comércio de artigos para o lar
- Comércio de equipamento profissional
- World_Hillshade

1:4,949



Sources: Esri, TomTom, Garmin, FAO, NOAA, USGS, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community.
Sources: Esri, Vantor, Airbus DS, USGS, NASA, CGIAR, N Robinson, NCEAS, NLS, OS, NINA, Geodatastyrelsen, Rijkswaterstaat, GSA, Geoland, FEMA,

Comércio e serviços

Fonte: Levantamento funcional

2.3.2. Edificado

O trabalho de campo realizado no âmbito da preparação da ORU identificou, nas subsecções abrangidas pela ARU de Cristelo, um conjunto de 20 situações críticas no parque edificado, distribuídas por três níveis de gravidade: 6 edifícios degradados, 4 extremamente degradados e 10 em ruínas. Embora o número absoluto de ocorrências seja relativamente contido, o peso das situações de maior gravidade é significativo, uma vez que metade dos casos identificados corresponde a edifícios em ruínas. Este dado justifica uma atenção específica no quadro da Operação de Reabilitação Urbana, não apenas pelo impacto destas situações na imagem urbana, mas também pelas implicações potenciais na segurança, na salubridade, na continuidade das frentes edificadas e na atratividade residencial do núcleo central de Cristelo.

Os 6 edifícios classificados como degradados correspondem a situações em que se identificam necessidades evidentes de conservação e reabilitação, mas que poderão ser intervencionadas através de ações de natureza ligeira ou média. Nestes casos, a prioridade deverá incidir sobre fachadas, coberturas, caixilharias, revestimentos exteriores, elementos construtivos envelhecidos e redes prediais, promovendo ganhos de segurança, conforto, eficiência energética e integração urbana. A intervenção preventiva é particularmente importante para evitar o agravamento das patologias e a evolução destes imóveis para estados de degradação mais severos.

Os 4 edifícios extremamente degradados configuram situações de maior criticidade, exigindo avaliação técnica mais detalhada, acompanhamento dos proprietários e definição de soluções de estabilização, recuperação ou reabilitação integral. Estes casos devem ser enquadrados nos instrumentos legais, fiscais e financeiros disponíveis no âmbito da ARU, procurando compatibilizar a viabilidade da intervenção com a preservação de eventuais elementos de valor arquitetónico, urbano ou identitário. Sempre que se justifique, a recuperação deverá respeitar volumetrias, materiais e características construtivas relevantes para a imagem tradicional do núcleo de Cristelo.

As 10 situações de ruína constituem o grupo mais preocupante do diagnóstico. Apesar de numericamente reduzidas, têm elevado impacto na perceção de abandono, na segurança do espaço público e na qualidade visual da ARU. Estas situações deverão ser objeto de uma abordagem prioritária, envolvendo identificação da propriedade, avaliação das condições de risco, definição de medidas de estabilização e ponderação de soluções de recuperação, reconstrução ou refuncionalização. Quando localizadas em pontos visíveis ou em frentes urbanas relevantes, a sua intervenção poderá gerar efeitos positivos de arrastamento sobre a imagem urbana e a valorização do espaço envolvente.

Em termos operacionais, o diagnóstico recomenda uma estratégia diferenciada por grau de criticidade. 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 avaliação técnica do risco, contacto com proprietários, definição de medidas de estabilização e mobilização dos incentivos associados à ARU, incluindo benefícios fiscais, apoios municipais e instrumentos financeiros disponíveis para a reabilitação urbana.

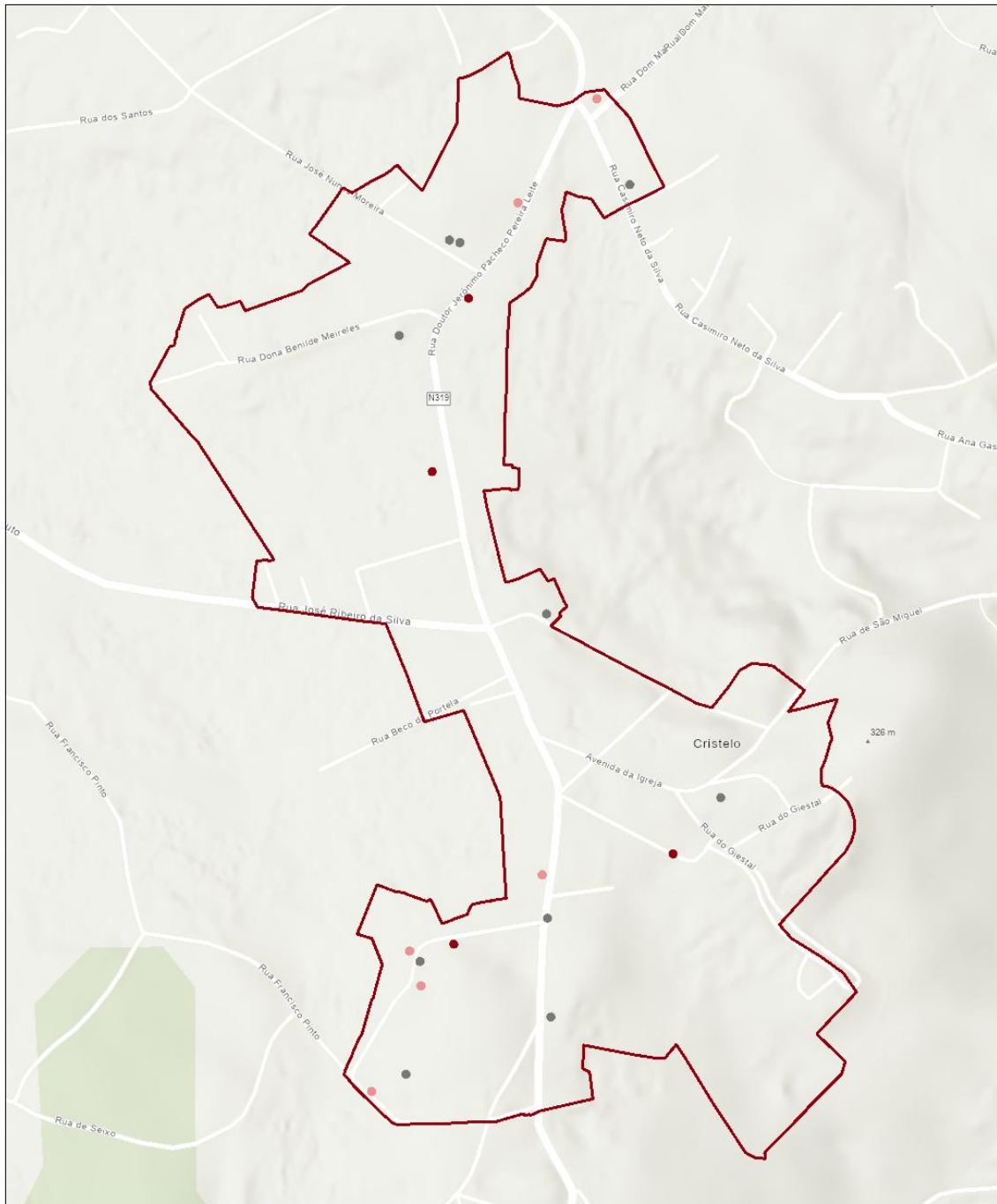
A intervenção no edificado crítico deverá ser articulada com a qualificação do espaço público envolvente, em particular nos arruamentos e frentes edificadas onde a presença de imóveis degradados ou em ruínas comprometa a imagem do núcleo central. Esta articulação é essencial para evitar intervenções isoladas e maximizar os efeitos de regeneração urbana, reforçando a segurança da circulação pedonal, a continuidade das frentes construídas, a valorização da paisagem urbana e a possibilidade de introdução de novos usos residenciais, comunitários ou de proximidade.

Em síntese, a identificação de 20 edifícios degradados, extremamente degradados ou em ruínas confirma a necessidade de uma resposta integrada, seletiva e territorialmente orientada. A ORU deverá combinar instrumentos de incentivo, acompanhamento técnico, priorização das situações mais críticas e intervenção pública no espaço envolvente, procurando transformar estes focos de degradação em oportunidades de reabilitação, valorização identitária e reforço da qualidade urbana e residencial de Cristelo.

Tipo de problema	Número de edifícios	Percentagem
Degradado	6	30%
Extremamente degradado	4	20%
Em ruínas	10	50%

Edifícios em ruínas ou mau estado de conservação

Fonte: levantamento funcional (2026)



25/05/2026

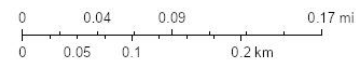
ARU_de_Cristelo_shp

Edificado

- Em ruínas
- Degradado
- Extremamente degradado

World_Hillshade

1:4,949



Sources: Esri, TomTom, Garmin, FAO, NOAA, USGS, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community, Sources: Esri, Vantor, Airbus DS, USGS, NGA, NASA, CGIAR, N Robinson, NCEAS, NLS, OS, NIMA, Geodastysreisen, Rijkswaterstaat, GSA, Geoland, FEMA,

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



DIAGNÓSTICO

Núcleo residencial
compacto, com
forte presença de
população residente
e identidade local.

Edificado
envelhecido e
degradado, com
elevada proporção
de edifícios a
necessitar de
reparação.

Espaço público,
acessibilidade e
zona desportiva
como
oportunidades
centrais.



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 leitura da comunidade em Cristelo tende a centrar-se na qualidade do espaço urbano quotidiano, com especial destaque para o estado do edificado, a circulação pedonal, a condição dos arruamentos e a necessidade de reforço dos espaços de encontro e lazer. Num núcleo de pequena escala, predominantemente residencial e com forte relação entre habitação, arruamento e vida comunitária, as fragilidades físicas tornam-se particularmente visíveis e influenciam diretamente a perceção de conforto, segurança e qualidade de vida.

Um dos problemas mais relevantes prende-se com a presença de edifícios degradados, extremamente degradados ou em ruínas, que afetam a imagem do núcleo central e transmitem sinais de abandono em determinados pontos da ARU. Embora o número absoluto de situações críticas não seja elevado, a sua expressão visual é significativa, sobretudo quando se localizam em frentes urbanas ou arruamentos de maior utilização. Estas situações penalizam a atratividade residencial, reduzem a qualidade percebida do espaço público e reforçam a necessidade de intervenção no parque edificado.

A mobilidade quotidiana surge igualmente como dimensão crítica. A configuração do núcleo central, assente em eixos viários e vias locais onde coexistem circulação automóvel, acesso às habitações e deslocações pedonais, coloca desafios à segurança e ao conforto dos peões. A ausência ou descontinuidade de passeios em alguns pontos, a proximidade entre peões e tráfego automóvel e a necessidade de melhorar atravessamentos e acessibilidades são aspetos particularmente relevantes para crianças, idosos e pessoas com mobilidade condicionada.

No domínio do espaço público, identifica-se a necessidade de qualificar áreas de estadia, pequenos largos, zonas envolventes a equipamentos e espaços de uso coletivo. A presença da zona desportiva e a sua integração na ARU reforçam a importância de criar condições adequadas para o lazer, a prática desportiva, a permanência e o encontro comunitário. A manutenção, limpeza e valorização estética dos espaços públicos assumem, neste contexto, uma importância acrescida, porque contribuem para a imagem de cuidado e para a apropriação quotidiana do território.

2.2. Expectativas e ambições

A comunidade valoriza Cristelo enquanto freguesia de proximidade, com ambiente residencial, escala humana e relações sociais relativamente próximas. A ambição principal não passa por uma transformação urbana intensiva, mas por uma qualificação progressiva do núcleo central, capaz de melhorar as condições de habitabilidade, circulação, segurança, lazer e utilização dos equipamentos existentes. A ORU deve, por isso, responder a uma expectativa de melhoria concreta e visível do quotidiano.

No edificado, espera-se a recuperação de imóveis degradados ou em ruínas, a melhoria das condições de conservação das habitações e a valorização da imagem urbana tradicional. A reabilitação é entendida como forma de devolver qualidade ao núcleo central, mas também como instrumento para fixar população, apoiar famílias e evitar o agravamento de situações de abandono. A existência de alojamentos não ocupados como residência habitual reforça ainda a importância de mobilizar o parque habitacional disponível para novas respostas residenciais.

No espaço público, as expectativas orientam-se para arruamentos mais cuidados, percursos pedonais mais seguros, melhor acessibilidade e espaços exteriores mais qualificados. A população tende a valorizar intervenções que melhorem a circulação diária, reduzam barreiras, aumentem a segurança e criem lugares de permanência confortáveis. A zona desportiva, em particular, surge como oportunidade para reforçar a dimensão recreativa e comunitária da ARU, funcionando como espaço de referência para diferentes grupos etários.

Em termos funcionais, espera-se que Cristelo mantenha a sua identidade residencial e comunitária, mas com melhores condições urbanas, equipamentos mais qualificados e uma pequena base de comércio e serviços de proximidade capaz de apoiar a vida quotidiana. A ambição é, assim, consolidar um núcleo central mais cuidado, acessível e atrativo, sem perder a escala local e a relação de proximidade que caracterizam a freguesia.

2.3. Leitura prospetiva: riscos e oportunidades

A persistência dos problemas identificados no edificado pode acentuar riscos de desqualificação urbana e perda de atratividade residencial. Os edifícios em ruínas ou em estado de degradação avançada, se não forem intervencionados, tenderão a agravar a perceção de abandono, a afetar a segurança e a comprometer a continuidade das frentes edificadas. Num território de pequena dimensão, mesmo um número limitado de situações críticas pode ter impacto significativo na imagem global da ARU.

Também os problemas associados à circulação pedonal, acessibilidade e qualidade dos arruamentos podem limitar a utilização quotidiana do espaço público, sobretudo por parte da população mais idosa, crianças e pessoas com mobilidade condicionada. A ausência de percursos confortáveis e seguros reduz a autonomia da população, fragiliza o acesso a equipamentos e serviços e diminui a capacidade do núcleo central funcionar como espaço de encontro.

Ao mesmo tempo, Cristelo apresenta oportunidades relevantes. A sua escala contida permite uma intervenção territorialmente focada, com capacidade para produzir efeitos visíveis num horizonte relativamente curto. A concentração da população, dos equipamentos e das principais referências locais numa área delimitada favorece uma estratégia integrada, onde a reabilitação do edificado, a qualificação do espaço público e a valorização dos equipamentos se reforcem mutuamente.

A zona desportiva constitui uma oportunidade particularmente importante, pela possibilidade de reforçar a oferta recreativa, social e comunitária da freguesia. Se articulada com percursos pedonais seguros, espaços públicos qualificados e melhoria das acessibilidades, poderá funcionar como elemento estruturante da vida local, contribuindo para estilos de vida mais ativos, maior convivência intergeracional e reforço da atratividade residencial.

2.4. Vetores de transformação

A comunidade identifica, de forma direta ou implícita, vários fatores essenciais para a qualificação da ARU de Cristelo, com especial destaque para:

- ✳ Reabilitação do edificado e valorização da imagem urbana. Intervir nos edifícios degradados, extremamente degradados e em ruínas, promovendo a sua recuperação, estabilização ou refuncionalização, de modo a melhorar a segurança, a salubridade, a continuidade das frentes urbanas e a imagem do núcleo central.
- ✳ Mobilidade pedonal segura e acessível. Melhorar passeios, atravessamentos, acessibilidades e condições de circulação pedonal, garantindo percursos mais seguros e confortáveis entre habitações, equipamentos, comércio, serviços e espaços de lazer.
- ✳ Qualificação dos arruamentos e infraestruturas urbanas. Reforçar a manutenção, pavimentação, drenagem, iluminação, redes urbanas e organização dos arruamentos, assegurando melhores condições de funcionamento quotidiano e de qualidade ambiental.
- ✳ Espaços de encontro, lazer e prática desportiva. Valorizar a zona desportiva, pequenos espaços públicos e áreas de estadia, criando condições para recreio, atividade física, sociabilidade intergeracional e apropriação comunitária do espaço urbano.
- ✳ Habitação, conforto e fixação residencial. Melhorar as condições de habitabilidade, eficiência energética e acessibilidade do parque habitacional, mobilizando alojamentos subutilizados e criando condições para fixar famílias, jovens e população sénior.
- ✳ Identidade local e coesão comunitária. Preservar a escala residencial e a identidade de Cristelo, reforçando a participação de moradores, associações e instituições locais na valorização do núcleo central e na construção de uma freguesia mais cuidada, inclusiva e atrativa.

3. ANÁLISE SWOT

Forças

- Cristelo apresenta uma escala territorial contida e uma estrutura urbana relativamente concentrada, favorecendo intervenções de reabilitação urbana com efeitos visíveis e territorialmente focados.
- A ARU corresponde ao núcleo mais antigo e densamente povoado da freguesia, concentrando população residente, referências identitárias, equipamentos de proximidade e espaços estruturantes da vida quotidiana local.
- A freguesia apresenta uma densidade populacional elevada, superior à média concelhia e metropolitana, evidenciando uma ocupação compacta e com massa crítica residencial.
- A estrutura etária da freguesia é relativamente jovem no contexto municipal e metropolitano, com peso expressivo da população dos 0 aos 24 anos.
- A ARU concentra uma parte muito significativa da população da freguesia, com 800 residentes nas 13 subsecções abrangidas total ou parcialmente, reforçando a sua importância residencial e funcional.
- A população em idade ativa mantém expressão relevante na ARU, representando mais de metade dos residentes, o que sustenta a vida quotidiana, os serviços de proximidade e a dinâmica comunitária.
- O parque habitacional apresenta forte presença de residência habitual, correspondendo a cerca de 80% dos alojamentos familiares, confirmando a função residencial permanente da ARU.
- A ocupação em propriedade própria é dominante, revelando forte enraizamento residencial e ligação dos agregados ao território.
- A ARU dispõe de uma base económica de proximidade, embora pequena, composta por comércio, cafés, restaurantes, serviços pessoais, serviços financeiros e outros serviços de apoio à população.
- A presença de cafés e restaurantes, pequeno comércio e serviços de proximidade contribui para a sociabilidade quotidiana e para a funcionalidade do núcleo central.

- A inclusão da zona desportiva na delimitação da ARU constitui um ativo relevante para reforçar lazer, prática desportiva, convívio intergeracional e coesão comunitária.
- A malha urbana historicamente e morfologicamente relativamente uniforme favorece uma estratégia de qualificação integrada, articulando edificado, arruamentos, espaços públicos e equipamentos.

Fraquezas

- A freguesia apresenta perda populacional recente, com diminuição de 6,9% entre 2011 e 2021 e de 8,0% entre 2001 e 2021, evidenciando dificuldade de fixação demográfica.
- Apesar da estrutura etária jovem da freguesia, a ARU apresenta sinais de envelhecimento mais acentuados, com índice de envelhecimento próximo de 153 idosos por cada 100 jovens dos 0 aos 14 anos.
- A população residente na ARU tem uma proporção significativa de pessoas com 65 ou mais anos, o que reforça necessidades de acessibilidade, proximidade a serviços e adaptação do espaço público.
- Os níveis de qualificação da freguesia são inferiores aos referenciais municipal, metropolitano e nacional, com peso elevado dos níveis de escolaridade mais baixos e baixa expressão do ensino superior.
- O parque edificado da ARU é predominantemente antigo ou maduro, com forte peso dos edifícios construídos entre 1946 e 1980.
- Nas subsecções abrangidas pela ARU, 142 edifícios apresentam necessidades de reparação, correspondendo a cerca de 52% do parque edificado.
- O trabalho de campo identificou 20 situações críticas no edificado, das quais 10 correspondem a edifícios em ruínas, com forte impacto na imagem urbana e na perceção de abandono.
- A elevada proporção de edifícios com necessidades de reparação aponta para carências acumuladas de conservação, manutenção, eficiência energética, conforto e atualização funcional.
- A ARU apresenta uma estrutura edificada predominantemente de baixa altura e residencial, com limitada diversidade funcional e reduzida expressão de atividades económicas especializadas.
- O tecido económico é de pequena escala, com apenas 43 unidades identificadas, das quais 4 devolutas, revelando uma centralidade económica limitada.

- Existem segmentos comerciais e de serviços ausentes ou muito pouco representados, nomeadamente alojamento, serviços públicos, comércio de lazer, cultura e desporto, saúde e beleza e comércio automóvel.
- O parque habitacional inclui 71 alojamentos que não correspondem a residência habitual, representando quase 20% dos alojamentos familiares, o que revela uma bolsa de habitação subutilizada.
- A configuração viária e a relação próxima entre edificado, estrada e circulação automóvel podem criar constrangimentos à segurança pedonal, sobretudo para idosos, crianças e pessoas com mobilidade condicionada.
- A reduzida escala da ARU limita a sua capacidade de afirmação económica autónoma, tornando-a dependente de centralidades próximas para acesso a funções mais especializadas.

Oportunidades

- Os instrumentos europeus e nacionais de financiamento à reabilitação urbana, habitação, eficiência energética, mobilidade sustentável, equipamentos e infraestruturas podem apoiar a execução das ações previstas.
- A crescente valorização das centralidades residenciais de proximidade favorece territórios compactos, tranquilos e com qualidade de vida, como alternativa a contextos urbanos mais pressionados.
- As políticas públicas de habitação acessível, arrendamento a custos comportáveis e mobilização de alojamentos devolutos podem enquadrar soluções para fixar jovens, famílias e população em idade ativa.
- A transição energética e os apoios à eficiência dos edifícios criam condições para melhorar o conforto habitacional, reduzir custos energéticos e valorizar o parque edificado existente.
- A valorização nacional e europeia da acessibilidade universal e da mobilidade pedonal pode apoiar intervenções em passeios, atravessamentos, segurança rodoviária e ligação a equipamentos de proximidade.
- A crescente procura por espaços de lazer, atividade física e bem-estar reforça o potencial da zona desportiva enquanto elemento estruturante da qualidade de vida local.

- A reutilização adaptativa de imóveis degradados, devolutos ou em ruínas encontra enquadramento favorável em políticas de regeneração urbana, habitação, economia social e equipamentos de proximidade.
- A maior atenção às políticas de envelhecimento ativo e serviços de proximidade pode beneficiar territórios com população sénior significativa e forte função residencial.
- A digitalização dos serviços municipais, da comunicação local e do pequeno comércio pode reforçar a visibilidade das atividades existentes e melhorar a relação com moradores e utilizadores.
- A articulação com estratégias municipais e intermunicipais de qualificação urbana permite integrar Cristelo num quadro mais amplo de investimento, programação e valorização territorial.
- A valorização de soluções baseadas na natureza, espaços verdes e conforto climático pode apoiar a criação de pequenos espaços de estadia e áreas de encontro mais qualificadas.
- A crescente valorização da escala local, da identidade comunitária e das redes associativas pode reforçar a participação da população na apropriação e manutenção dos espaços reabilitados.

Ameaças

- A tendência nacional e regional de envelhecimento demográfico pode agravar necessidades de apoio social, acessibilidade, saúde, adaptação habitacional e serviços de proximidade.
- A concentração de população, emprego qualificado, comércio e serviços nas centralidades urbanas mais fortes pode reduzir a capacidade de Cristelo atrair investimento e fixar novos residentes.
- O aumento dos custos de construção, materiais, energia e financiamento pode dificultar a reabilitação privada e atrasar intervenções no edificado degradado.
- A pressão financeira sobre famílias e pequenos proprietários pode limitar a capacidade de conservação, modernização e melhoria energética das habitações.
- A morosidade ou instabilidade dos ciclos de financiamento público pode condicionar a execução de intervenções estruturantes em espaço público, equipamentos e infraestruturas.

- A degradação progressiva dos edifícios mais envelhecidos, caso não exista intervenção, pode aumentar o número de imóveis em ruína e acentuar a desvalorização urbana.
- A dependência automóvel nas deslocações quotidianas pode reforçar conflitos entre circulação, estacionamento, segurança pedonal e qualidade do espaço público.
- A concorrência de centralidades comerciais próximas e de plataformas digitais pode fragilizar ainda mais o pequeno comércio e os serviços de proximidade.
- A escassez de mão de obra qualificada no setor da construção e reabilitação pode dificultar a concretização de obras públicas e privadas.
- Os riscos climáticos, como ondas de calor e precipitação intensa, podem afetar o conforto urbano, a conservação do edificado, a drenagem e a utilização do espaço público.
- A eventual falta de mobilização de proprietários de imóveis degradados, devolutos ou em ruínas pode limitar a eficácia dos incentivos disponíveis no âmbito da ARU.
- A perda continuada de população jovem e ativa para centralidades mais dinâmicas pode comprometer a renovação demográfica, a vitalidade comunitária e a sustentabilidade futura dos serviços locais.

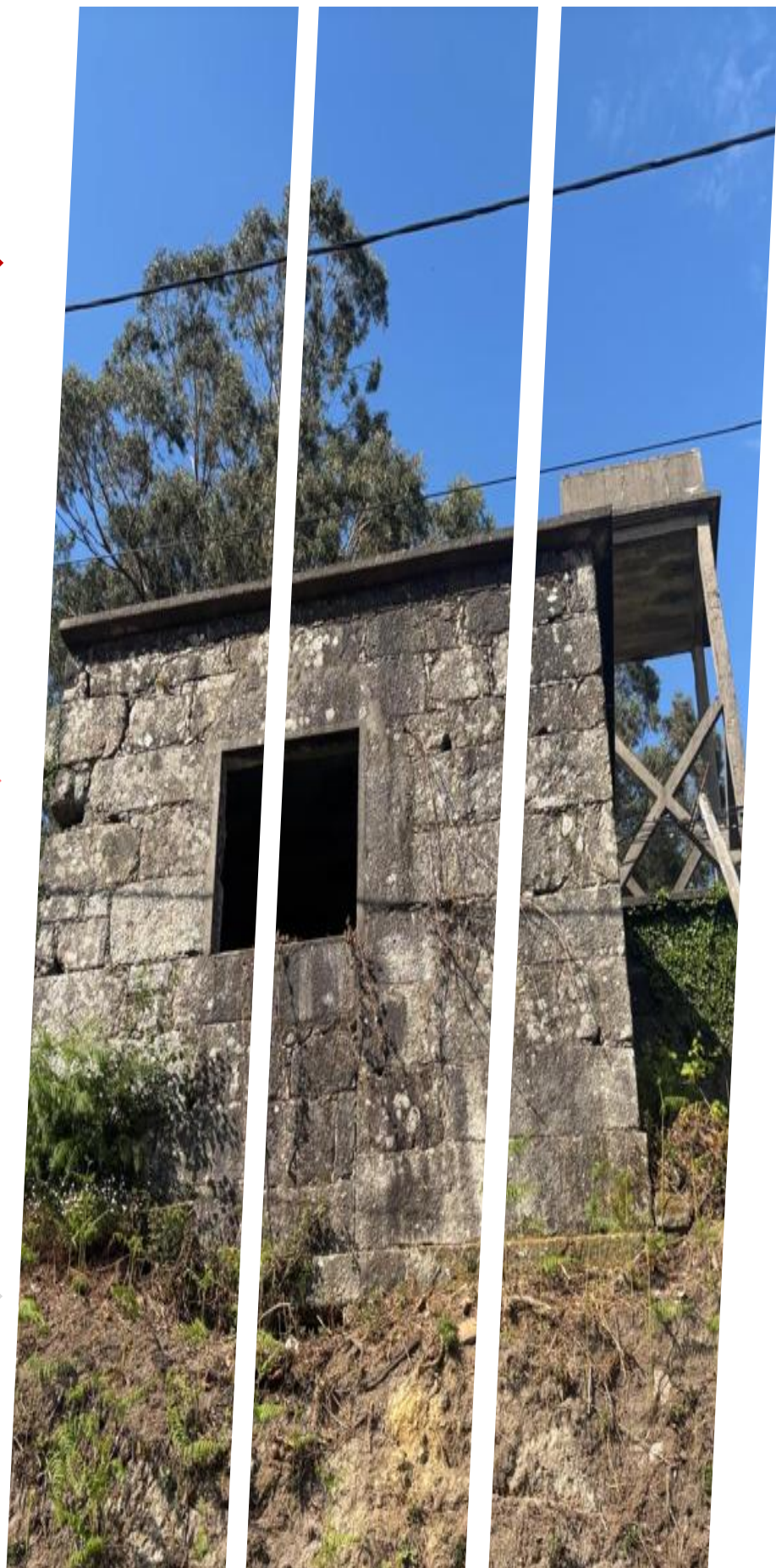
IV

ESTRATÉGIA

Reabilitar o
edificado e reforçar
a qualidade
residencial do
núcleo central.

Qualificar
arruamentos,
infraestruturas,
espaços públicos e
percursos pedonais.

Valorizar o
património, a zona
desportiva e os
espaços de
encontro
comunitário.



1. OPÇÕES ESTRATÉGICAS

1.1. Visão

NÚCLEO RESIDENCIAL QUALIFICADO, ACESSÍVEL E COMUNITÁRIO

Consolidar Cristelo como núcleo residencial de proximidade, mais qualificado, acessível e atrativo, reforçando a reabilitação do edificado, a melhoria das infraestruturas, a valorização dos espaços públicos, a criação de equipamentos de lazer e desporto, e a preservação dos seus elementos patrimoniais, arqueológicos e identitários.



QUALIFICAÇÃO



ACESSIBILIDADE



COMUNIDADE

1.2. Eixos estratégicos

A. Reabilitação urbana, habitação e qualificação do edificado

A reabilitação urbana constitui uma dimensão central para reforçar a qualidade residencial de Cristelo, sobretudo num contexto em que a ARU concentra uma proporção significativa de edifícios com necessidades de reparação e algumas situações críticas de degradação e ruína. A qualificação do edificado deve contribuir para melhorar as condições de habitabilidade, conforto, eficiência energética e segurança, mas também para valorizar a imagem urbana do núcleo central. Este eixo assume o parque edificado como recurso essencial para fixar população, apoiar famílias, responder ao envelhecimento residencial e reforçar a atratividade local.

B. Espaço público, mobilidade, infraestruturas e ambiente urbano

A qualidade do espaço público e das infraestruturas urbanas é determinante para a funcionalidade quotidiana de Cristelo. A melhoria dos arruamentos, passeios, ligações pedonais, redes de água e saneamento, acessibilidade e condições de circulação deve contribuir para um núcleo mais seguro, confortável e inclusivo. Este eixo valoriza a intervenção no espaço público como suporte da vida comunitária, da mobilidade diária e da qualidade ambiental, articulando reabilitação física com melhores condições de uso, permanência e relação entre habitação, equipamentos e espaços coletivos.

C. Equipamentos coletivos, lazer, desporto e coesão comunitária

Num território de escala reduzida e forte matriz residencial, os equipamentos coletivos desempenham um papel essencial na coesão social, na qualidade de vida e na criação de oportunidades de encontro. A zona desportiva, o parque de lazer, o parque junto ao Calvário, o edifício da Junta de Freguesia e as antigas escolas primárias podem funcionar como âncoras da vida comunitária, apoiando associações, famílias, crianças, jovens e população sénior. Este eixo reforça a importância dos equipamentos e espaços de lazer como elementos estruturantes de uma freguesia mais ativa, inclusiva e intergeracional.

D. Património, identidade local e valorização cultural

Cristelo possui elementos patrimoniais, arqueológicos e identitários que podem ser mobilizados como recursos de valorização territorial. A área entre o Castro e a Igreja, os percursos pedonais associados ao património local, a antiga chaminé industrial e outros elementos construídos com significado comunitário permitem reforçar a memória coletiva e a diferenciação da freguesia. Este eixo assume o património não apenas como objeto de preservação, mas como suporte de identidade, fruição pública, educação territorial e qualificação da paisagem urbana.

E. Participação, dinamização local e economia de proximidade

A reabilitação urbana deve ser acompanhada por processos de envolvimento da comunidade, divulgação dos instrumentos disponíveis e apoio à dinamização das atividades locais. Numa ARU de pequena escala, a participação dos moradores, proprietários, associações, instituições e agentes económicos é decisiva para garantir apropriação social, continuidade das intervenções e capacidade de manutenção dos espaços reabilitados. Este eixo valoriza a economia de proximidade, a animação local e a mobilização comunitária como dimensões complementares à qualificação física do território.

1.3. Objetivos

A. Reabilitação urbana, habitação e qualificação do edificado

- A1. Promover a reabilitação do parque edificado, reduzindo situações de degradação, abandono ou ruína e reforçando a qualidade urbana e construtiva do núcleo central.
- A2. Melhorar as condições de habitabilidade, conforto, salubridade, eficiência energética e acessibilidade dos edifícios, adaptando o parque habitacional às necessidades atuais da população.
- A3. Incentivar a mobilização de proprietários e residentes para processos de reabilitação, valorizando os instrumentos fiscais, técnicos e financeiros disponíveis no âmbito da ARU.

B. Espaço público, mobilidade, infraestruturas e ambiente urbano

- B1. Qualificar os arruamentos, passeios e percursos pedonais, promovendo melhores condições de segurança, acessibilidade universal e circulação quotidiana.
- B2. Modernizar as redes de água, saneamento e restantes infraestruturas urbanas, reforçando a salubridade, a eficiência e a qualidade ambiental da freguesia.
- B3. Valorizar os espaços públicos de estadia e ligação, garantindo maior conforto, melhor imagem urbana e maior articulação entre habitação, equipamentos e áreas de lazer.

C. Equipamentos coletivos, lazer, desporto e coesão comunitária

- C1. Reforçar a oferta de equipamentos desportivos, recreativos e comunitários, promovendo estilos de vida ativos, encontro intergeracional e bem-estar da população.
- C2. Qualificar os equipamentos públicos e edifícios de uso coletivo, melhorando as condições de funcionamento, acessibilidade e apoio às atividades locais.
- C3. Promover a refuncionalização de edifícios públicos ou comunitários subutilizados, criando espaços de apoio às associações, à cultura local e à vida comunitária.

D. Património, identidade local e valorização cultural

- D1. Valorizar o património arqueológico, arquitetónico e industrial de Cristelo, reforçando a sua proteção, interpretação e integração na paisagem urbana.
- D2. Criar percursos pedonais e elementos de leitura territorial que promovam a fruição pública, a memória local e a ligação entre espaços patrimoniais.
- D3. Reforçar a identidade local através da preservação de elementos simbólicos e da sua articulação com iniciativas culturais, educativas e comunitárias.

E. Participação, dinamização local e economia de proximidade

E1. Estimular o envolvimento de moradores, proprietários, associações e instituições locais na definição, execução e apropriação das intervenções de reabilitação urbana.

E2. Dinamizar atividades económicas e serviços de proximidade, reforçando a funcionalidade quotidiana do núcleo central e a sua capacidade de resposta às necessidades da população.

E3. Promover ações de comunicação, sensibilização e capacitação que facilitem o acesso aos incentivos à reabilitação e reforcem a participação comunitária no processo da ORU.

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 a ARU de Cristelo – consolidar um núcleo residencial qualificado, acessível e comunitário – traduz, à escala da freguesia, os principais pilares do PDM, do PEDU e da política municipal de reabilitação urbana. Enquanto núcleo central de pequena escala, mas com forte importância na organização quotidiana da freguesia, Cristelo reúne população residente, habitação, equipamentos de proximidade, espaços de uso coletivo, referências patrimoniais e

arqueológicas, elementos de memória industrial e uma malha urbana historicamente estruturada em torno dos principais eixos viários e áreas residenciais. Neste contexto, a recuperação de imóveis degradados ou em ruínas, a melhoria das condições de habitabilidade, a valorização da imagem urbana tradicional e a mobilização de incentivos à reabilitação privada devem ser entendidas como instrumentos de qualificação territorial e social, capazes de reforçar a atratividade residencial, apoiar a fixação de população e consolidar Cristelo como núcleo local coeso, cuidado e funcional.

A qualificação do espaço público, da mobilidade e das infraestruturas constitui uma dimensão central desta estratégia. A melhoria dos arruamentos, passeios, acessibilidades, percursos pedonais, redes de água e saneamento e ligações a equipamentos deve contribuir para tornar Cristelo mais confortável, seguro, inclusivo e funcional no quotidiano da população. Esta orientação articula-se diretamente com o PMUS/PAMUS e com os objetivos de mobilidade sustentável, ao reconhecer que a qualidade de vida em núcleos residenciais de proximidade depende da capacidade de garantir circulação pedonal segura, acessibilidade universal, boa manutenção dos arruamentos, articulação com os equipamentos e redução dos conflitos entre peões e tráfego automóvel. A modernização das redes urbanas reforça esta perspetiva, assegurando que a qualificação visível do espaço público é acompanhada por uma melhoria efetiva das condições de salubridade, funcionamento urbano e qualidade ambiental.

A valorização dos equipamentos coletivos, dos espaços de lazer e das respostas comunitárias reforça a dimensão social da ORU. A intervenção na zona desportiva, no parque de lazer, no parque junto ao Calvário, no edifício da Junta de Freguesia e nas antigas escolas primárias deve ser entendida como condição para melhorar a qualidade de vida da população, apoiar famílias, crianças, jovens e idosos, fortalecer a vida associativa e criar lugares de encontro intergeracional. Esta dimensão é particularmente relevante num território de escala reduzida, onde os equipamentos e espaços de uso coletivo têm uma função estruturante na coesão local, na sociabilidade quotidiana e na capacidade de oferecer respostas próximas às necessidades da comunidade.

A valorização patrimonial, arqueológica e identitária surge igualmente como vetor estruturante da estratégia. A área de valor arqueológico localizada entre o Castro e a Igreja, a criação de percursos pedonais de interpretação patrimonial, a preservação da antiga chaminé industrial e a qualificação de ligações como o caminho entre a zona arqueológica e a Rua de Sampaio permitem reforçar a memória coletiva e a diferenciação local de Cristelo. A ORU deve, por isso, contribuir para transformar estes elementos em recursos de fruição pública, educação territorial, valorização paisagística e fortalecimento do sentimento de pertença, articulando património, espaço público e vida comunitária.

A pequena economia de proximidade, ainda que limitada na sua expressão, constitui uma componente complementar da funcionalidade do núcleo central. O comércio, os cafés, restaurantes e serviços existentes desempenham um papel relevante no apoio à vida quotidiana e na animação local, devendo ser enquadrados numa estratégia de qualificação das frentes urbanas, melhoria da acessibilidade, valorização dos espaços de encontro e redução de unidades devolutas. Esta abordagem permite que a reabilitação urbana contribua não apenas para a melhoria física do território, mas também para a manutenção de funções de proximidade essenciais à população residente.

Por fim, a participação comunitária, a vida associativa e a apropriação social dos espaços reabilitados assumem um papel decisivo na concretização da estratégia. A articulação entre reabilitação física, qualificação ambiental, valorização patrimonial, melhoria dos equipamentos e envolvimento dos moradores, proprietários, associações e instituições locais permite consolidar uma freguesia mais cuidada, inclusiva e reconhecida pela sua identidade. Assim, a ORU de Cristelo afirma-se como instrumento de convergência entre planeamento, investimento e participação, procurando transformar fragilidades identificadas no edificado, nas infraestruturas, no espaço público e nos equipamentos em oportunidades de regeneração urbana, coesão comunitária, sustentabilidade ambiental e valorização residencial.

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 — Zona Desportiva de Cristelo

Descrição	Criação e qualificação da Zona Desportiva de Cristelo, reforçando a oferta de equipamentos para prática desportiva, lazer ativo, utilização comunitária e apoio às atividades recreativas da freguesia.		
Tipologia	Equipamentos		
Abrangência territorial	ARU/Freguesia		
Estimativa orçamental	1 500 000 €		
Estimativa conclusão	para	2030	

Ação 2 — Parque de Lazer

Descrição	Criação ou qualificação de parque de lazer, promovendo espaços de estadia, recreio, encontro intergeracional, atividade física informal e valorização ambiental do núcleo central da freguesia.		
Tipologia	Equipamentos; Infraestruturas Urbanas		
Abrangência territorial	ARU/Freguesia		
Estimativa orçamental	500 000 €		
Estimativa conclusão	para	2028	

Ação 3 — Redes de água e saneamento

Descrição	Qualificação e expansão das redes de abastecimento de água e saneamento, colmatando carências infraestruturais, melhorando as condições de salubridade, eficiência urbana e qualidade ambiental.
Tipologia	Infraestruturas Urbanas
Abrangência territorial	Freguesia
Estimativa orçamental	250 000 €
Estimativa para conclusão	para 2028

Ação 4 — Qualificação de arruamentos em Areal e Cristelo Alto

Descrição	Beneficiação e qualificação de arruamentos nas áreas de Areal e Cristelo Alto, incluindo melhoria de pavimentos, acessibilidade, drenagem, segurança da circulação e articulação com o tecido residencial envolvente.
Tipologia	Infraestruturas Urbanas
Abrangência territorial	Freguesia
Estimativa orçamental	500 000 €
Estimativa para conclusão	para 2029

Ação 5 — Valorização do património arqueológico

Descrição	Valorização do espaço de interesse arqueológico localizado entre o Castro e a Igreja, promovendo a sua proteção, interpretação, integração paisagística e articulação com percursos de visitação e fruição comunitária.
Tipologia	Equipamentos; Gestão e animação urbana
Abrangência territorial	ARU/Freguesia
Estimativa orçamental	150 000 €
Estimativa para conclusão	para 2028

Ação 6 — Reabilitação do edifício da Junta de Freguesia

Descrição	Reabilitação e beneficiação do edifício da Junta de Freguesia, melhorando as condições funcionais, de atendimento público, acessibilidade, eficiência e apoio à atividade administrativa e comunitária.
Tipologia	Equipamentos
Abrangência territorial	Freguesia
Estimativa orçamental	250 000 €
Estimativa para conclusão	para 2027

Ação 7 — Percurso pedonal no espaço de valor arqueológico e patrimonial

Descrição	Criação de percurso pedonal de valorização e interpretação do espaço arqueológico e patrimonial, promovendo condições de acessibilidade, sinalética, fruição pública e ligação entre elementos de interesse histórico, paisagístico e identitário.
Tipologia	Infraestruturas Urbanas; Gestão e animação urbana
Abrangência territorial	ARU/Freguesia
Estimativa orçamental	120 000 €
Estimativa para conclusão	2028

Ação 8 — Reabilitação e preservação da antiga chaminé industrial

Descrição	Reabilitação, estabilização e valorização da antiga chaminé industrial, preservando um elemento de memória produtiva e identitária da freguesia e integrando-o na leitura patrimonial e urbana de Cristelo.
Tipologia	Equipamentos; Gestão e animação urbana
Abrangência territorial	ARU/Freguesia
Estimativa orçamental	100 000 €
Estimativa para conclusão	2028

Ação 9 — Programa de reabilitação de antigas escolas primárias

Descrição	Reabilitação e refuncionalização de antigas escolas primárias para apoio às atividades associativas, culturais e comunitárias, promovendo novos usos de proximidade e valorizando edifícios com significado local.
Tipologia	Equipamentos; Gestão e animação urbana
Abrangência territorial	Freguesia
Estimativa orçamental	600 000 €
Estimativa para conclusão	2030

Ação 10 — Reabilitação do caminho entre a zona arqueológica e a Rua de Sampaio

Descrição	Reabilitação do caminho de ligação entre a zona arqueológica e a Rua de Sampaio, com intervenção centrada na pavimentação, melhoria da acessibilidade, segurança pedonal e valorização da ligação ao património local.
Tipologia	Infraestruturas Urbanas
Abrangência territorial	ARU/Freguesia
Estimativa orçamental	150 000 €
Estimativa para conclusão	2027

Ação 11 — Qualificação do parque junto ao Calvário

Descrição	Qualificação do parque junto ao Calvário, reforçando as condições de estadia, lazer, enquadramento paisagístico, acessibilidade e valorização do espaço como área de referência para a comunidade local.
Tipologia	Infraestruturas Urbanas; Equipamentos
Abrangência territorial	ARU/Freguesia
Estimativa orçamental	200 000 €
Estimativa para conclusão	2028

Ação 12 – 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 13 – 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 14 – Pavimentação, infraestruturização 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 15 – 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 16 – 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 17 – 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 18 – 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 19 – 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 20 – 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 21 – 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 22 – 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 23 – 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 24 – 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 25 – 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 26 – 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 27 – 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 28 – 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
Zona Desportiva de Cristelo	ARU/Freguesia	1 500 000 €
Parque de Lazer	ARU/Freguesia	500 000 €
Redes de água e saneamento	Freguesia	250 000 €
Qualificação de arruamentos em Areal e Cristelo Alto	Freguesia	500 000 €
Valorização do património arqueológico	ARU/Freguesia	150 000 €
Reabilitação do edifício da Junta de Freguesia	Freguesia	250 000 €
Percurso pedonal no espaço de valor arqueológico e patrimonial	ARU/Freguesia	120 000 €
Reabilitação e preservação da antiga chaminé industrial	ARU/Freguesia	100 000 €
Programa de reabilitação de antigas escolas primárias	Freguesia	600 000 €
Reabilitação do caminho entre a zona arqueológica e a Rua de Sampaio	ARU/Freguesia	150 000 €
Qualificação do parque junto ao Calvário	ARU/Freguesia	200 000 €
Comunicação e envolvimento	ARU	10 000 €
Espaço público inclusivo	ARU	200 000 €
Pavimentação, infraestruturização 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	560 000 €
Investimento na Freguesia	4 760 000 €
Investimento no Município	1 110 000 €
Investimento total	6 430 000 €

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

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

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

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

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

6.2. Constituição e operacionalização

A estrutura de gestão da ORU de Cristelo 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:

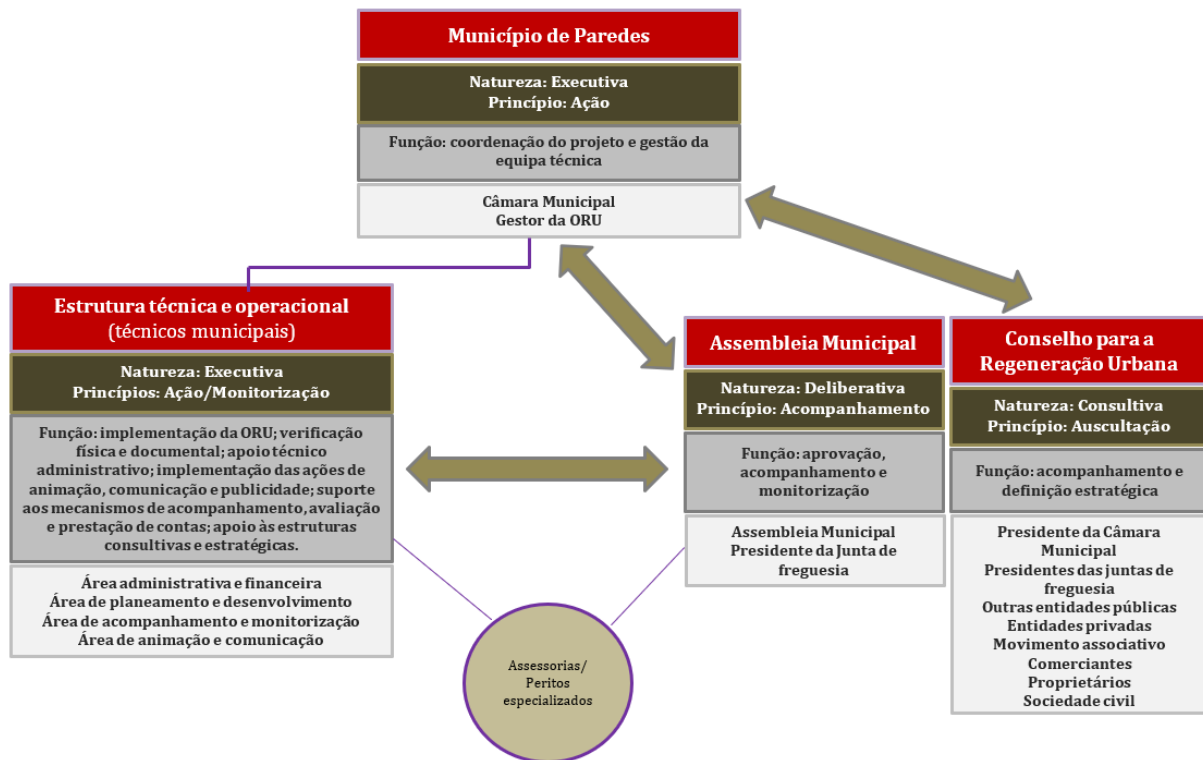
- ✳ Área administrativa e financeira | análise, acompanhamento e controlo administrativo e financeiro
- ✳ Área de planeamento e desenvolvimento | acompanhamento físico das intervenções; apoio aos parceiros
- ✳ Área de acompanhamento e monitorização | acompanhamento e monitorização das operações
- ✳ Área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

especialistas 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 Cristelo. 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.