

MUNICÍPIO DE PAREDES**Aviso n.º 22313/2026/2**

Sumário: Projeto da operação de reabilitação urbana do Centro Histórico de Lordelo e de Vilela — discussão pública.

**Projeto da Operação de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Lordelo
e de Vilela Discussão Pública**

Torna-se público, nos termos e para os efeitos do disposto no n.º 4 do artigo 17.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na redação dada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, e de acordo com o artigo 89.º do Regime Jurídico de Instrumentos de Gestão Territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que a Câmara Municipal de Paredes, em reunião realizada em 18 de junho de 2026, deliberou aprovar e submeter a discussão pública os Projetos das Operações de Reabilitação Urbana (ORU) do Centro Histórico de Lordelo e de Vilela. O período de discussão pública terá início no 5.º dia contado a partir da data de publicação deste Aviso no *Diário da República* e terá a duração de 20 dias úteis. Os projetos de ORU estarão disponíveis para consulta, mediante prévia marcação (tel. 255 788 888), na Divisão de Planeamento da Câmara Municipal de Paredes (sita no Edifício dos Paços do Concelho, Praça de José Guilherme), freguesia e concelho de Paredes, entre as 9h00 e as 16h30) e no sítio eletrónico oficial da Câmara Municipal de Paredes, no endereço: www.cm-paredes.pt. Durante o período de discussão pública, os interessados poderão formular, por escrito, reclamações, observações, sugestões ou pedidos de esclarecimento sobre as ORUs, até ao termo do referido período, dirigidas ao Presidente da Câmara Municipal de Paredes, podendo para o efeito utilizar formulário próprio (disponível nos serviços municipais e no sítio eletrónico oficial da Câmara Municipal de Paredes: www.cm-paredes.pt), a entregar presencialmente no Balcão Único da Câmara Municipal de Paredes (dias úteis, entre as 8h30 m e as 16h30m), por via postal (para o endereço da Câmara Municipal de Paredes) ou por correio eletrónico (para o endereço: planeamento@cm-paredes.pt).

17 de julho de 2026. — O Presidente da Câmara, Dr. Alexandre Almeida.

320039360

Município de Paredes**Aviso****Projeto da Operação de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Lordelo e de Vilela –
Discussão Pública**

--Torna-se público, nos termos e para os efeitos do disposto no n.º 4 do artigo 17.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto -Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na redação dada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, e de acordo com o artigo 89.º do Regime Jurídico de Instrumentos de Gestão Territorial, aprovado pelo Decreto - Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que a Câmara Municipal de Paredes, em reunião realizada em 18 de junho de 2026, deliberou aprovar e submeter a discussão pública os Projetos das Operações de Reabilitação Urbana (ORU) do Centro Histórico de Lordelo e de Vilela. -----

O período de discussão pública terá início no 5.º dia contado a partir da data de publicação deste Aviso no Diário da República e terá a duração de **20 dias úteis**. Os projetos de ORU estarão disponíveis para consulta, mediante prévia marcação (tel. 255 788 888), na Divisão de Planeamento da Câmara Municipal de Paredes (sita no Edifício dos Paços do Concelho, Praça de José Guilherme), freguesia e concelho de Paredes, entre as 9h00 e as 16h30) e no sítio eletrónico oficial da Câmara Municipal de Paredes, no endereço: www.cm-paredes.pt. -----

Durante o período de discussão pública, os interessados poderão formular, por escrito, reclamações, observações, sugestões ou pedidos de esclarecimento sobre as ORUs, até ao termo do referido período, dirigidas ao Presidente da Câmara Municipal de Paredes, podendo para o efeito utilizar formulário próprio (disponível nos serviços municipais e no sítio eletrónico oficial da Câmara Municipal de Paredes: www.cm-paredes.pt), a entregar presencialmente no Balcão Único da Câmara Municipal de Paredes (dias úteis, entre as 8h30 m e as 16h30m), por via postal (para o endereço da Câmara Municipal de Paredes) ou por correio eletrónico (para o endereço: planeamento@cm-paredes.pt). -----

Paredes, 17 de julho de 2026.

O Presidente da Câmara,



Alexandre Almeida, Dr.

Dr. º Alexandre Almeida

ORU CENTRO HISTÓRICO DE LORDELO

CENTRALIDADE URBANA REABILITADA,
ACESSÍVEL E PRODUTIVA

JUNHO
2026

RESUMO

A Operação de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Lordelo assume como prioridade consolidar a cidade como centralidade urbana reabilitada, acessível e produtiva no sistema policêntrico de Paredes, articulando a recuperação do edificado degradado, a melhoria das condições habitacionais, a qualificação do espaço público, a modernização das infraestruturas, o reforço da mobilidade e dos serviços de proximidade, e a valorização da identidade local associada ao mobiliário, ao comércio e ao património urbano.

O programa de ação proposto combina intervenções estruturantes em habitação acessível, mercado, equipamentos sociais, desportivos e comunitários, redes de água e saneamento, arruamentos, largos, património municipal, espaços comerciais obsoletos e Parque do Rio Ferreira, com medidas transversais de apoio à reabilitação, comércio local, participação e animação cultural, procurando transformar fragilidades existentes — envelhecimento demográfico, edificado degradado, ruas íngremes, mobilidade limitada, espaços vazios e oferta comercial insuficiente — em oportunidades de regeneração urbana, coesão social, sustentabilidade ambiental, dinamização económica e reforço da atratividade residencial e funcional de Lordelo.

ÍNDICE

ABERTURA	5
1. APRESENTAÇÃO	6
2. A ORU DO CENTRO HISTÓRICO DE LORDELO	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 LORDELO	17
1.1. Demografia	17
1.2. Edificado	20
2. A ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA	23
2.1. Contexto	23
2.2. Análise por subseção estatística	26
2.2.1. Demografia	26
2.2.2. Edificado	27
2.2.3. Alojamento	29
2.3. A ARU	31
2.3.1. Atividades económicas	31
2.3.2. Edificado	33
DIAGNÓSTICO	36
1. PAREDES E A ÁREA METROPOLITANA DO PORTO	38
2. A PERSPETIVA DA COMUNIDADE	41
2.1. Principais problemas percebidos	41
2.2. Expectativas e ambições	43
2.3. Leitura prospetiva: riscos e oportunidades	44
2.4. Vetores de transformação	45
3. ANÁLISE SWOT	47
ESTRATÉGIA	52

1. OPÇÕES ESTRATÉGICAS	54
1.1. Visão	54
1.2. Eixos estratégicos	55
1.3. Objetivos	57
1.4. Implementação, prioridades e princípios de gestão	59
1.5. Articulação	61
2. PROGRAMA DE AÇÃO	67
3. QUADRO FINANCEIRO	77
4. FONTES DE FINANCIAMENTO	79
4.1. Portugal 2030 e o Programa Regional Norte 2030	80
4.2. PRR – habitação, alojamento estudantil, equipamentos e respostas sociais	81
4.3. Instrumentos financeiros para a reabilitação urbana	82
4.4. Programas geridos pelo IHRU e políticas públicas de habitação	83
4.5. Eficiência energética, Fundo Ambiental e sustentabilidade urbana	84
4.6. Cooperação Territorial Europeia e fontes complementares	85
4.7. Modelo de articulação financeira da ORU	86
5. APOIOS E INCENTIVOS	87
5.1. Benefícios fiscais decorrentes da delimitação da ARU	87
6. MODELO DE GESTÃO	89
6.1. Princípios	89
6.2. Constituição e operacionalização	91
6.3. Acompanhamento e avaliação	94



ABERTURA

1. APRESENTAÇÃO

O presente documento constituiu a proposta de Operação de Reabilitação Urbana da ARU do Centro Histórico de Lordelo, 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 2025-02-13, pela Assembleia Municipal de Paredes em 2025-02-26 e publicada no Aviso n.º 9908/2025/2, 2ª Série, n.º 72, de 2025-04-11, tendo sido então remetida para o Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana, IP.

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

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

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

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

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

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

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

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

2. A ORU DO CENTRO HISTÓRICO DE LORDELO

2.1. Enquadramento e articulação com a ARU

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

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

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

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

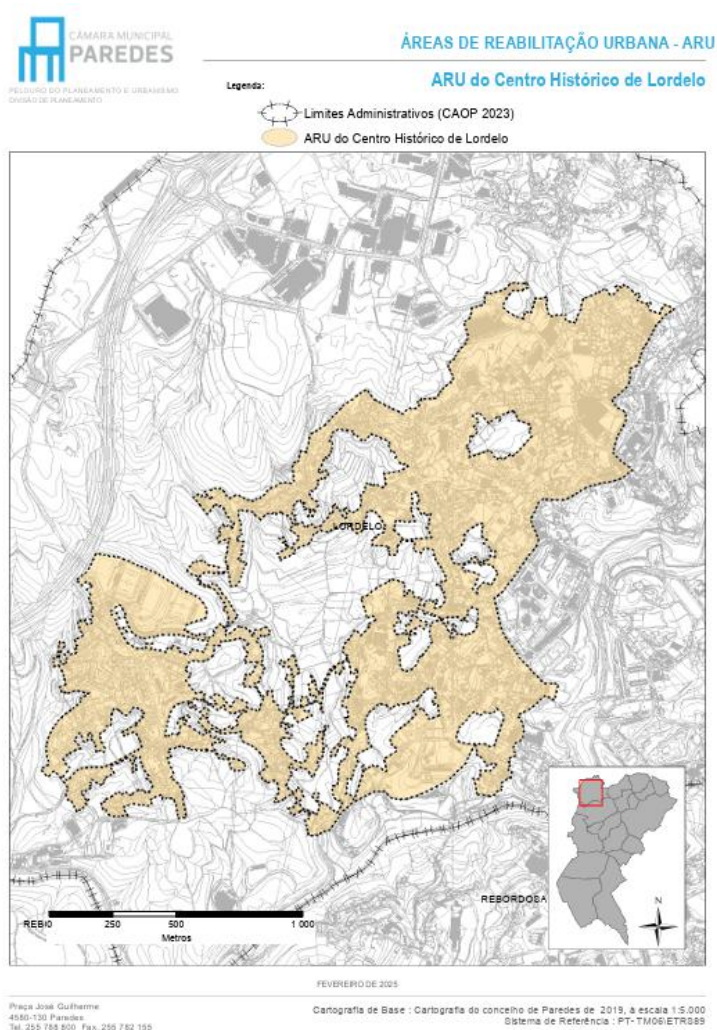
A delimitação das ARU assentou, desde o início, numa perspetiva integrada e abrangente da reabilitação urbana, conjugando, de forma sinérgica, princípios de renovação do edificado, revitalização económica e regeneração do tecido social e espacial. Partiu-se do entendimento, suportado pela experiência europeia e pela evidência nacional, de que a eficácia das políticas urbanas depende menos da acumulação de intervenções setoriais avulsas e mais da coerência de programas integrados, com escala territorial adequada e mecanismos explícitos de coordenação. Nesta linha, a reabilitação do parque construído é indissociável da qualificação do espaço público, da melhoria da mobilidade e acessibilidade, do reforço de equipamentos e serviços de proximidade e da ativação económica e cultural das centralidades. A delimitação da ARU do Centro Histórico de Lordelo traduz este entendimento, ao reconhecer a relevância estratégica desta cidade no quadro do sistema urbano policêntrico de Paredes, enquanto centralidade residencial, funcional e económica de grande expressão, marcada pela articulação entre o núcleo central antigo, os núcleos periféricos e uma malha de fluxos que estrutura a vivência quotidiana da população. A ARU evidencia a importância de uma intervenção que valorize a memória urbana e as atividades associadas ao desenvolvimento histórico do aglomerado, ao mesmo tempo que reforça a centralidade atual e promove uma melhor articulação entre edificado, infraestruturas, espaço público, mobilidade, equipamentos e continuum natural. Simultaneamente, trata-se de um território onde persistem necessidades de reabilitação do edificado, melhoria das condições de habitabilidade, modernização infraestrutural, qualificação dos espaços urbanos e verdes, reforço da acessibilidade e valorização dos elementos patrimoniais, simbólicos e identitários, incluindo tipologias e

referências urbanas que contribuem para a diferenciação local. 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, agentes económicos, instituições locais, associações e demais atores estratégicos, promovendo a valorização dos recursos existentes, a mitigação de fragilidades físicas, urbanas e funcionais, e o reforço da atratividade, da coesão territorial, da sustentabilidade e da qualidade de vida na cidade de Lordelo.

Do ponto de vista procedimental e jurídico, o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) hoje em vigor prevê, no n.º 3 do artigo 7.º, que a aprovação da delimitação de uma ARU possa preceder a aprovação da respetiva Operação de Reabilitação Urbana (ORU). Tal faculdade tem sido utilizada pelo Município com prudência estratégica: ao aprovar previamente as delimitações, cria-se o perímetro de atuação, estabelecem-se objetivos e benefícios fiscais e prepara-se o terreno para uma programação mais fina, tecnicamente fundamentada e financeiramente exequível, a inscrever na ORU. Esta sequência permite compatibilizar o tempo do planeamento com o tempo do investimento, articular fontes de financiamento e instrumentos de incentivo e, sobretudo, assegurar que a execução decorre com rigor, eficácia e eficiência, maximizando os impactos em termos de habitabilidade, vitalidade económica e sustentabilidade ambiental. É neste contexto que se elabora, agora, a Operação de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Lordelo, concebida como peça operativa de um edifício estratégico mais amplo – PDM, PEDU, PMUS, PARU, PAICD – que o Município tem sabido consolidar e mobilizar ao serviço de uma política urbana exigente, prospetiva e orientada para resultados.

2.2. Limites e dados gerais

A área de intervenção coincide na totalidade com a área de aplicação da ARU do Centro Histórico de Lordelo. A ARU do Centro Histórico de Lordelo localiza-se na freguesia de Lordelo e abrange uma área com 1,77 km², correspondendo ao um núcleo central e antigo da freguesia e cidade.



Abrangência territorial da ARU do Centro Histórico de Lordelo

2.3. Tipologia de Operação de Reabilitação Urbana

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

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

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

No caso da ARU do Centro Histórico de Lordelo 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 LORDELO

1.1. Demografia

A freguesia de Lordelo afirma-se, no contexto municipal, como uma das principais centralidades urbanas e demográficas do concelho de Paredes, reunindo, em 2021, 9 106 residentes, o que corresponde a cerca de 10,8% da população concelhia. Apesar desta expressão demográfica relevante, a evolução recente revela uma trajetória regressiva acentuada: entre 2011 e 2021, a freguesia perdeu 9,2% da população residente, valor bastante mais expressivo 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%). No horizonte 2001–2021, a perda populacional atinge 8,3%, confirmando uma tendência de contração demográfica que exige atenção no quadro da estratégia de reabilitação urbana, sobretudo ao nível da atratividade residencial, da qualidade do espaço público, das condições habitacionais e da fixação de população jovem e ativa.

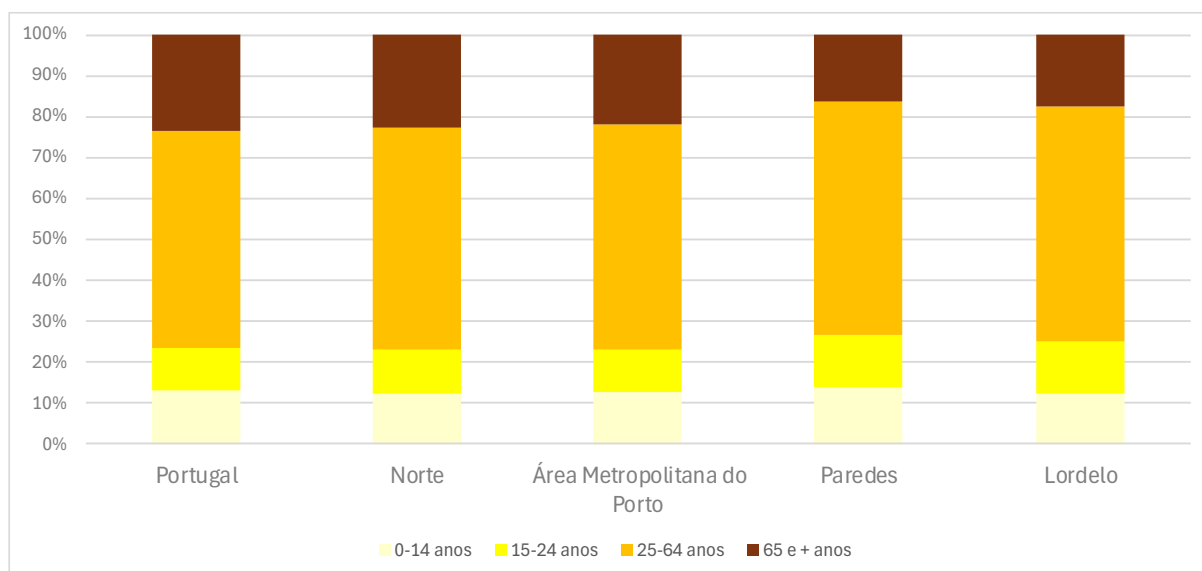
Apesar da perda populacional, Lordelo mantém uma densidade populacional elevada, de 933,0 hab./km², valor claramente superior à média do concelho de Paredes (538,1 hab./km²), da Região Norte (168,5 hab./km²) e de Portugal (112,2 hab./km²), superando também a média da Área Metropolitana do Porto (850,6 hab./km²). Estes dados confirmam o carácter marcadamente urbano e compacto da freguesia, bem como a sua importância no sistema urbano policêntrico concelhio. A conjugação entre elevada densidade e retração demográfica sugere a existência de uma centralidade urbana consolidada, mas confrontada com desafios de renovação, qualificação e reforço da sua capacidade de retenção residencial.

	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
Lordelo	9 930	10 025	9 106	-8,30	-9,17	932,99

Dados demográficos

Fonte: INE

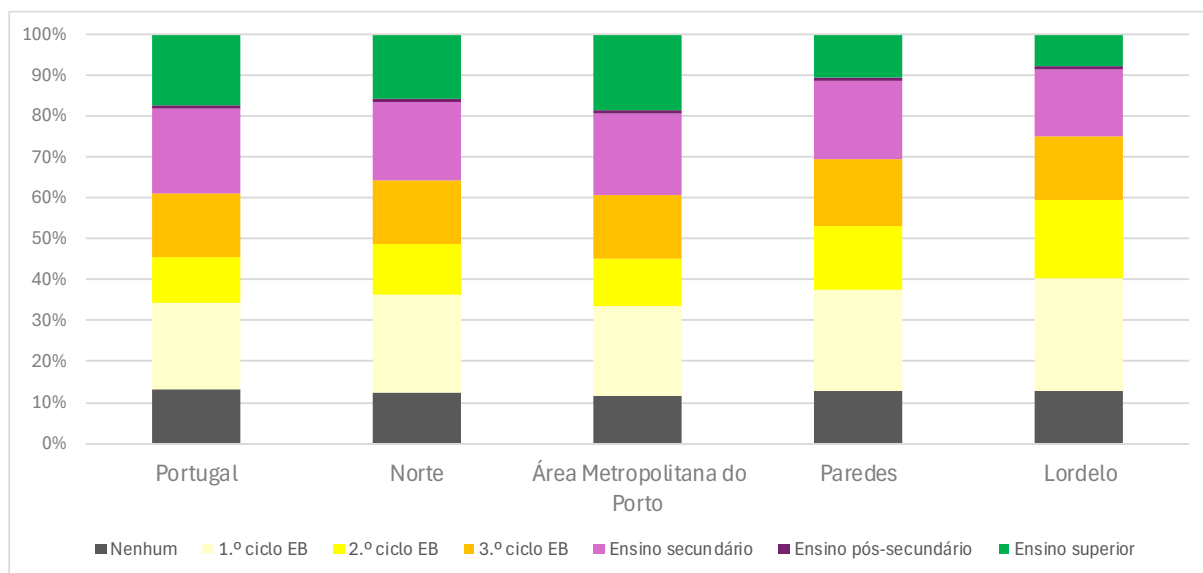
A estrutura etária revela uma freguesia com sinais de envelhecimento moderado e com menor presença relativa de população jovem do que o conjunto municipal. A população dos 0 aos 14 anos representa 12,4% dos residentes, valor inferior ao registado no concelho de Paredes (13,9%) e próximo da média da Área Metropolitana do Porto (12,6%), mas acima da Região Norte (12,0%). O grupo dos 15 aos 24 anos corresponde a 12,5%, muito próximo do valor concelhio e acima dos referenciais metropolitano, regional e nacional. A população em idade ativa, entre os 25 e os 64 anos, representa 57,7% dos residentes, valor ligeiramente superior ao do concelho e aos restantes referenciais territoriais. Por sua vez, a população com 65 ou mais anos corresponde a 17,4%, proporção superior à média municipal (16,4%), embora ainda claramente inferior à observada na Área Metropolitana do Porto (21,9%), na Região Norte (22,6%) e em Portugal (23,4%). Esta composição evidencia uma base ativa ainda robusta, mas também a necessidade de considerar respostas adequadas à população sénior e à adaptação do espaço urbano ao envelhecimento.



Estrutura etária
Fonte: INE

Do ponto de vista das qualificações, Lordelo apresenta uma estrutura educativa marcada pelo peso dos níveis de escolaridade mais baixos. A população sem qualquer nível de ensino representa 12,7%, valor muito próximo do concelho de Paredes e ligeiramente superior ao da Área Metropolitana do Porto. O 1.º ciclo do ensino básico constitui o nível mais representado, com 27,7%, acima dos referenciais municipal, metropolitano, regional e nacional. Também o 2.º ciclo apresenta expressão elevada, com 19,0%, valor superior ao do concelho de Paredes e claramente acima dos restantes territórios de comparação. O 3.º ciclo representa 15,8%, valor próximo dos referenciais considerados. Em sentido inverso, o ensino secundário e pós-secundário corresponde a 17,0%, abaixo do valor municipal, metropolitano, regional e nacional,

enquanto o ensino superior tem uma expressão reduzida, de 7,7%, ficando abaixo da média concelhia (10,5%) e bastante distante dos padrões da Área Metropolitana do Porto (18,4%) e de Portugal (17,2%). Estes indicadores revelam uma estrutura social ainda marcada por qualificações básicas e intermédias, reforçando a importância de políticas de capacitação, valorização de competências, qualificação dos equipamentos e diversificação das oportunidades locais.



Níveis de qualificações

Fonte: INE

Em síntese, Lordelo combina dimensão demográfica relevante, elevada densidade populacional, perda recente expressiva de residentes, base ativa significativa e níveis de qualificação inferiores aos principais referenciais territoriais. Estes elementos reforçam a pertinência de uma estratégia de reabilitação urbana orientada para a valorização residencial, a qualificação do edificado e do espaço público, a melhoria da mobilidade e das infraestruturas, o reforço dos equipamentos e serviços de proximidade e a dinamização económica e comunitária, consolidando Lordelo como uma centralidade urbana essencial no sistema policêntrico do concelho de Paredes.

1.2. Edificado

O parque edificado da freguesia de Lordelo totaliza 2 713 edifícios em 2021, mantendo exatamente o mesmo número registado em 2011, o que traduz uma situação de estabilização do parque construído na última década. Este comportamento distingue-se do observado no concelho de Paredes, onde se verificou um crescimento de 2,7%, bem como da Região Norte e de Portugal, que registaram variações positivas, contrastando também com a ligeira redução observada na Área Metropolitana do Porto. A ausência de crescimento do número de edifícios, num contexto de perda populacional expressiva, aponta para uma freguesia urbana consolidada, onde os principais desafios se colocam menos ao nível da expansão edificatória e mais ao nível da reabilitação, conservação, refuncionalização e qualificação do parque existente.

A densidade de edifícios, de 278,0 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, de 405,5 aloj./km², é também muito superior ao valor municipal (230,5 aloj./km²), regional e nacional, aproximando-se do padrão metropolitano (410,2 aloj./km²). Estes indicadores confirmam o carácter marcadamente urbano, compacto e densamente edificado de Lordelo, coerente com a sua condição de centralidade relevante no sistema urbano policêntrico de Paredes.

No plano do estado de conservação, Lordelo apresenta um perfil particularmente exigente. Em 2021, 61,5% dos edifícios apresentavam necessidades de reparação, valor muito superior ao registado no concelho de Paredes (43,6%), na Área Metropolitana do Porto (41,3%), na Região Norte (37,2%) e em Portugal (35,8%). Mais crítico ainda é o peso dos edifícios com necessidades profundas de reparação, que atinge 8,5%, claramente acima dos referenciais concelhio, metropolitano, regional e nacional. Esta configuração revela a existência de problemas acumulados de conservação e degradação, exigindo uma estratégia de reabilitação mais robusta, tecnicamente acompanhada e territorialmente prioritária, capaz de responder tanto a situações de manutenção e reparação ligeira/média como a casos de maior complexidade estrutural e funcional.

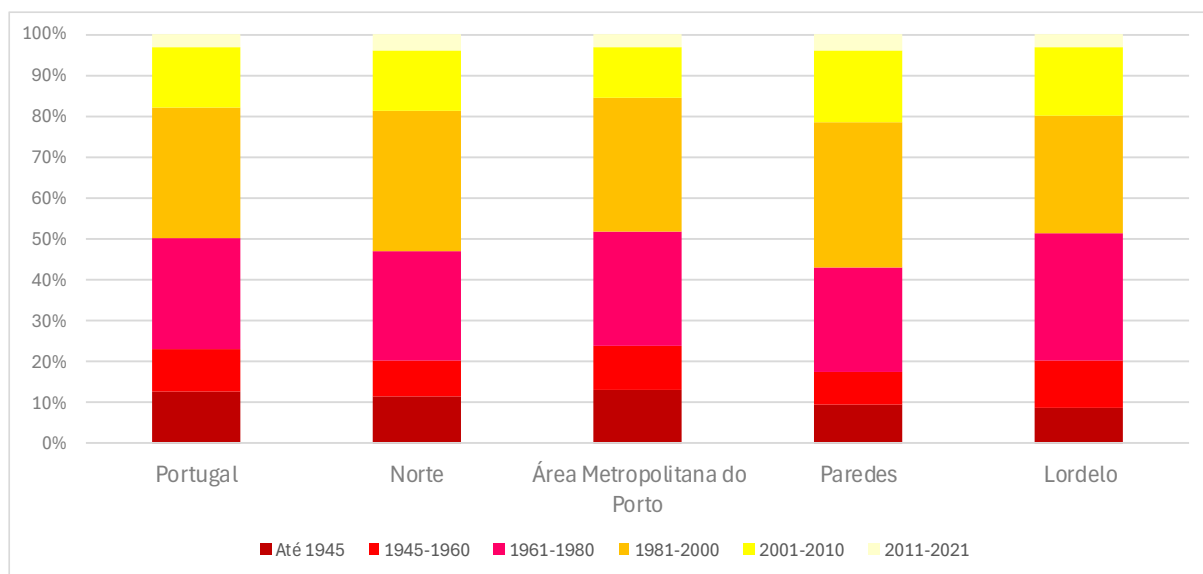
	Edifícios (2011) (n.º)	Edifícios (2021) (n.º)	Variação (2001- 2021) (%)	Edifícios muito degradados ou com necessidades de reparação (2011) (%)	Edifícios com necessidades de reparação profunda (2021) (%)	Proporção de edifícios com necessidades de reparação (2021) (%)	Densidade de edifícios (2021) /n.º/Km ²	Densidade de alojamentos (2021) /n.º/Km ²
Portugal	3 544 389	3 573 416	0,8	4,41	4,56	35,8	38,7	64,9
Norte	1 209 911	1 227 994	1,5	4,61	4,85	37,2	57,7	89,1
Área Metropolitana do Porto	418 038	416 190	-0,4	4,46	4,63	41,3	203,9	410,2
Paredes	23 565	24 204	2,7	5,82	5,42	43,6	154,4	230,5
Lordelo	2 713	2 713	0	5,38	8,51	61,5	278	405,5

Dados do edificado

Fonte: INE

A cronologia de construção confirma uma estrutura edificada marcada pelo peso da segunda metade do século XX. O período de 1961 a 1980 concentra 31,5% dos edifícios, constituindo o bloco dominante do parque edificado, seguindo-se o período de 1981 a 2000, com 28,5%. Os edifícios construídos entre 2001 e 2010 representam 16,7%, enquanto o edificado anterior a 1945 corresponde a 8,9% e o período de 1945 a 1960 a 11,2%. A construção mais recente, entre 2011 e 2021, tem expressão muito reduzida, de apenas 3,1%, confirmando o abrandamento da produção edificatória e a predominância de um parque maduro, cuja qualificação dependerá sobretudo da reabilitação do existente.

Em termos operacionais, os principais desafios concentram-se nos edifícios construídos entre 1945 e 2000, que representam mais de 70% do parque edificado da freguesia. Trata-se de um conjunto muito significativo de imóveis potencialmente marcado por necessidades de atualização ao nível das redes prediais, eficiência energética, isolamento térmico e acústico, acessibilidade, salubridade, fachadas, coberturas e adaptação funcional. A proporção elevada de edifícios com necessidades de reparação e de reparação profunda reforça a necessidade de combinar instrumentos de incentivo à reabilitação privada, programas de apoio técnico a proprietários e condomínios, intervenções públicas no espaço envolvente e medidas de priorização dos casos mais críticos.



Época de construção dos edifícios
Fonte: INE

O edificado da freguesia de Lordelo combina elevada densidade urbana, estabilização do número de edifícios, forte peso das construções da segunda metade do século XX e uma proporção muito elevada de imóveis com necessidades de reparação, incluindo situações profundas. O diagnóstico aponta para uma estratégia de reabilitação urbana particularmente exigente, orientada para a conservação e recuperação do parque edificado, a melhoria das condições de habitabilidade, a eficiência energética, a valorização das frentes urbanas, a modernização das infraestruturas e a qualificação integrada do espaço público, reforçando a atratividade residencial e funcional de Lordelo no contexto municipal.

2. A ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

2.1. Contexto

A área de intervenção coincide na totalidade com a área de aplicação da ARU do Centro Histórico de Lordelo. A ARU do Centro Histórico de Lordelo localiza-se na freguesia de Lordelo e abrange uma área com 1,77 km², correspondendo ao um núcleo central e antigo da freguesia e cidade. Trata-se, por isso, de uma ARU com dimensão territorial significativa e elevada relevância estratégica no quadro do sistema urbano policêntrico do concelho de Paredes, não apenas pela concentração de população, comércio, serviços, equipamentos e funções de proximidade, mas também pelo papel que desempenha na estruturação urbana, funcional e simbólica da cidade de Lordelo.

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 que combina funções residenciais, comerciais, económicas, sociais, culturais e de serviços, assumindo-se como centralidade de referência para a freguesia e como peça essencial da organização urbana do concelho.

Do ponto de vista urbanístico, a ARU apresenta uma estrutura territorial complexa, marcada pela articulação entre o núcleo urbano central de Lordelo, os seus núcleos periféricos, frentes edificadas tradicionais, áreas de expansão residencial, espaços de transição e corredores de ligação que organizam os principais fluxos quotidianos. A própria delimitação reconhece esta área como malha de fluxos entre o aglomerado principal e os núcleos envolventes, procurando potenciar a centralidade existente e ordenar a relação entre os espaços construídos, os espaços públicos e o continuum natural. Esta configuração exige uma abordagem de reabilitação urbana capaz de articular edificado, espaço público, mobilidade, infraestruturas, equipamentos, atividades económicas, espaços verdes e valorização identitária.

A caracterização existente aponta para um parque edificado heterogéneo, marcado pela coexistência de edifícios de diferentes épocas, tipologias e estados de conservação. A freguesia

de Lordelo apresenta uma forte presença de construções da segunda metade do século XX, designadamente dos períodos 1961–1980 e 1981–2000, o que coloca desafios específicos ao nível da manutenção, atualização funcional, eficiência energética, conforto habitacional, acessibilidade e qualificação das envolventes. A par destes conjuntos, subsistem edifícios mais antigos, casas-pátio e outros elementos urbanos com valor identitário, cuja reabilitação deve ser conduzida de forma sensível, respeitando a imagem urbana, as volumetrias, os materiais e os elementos arquitetónicos relevantes para a memória 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 organização da mobilidade e do estacionamento, a valorização dos espaços de encontro, a requalificação dos espaços verdes e a modernização das redes urbanas. Esta dimensão assume especial importância em Lordelo, tendo em conta a extensão da ARU, a densidade do tecido edificado, a presença de carências infraestruturais e o papel do espaço público enquanto suporte da vida quotidiana, da atratividade residencial, da vitalidade comercial e da articulação entre o centro e os núcleos envolventes.

A ARU concentra ainda equipamentos, serviços e referências urbanas que reforçam o seu papel de centralidade local e urbana. A presença de funções públicas, sociais, comerciais, religiosas, associativas, culturais e de proximidade confere-lhe relevância no quotidiano da população residente e dos utilizadores da cidade. Neste sentido, a intervenção não deve ser entendida apenas como um processo de recuperação física do edificado, mas como uma estratégia de qualificação urbana orientada para reforçar a coesão social, a acessibilidade aos serviços, a dinamização económica, a valorização dos espaços de uso coletivo e a consolidação da centralidade de Lordelo no sistema urbano municipal.

Neste contexto, a Operação de Reabilitação Urbana deverá equilibrar salvaguarda patrimonial, qualificação física, eficiência funcional, modernização infraestrutural e dinamização socioeconómica. 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 estimular a vitalidade económica, cultural e comunitária da cidade. Pela sua dimensão, diversidade interna, expressão demográfica e papel no sistema urbano policêntrico de Paredes, a ARU do Centro Histórico de Lordelo exige uma estratégia integrada, faseada e territorialmente sensível, capaz de transformar fragilidades no edificado, nas infraestruturas e no espaço público em oportunidades de regeneração urbana, valorização identitária, coesão territorial e melhoria da qualidade de vida.

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

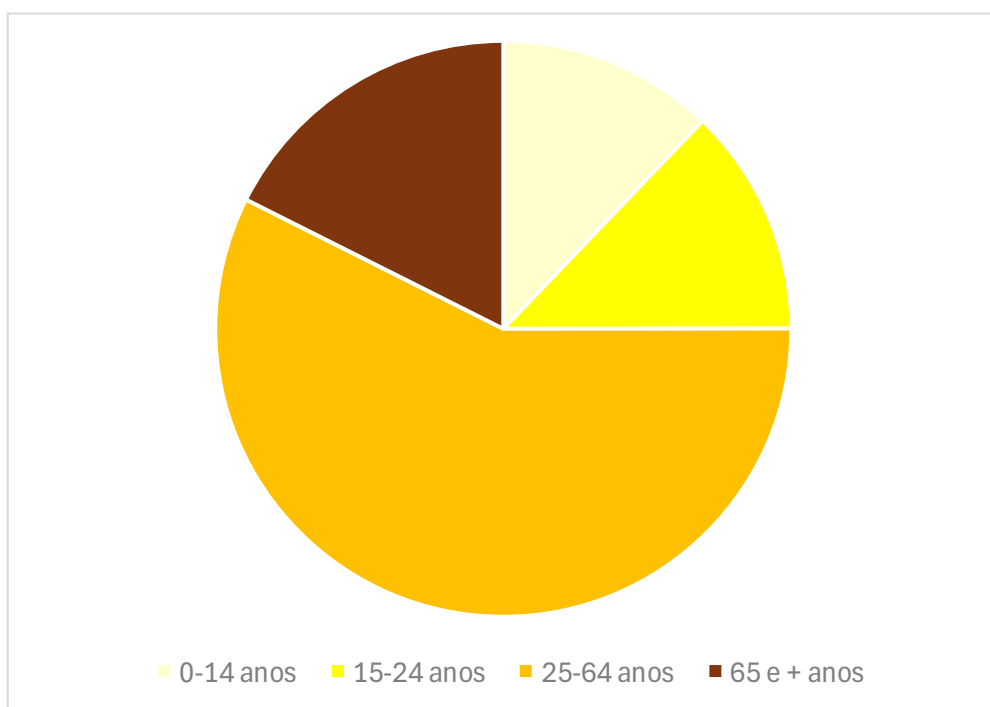
2.2. Análise por subsecção estatística

A ARU do Centro Histórico de Lordelo integra, total ou parcialmente, 92 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 do Centro Histórico de Lordelo residem 6 720 indivíduos, evidenciando uma estrutura demográfica muito equilibrada do ponto de vista do sexo: 3 386 mulheres, correspondentes a 50,4% da população residente, e 3 334 homens, que representam 49,6%. Estes valores confirmam a forte expressão residencial da ARU no contexto da freguesia e reforçam o seu papel enquanto principal núcleo urbano, funcional e demográfico da cidade de Lordelo.

A estrutura etária é dominada pela população em idade ativa, entre os 25 e os 64 anos, que totaliza 3 859 residentes e representa 57,4% da população abrangida. A população jovem dos 0 aos 14 anos corresponde a 817 indivíduos, ou seja, 12,2% do total, enquanto o grupo dos 15 aos 24 anos integra 862 residentes, representando 12,8%. Por sua vez, a população com 65 ou mais anos totaliza 1 182 indivíduos, equivalente a 17,6% da população residente nas subsecções da ARU.



Estrutura etária
Fonte: INE

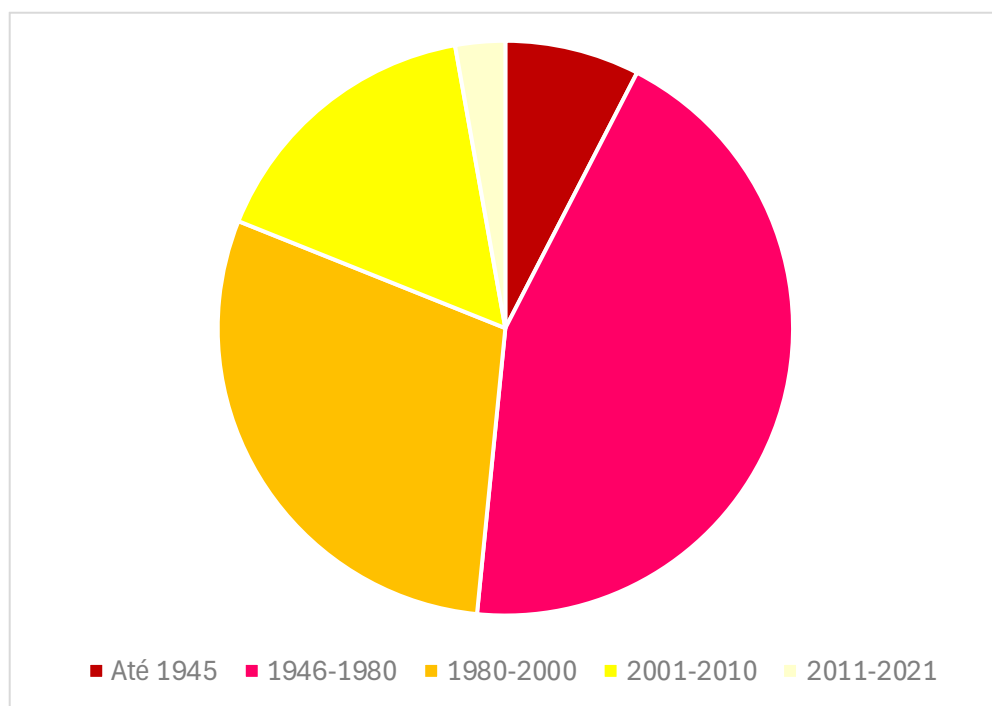
Os indicadores de dependência apontam para cerca de 51,8 dependentes por cada 100 pessoas em idade ativa, resultantes de 21,2 jovens e 30,6 idosos por cada 100 residentes dos 25 aos 64 anos. O índice de envelhecimento situa-se em aproximadamente 145 pessoas com 65 ou mais anos por cada 100 jovens dos 0 aos 14 anos, revelando uma estrutura etária já marcada por um predomínio significativo da população idosa face à população jovem.

Este perfil confirma a ARU do Centro Histórico de Lordelo como uma centralidade residencial robusta, com uma base ativa expressiva e forte massa crítica populacional, 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 seguros, confortáveis e inclusivos, capazes de responder às necessidades da população sénior, sem perder de vista a fixação de jovens, famílias e população em idade ativa.

2.2.2. Edificado

Nas subsecções abrangidas total ou parcialmente pela ARU do Centro Histórico de Lordelo identificam-se 2 034 edifícios, configurando um tecido urbano predominantemente de baixa altura, mas com alguma presença de formas edificadas mais densas. A maioria corresponde a construções de 1 ou 2 pisos, com 1 605 edifícios, ou seja, cerca de 78,9% do parque edificado. Os edifícios com 3 ou mais pisos totalizam 429 unidades, representando aproximadamente 21,1% do total. Esta estrutura é coerente com uma centralidade urbana consolidada, onde coexistem habitação unifamiliar, pequenos edifícios multifamiliares, frentes urbanas tradicionais, áreas de expansão residencial e usos mistos de natureza residencial, comercial e de serviços.

A cronologia de construção revela um parque edificado maduro, fortemente marcado pelo ciclo de urbanização e consolidação da segunda metade do século XX. O período entre 1946 e 1980 concentra 895 edifícios, correspondendo a cerca de 44,0% do total, constituindo o bloco mais representativo do parque construído. Seguem-se os edifícios construídos entre 1980 e 2000, com 600 unidades, equivalentes a 29,5%. O edificado anterior a 1945 representa 154 edifícios, cerca de 7,6%, enquanto o período de 2001 a 2010 reúne 328 edifícios, correspondendo a 16,1%. A construção mais recente, entre 2011 e 2021, tem expressão reduzida, com cerca de 57 edifícios, ou seja, 2,8% do total. Este perfil evidencia uma ARU em que a estrutura edificada resulta sobretudo de fases de consolidação urbana do pós-guerra e das décadas finais do século XX, com menor peso da construção nova na última década.



Época de construção dos edifícios

Fonte: INE

A leitura da época de construção permite concluir que a intervenção urbana deverá incidir de forma muito expressiva sobre os edifícios construídos entre 1946 e 2000, que representam cerca de 73,5% do parque edificado das subsecções abrangidas. Trata-se de um conjunto muito 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 edificado anterior a 1945, embora minoritária, reforça a importância de uma abordagem sensível à preservação de elementos identitários, volumetrias tradicionais e referências urbanas com valor simbólico para o Centro Histórico de Lordelo.

No plano do estado de conservação, registam-se 1 237 edifícios com necessidades de reparação, correspondendo a cerca de 60,8% do parque edificado das subsecções abrangidas pela ARU. Trata-se de um valor muito elevado, que confirma a dimensão estrutural do desafio de reabilitação urbana em Lordelo e aponta para necessidades acumuladas de conservação, manutenção, modernização e melhoria das condições de habitabilidade. A intervenção deverá, por isso, combinar ações de reabilitação ligeira e média, orientadas para a qualificação das envolventes exteriores e melhoria do desempenho energético, com respostas mais exigentes para situações de degradação avançada ou de inadequação funcional.

Em termos operacionais, a estratégia de intervenção deverá diferenciar níveis de atuação. Nos edifícios anteriores a 1945, importa assegurar uma abordagem de salvaguarda seletiva, respeitando materiais, volumetrias, 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, segurança, eficiência, salubridade e acessibilidade. Nas construções posteriores a 2000, a prioridade deverá passar pela manutenção preventiva, pela qualificação da imagem urbana e pela boa integração com o espaço público envolvente.

2.2.3. Alojamento

O parque habitacional das subsecções abrangidas total ou parcialmente pela ARU do Centro Histórico de Lordelo contabiliza 2 967 alojamentos familiares, dos quais 2 416 correspondem a residências habituais, representando cerca de 81,4% do total. Os restantes 551 alojamentos correspondem a situações de residência secundária, alojamentos vagos ou outras formas de não ocupação permanente, equivalendo a aproximadamente 18,6% do parque habitacional. Esta estrutura revela uma ARU com forte função residencial permanente, mas também com uma bolsa significativa 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 a ocupação em propriedade própria, com 1 424 alojamentos, correspondentes a cerca de 58,9% das residências habituais. O arrendamento representa 586 alojamentos, ou seja, aproximadamente 24,3%, ficando o remanescente, cerca de 406 alojamentos, associado a outras formas de ocupação, como cedência, comodato ou situações familiares. O rácio entre propriedade e arrendamento situa-se, assim, próximo de 2,4:1, revelando um mercado locativo com expressão relativamente significativa, sobretudo quando comparado com outras áreas urbanas do concelho onde o peso da propriedade é mais dominante.

A dimensão média dos agregados nos alojamentos de residência habitual situa-se em cerca de 2,8 pessoas por alojamento, considerando os 6 720 residentes identificados nas subsecções abrangidas pela ARU e os 2 416 alojamentos de residência habitual. Este valor é compatível com uma centralidade urbana consolidada, onde coexistem famílias de diferentes dimensões, população jovem, população em idade ativa e população sénior, refletindo uma estrutura residencial diversificada e uma utilização quotidiana intensa do parque habitacional.

Os dados disponíveis indicam ainda a existência de 1 622 alojamentos de residência habitual com estacionamento, correspondendo a cerca de 67,1% do total de residências habituais. Este valor revela uma dotação relevante, mas não generalizada, de estacionamento associado à habitação, o que deve ser interpretado em articulação com a morfologia urbana e a densidade da ARU. A existência de uma parcela significativa de residências habituais sem estacionamento próprio reforça a necessidade de compatibilizar estacionamento, circulação automóvel, segurança pedonal, acessibilidade universal, transporte público e qualificação do espaço público, evitando que a pressão automóvel comprometa a qualidade urbana do centro.

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, salubridade e acessibilidade dos alojamentos ocupados; reforçar a oferta de arrendamento, incluindo soluções adequadas a jovens, famílias e população sénior; e articular a política habitacional com a qualificação do espaço público e das infraestruturas. Neste sentido, a ORU deverá promover uma intervenção integrada que valorize o parque habitacional existente, reduza situações de desocupação ou degradação, apoie a fixação de população e reforce a atratividade residencial do Centro Histórico de Lordelo.

2.3. A ARU

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

2.3.1. Atividades económicas

A ARU do Centro Histórico de Lordelo apresenta um tecido económico de escala intermédia, funcionalmente relevante no contexto da cidade e da freguesia. Foram identificados 102 estabelecimentos ou unidades funcionais, dos quais 14 se encontram devolutos, correspondendo a 13,7% do total. Mantêm-se em atividade 88 unidades, distribuídas por diferentes ramos de comércio, restauração, serviços públicos e serviços de proximidade, o que confirma o papel da área como centralidade económica e funcional, ainda que com uma estrutura marcada por forte especialização em alguns segmentos.

Entre as unidades identificadas, destaca-se de forma clara o comércio de artigos para o lar, com 24 estabelecimentos, representando 23,5% do total. Este peso é particularmente significativo e articula-se com a identidade económica do concelho de Paredes, fortemente associada à fileira casa, ao mobiliário e a atividades relacionadas com produção, exposição e comercialização de bens para o lar. A presença expressiva deste segmento confere à ARU uma identidade comercial específica e reforça a ligação entre economia local, imagem urbana e tradição produtiva do território.

A restauração assume igualmente um papel relevante, com 19 cafés e restaurantes, correspondentes a 18,6% das unidades identificadas. Estes estabelecimentos contribuem para a animação quotidiana, para a permanência de pessoas no espaço urbano e para a sociabilidade local, funcionando como elementos importantes de suporte à vida residencial, ao comércio e à utilização dos espaços públicos. Seguem-se os “outros serviços”, com 18 unidades, equivalentes a 17,7%, e o comércio de equipamento profissional, com 11 estabelecimentos, representando 10,8%. Estes valores evidenciam uma base económica diversificada, mas fortemente marcada por atividades orientadas para consumo quotidiano, apoio funcional e segmentos especializados.

Os serviços de natureza pessoal têm uma presença mais moderada, com 6 unidades, correspondentes a 5,9%, enquanto o comércio de produtos pessoais reúne 4 estabelecimentos, equivalentes a 3,9%. Os serviços públicos totalizam 3 unidades, representando 2,9%, reforçando a função de proximidade da ARU no acesso a respostas essenciais. Com menor expressão surgem o comércio de produtos alimentares, com 2 estabelecimentos, e o comércio de

automóveis ou produtos relacionados, com apenas 1 unidade. Em sentido inverso, não foram identificadas unidades de comércio não especializado, comércio de artigos de higiene, saúde e beleza, comércio de produtos de lazer, cultura e desporto, alojamento ou serviços financeiros, o que revela algumas lacunas funcionais e dependência de outras centralidades para acesso a determinados serviços e consumos especializados.

A inexistência de unidades de alojamento confirma que a ARU mantém uma vocação predominantemente residencial, comercial, produtiva e de serviços de proximidade, sem expressão turística direta ao nível da permanência. Esta característica reforça a necessidade de orientar a estratégia de revitalização para os residentes, trabalhadores, consumidores quotidianos, utilizadores dos serviços e agentes económicos locais, valorizando a função de centralidade urbana de Lordelo e a sua relação com o tecido produtivo envolvente.

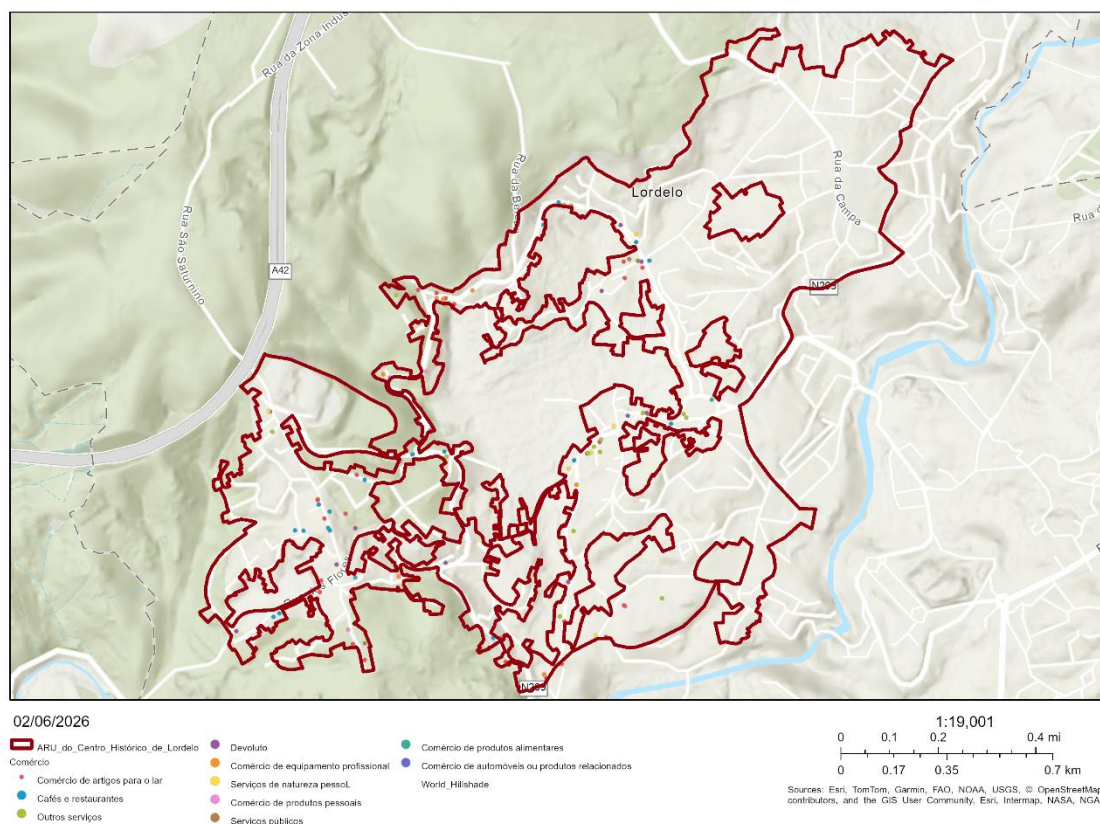
Tipo de atividade	Número de estabelecimentos	Percentagem
Comércio de produtos alimentares	2	1,96
Comércio de produtos pessoais	4	3,92
Comércio de artigos para o lar	24	23,53
Comércio não especializado	0	0,00
Comércio de artigos de higiene, saúde e beleza	0	0,00
Comércio de produtos de lazer, cultura e desporto	0	0,00
Comércio de equipamento profissional	11	10,78
Comércio de automóveis ou produtos relacionados	1	0,98
Cafés e restaurantes	19	18,63
Alojamento	0	0,00
Serviços públicos	3	2,94
Serviços de natureza pessoal	6	5,88
Serviços financeiros	0	0,00
Outros serviços	18	17,65
Devoluto	14	13,73

Comércio e serviços

Fonte: Levantamento funcional

O número de unidades devolutas, 14 no total, constitui um dado relevante para a intervenção urbana. Embora não comprometa a funcionalidade global da ARU, representa uma bolsa significativa de espaços potencialmente mobilizáveis para novas atividades económicas, comércio especializado, serviços de proximidade, usos culturais, iniciativas associativas ou projetos de empreendedorismo local. A sua ocupação deverá ser articulada com a qualificação das frentes urbanas, a melhoria da imagem comercial, a modernização dos estabelecimentos, a valorização dos pisos térreos e o reforço da acessibilidade pedonal e do estacionamento de curta duração. As prioridades de intervenção deverão passar pela qualificação das frentes comerciais, pela redução de espaços devolutos, pela melhoria das condições de acessibilidade e estacionamento, pela valorização da ligação à fileira casa e pelo reforço da atratividade

quotidiana do centro. Desta forma, a reabilitação urbana poderá contribuir não apenas para a melhoria física da ARU, mas também para a sua dinamização económica, vitalidade social e afirmação enquanto centralidade relevante no sistema urbano de Paredes.



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 do Centro Histórico de Lordelo, um conjunto de 94 situações críticas no parque edificado, distribuídas por três níveis de gravidade: 55 edifícios degradados, 32 extremamente degradados e 7 em ruínas. Embora estas situações representem uma parcela minoritária face ao universo edificado da ARU, o seu número é expressivo e assume particular relevância num território onde a proporção global de edifícios com necessidades de reparação é já muito elevada. Estes casos têm impacto direto na imagem urbana, na segurança, na salubridade, na continuidade das frentes edificadas e na atratividade residencial, comercial e funcional do centro de Lordelo.

A distribuição por grau de gravidade revela que a maioria das situações críticas corresponde a edifícios degradados, com 55 ocorrências, equivalentes a 58,5% do total. Trata-se de imóveis que

apresentam necessidades evidentes de conservação e reabilitação, mas que poderão, em muitos casos, ser intervencionados através de ações de natureza ligeira ou média. Estas intervenções deverão incidir sobre fachadas, coberturas, caixilharias, revestimentos exteriores, elementos comuns e redes prediais, promovendo ganhos de segurança, conforto, salubridade, eficiência energética e integração urbana. A intervenção preventiva nestes casos é particularmente relevante, evitando que situações de degradação moderada evoluam para estados mais severos.

Os 32 edifícios classificados como extremamente degradados representam 34,0% das situações críticas identificadas, constituindo o grupo que exige maior atenção técnica e operacional. Estes imóveis poderão apresentar problemas estruturais, obsolescência funcional acentuada, degradação das envolventes ou condições de habitabilidade comprometidas, exigindo avaliação técnica detalhada, acompanhamento dos proprietários e definição de soluções de estabilização, recuperação ou reabilitação integral. A sua intervenção deverá ser considerada prioritária, procurando mobilizar os incentivos fiscais, apoios municipais e instrumentos financeiros disponíveis no âmbito da ARU.

As 7 situações de ruína, correspondentes a 7,5% do total de casos críticos, constituem o grupo de maior gravidade. Apesar de menos expressivas em termos quantitativos, têm forte impacto na perceção de abandono e desqualificação urbana, podendo afetar negativamente a segurança do espaço público, a continuidade das frentes construídas e a valorização dos imóveis envolventes. Estas situações deverão ser objeto de uma abordagem específica, envolvendo identificação da propriedade, avaliação das condições de risco, definição de medidas de estabilização e ponderação de soluções de recuperação, reconstrução ou refuncionalização.

Em termos operacionais, o diagnóstico recomenda uma estratégia diferenciada por grau de criticidade. Para os edifícios degradados, deverá privilegiar-se a manutenção preventiva, a reabilitação das envolventes, a melhoria energética e a 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, eventual mobilização de instrumentos legais e enquadramento nos apoios associados à ARU, incluindo benefícios fiscais, apoios municipais e financiamento disponível para a reabilitação urbana.

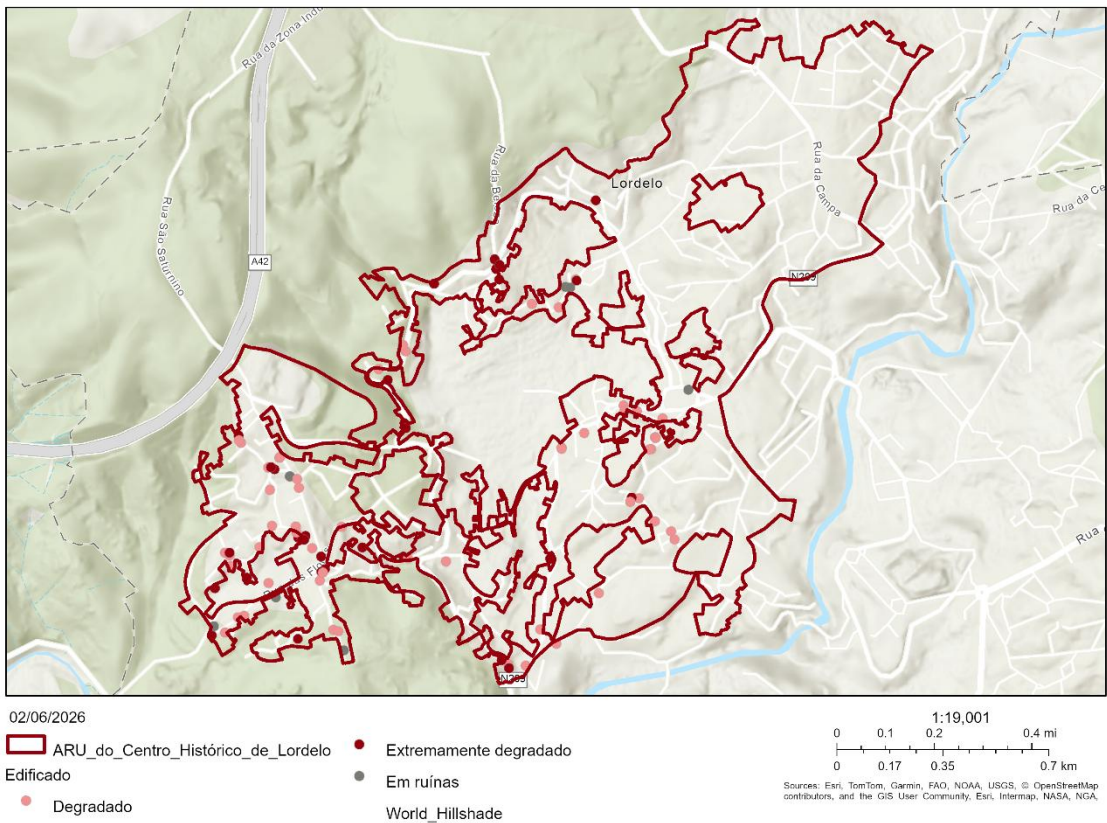
A intervenção no edificado crítico deverá ser articulada com a qualificação do espaço público envolvente, sobretudo nos arruamentos, largos, frentes comerciais e áreas residenciais onde a presença de imóveis degradados penaliza a imagem urbana e a segurança pedonal. Esta articulação é essencial para evitar intervenções isoladas e maximizar os efeitos de regeneração urbana, reforçando a continuidade das frentes edificadas, a qualidade visual do espaço público,

a confiança dos residentes e a capacidade de atração de novos usos habitacionais, comerciais, culturais ou de serviços.

Em síntese, a identificação de 94 edifícios degradados, extremamente degradados ou em ruínas confirma a necessidade de uma resposta robusta, integrada e territorialmente orientada. A ORU deverá combinar instrumentos de incentivo, acompanhamento técnico, priorização dos casos mais críticos e intervenção pública no espaço envolvente, procurando transformar estes focos de degradação em oportunidades de reabilitação, valorização urbana, reforço da qualidade habitacional e consolidação da centralidade do Centro Histórico de Lordelo.

Tipo de problema	Número de edifícios	Percentagem
Degradado	55	58,51%
Extremamente degradado	32	34,04%
Em ruínas	7	7,45%

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



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



DIAGNÓSTICO

Centralidade urbana
extensa, residencial
e produtiva, com
forte identidade
ligada ao mobiliário.

Edificado
degradado, ruas
íngremes e
mobilidade limitada
condicionam a
qualidade urbana.

Reabilitação,
comércio de
proximidade e
valorização da
identidade local são
prioridades de
transformação.



1. PAREDES E A ÁREA METROPOLITANA DO PORTO

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

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

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

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

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

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

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

2. A PERSPETIVA DA COMUNIDADE

2.1. Principais problemas percebidos

A auscultação da população e a leitura realizada no terreno evidenciam uma perceção contrastada sobre Lordelo. Por um lado, a cidade é valorizada pelo seu ambiente calmo e sossegado, pela existência de ruas relativamente largas em alguns setores e pela presença visível de atividades ligadas à produção e comercialização de mobiliário. Por outro lado, são identificadas fragilidades urbanas relevantes, associadas sobretudo à forma como o território cresceu, à qualidade do edificado, à mobilidade quotidiana, à oferta comercial e à capacidade de atrair população jovem.

Um dos problemas mais referidos prende-se com a perceção de falta de ordenamento e planeamento urbano. A estrutura da cidade é entendida como resultado de um crescimento orgânico, pouco articulado, onde a relação entre habitação, comércio, serviços, espaço público e acessos nem sempre se apresenta clara ou funcional. Esta leitura é particularmente relevante numa ARU extensa, que funciona como malha de ligação entre o aglomerado principal e núcleos envolventes, mas onde a dispersão, a morfologia viária e a existência de áreas de transição dificultam a construção de uma imagem urbana coerente.

A mobilidade surge igualmente como dimensão crítica. Apesar de existirem ruas largas em alguns pontos, a população identifica dificuldades associadas a ruas muito íngremes, pavimentos em paralelo, ausência ou insuficiência de passeios, menor conforto da circulação pedonal e problemas de acessibilidade, sobretudo para pessoas idosas ou com mobilidade condicionada. A falta de transporte público e de ligações de mobilidade mais eficazes agrava esta situação, aumentando a dependência do automóvel e dificultando o acesso a comércio, serviços, equipamentos e centralidades próximas.

No domínio do edificado, destaca-se a presença de muitas habitações em ruínas ou em más condições de conservação, situação que afeta a imagem urbana e reforça uma perceção de envelhecimento, abandono e perda de vitalidade. Esta leitura é coerente com o diagnóstico do parque edificado, que identifica uma proporção muito elevada de edifícios com necessidades de reparação e um número expressivo de situações críticas. A presença de espaços comerciais fechados ou vazios reforça esta perceção, sugerindo perda de dinamismo em algumas frentes urbanas e necessidade de reativação funcional.

A oferta comercial é também apontada como insuficiente, sobretudo no acesso a bens de consumo quotidiano de maior escala, como mercados ou supermercados. Esta fragilidade é particularmente significativa numa cidade com dimensão demográfica relevante, mas onde a população sente necessidade de percorrer distâncias superiores para aceder a determinadas funções comerciais. A perceção de uma população maioritariamente idosa e a ausência visível de pessoas jovens em determinados momentos reforçam a preocupação com a renovação demográfica, a atratividade residencial e a vitalidade social da ARU.

2.2. Expectativas e ambições

Apesar das fragilidades identificadas, a população reconhece em Lordelo atributos importantes, que devem ser preservados e valorizados. O ambiente calmo, a tranquilidade, a existência de ruas com alguma largura e a presença de uma identidade económica ligada ao mobiliário constituem ativos relevantes para a estratégia da ORU. A ambição principal passa por transformar estes elementos numa base de qualificação urbana, reforçando a qualidade residencial, a organização territorial, a mobilidade, a oferta de serviços e a dinamização económica.

A comunidade aspira a um centro urbano mais estruturado, cuidado e funcional. A necessidade de desenvolver uma abordagem mais clara de ordenamento urbano surge como resposta à perceção de crescimento pouco articulado, procurando melhorar a relação entre áreas residenciais, comércio, equipamentos, espaços públicos e eixos de circulação. Esta ambição não implica descaracterizar Lordelo, mas antes qualificar a sua estrutura urbana, valorizar as centralidades existentes e reforçar a coerência entre os diferentes núcleos que compõem a cidade.

No domínio da mobilidade, as expectativas orientam-se para a requalificação de ruas e acessos, sobretudo nas zonas mais inclinadas e nos arruamentos com pavimentos menos confortáveis. A criação de passeios, a melhoria dos pavimentos, o reforço da segurança pedonal e a adaptação do espaço público a uma população envelhecida são dimensões essenciais. A melhoria dos transportes públicos e das conexões de mobilidade surge igualmente como prioridade, de modo a reduzir o isolamento funcional, aumentar a autonomia dos residentes e melhorar a ligação a comércio, serviços e equipamentos.

No domínio económico e social, a população ambiciona uma oferta comercial e de serviços mais robusta, capaz de responder melhor às necessidades quotidianas. A instalação de comércio de proximidade, pequenos mercados, cafés, serviços e novas funções económicas ou sociais em espaços atualmente fechados pode contribuir para reforçar a vitalidade urbana. Simultaneamente, a valorização da especialização de Lordelo na indústria do mobiliário é vista como oportunidade para promover iniciativas ligadas à identidade local, nomeadamente feiras, exposições, eventos temáticos, incentivos às empresas do setor e formas de articulação entre produção, comércio, cultura e imagem urbana.

2.3. Leitura prospetiva: riscos e oportunidades

A persistência das fragilidades identificadas pode acentuar riscos de perda de atratividade residencial, envelhecimento demográfico e redução da vitalidade económica local. A presença de edifícios em ruínas ou em más condições, a existência de espaços comerciais encerrados, a oferta comercial limitada e a perceção de crescimento urbano pouco ordenado podem consolidar uma imagem de território envelhecido e pouco dinâmico. Este risco é particularmente relevante num contexto em que Lordelo mantém elevada densidade urbana e forte expressão residencial, mas enfrenta perda populacional recente.

A mobilidade constitui outro fator crítico. Ruas íngremes, pavimentos em paralelo, dificuldades de circulação pedonal e falta de transporte público podem limitar a autonomia da população, sobretudo dos mais idosos, condicionar a utilização do espaço público e reduzir o acesso quotidiano a comércio e serviços. Se não forem mitigadas, estas fragilidades podem agravar desigualdades no acesso às funções urbanas e aumentar a dependência do transporte individual.

Ao mesmo tempo, Lordelo apresenta oportunidades relevantes. A sua escala urbana, a dimensão da ARU, a existência de ruas largas em alguns setores, a forte identidade associada ao mobiliário e a presença de uma base económica especializada oferecem condições para uma estratégia de regeneração urbana com impacto significativo. A reabilitação de edifícios degradados, a reocupação de espaços comerciais vazios, a melhoria das ligações de mobilidade e a valorização dos elementos identitários podem contribuir para reforçar a atratividade residencial, económica e simbólica da cidade.

A especialização na indústria do mobiliário constitui uma oportunidade particularmente importante. A ligação entre produção, comércio, design, exposição, eventos e promoção territorial pode reforçar a diferenciação de Lordelo no contexto municipal e metropolitano. Se articulada com a qualificação do espaço público, a modernização das frentes comerciais e a dinamização de iniciativas culturais e económicas, esta identidade produtiva pode tornar-se um motor de valorização urbana e de criação de novas centralidades de consumo, visitação e encontro.

2.4. Vetores de transformação

A comunidade identifica vários fatores essenciais para a qualificação e melhoria da ARU do Centro Histórico de Lordelo, com especial destaque para:

- ✱ Ordenamento urbano e articulação territorial. Reforçar a organização do crescimento urbano, melhorando a articulação entre habitação, comércio, equipamentos, espaços públicos, áreas verdes e eixos de circulação, de modo a tornar a cidade mais legível, funcional e coerente.
- ✱ Mobilidade acessível e segura. Requalificar ruas e acessos, sobretudo nas zonas mais inclinadas, melhorar pavimentos, criar ou completar passeios, reforçar a segurança pedonal e adaptar o espaço urbano às necessidades de uma população envelhecida e com diferentes níveis de mobilidade.
- ✱ Reabilitação do edificado e reativação de espaços vazios. Intervir em habitações degradadas, extremamente degradadas ou em ruínas, promovendo a sua recuperação, estabilização ou refuncionalização, e reaproveitar espaços comerciais encerrados para novas funções económicas, sociais, culturais ou comunitárias.
- ✱ Comércio e serviços de proximidade. Incentivar a instalação de comércio quotidiano e serviços essenciais, incluindo pequenos mercados, supermercados de proximidade, cafés e respostas úteis à população residente, reduzindo dependências funcionais em relação a outras centralidades.
- ✱ Identidade produtiva e indústria do mobiliário. Valorizar a especialização local na produção e comercialização de mobiliário, promovendo iniciativas ligadas à identidade económica da cidade, como feiras, exposições, percursos temáticos, eventos empresariais e incentivos à modernização das empresas do setor.
- ✱ Transporte público e conexões de mobilidade. Melhorar a oferta de transporte público e as ligações entre Lordelo, outras freguesias e centralidades concelhias e metropolitanas, reforçando a acessibilidade a equipamentos, comércio, emprego e serviços.
- ✱ Atratividade para jovens e famílias. Criar condições para atrair e fixar população mais jovem, através da reabilitação habitacional, da oferta de habitação acessível, da melhoria dos espaços de lazer, da qualificação dos serviços de proximidade e do reforço da vivência urbana.
- ✱ Qualificação da imagem urbana e do espaço público. Melhorar a qualidade visual das frentes urbanas, dos pavimentos, dos largos e dos espaços de encontro, reforçando a

perceção de cuidado, segurança e vitalidade numa cidade que deve combinar tranquilidade residencial com maior dinamismo económico e comunitário

3. ANÁLISE SWOT

Forças

- Lordelo afirma-se como uma das principais centralidades urbanas e demográficas do concelho de Paredes, com 9 106 residentes em 2021 e uma ARU com forte expressão populacional.
- A ARU do Centro Histórico de Lordelo abrange uma área extensa, com cerca de 1,77 km², correspondendo ao núcleo central e antigo da freguesia e cidade.
- A ARU concentra 6 720 residentes nas subsecções abrangidas total ou parcialmente, confirmando o seu papel como principal núcleo residencial, funcional e demográfico da cidade.
- A freguesia apresenta elevada densidade populacional, superior à média concelhia e metropolitana, evidenciando uma estrutura urbana compacta e densamente ocupada.
- A população em idade ativa tem peso significativo, representando 57,4% dos residentes nas subsecções da ARU, o que sustenta a vida quotidiana, o comércio, os serviços e a dinâmica local.
- A cidade é percecionada como um território calmo e sossegado, com qualidade residencial e condições favoráveis à vida familiar.
- A existência de ruas largas em alguns setores constitui um ativo para futuras intervenções de qualificação viária, acessibilidade pedonal, arborização e reorganização do espaço público.
- Lordelo apresenta uma identidade económica própria, associada à produção e comercialização de mobiliário, com presença visível de lojas, fábricas e atividades especializadas no setor.
- O comércio de artigos para o lar representa 23,5% das unidades funcionais identificadas na ARU, reforçando a ligação à fileira casa e à tradição produtiva do concelho.
- A restauração, os serviços diversos e o comércio de equipamento profissional contribuem para a funcionalidade quotidiana e para alguma diversidade económica da ARU.

- O mercado de arrendamento tem expressão relevante face a outras áreas urbanas do concelho, representando cerca de 24,3% das residências habituais.
- A ARU integra referências urbanas, tipológicas e identitárias, incluindo casas-pátio, frentes tradicionais e elementos associados à memória urbana e produtiva local.
- A dimensão da ARU e a sua relação com núcleos periféricos conferem-lhe potencial para estruturar uma intervenção integrada de grande impacto territorial.

Fraquezas

- A freguesia regista perda populacional expressiva, com diminuição de 9,2% entre 2011 e 2021, valor muito superior ao observado no concelho, na Área Metropolitana do Porto, na Região Norte e em Portugal.
- A estrutura etária da ARU revela sinais claros de envelhecimento, com índice de envelhecimento próximo de 145 idosos por cada 100 jovens dos 0 aos 14 anos.
- A população jovem tem expressão relativamente limitada, sendo a presença de crianças e jovens insuficiente para contrariar plenamente o envelhecimento demográfico.
- Os níveis de qualificação da freguesia são inferiores aos principais referenciais territoriais, com forte peso do 1.º e 2.º ciclos do ensino básico e reduzida proporção de população com ensino superior.
- O parque edificado apresenta uma situação particularmente exigente, com 61,5% dos edifícios da freguesia a apresentar necessidades de reparação.
- Nas subsecções da ARU, 1 237 edifícios apresentam necessidades de reparação, correspondendo a cerca de 60,8% do parque edificado analisado.
- O trabalho de campo identificou 94 situações críticas no edificado da ARU, incluindo 55 edifícios degradados, 32 extremamente degradados e 7 em ruínas.
- A presença de muitas habitações em más condições ou em ruína penaliza a imagem urbana, a segurança, a salubridade e a atratividade residencial.
- A população identifica falta de ordenamento territorial e crescimento urbano orgânico, com fragilidades na articulação entre habitação, comércio, espaço público e acessos.
- A morfologia da ARU inclui ruas muito íngremes e muitos arruamentos em paralelo, o que reduz o conforto da circulação pedonal e automóvel.
- A oferta de transporte público e de conexões de mobilidade é percecionada como insuficiente, reforçando a dependência do automóvel.

- A oferta comercial de proximidade é considerada limitada, com dificuldade de acesso a supermercados, mercados e alguns bens de consumo quotidiano.
- Existem 14 unidades funcionais devolutas, correspondendo a 13,7% do total identificado, revelando fragilidades em algumas frentes económicas.
- A presença de espaços comerciais fechados ou vazios contribui para uma perceção de perda de vitalidade em determinados setores da ARU.
- A cidade é percecionada por alguns residentes/utilizadores como tendo uma imagem ainda próxima de aldeia, o que pode limitar a sua afirmação enquanto centralidade urbana qualificada.

Oportunidades

- Os instrumentos europeus e nacionais de financiamento à reabilitação urbana, habitação, eficiência energética, mobilidade sustentável, equipamentos e infraestruturas podem apoiar a concretização de intervenções estruturantes.
- A valorização das centralidades urbanas compactas e de proximidade favorece territórios com massa crítica residencial, identidade local e potencial de qualificação urbana.
- As políticas públicas de habitação acessível, arrendamento a custos comportáveis e mobilização de imóveis devolutos podem criar condições para atrair jovens e famílias.
- Os programas de eficiência energética e descarbonização do edificado podem apoiar a reabilitação do parque habitacional envelhecido, reduzindo custos energéticos e melhorando o conforto.
- A crescente prioridade atribuída à mobilidade pedonal, à acessibilidade universal e à segurança rodoviária favorece intervenções em ruas inclinadas, passeios, pavimentos, atravessamentos e ligações a equipamentos.
- A digitalização do comércio e dos serviços pode reforçar a visibilidade das atividades locais, melhorar a relação com consumidores e criar novas oportunidades para empresas de pequena dimensão.
- A valorização externa da fileira casa, do mobiliário, do design e das indústrias criativas pode reforçar a notoriedade económica de Lordelo e apoiar iniciativas de diferenciação territorial.
- A procura por experiências territoriais associadas a património produtivo, saber-fazer local, design e cultura industrial pode beneficiar iniciativas ligadas à indústria do mobiliário.

- A reutilização adaptativa de edifícios degradados, espaços comerciais fechados ou imóveis subutilizados encontra enquadramento favorável em políticas de regeneração urbana, economia social, cultura e empreendedorismo.
- A valorização de espaços urbanos verdes, lazer de proximidade e soluções baseadas na natureza pode apoiar a qualificação do continuum natural e melhorar o conforto ambiental.
- A crescente atenção ao envelhecimento ativo e aos serviços de proximidade pode favorecer territórios com população sénior significativa e necessidade de respostas urbanas adaptadas.
- A articulação com estratégias regionais e metropolitanas de mobilidade pode melhorar ligações a outras centralidades, emprego, comércio, equipamentos e serviços.

Ameaças

- A tendência nacional e regional de envelhecimento demográfico pode agravar necessidades de apoio social, saúde, acessibilidade, transporte e adaptação habitacional.
- A concentração de população jovem, emprego qualificado, comércio especializado e serviços nas centralidades urbanas mais fortes pode dificultar a capacidade de Lordelo atrair novos residentes e investimento.
- O aumento dos custos de construção, materiais, energia e financiamento pode limitar a reabilitação privada e atrasar intervenções públicas no edificado e espaço público.
- A pressão financeira sobre famílias, empresas e pequenos proprietários pode reduzir a capacidade de manutenção, conservação e melhoria energética dos imóveis.
- A morosidade, instabilidade ou elevada competitividade dos ciclos de financiamento público pode condicionar a execução atempada de intervenções estruturantes.
- A escassez de mão de obra qualificada no setor da construção e reabilitação pode dificultar a recuperação de edifícios degradados ou em ruínas.
- A concorrência de grandes superfícies comerciais, plataformas digitais e centralidades comerciais mais fortes pode fragilizar o comércio local e reduzir a procura dirigida aos serviços de proximidade.
- A eventual perda de competitividade da indústria do mobiliário em mercados externos pode afetar emprego, rendimento local e dinamismo económico.
- A dependência automóvel nas deslocações quotidianas pode agravar conflitos entre circulação, estacionamento, segurança pedonal e qualidade do espaço público.

- A insuficiência de transporte público à escala regional e metropolitana pode reforçar desigualdades de acesso para jovens, idosos e população com menor autonomia de deslocação.
- Os riscos climáticos, como ondas de calor, precipitação intensa e cheias rápidas, podem afetar o conforto urbano, a drenagem, a conservação do edificado e a utilização dos espaços públicos.
- A degradação progressiva do parque edificado, caso os incentivos não mobilizem proprietários, pode aumentar o número de imóveis em ruína e acentuar processos de desvalorização urbana.

IV

ESTRATÉGIA

Reabilitar o
edificado e reforçar
a atratividade
residencial de
Lordelo.

Qualificar
mobilidade,
infraestruturas,
espaço público e
serviços de
proximidade.

Valorizar o
mobiliário, o
comércio local, o
património e a vida
comunitária.



1. OPÇÕES ESTRATÉGICAS

1.1. Visão

CENTRALIDADE URBANA REABILITADA, ACESSÍVEL E PRODUTIVA

Consolidar Lordelo como centralidade urbana estruturante no sistema policêntrico de Paredes, reforçando a reabilitação do edificado, a qualificação do espaço público, a modernização das infraestruturas, a melhoria da mobilidade e dos serviços de proximidade, a valorização da identidade ligada ao mobiliário e a criação de melhores condições de habitação, comércio, lazer e coesão comunitária.



REABILITAÇÃO



ACESSIBILIDADE



PRODUTIVIDADE

1.2. Eixos estratégicos

A. Reabilitação urbana, habitação e qualificação do edificado

A reabilitação urbana constitui uma prioridade central para Lordelo, tendo em conta a elevada proporção de edifícios com necessidades de reparação e a presença de situações críticas no parque edificado. A qualificação do edificado deve contribuir para melhorar as condições de habitabilidade, salubridade, conforto, eficiência energética e segurança, mas também para valorizar a imagem urbana e contrariar a perceção de abandono em determinados setores. Este eixo assume a habitação e o edificado como recursos estratégicos para reforçar a atratividade residencial, mobilizar imóveis devolutos ou degradados e criar condições para fixar jovens, famílias e população ativa.

B. Espaço público, mobilidade, infraestruturas e acessibilidade

A qualidade do espaço público, da mobilidade e das infraestruturas é decisiva para responder aos desafios identificados em Lordelo, designadamente ruas íngremes, pavimentos pouco confortáveis, limitações na circulação pedonal e insuficiências nas ligações de transporte. A intervenção deve promover arruamentos mais seguros, acessíveis e legíveis, reforçando passeios, pavimentos, atravessamentos, estacionamento, redes de água e saneamento e articulação entre o centro e os núcleos envolventes. Este eixo valoriza o espaço público como suporte da vida urbana quotidiana, da acessibilidade universal, da segurança e da qualidade ambiental.

C. Equipamentos coletivos, serviços de proximidade e coesão social

Os equipamentos coletivos e os serviços de proximidade são essenciais para melhorar a qualidade de vida e reforçar a coesão social numa cidade com forte expressão residencial e sinais de envelhecimento demográfico. A reabilitação do mercado, a criação ou qualificação de equipamentos sociais, desportivos, religiosos, comunitários e administrativos deve contribuir para apoiar famílias, população sénior, jovens, associações e agentes locais. Este eixo reconhece que a regeneração urbana não depende apenas da qualificação física do edificado, mas também da capacidade de garantir respostas próximas, inclusivas e adequadas às necessidades quotidianas da população.

D. Dinamização económica, comércio local e identidade produtiva

Lordelo apresenta uma identidade económica associada à produção e comercialização de mobiliário, à fileira casa e a atividades especializadas que constituem recursos relevantes de diferenciação territorial. A estratégia deve articular esta base produtiva com a qualificação das frentes comerciais, a reabilitação de espaços devolutos ou obsoletos, a reativação de unidades económicas e a melhoria da acessibilidade ao comércio local. Este eixo assume a dinamização económica como parte integrante da reabilitação urbana, procurando reforçar emprego, atratividade, consumo de proximidade e valorização da identidade produtiva local.

E. Património, cultura, participação e animação urbana

A identidade de Lordelo assenta também em referências urbanas, patrimoniais, religiosas, associativas e comunitárias que devem ser preservadas, qualificadas e ativadas. A valorização das Casas Altas, da Capela e Largo de São Roque, de antigos edifícios escolares, de espaços culturais e de eventos comunitários pode reforçar o sentimento de pertença e a apropriação social da cidade. Este eixo assume a cultura, a participação e a animação urbana como instrumentos de coesão, regeneração simbólica, vivência do espaço público e afirmação de Lordelo enquanto centralidade urbana reconhecida e valorizada pela população.

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, habitacional e construtiva da ARU.
- A2. Melhorar as condições de habitabilidade, conforto, salubridade, eficiência energética e acessibilidade dos edifícios, adequando o parque habitacional às necessidades atuais da população.
- A3. Incentivar a mobilização de proprietários, residentes e agentes locais para processos de reabilitação, valorizando os instrumentos fiscais, técnicos e financeiros disponíveis no âmbito da ARU.

B. Espaço público, mobilidade, infraestruturas e acessibilidade

- B1. Qualificar os arruamentos, passeios, largos, pavimentos e espaços públicos, promovendo melhores condições de segurança, conforto, acessibilidade universal e circulação quotidiana.
- B2. Reforçar as ligações de mobilidade entre o centro, os núcleos envolventes, equipamentos, comércio e áreas residenciais, reduzindo constrangimentos associados à topografia, à dependência automóvel e à insuficiência de transporte público.
- B3. Modernizar as redes de água, saneamento, drenagem e restantes infraestruturas urbanas, assegurando melhores condições de funcionamento, salubridade, eficiência e qualidade ambiental.

C. Equipamentos coletivos, serviços de proximidade e coesão social

- C1. Reforçar a rede de equipamentos coletivos, sociais, comerciais, desportivos, religiosos e comunitários, melhorando a qualidade das respostas de proximidade prestadas à população.
- C2. Promover soluções de apoio à população sénior, às famílias, aos jovens e aos grupos mais vulneráveis, consolidando uma cidade mais inclusiva, acessível e socialmente coesa.
- C3. Valorizar equipamentos existentes ou subutilizados, através da sua reabilitação, refuncionalização e adaptação a novas funções públicas, sociais, comerciais, culturais ou comunitárias.

D. Dinamização económica, comércio local e identidade produtiva

D1. Valorizar a identidade produtiva de Lordelo associada ao mobiliário, à fileira casa e às atividades económicas especializadas, reforçando a sua expressão urbana, cultural e económica.

D2. Dinamizar o comércio local, os serviços de proximidade e a ocupação ativa de espaços devolutos ou obsoletos, promovendo maior vitalidade nas frentes urbanas e comerciais.

D3. Qualificar as condições de suporte à atividade económica, melhorando acessos, espaços envolventes, unidades comerciais, zonas industriais e articulação entre produção, consumo e imagem urbana.

E. Património, cultura, participação e animação urbana

E1. Valorizar o património urbano, religioso, arquitetónico e identitário de Lordelo, reforçando a sua preservação, fruição pública e integração na estratégia de regeneração urbana.

E2. Estimular a participação de moradores, proprietários, associações, instituições, comerciantes e agentes económicos na execução e apropriação das intervenções da ORU.

E3. Dinamizar a programação cultural, recreativa e comunitária, aumentando a vivência dos espaços públicos, a atratividade local e o sentimento de pertença da população.

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

No domínio dos espaços públicos e da estrutura ecológica municipal, o enquadramento do PDM e dos planos complementares promove a criação e requalificação de parques urbanos, a consolidação de pequenos espaços de estadia, a arborização de eixos pedonais e a integração de soluções baseadas na natureza, em articulação com frentes ribeirinhas e com o Parque das Serras do Porto. Esta orientação resulta de uma leitura integrada que associa conforto térmico,

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

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

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

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

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

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

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

A visão para o Centro Histórico de Lordelo – consolidar uma centralidade urbana reabilitada, acessível e produtiva – traduz, à escala da ARU, os principais pilares do PDM, do PEDU e da política municipal de reabilitação urbana. Enquanto cidade com forte expressão residencial, económica e funcional no sistema urbano policêntrico de Paredes, Lordelo reúne população residente significativa, comércio e serviços de proximidade, equipamentos coletivos, espaços

públicos estruturantes, atividades ligadas à fileira casa e ao mobiliário, referências patrimoniais e identitárias, e uma relação relevante com o Parque do Rio Ferreira e com os espaços verdes envolventes. Neste contexto, a recuperação de imóveis degradados, extremamente degradados ou em ruínas, a melhoria das condições de habitabilidade, a promoção de habitação acessível, a valorização das frentes urbanas e a mobilização de incentivos à reabilitação privada devem ser entendidas como instrumentos centrais de política urbana e social, capazes de reforçar a imagem da cidade, fixar população, atrair novos residentes e contrariar processos de envelhecimento, abandono e perda de vitalidade.

A qualificação do espaço público, da mobilidade e das infraestruturas constitui uma dimensão essencial desta estratégia. A melhoria dos arruamentos, passeios, pavimentos, acessibilidades, largos, estacionamento, redes de água e saneamento e ligações a equipamentos deve contribuir para tornar Lordelo mais confortável, segura, inclusiva 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 urbana depende da capacidade de equilibrar circulação automóvel, transporte coletivo, deslocações pedonais, acessibilidade universal, segurança rodoviária e qualidade ambiental. Em Lordelo, esta dimensão assume particular importância devido à presença de ruas íngremes, pavimentos em paralelo, dificuldades de circulação pedonal e perceção de insuficiência nas ligações de transporte público. A modernização das redes urbanas reforça esta perspetiva, assegurando que a reabilitação visível do espaço público é acompanhada por uma melhoria efetiva das condições de funcionamento urbano, salubridade e qualidade de vida.

A valorização dos equipamentos coletivos, dos serviços de proximidade e das respostas sociais reforça a dimensão inclusiva da ORU. A intervenção em equipamentos comerciais, sociais, desportivos, religiosos, culturais e comunitários — designadamente o Mercado, a Casa Mortuária, os equipamentos desportivos, antigos edifícios escolares, a Capela e o Largo de São Roque, e outros espaços de utilização coletiva — deve ser entendida como condição para melhorar a qualidade de vida da população, apoiar famílias, jovens e idosos, fortalecer a coesão territorial e consolidar Lordelo como centralidade de proximidade no acesso a funções urbanas essenciais. Esta dimensão é particularmente relevante num território com elevada expressão residencial, sinais claros de envelhecimento e necessidades de reforço dos serviços quotidianos, incluindo comércio alimentar, espaços de encontro, equipamentos sociais e respostas de apoio à população sénior.

A dinamização económica e comercial surge igualmente como vetor estruturante da estratégia. O Centro Histórico de Lordelo apresenta uma base económica com identidade própria, marcada

pelo peso do comércio de artigos para o lar, pela restauração, pelos serviços de proximidade, pelo comércio de equipamento profissional e por atividades associadas à fileira casa e ao mobiliário. A ORU deve, por isso, contribuir para fortalecer o comércio local, reabilitar e reativar espaços comerciais encerrados ou devolutos, qualificar frentes urbanas, melhorar a acessibilidade e o estacionamento de curta duração, valorizar o Mercado e reforçar a visibilidade das atividades económicas existentes. Esta abordagem permite transformar a reabilitação urbana num fator de competitividade territorial, articulando imagem urbana, identidade produtiva, consumo de proximidade, capacidade de atração de novas iniciativas económicas e valorização das atividades ligadas ao mobiliário enquanto marca distintiva de Lordelo.

A valorização patrimonial, cultural e identitária constitui outra dimensão fundamental da estratégia. A intervenção em elementos como as Casas Altas, a Casa da Vila Chã, a Capela de São Roque, o Largo de São Roque, o núcleo das Penhas Altas e outros espaços com significado local permite reforçar a memória urbana, a identidade coletiva e a diferenciação territorial. A cultura, a participação comunitária e a animação urbana devem ser mobilizadas como instrumentos de apropriação social da ORU, através da dinamização de eventos, percursos, iniciativas associativas, ações de envolvimento da população e valorização dos espaços públicos como lugares de encontro. Esta articulação entre património, cultura e vivência urbana é essencial para contrariar a perceção de perda de vitalidade e reforçar o sentimento de pertença dos residentes.

Por fim, a dimensão ambiental e paisagística deve ser entendida como parte integrante da regeneração urbana. A qualificação e beneficiação do Parque do Rio Ferreira, a valorização dos espaços verdes, a melhoria dos percursos de proximidade e a articulação com o continuum natural permitem reforçar o conforto urbano, a fruição pública, o lazer, a saúde e o bem-estar. Assim, a ORU do Centro Histórico de Lordelo afirma-se como instrumento de convergência entre planeamento, investimento e participação, procurando transformar fragilidades identificadas no edificado, nas infraestruturas, na mobilidade, no comércio e no espaço público em oportunidades de regeneração urbana, coesão social, sustentabilidade ambiental, valorização económica e reforço da identidade local.

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 – Qualificação e beneficiação do Parque do Rio Ferreira

Descrição	Qualificação e beneficiação do Parque do Rio Ferreira, reforçando o seu papel como espaço verde estruturante, de lazer, recreio, estadia, fruição ambiental e promoção de bem-estar, em articulação com a valorização da frente ribeirinha e dos percursos de proximidade.
Tipologia	Infraestruturas Urbanas; Equipamentos
Abrangência territorial	ARU/Freguesia
Estimativa orçamental	200 000 €
Estimativa para conclusão	2028

Ação 2 – Habitação a custos controlados e acessíveis

Descrição	Promoção de soluções habitacionais a custos controlados e acessíveis, através de construção, reabilitação ou adaptação de imóveis, reforçando a oferta dirigida a jovens, famílias e população com dificuldade de acesso ao mercado habitacional.
Tipologia	Equipamentos
Abrangência territorial	Município
Estimativa orçamental	6 140 000 €
Estimativa para conclusão	2030

Ação 3 – Reabilitação do Mercado

Descrição	Reabilitação e modernização do Mercado de Lordelo, reforçando a sua função comercial, alimentar, social e urbana, com melhoria das condições de funcionamento, acessibilidade, conforto, imagem e apoio ao comércio de proximidade.
Tipologia	Equipamentos; Atividades Económicas
Abrangência territorial	ARU/Freguesia
Estimativa orçamental	935 000 €
Estimativa para conclusão	2029

Ação 4 – Casa Mortuária

Descrição	Construção ou requalificação da Casa Mortuária, criando melhores condições de acolhimento, dignidade, acessibilidade e apoio às famílias, em articulação com as necessidades da comunidade local.
Tipologia	Equipamentos
Abrangência territorial	Freguesia
Estimativa orçamental	1 500 000 €
Estimativa para conclusão	2030

Ação 5 – 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	130 000 €
Estimativa para conclusão	2028

Ação 6 – Expansão dos arruamentos da Zona Industrial

Descrição	Expansão e qualificação dos arruamentos da Zona Industrial, melhorando as condições de acesso, circulação, logística, segurança e funcionamento das atividades económicas instaladas.
Tipologia	Infraestruturas Urbanas; Atividades Económicas
Abrangência territorial	Freguesia/Município
Estimativa orçamental	300 000 €
Estimativa para conclusão	2029

Ação 7 – Reabilitação urbanística do Soutelo

Descrição	Intervenção integrada de reabilitação urbanística no Soutelo, envolvendo a qualificação do espaço público, melhoria de arruamentos, valorização das frentes edificadas, acessibilidade e reforço da imagem urbana deste núcleo.
Tipologia	Infraestruturas Urbanas
Abrangência territorial	Freguesia
Estimativa orçamental	600 000 €
Estimativa para conclusão	2030

Ação 8 – Valorização do património municipal das Casas Altas

Descrição	Reabilitação, conservação e valorização do património municipal associado às Casas Altas, promovendo a preservação de elementos identitários e a sua eventual adaptação a usos públicos, culturais, sociais ou comunitários.
Tipologia	Equipamentos; Gestão e animação urbana
Abrangência territorial	ARU/Freguesia
Estimativa orçamental	750 000 €
Estimativa para conclusão	2031

Ação 9 – Reabilitação da antiga JODICAR para instalação de unidade comercial

Descrição	Reabilitação e refuncionalização das antigas instalações da JODICAR para acolhimento de uma unidade comercial, promovendo a reativação de um espaço obsoleto, a dinamização económica e o reforço da oferta de comércio e serviços na cidade.
Tipologia	Atividades Económicas; Infraestruturas Urbanas
Abrangência territorial	ARU/Freguesia
Estimativa orçamental	1 200 000 €
Estimativa para conclusão	2030

Ação 10 – Reabilitação da Casa da Vila Chã

Descrição	Reabilitação e valorização da Casa da Vila Chã, preservando um imóvel com potencial patrimonial, identitário ou comunitário e criando condições para a sua utilização pública, social, cultural ou associativa.
Tipologia	Equipamentos; Gestão e animação urbana
Abrangência territorial	Freguesia
Estimativa orçamental	500 000 €
Estimativa para conclusão	2030

Ação 11 – Reabilitação de antiga escola para instalação de sintético e academia de treino

Descrição	Reabilitação e refuncionalização de antiga escola para instalação de campo sintético e academia de treino, reforçando a oferta desportiva, recreativa e formativa, com potencial utilização por jovens, associações e população em geral.
Tipologia	Equipamentos
Abrangência territorial	Freguesia
Estimativa orçamental	800 000 €
Estimativa para conclusão	2030

Ação 12 – Reabilitação da Escola da Parteira

Descrição	Reabilitação da Escola da Parteira, incluindo intervenção no edifício, telhado e caixilharia, bem como instalação de zona multibanco, reforçando a funcionalidade do equipamento e o acesso a serviços de proximidade.
Tipologia	Equipamentos; Atividades Económicas
Abrangência territorial	Freguesia
Estimativa orçamental	350 000 €
Estimativa para conclusão	2028

Ação 13 – Reabilitação da Capela de São Roque e zona envolvente

Descrição	Reabilitação e valorização da Capela de São Roque e da sua envolvente, em articulação com a Paróquia, promovendo a conservação de um elemento religioso e identitário e a qualificação do espaço público associado.
Tipologia	Equipamentos; Infraestruturas Urbanas; Gestão e animação urbana
Abrangência territorial	ARU/Freguesia
Estimativa orçamental	300 000 €
Estimativa para conclusão	2029

Ação 14 – Beneficiação do campo do Aliados de Lordelo

Descrição	Beneficiação do campo do Aliados de Lordelo, melhorando as condições para prática desportiva, utilização associativa, formação de jovens atletas, acolhimento de eventos e promoção de estilos de vida ativos.
Tipologia	Equipamentos
Abrangência territorial	Freguesia
Estimativa orçamental	500 000 €
Estimativa para conclusão	2029

Ação 15 – Reabilitação do Largo de São Roque

Descrição	Reabilitação e qualificação do Largo de São Roque, promovendo melhores condições de estadia, acessibilidade, conforto, enquadramento paisagístico e valorização da relação com a Capela e com o tecido urbano envolvente.
Tipologia	Infraestruturas Urbanas; Gestão e animação urbana
Abrangência territorial	ARU/Freguesia
Estimativa orçamental	350 000 €
Estimativa para conclusão	2029

Ação 16 – Beneficiação da ligação da Rua do Vinhal à Rua da Torre

Descrição	Beneficiação da ligação entre a Rua do Vinhal e a Rua da Torre, melhorando a pavimentação, acessibilidade, segurança da circulação, drenagem e articulação entre arruamentos locais.
Tipologia	Infraestruturas Urbanas
Abrangência territorial	Freguesia
Estimativa orçamental	200 000 €
Estimativa para conclusão	2028

Ação 17 – Requalificação da Travessa de Candelas

Descrição	Requalificação da Travessa de Candelas, promovendo a melhoria do pavimento, acessibilidade, drenagem, segurança viária e conforto de utilização para residentes e utilizadores.
Tipologia	Infraestruturas Urbanas
Abrangência territorial	Freguesia
Estimativa orçamental	180 000 €
Estimativa para conclusão	2028

Ação 18 – Qualificação do núcleo das Penhas Altas

Descrição	Qualificação urbanística do núcleo das Penhas Altas, envolvendo melhoria do espaço público, arruamentos, acessibilidades, imagem urbana e valorização das frentes edificadas, reforçando a coesão e qualidade do tecido urbano local.
Tipologia	Infraestruturas Urbanas
Abrangência territorial	Freguesia
Estimativa orçamental	450 000 €
Estimativa para conclusão	2030

Ação 19 – Dinamização de eventos de natureza cultural

Descrição	Dinamização de eventos culturais, recreativos e comunitários, valorizando a identidade local, a participação associativa, o comércio de proximidade e a utilização dos espaços públicos como lugares de encontro e animação urbana.
Tipologia	Gestão e animação urbana; Atividades Económicas
Abrangência territorial	Freguesia
Estimativa orçamental	100 000 €
Estimativa para conclusão	2027

Ação 20 – 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 21 – 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 22 – Pavimentação, infraestruturação e reperfilamento de arruamentos

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

Ação 23 – 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 24 – 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 25 – 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 26 – 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 27 – 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 28 – 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 29 – 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 30 – 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 31 – 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 32 – 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 33 – 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 34 – 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 35 – 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 36 – 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
Qualificação e beneficiação do Parque do Rio Ferreira	ARU/Freguesia	200 000 €
Habitação a custos controlados e acessíveis	Município	6 140 000 €
Reabilitação do Mercado	ARU/Freguesia	935 000 €
Casa Mortuária	Freguesia	1 500 000 €
Redes de água e saneamento	Freguesia	130 000 €
Expansão dos arruamentos da Zona Industrial	Freguesia/Município	300 000 €
Reabilitação urbanística do Soutelo	Freguesia	600 000 €
Valorização do património municipal das Casas Altas	ARU/Freguesia	750 000 €
Reabilitação da antiga JODICAR para instalação de unidade comercial	ARU/Freguesia	1 200 000 €
Reabilitação da Casa da Vila Chã	Freguesia	500 000 €
Reabilitação de antiga escola para instalação de sintético e academia de treino	Freguesia	800 000 €
Reabilitação da Escola da Parteira	Freguesia	350 000 €
Reabilitação da Capela de São Roque e zona envolvente	ARU/Freguesia	300 000 €
Beneficiação do campo do Aliados de Lordelo	Freguesia	500 000 €
Reabilitação do Largo de São Roque	ARU/Freguesia	350 000 €
Beneficiação da ligação da Rua do Vinhal à Rua da Torre	Freguesia	200 000 €
Requalificação da Travessa de Candelas	Freguesia	180 000 €
Qualificação do núcleo das Penhas Altas	Freguesia	450 000 €
Dinamização de eventos de natureza cultural	Freguesia	100 000 €
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	9 485 000 €
Investimento no Município	7 550 000 €
Investimento total	17 595 000 €

Geografia do investimento

4. FONTES DE FINANCIAMENTO

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

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

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

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

4.1. Portugal 2030 e o Programa Regional Norte 2030

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3. Instrumentos financeiros para a reabilitação urbana

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

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

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

4.4. Programas geridos pelo IHRU e políticas públicas de habitação

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

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

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

4.5. Eficiência energética, Fundo Ambiental e sustentabilidade urbana

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

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

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

4.6. Cooperação Territorial Europeia e fontes complementares

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

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

4.7. Modelo de articulação financeira da ORU

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

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

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

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

5. APOIOS E INCENTIVOS

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

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

5.1. Benefícios fiscais decorrentes da delimitação da ARU

Benefícios de natureza municipal

- ★ IMI – isenção nos prédios urbanos, objeto de ações de reabilitação por um período de três anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação, podendo ser renovado, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente (n.º 1 e n.º 2 alínea a) do Artigo 45.º do EBF), a renovação está dependente de deliberação da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal, nos termos do n.º 2 do artigo 16.º do Regime Financeiro das Autarquias Locais e das Entidades Intermunicipais, sendo o respetivo reconhecimento efetuado pela câmara municipal nos termos do n.º 4 do artigo 45.º.
- ★ IMT – isenção nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição (alínea b) do n.º 2 do Artigo 45.º do EBF).
- ★ IMT – isenção nas aquisições de imóveis na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em área de reabilitação urbana, também a habitação própria e permanente (alínea c) do n.º 2 do Artigo 45.º do EBF).

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

Benefícios da competência da Administração Central

- ✳ IRS – dedução à coleta de 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação, até ao limite de 500€ (n.º 4 do Artigo 71º do EBF).
- ✳ Mais-valias – tributação à taxa reduzida de 5%, quando auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português decorrentes da primeira alienação, subsequente à intervenção, de imóvel localizado em área de reabilitação urbana localizados em ARU (n.º 5 do Artigo 71º do EBF).
- ✳ Rendimentos Prediais – tributação à taxa reduzida 5% quando os rendimentos sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis localizados em ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação de urbana (n.º 7 do Artigo 71º do EBF).
- ✳ IRC - Isenção para os rendimentos obtidos por Fundos de Investimento Imobiliário em reabilitação urbana, desde que constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 e pelo menos 75% dos seus ativos sejam imóveis sujeitos a ações de reabilitação localizadas em ARU (n.º 1 do Artigo 71º do EBF).
- ✳ Tributação à taxa de 10% das unidades de participação nos Fundos de Investimento Imobiliário, em sede de IRS e IRC, nos termos previstos nos n.ºs 2 e 3 do artigo 71 do EBF.
- ✳ IVA - redução para a taxa reduzida nas seguintes situações:
 - Empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.
 - Empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação de imóveis ou partes autónomas destes afetos à habitação, com exceção dos trabalhos de limpeza, de manutenção dos espaços verdes e das empreitadas sobre bens imóveis que abranjam a totalidade ou uma parte dos elementos constitutivos de piscinas, saunas, campos de ténis, golfe ou minigolfe ou instalações similares.

6. MODELO DE GESTÃO

6.1. Princípios

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

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

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

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

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

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

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

6.2. Constituição e operacionalização

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

A dimensão de coordenação é da responsabilidade exclusiva do município de Paredes, que se assume como entidade gestora da operação de reabilitação urbana. É responsável pela coordenação integral da ORU, pela gestão da equipa técnica, pela elaboração dos relatórios anuais e quinquenais previstos, bem como outras iniciativas de monitorização e acompanhamento, e pela dinamização das estruturas consultivas e estratégicas. Tem uma natureza executiva e assegura o cumprimento do princípio de ação. No contexto desta estrutura estão previstas as seguintes funções:

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

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

No contexto desta estrutura estão previstas as seguintes funções:

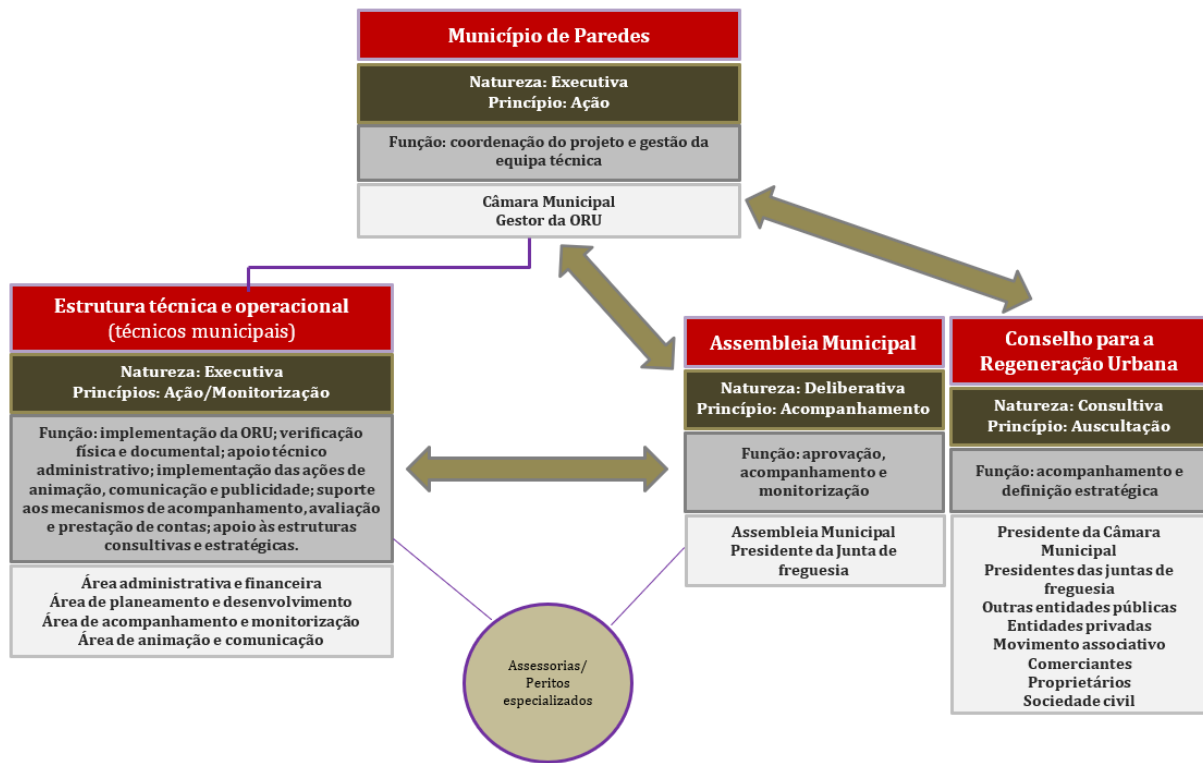
- ✳ Área administrativa e financeira | análise, acompanhamento e controlo administrativo e financeiro
- ✳ Área de planeamento e desenvolvimento | acompanhamento físico das intervenções; apoio aos parceiros
- ✳ Área de acompanhamento e monitorização | acompanhamento e monitorização das operações
- ✳ Área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

As estruturas de coordenação e de natureza técnica privilegiam o envolvimento dos técnicos municipais, garantindo o seu empenho e dedicação à correta gestão e implementação da ORU.

No entanto, sempre que for necessário, estas estruturas poderão ser reforçadas com assessorias especializadas ou peritos, cuja função será o apoio à elaboração de propostas ou pareceres em domínios em que não existam recursos na estrutura do município, seja em número suficiente ou em virtude de competências específicas.

No domínio de acompanhamento e monitorização prevê-se o envolvimento permanente da Assembleia Municipal de Paredes e da Junta de Freguesia de Lordelo. 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.

ORU VILELA

CENTRALIDADE RESIDENCIAL, PRODUTIVA E
CULTURAL QUALIFICADA

MAIO
2026



RESUMO

A Operação de Reabilitação Urbana de Vilela assume como prioridade consolidar a freguesia como centralidade residencial, produtiva e cultural qualificada, articulando a reabilitação do edificado, a melhoria das condições habitacionais, a qualificação dos arruamentos, da sinalização e das infraestruturas, o reforço da segurança rodoviária e a valorização dos espaços públicos, verdes e de lazer.

O programa de ação proposto combina intervenções materiais e imateriais, desde a dinamização do Museu do Mobiliário, a qualificação das zonas industriais, o parque urbano junto ao Museu, as redes de água e saneamento, a Escola de Música, o lar e centro de dia, os passadiços e os equipamentos de proximidade, até medidas transversais de apoio à reabilitação, comércio local, cultura e participação comunitária, procurando transformar fragilidades existentes — perda populacional, edifícios degradados, problemas de segurança viária, sinalização insuficiente e dependência de outras centralidades comerciais — em oportunidades de regeneração urbana, coesão social, valorização económica, sustentabilidade ambiental e reforço da identidade local de Vilela.

ÍNDICE

ABERTURA	5
1. APRESENTAÇÃO	6
2. A ORU DE VILELA	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 VILELA	17
1.1. Demografia	17
1.2. Edificado	20
2. A ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA	23
2.1. Contexto	23
2.2. Análise por subseção estatística	26
2.2.1. Demografia	26
2.2.2. Edificado	27
2.2.3. Alojamento	29
2.3. A ARU	31
2.3.1. Atividades económicas	31
2.3.2. Edificado	33
DIAGNÓSTICO	36
1. PAREDES E A ÁREA METROPOLITANA DO PORTO	38
2. A PERSPETIVA DA COMUNIDADE	41
2.1. Principais problemas percebidos	41
2.2. Expectativas e ambições	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 Vilela, 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 2025-06-18, pela Assembleia Municipal de Paredes em 2025-06-27 e publicada no Aviso n.º 28253/2025/2, 2ª Série, n.º 220, de 2025-11-13, 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 Vilela:

- ✳ 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 VILELA

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.

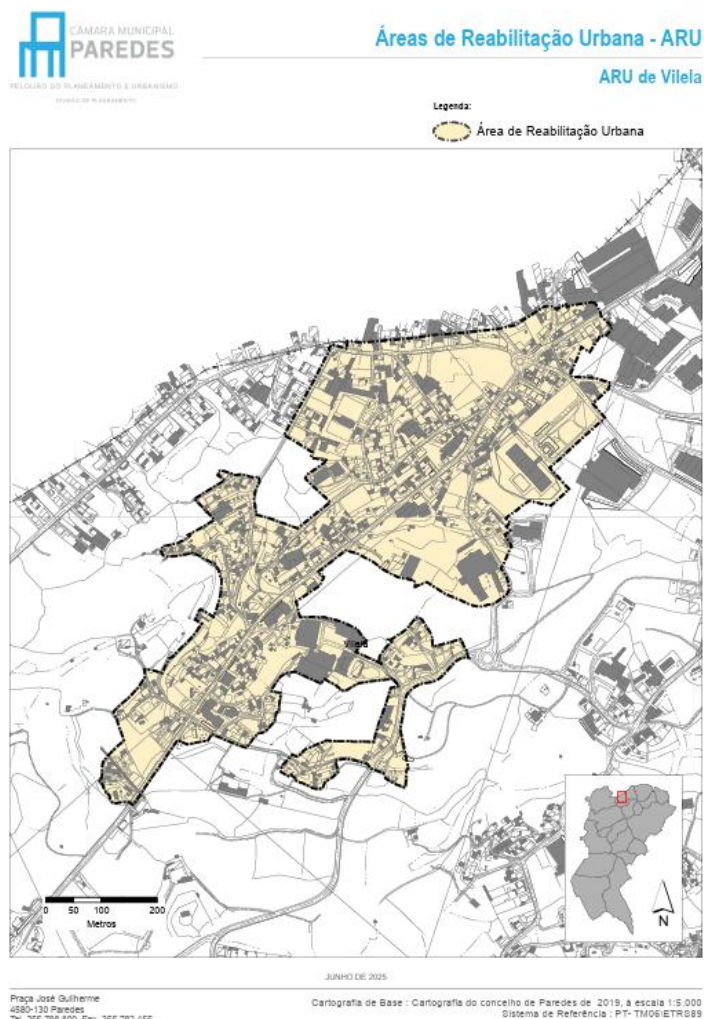
A delimitação das ARU assentou, desde o início, numa perspetiva integrada e abrangente da reabilitação urbana, conjugando, de forma sinérgica, princípios de renovação do edificado, revitalização económica e regeneração do tecido social e espacial. Partiu-se do entendimento, suportado pela experiência 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 Vilela traduz este entendimento, ao reconhecer a relevância estratégica da cidade no quadro do sistema urbano policêntrico de Paredes, enquanto centralidade marcada por uma forte presença residencial, por funções comerciais e de serviços de proximidade, por dinâmicas económicas próprias e por elementos urbanos e identitários que importa preservar e qualificar. Simultaneamente, trata-se de um território onde persistem necessidades de reabilitação do edificado, melhoria das condições de habitabilidade, qualificação do espaço público, modernização infraestrutural, reforço da acessibilidade e valorização patrimonial. A ORU deve, neste contexto, assumir-se como instrumento operativo de uma intervenção integrada e coerente, capaz de articular a ação municipal com proprietários, moradores, agentes económicos, instituições locais e associações, promovendo a valorização dos recursos existentes, a mitigação de fragilidades urbanas e funcionais e o reforço da atratividade, da coesão territorial e da qualidade de vida na cidade de Vilela.

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 Vilela, 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 Vilela. A ARU de Vilela localiza-se na área a norte da freguesia de Vilela, abrangendo apenas 0,34 km², cerca de 7% da área da freguesia.



Abrangência territorial da ARU de Vilela

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 Vilela 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 Vilela 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 VILELA

1.1. Demografia

A freguesia de Vilela apresenta, no contexto municipal, uma dimensão demográfica intermédia, reunindo, em 2021, 4 733 residentes, o que corresponde a cerca de 5,6% da população do concelho de Paredes. A evolução recente revela, contudo, uma trajetória regressiva expressiva: entre 2011 e 2021, a freguesia perdeu 8,3% da população residente, valor bastante 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%). No horizonte 2001–2021, a diminuição populacional foi de 6,8%, evidenciando uma tendência de contração demográfica que reforça a necessidade de promover condições de atratividade residencial, qualificação urbana e fixação de população.

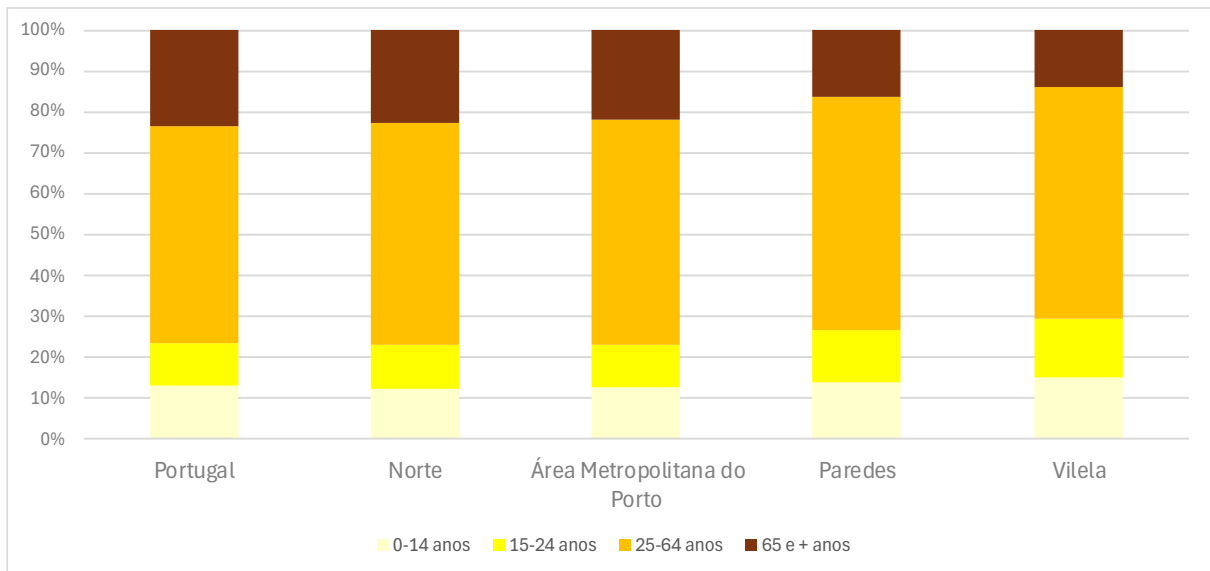
Apesar desta perda populacional, Vilela apresenta uma densidade populacional muito elevada, de 1 012,6 hab./km², valor claramente superior à média do concelho de Paredes (538,1 hab./km²), da Área Metropolitana do Porto (850,6 hab./km²), da Região Norte (168,5 hab./km²) e de Portugal (112,2 hab./km²). Este indicador confirma o carácter fortemente compacto da freguesia e a existência de uma estrutura territorial densamente ocupada, compatível com uma centralidade residencial relevante no quadro municipal. A conjugação entre elevada densidade e perda demográfica sugere, contudo, um território onde importa intervir na qualidade do edificado, do espaço público, dos equipamentos e das condições de habitabilidade, de modo a contrariar processos de retração e reforçar a atratividade local.

	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
Vilela	5 080	5 160	4 733	-6,83	-8,28	1012,61

Dados demográficos

Fonte: INE

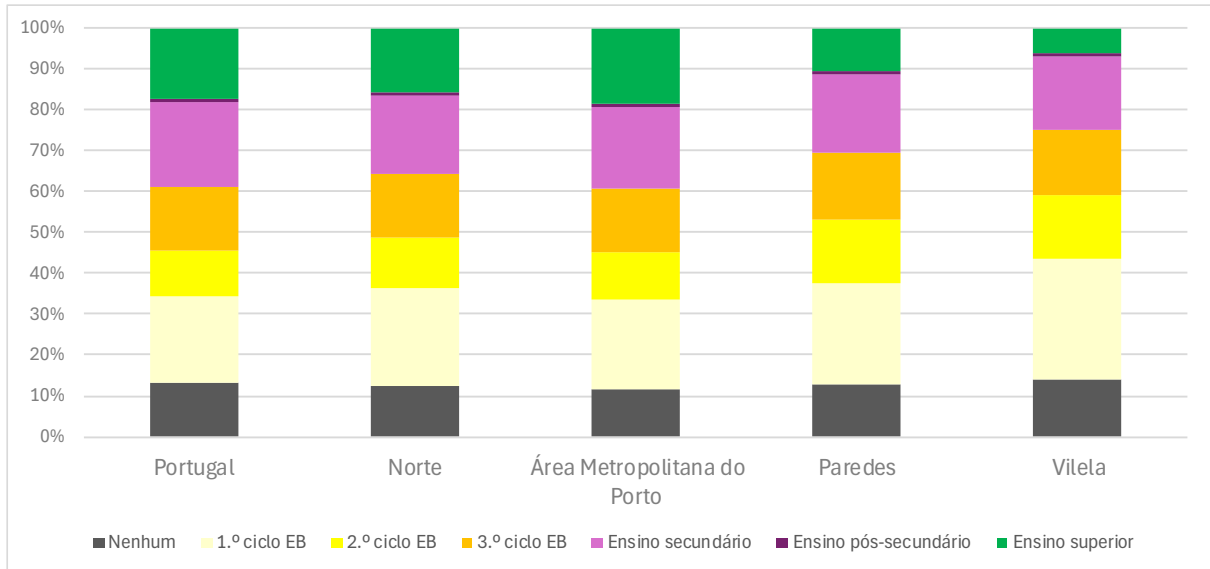
A estrutura etária revela uma freguesia relativamente jovem no contexto municipal, metropolitano, regional e nacional. A população dos 0 aos 14 anos representa 14,9% dos residentes, valor superior ao registado no concelho de Paredes (13,9%), na Área Metropolitana do Porto (12,6%), na Região Norte (12,0%) e em Portugal (13,0%). O grupo dos 15 aos 24 anos corresponde a 14,5%, também acima dos referenciais municipal, metropolitano, regional e nacional, evidenciando uma presença jovem significativa. A população em idade ativa, entre os 25 e os 64 anos, representa 56,6%, valor próximo da média concelhia e superior aos referenciais nacional, regional e metropolitano. Por sua vez, a população com 65 ou mais anos corresponde a 13,9%, 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 expressiva de crianças, jovens e população ativa.



Estrutura etária
Fonte: INE

Do ponto de vista das qualificações, Vilela apresenta uma estrutura educativa marcada pelo predomínio dos níveis de escolaridade mais baixos. A população sem qualquer nível de ensino representa 14,1%, valor superior ao concelho de Paredes, à Área Metropolitana do Porto, à Região Norte e a Portugal. O 1.º ciclo do ensino básico constitui o nível mais representado, com 29,4%, também acima de todos os referenciais comparativos. O 2.º ciclo representa 15,5% e o 3.º ciclo 16,3%, valores próximos ou ligeiramente superiores aos padrões municipal e regional. Em sentido inverso, o ensino secundário e pós-secundário representa 18,5%, abaixo do valor nacional, metropolitano e concelhio, enquanto o ensino superior tem uma expressão reduzida, correspondendo a 6,2% da população residente, claramente inferior ao concelho de Paredes (10,5%), à Área Metropolitana do Porto (18,4%) e a Portugal (17,2%). Estes indicadores apontam

para uma freguesia com forte presença de qualificações básicas e menor proporção de população com formação superior, reforçando a importância de estratégias de capacitação, valorização de competências, qualificação dos equipamentos e diversificação das oportunidades locais.



Níveis de qualificações
Fonte: INE

Em síntese, Vilela combina elevada densidade populacional, perda recente de residentes, estrutura etária relativamente jovem e níveis de qualificação inferiores aos principais referenciais territoriais. Estes elementos reforçam a pertinência de uma estratégia de reabilitação urbana orientada para a valorização residencial, a qualificação do espaço público, a melhoria das condições de habitabilidade, o reforço dos equipamentos e serviços de proximidade e a criação de condições capazes de fixar população jovem e ativa, consolidando Vilela como uma centralidade residencial compacta e relevante no sistema urbano do concelho de Paredes.

1.2. Edificado

O parque edificado da freguesia de Vilela totaliza 1 348 edifícios em 2021, registando um crescimento de 3,5% 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 moderada, mas positiva, num contexto em que a freguesia registou perda populacional no mesmo período. Esta combinação sugere a necessidade de refletir sobre a ocupação efetiva do parque habitacional, a adequação funcional dos alojamentos existentes e a capacidade de fixação residencial.

A densidade de edifícios, de 268,0 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, de 397,4 aloj./km², é também muito superior ao valor municipal (230,5 aloj./km²), regional e nacional, aproximando-se do padrão metropolitano (410,2 aloj./km²). Estes indicadores confirmam o carácter muito compacto e densamente edificado da freguesia, compatível com a elevada densidade populacional já identificada e com uma matriz urbana residencial consolidada.

No plano do estado de conservação, Vilela apresenta um perfil comparativamente favorável. Em 2021, 26,6% dos edifícios apresentavam necessidades de reparação, valor bastante inferior ao registado no concelho de Paredes (43,6%), na Área Metropolitana do Porto (41,3%), na Região Norte (37,2%) e em Portugal (35,8%). A proporção de edifícios com necessidades profundas de reparação é de 3,9%, abaixo dos referenciais concelhio, metropolitano, regional e nacional. Esta configuração sugere que, embora existam necessidades pontuais de intervenção, o parque edificado da freguesia apresenta, no conjunto, um estado de conservação relativamente menos problemático, recomendando sobretudo ações preventivas de manutenção, qualificação funcional, eficiência energética e melhoria da imagem urbana.

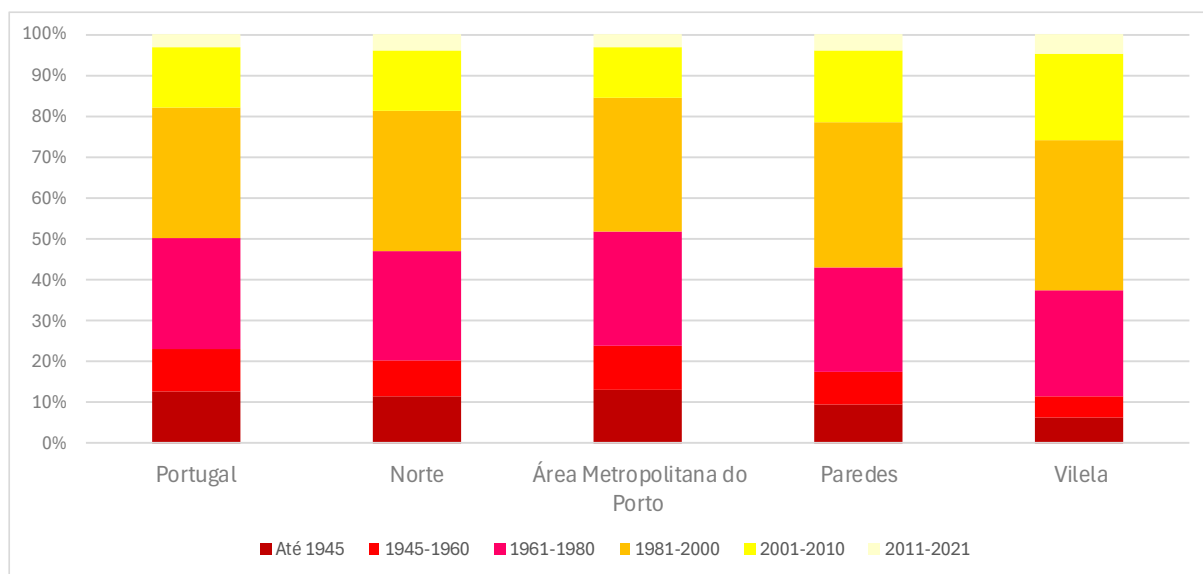
	Edifícios (2011) (n.º)	Edifícios (2021) (n.º)	Variação (2001- 2021) (%)	Edifícios muito degradados ou com necessidades de reparação (2011) (%)	Edifícios com necessidades profundas de reparação (2021) (%)	Proporção de edifícios com necessidade de reparação (2021) (%)	Densidade de edifícios (2021) /n.º/Km 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
Vilela	1 303	1 348	3,5	6,37	3,86	26,6	268	397,4

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 36,7% dos edifícios, constituindo o bloco dominante do parque edificado. Seguem-se os edifícios construídos entre 1961 e 1980, que representam 25,9%, e os edifícios construídos entre 2001 e 2010, com 21,4%. O edificado anterior a 1945 tem uma expressão relativamente reduzida, de 6,5%, e o período de 1945 a 1960 representa apenas 5,0%. A construção mais recente, entre 2011 e 2021, corresponde a 4,6%, evidenciando alguma continuidade edificatória, embora com expressão limitada na última década.

Em termos operacionais, os maiores desafios e oportunidades de intervenção concentram-se nos edifícios construídos entre 1961 e 2010, que representam mais de quatro quintos do parque edificado. Estes imóveis, mesmo quando não apresentam degradação significativa, podem evidenciar necessidades de atualização ao nível das redes prediais, isolamento térmico e acústico, eficiência energética, acessibilidade, adaptação funcional, qualificação de fachadas e melhoria do conforto habitacional. A menor expressão do edificado anterior a 1960 reduz a incidência de problemas associados ao parque mais antigo, mas não elimina a importância de salvaguardar elementos identitários e frentes urbanas com valor local.



Época de construção dos edifícios

Fonte: INE

O edificado da freguesia de Vilela combina elevada densidade urbana, crescimento moderado do número de edifícios, forte peso das construções entre 1981 e 2000 e uma proporção relativamente baixa de imóveis com necessidades de reparação quando comparada com os principais referenciais territoriais. O diagnóstico aponta para uma estratégia de reabilitação urbana menos centrada em situações generalizadas de degradação profunda e mais orientada para manutenção preventiva, melhoria energética e funcional, qualificação do espaço público envolvente, apoio técnico a proprietários e valorização da atratividade residencial de uma freguesia compacta, densa e funcionalmente consolidada.

2. A ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

2.1. Contexto

A área de intervenção coincide na totalidade com a área de aplicação da ARU de Vilela. A ARU de Vilela localiza-se na área a norte da freguesia de Vilela, abrangendo apenas 0,34 km², cerca de 7% da área da freguesia. Apesar da sua dimensão territorial relativamente contida, apresenta elevada relevância estratégica no contexto local, uma vez que concentra uma parte muito significativa da população residente, reunindo, em 2021, cerca de 2 898 habitantes, correspondentes a 61,15% da população da freguesia. Trata-se, por isso, de uma área com forte expressão residencial, papel estruturante na organização urbana de Vilela e importância decisiva para a qualidade de vida quotidiana da população.

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 onde predominam funções residenciais, mas onde coexistem também equipamentos, comércio, serviços de proximidade, espaços de uso coletivo e elementos urbanos com valor identitário.

Do ponto de vista urbanístico, a ARU apresenta uma estrutura territorial marcada pelo crescimento urbano desenvolvido fundamentalmente ao longo dos eixos viários e das vias locais dos núcleos populacionais existentes. A comparação entre a cartografia da década de 1970 e a situação atual evidencia um processo de consolidação progressiva do edificado, assente numa malha urbana historicamente e morfologicamente relativamente uniforme. Esta configuração traduz uma ocupação densa e compacta, estruturada por frentes edificadas residenciais, pequenos núcleos de comércio e serviços, equipamentos e espaços de ligação entre áreas habitacionais, exigindo uma abordagem integrada que articule edificado, arruamentos, acessibilidades, espaço público, infraestruturas e funções de proximidade.

A caracterização existente aponta para um parque edificado expressivo, com 884 edifícios e 1 187 alojamentos na área da ARU. Cerca de 91% dos edifícios são exclusivamente residenciais,

confirmando a forte vocação habitacional desta área. A existência de 183 alojamentos familiares vagos, correspondentes a aproximadamente 15% do total, constitui um dado relevante para a estratégia da ORU, na medida em que revela uma bolsa habitacional potencialmente mobilizável para reforçar a oferta residencial, desde que acompanhada por processos de reabilitação, adequação funcional e melhoria das condições de habitabilidade.

No que respeita à cronologia e morfologia do edificado, a ARU apresenta alguma diversidade de idades, formas e modos de relação com o espaço público, embora com predomínio da habitação unifamiliar. A memória descritiva refere que cerca de 37% dos edifícios têm mais de 45 anos, o que evidencia a existência de necessidades relevantes de conservação, manutenção e reabilitação. Simultaneamente, o diagnóstico preliminar aponta para uma heterogeneidade de situações, desde edifícios antigos em estado razoável ou mau de conservação, até edifícios mais recentes que também podem apresentar condições menos satisfatórias. Esta diversidade recomenda uma estratégia diferenciada, capaz de combinar reabilitação ligeira e média, melhoria energética, conservação preventiva, valorização da imagem urbana e atuação prioritária sobre situações de maior degradação.

A leitura morfológica mostra ainda que a grande maioria dos edifícios corresponde a estruturas de pequena escala, com 93% dos imóveis integrados nas categorias de 1 ou 2 alojamentos. Esta característica reforça a matriz residencial e de baixa densidade vertical da ARU, onde a relação entre edifício, rua e espaço público assume particular importância. A qualificação das fachadas, muros, pavimentos, passeios, largos, acessos e pequenos espaços de estadia poderá, por isso, produzir efeitos relevantes na imagem urbana e na perceção de qualidade do núcleo central de Vilela.

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 encontro e a modernização das redes urbanas. A qualidade do espaço público é particularmente importante em Vilela pela forte concentração populacional da ARU e pela sua função de suporte à vida quotidiana, ao acesso a equipamentos, à mobilidade local e à relação entre áreas residenciais, comércio e serviços de proximidade. A intervenção deverá, por isso, contribuir para um território mais seguro, funcional, inclusivo e ambientalmente qualificado.

A ARU concentra ainda equipamentos, serviços e referências urbanas que reforçam o seu papel de centralidade local. A presença de funções públicas, sociais, comerciais, associativas e de proximidade confere-lhe relevância no quotidiano da população residente e dos utilizadores da freguesia. Neste sentido, a intervenção não deve ser entendida apenas como um processo de recuperação física do edificado, mas como uma estratégia de qualificação urbana orientada para

reforçar a coesão social, a acessibilidade aos serviços, a dinamização da vida local e a valorização dos espaços de uso coletivo.

Neste contexto, a Operação de Reabilitação Urbana deverá equilibrar reabilitação do edificado, qualificação física, eficiência funcional e dinamização socioeconómica. A intervenção deve contribuir para melhorar as condições de habitabilidade e de utilização do parque edificado, valorizar os espaços públicos e equipamentos, reforçar a acessibilidade universal, promover a sustentabilidade ambiental e energética e consolidar Vilela como núcleo residencial compacto, qualificado e funcionalmente relevante no contexto municipal. Pela sua forte concentração populacional, pela predominância residencial, pela existência de alojamentos vagos e pela diversidade de estados de conservação do edificado, a ARU de Vilela exige uma estratégia integrada, faseada e territorialmente sensível, capaz de transformar necessidades de reabilitação e qualificação urbana em oportunidades de valorização residencial, coesão social e melhoria da qualidade de vida.

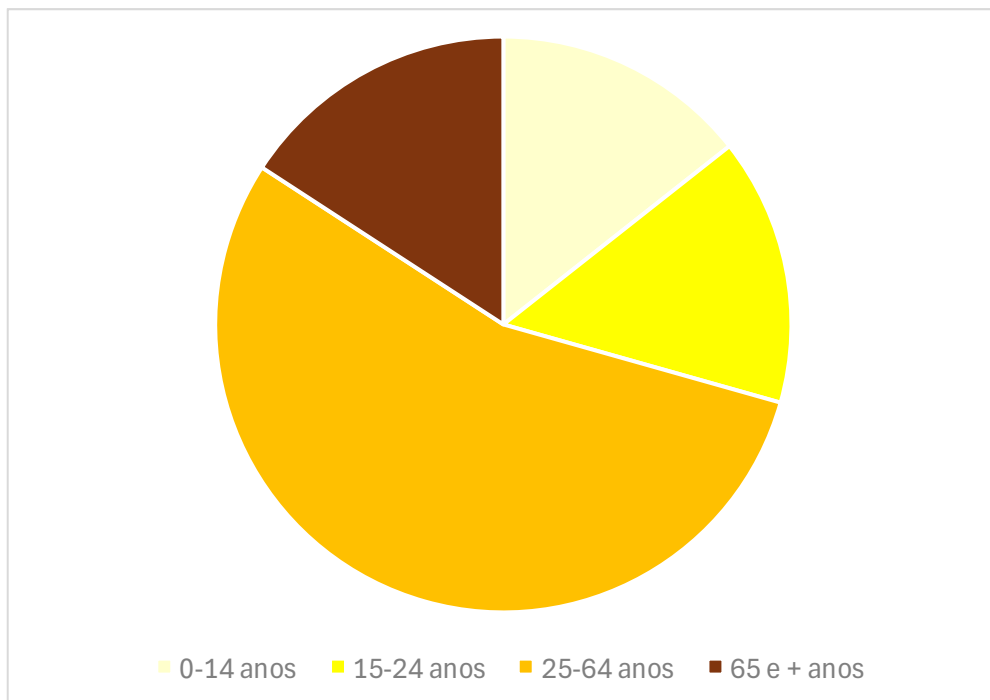
2.2. Análise por subsecção estatística

A ARU de Vilela 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 pela ARU de Vilela residem 1 239 indivíduos, evidenciando um equilíbrio demográfico ligeiramente favorável ao sexo masculino: 633 homens, correspondentes a 51,1% da população residente, e 606 mulheres, que representam 48,9%. Estes valores confirmam a relevância residencial da ARU no contexto da freguesia, ainda que a população abrangida nas subsecções consideradas seja inferior ao valor global identificado na delimitação da ARU, por resultar de uma leitura específica das unidades estatísticas parcialmente integradas na área de intervenção.

A estrutura etária é dominada pela população em idade ativa, entre os 25 e os 64 anos, que totaliza 679 residentes e representa 54,8% da população abrangida. A população jovem dos 0 aos 14 anos corresponde a 178 indivíduos, ou seja, 14,4% do total, enquanto o grupo dos 15 aos 24 anos integra 186 residentes, representando 15,0%. Por sua vez, a população com 65 ou mais anos totaliza 196 indivíduos, equivalente a 15,8% da população residente nas subsecções da ARU.



Estrutura etária
Fonte: INE

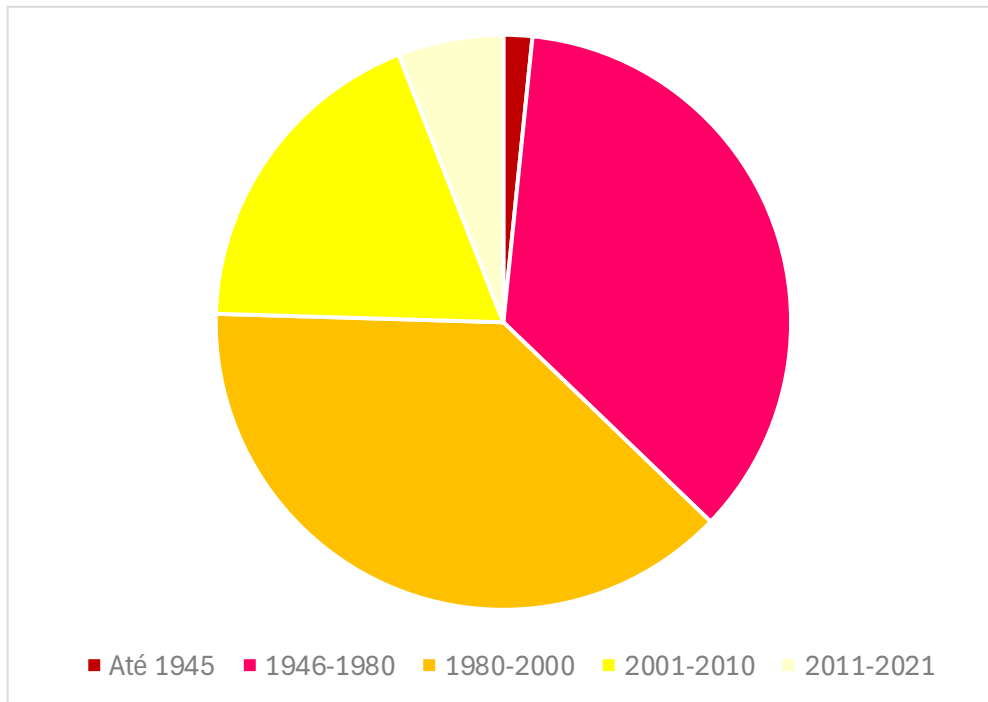
Os indicadores de dependência apontam para cerca de 55,1 dependentes por cada 100 pessoas em idade ativa, resultantes de 26,2 jovens e 28,9 idosos por cada 100 residentes dos 25 aos 64 anos. O índice de envelhecimento situa-se em aproximadamente 110 pessoas com 65 ou mais anos por cada 100 jovens dos 0 aos 14 anos, revelando uma estrutura etária relativamente equilibrada, embora já com ligeiro predomínio da população idosa face à população jovem.

Este perfil confirma a ARU de Vilela como um núcleo residencial relevante, com uma base ativa expressiva, presença significativa de crianças e jovens e envelhecimento moderado. Neste sentido, a estratégia de reabilitação urbana deverá articular a qualificação do parque habitacional, a melhoria da acessibilidade e da mobilidade quotidiana, o reforço dos equipamentos e serviços de proximidade e a criação de espaços públicos mais seguros, confortáveis e inclusivos, capazes de responder simultaneamente às necessidades das famílias, da população jovem e da população sénior.

2.2.2. Edificado

Nas subsecções abrangidas total ou parcialmente pela ARU de Vilela identificam-se 371 edifícios, configurando um tecido urbano claramente marcado pela baixa altura. A maioria corresponde a construções de 1 ou 2 pisos, com 336 edifícios, ou seja, cerca de 90,6% do parque edificado. Os edifícios com 3 ou mais pisos totalizam apenas 35 unidades, representando aproximadamente 9,4% do total. Esta estrutura é coerente com uma matriz residencial de baixa densidade vertical, onde predominam habitações unifamiliares, pequenos edifícios multifamiliares e uma relação direta entre edificado, arruamento e espaço público.

A cronologia de construção revela um parque edificado maduro, mas com forte peso das fases de urbanização da segunda metade do século XX. O período de 1980 a 2000 concentra 142 edifícios, correspondendo a cerca de 38,3% do total, constituindo o bloco mais representativo do parque construído. Seguem-se os edifícios construídos entre 1946 e 1980, com 132 unidades, equivalentes a 35,6%. Os edifícios construídos entre 2001 e 2010 representam 69 unidades, ou seja, 18,6%, enquanto a construção mais recente, entre 2011 e 2021, corresponde a 22 edifícios, cerca de 5,9%. O edificado anterior a 1945 tem expressão muito reduzida, com apenas 6 edifícios, equivalentes a 1,6% do total.



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 três quartos do parque edificado das subsecções abrangidas. Trata-se de um conjunto expressivo de imóveis que, mesmo não correspondendo necessariamente a situações de degradação profunda, poderá apresentar necessidades de atualização construtiva, funcional e energética, nomeadamente ao nível de fachadas, coberturas, caixilharias, redes prediais, isolamento térmico e acústico, salubridade, acessibilidade e adaptação às exigências contemporâneas de conforto habitacional.

No plano do estado de conservação, registam-se 151 edifícios com necessidades de reparação, correspondendo a cerca de 40,7% do parque edificado das subsecções abrangidas pela ARU. Este valor é expressivo e revela uma situação mais exigente do que a leitura global da freguesia poderia sugerir, confirmando a pertinência de uma estratégia de reabilitação urbana orientada para conservação, manutenção programada e reabilitação ligeira ou média. A intervenção deverá privilegiar a qualificação das envolventes exteriores, a melhoria do desempenho energético e ambiental, a atualização funcional dos edifícios e o reforço das condições de segurança, salubridade e conforto.

Em termos operacionais, a estratégia de intervenção deverá combinar diferentes níveis de atuação. Nos edifícios mais antigos, ainda que pouco numerosos, importa assegurar uma abordagem sensível à preservação de elementos identitários, volumetrias e relações tradicionais

com o espaço público. 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 posteriores a 2000, a prioridade deverá passar pela manutenção preventiva, pela qualificação da imagem urbana e pela boa integração com o espaço público envolvente.

2.2.3. Alojamento

O parque habitacional das 13 subsecções abrangidas total ou parcialmente pela ARU de Vilela contabiliza 493 alojamentos familiares, dos quais 424 correspondem a residências habituais, representando cerca de 86,0% do total. Os restantes 69 alojamentos correspondem a situações de residência secundária, alojamentos vagos ou outras formas de não ocupação permanente, equivalendo a aproximadamente 14,0% do parque habitacional. Esta estrutura revela uma ARU com forte função residencial permanente, mas também com uma bolsa 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 284 alojamentos, correspondentes a cerca de 67,0% das residências habituais. O arrendamento representa 84 alojamentos, ou seja, aproximadamente 19,8%, ficando o remanescente, cerca de 56 alojamentos, associado a outras formas de ocupação, como cedência, comodato ou situações familiares. O rácio entre propriedade e arrendamento situa-se, assim, próximo de 3,4:1, revelando um mercado locativo com alguma expressão, mas ainda bastante inferior ao peso da propriedade própria.

A dimensão média dos agregados nos alojamentos de residência habitual situa-se em cerca de 2,9 pessoas por alojamento, considerando os 1 239 residentes identificados nas subsecções abrangidas pela ARU e os 424 alojamentos de residência habitual. Este valor é compatível com uma área residencial de matriz familiar, onde coexistem agregados de diferentes dimensões, população jovem, população em idade ativa e população sénior, refletindo uma estrutura social relativamente diversificada e com forte utilização quotidiana do parque habitacional.

Os dados disponíveis indicam ainda a existência de 340 alojamentos de residência habitual com estacionamento, correspondendo a cerca de 80,2% 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 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 pressão automóvel reduza a qualidade dos percursos e espaços de uso coletivo.

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 das frentes urbanas, melhoria da acessibilidade e reforço da atratividade residencial da ARU de Vilela.

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 Vilela apresenta um tecido económico de pequena escala, mas funcionalmente relevante no contexto da freguesia. Foram identificados 52 estabelecimentos ou unidades funcionais, dos quais 6 se encontram devolutos, correspondendo a 11,5% do total. Mantêm-se em atividade 46 unidades, distribuídas por diferentes ramos de comércio, restauração, serviços públicos e serviços de proximidade, o que confirma o papel da área como núcleo funcional de apoio à vida quotidiana da população residente.

Entre as unidades identificadas, destacam-se dois grupos com igual expressão: o comércio de artigos para o lar e os “outros serviços”, ambos com 11 estabelecimentos, correspondentes a 21,2% do total. O peso do comércio de artigos para o lar é particularmente relevante, na medida em que se articula com a especialização económica do concelho de Paredes e com a presença de atividades associadas à fileira casa, mobiliário e produtos complementares. Os “outros serviços” reforçam, por sua vez, a diversidade funcional da ARU e a sua capacidade de resposta a necessidades variadas da população local.

Os serviços de natureza pessoal assumem também expressão significativa, com 7 unidades, representando 13,5% do total, enquanto os cafés e restaurantes reúnem 6 estabelecimentos, equivalentes a 11,5%. Estes setores desempenham um papel importante na sociabilidade quotidiana, na permanência de pessoas no espaço urbano e na animação do núcleo central. A presença de 3 estabelecimentos de comércio de produtos alimentares e de 3 serviços públicos, ambos com 5,8%, reforça igualmente a função de proximidade da ARU, assegurando respostas essenciais aos residentes e utilizadores regulares do território.

O comércio a retalho apresenta uma composição seletiva e algo fragmentada. Para além do comércio de artigos para o lar, identificam-se 2 estabelecimentos de comércio de artigos de higiene, saúde e beleza, 2 de comércio de equipamento profissional, 1 de comércio de automóveis ou produtos relacionados e 3 de comércio alimentar. Em contrapartida, não foram identificadas unidades de comércio de produtos pessoais, comércio não especializado, comércio de produtos de lazer, cultura e desporto, alojamento ou serviços financeiros. Esta composição revela uma centralidade económica de proximidade, com algumas especializações,

mas ainda dependente de outras centralidades para funções comerciais e de serviços mais diversificadas.

A inexistência de unidades de alojamento confirma que a ARU mantém uma vocação predominantemente residencial, comercial e de serviços de proximidade, sem expressão direta relevante da função turística de permanência. Esta característica reforça a necessidade de orientar a estratégia de revitalização para a população residente, para os utilizadores quotidianos, para o comércio local e para a qualificação das funções que sustentam a vida diária na freguesia.

Tipo de atividade	Número de estabelecimentos	Percentagem
Comércio de produtos alimentares	3	5,77
Comércio de produtos pessoais	0	0,00
Comércio de artigos para o lar	11	21,15
Comércio não especializado	0	0,00
Comércio de artigos de higiene, saúde e beleza	2	3,85
Comércio de produtos de lazer, cultura e desporto	0	0,00
Comércio de equipamento profissional	2	3,85
Comércio de automóveis ou produtos relacionados	1	1,92
Cafés e restaurantes	6	11,54
Alojamento	0	0,00
Serviços públicos	3	5,77
Serviços de natureza pessoal	7	13,46
Serviços financeiros	0	0,00
Outros serviços	11	21,15
Devoluto	6	11,54

Comércio e serviços

Fonte: Levantamento funcional

O número de unidades devolutas, 6 no total, constitui um dado relevante do ponto de vista da intervenção urbana. Embora não comprometa a funcionalidade global da ARU, representa uma bolsa de espaços que poderá ser mobilizada para novas atividades económicas, serviços de proximidade, iniciativas associativas, usos culturais ou pequenos projetos de empreendedorismo local. A sua ocupação deverá ser articulada com a qualificação das frentes urbanas, a melhoria da imagem comercial, a modernização dos estabelecimentos e o reforço da acessibilidade pedonal.

Em síntese, o perfil económico da ARU de Vilela confirma uma centralidade local de pequena dimensão, marcada pelo peso do comércio de artigos para o lar, pelos serviços diversos, pelos serviços de natureza pessoal, pela restauração e por algumas funções públicas de proximidade. As prioridades de intervenção deverão passar pela qualificação das frentes comerciais, pela redução de espaços devolutos, pela melhoria das condições de acessibilidade e estacionamento de curta duração, pela valorização da relação entre comércio, serviços e espaço

26/05/2026

ARU de Vilela

Comércio

- Comércio de artigos para o lar
- Outros serviços
- Serviços de natureza pessoal
- Cafés e restaurantes
- Devoluto
- Comércio de produtos alimentares
- Serviços públicos
- Comércio de artigos de higiene, saúde e beleza
- Comércio de equipamentos profissionais
- Comércio de automóveis ou produtos relacionados

World_Hillshade

0 0.05 0.1 0.2 mi
0 0.07 0.15 0.3 km

Sources: Esri, TomTom, Garmin, FAO, NOAA, USGS, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community, Sources: Esri, Vantor, Airbus DS, USGS, WGA, NASA, CGAR, N Robinson, NCEAS, NLS, GS, NMA, Geodatasatysen, Rijkswaterstaat, GSA, Geoland

2.3.2. Edificado

A distribuição por grau de gravidade revela um perfil exigente. Os edifícios extremamente degradados constituem o grupo mais representativo, com 12 ocorrências, correspondendo a 46,2% das situações críticas identificadas. Estes casos exigem avaliação técnica detalhada, acompanhamento dos proprietários e definição de soluções de estabilização, recuperação ou reabilitação integral. A sua intervenção deve ser prioritária, procurando evitar a evolução para

situações de ruína e mobilizando, sempre que possível, os incentivos fiscais, apoios municipais e instrumentos financeiros associados à ARU.

Os 10 edifícios classificados como degradados representam 38,5% das situações críticas. Correspondem a imóveis com necessidades evidentes de conservação e reabilitação, mas que poderão ser intervencionados através de ações de natureza ligeira ou média, designadamente ao nível de fachadas, coberturas, caixilharias, revestimentos exteriores, elementos comuns e redes prediais. A intervenção preventiva nestes casos é particularmente importante, uma vez que permite travar o agravamento das patologias construtivas e melhorar a segurança, o conforto, a eficiência energética e a integração urbana dos imóveis.

As 4 situações de ruína, equivalentes a 15,4% dos casos identificados, constituem o grupo de maior gravidade. Apesar de numericamente menos expressivas, têm elevado impacto na perceção de abandono e degradação, podendo afetar negativamente a segurança do espaço público, a qualidade visual das frentes urbanas e a valorização dos imóveis envolventes. 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.

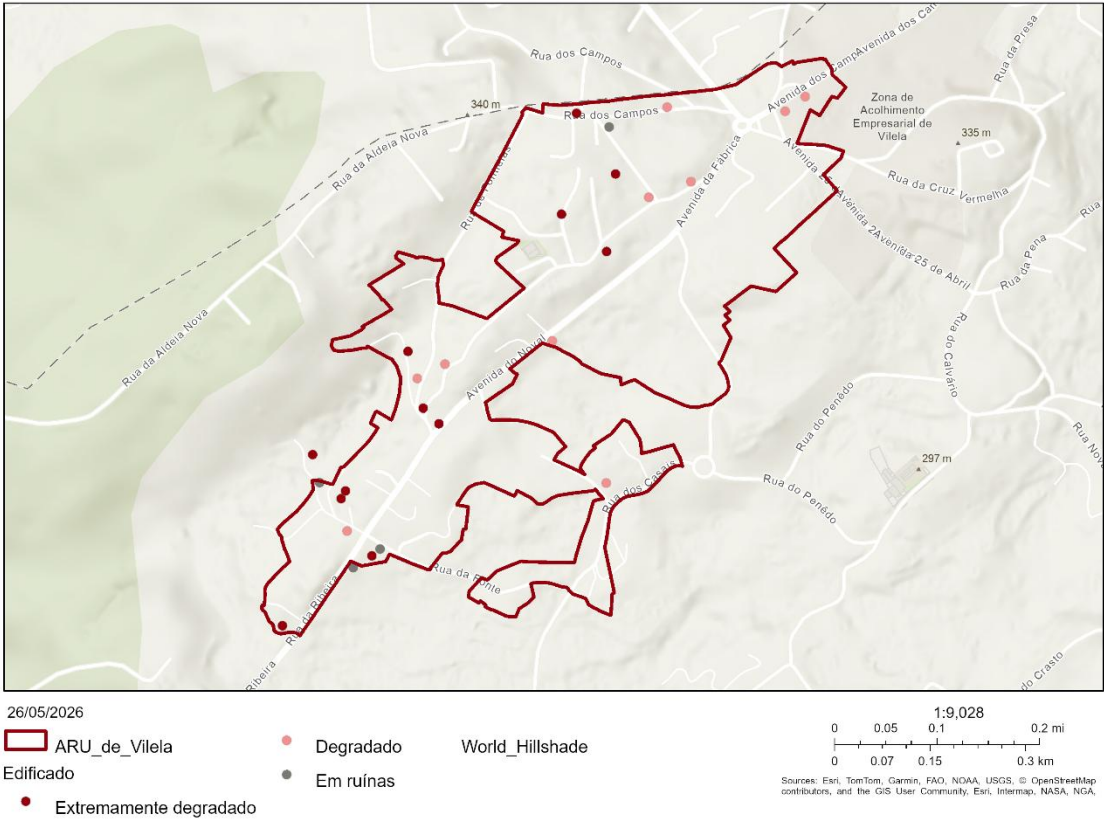
Em termos operacionais, o diagnóstico recomenda uma estratégia diferenciada por grau de criticidade. Para os edifícios degradados, deverá privilegiar-se a manutenção preventiva, a reabilitação das envolventes, a melhoria energética e a atualização funcional. Para os edifícios extremamente degradados 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 enquadramento nos instrumentos disponíveis no âmbito da ARU.

A intervenção no edificado crítico deverá ser articulada com a qualificação do espaço público envolvente, sobretudo nos arruamentos, largos e frentes edificadas onde a presença de imóveis degradados ou em ruínas comprometa a imagem urbana e a segurança pedonal. Esta articulação é essencial para evitar intervenções isoladas e maximizar os efeitos de regeneração urbana, reforçando a continuidade das frentes construídas, a qualidade visual do espaço público e a capacidade de atração de novos usos residenciais, comerciais ou de serviços.

Em síntese, a identificação de 26 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 residencial e reforço da qualidade urbana da ARU de Vilela.

Tipo de problema	Número de edifícios	Percentagem
Degradado	10	38,46%
Extremamente degradado	12	46,15%
Em ruínas	4	15,38%

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



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



DIAGNÓSTICO

Freguesia compacta, bem localizada e com forte identidade residencial e comunitária.

Segurança rodoviária, sinalização e acessibilidade condicionam a qualidade das deslocações.

Indústria, serviços de proximidade, espaços verdes e associações reforçam o potencial de valorização.



1. PAREDES E A ÁREA METROPOLITANA DO PORTO

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

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

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

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

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

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

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

2. A PERSPETIVA DA COMUNIDADE

2.1. Principais problemas percebidos

A auscultação da população de Vilela evidencia uma avaliação globalmente positiva da freguesia enquanto lugar de residência, mas identifica alguns problemas que condicionam a mobilidade quotidiana, a segurança rodoviária e a acessibilidade a funções comerciais de maior escala. O problema mais recorrentemente referido prende-se com a falta de segurança nas estradas, associada à velocidade de circulação, à convivência próxima entre tráfego automóvel e deslocações pedonais e à existência de pontos onde a circulação se torna menos confortável e segura para residentes, crianças, idosos e utilizadores vulneráveis.

A esta preocupação soma-se a perceção de que a marcação e sinalização rodoviária são, em alguns locais, insuficientes, pouco visíveis ou necessitadas de reforço. Esta fragilidade tem impacto direto na leitura do espaço viário, na segurança dos atravessamentos, na organização da circulação e na relação entre peões, automóveis e acessos a habitações, comércio, equipamentos e serviços. Num território compacto, com forte presença residencial e utilização quotidiana intensa, a segurança rodoviária assume, por isso, uma importância central para a qualidade de vida.

Outro problema identificado prende-se com as dificuldades de deslocação a superfícies comerciais maiores. Embora Vilela disponha de serviços essenciais próximos e de uma base local de comércio e atividades, a população reconhece limitações no acesso a funções comerciais mais especializadas ou de maior dimensão. Esta situação reforça a dependência de deslocações para outras centralidades e torna particularmente relevante a melhoria das condições de mobilidade, transporte, estacionamento e ligação funcional ao restante concelho e à envolvente metropolitana.

Do ponto de vista urbano, os problemas identificados devem ser lidos em articulação com a estrutura da ARU, marcada por elevada densidade residencial, predominância de edifícios de baixa altura, presença de comércio e serviços de proximidade, e uma rede de arruamentos que suporta simultaneamente circulação local, acessos residenciais e deslocações quotidianas. A qualidade dos arruamentos, da sinalização, da segurança pedonal e da organização viária surge, assim, como dimensão decisiva para reforçar a atratividade e funcionalidade da freguesia.

2.2. Expectativas e ambições

A população valoriza Vilela como freguesia bem localizada, com bons acessos ao Porto e à cidade de Paredes, beneficiando de uma posição territorial favorável no contexto concelhio e metropolitano. Esta localização é entendida como um ativo importante, tanto para a vida quotidiana dos residentes como para a relação com o emprego, os serviços, a indústria e outras centralidades próximas. A presença de uma indústria forte, sobretudo associada ao mobiliário e à madeira, reforça esta leitura, conferindo à freguesia uma identidade económica relevante e uma base de emprego que contribui para a sua vitalidade.

Os moradores destacam ainda o ambiente calmo e familiar, a qualidade de vida tranquila, o sentimento de segurança e o forte espírito de comunidade. Estes elementos revelam uma freguesia com forte enraizamento local, onde as relações de proximidade, a identidade partilhada e a vida associativa têm um papel importante na coesão social. A existência de associações culturais e desportivas, espaços verdes, zonas de lazer e apoio social ativo reforça esta dimensão comunitária, sustentando uma perceção positiva da freguesia enquanto território acolhedor e funcional.

As expectativas da população orientam-se, por isso, para uma estratégia de qualificação que preserve estes atributos positivos, mas que responda às fragilidades identificadas. Mais do que uma transformação profunda da identidade local, a comunidade parece valorizar uma melhoria progressiva das condições de circulação, segurança, sinalização, espaço público e acesso a serviços. A ambição é consolidar Vilela como freguesia residencial, industrial e comunitária, mantendo a tranquilidade e o espírito local, mas reforçando a qualidade urbana, a acessibilidade e a segurança.

O crescimento residencial referido pela população constitui igualmente uma oportunidade e uma exigência. A fixação de novos residentes e a manutenção de famílias dependem da capacidade de assegurar boas condições de habitação, mobilidade, equipamentos, espaços verdes, serviços essenciais e segurança rodoviária. Neste sentido, a ORU deve contribuir para equilibrar crescimento residencial, qualidade do espaço público, vitalidade económica e coesão comunitária.

2.3. Leitura prospetiva: riscos e oportunidades

A persistência dos problemas de segurança rodoviária pode comprometer a qualidade de vida e a atratividade residencial de Vilela. Num território onde a população valoriza a tranquilidade, a segurança e o ambiente familiar, a perceção de risco nas estradas pode gerar desconforto, limitar a mobilidade pedonal e reduzir a autonomia de crianças, idosos e pessoas com mobilidade condicionada. A insuficiência ou fraca visibilidade da sinalização reforça este risco, tornando prioritária uma intervenção que clarifique a organização da circulação e melhore a segurança dos percursos quotidianos.

Também as dificuldades de acesso a superfícies comerciais maiores podem acentuar dependências funcionais em relação a outras centralidades, sobretudo quando associadas a limitações de transporte ou de acessibilidade. Se não forem mitigadas, estas dificuldades podem penalizar grupos com menor autonomia de deslocação e aumentar a dependência do automóvel. Ao mesmo tempo, esta situação reforça a importância de preservar e qualificar os serviços de proximidade existentes, valorizando o comércio local, a restauração e as pequenas atividades que sustentam a vida quotidiana.

As oportunidades, contudo, são significativas. Vilela dispõe de uma localização favorável, bons acessos a Paredes e ao Porto, uma base industrial forte, uma identidade local reconhecida e uma comunidade ativa. Estes fatores podem sustentar uma estratégia de reabilitação urbana orientada para reforçar a atratividade residencial e económica, articulando habitação, espaço público, mobilidade, serviços, equipamentos e identidade produtiva. A presença da indústria do mobiliário e da madeira constitui, neste contexto, um recurso económico e simbólico relevante, que pode ser articulado com a qualificação urbana e a valorização da imagem da freguesia.

A existência de espaços verdes, zonas de lazer, associações culturais e desportivas e apoio social ativo oferece igualmente uma base favorável para reforçar a coesão comunitária e a vivência do espaço público. Intervenções orientadas para segurança rodoviária, sinalização, acessibilidade, qualificação de arruamentos e valorização de espaços de encontro podem ter efeitos multiplicadores, melhorando a perceção de qualidade urbana e reforçando a relação positiva dos residentes com a freguesia.

2.4. Vetores de transformação

A comunidade identifica vários fatores essenciais para a qualificação da ARU de Vilela, com especial destaque para:

- ✱ Mobilidade segura e sinalização eficaz. Reforçar a segurança nas estradas, melhorar a visibilidade da sinalização rodoviária, qualificar atravessamentos e organizar a circulação, assegurando melhores condições para peões, automobilistas e utilizadores vulneráveis.
- ✱ Acessibilidade e ligação funcional. Melhorar as condições de deslocação entre Vilela, Paredes, o Porto e outras centralidades comerciais e de serviços, reduzindo dependências excessivas e facilitando o acesso quotidiano a funções de maior escala.
- ✱ Qualidade residencial e ambiente familiar. Preservar a tranquilidade, o sentimento de segurança, o ambiente familiar e a qualidade de vida valorizada pelos moradores, articulando crescimento residencial com qualificação urbana e melhoria dos espaços de uso coletivo.
- ✱ Indústria, emprego e identidade produtiva. Valorizar a presença da indústria do mobiliário e da madeira como elemento distintivo da freguesia, reforçando a relação entre atividade económica, emprego local, imagem territorial e dinamização da comunidade.
- ✱ Espaços verdes, lazer e vida associativa. Qualificar espaços verdes, zonas de lazer e equipamentos de proximidade, reforçando a prática desportiva, a atividade cultural, o encontro intergeracional e o papel das associações locais na coesão comunitária.
- ✱ Serviços de proximidade e apoio social. Consolidar a presença de serviços essenciais e respostas sociais próximas, assegurando melhores condições de apoio às famílias, à população sénior e aos grupos mais vulneráveis, num quadro de freguesia inclusiva e funcional.

3. ANÁLISE SWOT

Forças

- Vilela apresenta uma localização favorável, com bons acessos à cidade de Paredes, ao Porto e a outras centralidades da Área Metropolitana do Porto, reforçando a sua atratividade residencial e funcional.
- A freguesia dispõe de uma densidade populacional muito elevada, superior à média concelhia e metropolitana, revelando uma estrutura territorial compacta e com forte presença residencial.
- A ARU concentra uma parte relevante da população e das funções quotidianas da freguesia, assumindo-se como núcleo residencial e funcional estruturante.
- A estrutura etária da freguesia é relativamente jovem, com peso expressivo da população dos 0 aos 24 anos e proporção de população idosa inferior aos referenciais municipal, metropolitano, regional e nacional.
- A ARU apresenta uma base ativa significativa, com 54,8% da população residente nas subsecções abrangidas entre os 25 e os 64 anos.
- O ambiente calmo, familiar e seguro é valorizado pelos moradores, constituindo um ativo importante para a qualidade de vida e para a fixação residencial.
- A freguesia revela forte espírito de comunidade, identidade local marcada e presença de associações culturais e desportivas, reforçando a coesão social e a apropriação comunitária do território.
- A presença de uma indústria forte, associada ao mobiliário e à madeira, constitui um elemento distintivo da base económica local, com impacto no emprego, na identidade produtiva e na relação de Vilela com o tecido económico concelhio.
- A existência de serviços essenciais próximos e de apoio social ativo reforça a funcionalidade quotidiana da freguesia e a capacidade de resposta às necessidades da população.
- O parque habitacional da ARU tem forte presença de residência habitual, representando cerca de 86% dos alojamentos familiares identificados nas subsecções abrangidas.

- A ocupação em propriedade própria é dominante, revelando enraizamento residencial e ligação estável dos agregados ao território.
- O parque edificado da freguesia apresenta, no conjunto, uma proporção de edifícios com necessidades de reparação inferior à média concelhia, metropolitana, regional e nacional.
- A ARU dispõe de uma pequena base económica de proximidade, com comércio de artigos para o lar, restauração, serviços pessoais, serviços públicos e outros serviços relevantes para a vida quotidiana.
- A existência de espaços verdes, zonas de lazer e equipamentos de proximidade constitui uma base favorável para reforçar a qualidade urbana, o bem-estar e a vivência comunitária.

Fraquezas

- A freguesia regista perda populacional expressiva, com diminuição de 8,3% entre 2011 e 2021, valor bastante superior ao observado no concelho, na Área Metropolitana do Porto, na Região Norte e em Portugal.
- Apesar de relativamente jovem, Vilela apresenta níveis de qualificação inferiores aos principais referenciais territoriais, com peso elevado da população sem escolaridade ou apenas com o 1.º ciclo do ensino básico.
- O ensino superior tem expressão reduzida na freguesia, representando apenas 6,2% da população residente, abaixo da média concelhia, metropolitana e nacional.
- Nas subsecções abrangidas pela ARU, 151 edifícios apresentam necessidades de reparação, correspondendo a cerca de 40,7% do parque edificado analisado.
- O trabalho de campo identificou 26 situações críticas no edificado da ARU, incluindo 10 edifícios degradados, 12 extremamente degradados e 4 em ruínas.
- O peso dos edifícios extremamente degradados é particularmente relevante entre os casos críticos identificados, exigindo intervenção técnica prioritária.
- A ARU apresenta forte predomínio de edifícios de baixa altura e função residencial, com diversidade funcional limitada em alguns setores.
- O tecido económico da ARU é de pequena escala, com apenas 52 unidades identificadas e ausência de alguns segmentos comerciais e de serviços, como comércio não especializado, alojamento, serviços financeiros e comércio de lazer, cultura e desporto.

- Existem 6 unidades devolutas na ARU, correspondendo a 11,5% do total de unidades funcionais identificadas.
- A população identifica dificuldades de deslocação a superfícies comerciais maiores, revelando dependência de outras centralidades para acesso a funções comerciais de maior escala.
- A falta de segurança nas estradas é uma fragilidade muito referida pelos moradores, afetando a perceção de conforto, segurança e qualidade de vida.
- A marcação e sinalização rodoviária são percecionadas como insuficientes ou pouco visíveis, condicionando a leitura do espaço viário e a segurança da circulação.
- A elevada dependência do automóvel nas deslocações quotidianas pode gerar conflitos entre circulação, estacionamento, acessibilidade pedonal e qualidade do espaço público.
- A bolsa de 69 alojamentos não ocupados como residência habitual representa um conjunto de recursos habitacionais subutilizados no interior da ARU.

Oportunidades

- Os instrumentos europeus e nacionais de financiamento à reabilitação urbana, habitação, eficiência energética, mobilidade sustentável, equipamentos e infraestruturas podem apoiar a concretização das ações previstas.
- A valorização das centralidades residenciais compactas e bem localizadas favorece territórios com boa acessibilidade, qualidade de vida tranquila e proximidade a centros urbanos e metropolitanos.
- As políticas públicas de habitação acessível, arrendamento a custos comportáveis e mobilização de alojamentos devolutos podem criar condições para fixar jovens, famílias e população ativa.
- Os programas de eficiência energética e descarbonização do edificado permitem melhorar o conforto habitacional, reduzir custos energéticos e valorizar o parque residencial existente.
- A crescente prioridade atribuída à segurança rodoviária, à mobilidade pedonal e à acessibilidade universal pode enquadrar intervenções em sinalização, atravessamentos, passeios e acalmia de tráfego.
- A procura por territórios residenciais tranquilos, seguros e familiares, mas bem conectados, pode reforçar a atratividade de Vilela no contexto concelhio e metropolitano.

- A valorização externa da fileira casa, mobiliário e madeira pode reforçar a notoriedade económica de Vilela e apoiar estratégias de diferenciação produtiva e territorial.
- A digitalização do comércio, dos serviços e da comunicação territorial pode aumentar a visibilidade das atividades económicas locais e melhorar a relação com consumidores e residentes.
- A crescente valorização dos espaços verdes, lazer de proximidade e bem-estar cria condições favoráveis para reforçar a rede local de espaços públicos e zonas de recreio.
- A maior atenção às políticas de coesão social, envelhecimento ativo, infância e apoio às famílias pode beneficiar territórios com forte base residencial e apoio social ativo.
- A articulação com estratégias regionais e metropolitanas de mobilidade, transporte público e qualificação urbana pode melhorar as ligações funcionais a Paredes, Porto e outras centralidades.
- A reutilização adaptativa de imóveis degradados ou subutilizados encontra enquadramento favorável em programas de regeneração urbana, economia social, cultura e habitação.

Ameaças

- A tendência de concentração de população, emprego qualificado, comércio especializado e serviços nas centralidades urbanas mais fortes pode limitar a capacidade de Vilela atrair novos residentes e investimento.
- O envelhecimento demográfico à escala nacional e regional pode aumentar pressões futuras sobre serviços de proximidade, acessibilidade, saúde, apoio social e adaptação habitacional.
- O aumento dos custos de construção, materiais, energia e financiamento pode dificultar obras de reabilitação privada e atrasar intervenções públicas.
- A pressão financeira sobre famílias, empresas e pequenos proprietários pode limitar a capacidade de manutenção, conservação e melhoria energética do edificado.
- A morosidade ou instabilidade dos ciclos de financiamento público pode condicionar a execução atempada de intervenções estruturantes em espaço público, mobilidade, infraestruturas e equipamentos.
- A concorrência de grandes superfícies comerciais e de plataformas digitais pode fragilizar o pequeno comércio local e reduzir a procura dirigida às atividades de proximidade.

- A dependência automóvel nas deslocações quotidianas pode agravar conflitos entre tráfego, estacionamento, segurança pedonal e qualidade do espaço público.
- A persistência de problemas de segurança rodoviária pode afetar a atratividade residencial e a autonomia de crianças, idosos e pessoas com mobilidade condicionada.
- A degradação progressiva dos edifícios mais vulneráveis, caso não exista intervenção, pode aumentar o número de imóveis em ruína e acentuar a desvalorização urbana.
- 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 drenagem, a conservação do edificado e a utilização dos espaços públicos.
- A eventual perda de competitividade da indústria do mobiliário e da madeira em mercados externos pode afetar emprego, rendimento local e dinamismo económico da freguesia.

IV

ESTRATÉGIA

Reabilitar o
edificado e reforçar
a atratividade
residencial de
Vilela.

Qualificar
arruamentos,
sinalização,
infraestruturas e
espaços públicos de
proximidade.

Valorizar o Museu
do Mobiliário, a
indústria local, os
espaços verdes e a
vida comunitária.



1. OPÇÕES ESTRATÉGICAS

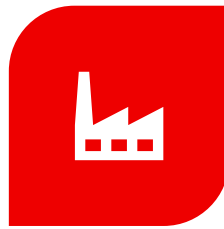
1.1. Visão

CENTRALIDADE RESIDENCIAL, PRODUTIVA E CULTURAL QUALIFICADA

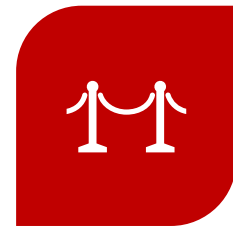
Consolidar Vilela como uma centralidade residencial compacta, bem localizada e com forte identidade produtiva e comunitária, reforçando a qualificação do edificado, dos arruamentos, dos espaços públicos e das infraestruturas, valorizando a indústria do mobiliário e da madeira, o Museu do Mobiliário, os equipamentos de proximidade, os espaços verdes e a vida associativa e cultural da freguesia.



RESIDÊNCIA



PRODUÇÃO



CULTURA

1.2. Eixos estratégicos

A. Reabilitação urbana, habitação e qualificação do edificado

A reabilitação urbana constitui uma dimensão estruturante para reforçar a qualidade residencial de Vilela e consolidar a sua atratividade enquanto freguesia compacta e densamente ocupada. Embora o parque edificado apresente, à escala da freguesia, uma situação relativamente mais favorável do que outros referenciais territoriais, a ARU evidencia necessidades relevantes de conservação, manutenção e reabilitação, incluindo situações críticas de degradação. Este eixo assume o edificado e a habitação como recursos fundamentais para fixar população, melhorar o conforto quotidiano, valorizar a imagem urbana e reforçar a função residencial do núcleo central.

B. Espaço público, mobilidade, infraestruturas e segurança rodoviária

A qualidade do espaço público, dos arruamentos e das infraestruturas urbanas é decisiva para a funcionalidade e atratividade de Vilela. A perceção de problemas de segurança rodoviária e de insuficiente sinalização evidencia a importância de intervir na organização da circulação, na proteção dos peões, na qualificação dos percursos quotidianos e na melhoria das condições de acessibilidade. Este eixo valoriza a intervenção no espaço público como suporte da vida residencial, da mobilidade local, do acesso a serviços e equipamentos e da construção de uma freguesia mais segura, inclusiva e confortável.

C. Equipamentos coletivos, apoio social, lazer e vida comunitária

Os equipamentos coletivos e os espaços de lazer desempenham um papel central na qualidade de vida, no apoio às famílias e na coesão territorial. Em Vilela, a presença de associações culturais e desportivas, serviços essenciais, apoio social ativo e espaços verdes constitui um ativo relevante para a vida comunitária. Este eixo reforça a necessidade de qualificar equipamentos educativos, culturais, sociais, desportivos e administrativos, promovendo respostas de proximidade para diferentes grupos da população e consolidando uma freguesia com forte capacidade de encontro, participação e apoio intergeracional.

D. Dinamização económica, indústria local e identidade produtiva

A identidade económica de Vilela está fortemente associada à indústria do mobiliário, da madeira e à fileira casa, que constituem elementos distintivos da freguesia e do concelho de Paredes. A qualificação urbana deve articular-se com a valorização desta base produtiva, com a melhoria das zonas industriais, com a dinamização do Museu do Mobiliário e com o reforço da visibilidade das atividades económicas locais. Este eixo assume a economia local como dimensão essencial da regeneração urbana, articulando emprego, identidade territorial, inovação, cultura produtiva e competitividade.

E. Cultura, património, participação e animação urbana

A cultura, o património e a participação comunitária são dimensões fundamentais para reforçar a identidade local e a apropriação social da estratégia de reabilitação urbana. Em Vilela, a dinamização cultural, o movimento associativo, os eventos locais, o Museu do Mobiliário e os percursos de valorização territorial podem contribuir para tornar a freguesia mais vivida, reconhecida e atrativa. Este eixo assume a animação urbana e cultural como instrumento de coesão, valorização identitária, dinamização económica e fortalecimento da relação entre população, território e espaço público.

1.3. Objetivos

A. Reabilitação urbana, habitação e qualificação do edificado

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

B. Espaço público, mobilidade, infraestruturas e segurança rodoviária

- B1. Qualificar os arruamentos, passeios, atravessamentos e espaços públicos, promovendo melhores condições de segurança, acessibilidade universal e circulação quotidiana.
- B2. Reforçar a segurança rodoviária e a legibilidade da rede viária, através da melhoria da sinalização, da marcação, da organização da circulação e da proteção dos utilizadores mais vulneráveis.
- B3. Modernizar as redes de água, saneamento e restantes infraestruturas urbanas, assegurando melhores condições de funcionamento, salubridade, eficiência e qualidade ambiental.

C. Equipamentos coletivos, apoio social, lazer e vida comunitária

- C1. Reforçar a rede de equipamentos coletivos, sociais, culturais, desportivos e administrativos, melhorando a qualidade das respostas de proximidade prestadas à população.
- C2. Promover espaços de lazer, encontro e atividade física, valorizando áreas verdes, parques urbanos, equipamentos desportivos e lugares de convivência intergeracional.
- C3. Apoiar a coesão social e comunitária, qualificando equipamentos e respostas dirigidas a famílias, jovens, população sénior, associações e grupos em situação de maior vulnerabilidade.

D. Dinamização económica, indústria local e identidade produtiva

- D1. Valorizar a identidade produtiva de Vilela associada ao mobiliário, à madeira e à fileira casa, reforçando a sua expressão cultural, económica e territorial.
- D2. Qualificar as áreas e condições de suporte à atividade económica, promovendo maior competitividade, funcionalidade e integração urbana das zonas industriais e atividades locais.
- D3. Dinamizar o comércio, os serviços e as atividades económicas de proximidade, articulando qualificação urbana, comunicação, formação, eventos e valorização dos espaços públicos.

E. Cultura, património, participação e animação urbana

E1. Valorizar a memória, o património e a identidade cultural de Vilela, reforçando o papel do Museu do Mobiliário, dos eventos locais e dos elementos simbólicos da freguesia.

E2. Estimular a participação das associações, instituições, comerciantes, proprietários e residentes na definição, execução e apropriação das intervenções de reabilitação urbana.

E3. Dinamizar a programação cultural, recreativa e comunitária, aumentando a vivência do espaço público, a atratividade local e o sentimento de pertença da população.

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 edificadas; 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 Vilela – consolidar uma centralidade residencial, produtiva e cultural qualificada – traduz, à escala da freguesia, os principais pilares do PDM, do PEDU e da política municipal de reabilitação urbana. Enquanto território compacto, bem localizado e com forte identidade comunitária, Vilela reúne uma população residente expressiva, uma estrutura urbana densamente ocupada, serviços de proximidade, equipamentos coletivos, espaços verdes e

zonas de lazer, bem como uma base económica marcada pela indústria do mobiliário, da madeira e pela fileira casa. Neste contexto, a recuperação de edifícios degradados ou subutilizados, a melhoria das condições de habitabilidade, a qualificação das frentes urbanas, a mobilização de incentivos à reabilitação privada e a valorização do parque habitacional existente devem ser entendidas como instrumentos de qualificação urbana e social, capazes de reforçar a atratividade residencial, fixar população jovem e ativa e consolidar Vilela como núcleo funcional relevante no concelho de Paredes.

A qualificação do espaço público, da mobilidade, da segurança rodoviária e das infraestruturas constitui uma dimensão central desta estratégia. A melhoria dos arruamentos, passeios, acessibilidades, sinalização, marcação rodoviária, atravessamentos, redes de água e saneamento e ligações a equipamentos deve contribuir para tornar Vilela mais confortável, segura, inclusiva 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 territórios residenciais compactos depende da capacidade de equilibrar circulação automóvel, estacionamento, deslocações pedonais, transporte coletivo, segurança viária e qualidade ambiental. A modernização das redes urbanas reforça esta perspetiva, assegurando que a reabilitação 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 serviços de proximidade, dos espaços verdes e das respostas sociais reforça a dimensão inclusiva da ORU. A intervenção em equipamentos culturais, sociais, desportivos, educativos, administrativos e associativos deve ser entendida como condição para melhorar a qualidade de vida da população, apoiar famílias, crianças, jovens e idosos, fortalecer a coesão territorial e consolidar Vilela como freguesia com respostas próximas e funcionalmente relevantes. Esta dimensão é particularmente importante num território valorizado pelos residentes pelo seu ambiente calmo e familiar, pela qualidade de vida tranquila, pelo espírito de comunidade, pela presença de apoio social ativo e pela existência de associações culturais e desportivas. Assim, a reabilitação urbana deve ser orientada não apenas para a valorização física do edificado e do espaço público, mas também para o reforço das condições que sustentam a vida comunitária e a inclusão social.

A dinamização económica e produtiva surge igualmente como vetor estruturante da estratégia. Vilela apresenta uma identidade económica fortemente associada à indústria do mobiliário e da madeira, reforçada pela presença e potencial de dinamização do Museu do Mobiliário, pela existência de atividades ligadas à fileira casa e pela relevância das zonas industriais no tecido económico local. A ORU deve, por isso, contribuir para articular qualificação urbana, valorização produtiva, promoção cultural e competitividade territorial, reforçando simultaneamente a

visibilidade das atividades económicas locais, a funcionalidade das áreas empresariais, a qualificação dos espaços envolventes e a ligação entre identidade industrial, património produtivo e desenvolvimento local. Esta abordagem permite transformar a reabilitação urbana num fator de diferenciação territorial, combinando emprego, cultura produtiva, memória local, inovação e atratividade económica.

A cultura, a identidade local, a participação comunitária e a animação urbana assumem, por sua vez, um papel decisivo na apropriação social da estratégia. A valorização do Museu do Mobiliário, da Escola de Música, do movimento associativo, dos eventos locais, das festas populares, dos mercados, feirinhas e iniciativas culturais contribui para reforçar o sentimento de pertença, dinamizar o espaço público e fortalecer a imagem de Vilela como freguesia viva, participada e culturalmente ativa. A articulação entre reabilitação física, dinamização cultural, economia de proximidade e envolvimento dos residentes, comerciantes, associações, instituições e agentes económicos permite consolidar uma freguesia mais cuidada, reconhecida e atrativa.

Por fim, a valorização ambiental e recreativa constitui uma dimensão complementar, mas essencial, da estratégia. A criação do parque urbano junto ao Museu, a valorização dos espaços verdes e de lazer e a criação de passadiços na ligação de Vilela a Lordelo, associados ao Rio Ferreira e às linhas de água locais, permitem reforçar a relação entre espaço público, natureza, saúde, bem-estar e mobilidade suave. Estas intervenções contribuem para diversificar as oportunidades de lazer, melhorar o conforto ambiental, promover estilos de vida ativos e reforçar a ligação entre centralidades próximas. Assim, a ORU de Vilela afirma-se como instrumento de convergência entre planeamento, investimento e participação, procurando transformar fragilidades identificadas no edificado, na segurança rodoviária, nas infraestruturas, no espaço público e na acessibilidade em oportunidades de regeneração urbana, coesão social, valorização económica, sustentabilidade ambiental e reforço da identidade local.

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 – Dinamização do Museu do Mobiliário

Descrição	Requalificação, valorização e dinamização do Museu do Mobiliário, reforçando o seu papel como equipamento cultural, identitário e económico associado à história produtiva local, à fileira casa e à promoção territorial de Vilela e do concelho de Paredes.
Tipologia	Equipamentos; Gestão e animação urbana; Atividades Económicas
Abrangência territorial	Freguesia/Município
Estimativa orçamental	2 600 000 €
Estimativa para conclusão	2030

Ação 2 – Qualificação e expansão das Zonas Industriais

Descrição	Qualificação, infraestruturação e eventual expansão das zonas industriais, reforçando as condições de instalação, funcionamento e competitividade das empresas, em articulação com a especialização produtiva da freguesia e do concelho.
Tipologia	Infraestruturas Urbanas; Atividades Económicas
Abrangência territorial	Freguesia/Município
Estimativa orçamental	1 500 000 €
Estimativa para conclusão	2031

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	2028

Ação 4 – Qualificação dos arruamentos

Descrição	Beneficiação e qualificação de arruamentos, incluindo pavimentação, acessibilidade, drenagem, sinalização, segurança rodoviária e melhoria das condições de circulação automóvel e pedonal.
Tipologia	Infraestruturas Urbanas
Abrangência territorial	Freguesia
Estimativa orçamental	1 000 000 €
Estimativa para conclusão	2029

Ação 5 – Parque Urbano junto ao Museu

Descrição	Criação ou qualificação de parque urbano junto ao Museu do Mobiliário, promovendo espaços de lazer, estadia, encontro, valorização ambiental e articulação entre cultura, espaço público e vivência comunitária.
Tipologia	Infraestruturas Urbanas; Equipamentos
Abrangência territorial	ARU/Freguesia
Estimativa orçamental	1 000 000 €
Estimativa para conclusão	2029

Ação 6 – Requalificação da Escola do Noval para instalação da Escola de Música e apoio ao movimento associativo

Descrição	Reabilitação e refuncionalização da Escola do Noval, criando condições para a instalação da Escola de Música e para o apoio ao movimento associativo, cultural e comunitário da freguesia.
Tipologia	Equipamentos; Gestão e animação urbana
Abrangência territorial	Freguesia
Estimativa orçamental	650 000 €
Estimativa para conclusão	2028

Ação 7 – Criação de novos acessos à Escola de Música

Descrição	Criação e qualificação de novos acessos à Escola de Música, garantindo melhores condições de circulação, acessibilidade, segurança, estacionamento e articulação com o espaço público envolvente.
Tipologia	Infraestruturas Urbanas
Abrangência territorial	Freguesia
Estimativa orçamental	250 000 €
Estimativa para conclusão	2028

Ação 8 – Qualificação do Polidesportivo

Descrição	Qualificação do polidesportivo existente, melhorando as condições para a prática desportiva, utilização recreativa, atividades escolares, iniciativas associativas e promoção de estilos de vida ativos.
Tipologia	Equipamentos
Abrangência territorial	Freguesia
Estimativa orçamental	300 000 €
Estimativa para conclusão	2028

Ação 9 – 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	2027

Ação 10 – Pavimentação da Rua da Varziela

Descrição	Pavimentação e beneficiação da Rua da Varziela, melhorando as condições de circulação, acessibilidade, segurança viária, drenagem e conforto de utilização para residentes e utilizadores.
Tipologia	Infraestruturas Urbanas
Abrangência territorial	Freguesia
Estimativa orçamental	150 000 €
Estimativa para conclusão	2027

Ação 11 – Criação de Lar e Centro de Dia

Descrição	Criação de equipamento social destinado a lar e centro de dia, reforçando as respostas de apoio à população sénior, às famílias e a situações de maior vulnerabilidade, promovendo envelhecimento ativo, cuidado de proximidade e coesão social.
Tipologia	Equipamentos
Abrangência territorial	Freguesia/Município
Estimativa orçamental	2 500 000 €
Estimativa para conclusão	2031

Ação 12 – Criação de Passadiços na ligação de Vilela a Lordelo

Descrição	Criação de passadiços e percursos pedonais de ligação entre Vilela e Lordelo, valorizando as eco-caminhadas associadas ao Rio Ferreira e à Ribeira de Marnel ou Ribeira do Amaral, promovendo lazer, mobilidade suave, fruição ambiental e ligação entre centralidades.
Tipologia	Infraestruturas Urbanas; Gestão e animação urbana
Abrangência territorial	Freguesia/Município
Estimativa orçamental	1 200 000 €
Estimativa para conclusão	2032

Ação 13 – Dinamização de atividades culturais

Descrição	Dinamização de uma programação cultural e comunitária regular, incluindo mercado de Natal, feirinhas, São João, Festa do Verão e Feira Medieval, reforçando a identidade local, a participação da comunidade, a animação urbana e o apoio ao comércio e serviços de proximidade.
Tipologia	Gestão e animação urbana; Atividades Económicas
Abrangência territorial	Freguesia
Estimativa orçamental	75 000 €
Estimativa para conclusão	2027

Ação 14 – 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 15 – 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 16 – 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 17 – 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 18 – 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 19 – 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 20 – 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 21 – 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 22 – 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 23 – 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 24 – 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 25 – 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 26 – 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 27 – 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 28 – 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 29 – 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 30 – 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
Dinamização do Museu do Mobiliário	Freguesia/Município	2 600 000 €
Qualificação e expansão das Zonas Industriais	Freguesia/Município	1 500 000 €
Redes de água e saneamento	Freguesia	250 000 €
Qualificação dos arruamentos	Freguesia	1 000 000 €
Parque Urbano junto ao Museu	ARU/Freguesia	1 000 000 €
Requalificação da Escola do Noval para instalação da Escola de Música e apoio ao movimento associativo	Freguesia	650 000 €
Criação de novos acessos à Escola de Música	Freguesia	250 000 €
Qualificação do Polidesportivo	Freguesia	300 000 €
Reabilitação do edifício da Junta de Freguesia	Freguesia	250 000 €
Pavimentação da Rua da Varziela	Freguesia	150 000 €
Criação de Lar e Centro de Dia	Freguesia/Município	2 500 000 €
Criação de Passadiços na ligação de Vilela a Lordelo	Freguesia/Município	1 200 000 €
Dinamização de atividades culturais	Freguesia	75 000 €
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	4 365 000 €
Investimento no Município	8 910 000 €
Investimento total	13 835 000 €

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 Vilela 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 Vilela 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 Vilela 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:

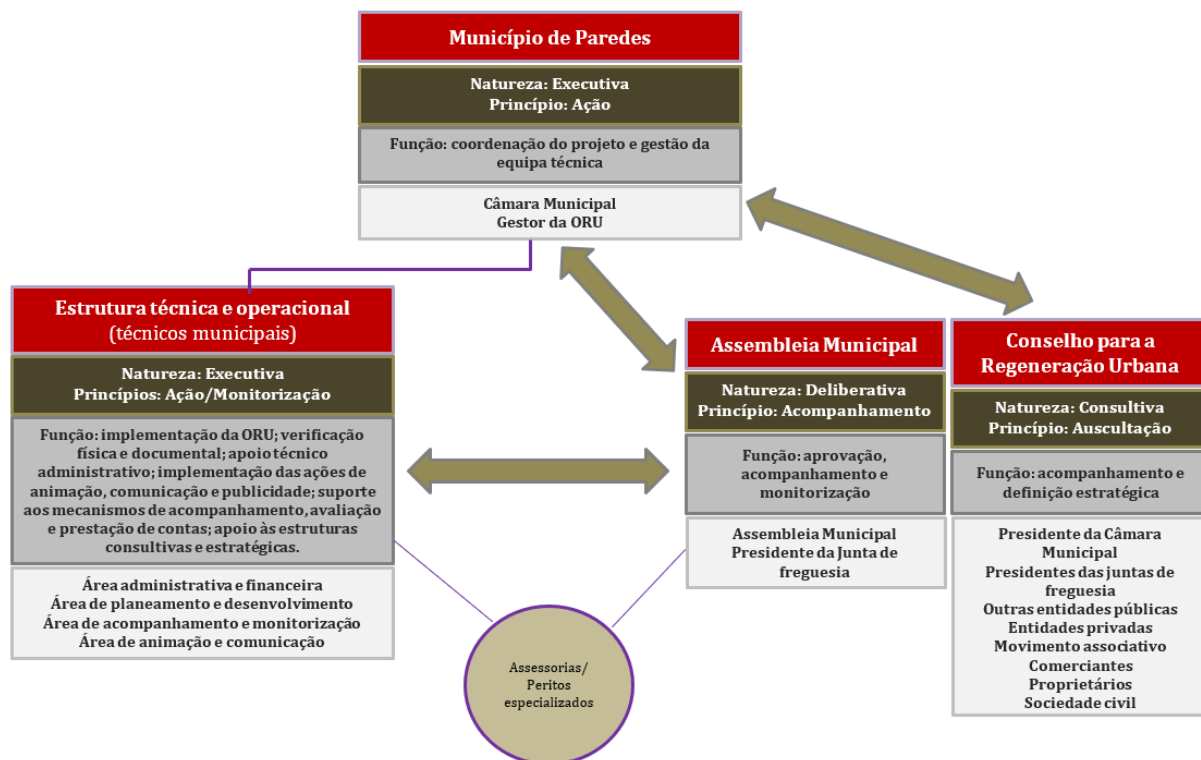
- ✳ Área administrativa e financeira | análise, acompanhamento e controlo administrativo e financeiro
- ✳ Área de planeamento e desenvolvimento | acompanhamento físico das intervenções; apoio aos parceiros
- ✳ Área de acompanhamento e monitorização | acompanhamento e monitorização das operações
- ✳ Área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