



Programa Estratégico de Reabilitação

Urbana



Maio de 2017

Promotor:



Elaborado por:



Disclaimer:

Este relatório foi preparado pela Strategy XXI no âmbito da elaboração do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana das Áreas de Reabilitação Urbana do Concelho de Castelo de Paiva. O seu conteúdo é confidencial, sendo a sua divulgação e acesso ao mesmo da exclusiva responsabilidade da entidade promotora, a Câmara Municipal de Castelo de Paiva.

Porto, 4 de Maio de 2017

Strategy XXI

Equipa

Coordenação Geral

José Marques da Silva, Economista

Equipa Técnica

Ana Costa, Engenheira do Ambiente

Cátia Martins, Geógrafa

Filipe Gonçalves, Engenheiro Civil

Susana Pinto, Economista

Acompanhamento Técnico

Adão Santos, Diretor de Departamento (Câmara Municipal de Castelo de Paiva)

Manuela Gomes, Engenheira (Câmara Municipal de Castelo de Paiva)

Rui Gomes, Geógrafo (Câmara Municipal de Castelo de Paiva)

Carlos Gonçalves, Geógrafo (Câmara Municipal de Castelo de Paiva)



Largo do Conde
4550-102 Castelo de Paiva
+351 255 689 500 | geral@cm-castelo-paiva.pt
cm-castelo-paiva.pt



Avenida da Boavista, N° 1167 – 6º Piso, Sala 6.3
4100-130 Porto | Portugal
+351 226 090 960 | geral@strategyxxi.pt
strategyxxi.pt

Índice Geral

Nota introdutória	12
1. Centro Urbano da Raiva	13
Introdução.....	13
Capítulo 1. ARU da Vila da Raiva	15
1.1. Critérios e linhas orientadoras para a delimitação da ARU	15
1.2. Metodologia para a delimitação da ARU	19
1.2.1. Metodologia adotada.....	19
1.2.2. Proposta de definição da ARU	22
1.3. Caracterização da ARU	24
1.3.1. Planta de delimitação da ARU da Vila da Raiva.....	24
1.3.2. Diagnóstico da ARU da Vila da Raiva	29
Capítulo 2. ORU relativa à ARU da Vila da Raiva	45
2.1. Prioridades, opções e objetivos estratégicos.....	45
2.1.1. Prioridades e opções de desenvolvimento do Município	45
2.1.2. Objetivos estratégicos de reabilitação e de revitalização urbana.....	49
2.2. Ações estruturantes de reabilitação e revitalização urbana	51
Capítulo 3. Modelo de execução e de gestão do PERU	54
3.1. Modelo de execução	54
3.1.1. Cronograma de execução.....	54
3.1.2. Programa de investimento e de financiamento.....	54
3.1.3. Quadro de apoios e incentivos municipais	55
3.2. Modelo de gestão.....	57
3.2.1. Gestão e organização	57
3.2.2. Mecanismos de acompanhamento e avaliação.....	58
2. Centro Urbano de Sobrado	59
Introdução.....	59
Capítulo 1. ARU da Vila de Sobrado	61
1.1. Critérios e linhas orientadoras para a delimitação da ARU	61
1.2. Metodologia para a delimitação da ARU	65
1.2.1. Metodologia adotada.....	65
1.2.2. Proposta de definição da ARU	68
1.3. Caracterização da ARU	70
1.3.1. Planta de delimitação da ARU da Vila de Sobrado	70
1.3.2. Diagnóstico da ARU da Vila de Sobrado	74

Capítulo 2. ORU relativa à ARU da Vila de Sobrado	92
2.1. Prioridades, opções e objetivos estratégicos.....	92
2.1.1. Prioridades e opções de desenvolvimento do Município	92
2.1.2. Objetivos estratégicos de reabilitação e de revitalização urbana	97
2.2. Ações estruturantes de reabilitação e revitalização urbana	98
Capítulo 3. Modelo de execução e de gestão do PERU	105
3.1. Modelo de execução	105
3.1.1. Cronograma de execução	105
3.1.2. Programa de investimento e de financiamento	106
3.1.3. Quadro de apoios e incentivos municipais	106
3.2. Modelo de gestão	109
3.2.1. Gestão e organização	109
3.2.2. Mecanismos de acompanhamento e avaliação	109
3. Centro Urbano de Castelo-Fornos	111
Introdução	111
Capítulo 1. ARU de Castelo-Fornos	113
1.1. Critérios e linhas orientadoras para a delimitação da ARU	113
1.2. Metodologia para a delimitação da ARU	117
1.2.1. Metodologia adotada	117
1.2.2. Proposta de definição da ARU	120
1.3. Caracterização da ARU	122
1.3.1. Planta de delimitação da ARU de Castelo-Fornos	122
1.3.2. Diagnóstico da ARU de Castelo-Fornos	125
Capítulo 2. ORU relativa à ARU de Castelo-Fornos	141
2.1. Prioridades, opções e objetivos estratégicos.....	141
2.1.1. Prioridades e opções de desenvolvimento do Município	141
2.1.2. Objetivos estratégicos de reabilitação e de revitalização urbana	145
2.2. Ações estruturantes de reabilitação e revitalização urbana	147
Capítulo 3. Modelo de execução e de gestão do PERU	150
3.1. Modelo de execução	150
3.1.1. Cronograma de execução	150
3.1.2. Programa de investimento e de financiamento	150
3.1.3. Quadro de apoios e incentivos municipais	151
3.2. Modelo de gestão	153
3.2.1. Gestão e organização	153
3.2.2. Mecanismos de acompanhamento e avaliação	154
4. Centro Urbano de Pedorido	155

Introdução.....	155
Capítulo 1. ARU de Pedorido	157
1.1. Critérios e linhas orientadoras para a delimitação da ARU	157
1.2. Metodologia para a delimitação da ARU	161
1.2.1. Metodologia adotada.....	161
1.2.2. Proposta de definição da ARU.....	163
1.3. Caracterização da ARU	165
1.3.1. Planta de delimitação da ARU de Pedorido.....	165
1.3.2. Diagnóstico da ARU de Pedorido	169
Capítulo 2. ORU relativa à ARU de Pedorido	184
2.1. Prioridades, opções e objetivos estratégicos.....	184
2.1.1. Prioridades e opções de desenvolvimento do Município.....	184
2.1.2. Objetivos estratégicos de reabilitação e de revitalização urbana.....	188
2.2. Ações estruturantes de reabilitação e revitalização urbana	190
Capítulo 3. Modelo de execução e de gestão do PERU.....	191
3.1. Modelo de execução	191
3.1.1. Cronograma de execução.....	191
3.1.2. Programa de investimento e de financiamento.....	191
3.1.3. Quadro de apoios e incentivos municipais	192
3.2. Modelo de gestão.....	194
3.2.1. Gestão e organização	194
3.2.2. Mecanismos de acompanhamento e avaliação.....	195

Índice de Figuras

Figura 1 Localidades identificadas pela Câmara Municipal de Castelo de Paiva como potencialmente relevantes para o desenvolvimento de uma proposta concreta de delimitação de ARU	13
Figura 2. Estrutura e principais conteúdos do PERU	14
Figura 3 Proposta de delimitação das ARU de Castelo de Paiva	23
Figura 4 Localização da ARU da Vila da Raiva.....	24
Figura 5 Planta de Ordenamento do PDMCP – ARU da Vila da Raiva	25
Figura 6 Planta de Condicionantes do PDMCP – ARU da Vila da Raiva	26
Figura 7 Planta Topográfica do PDMCP – ARU da Vila da Raiva	27
Figura 8 População residente no Concelho e ARU em 2001 e 2011	29
Figura 9 Famílias no Concelho e ARU em 2001 e 2011	30
Figura 10 População residente no Concelho e ARU, por grupo etário, em 2011	31
Figura 11 População residente no Concelho e ARU, por nível de ensino mais alto concluído, em 2011 ...	32
Figura 12 População residente empregada no Concelho e ARU, por sector de atividade, em 2011.....	33
Figura 13 Qualificação do solo na ARU da Vila da Raiva, segundo o nível I da COS, em 2007	33
Figura 14 Qualificação do solo da ARU da Vila da Raiva, segundo o nível II da COS, em 2007	34
Figura 15 Evolução do tecido urbano da ARU da Vila da Raiva, segundo o nível II da COS, em 1990 e 2007	35
Figura 16 Edifícios clássicos no Concelho e ARU, em 2001 e 2011	36
Figura 17 Edifícios clássicos no Concelho e ARU, por época de construção, em 2011	37
Figura 18 Alojamentos no Concelho e ARU, em 2001 e 2011.....	38
Figura 19 Alojamentos familiares clássicos de residência habitual no Concelho e ARU, em 2011	38
Figura 20 Alojamentos familiares clássicos de residência habitual no Concelho e ARU, segundo existência de condições, em 2011	39
Figura 21 Número de pisos dos edifícios inventariados da ARU da Vila da Raiva.....	39
Figura 22 Tipologia dos edifícios inventariados da ARU da Vila da Raiva	40
Figura 23 Regime de ocupação dos edifícios inventariados da ARU da Vila da Raiva.....	40
Figura 24 Estado de conservação dos edifícios inventariados da ARU da Vila da Raiva	41
Figura 25 Mapeamento do estado de conservação dos edifícios inventariados da ARU da Vila da Raiva	42
Figura 26 Equipamentos da ARU da Vila da Raiva	43
Figura 27 Património imóvel da ARU da Vila da Raiva	44
Figura 28 Espacialização dos investimentos a desenvolver pelo Município de Castelo de Paiva na ARU da Vila da Raiva	51
Figura 29 Localidades identificadas pela Câmara Municipal de Castelo de Paiva como potencialmente relevantes para o desenvolvimento de uma proposta concreta de delimitação de ARU	59
Figura 30 Estrutura e principais conteúdos do PERU	60
Figura 31 Proposta de delimitação das ARU de Castelo de Paiva	69
Figura 32 Localização da ARU da Vila de Sobrado	70

Figura 33 Planta de Zonamento do PDMCP – ARU da Vila de Sobrado	71
Figura 34 Planta de Condicionantes do PDMCP – ARU da Vila de Sobrado	72
Figura 35 População residente no Concelho e ARU em 2001 e 2011	74
Figura 36 Famílias no Concelho e ARU em 2001 e 2011	75
Figura 37 População residente no Concelho e ARU, por grupo etário, em 2011	76
Figura 38 População residente no Concelho e ARU, por nível de ensino mais alto concluído, em 2011 ...	77
Figura 39 População residente empregada no Concelho e ARU, por sector de atividade, em 2011	78
Figura 40 Qualificação do solo na ARU da Vila de Sobrado, segundo o nível I da COS, em 2007	78
Figura 41 Qualificação do solo da ARU da Vila de Sobrado, segundo o nível II da COS, em 2007	79
Figura 42 Evolução do tecido urbano da ARU da Vila de Sobrado, segundo o nível II da COS, em 1990 e 2007	80
Figura 43 Edifícios clássicos no Concelho e ARU, em 2001 e 2011	81
Figura 44 Edifícios clássicos no Concelho e ARU, por época de construção, em 2011	82
Figura 45 Alojamentos no Concelho e ARU, em 2001 e 2011	83
Figura 46 Alojamentos familiares clássicos de residência habitual no Concelho e ARU, em 2011	83
Figura 47 Alojamentos familiares clássicos de residência habitual no Concelho e ARU, segundo existência de condições, em 2011	84
Figura 48 Número de pisos dos edifícios inventariados da ARU da Vila de Sobrado	84
Figura 49 Tipologia dos edifícios inventariados da ARU da Vila de Sobrado	85
Figura 50 Regime de ocupação dos edifícios inventariados da ARU da Vila de Sobrado	86
Figura 51 Estado de conservação dos edifícios inventariados da ARU da Vila de Sobrado	86
Figura 52 Mapeamento do estado de conservação dos edifícios inventariados da ARU da Vila de Sobrado	87
Figura 53 Equipamentos da ARU da Vila de Sobrado	88
Figura 54 Património imóvel da ARU da Vila de Sobrado	90
Figura 55 Localização do imóvel “Quinta e Casa da Boavista”	91
Figura 56 Espacialização dos investimentos a desenvolver pelo Município de Castelo de Paiva na ARU da Vila de Sobrado	98
Figura 57 Localidades identificadas pela Câmara Municipal de Castelo de Paiva como potencialmente relevantes para o desenvolvimento de uma proposta concreta de delimitação de ARU	111
Figura 58. Estrutura e principais conteúdos do PERU	112
Figura 59 Proposta de delimitação das ARU de Castelo de Paiva	121
Figura 60 Localização da ARU de Castelo-Fornos	122
Figura 61 Planta de Ordenamento do PDMCP – ARU de Castelo-Fornos	123
Figura 62 Planta de Condicionantes do PDMCP – ARU de Castelo-Fornos	124
Figura 63 População residente no Concelho e ARU em 2001 e 2011	125
Figura 64 Famílias no Concelho e ARU em 2001 e 2011	126
Figura 65 População residente no Concelho e ARU, por grupo etário, em 2011	127
Figura 66 População residente no Concelho e ARU, por nível de ensino mais alto concluído, em 2011	128
Figura 67 População residente empregada no Concelho e ARU, por sector de atividade, em 2011	129

Figura 68 Qualificação do solo na ARU de Castelo-Fornos, segundo o nível I da COS, em 2007	129
Figura 69 Qualificação do solo da ARU de Castelo-Fornos, segundo o nível II da COS, em 2007	130
Figura 70 Evolução do tecido urbano da ARU de Castelo-Fornos, segundo o nível II da COS, em 1990 e 2007	131
Figura 71 Edifícios clássicos no Concelho e ARU, em 2001 e 2011	132
Figura 72 Edifícios clássicos no Concelho e ARU, por época de construção, em 2011	133
Figura 73 Alojamentos no Concelho e ARU, em 2001 e 2011.....	134
Figura 74 Alojamentos familiares clássicos de residência habitual no Concelho e ARU, em 2011	134
Figura 75 Alojamentos familiares clássicos de residência habitual no Concelho e ARU, segundo existência de condições, em 2011	135
Figura 76 Número de pisos dos edifícios inventariados da ARU de Castelo-Fornos	135
Figura 77 Tipologia dos edifícios inventariados da ARU de Castelo-Fornos.....	136
Figura 78 Regime de ocupação dos edifícios inventariados da ARU de Castelo-Fornos	137
Figura 79 Estado de conservação dos edifícios inventariados da ARU de Castelo-Fornos.....	137
Figura 80 Mapeamento do estado de conservação dos edifícios inventariados da ARU de Castelo-Fornos	138
Figura 81 Equipamentos da ARU de Castelo-Fornos	139
Figura 82 Património imóvel da ARU de Castelo-Fornos	140
Figura 83 Espacialização dos investimentos a desenvolver pelo Município de Castelo de Paiva na ARU de Castelo - Fornos	147
Figura 84 Localidades identificadas pela Câmara Municipal de Castelo de Paiva como potencialmente relevantes para o desenvolvimento de uma proposta concreta de delimitação de ARU	155
Figura 85 Estrutura e principais conteúdos do PERU	156
Figura 86 Proposta de delimitação das ARU de Castelo de Paiva	164
Figura 87 Localização da ARU de Pedorido	165
Figura 88 Planta de Ordenamento do PDMCP – ARU de Pedorido	166
Figura 89 Planta de Condicionantes do PDMCP – ARU de Pedorido	167
Figura 90 Planta Topográfica – ARU de Pedorido	168
Figura 91 População residente no Concelho e ARU em 2001 e 2011	169
Figura 92 Famílias no Concelho e ARU em 2001 e 2011	170
Figura 93 População residente no Concelho e ARU, por grupo etário, em 2011	171
Figura 94 População residente no Concelho e ARU, por nível de ensino mais alto concluído, em 2011.	172
Figura 95 População residente empregada no Concelho e ARU, por sector de atividade, em 2011.....	173
Figura 96 Qualificação do solo na ARU de Pedorido, segundo o nível I da COS, em 2007	173
Figura 97 Qualificação do solo na ARU de Pedorido, segundo o nível II da COS, em 2007	174
Figura 98 Evolução do tecido urbano da ARU de Pedorido, segundo o nível II da COS, em 1990 e 2007	175
Figura 99 Edifícios clássicos no Concelho e ARU, em 2001 e 2011	176
Figura 100 Edifícios clássicos no Concelho e ARU, por época de construção, em 2011	176
Figura 101 Alojamentos no Concelho e ARU, em 2001 e 2011.....	177
Figura 102 Alojamentos familiares clássicos de residência habitual no Concelho e ARU, em 2011	178

Figura 103 Alojamentos familiares clássicos de residência habitual no Concelho e ARU, segundo existência de condições, em 2011	178
Figura 104 Número de pisos dos edifícios inventariados da ARU de Pedorido	179
Figura 105 Tipologia dos edifícios inventariados da ARU de Pedorido	179
Figura 106 Regime de ocupação dos edifícios inventariados da ARU de Pedorido	180
Figura 107 Estado de conservação dos edifícios inventariados da ARU de Pedorido	180
Figura 108 Mapeamento do estado de conservação dos edifícios inventariados da ARU de Pedorido ...	181
Figura 109 Equipamentos da ARU de Pedorido	182
Figura 110 Património imóvel da ARU da Vila de Pedorido.....	183

Índice de Tabelas

Tabela 1 População residente no Concelho e ARU por sexo, em 2011	30
Tabela 2 População residente no Concelho e ARU por situação em matéria de emprego, em 2011	32
Tabela 3 Agregação das tipologias de ocupação do solo da COS de 2007	35
Tabela 4. Cronograma de execução das ações estruturantes da ORU	54
Tabela 5. Programa de investimento e de financiamento	55
Tabela 6 Quadro de apoios e de incentivos municipais, tal como previsto nos artigos 33º e 75º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro).	55
Tabela 7 População residente no Concelho e ARU por sexo, em 2011	75
Tabela 8 População residente no Concelho e ARU por situação em matéria de emprego, em 2011	77
Tabela 9 Agregação das tipologias de ocupação do solo da COS de 2007	80
Tabela 10. Cronograma de execução das ações estruturantes da ORU	105
Tabela 11. Programa de investimento e de financiamento	106
Tabela 12 Quadro de apoios e de incentivos municipais, tal como previsto nos artigos 33º e 75º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro).	106
Tabela 13 População residente no Concelho e ARU por sexo, em 2011	126
Tabela 14 População residente no Concelho e ARU por situação em matéria de emprego, em 2011	128
Tabela 15 Agregação das tipologias de ocupação do solo da COS de 2007	131
Tabela 16. Cronograma de execução das ações estruturantes da ORU	150
Tabela 17. Programa de investimento e de financiamento	151
Tabela 18 Quadro de apoios e de incentivos municipais, tal como previsto nos artigos 33º e 75º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro).	151
Tabela 19 População residente no Concelho e ARU por sexo, em 2011	170
Tabela 20 População residente no Concelho e ARU por situação em matéria de emprego, em 2011	172
Tabela 21 Agregação das tipologias de ocupação do solo da COS de 2007	174
Tabela 22. Cronograma de execução das ações estruturantes da ORU	191
Tabela 23. Programa de investimento e de financiamento	191
Tabela 24 Quadro de apoios e de incentivos municipais, tal como previsto nos artigos 33º e 75º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro).	192

Lista de siglas e abreviaturas

ARU | Área de Reabilitação Urbana

BGRI/INE | Base Geográfica de Referenciação de Informação do Instituto Nacional de Estatística

CAOP | Carta Administrativa Oficial de Portugal

COS | Carta de Ocupação do Solo

DGPC | Direção-Geral do Património Cultural

DGT | Direção-Geral do Território

ERU | Estratégia de Reabilitação Urbana

IHRU | Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana

IMI | Imposto Municipal sobre Imóveis

IMT | Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis

NRAU | Novo Regime do Arrendamento Urbano

ORU | Operações de Reabilitação Urbana

PARU | Plano de Ação de Regeneração Urbana

PDMCP | Plano Diretor Municipal de Castelo de Paiva

PEDI | Plano Estratégico de Desenvolvimento Intermunicipal

PERU | Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

PP | Planos de Pormenor

PRU | Programa de Dinamização da Parceria para a Regeneração Urbana

PU | Planos de Urbanização

RJRU | Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

SIG | Sistemas de Informação Geográfica

Nota introdutória

O Município de Castelo de Paiva reconheceu a pertinência do desenvolvimento do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana enquanto instrumento de planeamento estratégico das intervenções a serem implementadas no território. Este Programa Estratégico pretendeu dar continuidade aos trabalhos desenvolvidos no âmbito da proposta “*Regeneração Urbana – Uma Visão Estratégica para Castelo de Paiva*” e contempla a vertente de dinamização económica dos centros urbanos e frentes ribeirinhas, através da reabilitação do espaço público, e a vertente de reabilitação do edificado, que vai além da regeneração do parque habitacional, apresentando um particular foco no comércio retalhista e serviços, enquanto componente basilar da vivência urbana, geradora de impactos sociais positivos, com potencial criador de dinâmicas turísticas nas zonas a intervencionar.

Sendo consensual que as opções estratégicas e operacionais não devem ser tomadas de uma forma centralizada, ou seja, apenas com o envolvimento dos decisores políticos e técnicos especializados, no âmbito do processo de desenvolvimento do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, o Município de Castelo de Paiva promoveu o envolvimento e a participação de diferentes atores, nomeadamente de agentes privados, num exercício de reflexão integrada que teve em vista a identificação das principais necessidades sentidas, para futura colmatação. Também as soluções ou ações estruturantes previstas seguiram esta metodologia participativa e encontra-se prevista a sua continuidade.

Algumas das ações estruturantes previstas serão financiadas no âmbito do Programa Operacional Regional (POR) Norte 2020, onde o presente documento tem enquadramento, nomeadamente no Eixo Prioritário (EP) 4, “*Qualidade Ambiental*”, prioridade de investimento 6e “*Adoção de medidas destinadas a melhorar o ambiente urbano, a revitalizar as cidades, recuperar e descontaminar zonas industriais abandonadas, incluindo zonas de reconversão, a reduzir a poluição do ar e a promover medidas de redução de ruído*”. Este constitui um dos principais instrumentos financeiros para o apoio ao investimento dos Municípios na área da regeneração urbana. No entanto, o Município de Castelo de Paiva procurará as oportunidades de financiamento mais adequadas, tendo em vista promover a melhor resposta para as necessidades identificadas, e disponibilizará informação relativa às oportunidades de financiamento destinadas a diferentes agentes.

O Programa Estratégico de Reabilitação Urbana permitiu a consciencialização dos diversos atores acerca do caminho a percorrer no âmbito da reabilitação urbana do concelho, mas também acerca das oportunidades existentes no território. Assim, trabalharemos todos, de forma concertada, para ultrapassar as dificuldades e garantir o futuro.

O Presidente do Executivo Municipal de Castelo de Paiva,

Gonçalo Rocha, Dr.

1. Centro Urbano da Raiva

Introdução

O centro urbano da Raiva tem vindo a perder a sua identidade, descaracterizado agora pela passagem do tempo, o abandono dos edifícios e as alterações no uso do espaço urbano. O projeto para a regeneração urbana do aglomerado populacional da Raiva assenta então na qualificação dos espaços públicos, na reabilitação do edificado existente, bem como na revitalização urbana.

Na sequência da proposta intitulada “*Regeneração Urbana – Uma Visão Estratégica para Castelo de Paiva*”, a Câmara Municipal de Castelo de Paiva, em reunião ordinária de 25/02/2016, aprovou a delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana (ARU), tendo em vista a reabilitação do edificado e do espaço público.

No âmbito da delimitação das ARU no Município de Castelo de Paiva, a Câmara Municipal identificou oito áreas potenciais para o desenvolvimento de uma proposta concreta de delimitação de ARU, a saber:

- Castelo/Fornos
- Gondarém/Midões
- Oliveira do Arda/Vila da Raiva
- Pedorido
- Real
- Sabariz
- Sardoura/São Martinho
- Vila de Sobrado

Estas localidades são apresentadas na Figura 1.

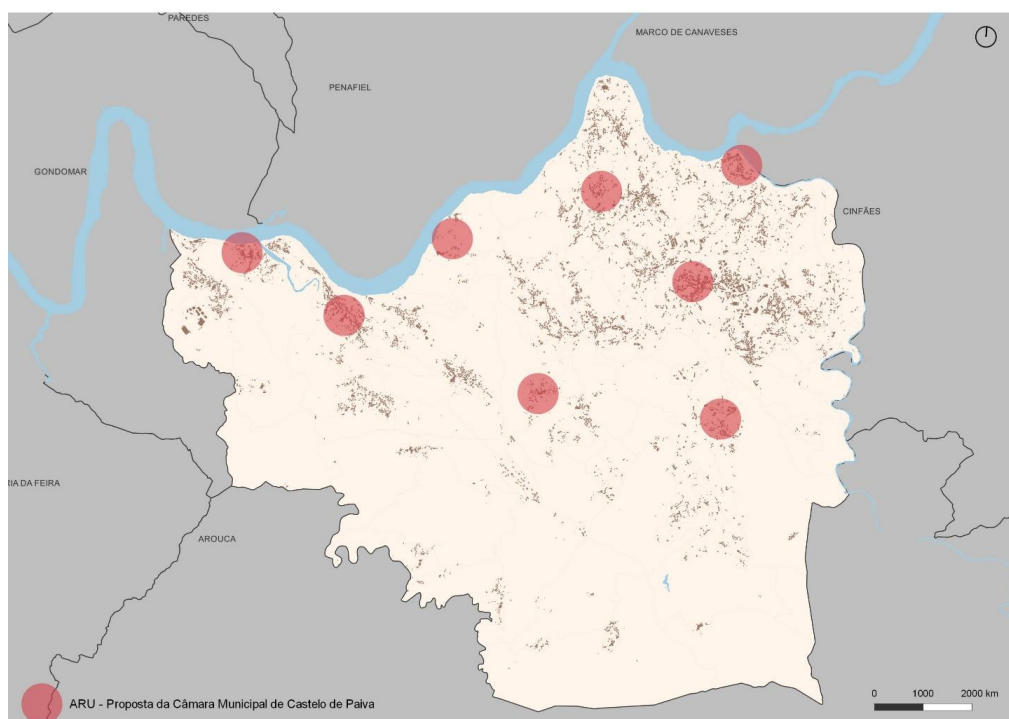


Figura 1 Localidades identificadas pela Câmara Municipal de Castelo de Paiva como potencialmente relevantes para o desenvolvimento de uma proposta concreta de delimitação de ARU

Fonte: SIG do Município de Castelo de Paiva

Sistema de Referência: PT-TM06/ETRS89

Depois da análise detalhada à realidade do Concelho de Castelo de Paiva e face ao carácter rural e à baixa densidade de ocupação do território, concluiu-se que os limites das ARU deveriam estar confinados ao tecido urbano consolidado e que necessitasse de intervenção.

Posto isto, a Câmara Municipal de Castelo de Paiva deliberou através de votação nominal de que resultou unanimidade, aprovar a delimitação de quatro ARU, estas são:

- ARU da Vila de Sobrado;
- ARU de Pedorido;
- ARU de Castelo-Fornos;
- **ARU da Vila da Raiva.**

O presente documento constitui o PERU relativo à ARU da Vila da Raiva e à respetiva ORU, incluindo, de forma estruturada, os elementos necessários para a sua aprovação, os quais constam dos artigos 13º e 33º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro.

Na Figura 2 é apresentada uma breve descrição dos diferentes capítulos que compõem o presente documento:

Capítulo 1. ARU da Vila da Raiva

No Capítulo 1 é efetuada uma breve descrição acerca do contexto em que se insere o PERU relativo à ARU da Vila da Raiva, tendo em consideração o disposto no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro, com as alterações que lhe foram introduzidas pela Lei nº 32/2012, de 14 de agosto. São ainda identificados os pressupostos e critérios subjacentes à delimitação da ARU da Vila da Raiva, sendo também indicados os limites da área abrangida e efetuada uma caracterização da mesma.

Capítulo 2. ORU relativa à ARU da Vila da Raiva

No Capítulo 2 é efetuada uma descrição da ORU associada à ARU da Vila da Raiva, com identificação das prioridades/opções e objetivos estratégicos de reabilitação e de revitalização e das ações estruturantes de reabilitação urbana.

Capítulo 3. Modelo de gestão e de execução do PERU

No Capítulo 3 é apresentado um modelo de execução e de gestão do PERU relativo à ARU da Vila da Raiva e à respetiva ORU, incluindo a apresentação do cronograma de execução, do programa de investimento e de financiamento e do quadro de apoios e incentivos municipais a aplicar, bem como a descrição dos métodos de gestão e organização e os mecanismos de acompanhamento e avaliação a implementar.

Figura 2. Estrutura e principais conteúdos do PERU

Capítulo 1. ARU da Vila da Raiva

Neste capítulo são identificados os pressupostos e critérios subjacentes à delimitação da ARU da Vila da Raiva, sendo também indicados os limites da área abrangida e efetuada uma caracterização da mesma.

1.1. Critérios e linhas orientadoras para a delimitação da ARU

De acordo o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) – Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro –, a reabilitação urbana deve pautar-se pelos seguintes objetivos (artigo 3º):

- Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;
- Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação;
- Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;
- Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural;
- Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- Modernizar as infraestruturas urbanas;
- Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
- Fomentar a revitalização urbana, orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em que as ações de natureza material são concebidas de forma integrada e ativamente combinadas na sua execução com intervenções de natureza social e económica;
- Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sociocultural nos tecidos urbanos existentes;
- Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;
- Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial;
- Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas;
- Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;
- Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;
- Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;
- Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
- Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.

Neste contexto, as ARU assumem particular relevância, na medida em que, de acordo com o mesmo diploma, *“incidem sobre espaços urbanos que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas urbanas, dos equipamentos ou dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, justifiquem uma intervenção integrada”*, podendo abranger *“áreas e centros históricos, património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação e respetivas zonas de proteção, áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas”* (artigo 12º).

O RJRU acrescenta ainda que a definição de uma ARU deve ser devidamente fundamentada, obrigando, nomeadamente:

- À apresentação de uma memória descritiva e justificativa, com os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida (e respetiva planta) e com os objetivos estratégicos a prosseguir (artigo 13º);
- À apresentação do quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais (i.e. Imposto Municipal, sobre Imóveis (IMI) e Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT)) a aplicar (artigo 13º);
- A definição do tipo de Operação de Reabilitação Urbana¹ (ORU) – i.e. simples ou sistemática (artigo 8º) – e à aprovação dessa ORU, através da apresentação de uma estratégia de reabilitação urbana (no caso de ORU simples) ou de um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) (no caso de ORU sistemáticas) (artigo 16º).

No que respeita a este último ponto, importa referir que a ORU pode ser gerida pelo próprio Município ou por uma empresa local, designada Sociedade de Reabilitação Urbana (SRU) quando o seu objeto social é exclusivamente a gestão de ORU (artigo 10º).

A ARU delimitada, por seu turno, vigora pelo prazo fixado na estratégia de reabilitação urbana ou no PERU, com possibilidade de prorrogação, não podendo, em qualquer caso, vigorar por prazo superior a 15 anos (artigo 17º).

Depreende-se dos artigos supracitados que as razões que determinam (ou devem determinar) a delimitação de uma ARU prendem-se, primordialmente, com o estado de conservação e de funcionamento das suas componentes urbanas básicas, pelo que é lícito concluir que qualquer área urbana, central ou mais periférica, com valor patrimonial ou sem ele, mais ou menos consolidada, desde que apresente sinais de insuficiência, degradação ou de desqualificação urbana, pode ser objeto de integração em ARU para efeitos de desenvolvimento de uma ORU.

Uma ARU, enquanto *“parcela territorial que justifica uma intervenção integrada”* no âmbito do RJRU (do preâmbulo do Decreto-Lei nº 3007/2009, de 23 de outubro), deverá, ainda, ser entendida como uma área

¹ Definidas como *“o conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área”* (alínea h do artigo 2º).

dimensionada, essencialmente, para suprir necessidades básicas das populações residentes e/ou utentes, facilitando as deslocações pedonais de abastecimento diário e o recurso a equipamentos de proximidade requerendo um planeamento multisetorial e exigindo a participação de diferentes atores.

Da análise da informação anteriormente apresentada resulta um conjunto de linhas orientadoras mais práticas, que foram definidas para efeitos de análise das dinâmicas territoriais existentes no Concelho de Castelo de Paiva, bem como para o desenvolvimento da proposta de delimitação da ARU da Vila da Raiva. Essas linhas podem ser agrupadas em quatro categorias distintas:

- **Urbanísticas** – relacionadas com a época urbana de desenvolvimento e/ou transformação do tecido urbano, que lhe confere características morfológicas próprias e propícias para procedimentos mais homogêneos de gestão urbanística.

Nesse sentido, a delimitação das ARU deverá assentar na compreensão da génese e fases de evolução/crescimento do tecido urbano. Para além disso, deverá abarcar um número significativo de edifícios com necessidade de obras de reabilitação ou de manutenção, ocupados ou devolutos, privilegiando a inclusão de prédios urbanos no mercado imobiliário, e privilegiar, tanto quanto possível, a delimitação pelos eixos de via, acentuar a tónica da preocupação com o espaço público (e espaços verdes urbanos) e respeitar a estrutura de cadastro e dos conjuntos urbanísticos existentes.

- **Dinâmicas** – relacionadas com a existência de dinâmicas socioeconómicas e urbanísticas próprias e reconhecíveis, que podem influir na intensidade e velocidade do processo de reabilitação urbana (e.g. áreas com maior potencial ligado desenvolvimento de serviços e outras atividades económicas; espaços comerciais degradados obsoletos, com potencial de refuncionalização e de atração de novos investimentos, e outras microcentralidades em processo de degradação; áreas com qualidades para o incremento da habitação e dos equipamentos; vazios urbanos).

A delimitação das ARU deverá considerar, neste sentido, as áreas adjacentes dinâmicas que apresentem relações físicas e funcionais e/ou aquelas que, por razões estratégicas e pelas suas condições locativas, urbanísticas, patrimoniais e socioeconómicas, possam contribuir decisivamente para o processo de reabilitação urbana, conferindo maior massa crítica à intervenção e, por essa via, melhores condições que estimulem o desenvolvimento económico e a coesão social no território. No sentido contrário, deverá evitar-se a integração de áreas descontínuas e heterogêneas, ou que, por encerrarem lógicas urbanas distintas, possam contribuir para alguma desfocagem do objeto central de intervenção.

- **Dimensão territorial** – relacionadas a identificação das principais valências, equipamentos e monumentos existentes em cada uma das áreas a delimitar, que se assumem como elementos estruturantes do território e contribuem para as dinâmicas e vivências do mesmo.

A delimitação das ARU deverá atender, deste modo, à valorização dos valores patrimoniais existentes, designadamente património fundiário e imobiliário classificado, em vias de classificação ou de interesse municipal, bem como à inclusão de equipamentos públicos de proximidade e à promoção da acessibilidade universal aos mesmos.

- **Continuidade estratégica** – relacionadas com os objetivos estratégicos da política urbana municipal, plasmados em diversos instrumentos de política e documentos estratégicos de planeamento de nível local, municipal e supramunicipal. Incluem, por exemplo, projetos públicos não habitacionais relevantes para a estratégia de cidade.

1.2. Metodologia para a delimitação da ARU

1.2.1. Metodologia adotada

Atendendo às linhas de orientação anteriormente apresentadas, designadamente às linhas de orientação “urbanísticas” e “dinâmicas”, procedeu-se à análise da viabilidade de delimitação de ARU nos aglomerados populacionais de Castelo/Fornos, Gondarém/Midões, Oliveira do Arda/Raiva, Pedrido, Real, Sabariz, Sardoura/São Martinho e Sobrado e, por conseguinte, à proposta de definição de ARU no Concelho de Castelo de Paiva.

Para o efeito, adotou-se a seguinte metodologia de trabalho:

- **Etapas 1.** Identificação e análise dos critérios a ter em conta na delimitação de ARU, com vista à definição de linhas orientadoras para a delimitação das ARU no Concelho de Castelo de Paiva;
- **Etapas 2.** Análise das dinâmicas territoriais do Concelho, tendo por base a seleção de um conjunto de indicadores estatísticos relacionados com as linhas orientadoras anteriormente referidas;
- **Etapas 3.** Avaliação da viabilidade de delimitação dos aglomerados populacionais do Concelho de Castelo de Paiva inicialmente selecionados e desenvolvimento de uma proposta de definição de ARU, tendo por base os critérios de delimitação apresentados na Etapa 1 e as dinâmicas territoriais identificadas na Etapa 2.

Neste âmbito, elenca-se, de seguida, os indicadores estatísticos da BGRI/INE selecionados para a análise das dinâmicas territoriais do Concelho de Castelo de Paiva:

- | | |
|--|--|
| • Densidade populacional (2011) | • Densidade de edifícios construídos antes de 1945 |
| • Índice de envelhecimento da população (2011) | • Densidade de edifícios com mais de 30 anos |
| • Densidade de população empregada no setor terciário (2011) | • Densidade de edifícios construídos após 1991 |
| • Densidade de edificado (2011) | • Índice de envelhecimento do edificado (2011) |
| • Densidade de edifícios construídos antes de 1919 | • Densidade de alojamentos vagos (2011) |

A análise destes indicadores, que se encontram espacializados nas figuras que constam do Anexo I, permitiu não só aferir a exequibilidade de proceder à delimitação de ARU nos aglomerados populacionais em apreço, como também identificar aspetos a considerar para efeitos de elaboração de uma proposta de definição de ARU no Concelho. Esses aspetos são apresentados de seguida.

Considerações gerais

- A análise dos indicadores “densidade populacional”, “densidade de edificado” e “densidade de população empregada no setor terciário”, para o ano censitário de 2011, permite constatar que o aglomerado da Vila do Sobrado, que corresponde ao centro histórico de Castelo de Paiva, assume destaque para qualquer um dos indicadores anteriormente elencados. Não obstante, outros aglomerados merecem ser

também referidos, salientando-se, neste contexto, São Martinho de Sardoura, Santa Maria de Sardoura, Castelo/Fornos, Pedorido, Póvoa, Oliveira do Arda, Raiva e Real.

- No que respeita ao indicador “índice de envelhecimento da população”, verifica-se que, no mesmo ano base, outros dois aglomerados merecem também referência, sendo estes Gondarém e Midões. No entanto, deve ser tido em consideração o facto de existir uma baixa densidade de edificado nestes aglomerados (tal como se verá nos pontos seguintes), o que aponta para um reduzido número de residentes, tornando menos relevante este aspeto.

Considerações específicas

- A análise do indicador “densidade de edifícios construídos antes de 1919” permite constatar que os maiores valores de densidade se encontram associados ao centro histórico da Vila do Sobrado e ao aglomerado populacional de Castelo/Fornos. O indicador “densidade de edifícios construídos antes de 1945” permite aferir o reforço da tendência de assentamento da população em torno destes dois aglomerados populacionais, a par da densificação, ainda que a menor escala, de outros aglomerados, de que são exemplo Pedorido, ou até mesmo povoações de pequena dimensão como Sá, Ladroeira e Fundo da Vila. No que respeita, por fim, ao indicador “densidade de edifícios com mais de 30 anos”, constata-se que os maiores valores de densidade de edificado com estas características se registaram na Vila do Sobrado e imediações, Castelo/Fornos e Pedorido, merecendo ainda destaque os casos de Ladroeira, Cruz de Agra e o centro de Oliveira do Arda.
- Em relação às áreas de edificação mais recente, o indicador “densidade de edifícios construídos após 1991” permite constatar que as áreas do Concelho onde se registaram, ao longo das últimas duas décadas, dinâmicas mais expressivas ao nível da construção nova corresponderam a São Martinho da Sardoura, Cruz de Agra, Farrapa/Feitoria/Carreiros, Real, Oliveira do Arda e Póvoa/Germunde.
- A análise do “índice de envelhecimento dos edifícios”, que relaciona o número de edifícios construídos após 2001 com o número de edifícios construídos antes de 1960, mostra, por seu turno, que este indicador possui expressão em aglomerados do Concelho de Castelo de Paiva já referidos anteriormente – i.e., Sobrado e Castelo/Fornos –, a par dos aglomerados populacionais de Bairros e de Serradelo. Para além destes, importa salientar outros aglomerados de pequena dimensão, de que são exemplos a área envolvente a São Martinho de Sardoura, Ladroeira, Paradela/Fundo de Vila, Moinhos, Gondra, Arejinha e Germunde.
- Por fim, no que se refere ao indicador “densidade de alojamentos vagos”, verifica-se que os maiores valores de densidade se registaram nas áreas que concentram, por um lado, uma maior densidade de edificado mais envelhecido, designadamente na Vila do Sobrado, Castelo/Fornos e Pedorido. Merecem

também destaque, ainda que a uma menor escala, os casos de Oliveira do Arda, Serradelo, Cruz da Carreira/Nojões, Farrapa/Feitoria/Carreiros e Real.

1.2.2. Proposta de definição da ARU

Tendo por base as linhas orientadoras apresentadas no subcapítulo 1.1 e as considerações anteriormente tecidas, torna-se possível afirmar que, de um modo geral, a Vila do Sobrado e, a uma menor escala, os aglomerados populacionais de Castelo/Fornos e de Pedorido são aqueles que registam dinâmicas territoriais expressivas no que toca à fixação de população, atividades e edificado, a par da presença de valores patrimoniais associados à maior concentração de edifícios mais envelhecidos e que se encontram, em alguns casos, devolutos (sendo este um indicador da insuficiência, degradação ou obsolescência dos mesmos).

Apesar de os aglomerados populacionais de São Martinho de Sardoura, Oliveira do Arda, Real e Póvoa/Germunde registarem dinâmicas territoriais que não podem ser ignoradas, verifica-se que grande parte destas se encontram associadas a episódios mais recentes de ocupação do território. Por outro lado, ainda que se tenha identificado um conjunto de aglomerados populacionais que concentram edificado envelhecido, importa notar que a grande maioria destes corresponde a aglomerados que, face à sua pequena dimensão, não se assumem como importantes polos de urbanidade à escala do Concelho.

Não obstante as necessidades que possam existir em vários locais do Concelho de Castelo de Paiva em matéria de reabilitação de edificado, de infraestruturas, de equipamentos ou de espaços de utilização coletiva, a análise apresentada dificulta, deste modo, a criação de um racional que permita fundamentar devidamente, à luz do RJRU, a delimitação de oito ARU num território marcado pela ruralidade e pela baixa densidade de ocupação populacional.

Tendo por base as considerações aqui tecidas, bem como o conjunto de critérios que devem ser considerados para a delimitação de ARU e que advêm do RJRU, conclui-se que os aglomerados populacionais do Concelho que apresentam as características mais propícias para a delimitação de ARU correspondem à Vila do Sobrado, Castelo/Fornos, Pedorido e Vila da Raiva. A coexistência de usos rurais e urbanos, bem como de áreas de reserva e de valorização ambiental no Concelho de Castelo de Paiva aconselha, de um modo geral, que os limites das ARU a definir se restrinjam, tanto quanto possível, ao tecido urbano consolidado.

Esta proposta de definição de ARU é, de certo modo, concordante com os planos atualmente vigentes no Concelho de Castelo de Paiva e, de forma ainda mais vincada, com a já prevista revisão do PDM, que representará o modelo territorial que se pretende para o Concelho. Ainda que este modelo não se encontre definido, o documento *“Regeneração Urbana – Uma visão estratégica para Castelo de Paiva”* estabelece que o caráter de baixa densidade de ocupação do Concelho impõe a configuração de um sistema urbano equilibrado e policêntrico, pelo que grande parte dos investimentos deverá ser direcionado para núcleos urbanos estruturados, infraestruturados e acessíveis – de que são exemplo a Vila do Sobrado e, a um menor nível, os aglomerados de Pedorido, Castelo/Fornos e de Vila da Raiva.

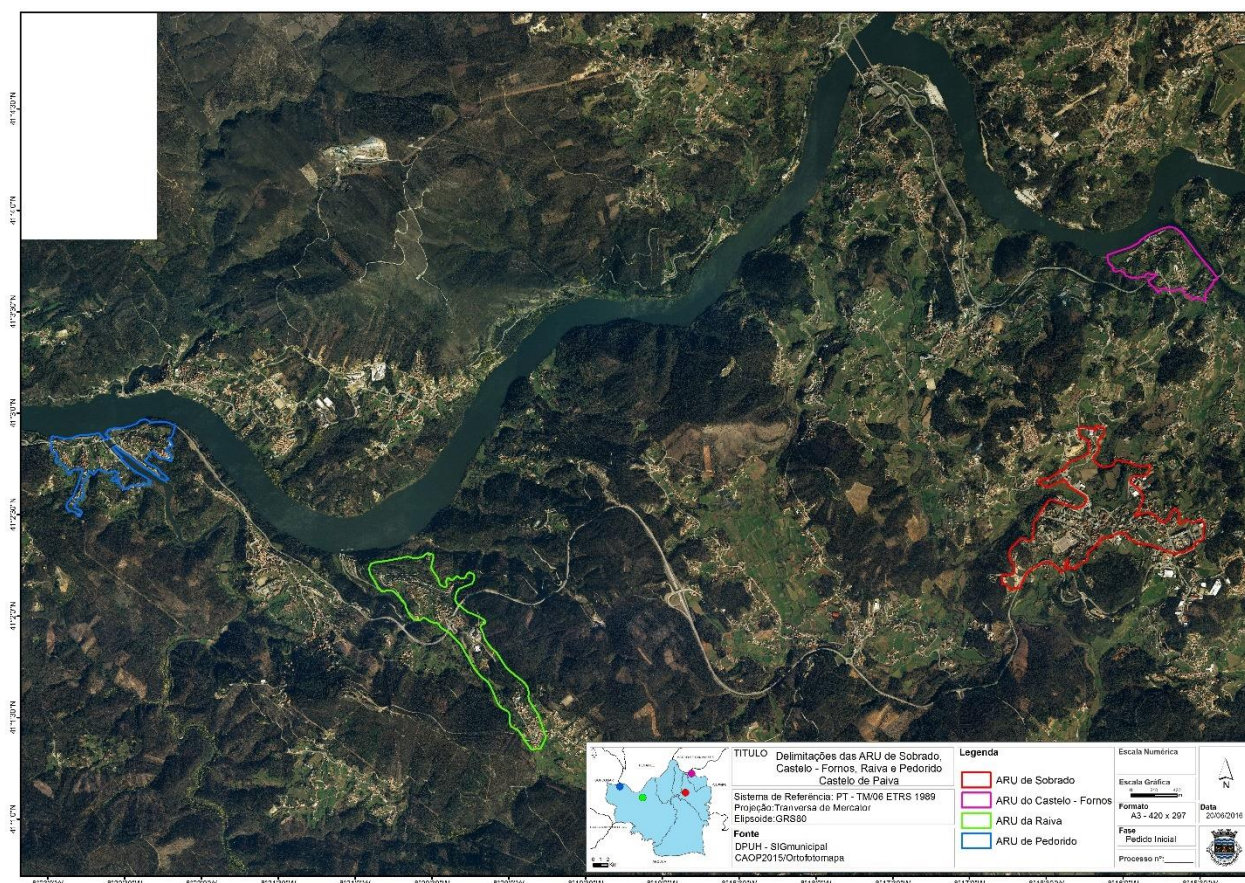


Figura 3 Proposta de delimitação das ARU de Castelo de Paiva

Fonte: SIG do Município de Castelo de Paiva

1.3. Caracterização da ARU

Neste subcapítulo é apresentado o enquadramento geográfico da ARU da Vila da Raiva, bem como, a caracterização geral desta Área de Reabilitação Urbana, nomeadamente a caracterização demográfica e socioeconómica, a caracterização do uso e ocupação do solo da ARU, a caracterização do tecido urbano, bem como a caracterização dos equipamentos e do património cultural.

1.3.1. Planta de delimitação da ARU da Vila da Raiva

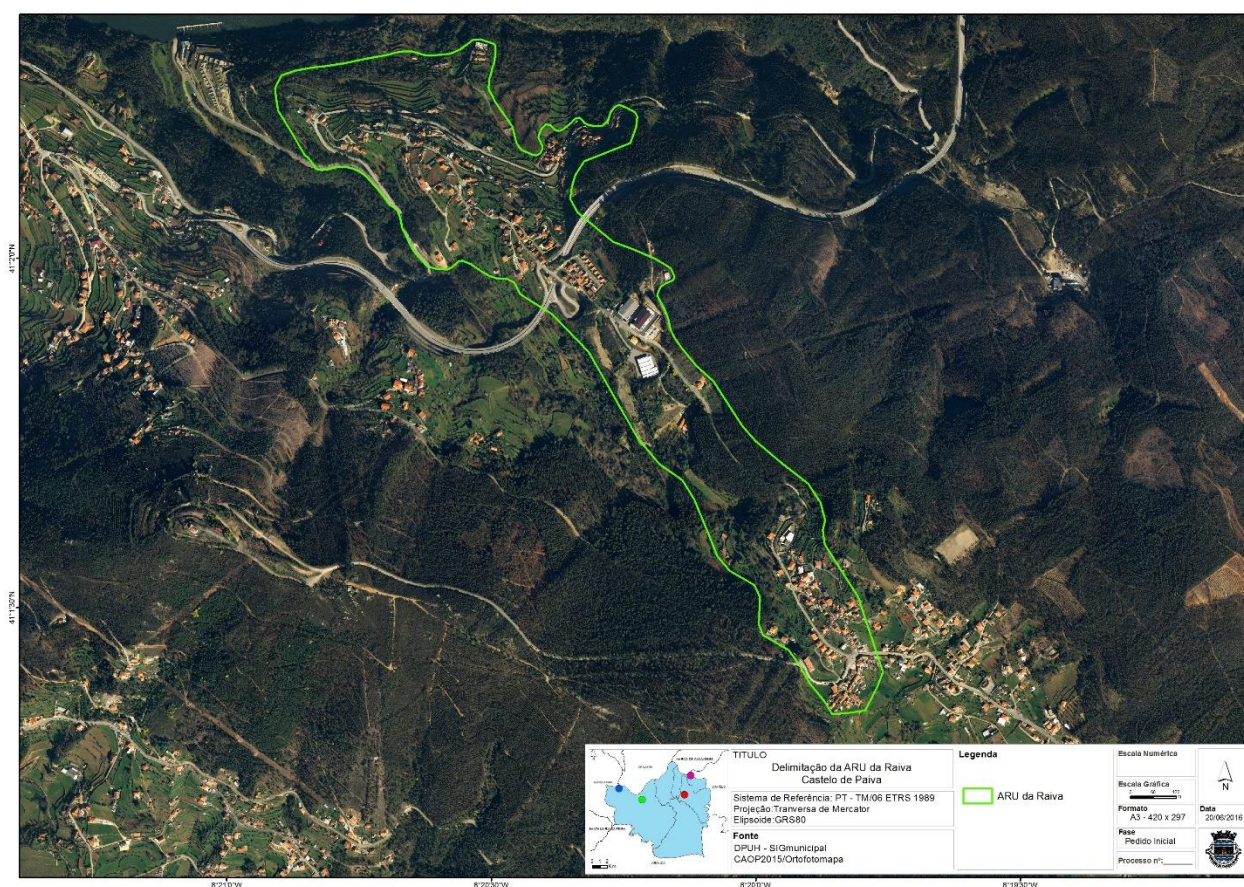


Figura 4 Localização da ARU da Vila da Raiva

Fonte: SIG do Município de Castelo de Paiva

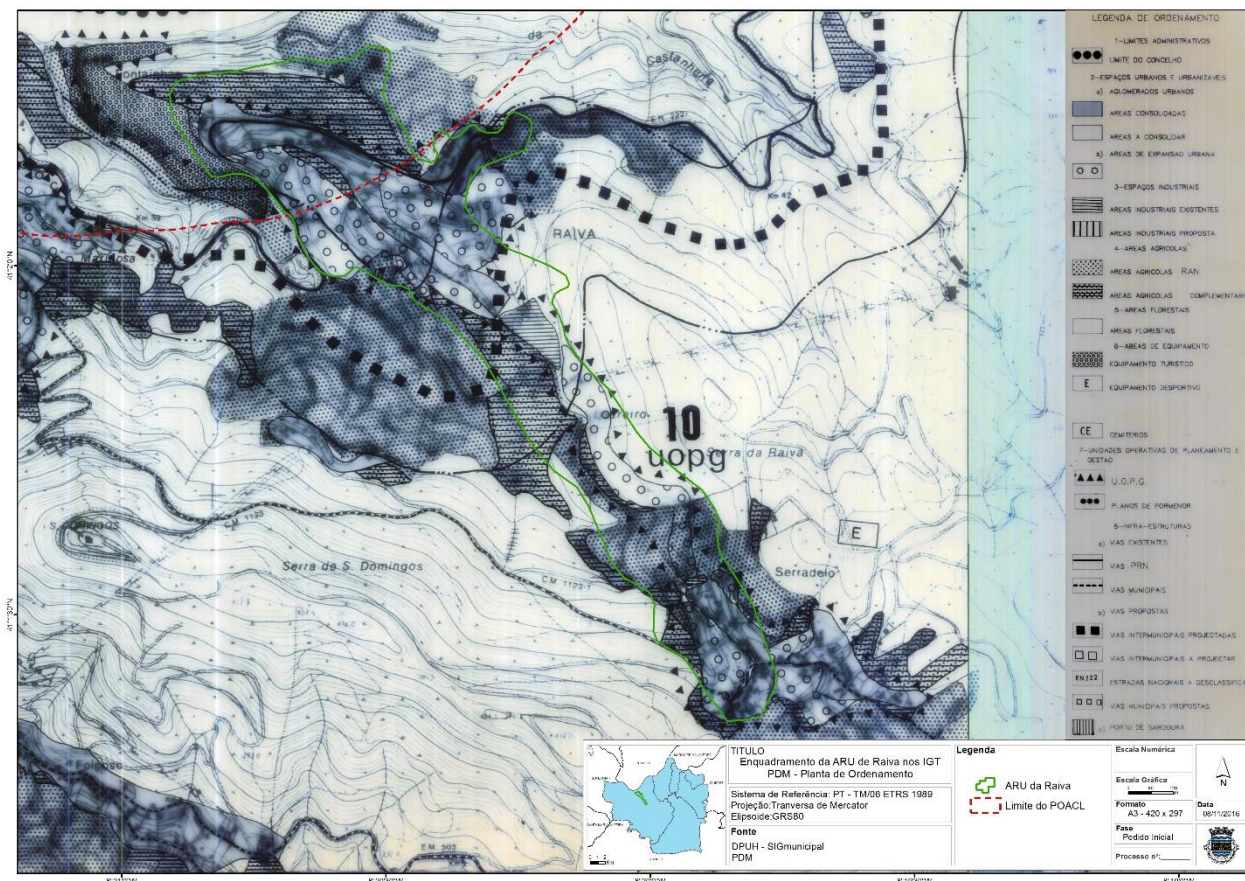


Figura 5 Planta de Ordenamento do PDMCP – ARU da Vila da Raiva

Fonte: SIG do Município de Castelo de Paiva



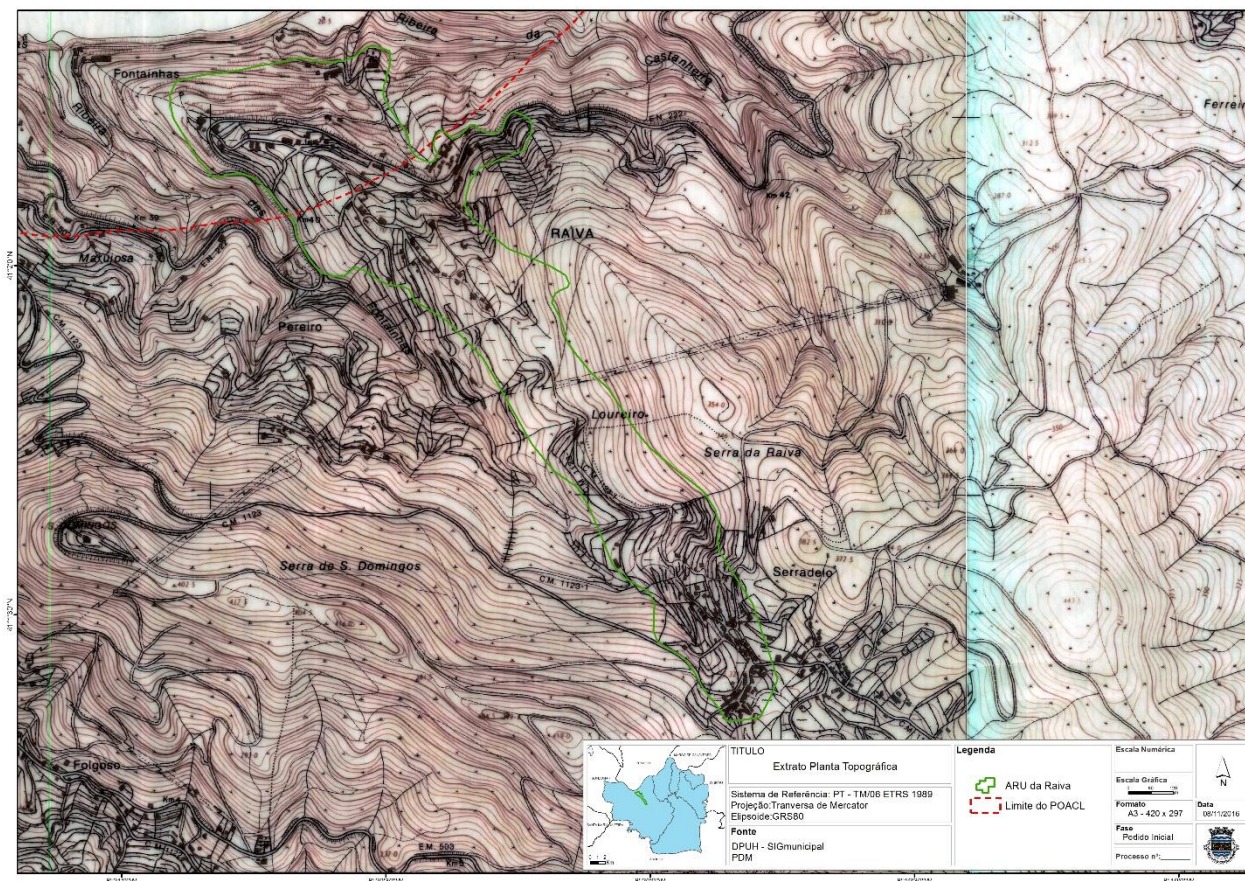


Figura 7 Planta Topográfica do PDMCP – ARU da Vila da Raiva

Fonte: SIG do Município de Castelo de Paiva

A ARU da Vila da Raiva (Figuras 4, 5, 6 e 7) localiza-se na União de Freguesias da Raiva, Pedorido e Paraíso, apresenta uma área de 67,6 hectares e é servida pela EN 222. Esta ARU engloba dois aglomerados populacionais - a Raiva e Serradelo - que se encontram ligeiramente separados por uma área que integra solo rústico, na proximidade da qual se encontra implantado um equipamento desportivo. A integração de ambos os aglomerados populacionais na mesma ARU encontra, no entanto, justificação não só nas relações funcionais que existem entre os mesmos, como também na criação, a médio prazo, de uma urbanização na área de transição destes aglomerados e na perspetiva da expansão do equipamento referido.

A ARU da Vila da Raiva foi traçada pela rede viária principal e 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.

A ARU em apreço contempla as principais zonas consideradas críticas para a reabilitação urbana na Vila da Raiva, concentrando grande parte das áreas com problemas de degradação ou obsolescência dos edifícios, os principais equipamentos de uso coletivo e elementos patrimoniais relevantes, as áreas mais dinâmicas, assim como um conjunto alargado de espaços públicos com necessidades de qualificação e valorização.

A proposta de delimitação da ARU da Vila da Raiva teve como base a análise detalhada das características e dinâmicas da área englobada pelo perímetro urbano.

Com base nas características socio-funcionais do território, foram considerados critérios relacionados com a sua estrutura urbana, as suas características morfológicas e com a existência de dinâmicas próprias, que pudessem influir na intensidade e velocidade do processo de reabilitação. Foram assim identificados os principais pontos críticos, que apresentam insuficiências e sinais degradação ou de desqualificação urbana que justificam a integração em ARU para efeitos de desenvolvimento operações de reabilitação urbana. Podem, a este nível, ser evidenciados, dois principais centros urbanos, o de Raiva e de Serradelo, que apresentam sinais evidentes de degradação e ruína do edificado.

1.3.2. Diagnóstico da ARU da Vila da Raiva

Neste capítulo apresenta-se uma caracterização do modelo habitacional da ARU da Vila da Raiva. A caracterização da ARU da Vila da Raiva é efetuada tendo por base:

- Características demográficas e socioeconómicas;
- Características de uso e ocupação do solo;
- Características do tecido urbano;
- Infraestruturas e equipamentos;
- Património cultural.

Caracterização demográfica

Segundo dados do Instituto Nacional de Estatística (BGR1), em 2011, residiam em Castelo de Paiva 16 733 indivíduos. A Figura 8 apresenta a população residente no Concelho e na ARU da Vila da Raiva para os anos de 2001 e 2011. Esta evidencia que o Concelho de Castelo de Paiva registou, entre 2001 e 2011, uma perda populacional de 3,49%, enquanto a ARU da Vila da Raiva registou um aumento populacional de 2,73%. Importa ainda referir que a ARU da Vila da Raiva aglomerava 2,40% da população do Concelho

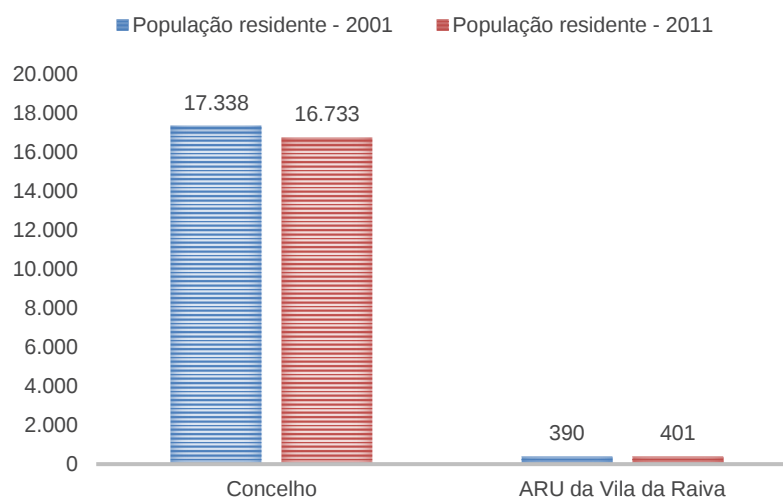


Figura 8 População residente no Concelho e ARU em 2001 e 2011

Fonte: Instituto Nacional de Estatística

Tabela 1 População residente no Concelho e ARU por sexo, em 2011

Local de residência	População residente (Nº) 2011		
	Total	Homens	Mulheres
Castelo de Paiva	16 733	8 184	8 549
ARU da Vila da Raiva	401	199	202

Fonte: Instituto Nacional de Estatística

No que concerne à população residente por sexo (Tabela 1), predominavam em 2011, em ambas as unidades territoriais em análise, habitantes do sexo feminino e relativamente ao número de famílias, a Figura 9 demonstra que se registou, para ambas as unidades territoriais em apreço, um ligeiro crescimento entre os anos de 2001 e 2011.

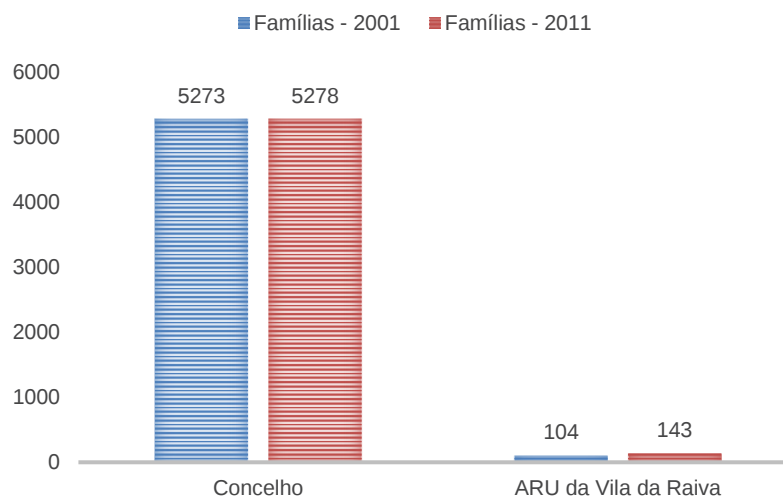


Figura 9 Famílias no Concelho e ARU em 2001 e 2011

Fonte: Instituto Nacional de Estatística

Quanto à distribuição da população residente por grupos etários, verifica-se que, em 2011, o Concelho de Castelo de Paiva apresentava uma maior proporção de população com idade compreendida entre os 0 e os 24 anos (28,72%), face à ARU da Vila da Raiva, onde prevalecia uma proporção de população com idade compreendida entre os 25 e os 64 anos (55,86%), seguindo-se a proporção de população com 65 ou mais anos de idade (16,21%) (Figura 10).

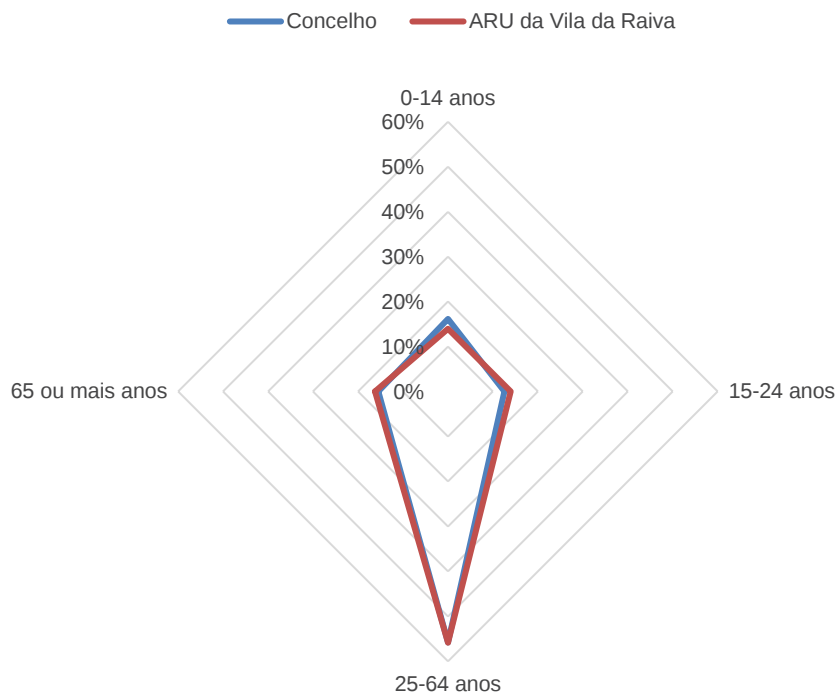


Figura 10 População residente no Concelho e ARU, por grupo etário, em 2011

Fonte: Instituto Nacional de Estatística

Caracterização socioeconómica

Realiza-se de seguida uma breve caracterização socioeconómica das unidades territoriais em análise. Relativamente ao nível de escolaridade atingido pela população residente, verifica-se que, em 2011, a ARU da Vila da Raiva apresentava uma maior proporção de população com o ensino básico completo (71,32%). Esta proporção era superior à registada para o Concelho de Castelo de Paiva (67,21%) (Figura 11).

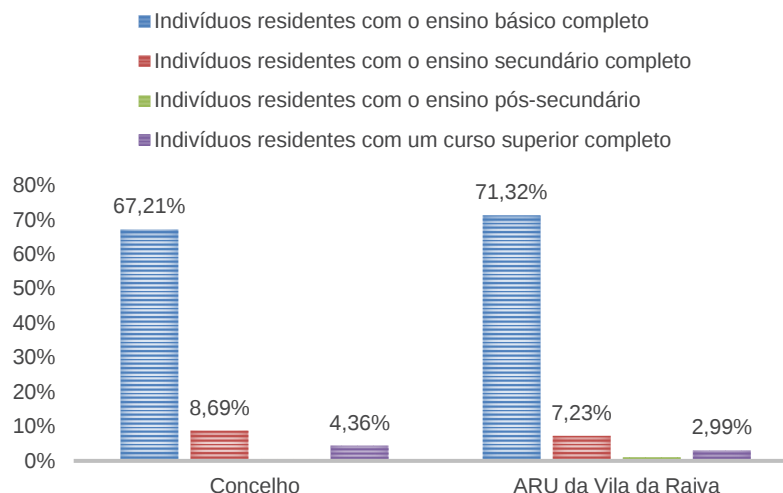


Figura 11 População residente no Concelho e ARU, por nível de ensino mais alto concluído, em 2011

Fonte: Instituto Nacional de Estatística

Tabela 2 População residente no Concelho e ARU por situação em matéria de emprego, em 2011

Local de residência	População residente (Nº) 2011	Indivíduos residentes empregados (Nº) 2011	Indivíduos residentes empregados (%) 2011	Indivíduos residentes pensionistas ou reformados (Nº) 2011	Indivíduos residentes pensionistas ou reformados (%) 2011
Castelo de Paiva	16 733	6 150	36,75%	4 691	28,03%
ARU da Vila da Raiva	401	132	32,92%	89	22,19%

Fonte: Instituto Nacional de Estatística

Tendo em conta que estes indicadores se refletem nos níveis de emprego registados nas unidades territoriais em apreço, apresentam-se, na Tabela 2, o número de indivíduos residentes empregados e o número de indivíduos pensionistas ou reformados. Comparativamente ao Concelho de Castelo de Paiva, a ARU da Vila da Raiva apresentava uma proporção inferior de indivíduos residentes empregados (32,92% vs. 36,75% no Concelho).

A Figura 12 evidencia a distribuição da população residente empregada por setores de atividade. Como é possível verificar, no Concelho de Castelo de Paiva existia uma maior proporção da população residente empregada no setor secundário (51,22%, seguindo-se o setor terciário com 46,02%). Para a ARU da Vila da Raiva é evidente uma maior proporção de população residente empregada no setor secundário (54,55%), apresentando uma proporção de população residente empregada no setor terciário de 41,67% e uma proporção de população residente empregada no setor primário de apenas 3,79%.

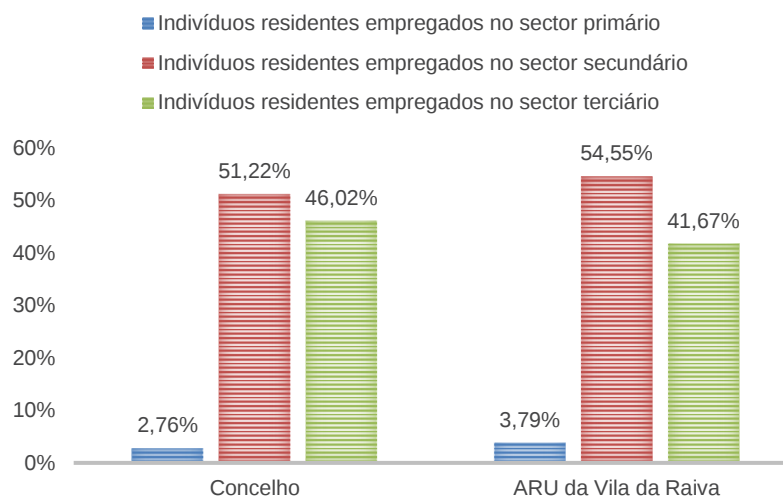


Figura 12 População residente empregada no Concelho e ARU, por sector de atividade, em 2011

Fonte: Instituto Nacional de Estatística

Ocupação do Solo

A análise da classificação e qualificação do solo do território abrangido pelas ARU da Vila da Raiva apoiou-se na análise da Carta de Ocupação do Solo (COS), à escala 1:25 000, da Direção-Geral do Território (DGT).

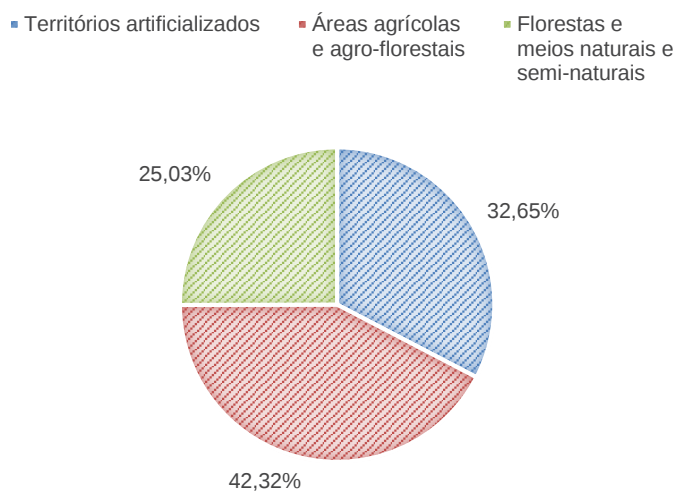


Figura 13 Qualificação do solo na ARU da Vila da Raiva, segundo o nível I da COS, em 2007

Fonte: COS (DGT)

Segundo o nível I da COS de 2007, a tipologia de qualificação do solo dominante correspondia à tipologia “áreas agrícolas e agro-florestais”, com 42,32% da área da ARU, sendo seguida pela tipologia “territórios artificializados”, com 32,65% da área da ARU.

Tendo como referência o nível II da COS de 2007, é possível caracterizar com maior pormenor as classes de ocupação do solo. A Figura 14 apresenta estas categorias. A este nível, importa referir que, a classe dominante era a classe “áreas agrícolas heterogêneas”, correspondendo a 39,32% da área de reabilitação urbana, seguindo-se a classe “florestas”, com 21,83% do território abrangido pela ARU, e a classe “tecido urbano” ocupava, nesse mesmo ano, 19,83% da ARU da Vila da Raiva.

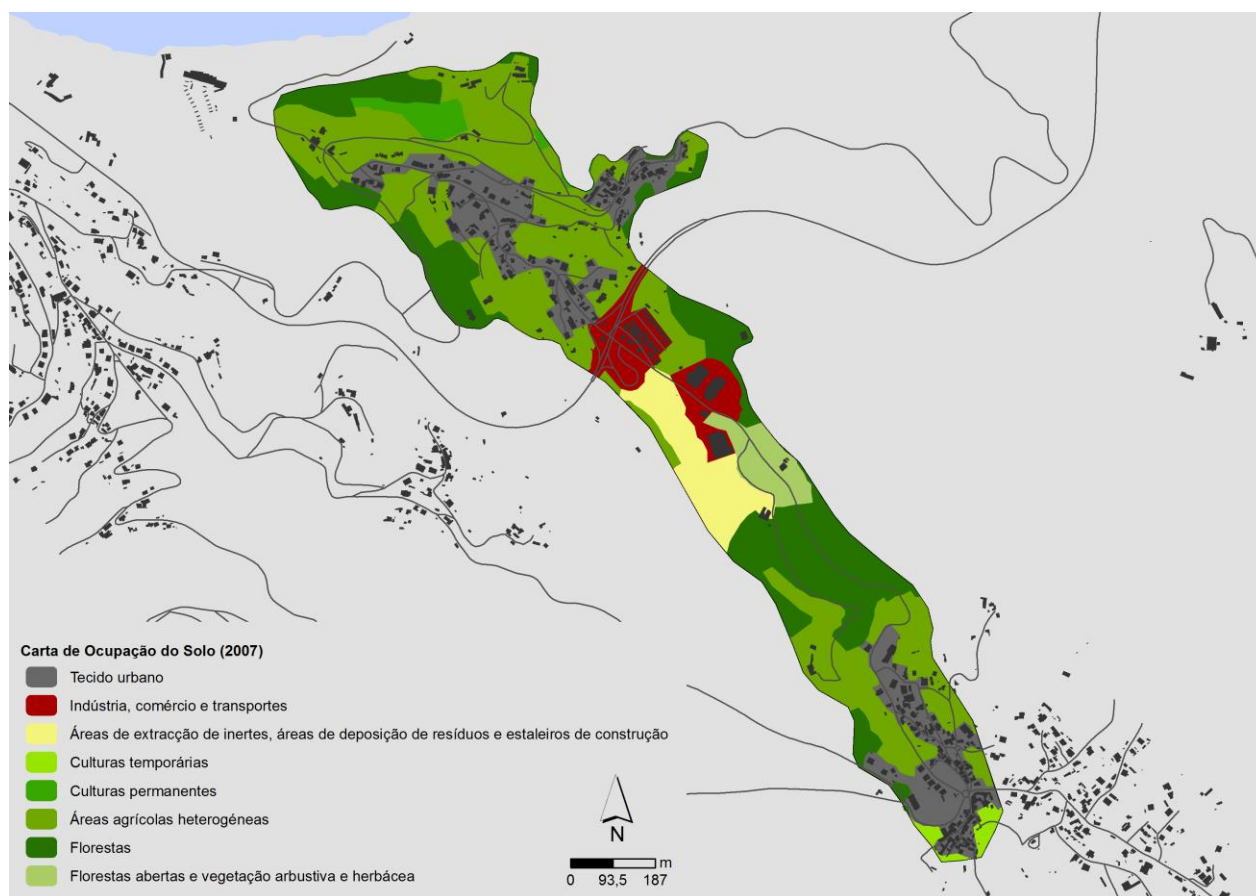


Figura 14 Qualificação do solo da ARU da Vila da Raiva, segundo o nível II da COS, em 2007

Fonte: COS (DGT)

Sistema de Referência: PT-TM06/ETRS89

Agregando as tipologias de qualificação do solo para efeitos de determinação das percentagens de solo urbano e solo rural no mesmo período de análise (ver Tabela 3), verifica-se 67,35% de área da ARU se encontrava ocupada por solo rural e 32,65% por solo urbano.

Tabela 3 Agregação das tipologias de ocupação do solo da COS de 2007

Classificação do solo	Qualificação do solo (nível I da COS)
Solo urbano	Territórios artificializados
Solo rural	Áreas agrícolas e agro-florestais Florestas e meios naturais e semi-naturais

Fonte: COS (IGP)

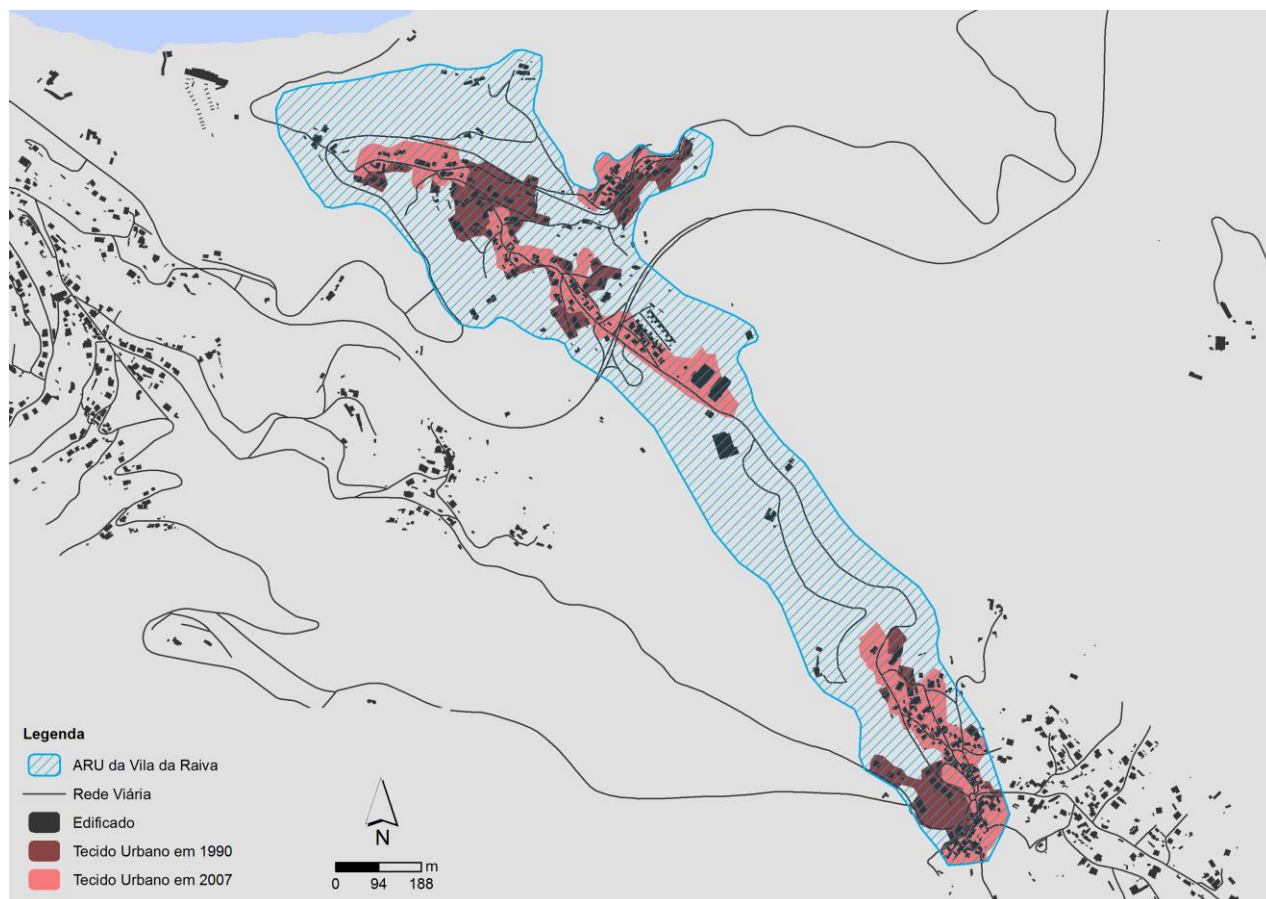


Figura 15 Evolução do tecido urbano da ARU da Vila da Raiva, segundo o nível II da COS, em 1990 e 2007

Fonte: COS (DGT)

Sistema de Referência: PT-TM06/ETRS89

No que respeita à evolução do tecido urbano da ARU da Vila da Raiva (Figura 15), é de salientar que, entre 1990 e 2007, este registou um acréscimo de 13,61%. De facto, em 1990, o tecido urbano ocupava 17,46% da área da ARU em apreço (equivalente a 11,8 hectares), tendo este valor aumentado para 19,83% em 2007. (equivalente a 13,4 hectares).

Tecido Urbano

Importa de seguida analisar os edifícios e, posteriormente, os alojamentos presentes no Concelho de Castelo de Paiva e na ARU da Vila da Raiva.

Como é possível verificar através da Figura 16, o número de edifícios existentes nas unidades territoriais em análise aumentou entre 2001 e 2011. A ARU da Vila da Raiva registou um crescimento de 54,40%, ao passo que, à escala do Concelho o aumento foi de 21,75%.

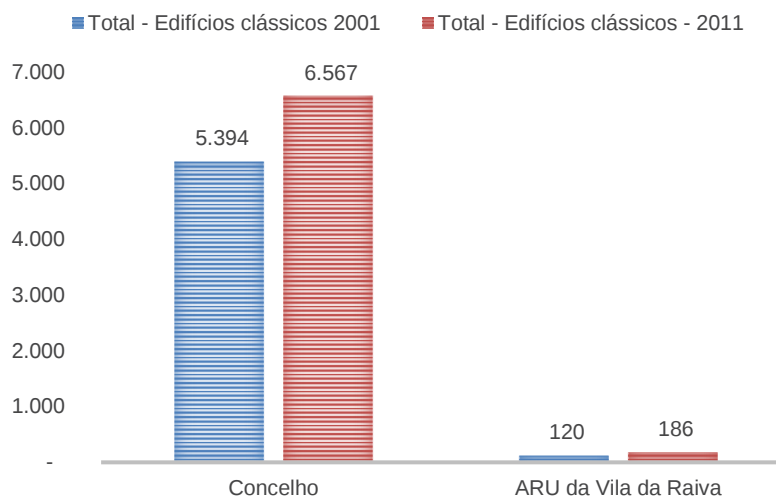


Figura 16 Edifícios clássicos no Concelho e ARU, em 2001 e 2011

Fonte: Instituto Nacional de Estatística

Relativamente à tipologia dos edifícios, em 2011, verifica-se que estes eram maioritariamente edifícios exclusivamente residenciais. O Concelho de Castelo de Paiva e a ARU da Vila da Raiva apresentaram uma proporção de edifícios exclusivamente residenciais superior a 95% (correspondente a 96,33% e 96,77%, na devida ordem).

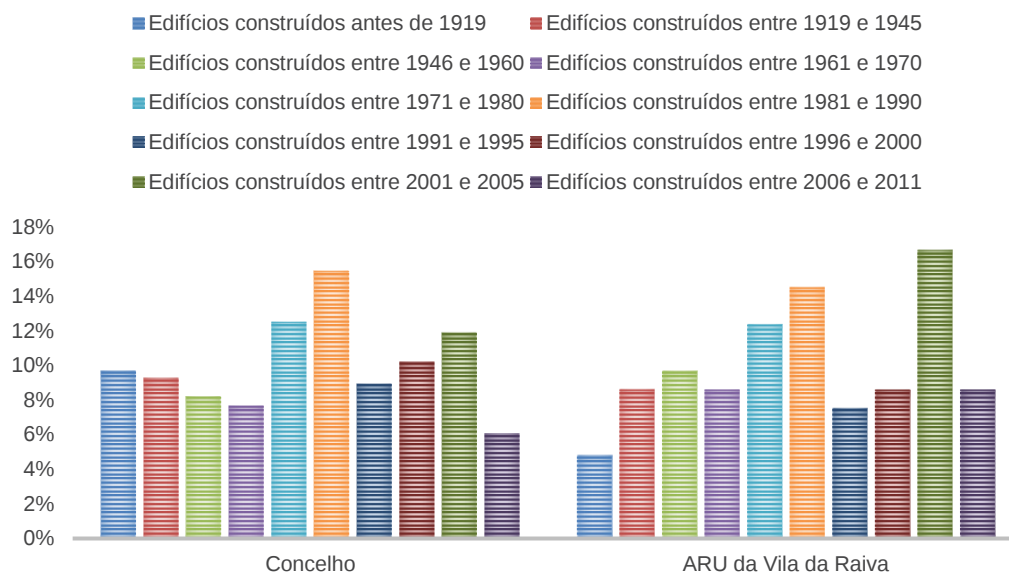


Figura 17 Edifícios clássicos no Concelho e ARU, por época de construção, em 2011

Fonte: Instituto Nacional de Estatística

A Figura 17 apresenta a época de construção do edificado no Concelho de Castelo de Paiva e na ARU da Vila da Raiva. Como é possível verificar, para a ARU da Vila da Raiva, predominavam os edifícios construídos após 1990 (41,40%), seguindo-se os edifícios construídos entre 1981 e 1990 (14,52%) e os edifícios construídos entre 1971 e 1980 (12,37%). O Concelho evidenciou, no geral, uma distribuição homogénea entre diferentes épocas de construção do edificado. Este indicador poderá encontrar-se relacionado com o estado de conservação do edificado, sendo expectável que, sem investimento de recuperação, os edifícios mais degradados se encontrem nas unidades geográficas com maiores proporções de edifícios construídos há um maior período de tempo.

A evolução do número de alojamentos entre 2001 e 2011 é semelhante à evolução do número de edifícios, ou seja, positiva e mais significativa para a ARU da Vila da Raiva, comparativamente ao Concelho (Figura 18). Importa, neste âmbito, fazer referência aos alojamentos vagos registados para as unidades territoriais em apreço. A ARU da Vila da Raiva, bem como o Concelho de Castelo de Paiva, apresentaram proporções de alojamentos familiares vagos inferiores a 13%.

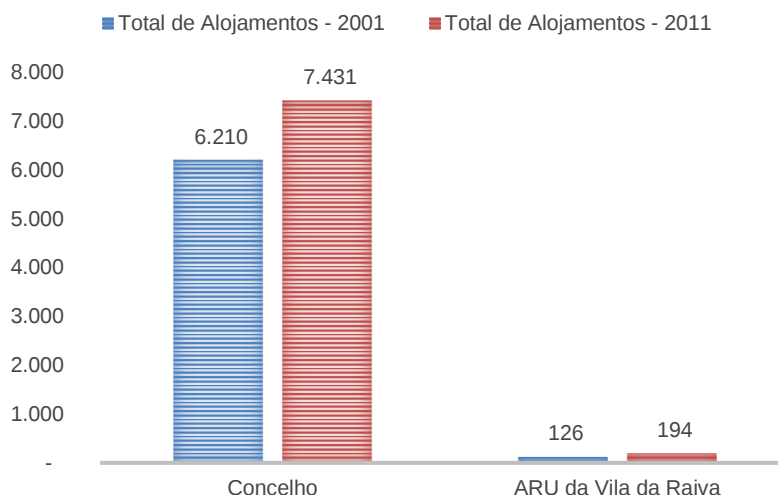


Figura 18 Alojamentos no Concelho e ARU, em 2001 e 2011

Fonte: Instituto Nacional de Estatística

Sendo que o regime de propriedade pode também influenciar a predisposição para intervenções de reabilitação dos alojamentos e o seu estado de conservação, importa analisar a Figura 19. Como é possível verificar, a ARU da Vila da Raiva apresentou uma maior proporção de alojamentos familiares clássicos de residência habitual com proprietário ocupante no total dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual (76,92%). Já o Concelho de Castelo de Paiva apresentou um valor mais reduzido, de 75,05%.

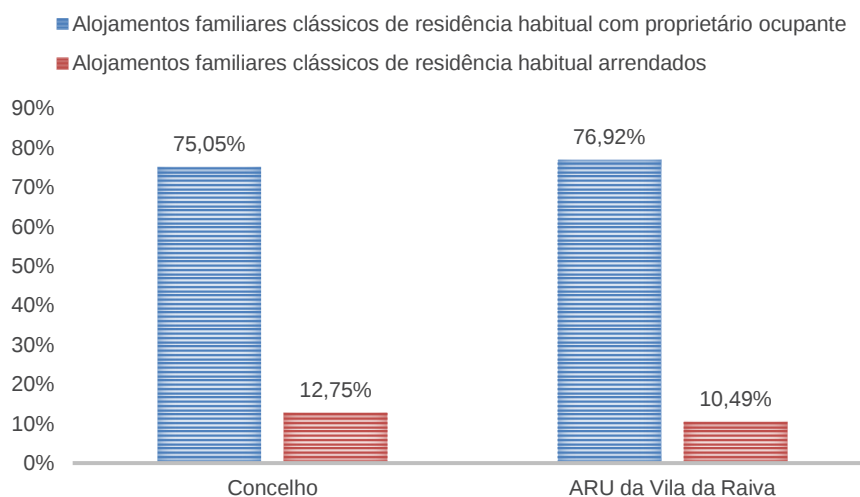


Figura 19 Alojamentos familiares clássicos de residência habitual no Concelho e ARU, em 2011

Fonte: Instituto Nacional de Estatística

Quanto às condições dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual (existência de água, retrete, esgotos e banho), verifica-se que existiam situações pontuais às quais ainda era necessário dar resposta. No entanto, registaram-se para ambas as unidades territoriais em análise, proporções elevadas

de alojamentos familiares clássicos de residência habitual, que evidenciam a existência de água, retrete, esgotos e banho (Figura 20).

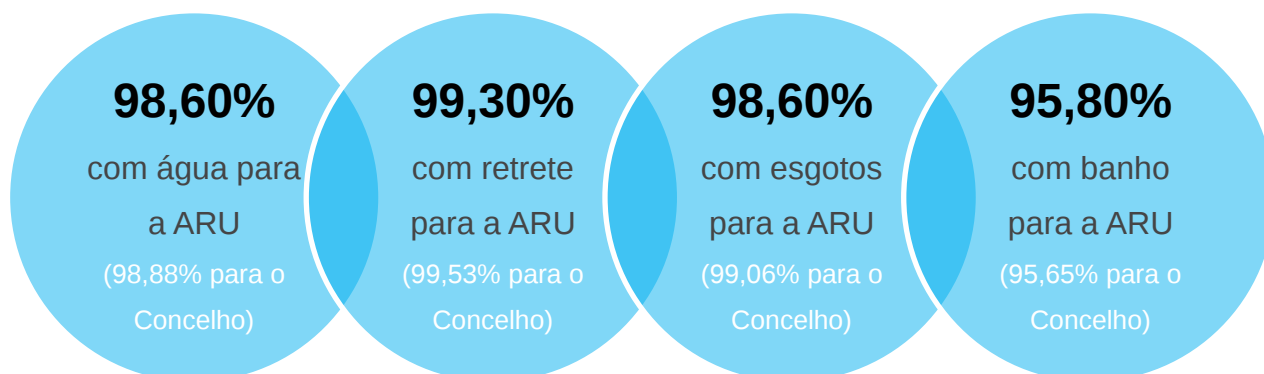


Figura 20 Alojamentos familiares clássicos de residência habitual no Concelho e ARU, segundo existência de condições, em 2011

Fonte: Instituto Nacional de Estatística

No âmbito do desenvolvimento do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) da ARU da Raiva foi promovido o levantamento do estado de conservação e as principais características de 69 edifícios localizados na ARU em apreço. Este levantamento incidu exclusivamente sobre os edifícios cujo estado de conservação foi definido como “Com algumas necessidades de reparação” e como “Muito degradado”.

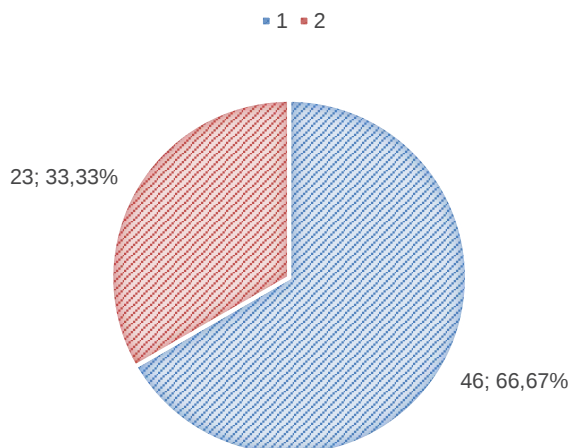


Figura 21 Número de pisos dos edifícios inventariados da ARU da Vila da Raiva

Fonte: Município de Castelo de Paiva, 2016

Analisando o número de pisos do edificado presente na ARU da Vila da Raiva (Figura 21), é possível verificar que, 66,67% do mesmo possui 1 piso (46 edifícios), sendo este o número de pisos por edifício preponderante e que 33,33% do edificado possui 2 pisos (23 edifícios). No total, os edifícios analisados possuem 92 pisos acima da cota soleira e 3 pisos enterrados. Destes 92 pisos foi possível verificar que 89 dizem respeito a

pisos alugados à habitação (96,74%) e que 3 dizem respeito a pisos alugados a comércio ou serviços (3,26%).

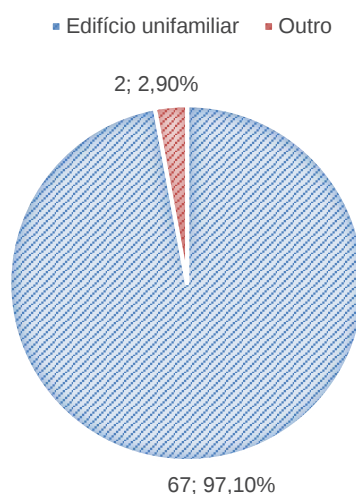


Figura 22 Tipologia dos edifícios inventariados da ARU da Vila da Raiva

Fonte: Município de Castelo de Paiva, 2016

A Figura anterior evidencia que 97,10% dos edifícios analisados são do tipo “Edifício unifamiliar” (67 edifícios) e que apenas 2,90% são do tipo “Outro” (2 edifícios), no qual se englobam edifícios nos quais se desenvolve atividade comercial ou serviços.

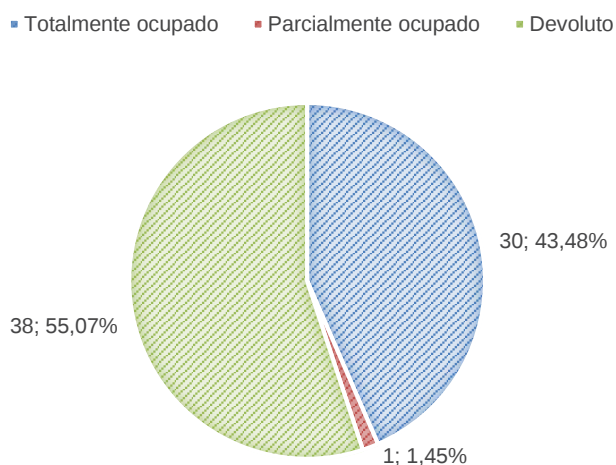


Figura 23 Regime de ocupação dos edifícios inventariados da ARU da Vila da Raiva

Fonte: Município de Castelo de Paiva, 2016

Quanto ao regime de ocupação (Figura 23), verifica-se que o regime que predomina é o “Devoluto” (55,07%), contando 38 edifícios. O regime de ocupação “Totalmente ocupado” caracteriza 43,48% dos edifícios inventariados (30 edifícios) e somente 1 edifício se encontra “Parcialmente ocupado”.

■ Com algumas necessidades de reparação ■ Muito degradado ■ Em ruína

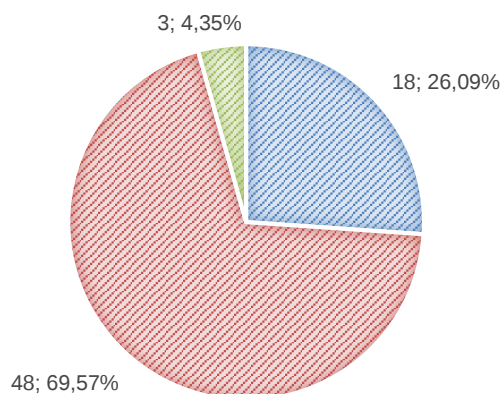


Figura 24 Estado de conservação dos edifícios inventariados da ARU da Vila da Raiva

Fonte: Município de Castelo de Paiva, 2016

A Figura anterior permite verificar que o estado de conservação de 69,57% dos edifícios analisados (48 edifícios) são do estado “Muito degradado”, 26,09% dos edifícios apresentam-se “Com algumas necessidades de reparação” (18 edifícios) e 4,35% dos edifícios encontram-se “Em ruína” (3 edifícios). Posto isto, estima-se que a proporção de edifícios com necessidades de grandes reparações ou muito degradados da ARU da Vila da Raiva seja de 73,91%.

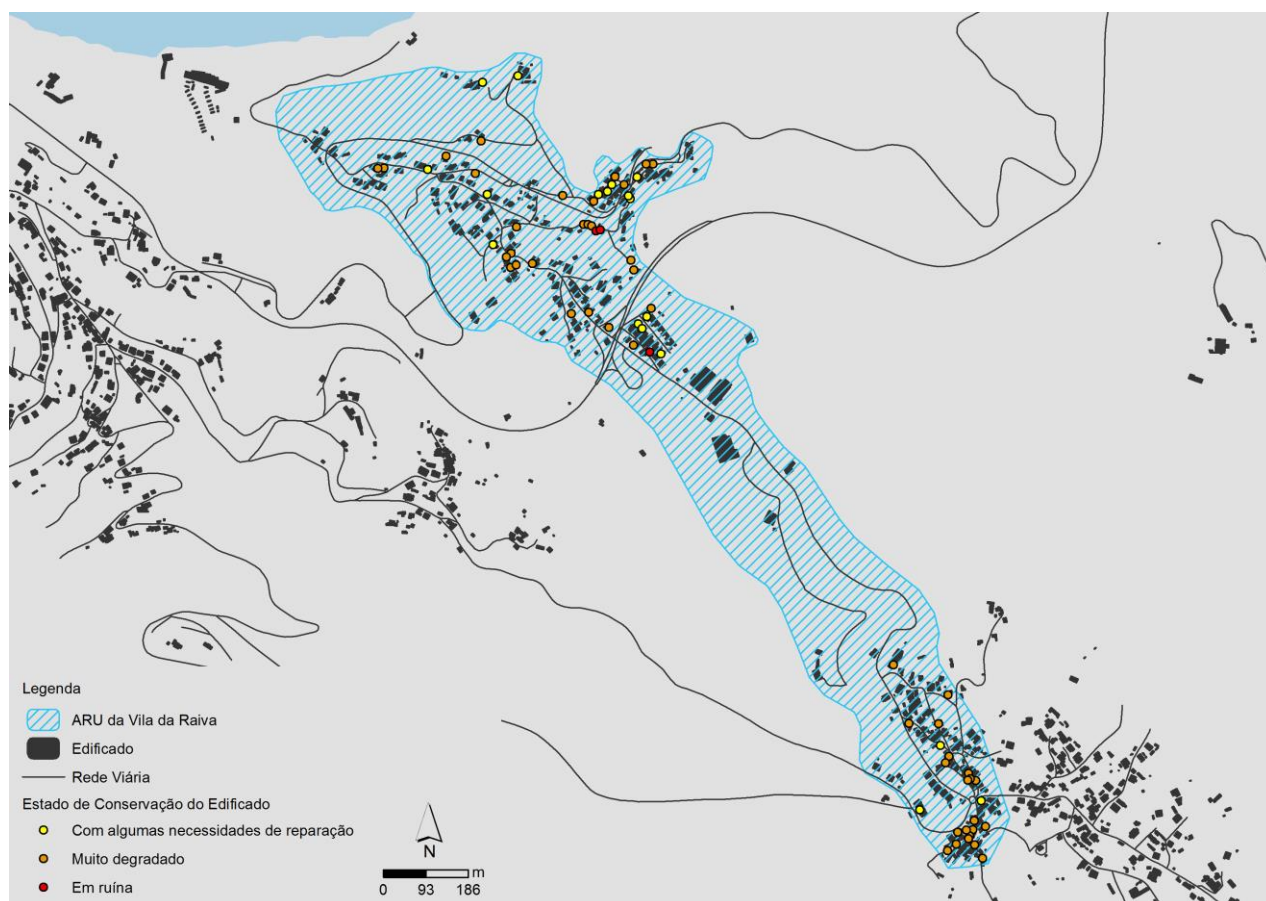


Figura 25 Mapeamento do estado de conservação dos edifícios inventariados da ARU da Vila da Raiva

Fonte: Município de Castelo de Paiva, 2016

Sistema de Referência: PT-TM06/ETRS89

Equipamentos coletivos

A Figura 26 georreferencia os equipamentos coletivos existentes na ARU da Vila da Raiva. Os diversos equipamentos correspondem a diferentes tipologias: culturais, desportivos, de ensino e de recreio e lazer.

Na ARU da Vila da Raiva é possível encontrar os seguintes equipamentos:

- Pavilhão Couto Mineiro do Pejão – Polidesportivo;
- EB1 da Raiva;
- Jardim de Infância Couto Mineiro do Pejão.

À semelhança da ARU de Castelo-Fornos, também a implementação da estratégia de reabilitação urbana na ARU da Vila da Raiva não beneficiará de uma presença abundante de equipamentos coletivos.

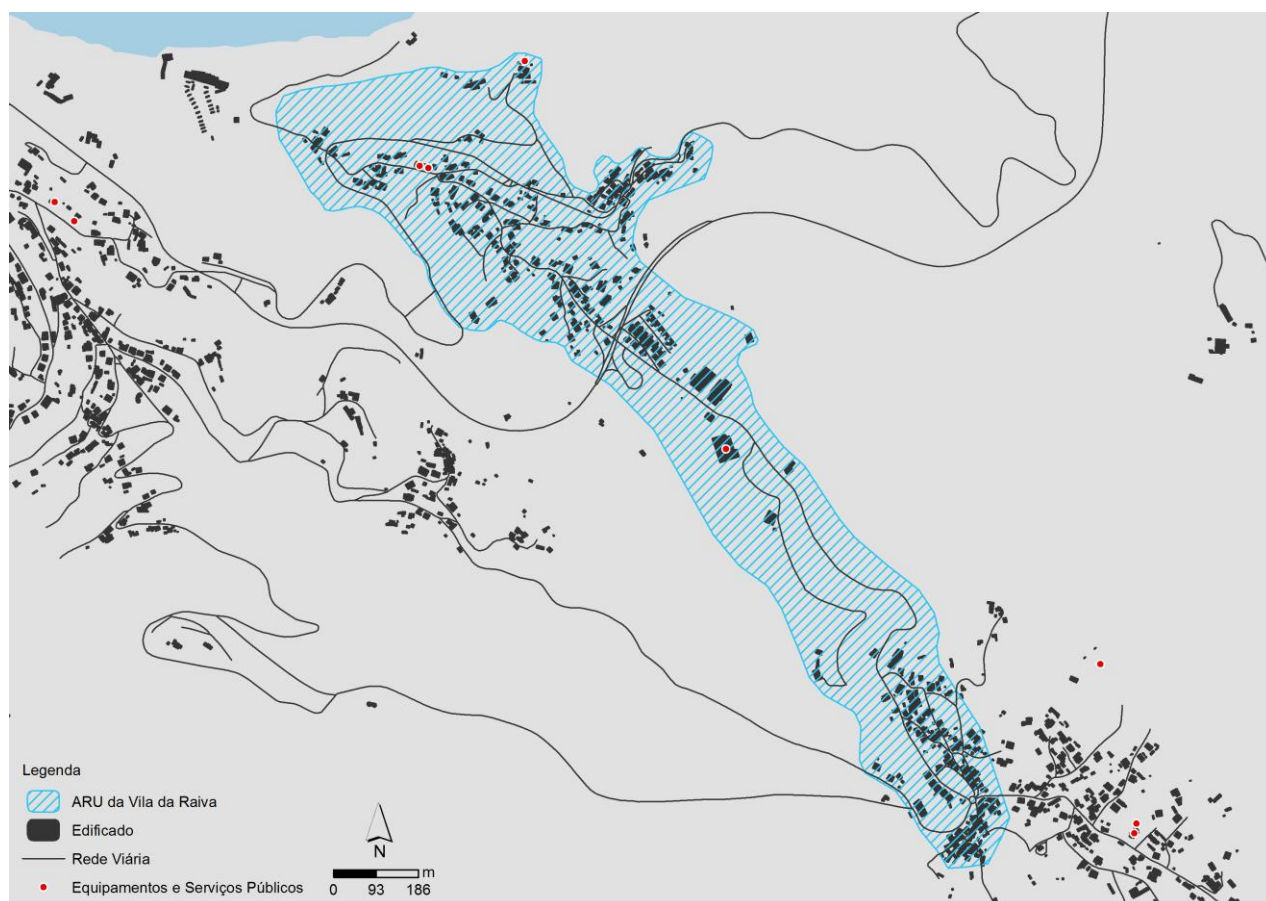


Figura 26 Equipamentos da ARU da Vila da Raiva

Fonte: SIG do Município de Castelo de Paiva

Sistema de Referência: PT-TM06/ETRS89

Património Cultural

A consideração, a médio prazo, dos recursos estratégicos para o desenvolvimento sustentável do Município de Castelo de Paiva deve passar pela promoção de ações de proteção e valorização do património cultural do Concelho, assegurando formas articuladas de rentabilização deste recurso. De acordo com o Anuário Estatístico da Região Norte, em 2013, Castelo de Paiva possuía dez elementos de património cultural classificado – cinco imóveis de interesse municipal, três imóveis de interesse público e dois monumentos nacionais. De entre o património histórico e cultural de Castelo de Paiva destacam-se as sepulturas escavadas na rocha do Penedo de Vegide, conhecidas como Pia dos Mouros, o Marmoiral do Sobrado, o Pelourinho da Raiva, a Igreja Paroquial de Real e esculturas do adro, bem como as aldeias de Xisto de Midões e Gondarém.

Os elementos patrimoniais de maior relevo da ARU da Vila da Raiva correspondem à Igreja Matriz da Raiva, Pelourinho da Raiva e Igreja anexa ao Cemitério da Raiva (Figura 27).

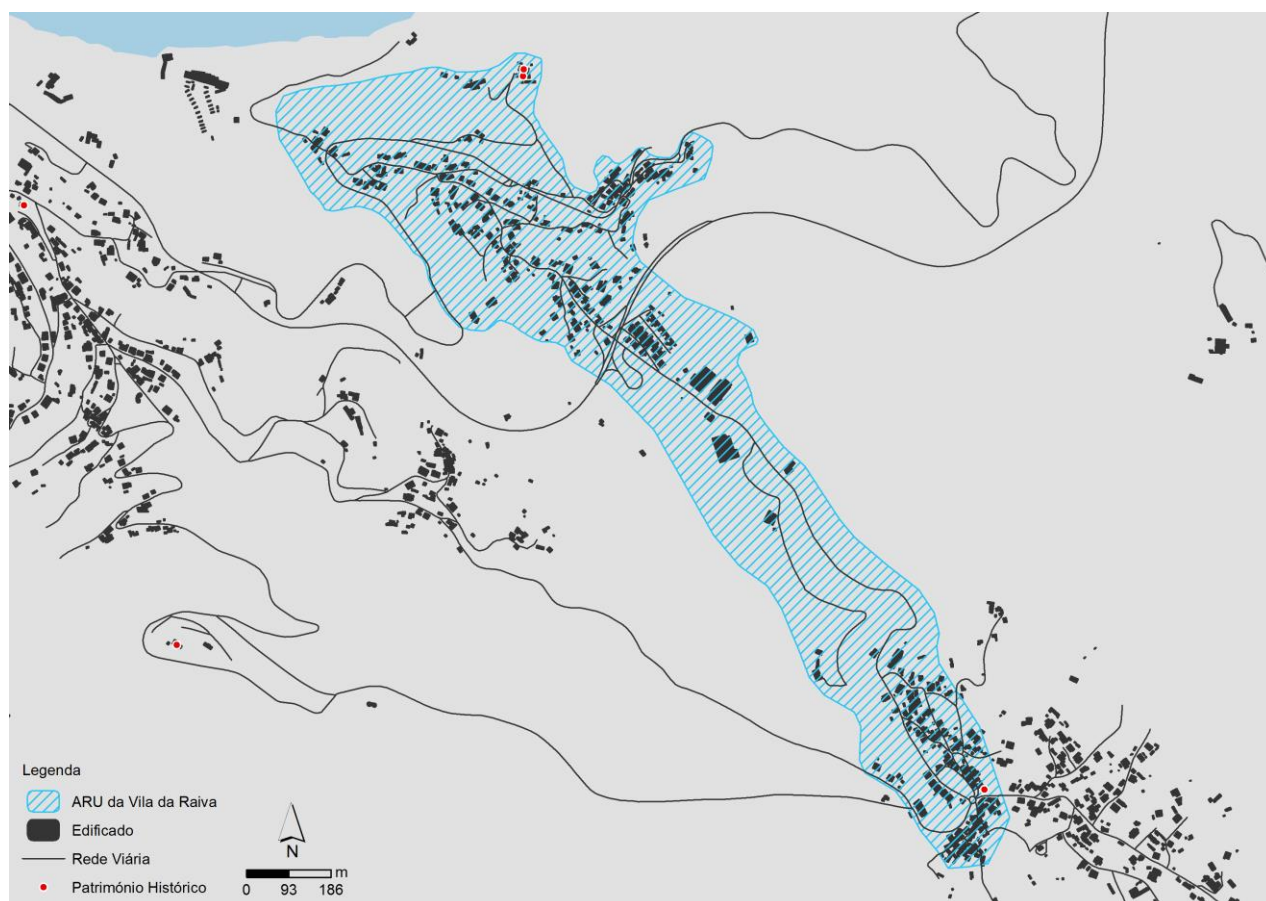


Figura 27 Património imóvel da ARU da Vila da Raiva

Fonte: SIG do Município de Castelo de Paiva

Sistema de Referência: PT-TM06/ETRS89

Capítulo 2. ORU relativa à ARU da Vila da Raiva

Neste capítulo é efetuada uma descrição da ORU associada à ARU da Vila da Raiva, com identificação das prioridades/opções e objetivos estratégicos de reabilitação e de revitalização e das ações estruturantes de reabilitação urbana previstas.

2.1. Prioridades, opções e objetivos estratégicos

2.1.1. Prioridades e opções de desenvolvimento do Município

Ao longo dos últimos anos, o Município de Castelo de Paiva, implementou um conjunto de projetos que concorreram, direta ou indiretamente, para a revitalização física, económica, ambiental e social do seu tecido urbano. São exemplo desses projetos, intervenções no âmbito da regeneração urbana recentemente implementadas: como a requalificação do Mercado Municipal para a dinamização do comércio tradicional, a recuperação do edifício da Antiga Cadeia, no Sobrado, para conversão no Centro de Interpretação da Cultura Local e melhorias promovidas nos acessos à Vila.

Especificando, no âmbito desta última intervenção foram requalificados os espaços públicos (arruamentos e passeios) que envolvem um relevante monumento românico, o Marmoiral de Sobrado, localizado na Freguesia de Sobrado, seguindo-se uma estratégia holística que promoveu a valorização do referido monumento e a acessibilidade global à Vila. Associada à intervenção de requalificação do mercado municipal encontra-se também uma estratégia integrada. Para além da intervenção física de requalificação, foram implementadas ações que permitiram criar áreas de divulgação e exposição de artesanato e produtos locais, divulgando os trabalhos de artesãos e produtores locais.

Neste âmbito, a ORU associada à ARU da Vila da Raiva assenta em objetivos estratégicos de reabilitação e revitalização da área abrangida (e, por efeito de arrastamento, do Município) que estão alinhados com as prioridades e opções de desenvolvimento preconizadas em instrumentos de planeamento, ordenamento e desenvolvimento do território relevantes e anteriores ao presente PERU. Os principais instrumentos são o Plano de Ação para a Regeneração Urbana (PARU), o Plano Diretor Municipal de Castelo de Paiva (PDMCP) e outros instrumentos de gestão territorial de nível inferior.

As prioridades e opções associadas a cada um destes instrumentos no âmbito da reabilitação e revitalização do Município de Castelo de Paiva são referenciadas de seguida:

- **Plano Diretor Municipal de Castelo de Paiva (PDMCP) e outros instrumentos de gestão territorial de nível inferior**

O Plano Diretor Municipal de Castelo de Paiva (PDMCP), publicado pelo Aviso nº 52/2016 de 5 de janeiro, estabelece as disposições regulamentares para a construção, reconstrução, recuperação, alteração

de uso, destaque de parcelas, obras de urbanização e outras ações que tenham como consequência a transformação do uso do solo, tendo em vista a proteção dos valores culturais e a promoção social, inserida numa estratégia de fomentos das atividades económicas e equipamentos fundamentais à qualidade de vida das populações.

O Plano de Urbanização (PU) da Vila de Castelo de Paiva vem alterar o PDMCP, bem como incluir disposições regulamentares mais finas quanto à ocupação e alteração do solo na Vila de Castelo de Paiva e na Vila do Sobrado. A Planta de Zonamento do PU em apreço define grande parte do tecido urbano consolidado como zonas de uso misto, onde se conjugam as funções de comércio, serviços e restauração, entre si e com a função residencial. Com interesse expectável para a regeneração urbana, sublinha-se a Casa da Quinta da Boavista (integrando a fonte existente nos jardins), definida na Planta de Condicionantes como uma zona especial de proteção (ZEP), e os elementos patrimoniais classificados, em vias de classificação e inventariado nas vilas de Castelo de Paiva e do Sobrado, identificados nessa mesma planta.

Dentro dos limites do PU da Vila de Castelo de Paiva, importa mencionar as intervenções levadas a cabo no âmbito do Plano de Pormenor (PP) do parque de habitação social localizado junto da Avenida General Humberto Delgado, publicado no Diário da República, 2ª Série, nº 230, de 6 de outubro de 1992, que previa ligações pedonais entre a Praça do Conde e a EN222, e através do adro da Igreja Matriz do Sobrado, bem do PP da Zona da Feira, publicado no Diário da República, 2ª Série, nº 254, de 3 de novembro de 1992, cujo espaço se encontra localizado numa zona a poente do Largo do Conde de Castelo de Paiva e a sul da Rua de Emídio Navarro.

De acordo com o Regulamento do PDMCP, o território municipal é delimitado em cinco tipos de espaços de uso dominante do solo, nomeadamente os “espaços urbanos e urbanizáveis”, os “espaços agrícolas complementares”, os “espaços florestais”, os “espaços de salvaguarda” e os “espaços-canais”. Com interesse para a regeneração urbana, importa referir os espaços urbanos, definidos no Regulamento do PDMCP como aglomerados urbanos ou áreas urbanas e urbanizáveis, onde se conjugam atividades residenciais e equipamentos, incluindo espaços de atividades comerciais, de serviços, industriais e de armazenagem (Artigo 8º, p. 4 544 – 4 545).

É ainda de destacar, neste domínio de análise, os espaços culturais do Concelho, constituídas pelo património arqueológico e arquitetónico. Pelo seu valor científico-patrimonial, estes espaços culturais encontram-se devidamente identificados na Plantas de Condicionantes do PDMCP, e a sua proteção e enquadramento encontram-se regulados ao abrigo do Regulamento. Neste domínio, o PU da Vila de Castelo de Paiva altera o PDMCP. Às disposições do regulamento do PDMCP, o PU da Vila de Castelo de Paiva acrescenta que:

- “(...) deve ser assegurado o integral cumprimento da legislação de proteção do património cultural e arqueológico, nos termos da citada Lei nº 107/2001, de 8 de setembro, devendo também ser objeto de acompanhamento adequado todos os trabalhos que impliquem revolvimento do solo, em cumprimento

do disposto no Decreto-Lei nº 270/99, de 15 de julho, na redação que lhe foi conferida pelo Decreto-Lei nº 287/2000, de 10 de novembro”; e que

- “ao património classificado e em vias de classificação que não conste da listagem contida no artigo 26.º do Regulamento do Plano nem esteja assinalado na planta de condicionantes é conferida a proteção prevista na citada Lei n.º 107/2001, de 8 de Setembro, sendo que, enquanto vigorarem as respetivas servidões, as mesmas prevalecem sobre a disciplina constante do instrumento de gestão territorial cuja revisão se ratifica, devendo, não obstante, ser assegurada a permanente atualização do património referido”.

O PU da Vila do Castelo contém ainda disposições regulamentares com impacto direto na proteção e valorização do património arquitetónico e arqueológico, nomeadamente, no que respeita ao património classificado (artigos 11º e 26º) e inventariado (artigos 12º e 27º), às condições gerais de ocupação urbana (artigo 28º) e às normas de projeto associadas ao traçado arquitetónico (artigo 41º). Em relação às disposições gerais de ocupação urbana, importa notar a referência feita pelo PU às operações de renovação ou de remodelação em tecido urbano consolidado, as quais deverão respeitar, obrigatoriamente, as características da envolvente no que toca a alinhamentos (nº 3 do artigo 28º).

- **Plano de Ação para a Regeneração Urbana (PARU) de Castelo de Paiva**

Desenvolvido em 2016 pela Câmara Municipal de Castelo de Paiva, no âmbito do Aviso Nº NORTE-16-2016-10, ao abrigo do Programa Operacional Regional do Norte 2014-2020, o PARU do Município de Castelo de Paiva tem incidência territorial na ARU de Pedorido, na ARU de Castelo-Fornos, na ARU da Vila de Sobrado e na ARU da Vila da Raiva e define um conjunto de objetivos estratégicos em matéria de regeneração urbana para as ARU em apreço, introduzindo considerações relevantes sobre a delimitação das ARU, o modelo habitacional, o modelo económico, as regras e critérios de proteção do património arquitetónico e arqueológico e os principais investimentos a realizar.

O PARU do Município de Castelo de Paiva apresenta os seguintes objetivos estratégicos:

OE.1. Otimização do posicionamento Concelho na sua relação de proximidade com os grandes centros urbanos, promovendo, no âmbito da regeneração urbana, a requalificação da frente ribeirinha onde se encontram os principais portos e cais do Concelho, a valorização física e funcional dos mercados municipais (que desempenham um papel importante enquanto catalisadores das dinâmicas comerciais locais), e a revitalização do tecido comercial devoluto do Concelho, reforçando, em particular, a atividade comercial nos centros das principais vilas.

OE.2. Requalificação e valorização, em termos ambientais, paisagísticos e urbanísticos, do espaço público e edificado dos principais centros urbanos do Concelho – designadamente das Vilas do Sobrado

(em conformidade com o PU da Vila de Castelo de Paiva) e da Raiva –, a par da promoção funcional desses mesmos centros urbanos (dotando-os de uma melhor rede de equipamentos e de prestação de serviços à população), do desenvolvimento de projetos para a criação de centralidades qualificadas e associadas a sectores-chave para a competitividade, e da regeneração dos polos de património cultural inseridos no meio natural, tendo em vista a afirmação de Castelo de Paiva enquanto Concelho com capacidade para desenvolver condições de atratividade residencial, potenciando as características que o contrapõem aos grandes polos populacionais (e.g. apazibilidade e desafogo da paisagem, proximidade à natureza e segurança e tranquilidade da vida quotidiana). Particular atenção deverá ser dada aos seguintes aspetos:

- Regulação e revitalização do mercado imobiliário, através da agilização dos processos administrativos associados ao planeamento urbano e ao licenciamento;
- Integração dos bairros sociais e áreas periféricas no tecido urbano;
- Reconversão de espaços cuja função já não se adequa às necessidades contemporâneas, preservando, de qualquer modo, a identidade que os caracteriza;
- Previsão para intervenções ao nível do tratamento de praças e espaços de lazer;
- Qualificação das condições de acessibilidade e mobilidade existentes (e.g. reorganização da circulação e da oferta de estacionamento, criação de eixos dedicados fundamentalmente aos modos suaves de deslocação).

OE.3. Promoção e afirmação dos recursos endógenos do Concelho, como seja a proximidade ao Rio Douro e a confluência deste com o Rio Paiva e o Rio Arda (que confere à frente ribeirinha do Concelho, a Norte, elevada atratividade), o enquadramento paisagístico e natural do Concelho, os recursos patrimoniais, culturais e etnográficos (e.g. festas, romarias, gastronomia e vitivinicultura), ou os produtos e matérias-primas autóctones de qualidade. Particular atenção deverá ser dada aos seguintes aspetos:

- Necessidade de requalificação e consolidação urbanística e funcional dos principais núcleos populacionais com valor patrimonial de conjunto localizados nas margens do Rio Douro, como sejam Pedorido e Castelo-Fornos, da sua articulação com os afluentes respetivos, e da recuperação e reformulação das tipologias do parque habitacional;
- Regeneração do espaço em torno do qual se desenvolveram as populações associadas ao processo evolutivo de exploração mineira no Pejão, designadamente dos espaços públicos, de convívio e identitários, do edificado e dinâmicas habitacionais, e dos percursos mineiros – linhas férreas e teleférico (Castelo de Paiva-Gondomar).

OE.4. Incentivo à diversidade de atividades económicas enquanto elemento-chave para a promoção do processo de revitalização urbana do Concelho, aproveitando, neste particular, as mais-valias do território concelhio para o desenvolvimento da economia local, seja através da regeneração dos sectores de especialização tradicional, seja por via da modernização do comércio e dos serviços locais (adaptando-os à necessidade de valorização dos produtos do Concelho), ou da aposta em setores emergentes (e.g. constituição de polos de lazer e de visita singulares associados ao turismo da natureza, turismo rural, turismo fluvial e enoturismo).

Face aos objetivos específicos apresentados, é possível afirmar que a estratégia de regeneração urbana do município de Castelo de Paiva não se encontra centrada, apenas, na reabilitação do edificado e do espaço público, ou na criação de políticas de incentivo à fixação de atividades comerciais, lúdicas e de serviços nos centros urbanos, tendo em vista a dinamização e animação económica, social e cultural destes espaços. Incide, também, na afirmação sustentável do potencial turístico de Castelo de Paiva (tal como se estabelece no PEDI da CIM do Tâmega e Sousa 2014-2020), em estreita articulação com o reforço e consolidação da sua atratividade residencial, captando novos residentes e relançando vetores para o seu crescimento demográfico.

Em linha com os objetivos anteriormente apresentados, é elencado, no PARU, um conjunto de ações, a saber:

- **PARU 1.** Projeto de requalificação da Rua Direita e da Rua Júlio Strecht (Vila de Sobrado).
- **PARU 2.** Projeto de requalificação da Rua Emídio Navarro (Vila de Sobrado).
- **PARU 3.** Projeto de requalificação da Rua Ferreira de Castro (Vila de Sobrado).
- **PARU 4.** Projeto de requalificação da Rua General Humberto Delgado (Vila de Sobrado).
- **PARU 5.** Projeto de requalificação do espaço público da Vila de Sobrado, com vista ao arranjo urbanístico da Praça Independência.
- **PARU 6.** Projeto de requalificação do Parque Urbano Quinta do Pinheiro da Vila de Sobrado – 2ª fase.
- **PARU 7.** Projeto de requalificação da zona envolvente ao Bairro Social da Vila de Sobrado.
- **PARU 8.** Projeto de requalificação do Pavilhão Municipal de Desportos de Castelo de Paiva (Vila de Sobrado).
- **PARU 9.** Projeto de requalificação das Ruas Dom João Pinto Ribeiro, Mário Sacramento e João Estevão (Vila de Sobrado).
- **PARU 10.** Projeto de requalificação da Estrada Municipal Vista Alegre – Serradelo (Vila da Raiva).
- **PARU 11.** Projeto de requalificação do arruamento da China ao Castelo, no aglomerado de Castelo-Fornos.

2.1.2. Objetivos estratégicos de reabilitação e de revitalização urbana

Os objetivos estratégicos da ARU da Vila da Raiva derivam, naturalmente, das principais prioridades e opções de desenvolvimento do Município de Castelo de Paiva que têm, por sua vez, em conta os problemas/necessidades existentes nesta área de intervenção, sistematizados de seguida:

- Existência de edifícios (entre os quais espaços comerciais) parcialmente ocupados e devolutos, em mau e péssimo estado de conservação (o edificado muito degradado ou a necessitar de grandes reparações é da ordem dos 74%), designadamente, no arruamento de Serradelo-Fontaínhas e ruas adjacentes;

- Avançado estado de degradação de pavimentos/infraestruturas viárias, designadamente, no arruamento de Serradelo-Fontaínhas e ruas adjacentes;
- Necessidade de potenciação das relações funcionais que se estabelecem, presentemente, entre os aglomerados populacionais da Raiva e do Serradelo, e, por esta via, o reforço do papel desempenhado pela Vila da Raiva no sistema urbano do Concelho de Castelo de Paiva.

Os referidos objetivos estratégicos foram, assim, definidos de forma a contribuir para a supressão destes problemas/necessidades e são:

- **OE1.** Reabilitação urbana dos edifícios degradados, promovendo a ocupação dos edifícios na Vila da Raiva, contribuindo, por seu turno, para o seu repovoamento e rejuvenescimento;
- **OE2.** Requalificação do tecido urbano da Vila da Raiva, privilegiando a circulação pedonal e promovendo novas dinâmicas de vivência do espaço urbano;
- **OE3.** Revitalização do tecido urbano da Vila da Raiva, através da revitalização dos núcleos de comércio e serviços deste centro urbano.
- **OE4.** Assegurar o investimento público já contratualizado e potenciar a captação de novos, melhores e mais diversificados investimentos públicos e privados para a reabilitação e revitalização da ARU da Vila da Raiva;
- **OE5.** Definir um quadro de apoios e de incentivos municipais favoráveis à reabilitação e revitalização da ARU da Vila da Raiva.

Pretende-se que a consecução destes objetivos resulte numa melhoria da qualidade do tecido urbano e estímulo das vivências de proximidade, no desenvolvimento das dinâmicas sociais, económicas e culturais, potenciando, nomeadamente, a fixação de população, de investimento, o estímulo empreendedor do território com a criação de novos negócios e o desenvolvimento turístico de excelência. É, pois, essencial adotar um conjunto de ações estruturantes que prossigam os objetivos anteriormente referidos.

2.2. Ações estruturantes de reabilitação e revitalização urbana

A concretização dos objetivos estratégicos anteriormente apresentados passa, em grande medida, pela implementação de um conjunto de ações estruturantes de reabilitação, requalificação e revitalização do tecido urbano da Vila da Raiva. Estas ações são apresentadas de seguida sob a forma de fichas de projeto.



Figura 28 Espacialização dos investimentos a desenvolver pelo Município de Castelo de Paiva na ARU da Vila da Raiva

Fonte: SIG do Município de Castelo de Paiva

AE1. Requalificação da Estrada Municipal Vista Alegre - Serradelo

Tipo de intervenção	Material – Qualificação das infraestruturas		
Área de intervenção	Estrada Municipal Vista Alegre, Serradelo		
Descrição da ação	Esta ação visa a beneficiação do espaço público das ruas e o reperfilamento do mesmo e requalificação dos sistemas de infraestruturas.		
Ano previsto de conclusão	2018		
Entidades envolvidas	Município de Castelo de Paiva		
Principais objetivos estratégicos endereçados	OE2, OE4.		
Investimento previsto e respetiva natureza	Público	Privado	Total
	343 413,00 €	0 €	343 413,00 €

AE2. Requalificação da zona envolvente ao Bairro da Vila

Tipo de intervenção	Material – Qualificação das infraestruturas e requalificação do edificado		
Área de intervenção	Estrada Municipal Vista Alegre, Serradelo		
Descrição da ação	Esta ação visa o arranjo urbanístico e manutenção dos espaços públicos do Bairro da Vila da Raiva, bem como a requalificação do edificado.		
Ano previsto de conclusão	2022		
Entidades envolvidas	Município de Castelo de Paiva e Privados		
Principais objetivos estratégicos endereçados	OE2, OE4, OE5.		
Investimento previsto e respetiva natureza	Público	Privado	Total
	120 000,00 €	80 000,00 €	200 000,00 €

AE3. Revitalização do Comércio Local

Tipo de intervenção	Imaterial – Revitalização do tecido urbano e Material – Reabilitação do edificado existente		
Área de intervenção	Aglomerados populacionais da Raiva e do Serradelo		
Descrição da ação	Esta ação visa a promoção dos produtos e eventos tradicionais (e.g. Feira do Vinho Verde e as Marchas de S. João), a utilização do mercado e feiras municipais, o incentivo à articulação entre comércio, restauração e lazer/cultura, a liberalização das regras das atividades comerciais e apoio à instalação de formatos inovadores. Visa ainda a reabilitação do edificado, mantendo a sua identificação e vivência.		
Ano previsto de conclusão	2022		
Entidades envolvidas	Município de Castelo de Paiva e Privados		
Principais objetivos estratégicos endereçados	OE3, OE4, OE5.		
Investimento previsto e respetiva natureza	Público	Privado	Total
	140 000,00 €	160 000,00 €	300 000,00 €

Capítulo 3. Modelo de execução e de gestão do PERU

Neste capítulo é apresentado um modelo de execução e de gestão do PERU relativo à ARU da Vila da Raiva e à respetiva ORU, incluindo a apresentação do cronograma de execução, do programa de investimento e de financiamento e do quadro de apoios e incentivos municipais a aplicar, bem como a descrição dos métodos de gestão e organização e os mecanismos de acompanhamento e avaliação a implementar.

3.1. Modelo de execução

Neste subcapítulo é apresentado o modelo de execução associado ao presente PERU, o qual integra um cronograma de execução, um programa de investimento e de financiamento e um quadro de apoios e incentivos municipais à reabilitação urbana.

3.1.1. Cronograma de execução

A ORU relativa à ARU da Vila da Raiva vigorará pelo prazo de 15 anos a contar da data da aprovação.

Na Tabela 4, é apresentado um cronograma de execução das ações estruturantes previstas na ORU, que constam do Capítulo 2 deste documento.

Tabela 4. Cronograma de execução das ações estruturantes da ORU

Ações estruturantes	2017	2018	...	2022
AE1. Requalificação da Estrada Municipal Vista Alegre - Serradelo				
AE2. Requalificação da zona envolvente ao Bairro da Vila				
AE3. Revitalização do Comércio Local				

3.1.2. Programa de investimento e de financiamento

O PERU assenta num programa de investimento e de financiamento que especifica as ações de iniciativa pública e privada necessárias ao desenvolvimento da ORU (i.e. ações estruturantes), bem como uma estimativa dos custos associados à execução da mesma, com identificação das fontes de financiamento (i.e. público ou privado). Este programa de investimento e de financiamento é sistematizado na Tabela 5.

Tabela 5. Programa de investimento e de financiamento

Ações estruturantes	Investimentos (€) e fontes de financiamento		
	Público	Privado	Total
AE1. Requalificação da Estrada Municipal Vista Alegre - Serradelo	343 413,00 €	---	343 413,00 €
AE2. Requalificação da zona envolvente ao Bairro da Vila	---	80 000,00 €	€
AE3. Revitalização do Comércio Local	---	160 000,00 €	€

3.1.3. Quadro de apoios e incentivos municipais

No sentido de promover a reabilitação e revitalização urbana da ARU da Vila da Raiva, foi definido um quadro de apoios e de incentivos municipais, de acordo com o Orçamento de Estado e com o Estatuto de Benefícios Fiscais de 2016. Este quadro é apresentado na tabela seguinte.

Tabela 6 Quadro de apoios e de incentivos municipais, tal como previsto nos artigos 33º e 75º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro).

Apoios e incentivos decorrentes do atual quadro legal
• Isenção de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) por três anos para os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação; • Isenção de Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) nas aquisições de prédios urbanos destinadas a reabilitação urbanística, desde que, no prazo de três anos a contar da data de aquisição, o adquirente inicie as respetivas obras; • Dedução à coleta, até ao limite de 500,00 €, de 30% com os encargos suportados pelo proprietário, relacionados com a reabilitação de imóveis localizados em ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação, ou imóveis arrendados passíveis de atualização da renda nos termos do artigo nº 27 e seguintes do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), que sejam objeto de ações de reabilitação; • Tributação à taxa autónoma de 5% das mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português, sem prejuízo da opção pelo seu englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis recuperados, situados em ARU, nos termos das respetivas estratégias de reabilitação; • Tributação à taxa de 5% dos rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português, sem prejuízo do seu englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes de arrendamento de imóveis recuperados, situados em ARU, nos termos das respetivas estratégias de reabilitação, e de imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas, nos termos do artigo 27º do NRAU, e que sejam objeto de ações de reabilitação; • Isenção de IRC para os rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimentos imobiliários que operem de acordo com a legislação nacional, desde que constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 e pelo menos 75% dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana; • Aplicação da taxa reduzida de IVA de 6% para as empreitadas de reabilitação urbana realizadas nos imóveis e no espaço público.

Apoios e incentivos a conceder no âmbito da ARU

- Isenção de IMI por 5 anos para os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação;
- Isenção de IMT no caso de agregados familiares para aquisição de habitação própria e permanente em que pelo menos um dos elementos do agregado familiar possua menos de 35 anos.

Agravamentos a aplicar na cobrança de taxas associadas a prédios devolutos e degradados

- Agravamento no triplo das taxas de IMI aplicáveis no caso de prédios devolutos há mais de 1 ano e de prédios em ruínas;
- Agravamento em 30% da taxa de IMI aplicável aos prédios urbanos degradados.

Reduções a aplicar na cobrança de taxas municipais às operações urbanísticas de reabilitação urbana

- Redução de 50% do valor da tabela de taxas de operações de urbanização e edificação devidas pelas operações urbanísticas classificadas ou que integram o conceito de reabilitação de edifícios, nos termos definidos no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana a promover nas ARU;
- Redução de 50% do valor das taxas devidas pela realização, reforço e manutenção de infraestruturas urbanísticas das operações urbanísticas classificadas ou que integram o conceito da reabilitação de edifícios, nos termos definidos no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana a promover nas ARU;
- Redução em 25% do valor da tabela de taxas de operações de edificação e urbanização das taxas devidas para as restantes operações urbanísticas que se localizem em ARU;
- Redução de 50% do valor da tabela de taxas de publicidade em cartazes de papel ou tela a afixar nas vedações, tapumes, muros, paredes e locais semelhantes, confinando com a via pública, onde não haja indicativo de ser proibida aquela afixação e outros meios de publicidade não referida no anterior quadro, alusiva às entidades parceiras da operação e reabilitação;
- Redução em 50% do valor da taxa municipal de ocupação do domínio público por motivo de obras para as operações urbanísticas de reabilitação de edifícios ou frações de edifícios nas ARU, para períodos de ocupação inferiores a 18 meses;
- Redução em 25% do valor da taxa municipal de ocupação do domínio público por motivo de obras para as restantes operações urbanísticas nas ARU, para períodos de ocupação interiores a 30 meses.

Para efeitos de aplicação dos apoios identificados na tabela apresentada, deverão ser consideradas as seguintes definições:

- “Ações de reabilitação” as intervenções destinadas a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios ou às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às suas frações, ou a conceder-lhe novas aptidões funcionais, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, das quais resulte um estado de conservações do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção;
- “ARU” a área territorialmente delimitada, compreendendo espaços urbanos caracterizados pela insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas urbanísticas, dos equipamentos sociais, das áreas livres, podendo abranger, designadamente, áreas e centros históricos,

zonas de proteção de imóveis classificados ou em vias de classificação, nos termos da Lei de Bases do Património Cultural, áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas;

- “Estado de conservação” o estado do edifício ou da habitação determinado nos termos do disposto no NRAU e no Decreto-Lei nº 156/2006, de 8 de agosto, para efeito de atualização faseada das rendas ou, quando não seja o caso, classificado pelos competentes serviços municipais, em vistoria realizada para o efeito, com referência aos níveis de conservação constantes do quadro do artigo 33º do NRAU.

Importa referir que, atualmente, a determinação do nível de conservação está regulada no Decreto-Lei nº 266-B/2012, de 31 de dezembro.

Por último, é de salientar que o procedimento para reconhecimento da isenção passará pela:

- Certificação da execução da ação de reabilitação urbana que compete à entidade licenciadora;
- Certificação da valorização energética, que compete à ADENE, mediante apresentação de Certificado Energético e documentação relacionada no âmbito do Sistema de Certificação Energética de Edifícios (SCE – Decreto-Lei nº 118/2013);
- Determinação do nível de conservação do prédio antes do início e no termo das ações de reabilitação que compete à entidade licenciadora.

3.2. Modelo de gestão

Neste subcapítulo é apresentado o modelo de gestão associado ao presente PERU, o qual integra a identificação de métodos de gestão e organização, bem como de mecanismos de acompanhamento e avaliação deste programa estratégico.

3.2.1. Gestão e organização

Uma das principais premissas do PERU da ARU da Vila da Raiva é a de assegurar, na implementação do mesmo, o envolvimento de diferentes *stakeholders* (públicos e privados) relevantes, bem como a cooperação e a concertação entre estes.

Constituindo o órgão executivo do Município (com competências materiais e de funcionamento previstas na Secção III da Lei nº 75/2013 de 12 de setembro), o Município de Castelo de Paiva será, na figura do seu Presidente, o principal responsável pela gestão e implementação do PERU, incluindo a gestão dos encargos decorrentes do PERU, com base nas necessidades do território em apreço. O Presidente será, naturalmente, assessorado pelo corpo técnico da Câmara Municipal, destacando-se, neste contexto, os departamentos que desenvolvem trabalho na área da regeneração urbana.

A Assembleia Municipal terá também um papel importante na implementação do PERU. De facto, enquanto órgão deliberativo do Município (com as competências de apreciação, fiscalização e funcionamento, previstas na Lei nº 75/2013 de 12 de Setembro), esta, representada pelo seu Presidente, coadjuvado pelos seus Secretários, deverá:

- Aprovar planos e demais instrumentos estratégicos necessários à prossecução das atribuições do Município, destacando-se, desde logo, todos os aspetos relacionados com a delimitação da ARU da Vila da Raiva e com a aprovação/alteração da respetiva ORU;
- Acompanhar e fiscalizar a atividade da Câmara Municipal no âmbito da implementação do PERU.

3.2.2. Mecanismos de acompanhamento e avaliação

A implementação do PERU implica o desenvolvimento de um sistema de monitorização adequado à medição periódica das realizações concretizadas e dos progressos atingidos, à análise dos desvios e à formulação de correções de eventuais desvios. Para o efeito, deverá ser definido um sistema de acompanhamento de evolução de resultados.

Este sistema deverá incluir:

- A elaboração anual, por parte da Câmara Municipal, de um relatório de monitorização da ORU em curso;
- Apreciação do relatório referido no ponto anterior pela Assembleia Municipal;
- Elaboração, a cada cinco anos, de um relatório de avaliação da execução da ORU, acompanhado, se necessário, de uma proposta de alteração do respetivo instrumento de programação;
- Apreciação do relatório referido no ponto anterior pela Assembleia Municipal;
- Divulgação, na página eletrónica do Município, dos relatórios referidos nos pontos anteriores, bem como dos termos da sua apreciação pela Assembleia Municipal.

O desenvolvimento e análise dos relatórios anteriormente referidos permitirá uma avaliação e um acompanhamento ativo por parte dos diferentes intervenientes e da população.

A avaliação assentará na medição e análise dos indicadores, destacando-se os seguintes (sem prejuízo de outros que possam vir a ser considerados pertinentes):

- Espaços abertos criados ou reabilitados em áreas urbanas (m²);
- Edifícios públicos ou comerciais construídos ou renovados em áreas urbanas (m²);
- Número de habitações reabilitadas em áreas urbanas;
- Aumento do grau de satisfação dos residentes que habitam em áreas com estratégias integradas de desenvolvimento urbano.

2. Centro Urbano de Sobrado

Introdução

O centro urbano de Sobrado tem vindo a perder a sua identidade, descaracterizado agora pela passagem do tempo, o abandono dos edifícios e as alterações no uso do espaço urbano. O projeto para a regeneração urbana da Vila de Sobrado assenta então na qualificação dos espaços públicos, na reabilitação do edificado existente, bem como na revitalização urbana.

Na sequência da proposta intitulada “*Regeneração Urbana – Uma Visão Estratégica para Castelo de Paiva*”, a Câmara Municipal de Castelo de Paiva, em reunião ordinária de 25/02/2016, aprovou a delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana (ARU), tendo em vista a reabilitação do edificado e do espaço público.

No âmbito da delimitação das ARU no Município de Castelo de Paiva, a Câmara Municipal identificou oito áreas potenciais para o desenvolvimento de uma proposta concreta de delimitação de ARU, a saber:

- Castelo/Fornos
- Gondarém/Midões
- Oliveira do Arda/Vila da Raiva
- Pedorido
- Real
- Sabariz
- Sardoura/São Martinho
- Vila de Sobrado

Estas localidades são apresentadas na Figura 29.

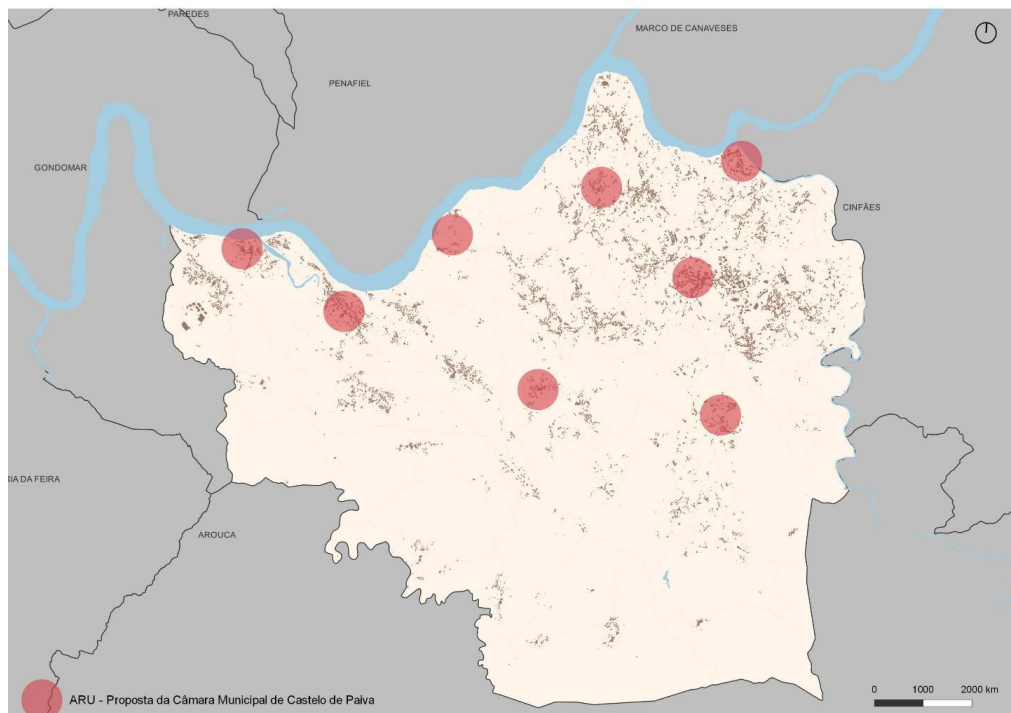


Figura 29 Localidades identificadas pela Câmara Municipal de Castelo de Paiva como potencialmente relevantes para o desenvolvimento de uma proposta concreta de delimitação de ARU

Fonte: SIG do Município de Castelo de Paiva

Sistema de Referência: PT-TM06/ETRS89

Depois da análise detalhada à realidade do Concelho de Castelo de Paiva e face ao carácter rural e à baixa densidade de ocupação do território, concluiu-se que os limites das ARU deveriam estar confinados ao tecido urbano consolidado e que necessitasse de intervenção.

Posto isto, a Câmara Municipal de Castelo de Paiva deliberou através de votação nominal de que resultou unanimidade, aprovar a delimitação de quatro ARU, estas são:

- **ARU da Vila de Sobrado;**
- ARU de Pedorido;
- ARU de Castelo-Fornos;
- ARU da Vila da Raiva.

O presente documento constitui o PERU relativo à ARU da Vila de Sobrado e à respetiva ORU, incluindo, de forma estruturada, os elementos necessários para a sua aprovação, os quais constam dos artigos 13º e 33º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro.

Na Figura 30 é apresentada uma breve descrição dos diferentes capítulos que compõem o presente documento:

Capítulo 1. ARU da Vila de Sobrado

No Capítulo 1 é efetuada uma breve descrição acerca do contexto em que se insere o PERU relativo à ARU da Vila de Sobrado, tendo em consideração o disposto no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro, com as alterações que lhe foram introduzidas pela Lei nº 32/2012, de 14 de agosto. São ainda identificados os pressupostos e critérios subjacentes à delimitação da ARU da Vila de Sobrado, sendo também indicados os limites da área abrangida e efetuada uma caracterização da mesma.

Capítulo 2. ORU relativa à ARU da Vila de Sobrado

No Capítulo 2 é efetuada uma descrição da ORU associada à ARU da Vila de Sobrado, com identificação das prioridades/opções e objetivos estratégicos de reabilitação e de revitalização e das ações estruturantes de reabilitação urbana.

Capítulo 3. Modelo de gestão e de execução do PERU

No Capítulo 3 é apresentado um modelo de execução e de gestão do PERU relativo à ARU da Vila de Sobrado e à respetiva ORU, incluindo a apresentação do cronograma de execução, do programa de investimento e de financiamento e do quadro de apoios e incentivos municipais a aplicar, bem como a descrição dos métodos de gestão e organização e os mecanismos de acompanhamento e avaliação a implementar.

Figura 30 Estrutura e principais conteúdos do PERU

Capítulo 1. ARU da Vila de Sobrado

Neste capítulo são identificados os pressupostos e critérios subjacentes à delimitação da ARU da Vila de Sobrado, sendo também indicados os limites da área abrangida e efetuada uma caracterização da mesma.

1.1. Critérios e linhas orientadoras para a delimitação da ARU

De acordo o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) – Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro –, a reabilitação urbana deve pautar-se pelos seguintes objetivos (artigo 3º):

- Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;
- Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação;
- Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;
- Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural;
- Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- Modernizar as infraestruturas urbanas;
- Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
- Fomentar a revitalização urbana, orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em que as ações de natureza material são concebidas de forma integrada e ativamente combinadas na sua execução com intervenções de natureza social e económica;
- Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sociocultural nos tecidos urbanos existentes;
- Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;
- Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial;
- Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas;
- Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;
- Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;
- Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;
- Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
- Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.

Neste contexto, as ARU assumem particular relevância, na medida em que, de acordo com o mesmo diploma, *“incidem sobre espaços urbanos que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas urbanas, dos equipamentos ou dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, justifiquem uma intervenção integrada”*, podendo abranger *“áreas e centros históricos, património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação e respetivas zonas de proteção, áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas”* (artigo 12º).

O RJRU acrescenta ainda que a definição de uma ARU deve ser devidamente fundamentada, obrigando, nomeadamente:

- À apresentação de uma memória descritiva e justificativa, com os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida (e respetiva planta) e com os objetivos estratégicos a prosseguir (artigo 13º);
- À apresentação do quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais (i.e. Imposto Municipal, sobre Imóveis (IMI) e Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT)) a aplicar (artigo 13º);
- A definição do tipo de Operação de Reabilitação Urbana² (ORU) – i.e. simples ou sistemática (artigo 8º) – e à aprovação dessa ORU, através da apresentação de uma estratégia de reabilitação urbana (no caso de ORU simples) ou de um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) (no caso de ORU sistemáticas) (artigo 16º).

No que respeita a este último ponto, importa referir que a ORU pode ser gerida pelo próprio Município ou por uma empresa local, designada Sociedade de Reabilitação Urbana (SRU) quando o seu objeto social é exclusivamente a gestão de ORU (artigo 10º).

A ARU delimitada, por seu turno, vigora pelo prazo fixado na estratégia de reabilitação urbana ou no PERU, com possibilidade de prorrogação, não podendo, em qualquer caso, vigorar por prazo superior a 15 anos (artigo 17º).

Depreende-se dos artigos supracitados que as razões que determinam (ou devem determinar) a delimitação de uma ARU prendem-se, primordialmente, com o estado de conservação e de funcionamento das suas componentes urbanas básicas, pelo que é lícito concluir que qualquer área urbana, central ou mais periférica, com valor patrimonial ou sem ele, mais ou menos consolidada, desde que apresente sinais de insuficiência, degradação ou de desqualificação urbana, pode ser objeto de integração em ARU para efeitos de desenvolvimento de uma ORU.

Uma ARU, enquanto *“parcela territorial que justifica uma intervenção integrada”* no âmbito do RJRU (do preâmbulo do Decreto-Lei nº 3007/2009, de 23 de outubro), deverá, ainda, ser entendida como uma área

² Definidas como *“o conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área”* (alínea h do artigo 2º).

dimensionada, essencialmente, para suprir necessidades básicas das populações residentes e/ou utentes, facilitando as deslocações pedonais de abastecimento diário e o recurso a equipamentos de proximidade requerendo um planeamento multisetorial e exigindo a participação de diferentes atores.

Da análise da informação anteriormente apresentada resulta um conjunto de linhas orientadoras mais práticas, que foram definidas para efeitos de análise das dinâmicas territoriais existentes no Concelho de Castelo de Paiva, bem como para o desenvolvimento da proposta de delimitação da ARU da Vila de Sobrado. Essas linhas podem ser agrupadas em quatro categorias distintas:

- **Urbanísticas** – relacionadas com a época urbana de desenvolvimento e/ou transformação do tecido urbano, que lhe confere características morfológicas próprias e propícias para procedimentos mais homogêneos de gestão urbanística.

Nesse sentido, a delimitação das ARU deverá assentar na compreensão da génese e fases de evolução/crescimento do tecido urbano. Para além disso, deverá abarcar um número significativo de edifícios com necessidade de obras de reabilitação ou de manutenção, ocupados ou devolutos, privilegiando a inclusão de prédios urbanos no mercado imobiliário, e privilegiar, tanto quanto possível, a delimitação pelos eixos de via, acentuar a tónica da preocupação com o espaço público (e espaços verdes urbanos) e respeitar a estrutura de cadastro e dos conjuntos urbanísticos existentes.

- **Dinâmicas** – relacionadas com a existência de dinâmicas socioeconómicas e urbanísticas próprias e reconhecíveis, que podem influir na intensidade e velocidade do processo de reabilitação urbana (e.g. áreas com maior potencial ligado desenvolvimento de serviços e outras atividades económicas; espaços comerciais degradados obsoletos, com potencial de refuncionalização e de atração de novos investimentos, e outras microcentralidades em processo de degradação; áreas com qualidades para o incremento da habitação e dos equipamentos; vazios urbanos).

A delimitação das ARU deverá considerar, neste sentido, as áreas adjacentes dinâmicas que apresentem relações físicas e funcionais e/ou aquelas que, por razões estratégicas e pelas suas condições locativas, urbanísticas, patrimoniais e socioeconómicas, possam contribuir decisivamente para o processo de reabilitação urbana, conferindo maior massa crítica à intervenção e, por essa via, melhores condições que estimulem o desenvolvimento económico e a coesão social no território. No sentido contrário, deverá evitar-se a integração de áreas descontínuas e heterogêneas, ou que, por encerrarem lógicas urbanas distintas, possam contribuir para alguma desfocagem do objeto central de intervenção.

- **Dimensão territorial** – relacionadas a identificação das principais valências, equipamentos e monumentos existentes em cada uma das áreas a delimitar, que se assumem como elementos estruturantes do território e contribuem para as dinâmicas e vivências do mesmo.

A delimitação das ARU deverá atender, deste modo, à valorização dos valores patrimoniais existentes, designadamente património fundiário e imobiliário classificado, em vias de classificação ou de interesse municipal, bem como à inclusão de equipamentos públicos de proximidade e à promoção da acessibilidade universal aos mesmos.

- **Continuidade estratégica** – relacionadas com os objetivos estratégicos da política urbana municipal, plasmados em diversos instrumentos de política e documentos estratégicos de planeamento de nível local, municipal e supramunicipal. Incluem, por exemplo, projetos públicos não habitacionais relevantes para a estratégia de cidade.

1.2. Metodologia para a delimitação da ARU

1.2.1. Metodologia adotada

Atendendo às linhas de orientação anteriormente apresentadas, designadamente às linhas de orientação “urbanísticas” e “dinâmicas”, procedeu-se à análise da viabilidade de delimitação de ARU nos aglomerados populacionais de Castelo/Fornos, Gondarém/Midões, Oliveira do Arda/Raiva, Pedrido, Real, Sabariz, Sardoura/São Martinho e Sobrado e, por conseguinte, à proposta de definição de ARU no Concelho de Castelo de Paiva.

Para o efeito, adotou-se a seguinte metodologia de trabalho:

- **Etapla 1.** Identificação e análise dos critérios a ter em conta na delimitação de ARU, com vista à definição de linhas orientadoras para a delimitação das ARU no Concelho de Castelo de Paiva;
- **Etapla 2.** Análise das dinâmicas territoriais do Concelho, tendo por base a seleção de um conjunto de indicadores estatísticos relacionados com as linhas orientadoras anteriormente referidas;
- **Etapla 3.** Avaliação da viabilidade de delimitação dos aglomerados populacionais do Concelho de Castelo de Paiva inicialmente selecionados e desenvolvimento de uma proposta de definição de ARU, tendo por base os critérios de delimitação apresentados na Etapa 1 e as dinâmicas territoriais identificadas na Etapa 2.

Neste âmbito, elenca-se, de seguida, os indicadores estatísticos da BGRI/INE selecionados para a análise das dinâmicas territoriais do Concelho de Castelo de Paiva:

- | | |
|--|--|
| • Densidade populacional (2011) | • Densidade de edifícios construídos antes de 1945 |
| • Índice de envelhecimento da população (2011) | • Densidade de edifícios com mais de 30 anos |
| • Densidade de população empregada no setor terciário (2011) | • Densidade de edifícios construídos após 1991 |
| • Densidade de edificado (2011) | • Índice de envelhecimento do edificado (2011) |
| • Densidade de edifícios construídos antes de 1919 | • Densidade de alojamentos vagos (2011) |

A análise destes indicadores, que se encontram espacializados nas figuras que constam do Anexo I, permitiu não só aferir a exequibilidade de proceder à delimitação de ARU nos aglomerados populacionais em apreço, como também identificar aspetos a considerar para efeitos de elaboração de uma proposta de definição de ARU no Concelho. Esses aspetos são apresentados de seguida.

Considerações gerais

- A análise dos indicadores “densidade populacional”, “densidade de edificado” e “densidade de população empregada no setor terciário”, para o ano censitário de 2011, permite constatar que o aglomerado da Vila do Sobrado, que corresponde ao centro histórico de Castelo de Paiva, assume destaque para qualquer um dos indicadores anteriormente elencados. Não obstante, outros aglomerados merecem ser

também referidos, salientando-se, neste contexto, São Martinho de Sardoura, Santa Maria de Sardoura, Castelo/Fornos, Pedorido, Póvoa, Oliveira do Arda, Raiva e Real.

- No que respeita ao indicador “índice de envelhecimento da população”, verifica-se que, no mesmo ano base, outros dois aglomerados merecem também referência, sendo estes Gondarém e Midões. No entanto, deve ser tido em consideração o facto de existir uma baixa densidade de edificado nestes aglomerados (tal como se verá nos pontos seguintes), o que aponta para um reduzido número de residentes, tornando menos relevante este aspeto.

Considerações específicas

- A análise do indicador “densidade de edifícios construídos antes de 1919” permite constatar que os maiores valores de densidade se encontram associados ao centro histórico da Vila do Sobrado e ao aglomerado populacional de Castelo/Fornos. O indicador “densidade de edifícios construídos antes de 1945” permite aferir o reforço da tendência de assentamento da população em torno destes dois aglomerados populacionais, a par da densificação, ainda que a menor escala, de outros aglomerados, de que são exemplo Pedorido, ou até mesmo povoações de pequena dimensão como Sá, Ladroeira e Fundo da Vila. No que respeita, por fim, ao indicador “densidade de edifícios com mais de 30 anos”, constata-se que os maiores valores de densidade de edificado com estas características se registaram na Vila do Sobrado e imediações, Castelo/Fornos e Pedorido, merecendo ainda destaque os casos de Ladroeira, Cruz de Agra e o centro de Oliveira do Arda.
- Em relação às áreas de edificação mais recente, o indicador “densidade de edifícios construídos após 1991” permite constatar que as áreas do Concelho onde se registaram, ao longo das últimas duas décadas, dinâmicas mais expressivas ao nível da construção nova corresponderam a São Martinho da Sardoura, Cruz de Agra, Farrapa/Feitoria/Carreiros, Real, Oliveira do Arda e Póvoa/Germunde.
- A análise do “índice de envelhecimento dos edifícios”, que relaciona o número de edifícios construídos após 2001 com o número de edifícios construídos antes de 1960, mostra, por seu turno, que este indicador possui expressão em aglomerados do Concelho de Castelo de Paiva já referidos anteriormente – i.e., Sobrado e Castelo/Fornos –, a par dos aglomerados populacionais de Bairros e de Serradelo. Para além destes, importa salientar outros aglomerados de pequena dimensão, de que são exemplos a área envolvente a São Martinho de Sardoura, Ladroeira, Paradela/Fundo de Vila, Moinhos, Gondra, Arejinha e Germunde.
- Por fim, no que se refere ao indicador “densidade de alojamentos vagos”, verifica-se que os maiores valores de densidade se registaram nas áreas que concentram, por um lado, uma maior densidade de edificado mais envelhecido, designadamente na Vila do Sobrado, Castelo/Fornos e Pedorido. Merecem

também destaque, ainda que a uma menor escala, os casos de Oliveira do Arda, Serradelo, Cruz da Carreira/Nojões, Farrapa/Feitoria/Carreiros e Real.

1.2.2. Proposta de definição da ARU

Tendo por base as linhas orientadoras apresentadas no subcapítulo 1.1 e as considerações anteriormente tecidas, torna-se possível afirmar que, de um modo geral, a Vila do Sobrado e, a uma menor escala, os aglomerados populacionais de Castelo/Fornos e de Pedorido são aqueles que registam dinâmicas territoriais expressivas no que toca à fixação de população, atividades e edificado, a par da presença de valores patrimoniais associados à maior concentração de edifícios mais envelhecidos e que se encontram, em alguns casos, devolutos (sendo este um indicador da insuficiência, degradação ou obsolescência dos mesmos).

Apesar de os aglomerados populacionais de São Martinho de Sardoura, Oliveira do Arda, Real e Póvoa/Germunde registarem dinâmicas territoriais que não podem ser ignoradas, verifica-se que grande parte destas se encontram associadas a episódios mais recentes de ocupação do território. Por outro lado, ainda que se tenha identificado um conjunto de aglomerados populacionais que concentram edificado envelhecido, importa notar que a grande maioria destes corresponde a aglomerados que, face à sua pequena dimensão, não se assumem como importantes polos de urbanidade à escala do Concelho.

Não obstante as necessidades que possam existir em vários locais do Concelho de Castelo de Paiva em matéria de reabilitação de edificado, de infraestruturas, de equipamentos ou de espaços de utilização coletiva, a análise apresentada dificulta, deste modo, a criação de um racional que permita fundamentar devidamente, à luz do RJRU, a delimitação de oito ARU num território marcado pela ruralidade e pela baixa densidade de ocupação populacional.

Tendo por base as considerações aqui tecidas, bem como o conjunto de critérios que devem ser considerados para a delimitação de ARU e que advêm do RJRU, conclui-se que os aglomerados populacionais do Concelho que apresentam as características mais propícias para a delimitação de ARU correspondem à Vila do Sobrado, Castelo/Fornos, Pedorido e Vila da Raiva. A coexistência de usos rurais e urbanos, bem como de áreas de reserva e de valorização ambiental no Concelho de Castelo de Paiva aconselha, de um modo geral, que os limites das ARU a definir se restrinjam, tanto quanto possível, ao tecido urbano consolidado.

Esta proposta de definição de ARU é, de certo modo, concordante com os planos atualmente vigentes no Concelho de Castelo de Paiva e, de forma ainda mais vincada, com a já prevista revisão do PDM, que representará o modelo territorial que se pretende para o Concelho. Ainda que este modelo não se encontre definido, o documento *“Regeneração Urbana – Uma visão estratégica para Castelo de Paiva”* estabelece que o caráter de baixa densidade de ocupação do Concelho impõe a configuração de um sistema urbano equilibrado e policêntrico, pelo que grande parte dos investimentos deverá ser direcionado para núcleos urbanos estruturados, infraestruturados e acessíveis – de que são exemplo a Vila do Sobrado e, a um menor nível, os aglomerados de Pedorido, Castelo/Fornos e de Vila da Raiva.

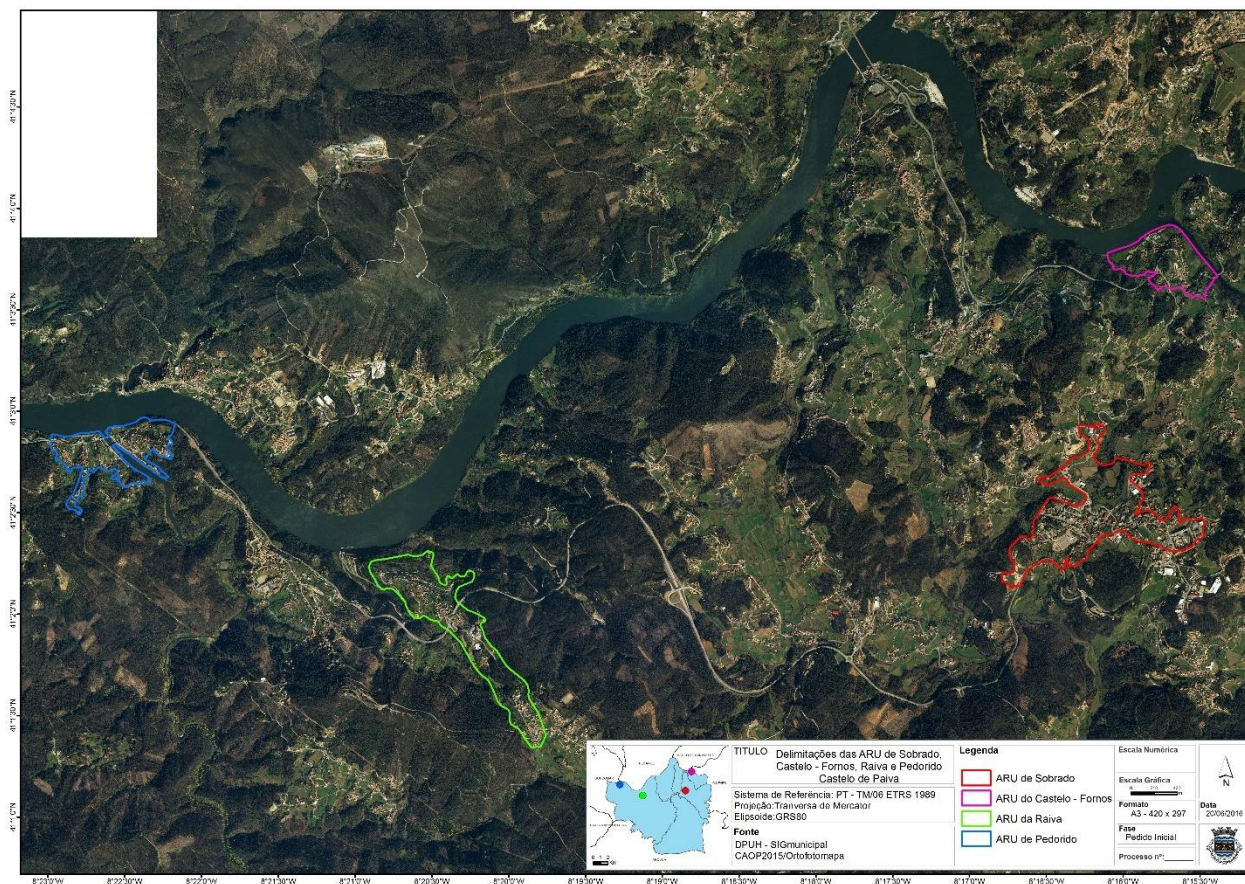


Figura 31 Proposta de delimitação das ARU de Castelo de Paiva

Fonte: SIG do Município de Castelo de Paiva

1.3. Caracterização da ARU

Neste subcapítulo é apresentado o enquadramento geográfico da ARU da Vila de Sobrado, bem como, a caracterização geral desta Área de Reabilitação Urbana, nomeadamente a caracterização demográfica e socioeconómica, a caracterização do uso e ocupação do solo da ARU, a caracterização do tecido urbano, bem como a caracterização dos equipamentos e do património cultural.

1.3.1. Planta de delimitação da ARU da Vila de Sobrado

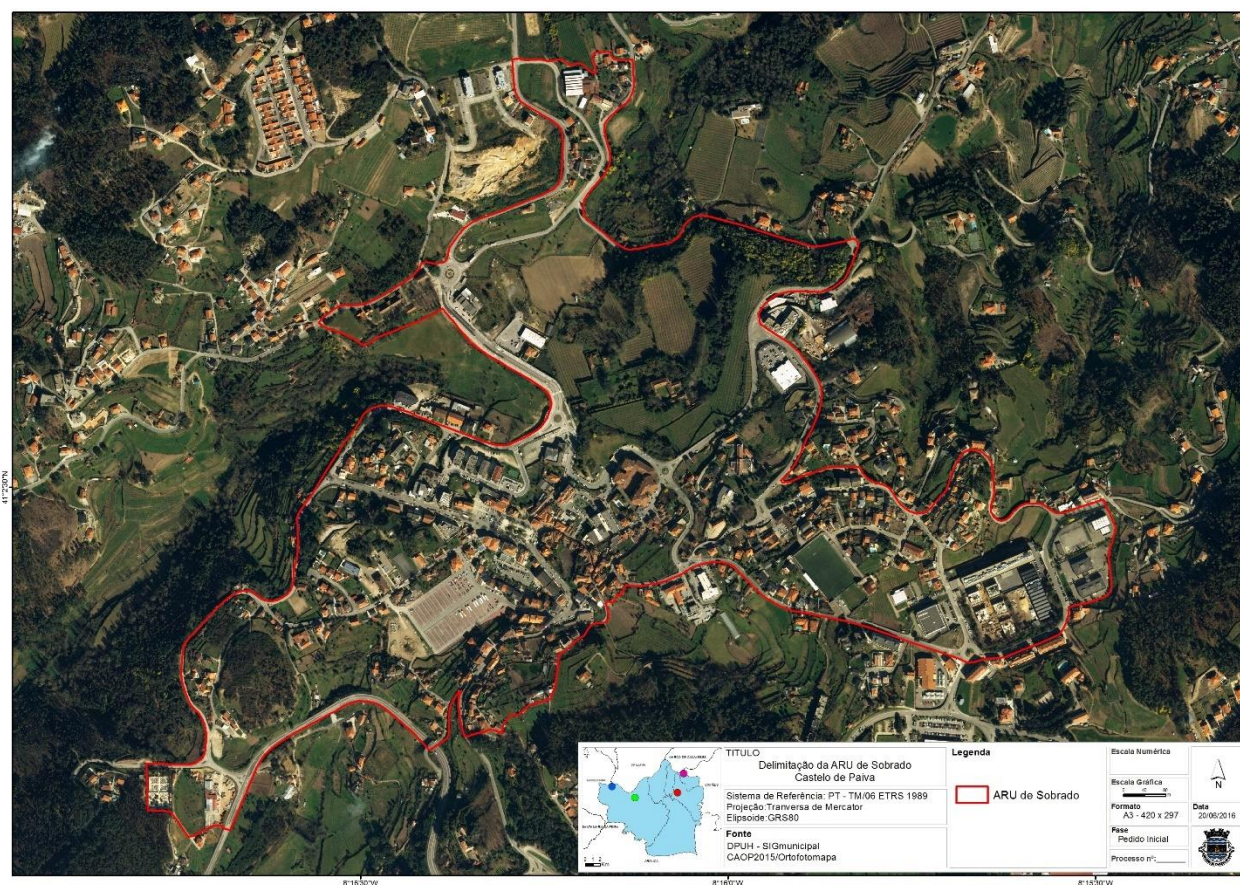


Figura 32 Localização da ARU da Vila de Sobrado

Fonte: SIG do Município de Castelo de Paiva

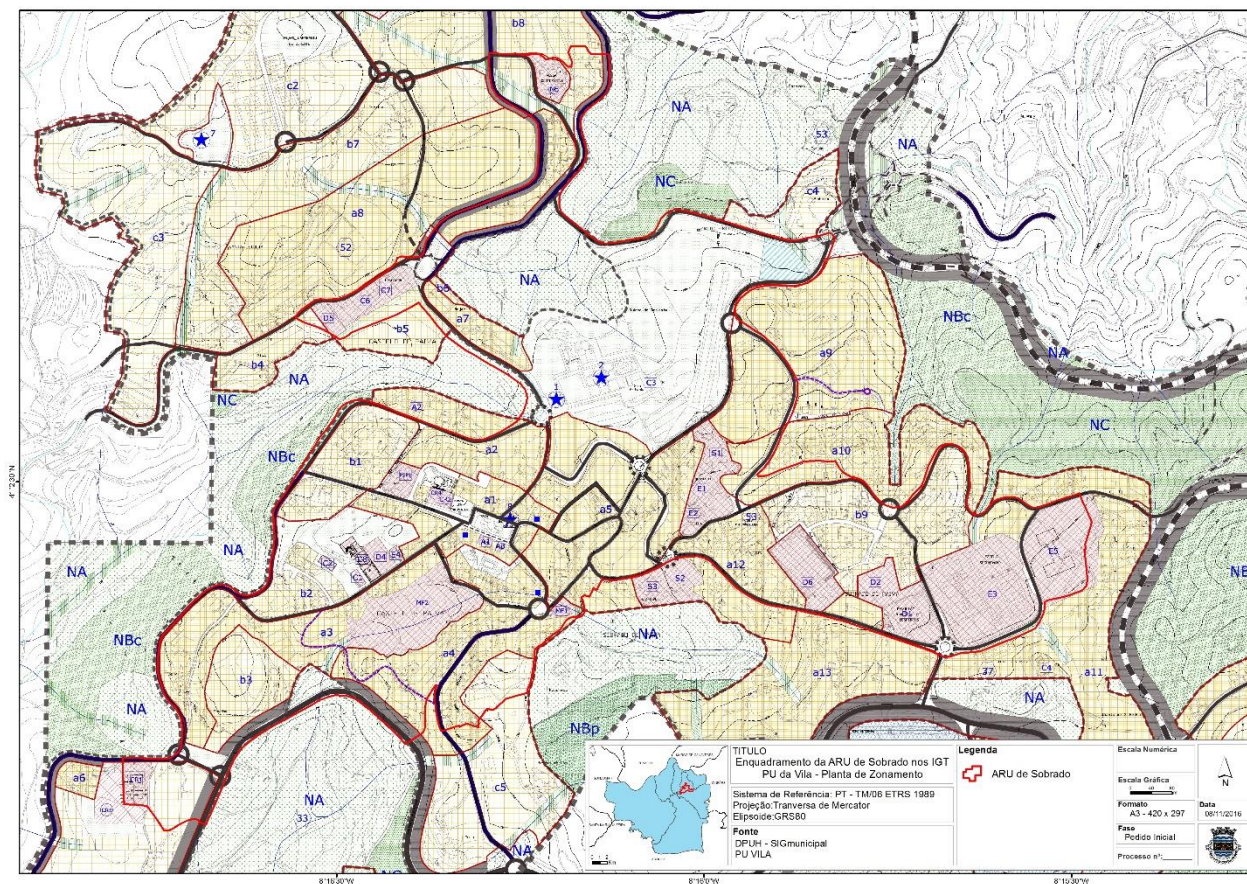


Figura 33 Planta de Zonamento do PDMCP – ARU da Vila de Sobrado

Fonte: SIG do Município de Castelo de Paiva

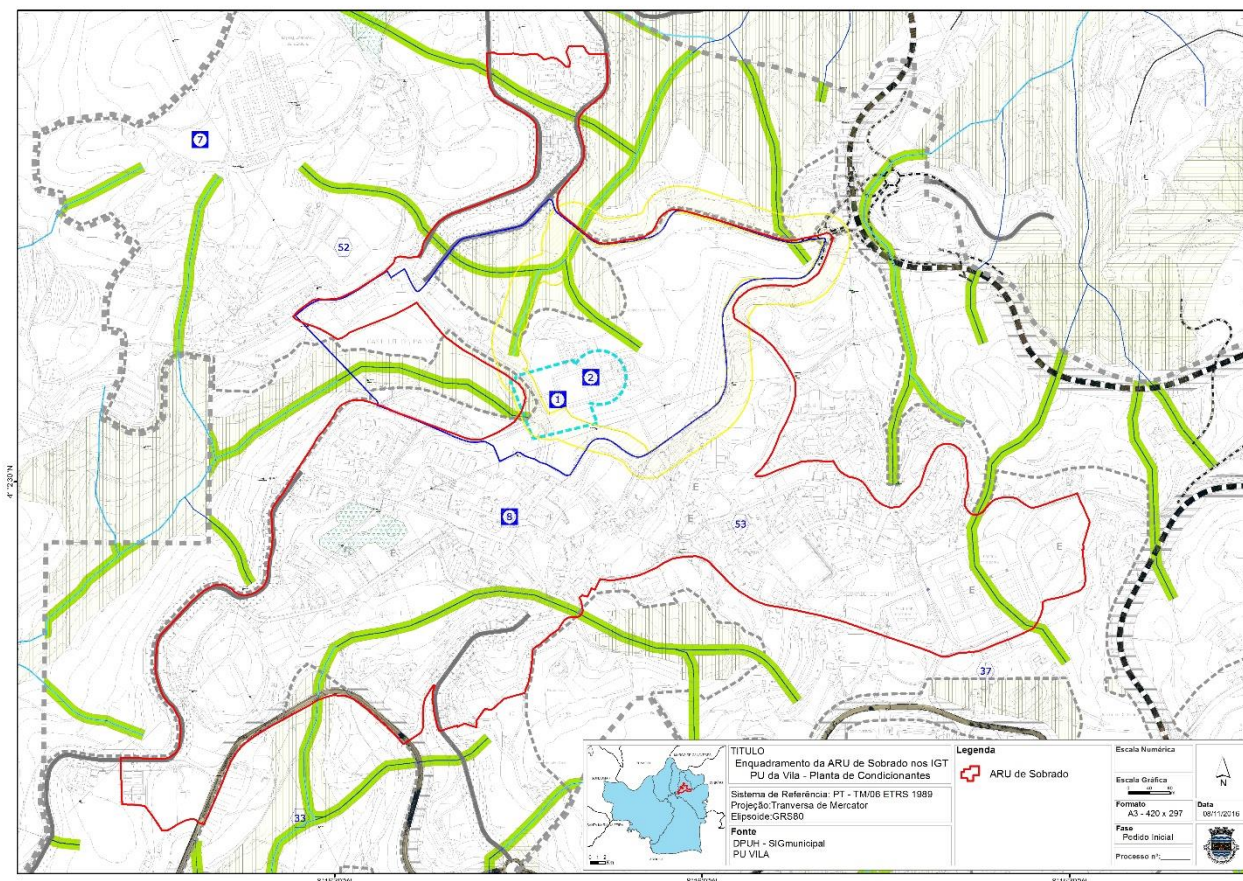


Figura 34 Planta de Condicionantes do PDMCP – ARU da Vila de Sobrado

Fonte: SIG do Município de Castelo de Paiva

A ARU da Vila de Sobrado (Figuras 32, 33 e 34) localiza-se na União de Freguesias Sobrado e Bairros, abrange o centro da Vila e apresenta uma área de 95,3 hectares. Encontra-se delimitada, em parte, pela EN 222, pela EN 224 e pela EN 225.

A proposta de delimitação da ARU da Vila de Sobrado baseia-se na necessidade de promover um conjunto de políticas urbanas que desencadeiem uma viragem no foco de degradação física e ambiental, social e económica que se abate sobre o núcleo antigo de Castelo de Paiva.

Assim sendo, a delimitação da ARU da Vila de Sobrado, foi delimitada pela rede viária principal. A noroeste a linha delimitadora inclui a EN 224, incluindo as edificações da ADEP, pelo seu valor arquitetónico que se encontra bastante degradado, pela rua da Boavista, pela rua Mário Sacramento, até à EN222-1, incluindo o cemitério.

A sul, o traçado da ARU inclui a variante à EN222 e posterior atravessamento para incluir os equipamentos públicos, nomeadamente, o pavilhão municipal, a piscina e o agrupamento de escolas, sendo um outro limite a inclusão da EM 502-2.

Posto isto, a ARU proposta contempla as principais zonas consideradas críticas em matéria de reabilitação urbana em Sobrado, concentrando grande parte das áreas com problemas de degradação ou obsolescência

dos edifícios, os principais equipamentos de uso coletivo e elementos patrimoniais relevantes, as áreas mais dinâmicas, assim como um conjunto alargado de espaços públicos com necessidades de qualificação e valorização.

1.3.2. Diagnóstico da ARU da Vila de Sobrado

Neste capítulo apresenta-se uma caracterização do modelo habitacional da ARU da Vila de Sobrado. A caracterização da ARU da Vila de Sobrado é efetuada tendo por base:

- Características demográficas e socioeconómicas;
- Características de uso e ocupação do solo;
- Características do tecido urbano;
- Infraestruturas e equipamentos;
- Património cultural.

Caracterização demográfica

Segundo dados do Instituto Nacional de Estatística (BGR1), em 2011, residiam em Castelo de Paiva 16 733 indivíduos. A Figura 35 apresenta a população residente no Concelho e na ARU da Vila de Sobrado para os anos de 2001 e 2011. Esta evidencia que o Concelho de Castelo de Paiva registou, entre 2001 e 2011, uma perda populacional de 3,49%, enquanto a ARU da Vila de Sobrado registou um aumento populacional de 1,46%. Importa ainda referir que a ARU da Vila de Sobrado aglomerava 7,17% da população do Concelho.

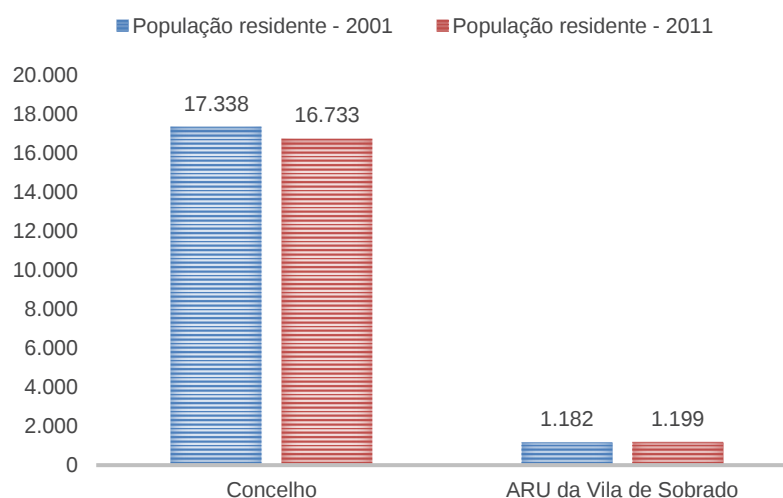


Figura 35 População residente no Concelho e ARU em 2001 e 2011

Fonte: Instituto Nacional de Estatística

Tabela 7 População residente no Concelho e ARU por sexo, em 2011

Local de residência	População residente (Nº) 2011		
	Total	Homens	Mulheres
Castelo de Paiva	16 733	8 184	8 549
ARU da Vila de Sobrado	1 199	576	623

Fonte: Instituto Nacional de Estatística

No que concerne à população residente por sexo (Tabela 7), predominavam em 2011, em ambas as unidades territoriais em análise, habitantes do sexo feminino e relativamente ao número de famílias, a Figura 36 demonstra que se registou, para ambas as unidades territoriais em apreço, um ligeiro crescimento entre os anos de 2001 e 2011.

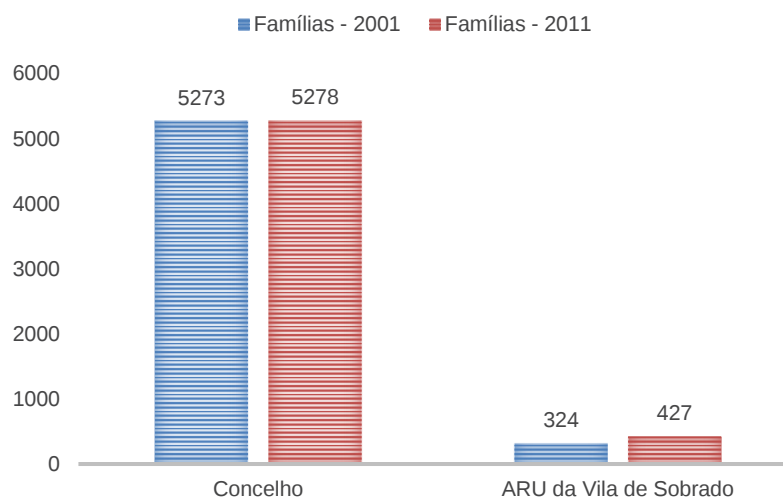


Figura 36 Famílias no Concelho e ARU em 2001 e 2011

Fonte: Instituto Nacional de Estatística

Quanto à distribuição da população residente por grupos etários, verifica-se que, em 2011, o Concelho de Castelo de Paiva apresentava uma maior proporção de população com idade compreendida entre os 0 e os 24 anos (28,72%), face à ARU da Vila de Sobrado, onde prevalecia uma proporção de população com idade superior a 65 anos (23,27%) (Figura 37).

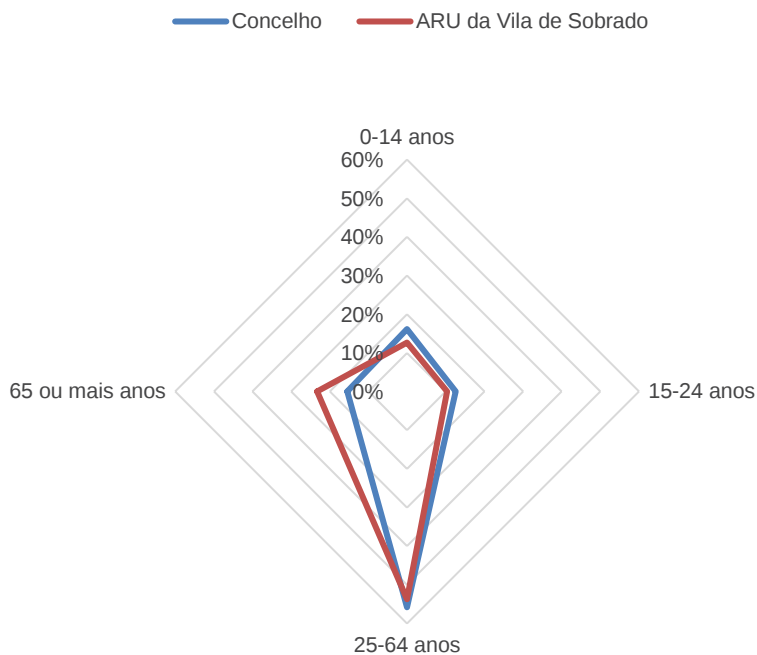


Figura 37 População residente no Concelho e ARU, por grupo etário, em 2011

Fonte: Instituto Nacional de Estatística

Caracterização socioeconómica

Realiza-se de seguida uma breve caracterização socioeconómica das unidades territoriais em análise. Relativamente ao nível de escolaridade atingido pela população residente, verifica-se que, em 2011, a ARU da Vila de Sobrado apresentava uma maior proporção de população com curso superior completo (9,29%). Esta proporção era cerca do dobro da registada para o Concelho de Castelo de Paiva (4,36%) (Figura 38).

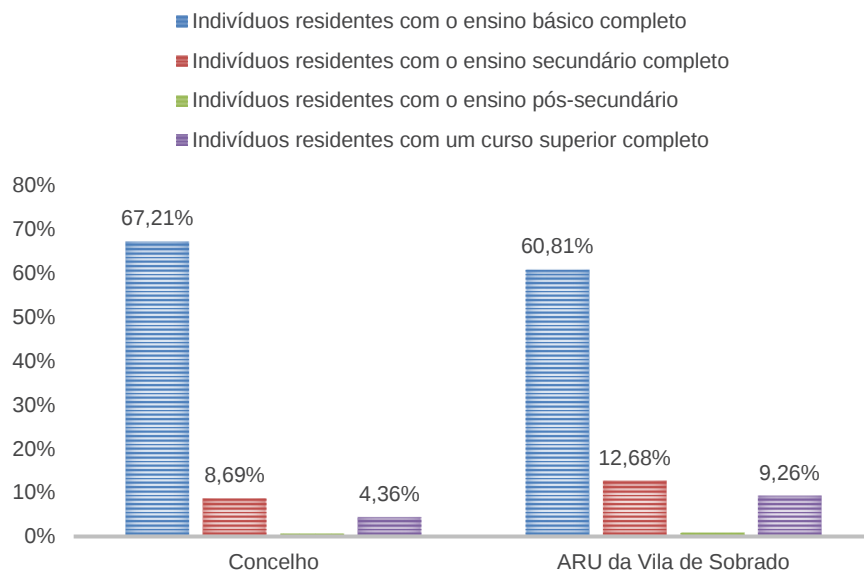


Figura 38 População residente no Concelho e ARU, por nível de ensino mais alto concluído, em 2011

Fonte: Instituto Nacional de Estatística

Tabela 8 População residente no Concelho e ARU por situação em matéria de emprego, em 2011

Local de residência	População residente (Nº) 2011	Indivíduos residentes empregados (Nº) 2011	Indivíduos residentes empregados (%) 2011	Indivíduos residentes pensionistas ou reformados (Nº) 2011	Indivíduos residentes pensionistas ou reformados (%) 2011
Castelo de Paiva	16 733	6 150	36,75%	4 691	28,03%
ARU da Vila de Sobrado	1 199	464	38,70%	316	26,36%

Fonte: Instituto Nacional de Estatística

Tendo em conta que estes indicadores se refletem nos níveis de emprego registados nas unidades territoriais em apreço, apresentam-se, na Tabela 8, o número de indivíduos residentes empregados e o número de indivíduos pensionistas ou reformados. Comparativamente ao Concelho de Castelo de Paiva, a ARU da Vila de Sobrado apresentava uma proporção superior de indivíduos residentes empregados (38,70% vs. 36,75% no Concelho).

A Figura 39 evidencia a distribuição da população residente empregada por setores de atividade. Como é possível verificar, no Concelho de Castelo de Paiva existia uma maior proporção da população residente empregada no setor secundário (51,22%, seguindo-se o setor terciário com 46,02%). Para a ARU da Vila de Sobrado é evidente uma maior proporção de população residente empregada no setor terciário (69,61%), apresentando uma proporção de população residente empregada no setor secundário de 29,53% e uma proporção de população residente empregada no setor primário residual (0,86%).

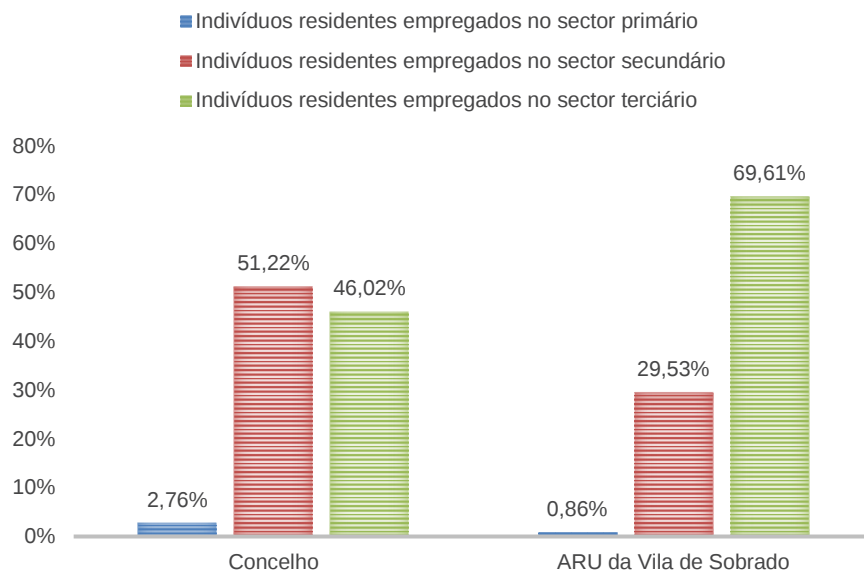


Figura 39 População residente empregada no Concelho e ARU, por sector de atividade, em 2011

Fonte: Instituto Nacional de Estatística

Ocupação do Solo

A análise da classificação e qualificação do solo do território abrangido pelas ARU da Vila de Sobrado apoiou-se na análise da Carta de Ocupação do Solo (COS), à escala 1:25 000, da Direção-Geral do Território (DGT).

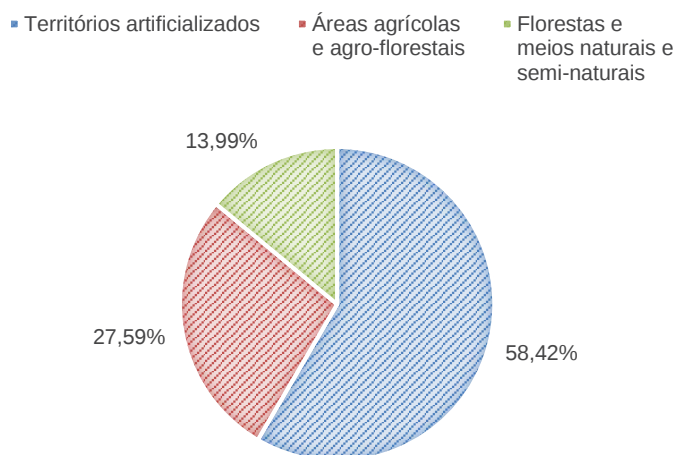


Figura 40 Qualificação do solo na ARU da Vila de Sobrado, segundo o nível I da COS, em 2007

Fonte: COS (DGT)

Segundo o nível I da COS de 2007, a tipologia de qualificação do solo dominante na ARU correspondia à tipologia “territórios artificializados”, com 58,42% da área da ARU, sendo seguida pela tipologia “áreas agrícolas e agro-florestais”, com 27,59% da área da ARU.

Tendo como referência o nível II da COS de 2007, é possível caracterizar com maior detalhe as classes de ocupação do solo. A Figura 41 apresenta estas categorias. A este nível, importa referir que, a classe dominante era a classe “tecido urbano”, correspondendo a 49,09% da área de reabilitação urbana, seguindo-se a classe “áreas agrícolas heterogéneas”, com 13,16% do território abrangido pela ARU em apreço.

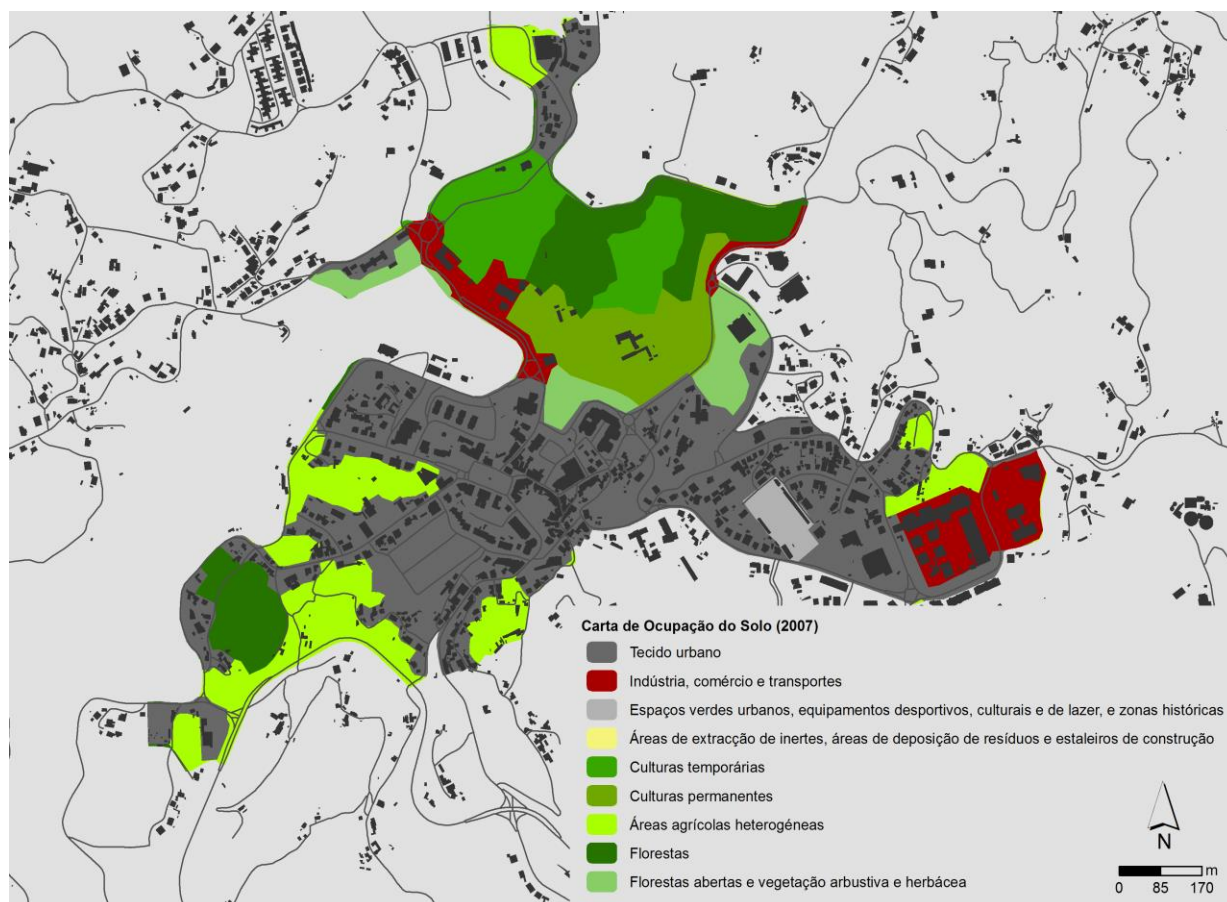


Figura 41 Qualificação do solo da ARU da Vila de Sobrado, segundo o nível II da COS, em 2007

Fonte: COS (DGT)

Sistema de Referência: PT-TM06/ETRS89

Agregando as tipologias de qualificação do solo para efeitos de determinação das percentagens de solo urbano e solo rural no mesmo período de análise (ver Tabela 9), verifica-se 58,42% de área da ARU se encontrava ocupada por solo urbano e 41,58% por solo rural.

Tabela 9 Agregação das tipologias de ocupação do solo da COS de 2007

Classificação do solo	Qualificação do solo (nível I da COS)
Solo urbano	Territórios artificializados
Solo rural	Áreas agrícolas e agro-florestais Florestas e meios naturais e semi-naturais

Fonte: COS (DGT)

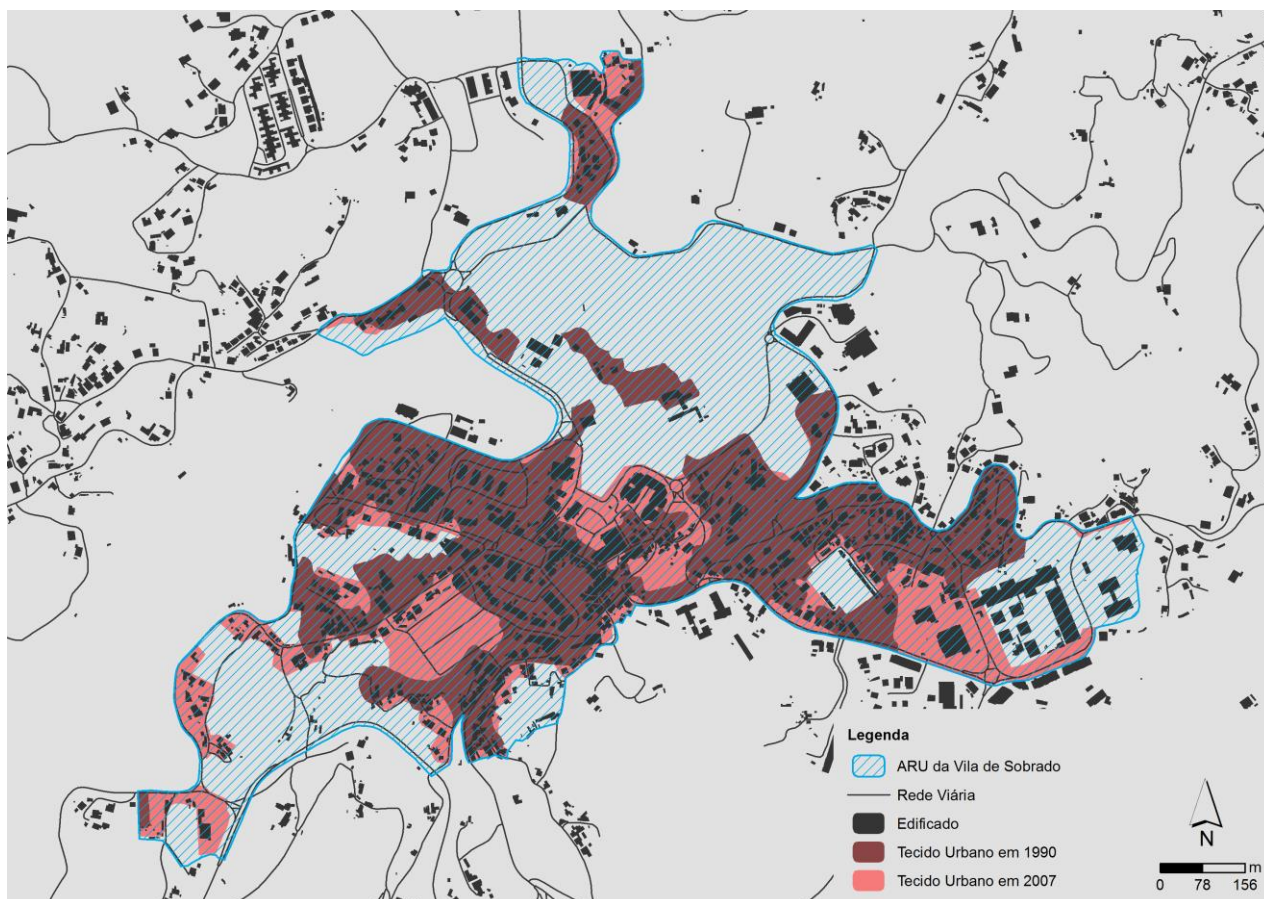


Figura 42 Evolução do tecido urbano da ARU da Vila de Sobrado, segundo o nível II da COS, em 1990 e 2007

Fonte: COS (DGT)

Sistema de Referência: PT-TM06/ETRS89

No que respeita à evolução do tecido urbano da ARU da Vila de Sobrado (Figura 42), é de salientar que, entre 1990 e 2007, este registou um acréscimo de 32,79%. De facto, em 1990, o tecido urbano ocupava 36,97% da área da ARU em apreço (equivalente a 35,2 hectares), tendo este valor aumentado para 49,09% em 2007 (equivalente a 46,8 hectares).

Tecido Urbano

Importa de seguida analisar os edifícios e, posteriormente, os alojamentos presentes no Concelho de Castelo de Paiva e na ARU da Vila de Sobrado.

Como é possível verificar através da Figura 43, o número de edifícios existentes nas unidades territoriais em análise aumentou entre 2001 e 2011. A ARU da Vila de Sobrado registou um crescimento de 44,49%, ao passo que, à escala do Concelho o aumento foi de 21,75%.

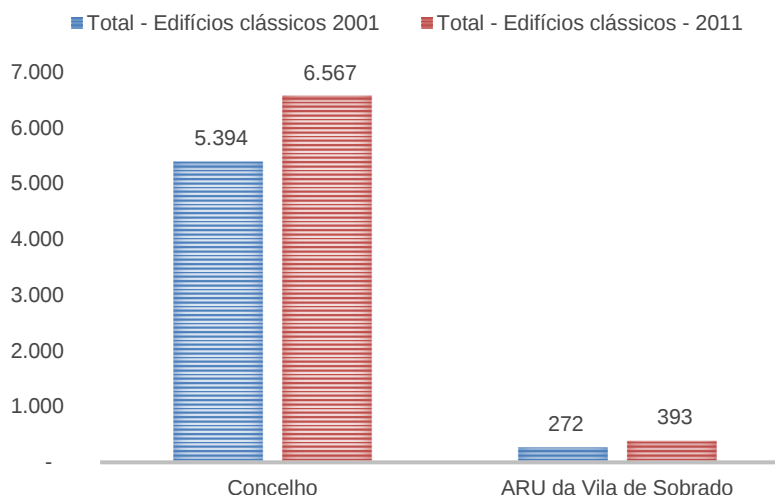


Figura 43 Edifícios clássicos no Concelho e ARU, em 2001 e 2011

Fonte: Instituto Nacional de Estatística

Relativamente à tipologia dos edifícios, em 2011, verifica-se que estes eram maioritariamente edifícios exclusivamente residenciais. O Concelho de Castelo de Paiva apresentou uma proporção de edifícios exclusivamente residenciais superior a 95%, ao passo que, a ARU da Vila de Sobrado apresentou nesse mesmo ano, uma proporção de edifícios exclusivamente residenciais de 80,16% e uma proporção de edifícios principalmente residenciais de 17,81%.

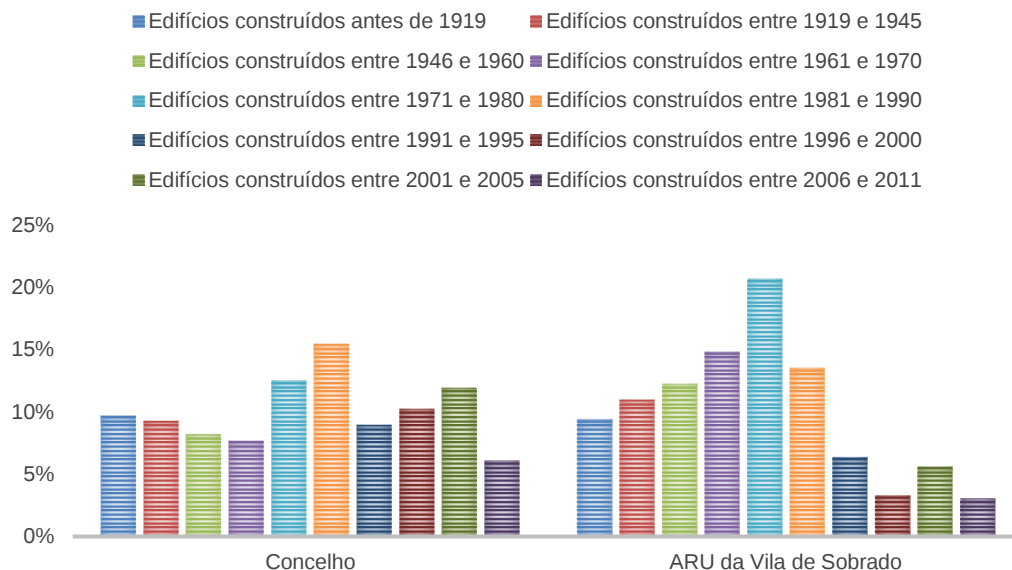


Figura 44 Edifícios clássicos no Concelho e ARU, por época de construção, em 2011

Fonte: Instituto Nacional de Estatística

A Figura 44 apresenta a época de construção do edificado no Concelho de Castelo de Paiva e na ARU da Vila de Sobrado. Como é possível verificar, a ARU da Vila de Sobrado apresentou maiores proporções de edifícios de uma época de construção mais antiga (i.e., predominam os edifícios construídos entre 1971 e 1980, correspondendo a 20,66%), enquanto o Concelho evidenciou uma distribuição mais homogénea entre diferentes épocas de construção dos edifícios. Este indicador poderá encontrar-se relacionado com o estado de conservação do edificado, sendo expectável que, sem investimento de recuperação, os edifícios mais degradados se encontrem nas unidades geográficas com maiores proporções de edifícios construídos há um maior período de tempo.

A evolução do número de alojamentos entre 2001 e 2011 é semelhante à evolução do número de edifícios, ou seja, positiva e mais significativa para a ARU da Vila de Sobrado, comparativamente ao Concelho (Figura 45). Importa, neste âmbito, fazer referência aos alojamentos vagos registados para as unidades territoriais em apreço. Verificou-se para a ARU da Vila de Sobrado uma proporção inferior a 13%.

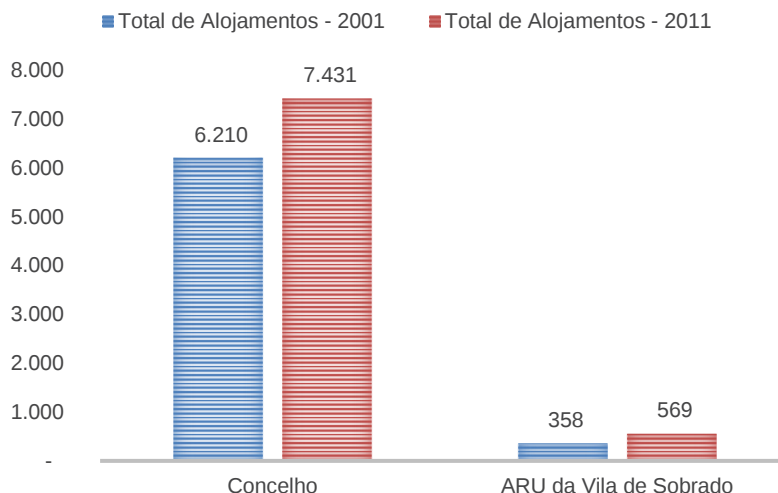


Figura 45 Alojamentos no Concelho e ARU, em 2001 e 2011

Fonte: Instituto Nacional de Estatística

Sendo que o regime de propriedade pode também influenciar a predisposição para intervenções de reabilitação dos alojamentos e o seu estado de conservação, importa analisar a Figura 46. Como é possível verificar, a ARU da Vila de Sobrado apresentou uma maior proporção de alojamentos familiares clássicos de residência habitual com proprietário ocupante no total dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual (62,50%). Já o Concelho de Castelo de Paiva apresentou um valor mais elevado, de 75,05%.

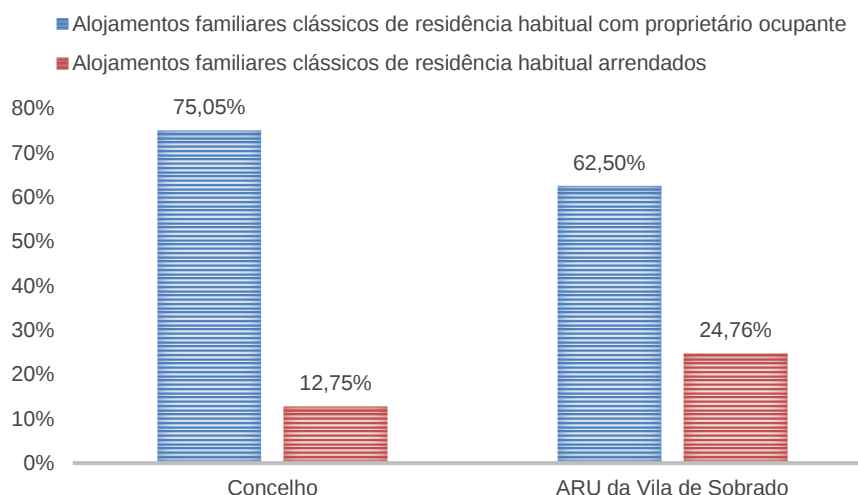


Figura 46 Alojamentos familiares clássicos de residência habitual no Concelho e ARU, em 2011

Fonte: Instituto Nacional de Estatística

Quanto às condições dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual (existência de água, retrete, esgotos e banho), verifica-se que existiam situações pontuais às quais ainda era necessário dar resposta. No entanto, registaram-se para ambas as unidades territoriais em análise, proporções de

alojamentos familiares clássicos de residência habitual, que evidenciam a existência de água, retrete, esgotos e banho, superiores a 95% (Figura 47).

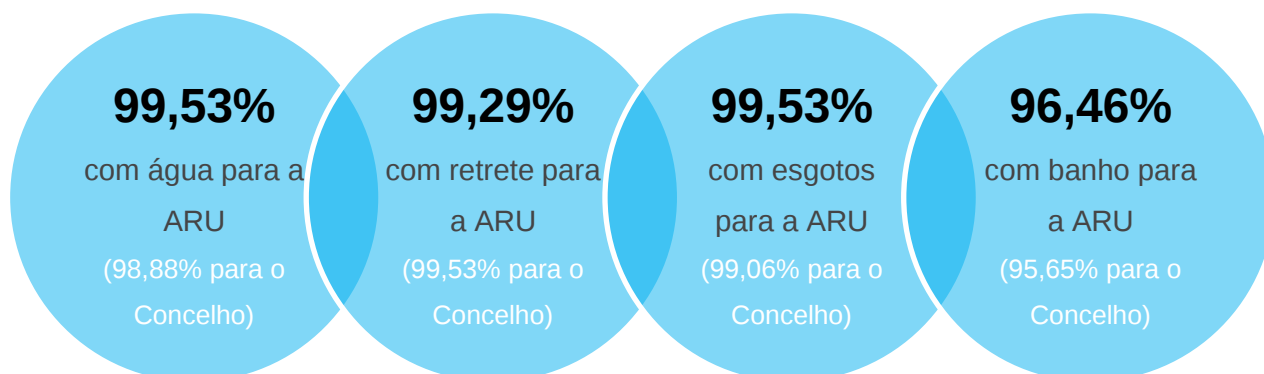


Figura 47 Alojamentos familiares clássicos de residência habitual no Concelho e ARU, segundo existência de condições, em 2011

Fonte: Instituto Nacional de Estatística

No âmbito do desenvolvimento do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) da ARU da Vila de Sobrado foi promovido o levantamento do estado de conservação e as principais características do edificado existente na ARU em apreço. Este levantamento incidu unicamente sobre os edifícios cujo estado de conservação foi definido como “Com algumas necessidades de reparação” e como “Muito degradado”. No total foram analisados 116 edifícios.

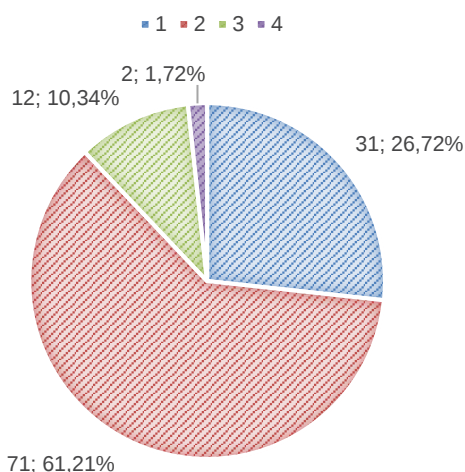


Figura 48 Número de pisos dos edifícios inventariados da ARU da Vila de Sobrado

Fonte: Município de Castelo de Paiva, 2016

Analisando o número de pisos do edificado presente na ARU da Vila de Sobrado (Figura 48), é possível verificar que, 61,21% do mesmo possui 2 pisos (71 edifícios), sendo este o número de pisos por edifício preponderante, que 26,72% do edificado possui 1 piso (31 edifícios), que 10,34% do edificado possui 3 pisos (12 edifícios) e que 1,72% do edificado possui 4 pisos (2 edifícios). No total, os edifícios analisados possuem 215 pisos acima da cota soleira e 18 pisos enterrados.

Destes 215 pisos foi possível verificar que 127 dizem respeito a pisos alocados à habitação (58,84%), que 49 dizem respeito a pisos alocados a comércio ou serviços (22,56%), que 32 dizem respeito a pisos alocados a garagem ou arrumos (14,88%) e que apenas 8 pisos dizem respeito a pisos alocados a outros usos (3,72%).

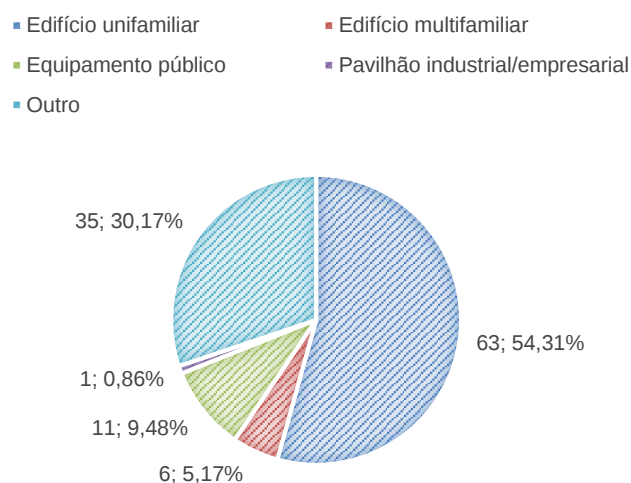


Figura 49 Tipologia dos edifícios inventariados da ARU da Vila de Sobrado

Fonte: Município de Castelo de Paiva, 2016

A Figura anterior evidencia que 55,31% dos edifícios analisados são do tipo “Edifício unifamiliar” (63 edifícios); que 30,17% são do tipo “Outro” (35 edifícios), no qual se englobam edifícios nos quais se desenvolve atividade comercial, edifícios classificados como Património Municipal, uma Residência Paroquial, um Lar da terceira idade e a Adega da Quinta da Boavista; 9,48% são do tipo “Equipamento público” (11 edifícios); 5,17% são do tipo “Edifício multifamiliar” (6 edifícios); e apenas foi identificado 1 edifício do tipo “Pavilhão industrial/empresarial”.

■ Totalmente ocupado ■ Parcialmente ocupado ■ Devoluto

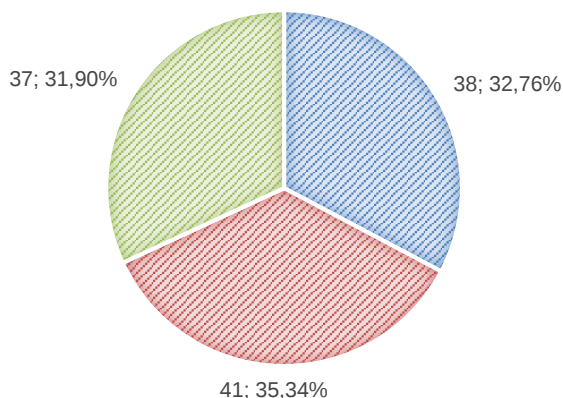


Figura 50 Regime de ocupação dos edifícios inventariados da ARU da Vila de Sobrado

Fonte: Município de Castelo de Paiva, 2016

Relativamente ao regime de ocupação (Figura 50), verifica-se que a distribuição do número de edifícios analisados pelas três categorias apresentadas é relativamente homogénea, o que se revela crítico, dada a elevada proporção de edifícios analisados devolutos. Como é possível verificar, 35,34% dos edifícios encontram-se parcialmente ocupados (41 edifícios), 32,76% encontram-se totalmente ocupados (38 edifícios) e os restantes 31,90% dos edifícios encontram-se devolutos (37 edifícios).

■ Com algumas necessidades de reparação ■ Muito degradado

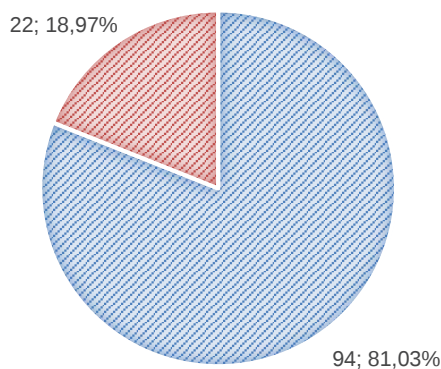


Figura 51 Estado de conservação dos edifícios inventariados da ARU da Vila de Sobrado

Fonte: Município de Castelo de Paiva, 2016

Quanto ao estado de conservação, a Figura anterior evidencia que 81,03% dos edifícios analisados apresentam algumas necessidades de reparação (94 edifícios) e que 18,97% dos edifícios se encontram

num estado “Muito degradado” (22 edifícios). Posto isto, estima-se que a proporção de edifícios com necessidades de grandes reparações ou muito degradados da ARU da Vila de Sobrado seja de 18,97%.

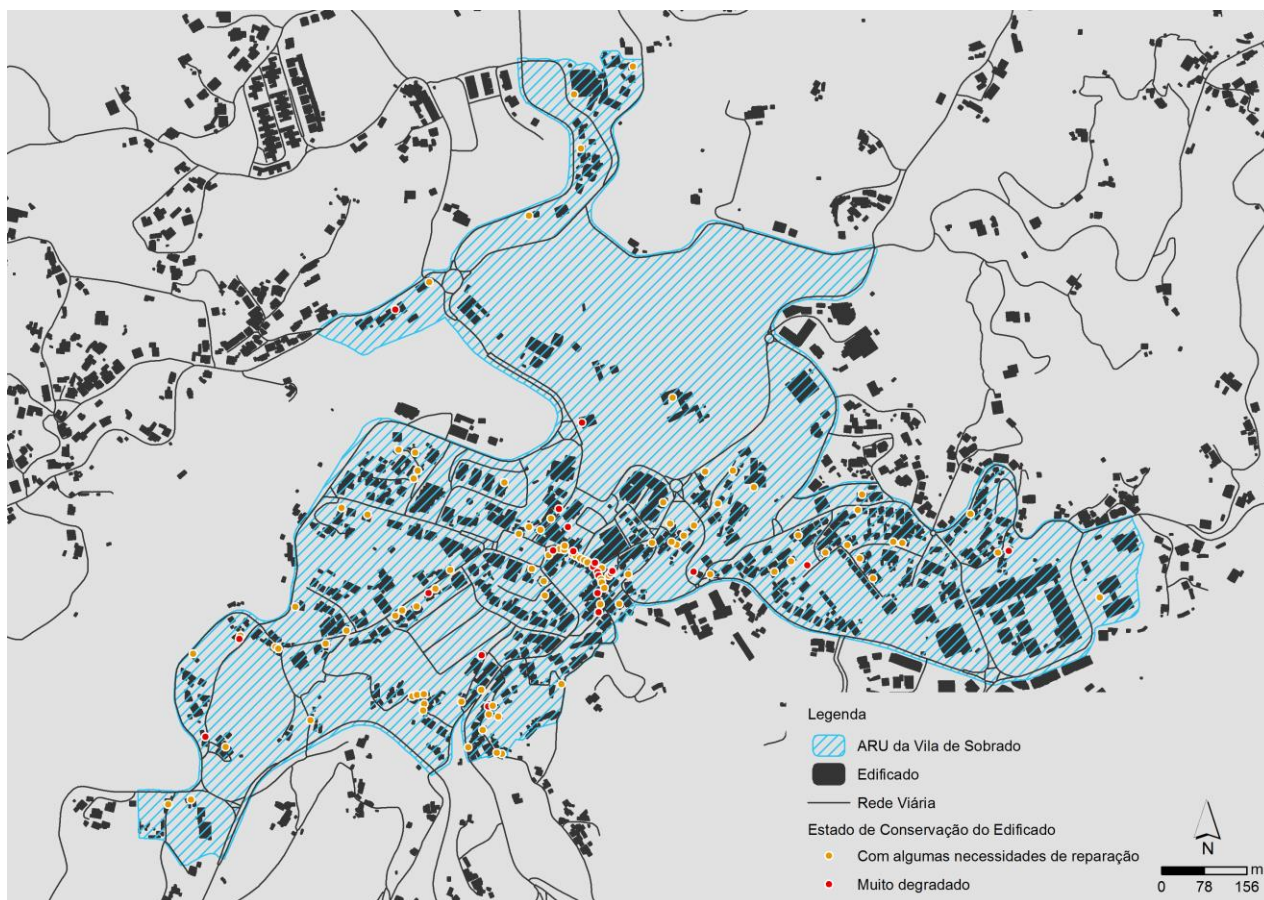


Figura 52 Mapeamento do estado de conservação dos edifícios inventariados da ARU da Vila de Sobrado

Fonte: Município de Castelo de Paiva, 2016

Sistema de Referência: PT-TM06/ETRS89

Equipamentos coletivos

A Figura 26 apresenta os equipamentos coletivos existentes na ARU da Vila de Sobrado. Os diversos equipamentos correspondem a diferentes tipologias: culturais, desportivos, de ensino e de recreio e lazer.

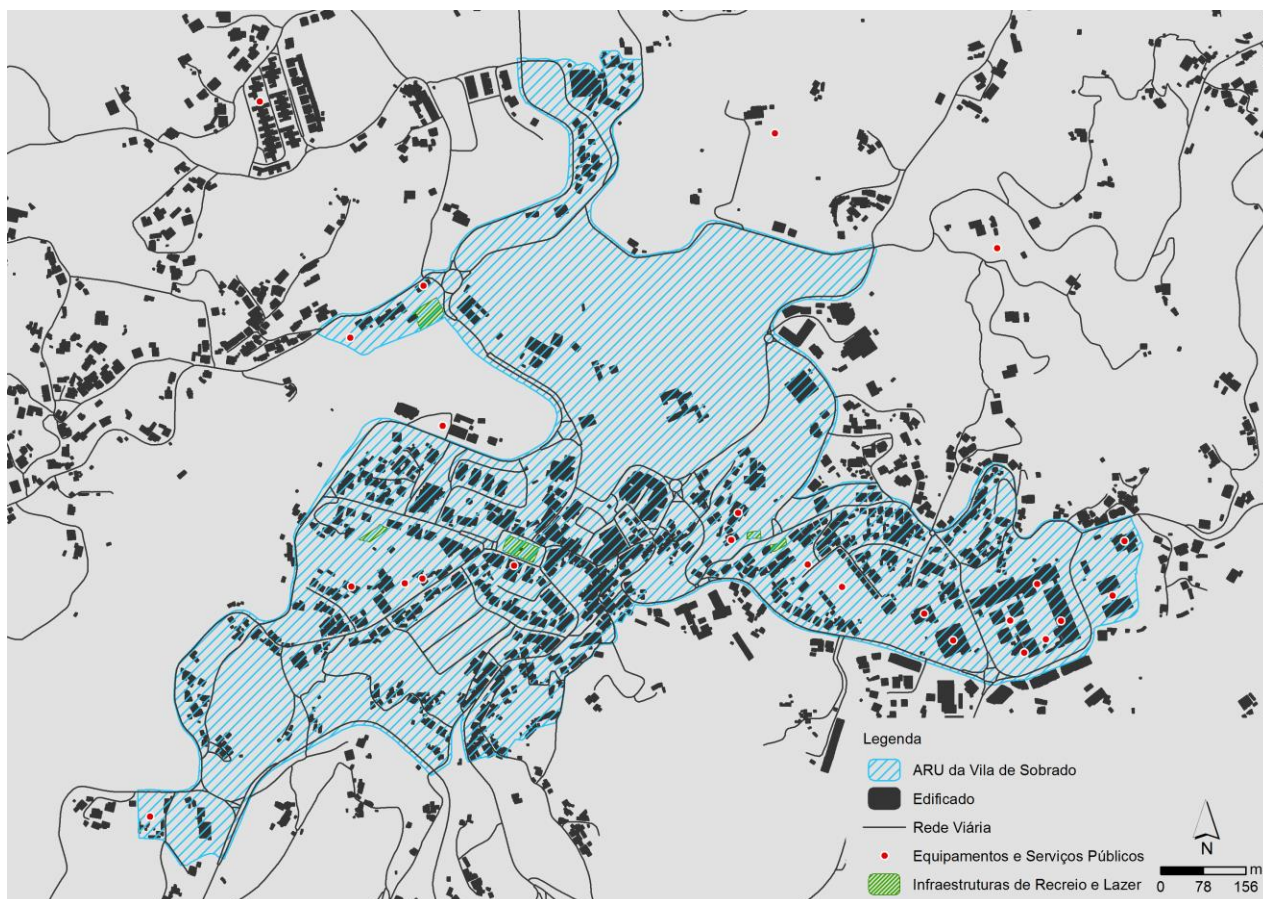


Figura 53 Equipamentos da ARU da Vila de Sobrado

Fonte: SIG do Município de Castelo de Paiva

Sistema de Referência: PT-TM06/ETRS89

Para a ARU em apreço é possível encontrar os seguintes equipamentos:

- Associação de Estudo e Defesa do Património Histórico e Cultural de Castelo de Paiva;
- Auditório Municipal de Castelo de Paiva;
- Jardim de Infância S. Geão;
- Escola Básica (EB) 1 Sobrado n.º 1;
- EB1 Sobrado n.º 2;
- EB 2/3 de Castelo de Paiva;
- Escola Secundária;
- Recinto desportivo/CMCP;
- Campos de jogos sem bancadas (4);
- Pavilhão Desportivo da Escola EB 2/3 de Castelo de Paiva;
- Piscina Municipal de CP;
- Pavilhão Municipal de Desportos (gimnodesportivo);

- Pavilhão ginnodesportivo (agrupamento de escolas);
- Campo Municipal da Boavista;
- Polidesportivo sem bancadas da Escola do 1º Ciclo do Ensino Básico do Sobrado.

Dada a existência de diversos equipamentos coletivos na ARU da Vila de Sobrado, é possível afirmar que as intervenções propostas no âmbito do PERU encontrarão sustentação nestes mesmos equipamentos, que facilitarão e contribuirão para o sucesso da implementação da estratégia de reabilitação urbana.

Património Cultural

A consideração, a médio prazo, dos recursos estratégicos para o desenvolvimento sustentável do Município de Castelo de Paiva deve passar pela promoção de ações de proteção e valorização do património cultural do Concelho, assegurando formas articuladas de rentabilização deste recurso. De acordo com o Anuário Estatístico da Região Norte, em 2013, Castelo de Paiva possuía dez elementos de património cultural classificado – cinco imóveis de interesse municipal, três imóveis de interesse público e dois monumentos nacionais. De entre o património histórico e cultural de Castelo de Paiva destacam-se as sepulturas escavadas na rocha do Penedo de Vegide, conhecidas como Pia dos Mouros, o Marmoiral do Sobrado, o Pelourinho da Raiva, a Igreja Paroquial de Real e esculturas do adro, bem como as aldeias de Xisto de Midões e Gondarém.

A Figura 54 apresenta, de qualquer modo, os elementos patrimoniais de maior relevo que podem ser encontrados na ARU da Vila de Sobrado. Identificam-se, por seu turno, os seguintes elementos patrimoniais:

- Quinta da Boavista (Figura 55);
- Igreja Matriz do Sobrado;
- Salão Paroquial do Sobrado;
- Capela anexa ao Cemitério do Sobrado.

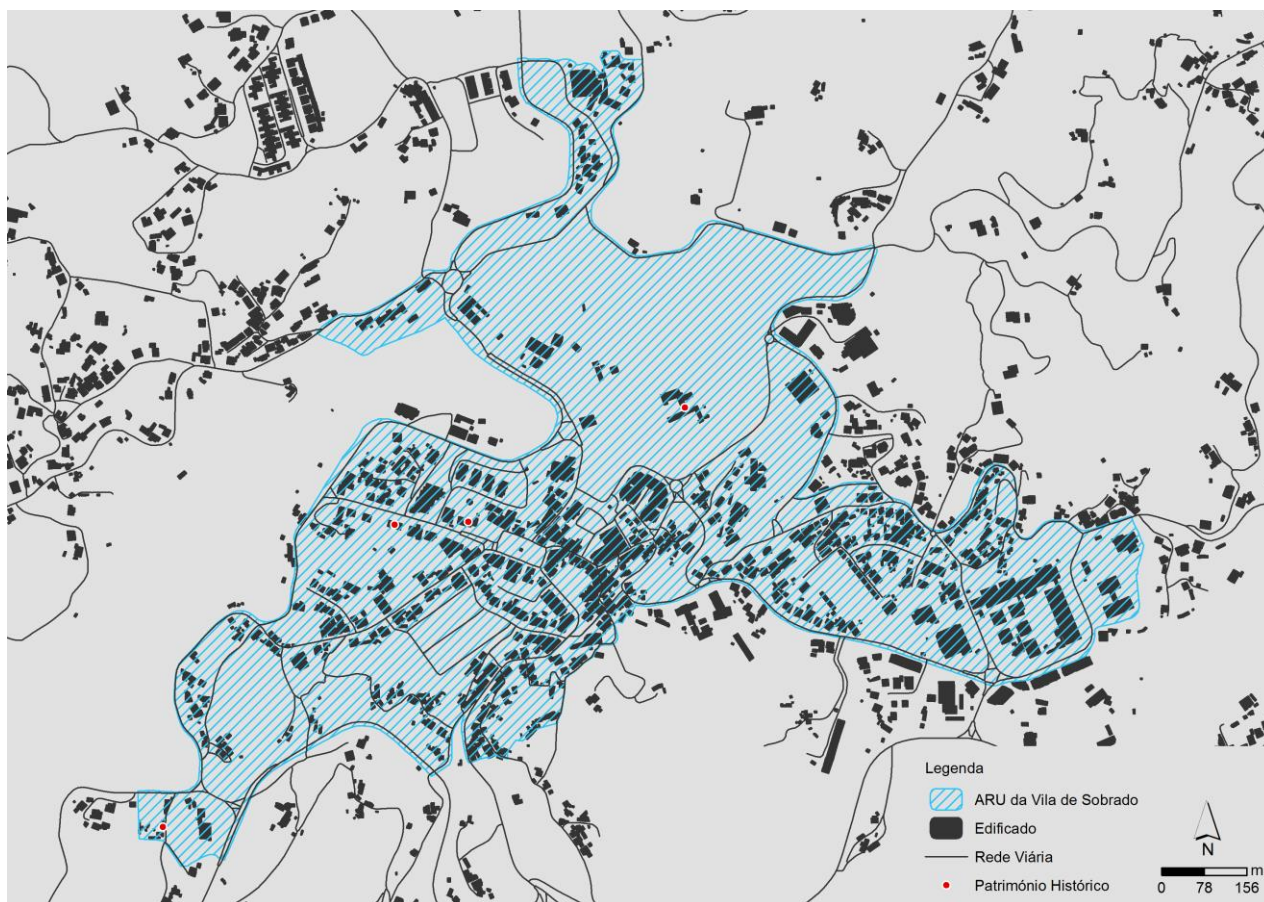


Figura 54 Património imóvel da ARU da Vila de Sobrado

Fonte: SIG do Município de Castelo de Paiva

Sistema de Referência: PT-TM06/ETRS89

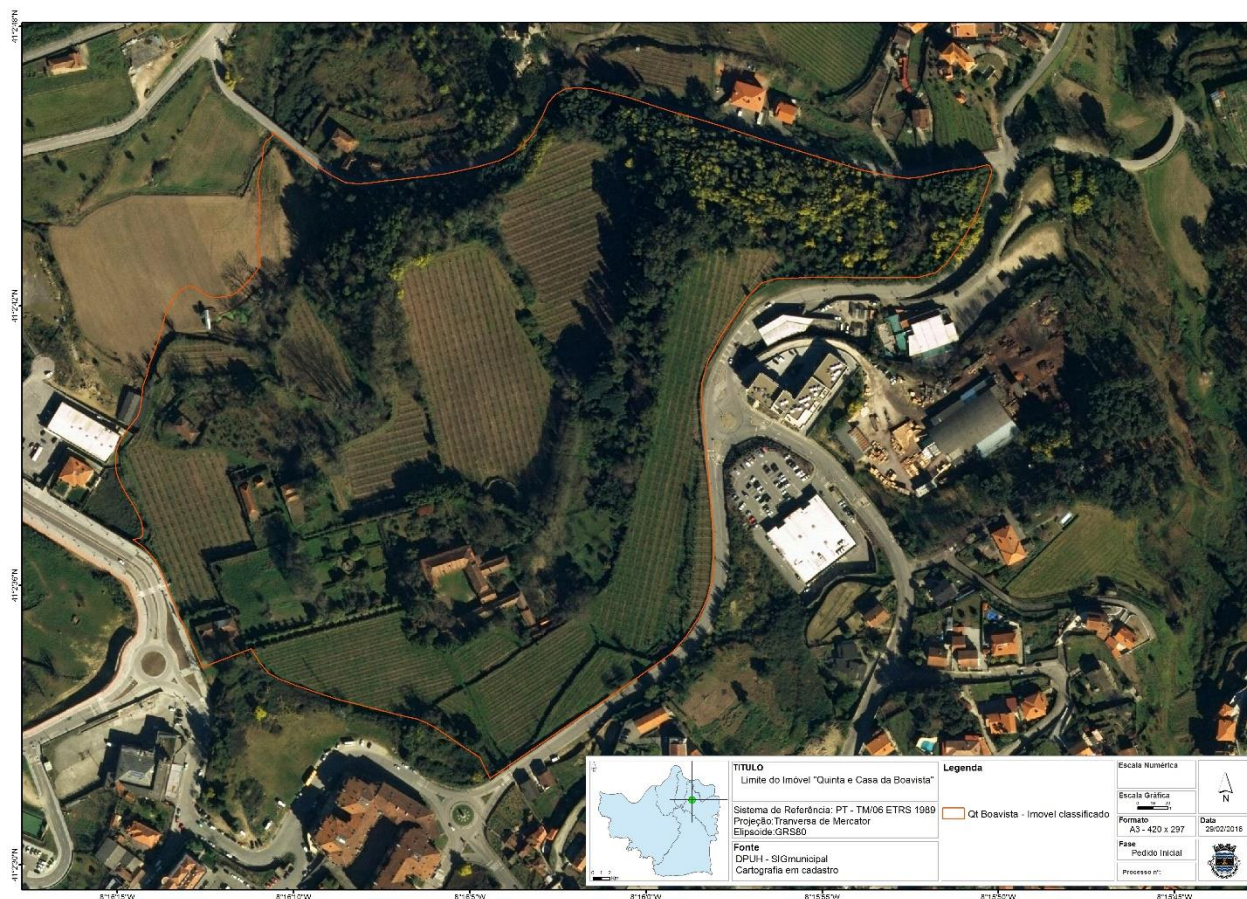


Figura 55 Localização do imóvel "Quinta e Casa da Boavista"

Fonte: SIG do Município de Castelo de Paiva

Capítulo 2. ORU relativa à ARU da Vila de Sobrado

Neste capítulo é efetuada uma descrição da ORU associada à ARU da Vila de Sobrado, com identificação das prioridades/opções e objetivos estratégicos de reabilitação e de revitalização e das ações estruturantes de reabilitação urbana previstas.

2.1. Prioridades, opções e objetivos estratégicos

2.1.1. Prioridades e opções de desenvolvimento do Município

Ao longo dos últimos anos, o Município de Castelo de Paiva, implementou um conjunto de projetos que concorreram, direta ou indiretamente, para a revitalização física, económica, ambiental e social do seu tecido urbano. São exemplo desses projetos, intervenções no âmbito da regeneração urbana recentemente implementadas: como a requalificação do Mercado Municipal para a dinamização do comércio tradicional, a recuperação do edifício da Antiga Cadeia, no Sobrado, para conversão no Centro de Interpretação da Cultura Local e melhorias promovidas nos acessos à Vila.

Especificando, no âmbito desta última intervenção foram requalificados os espaços públicos (arruamentos e passeios) que envolvem um relevante monumento românico, o Marmoiral de Sobrado, localizado na Freguesia de Sobrado, seguindo-se uma estratégia holística que promoveu a valorização do referido monumento e a acessibilidade global à Vila. Associada à intervenção de requalificação do mercado municipal encontra-se também uma estratégia integrada. Para além da intervenção física de requalificação, foram implementadas ações que permitiram criar áreas de divulgação e exposição de artesanato e produtos locais, divulgando os trabalhos de artesãos e produtores locais.

Neste âmbito, a ORU associada à ARU da Vila de Sobrado assenta em objetivos estratégicos de reabilitação e revitalização da área abrangida (e, por efeito de arrastamento, do Município) que estão alinhados com as prioridades e opções de desenvolvimento preconizadas em instrumentos de planeamento, ordenamento e desenvolvimento do território relevantes e anteriores ao presente PERU. Os principais instrumentos são o Plano de Ação para a Regeneração Urbana (PARU), o Plano Diretor Municipal de Castelo de Paiva (PDMCP) e outros instrumentos de gestão territorial de nível inferior.

As prioridades e opções associadas a cada um destes instrumentos no âmbito da reabilitação e revitalização do Município de Castelo de Paiva são referenciadas de seguida:

- **Plano Diretor Municipal de Castelo de Paiva (PDMCP) e outros instrumentos de gestão territorial de nível inferior**

O Plano Diretor Municipal de Castelo de Paiva (PDMCP), publicado pelo Aviso n.º 52/2016 de 5 de janeiro, estabelece as disposições regulamentares para a construção, reconstrução, recuperação, alteração

de uso, destaque de parcelas, obras de urbanização e outras ações que tenham como consequência a transformação do uso do solo, tendo em vista a proteção dos valores culturais e a promoção social, inserida numa estratégia de fomentos das atividades económicas e equipamentos fundamentais à qualidade de vida das populações.

O Plano de Urbanização (PU) da Vila de Castelo de Paiva vem alterar o PDMCP, bem como incluir disposições regulamentares mais finas quanto à ocupação e alteração do solo na Vila de Castelo de Paiva e na Vila do Sobrado. A Planta de Zonamento do PU em apreço define grande parte do tecido urbano consolidado como zonas de uso misto, onde se conjugam as funções de comércio, serviços e restauração, entre si e com a função residencial. Com interesse expectável para a regeneração urbana, sublinha-se a Casa da Quinta da Boavista (integrando a fonte existente nos jardins), definida na Planta de Condicionantes como uma zona especial de proteção (ZEP), e os elementos patrimoniais classificados, em vias de classificação e inventariado nas vilas de Castelo de Paiva e do Sobrado, identificados nessa mesma planta.

Dentro dos limites do PU da Vila de Castelo de Paiva, importa mencionar as intervenções levadas a cabo no âmbito do Plano de Pormenor (PP) do parque de habitação social localizado junto da Avenida General Humberto Delgado, publicado no Diário da República, 2ª Série, nº 230, de 6 de outubro de 1992, que previa ligações pedonais entre a Praça do Conde e a EN222, e através do adro da Igreja Matriz do Sobrado, bem do PP da Zona da Feira, publicado no Diário da República, 2ª Série, nº 254, de 3 de novembro de 1992, cujo espaço se encontra localizado numa zona a poente do Largo do Conde de Castelo de Paiva e a sul da Rua de Emídio Navarro.

De acordo com o Regulamento do PDMCP, o território municipal é delimitado em cinco tipos de espaços de uso dominante do solo, nomeadamente os “espaços urbanos e urbanizáveis”, os “espaços agrícolas complementares”, os “espaços florestais”, os “espaços de salvaguarda” e os “espaços-canais”. Com interesse para a regeneração urbana, importa referir os espaços urbanos, definidos no Regulamento do PDMCP como aglomerados urbanos ou áreas urbanas e urbanizáveis, onde se conjugam atividades residenciais e equipamentos, incluindo espaços de atividades comerciais, de serviços, industriais e de armazenagem (Artigo 8º, p. 4 544 – 4 545).

É ainda de destacar, neste domínio de análise, os espaços culturais do Concelho, constituídas pelo património arqueológico e arquitetónico. Pelo seu valor científico-patrimonial, estes espaços culturais encontram-se devidamente identificados na Plantas de Condicionantes do PDMCP, e a sua proteção e enquadramento encontram-se regulados ao abrigo do Regulamento. Neste domínio, o PU da Vila de Castelo de Paiva altera o PDMCP. Às disposições do regulamento do PDMCP, o PU da Vila de Castelo de Paiva acrescenta que:

- “(...) deve ser assegurado o integral cumprimento da legislação de proteção do património cultural e arqueológico, nos termos da citada Lei nº 107/2001, de 8 de setembro, devendo também ser objeto de acompanhamento adequado todos os trabalhos que impliquem revolvimento do solo, em cumprimento

do disposto no Decreto-Lei nº 270/99, de 15 de julho, na redação que lhe foi conferida pelo Decreto-Lei nº 287/2000, de 10 de novembro”; e que

- “ao património classificado e em vias de classificação que não conste da listagem contida no artigo 26.º do Regulamento do Plano nem esteja assinalado na planta de condicionantes é conferida a proteção prevista na citada Lei n.º 107/2001, de 8 de Setembro, sendo que, enquanto vigorarem as respetivas servidões, as mesmas prevalecem sobre a disciplina constante do instrumento de gestão territorial cuja revisão se ratifica, devendo, não obstante, ser assegurada a permanente atualização do património referido”.

O PU da Vila do Castelo contém ainda disposições regulamentares com impacto direto na proteção e valorização do património arquitetónico e arqueológico, nomeadamente, no que respeita ao património classificado (artigos 11º e 26º) e inventariado (artigos 12º e 27º), às condições gerais de ocupação urbana (artigo 28º) e às normas de projeto associadas ao traçado arquitetónico (artigo 41º). Em relação às disposições gerais de ocupação urbana, importa notar a referência feita pelo PU às operações de renovação ou de remodelação em tecido urbano consolidado, as quais deverão respeitar, obrigatoriamente, as características da envolvente no que toca a alinhamentos (nº 3 do artigo 28º).

- **Plano de Ação para a Regeneração Urbana (PARU) de Castelo de Paiva**

Desenvolvido em 2016 pela Câmara Municipal de Castelo de Paiva, no âmbito do Aviso Nº NORTE-16-2016-10, ao abrigo do Programa Operacional Regional do Norte 2014-2020, o PARU do Município de Castelo de Paiva tem incidência territorial na ARU de Pedorido, na ARU de Castelo-Fornos, na ARU da Vila de Sobrado e na ARU da Vila da Raiva e define um conjunto de objetivos estratégicos em matéria de regeneração urbana para as ARU em apreço, introduzindo considerações relevantes sobre a delimitação das ARU, o modelo habitacional, o modelo económico, as regras e critérios de proteção do património arquitetónico e arqueológico e os principais investimentos a realizar.

O PARU do Município de Castelo de Paiva apresenta os seguintes objetivos estratégicos:

OE.1. Otimização do posicionamento Concelho na sua relação de proximidade com os grandes centros urbanos, promovendo, no âmbito da regeneração urbana, a requalificação da frente ribeirinha onde se encontram os principais portos e cais do Concelho, a valorização física e funcional dos mercados municipais (que desempenham um papel importante enquanto catalisadores das dinâmicas comerciais locais), e a revitalização do tecido comercial devoluto do Concelho, reforçando, em particular, a atividade comercial nos centros das principais vilas.

OE.2. Requalificação e valorização, em termos ambientais, paisagísticos e urbanísticos, do espaço público e edificado dos principais centros urbanos do Concelho – designadamente das Vilas do Sobrado

(em conformidade com o PU da Vila de Castelo de Paiva) e da Raiva –, a par da promoção funcional desses mesmos centros urbanos (dotando-os de uma melhor rede de equipamentos e de prestação de serviços à população), do desenvolvimento de projetos para a criação de centralidades qualificadas e associadas a sectores-chave para a competitividade, e da regeneração dos polos de património cultural inseridos no meio natural, tendo em vista a afirmação de Castelo de Paiva enquanto Concelho com capacidade para desenvolver condições de atratividade residencial, potenciando as características que o contrapõem aos grandes polos populacionais (e.g. apazibilidade e desafogo da paisagem, proximidade à natureza e segurança e tranquilidade da vida quotidiana). Particular atenção deverá ser dada aos seguintes aspetos:

- Regulação e revitalização do mercado imobiliário, através da agilização dos processos administrativos associados ao planeamento urbano e ao licenciamento;
- Integração dos bairros sociais e áreas periféricas no tecido urbano;
- Reconversão de espaços cuja função já não se adequa às necessidades contemporâneas, preservando, de qualquer modo, a identidade que os caracteriza;
- Previsão para intervenções ao nível do tratamento de praças e espaços de lazer;
- Qualificação das condições de acessibilidade e mobilidade existentes (e.g. reorganização da circulação e da oferta de estacionamento, criação de eixos dedicados fundamentalmente aos modos suaves de deslocação).

OE.3. Promoção e afirmação dos recursos endógenos do Concelho, como seja a proximidade ao Rio Douro e a confluência deste com o Rio Paiva e o Rio Arda (que confere à frente ribeirinha do Concelho, a Norte, elevada atratividade), o enquadramento paisagístico e natural do Concelho, os recursos patrimoniais, culturais e etnográficos (e.g. festas, romarias, gastronomia e vitivinicultura), ou os produtos e matérias-primas autóctones de qualidade. Particular atenção deverá ser dada aos seguintes aspetos:

- Necessidade de requalificação e consolidação urbanística e funcional dos principais núcleos populacionais com valor patrimonial de conjunto localizados nas margens do Rio Douro, como sejam Pedorido e Castelo-Fornos, da sua articulação com os afluentes respetivos, e da recuperação e reformulação das tipologias do parque habitacional;
- Regeneração do espaço em torno do qual se desenvolveram as populações associadas ao processo evolutivo de exploração mineira no Pejão, designadamente dos espaços públicos, de convívio e identitários, do edificado e dinâmicas habitacionais, e dos percursos mineiros – linhas férreas e teleférico (Castelo de Paiva-Gondomar).

OE.4. Incentivo à diversidade de atividades económicas enquanto elemento-chave para a promoção do processo de revitalização urbana do Concelho, aproveitando, neste particular, as mais-valias do território concelhio para o desenvolvimento da economia local, seja através da regeneração dos sectores de especialização tradicional, seja por via da modernização do comércio e dos serviços locais (adaptando-os à necessidade de valorização dos produtos do Concelho), ou da aposta em setores emergentes (e.g. constituição de polos de lazer e de visita singulares associados ao turismo da natureza, turismo rural, turismo fluvial e enoturismo).

Face aos objetivos específicos apresentados, é possível afirmar que a estratégia de regeneração urbana do município de Castelo de Paiva não se encontra centrada, apenas, na reabilitação do edificado e do espaço público, ou na criação de políticas de incentivo à fixação de atividades comerciais, lúdicas e de serviços nos centros urbanos, tendo em vista a dinamização e animação económica, social e cultural destes espaços. Incide, também, na afirmação sustentável do potencial turístico de Castelo de Paiva (tal como se estabelece no PEDI da CIM do Tâmega e Sousa 2014-2020), em estreita articulação com o reforço e consolidação da sua atratividade residencial, captando novos residentes e relançando vetores para o seu crescimento demográfico.

Em linha com os objetivos anteriormente apresentados, é elencado, no PARU, um conjunto de ações, a saber:

- **PARU 1.** Projeto de requalificação da Rua Direita e da Rua Júlio Strecht (Vila de Sobrado).
- **PARU 2.** Projeto de requalificação da Rua Emídio Navarro (Vila de Sobrado).
- **PARU 3.** Projeto de requalificação da Rua Ferreira de Castro (Vila de Sobrado).
- **PARU 4.** Projeto de requalificação da Rua General Humberto Delgado (Vila de Sobrado).
- **PARU 5.** Projeto de requalificação do espaço público da Vila de Sobrado, com vista ao arranjo urbanístico da Praça Independência.
- **PARU 6.** Projeto de requalificação do Parque Urbano Quinta do Pinheiro da Vila de Sobrado – 2ª fase.
- **PARU 7.** Projeto de requalificação da zona envolvente ao Bairro Social da Vila de Sobrado.
- **PARU 8.** Projeto de requalificação do Pavilhão Municipal de Desportos de Castelo de Paiva (Vila de Sobrado).
- **PARU 9.** Projeto de requalificação das Ruas Dom João Pinto Ribeiro, Mário Sacramento e João Estevão (Vila de Sobrado).
- **PARU 10.** Projeto de requalificação da Estrada Municipal Vista Alegre – Serradelo (Vila da Raiva).
- **PARU 11.** Projeto de requalificação do arruamento da China ao Castelo, no aglomerado de Castelo-Fornos.

2.1.2. Objetivos estratégicos de reabilitação e de revitalização urbana

Os objetivos estratégicos da ARU da Vila de Sobrado derivam, naturalmente, das principais prioridades e opções de desenvolvimento do Município de Castelo de Paiva que têm, por sua vez, em conta os problemas/necessidades existentes nesta área de intervenção, sistematizados de seguida:

- Existência de edifícios (entre os quais espaços comerciais) parcialmente ocupados e devolutos, em mau e péssimo estado de conservação (o edificado muito degradado ou a necessitar de grandes reparações é da ordem dos 19%), designadamente, no Largo do Conde de Castelo de Paiva e ruas adjacentes;
- Avançado estado de degradação de pavimentos/infraestruturas viárias, designadamente, no Largo do Conde de Castelo de Paiva e ruas adjacentes;
- Necessidade de aposta no setor terciário, dado que 69,61% da população residente na Vila da Sobrado dedica-se a este setor de atividade económica.

Os referidos objetivos estratégicos foram, assim, definidos de forma a contribuir para a supressão destes problemas/necessidades e são:

- **OE1.** Reabilitação urbana dos edifícios degradados, promovendo a ocupação dos edifícios no Centro da Vila de Sobrado, contribuindo, por seu turno, para o seu repovoamento e rejuvenescimento;
- **OE2.** Requalificação do tecido urbano da Vila de Sobrado, privilegiando a circulação pedonal e promovendo novas dinâmicas de vivência do espaço urbano;
- **OE3.** Revitalização do tecido urbano da Vila de Sobrado, através da revitalização dos núcleos de comércio e serviços do Centro da Vila.
- **OE4.** Assegurar o investimento público já contratualizado e potenciar a captação de novos, melhores e mais diversificados investimentos públicos e privados para a reabilitação e revitalização da ARU da Vila de Sobrado;
- **OE5.** Definir um quadro de apoios e de incentivos municipais favoráveis à reabilitação e revitalização da ARU da Vila de Sobrado.

Pretende-se que a consecução destes objetivos resulte numa melhoria da qualidade do tecido urbano e estímulo das vivências de proximidade, no desenvolvimento das dinâmicas sociais, económicas e culturais, potenciando, nomeadamente, a fixação de população, de investimento, o estímulo empreendedor do território com a criação de novos negócios e o desenvolvimento turístico de excelência. É, pois, essencial adotar um conjunto de ações estruturantes que prossigam os objetivos anteriormente referidos.

2.2. Ações estruturantes de reabilitação e revitalização urbana

A concretização dos objetivos estratégicos anteriormente apresentados passa, em grande medida, pela implementação de um conjunto de ações estruturantes de reabilitação, requalificação e revitalização do tecido urbano da Vila de Sobrado. Estas ações são apresentadas de seguida sob a forma de fichas de projeto.

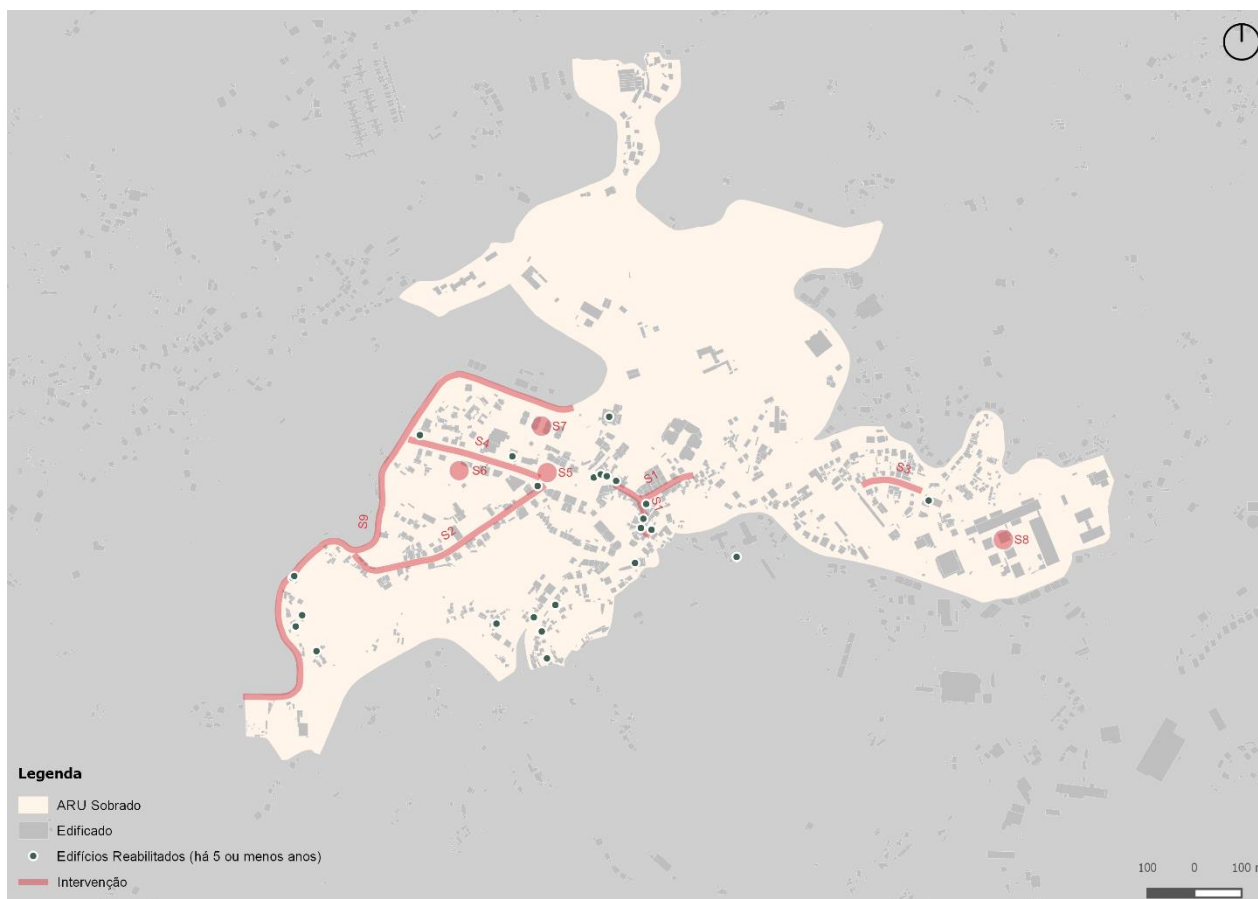


Figura 56 Espacialização dos investimentos a desenvolver pelo Município de Castelo de Paiva na ARU da Vila de Sobrado

Fonte: SIG do Município de Castelo de Paiva

AE1. Requalificação da Rua Direita e da Rua Júlio Strecht

Tipo de intervenção	Material – Qualificação das infraestruturas		
Área de intervenção	Rua Direita e Rua Júlio Strecht		
Descrição da ação	Esta ação visa a beneficiação do espaço público das ruas e o reperfilamento do mesmo e requalificação dos sistemas de infraestruturas.		
Ano previsto de conclusão	2018		
Entidades envolvidas	Município de Castelo de Paiva		
Principais objetivos estratégicos endereçados	OE2, OE4.		
Investimento previsto e respetiva natureza	Público	Privado	Total
	397 679,00 €	0 €	397 679,00 €

AE2. Requalificação da Rua Emídio Navarro

Tipo de intervenção	Material – Qualificação das infraestruturas		
Área de intervenção	Rua Emídio Navarro		
Descrição da ação	Esta ação visa a beneficiação do espaço público das ruas e o reperfilamento do mesmo e requalificação dos sistemas de infraestruturas.		
Ano previsto de conclusão	2018		
Entidades envolvidas	Município de Castelo de Paiva		
Principais objetivos estratégicos endereçados	OE2, OE4.		
Investimento previsto e respetiva natureza	Público	Privado	Total
	402 325,42 €	0 €	402 325,42 €

AE3. Requalificação da Rua Ferreira Castro

Tipo de intervenção	Material – Qualificação das infraestruturas		
Área de intervenção	Rua Ferreira Castro		
Descrição da ação	Esta ação visa a beneficiação do espaço público das ruas e o reperfilamento do mesmo e requalificação dos sistemas de infraestruturas.		
Ano previsto de conclusão	2017		
Entidades envolvidas	Município de Castelo de Paiva		
Principais objetivos estratégicos endereçados	OE2, OE4.		
Investimento previsto e respetiva natureza	Público	Privado	Total
	137 048,22 €	0 €	137 048,22 €

AE4. Requalificação da Rua General Humberto Delgado

Tipo de intervenção	Material – Qualificação das infraestruturas		
Área de intervenção	Rua General Humberto Delgado		
Descrição da ação	Esta ação visa a beneficiação do espaço público das ruas e o reperfilamento do mesmo e requalificação dos sistemas de infraestruturas.		
Ano previsto de conclusão	2017		
Entidades envolvidas	Município de Castelo de Paiva		
Principais objetivos estratégicos endereçados	OE2, OE4.		
Investimento previsto e respetiva natureza	Público	Privado	Total
	324 546,77 €	0 €	324 546,77 €

AE5. Arranjo urbanístico da Praça Independência

Tipo de intervenção	Material – Qualificação dos espaços urbanos de utilização coletiva		
Área de intervenção	Praça da Independência, Largo do Conde de Castelo de Paiva		
Descrição da ação	Esta ação visa a beneficiação do espaço público das ruas e o reperfilamento do mesmo e requalificação dos sistemas de infraestruturas.		
Ano previsto de conclusão	2017		
Entidades envolvidas	Município de Castelo de Paiva		
Principais objetivos estratégicos endereçados	OE2, OE4.		
Investimento previsto e respetiva natureza	Público	Privado	Total
	283 476,95 €	0 €	283 476,95 €

AE6. Parque Urbano da Quinta do Pinheiro - 2ª Fase

Tipo de intervenção	Material – Qualificação dos espaços verdes		
Área de intervenção	Parque Urbano da Quinta do Pinheiro, Avenida General Humberto Delgado		
Descrição da ação	Esta ação visa a criação de uma rede de percursos pedonais e ciclovias com ligação às existentes nas vias circundantes e internamente com as diversas áreas de estadia e recreio, a instalação de um bar de apoio com wc misto junto do recreio infantil e a instalação de uma estrutura multidesportiva e áreas ajardinadas.		
Ano previsto de conclusão	2016		
Entidades envolvidas	Município de Castelo de Paiva		
Principais objetivos estratégicos endereçados	OE2, OE4.		
Investimento previsto e respetiva natureza	Público	Privado	Total
	103 775,30 €	0 €	103 775,30 €

AE7. Zona envolvente ao Bairro Social

Tipo de intervenção	Material – Qualificação das infraestruturas		
Área de intervenção	Bairro da Rua Doutor Ribeiro Chaves		
Descrição da ação	Esta ação visa a beneficiação do espaço público das ruas e o reperfilamento do mesmo e requalificação dos sistemas de infraestruturas.		
Ano previsto de conclusão	2017		
Entidades envolvidas	Município de Castelo de Paiva		
Principais objetivos estratégicos endereçados	OE2, OE4.		
Investimento previsto e respetiva natureza	Público	Privado	Total
	192 738,86 €	0 €	192 738,86 €

AE8. Reabilitação do Pavilhão Municipal dos Desportos

Tipo de intervenção	Material – Reabilitação do edificado		
Área de intervenção	Equipamento adjacente à Rua Strecht Vasconcelos		
Descrição da ação	Esta ação visa a substituição da cobertura com arranjo da estrutura e iluminação de infiltrações, bem como a colocação de novo sistema de impermeabilização da parte plana com função também de varanda.		
Ano previsto de conclusão	2017		
Entidades envolvidas	Município de Castelo de Paiva		
Principais objetivos estratégicos endereçados	OE1, OE4.		
Investimento previsto e respetiva natureza	Público	Privado	Total
	363 131,51 €	0 €	363 131,51 €

AE9. Requalificação da Rua Dom João Pinto Ribeiro, da Rua Mário Sacramento e da Rua João Estevão

Tipo de intervenção	Material – Qualificação das infraestruturas		
Área de intervenção	Rua Dom João Pinto Ribeiro, Rua Mário Sacramento e Rua João Estevão		
Descrição da ação	Esta ação visa a substituição da cobertura com arranjo da estrutura e iluminação de infiltrações, bem como a colocação de novo sistema de impermeabilização da parte plana com função também de varanda.		
Ano previsto de conclusão	2019		
Entidades envolvidas	Município de Castelo de Paiva		
Principais objetivos estratégicos endereçados	OE2, OE4.		
Investimento previsto e respetiva natureza	Público	Privado	Total
	639 601,74 €	0 €	639 601,74 €

AE10. Requalificação dos elementos identitários da Vila

Tipo de intervenção	Material – Requalificação do edificado e dinamização dos espaços urbanos de utilização coletiva		
Área de intervenção	Largo do Conde de Castelo de Paiva		
Descrição da ação	Esta ação visa requalificação do edificado e a valorização dos elementos identitários da Vila de Sobrado, nomeadamente o Chafariz, a estátua do Conde, a Igreja Matriz de Sobrado e o Cruzeiro.		
Ano previsto de conclusão	2020		
Entidades envolvidas	Município de Castelo de Paiva e Privados		
Principais objetivos estratégicos endereçados	OE2, OE4, OE5.		
Investimento previsto e respetiva natureza	Público	Privado	Total
	0 €	100 000,00 €	0 €

AE11. Revitalização do Comércio Local

Tipo de intervenção	Material – Reabilitação do edificado do edificado existente		
Área de intervenção	Núcleo histórico da Vila de Sobrado		
Descrição da ação	Esta ação visa a reabilitação do edificado, mantendo a sua identificação e vivência.		
Ano previsto de conclusão	2023		
Entidades envolvidas	Privados		
Principais objetivos estratégicos endereçados	OE3, OE4, OE5.		
Investimento previsto e respetiva natureza	Público	Privado	Total
	0 €	300 000,00 €	0 €

Capítulo 3. Modelo de execução e de gestão do PERU

Neste capítulo é apresentado um modelo de execução e de gestão do PERU relativo à ARU da Vila de Sobrado e à respetiva ORU, incluindo a apresentação do cronograma de execução, do programa de investimento e de financiamento e do quadro de apoios e incentivos municipais a aplicar, bem como a descrição dos métodos de gestão e organização e os mecanismos de acompanhamento e avaliação a implementar.

3.1. Modelo de execução

Neste subcapítulo é apresentado o modelo de execução associado ao presente PERU, o qual integra um cronograma de execução, um programa de investimento e de financiamento e um quadro de apoios e incentivos municipais à reabilitação urbana.

3.1.1. Cronograma de execução

A ORU relativa à ARU da Vila de Sobrado vigorará pelo prazo de 15 anos a contar da data da aprovação.

Na Tabela 10, é apresentado um cronograma de execução das ações estruturantes previstas na ORU, que constam do Capítulo 2 deste documento.

Tabela 10. Cronograma de execução das ações estruturantes da ORU

Ações estruturantes	2016	2017	2018	2019	2020	...	2023
AE1. Requalificação da Rua Direita e da Rua Júlio Strecht							
AE2. Requalificação da Rua Emídio Navarro							
AE3. Requalificação da Rua Ferreira de Castro							
AE4. Requalificação da Rua General Humberto Delgado							
AE5. Arranjo urbanístico da Praça Independência							
AE6. Parque Urbano Quinta do Pinheiro – 2ª fase							
AE7. Zona envolvente ao Bairro Social							
AE8. Requalificação do Pavilhão Municipal de Desportos de Castelo de Paiva							
AE9. Requalificação das Ruas Dom João Pinto Ribeiro, Mário Sacramento e João Estevão							
AE10. Requalificação dos elementos identitários da Vila							
AE11. Revitalização do Comércio Local							

3.1.2. Programa de investimento e de financiamento

O PERU assenta num programa de investimento e de financiamento que especifica as ações de iniciativa pública e privada necessárias ao desenvolvimento da ORU (i.e. ações estruturantes), bem como uma estimativa dos custos associados à execução da mesma, com identificação das fontes de financiamento (i.e. público ou privado). Este programa de investimento e de financiamento é sistematizado na Tabela 11.

Tabela 11. Programa de investimento e de financiamento

Ações estruturantes	Investimentos (€) e fontes de financiamento		
	Público	Privado	Total
AE1. Requalificação da Rua Direita e da Rua Júlio Strecht	397 679,00 €	---	397 679,00 €
AE2. Requalificação da Rua Emídio Navarro	402 325,42 €	---	402 325,42 €
AE3. Requalificação da Rua Ferreira de Castro	137 048,22 €	---	137 048,22 €
AE4. Requalificação da Rua General Humberto Delgado	324 546,77 €	---	324 546,77 €
AE5. Arranjo urbanístico da Praça Independência	283 476,95 €	---	283 476,95 €
AE6. Parque Urbano Quinta do Pinheiro – 2ª fase	103 775,30 €	---	103 775,30 €
AE7. Zona envolvente ao Bairro Social	192 738,86 €	---	192 738,86 €
AE8. Requalificação do Pavilhão Municipal de Desportos de Castelo de Paiva	363 131,51 €	---	363 131,51 €
AE9. Requalificação das Ruas Dom João Pinto Ribeiro, Mário Sacramento e João Estevão	639 601,74 €	---	639 601,74 €
AE10. Requalificação dos elementos identitários da Vila	---	100 000,00 €	100 000,00 €
AE11. Revitalização do Comércio Local	---	300 000,00 €	300 000,00 €

3.1.3. Quadro de apoios e incentivos municipais

No sentido de promover a reabilitação e revitalização urbana da ARU da Vila de Sobrado, foi definido um quadro de apoios e de incentivos municipais, de acordo com o Orçamento de Estado e com o Estatuto de Benefícios Fiscais de 2016. Este quadro é apresentado na tabela seguinte.

Tabela 12 Quadro de apoios e de incentivos municipais, tal como previsto nos artigos 33º e 75º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro).

Apoios e incentivos decorrentes do atual quadro legal
• Isenção de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) por três anos para os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação; • Isenção de Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) nas aquisições de prédios urbanos destinadas a reabilitação urbanística, desde que, no prazo de três anos a contar da data de aquisição, o adquirente inicie as respetivas obras; • Dedução à coleta, até ao limite de 500,00 €, de 30% com os encargos suportados pelo proprietário, relacionados com a reabilitação de imóveis localizados em ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação, ou imóveis arrendados passíveis de atualização da renda nos termos do artigo nº 27 e seguintes do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), que sejam objeto de ações de reabilitação;

- Tributação à taxa autónoma de 5% das mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português, sem prejuízo da opção pelo seu englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis recuperados, situados em ARU, nos termos das respetivas estratégias de reabilitação;
- Tributação à taxa de 5% dos rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português, sem prejuízo do seu englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes de arrendamento de imóveis recuperados, situados em ARU, nos termos das respetivas estratégias de reabilitação, e de imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas, nos termos do artigo 27º do NRAU, e que sejam objeto de ações de reabilitação;
- Isenção de IRC para os rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimentos imobiliários que operem de acordo com a legislação nacional, desde que constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 e pelo menos 75% dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana;
- Aplicação da taxa reduzida de IVA de 6% para as empreitadas de reabilitação urbana realizadas nos imóveis e no espaço público.

Apoios e incentivos a conceder no âmbito da ARU

- Isenção de IMI por 5 anos para os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação;
- Isenção de IMT no caso de agregados familiares para aquisição de habitação própria e permanente em que pelo menos um dos elementos do agregado familiar possua menos de 35 anos.

Agravamentos a aplicar na cobrança de taxas associadas a prédios devolutos e degradados

- Agravamento no triplo das taxas de IMI aplicáveis no caso de prédios devolutos há mais de 1 ano e de prédios em ruínas;
- Agravamento em 30% da taxa de IMI aplicável aos prédios urbanos degradados.

Reduções a aplicar na cobrança de taxas municipais às operações urbanísticas de reabilitação urbana

- Redução de 50% do valor da tabela de taxas de operações de urbanização e edificação devidas pelas operações urbanísticas classificadas ou que integram o conceito de reabilitação de edifícios, nos termos definidos no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana a promover nas ARU;
- Redução de 50% do valor das taxas devidas pela realização, reforço e manutenção de infraestruturas urbanísticas das operações urbanísticas classificadas ou que integram o conceito da reabilitação de edifícios, nos termos definidos no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana a promover nas ARU;
- Redução em 25% do valor da tabela de taxas de operações de edificação e urbanização das taxas devidas para as restantes operações urbanísticas que se localizem em ARU;
- Redução de 50% do valor da tabela de taxas de publicidade em cartazes de papel ou tela a afixar nas vedações, tapumes, muros, paredes e locais semelhantes, confinando com a via pública, onde não haja indicativo de ser proibida aquela afixação e outros meios de publicidade não referida no anterior quadro, alusiva às entidades parceiras da operação e reabilitação;
- Redução em 50% do valor da taxa municipal de ocupação do domínio público por motivo de obras para as operações urbanísticas de reabilitação de edifícios ou frações de edifícios nas ARU, para períodos de ocupação inferiores a 18 meses;
- Redução em 25% do valor da taxa municipal de ocupação do domínio público por motivo de obras para as restantes operações urbanísticas nas ARU, para períodos de ocupação interiores a 30 meses.

Para efeitos de aplicação dos apoios identificados na tabela apresentada, deverão ser consideradas as seguintes definições:

- “Ações de reabilitação” as intervenções destinadas a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios ou às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às suas frações, ou a conceder-lhe novas aptidões funcionais, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, das quais resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção;
- “ARU” a área territorialmente delimitada, compreendendo espaços urbanos caracterizados pela insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas urbanísticas, dos equipamentos sociais, das áreas livres, podendo abranger, designadamente, áreas e centros históricos, zonas de proteção de imóveis classificados ou em vias de classificação, nos termos da Lei de Bases do Património Cultural, áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas;
- “Estado de conservação” o estado do edifício ou da habitação determinado nos termos do disposto no NRAU e no Decreto-Lei nº 156/2006, de 8 de agosto, para efeito de atualização faseada das rendas ou, quando não seja o caso, classificado pelos competentes serviços municipais, em vistoria realizada para o efeito, com referência aos níveis de conservação constantes do quadro do artigo 33º do NRAU.

Importa referir que, atualmente, a determinação do nível de conservação está regulada no Decreto-Lei nº 266-B/2012, de 31 de dezembro.

Por último, é de salientar que o procedimento para reconhecimento da isenção passará pela:

- Certificação da execução da ação de reabilitação urbana que compete à entidade licenciadora;
- Certificação da valorização energética, que compete à ADENE, mediante apresentação de Certificado Energético e documentação relacionada no âmbito do Sistema de Certificação Energética de Edifícios (SCE – Decreto-Lei nº 118/2013);
- Determinação do nível de conservação do prédio antes do início e no termo das ações de reabilitação que compete à entidade licenciadora.

3.2. Modelo de gestão

Neste subcapítulo é apresentado o modelo de gestão associado ao presente PERU, o qual integra a identificação de métodos de gestão e organização, bem como de mecanismos de acompanhamento e avaliação deste programa estratégico.

3.2.1. Gestão e organização

Uma das principais premissas do PERU da ARU da Vila de Sobrado é a de assegurar, na implementação do mesmo, o envolvimento de diferentes *stakeholders* (públicos e privados) relevantes, bem como a cooperação e a concertação entre estes.

Constituindo o órgão executivo do Município (com competências materiais e de funcionamento previstas na Secção III da Lei nº 75/2013 de 12 de setembro), o Município de Castelo de Paiva será, na figura do seu Presidente, o principal responsável pela gestão e implementação do PERU, incluindo a gestão dos encargos decorrentes do PERU, com base nas necessidades do território em apreço. O Presidente será, naturalmente, assessorado pelo corpo técnico da Câmara Municipal, destacando-se, neste contexto, os departamentos que desenvolvem trabalho na área da regeneração urbana.

A Assembleia Municipal terá também um papel importante na implementação do PERU. De facto, enquanto órgão deliberativo do Município (com as competências de apreciação, fiscalização e funcionamento, previstas na Lei nº 75/2013 de 12 de Setembro), esta, representada pelo seu Presidente, coadjuvado pelos seus Secretários, deverá:

- Aprovar planos e demais instrumentos estratégicos necessários à prossecução das atribuições do Município, destacando-se, desde logo, todos os aspetos relacionados com a delimitação da ARU da Vila de Sobrado e com a aprovação/alteração da respetiva ORU;
- Acompanhar e fiscalizar a atividade da Câmara Municipal no âmbito da implementação do PERU.

3.2.2. Mecanismos de acompanhamento e avaliação

A implementação do PERU implica o desenvolvimento de um sistema de monitorização adequado à medição periódica das realizações concretizadas e dos progressos atingidos, à análise dos desvios e à formulação de correções de eventuais desvios. Para o efeito, deverá ser definido um sistema de acompanhamento de evolução de resultados.

Este sistema deverá incluir:

- A elaboração anual, por parte da Câmara Municipal, de um relatório de monitorização da ORU em curso;

- Apreciação do relatório referido no ponto anterior pela Assembleia Municipal;
- Elaboração, a cada cinco anos, de um relatório de avaliação da execução da ORU, acompanhado, se necessário, de uma proposta de alteração do respetivo instrumento de programação;
- Apreciação do relatório referido no ponto anterior pela Assembleia Municipal;
- Divulgação, na página eletrónica do Município, dos relatórios referidos nos pontos anteriores, bem como dos termos da sua apreciação pela Assembleia Municipal.

O desenvolvimento e análise dos relatórios anteriormente referidos permitirá uma avaliação e um acompanhamento ativo por parte dos diferentes intervenientes e da população.

A avaliação assentará na medição e análise dos indicadores, destacando-se os seguintes (sem prejuízo de outros que possam vir a ser considerados pertinentes):

- Espaços abertos criados ou reabilitados em áreas urbanas (m²);
- Edifícios públicos ou comerciais construídos ou renovados em áreas urbanas (m²);
- Número de habitações reabilitadas em áreas urbanas;
- Aumento do grau de satisfação dos residentes que habitam em áreas com estratégias integradas de desenvolvimento urbano.

3. Centro Urbano de Castelo-Fornos

Introdução

O centro urbano de Castelo-Fornos tem vindo a perder a sua identidade, descaracterizado agora pela passagem do tempo, o abandono dos edifícios e as alterações no uso do espaço urbano. O projeto para a regeneração urbana do aglomerado populacional de Castelo-Fornos assenta então na qualificação dos espaços públicos, na reabilitação do edificado existente, bem como na revitalização urbana.

Na sequência da proposta intitulada “Regeneração Urbana – Uma Visão Estratégica para Castelo de Paiva”, a Câmara Municipal de Castelo de Paiva, em reunião ordinária de 25/02/2016, aprovou a delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana (ARU), tendo em vista a reabilitação do edificado e do espaço público.

No âmbito da delimitação das ARU no Município de Castelo de Paiva, a Câmara Municipal identificou oito áreas potenciais para o desenvolvimento de uma proposta concreta de delimitação de ARU, a saber:

- Castelo/Fornos
- Gondarém/Midões
- Oliveira do Arda/Vila da Raiva
- Pedorido
- Real
- Sabariz
- Sardoura/São Martinho
- Vila de Sobrado

Estas localidades são apresentadas na Figura 57.

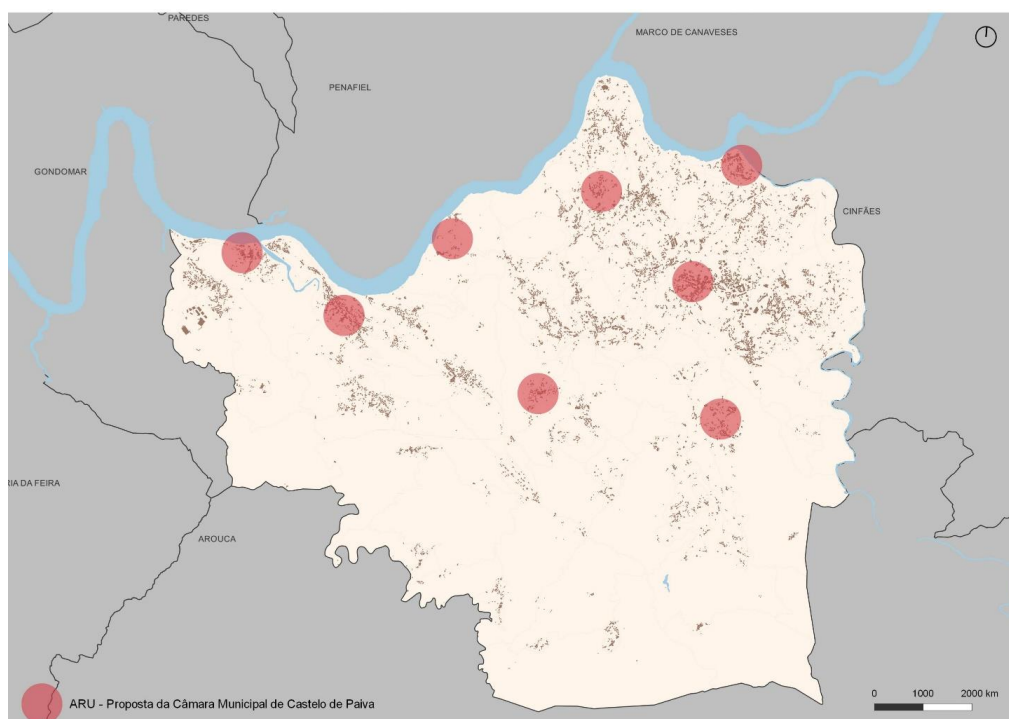


Figura 57 Localidades identificadas pela Câmara Municipal de Castelo de Paiva como potencialmente relevantes para o desenvolvimento de uma proposta concreta de delimitação de ARU

Fonte: SIG do Município de Castelo de Paiva, Sistema de Referência: PT-TM06/ETRS89

Depois da análise detalhada à realidade do Concelho de Castelo de Paiva e face ao carácter rural e à baixa densidade de ocupação do território, concluiu-se que os limites das ARU deveriam estar confinados ao tecido urbano consolidado e que necessitasse de intervenção.

Posto isto, a Câmara Municipal de Castelo de Paiva deliberou através de votação nominal de que resultou unanimidade, aprovar a delimitação de quatro ARU, estas são:

- ARU da Vila de Sobrado;
- ARU de Pedorido;
- **ARU de Castelo-Fornos;**
- ARU da Vila da Raiva.

O presente documento constitui o PERU relativo à ARU de Castelo-Fornos e à respetiva ORU, incluindo, de forma estruturada, os elementos necessários para a sua aprovação, os quais constam dos artigos 13º e 33º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro.

Na Figura 58 é apresentada uma breve descrição dos diferentes capítulos que compõem o presente documento:

Capítulo 1. ARU de Castelo-Fornos

No Capítulo 1 é efetuada uma breve descrição acerca do contexto em que se insere o PERU relativo à ARU de Castelo-Fornos, tendo em consideração o disposto no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro, com as alterações que lhe foram introduzidas pela Lei nº 32/2012, de 14 de agosto. São ainda identificados os pressupostos e critérios subjacentes à delimitação da ARU de Castelo-Fornos, sendo também indicados os limites da área abrangida e efetuada uma caracterização da mesma.

Capítulo 2. ORU relativa à ARU de Castelo-Fornos

No Capítulo 2 é efetuada uma descrição da ORU associada à ARU de Castelo-Fornos, com identificação das prioridades/opções e objetivos estratégicos de reabilitação e de revitalização e das ações estruturantes de reabilitação urbana.

Capítulo 3. Modelo de gestão e de execução do PERU

No Capítulo 3 é apresentado um modelo de execução e de gestão do PERU relativo à ARU de Castelo-Fornos e à respetiva ORU, incluindo a apresentação do cronograma de execução, do programa de investimento e de financiamento e do quadro de apoios e incentivos municipais a aplicar, bem como a descrição dos métodos de gestão e organização e os mecanismos de acompanhamento e avaliação a implementar.

Figura 58. Estrutura e principais conteúdos do PERU

Capítulo 1. ARU de Castelo-Fornos

Neste capítulo são identificados os pressupostos e critérios subjacentes à delimitação da ARU de Castelo-Fornos, sendo também indicados os limites da área abrangida e efetuada uma caracterização da mesma.

1.1. Critérios e linhas orientadoras para a delimitação da ARU

De acordo o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) – Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro –, a reabilitação urbana deve pautar-se pelos seguintes objetivos (artigo 3º):

- Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;
- Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação;
- Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;
- Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural;
- Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- Modernizar as infraestruturas urbanas;
- Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
- Fomentar a revitalização urbana, orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em que as ações de natureza material são concebidas de forma integrada e ativamente combinadas na sua execução com intervenções de natureza social e económica;
- Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sociocultural nos tecidos urbanos existentes;
- Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;
- Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial;
- Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas;
- Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;
- Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;
- Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;
- Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
- Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.

Neste contexto, as ARU assumem particular relevância, na medida em que, de acordo com o mesmo diploma, *“incidem sobre espaços urbanos que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas urbanas, dos equipamentos ou dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, justifiquem uma intervenção integrada”*, podendo abranger *“áreas e centros históricos, património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação e respetivas zonas de proteção, áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas”* (artigo 12º).

O RJRU acrescenta ainda que a definição de uma ARU deve ser devidamente fundamentada, obrigando, nomeadamente:

- À apresentação de uma memória descritiva e justificativa, com os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida (e respetiva planta) e com os objetivos estratégicos a prosseguir (artigo 13º);
- À apresentação do quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais (i.e. Imposto Municipal, sobre Imóveis (IMI) e Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT)) a aplicar (artigo 13º);
- A definição do tipo de Operação de Reabilitação Urbana³ (ORU) – i.e. simples ou sistemática (artigo 8º) – e à aprovação dessa ORU, através da apresentação de uma estratégia de reabilitação urbana (no caso de ORU simples) ou de um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) (no caso de ORU sistemáticas) (artigo 16º).

No que respeita a este último ponto, importa referir que a ORU pode ser gerida pelo próprio Município ou por uma empresa local, designada Sociedade de Reabilitação Urbana (SRU) quando o seu objeto social é exclusivamente a gestão de ORU (artigo 10º).

A ARU delimitada, por seu turno, vigora pelo prazo fixado na estratégia de reabilitação urbana ou no PERU, com possibilidade de prorrogação, não podendo, em qualquer caso, vigorar por prazo superior a 15 anos (artigo 17º).

Depreende-se dos artigos supracitados que as razões que determinam (ou devem determinar) a delimitação de uma ARU prendem-se, primordialmente, com o estado de conservação e de funcionamento das suas componentes urbanas básicas, pelo que é lícito concluir que qualquer área urbana, central ou mais periférica, com valor patrimonial ou sem ele, mais ou menos consolidada, desde que apresente sinais de insuficiência, degradação ou de desqualificação urbana, pode ser objeto de integração em ARU para efeitos de desenvolvimento de uma ORU.

Uma ARU, enquanto *“parcela territorial que justifica uma intervenção integrada”* no âmbito do RJRU (do preâmbulo do Decreto-Lei nº 3007/2009, de 23 de outubro), deverá, ainda, ser entendida como uma área

³ Definidas como *“o conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área”* (alínea h do artigo 2º).

dimensionada, essencialmente, para suprir necessidades básicas das populações residentes e/ou utentes, facilitando as deslocações pedonais de abastecimento diário e o recurso a equipamentos de proximidade requerendo um planeamento multissetorial e exigindo a participação de diferentes atores.

Da análise da informação anteriormente apresentada resulta um conjunto de linhas orientadoras mais práticas, que foram definidas para efeitos de análise das dinâmicas territoriais existentes no Concelho de Castelo de Paiva, bem como para o desenvolvimento da proposta de delimitação da ARU de Castelo-Fornos. Essas linhas podem ser agrupadas em quatro categorias distintas:

- **Urbanísticas** – relacionadas com a época urbana de desenvolvimento e/ou transformação do tecido urbano, que lhe confere características morfológicas próprias e propícias para procedimentos mais homogêneos de gestão urbanística.

Nesse sentido, a delimitação das ARU deverá assentar na compreensão da génese e fases de evolução/crescimento do tecido urbano. Para além disso, deverá abarcar um número significativo de edifícios com necessidade de obras de reabilitação ou de manutenção, ocupados ou devolutos, privilegiando a inclusão de prédios urbanos no mercado imobiliário, e privilegiar, tanto quanto possível, a delimitação pelos eixos de via, acentuar a tónica da preocupação com o espaço público (e espaços verdes urbanos) e respeitar a estrutura de cadastro e dos conjuntos urbanísticos existentes.

- **Dinâmicas** – relacionadas com a existência de dinâmicas socioeconómicas e urbanísticas próprias e reconhecíveis, que podem influir na intensidade e velocidade do processo de reabilitação urbana (e.g. áreas com maior potencial ligado desenvolvimento de serviços e outras atividades económicas; espaços comerciais degradados obsoletos, com potencial de refuncionalização e de atração de novos investimentos, e outras microcentralidades em processo de degradação; áreas com qualidades para o incremento da habitação e dos equipamentos; vazios urbanos).

A delimitação das ARU deverá considerar, neste sentido, as áreas adjacentes dinâmicas que apresentem relações físicas e funcionais e/ou aquelas que, por razões estratégicas e pelas suas condições locativas, urbanísticas, patrimoniais e socioeconómicas, possam contribuir decisivamente para o processo de reabilitação urbana, conferindo maior massa crítica à intervenção e, por essa via, melhores condições que estimulem o desenvolvimento económico e a coesão social no território. No sentido contrário, deverá evitar-se a integração de áreas descontínuas e heterogêneas, ou que, por encerrarem lógicas urbanas distintas, possam contribuir para alguma desfocagem do objeto central de intervenção.

- **Dimensão territorial** – relacionadas a identificação das principais valências, equipamentos e monumentos existentes em cada uma das áreas a delimitar, que se assumem como elementos estruturantes do território e contribuem para as dinâmicas e vivências do mesmo.

A delimitação das ARU deverá atender, deste modo, à valorização dos valores patrimoniais existentes, designadamente património fundiário e imobiliário classificado, em vias de classificação ou de interesse municipal, bem como à inclusão de equipamentos públicos de proximidade e à promoção da acessibilidade universal aos mesmos.

- **Continuidade estratégica** – relacionadas com os objetivos estratégicos da política urbana municipal, plasmados em diversos instrumentos de política e documentos estratégicos de planeamento de nível local, municipal e supramunicipal. Incluem, por exemplo, projetos públicos não habitacionais relevantes para a estratégia de cidade.

1.2. Metodologia para a delimitação da ARU

1.2.1. Metodologia adotada

Atendendo às linhas de orientação anteriormente apresentadas, designadamente às linhas de orientação “urbanísticas” e “dinâmicas”, procedeu-se à análise da viabilidade de delimitação de ARU nos aglomerados populacionais de Castelo/Fornos, Gondarém/Midões, Oliveira do Arda/Raiva, Pedrido, Real, Sabariz, Sardoura/São Martinho e Sobrado e, por conseguinte, à proposta de definição de ARU no Concelho de Castelo de Paiva.

Para o efeito, adotou-se a seguinte metodologia de trabalho:

- **Etapla 1.** Identificação e análise dos critérios a ter em conta na delimitação de ARU, com vista à definição de linhas orientadoras para a delimitação das ARU no Concelho de Castelo de Paiva;
- **Etapla 2.** Análise das dinâmicas territoriais do Concelho, tendo por base a seleção de um conjunto de indicadores estatísticos relacionados com as linhas orientadoras anteriormente referidas;
- **Etapla 3.** Avaliação da viabilidade de delimitação dos aglomerados populacionais do Concelho de Castelo de Paiva inicialmente selecionados e desenvolvimento de uma proposta de definição de ARU, tendo por base os critérios de delimitação apresentados na Etapa 1 e as dinâmicas territoriais identificadas na Etapa 2.

Neste âmbito, elenca-se, de seguida, os indicadores estatísticos da BGRI/INE selecionados para a análise das dinâmicas territoriais do Concelho de Castelo de Paiva:

- | | |
|--|--|
| • Densidade populacional (2011) | • Densidade de edifícios construídos antes de 1945 |
| • Índice de envelhecimento da população (2011) | • Densidade de edifícios com mais de 30 anos |
| • Densidade de população empregada no setor terciário (2011) | • Densidade de edifícios construídos após 1991 |
| • Densidade de edificado (2011) | • Índice de envelhecimento do edificado (2011) |
| • Densidade de edifícios construídos antes de 1919 | • Densidade de alojamentos vagos (2011) |

A análise destes indicadores, que se encontram espacializados nas figuras que constam do Anexo I, permitiu não só aferir a exequibilidade de proceder à delimitação de ARU nos aglomerados populacionais em apreço, como também identificar aspetos a considerar para efeitos de elaboração de uma proposta de definição de ARU no Concelho. Esses aspetos são apresentados de seguida.

Considerações gerais

- A análise dos indicadores “densidade populacional”, “densidade de edificado” e “densidade de população empregada no setor terciário”, para o ano censitário de 2011, permite constatar que o aglomerado da Vila do Sobrado, que corresponde ao centro histórico de Castelo de Paiva, assume destaque para qualquer um dos indicadores anteriormente elencados. Não obstante, outros aglomerados merecem ser

também referidos, salientando-se, neste contexto, São Martinho de Sardoura, Santa Maria de Sardoura, Castelo/Fornos, Pedorido, Póvoa, Oliveira do Arda, Raiva e Real.

- No que respeita ao indicador “índice de envelhecimento da população”, verifica-se que, no mesmo ano base, outros dois aglomerados merecem também referência, sendo estes Gondarém e Midões. No entanto, deve ser tido em consideração o facto de existir uma baixa densidade de edificado nestes aglomerados (tal como se verá nos pontos seguintes), o que aponta para um reduzido número de residentes, tornando menos relevante este aspeto.

Considerações específicas

- A análise do indicador “densidade de edifícios construídos antes de 1919” permite constatar que os maiores valores de densidade se encontram associados ao centro histórico da Vila do Sobrado e ao aglomerado populacional de Castelo/Fornos. O indicador “densidade de edifícios construídos antes de 1945” permite aferir o reforço da tendência de assentamento da população em torno destes dois aglomerados populacionais, a par da densificação, ainda que a menor escala, de outros aglomerados, de que são exemplo Pedorido, ou até mesmo povoações de pequena dimensão como Sá, Ladroeira e Fundo da Vila. No que respeita, por fim, ao indicador “densidade de edifícios com mais de 30 anos”, constata-se que os maiores valores de densidade de edificado com estas características se registaram na Vila do Sobrado e imediações, Castelo/Fornos e Pedorido, merecendo ainda destaque os casos de Ladroeira, Cruz de Agra e o centro de Oliveira do Arda.
- Em relação às áreas de edificação mais recente, o indicador “densidade de edifícios construídos após 1991” permite constatar que as áreas do Concelho onde se registaram, ao longo das últimas duas décadas, dinâmicas mais expressivas ao nível da construção nova corresponderam a São Martinho da Sardoura, Cruz de Agra, Farrapa/Feitoria/Carreiros, Real, Oliveira do Arda e Póvoa/Germunde.
- A análise do “índice de envelhecimento dos edifícios”, que relaciona o número de edifícios construídos após 2001 com o número de edifícios construídos antes de 1960, mostra, por seu turno, que este indicador possui expressão em aglomerados do Concelho de Castelo de Paiva já referidos anteriormente – i.e., Sobrado e Castelo/Fornos –, a par dos aglomerados populacionais de Bairros e de Serradelo. Para além destes, importa salientar outros aglomerados de pequena dimensão, de que são exemplos a área envolvente a São Martinho de Sardoura, Ladroeira, Paradela/Fundo de Vila, Moinhos, Gondra, Arejinha e Germunde.
- Por fim, no que se refere ao indicador “densidade de alojamentos vagos”, verifica-se que os maiores valores de densidade se registaram nas áreas que concentram, por um lado, uma maior densidade de edificado mais envelhecido, designadamente na Vila do Sobrado, Castelo/Fornos e Pedorido. Merecem

também destaque, ainda que a uma menor escala, os casos de Oliveira do Arda, Serradelo, Cruz da Carreira/Nojões, Farrapa/Feitoria/Carreiros e Real.

1.2.2. Proposta de definição da ARU

Tendo por base as linhas orientadoras apresentadas no subcapítulo 1.1 e as considerações anteriormente tecidas, torna-se possível afirmar que, de um modo geral, a Vila do Sobrado e, a uma menor escala, os aglomerados populacionais de Castelo/Fornos e de Pedorido são aqueles que registam dinâmicas territoriais expressivas no que toca à fixação de população, atividades e edificado, a par da presença de valores patrimoniais associados à maior concentração de edifícios mais envelhecidos e que se encontram, em alguns casos, devolutos (sendo este um indicador da insuficiência, degradação ou obsolescência dos mesmos).

Apesar de os aglomerados populacionais de São Martinho de Sardoura, Oliveira do Arda, Real e Póvoa/Germunde registarem dinâmicas territoriais que não podem ser ignoradas, verifica-se que grande parte destas se encontram associadas a episódios mais recentes de ocupação do território. Por outro lado, ainda que se tenha identificado um conjunto de aglomerados populacionais que concentram edificado envelhecido, importa notar que a grande maioria destes corresponde a aglomerados que, face à sua pequena dimensão, não se assumem como importantes polos de urbanidade à escala do Concelho.

Não obstante as necessidades que possam existir em vários locais do Concelho de Castelo de Paiva em matéria de reabilitação de edificado, de infraestruturas, de equipamentos ou de espaços de utilização coletiva, a análise apresentada dificulta, deste modo, a criação de um racional que permita fundamentar devidamente, à luz do RJRU, a delimitação de oito ARU num território marcado pela ruralidade e pela baixa densidade de ocupação populacional.

Tendo por base as considerações aqui tecidas, bem como o conjunto de critérios que devem ser considerados para a delimitação de ARU e que advêm do RJRU, conclui-se que os aglomerados populacionais do Concelho que apresentam as características mais propícias para a delimitação de ARU correspondem à Vila do Sobrado, Castelo/Fornos, Pedorido e Vila da Raiva. A coexistência de usos rurais e urbanos, bem como de áreas de reserva e de valorização ambiental no Concelho de Castelo de Paiva aconselha, de um modo geral, que os limites das ARU a definir se restrinjam, tanto quanto possível, ao tecido urbano consolidado.

Esta proposta de definição de ARU é, de certo modo, concordante com os planos atualmente vigentes no Concelho de Castelo de Paiva e, de forma ainda mais vinculada, com a já prevista revisão do PDM, que representará o modelo territorial que se pretende para o Concelho. Ainda que este modelo não se encontre definido, o documento *“Regeneração Urbana – Uma visão estratégica para Castelo de Paiva”* estabelece que o caráter de baixa densidade de ocupação do Concelho impõe a configuração de um sistema urbano equilibrado e policêntrico, pelo que grande parte dos investimentos deverá ser direcionado para núcleos urbanos estruturados, infraestruturados e acessíveis – de que são exemplo a Vila do Sobrado e, a um menor nível, os aglomerados de Pedorido, Castelo/Fornos e de Vila da Raiva.

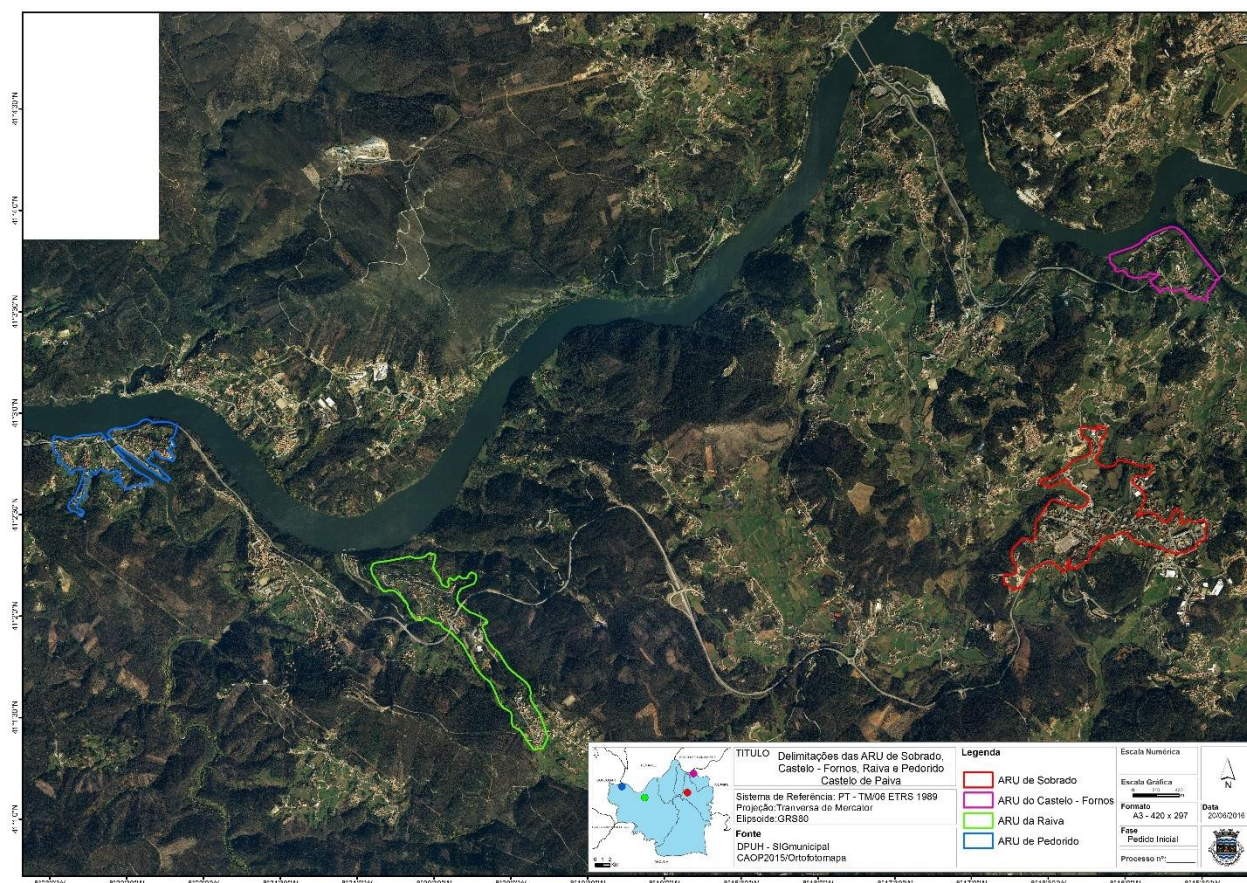


Figura 59 Proposta de delimitação das ARU de Castelo de Paiva

Fonte: SIG do Município de Castelo de Paiva

1.3. Caracterização da ARU

Neste subcapítulo é apresentado o enquadramento geográfico da ARU de Castelo-Fornos, bem como, a caracterização geral desta Área de Reabilitação Urbana, nomeadamente a caracterização demográfica e socioeconómica, a caracterização do uso e ocupação do solo da ARU, a caracterização do tecido urbano, bem como a caracterização dos equipamentos e do património cultural.

1.3.1. Planta de delimitação da ARU de Castelo-Fornos

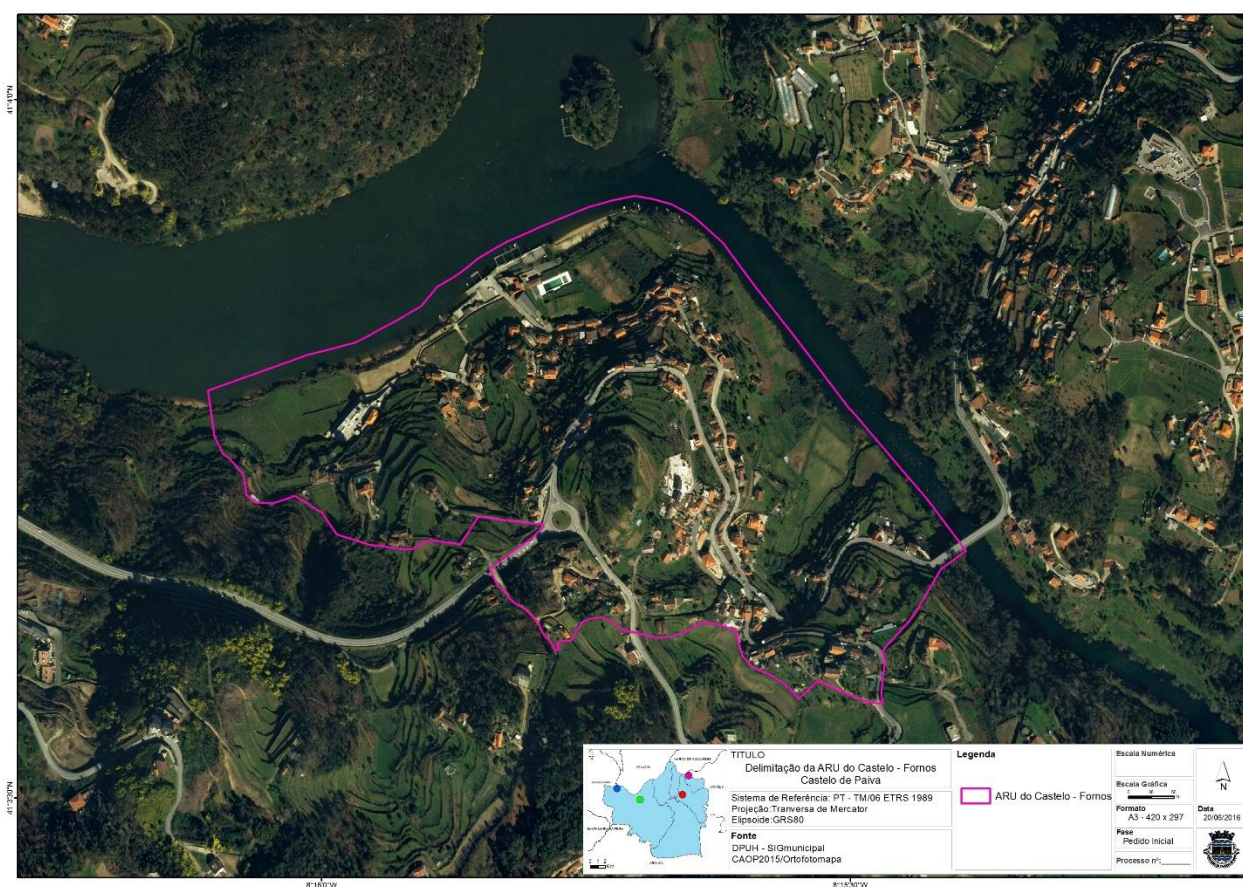


Figura 60 Localização da ARU de Castelo-Fornos

Fonte: SIG do Município de Castelo de Paiva

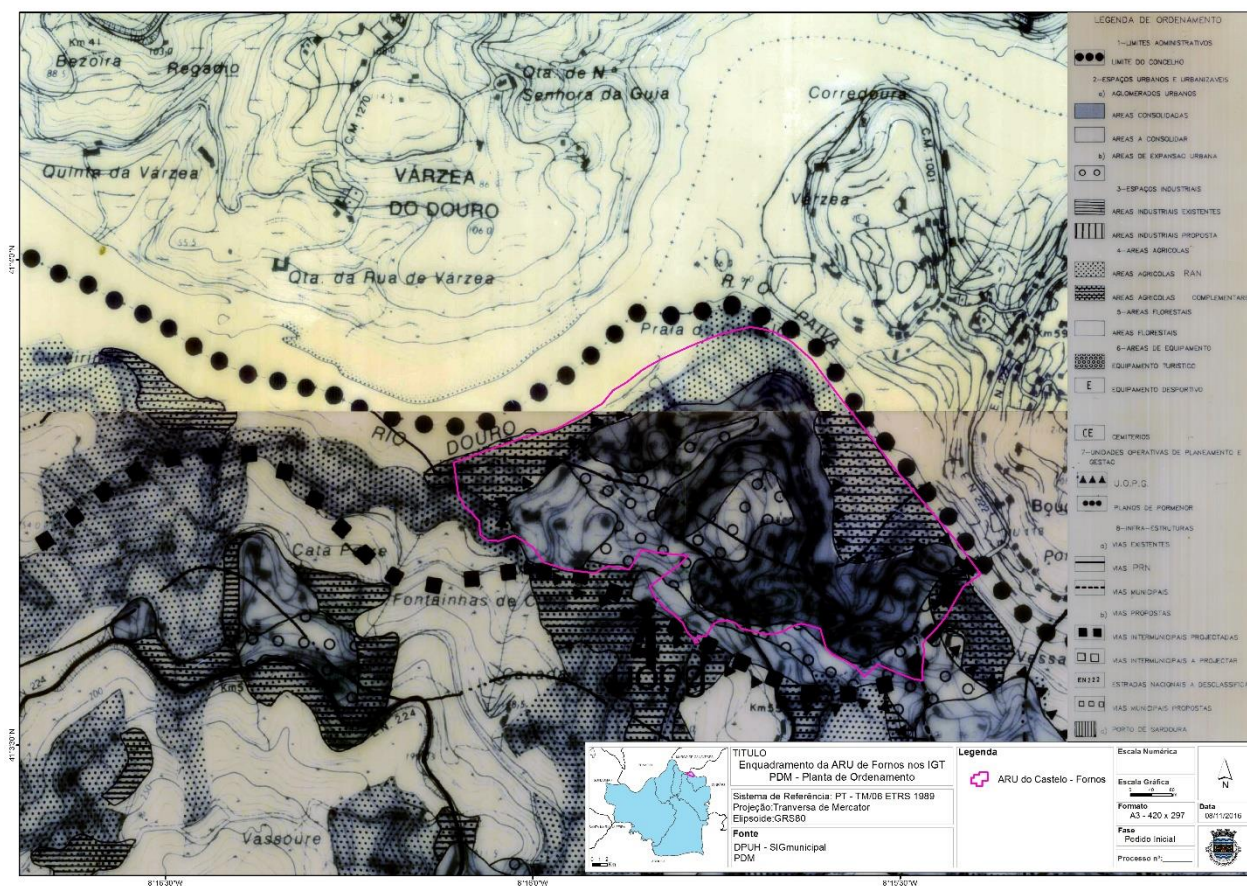
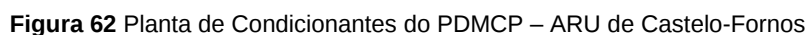


Figura 61 Planta de Ordenamento do PDMCP – ARU de Castelo-Fornos

Fonte: SIG do Município de Castelo de Paiva



Com base nas características socio-funcionais do território, foram considerados critérios relacionados com a sua estrutura urbana, as suas características morfológicas, bem como com a existência de dinâmicas próprias, que pudessem influir na intensidade e velocidade do processo de reabilitação. Foram assim identificados e caracterizados os principais pontos críticos que apresentam insuficiências e sinais de degradação ou de desqualificação urbana, que justificam a integração em ARU para efeitos de

desenvolvimento de operações de reabilitação urbana. Pode, a este nível, ser evidenciado, o principal centro do Castelo, que apresenta sinais evidentes de degradação e ruína do edificado.

1.3.2. Diagnóstico da ARU de Castelo-Fornos

Neste capítulo apresenta-se uma caracterização do modelo habitacional da ARU de Castelo-Fornos. A caracterização da ARU de Castelo-Fornos é efetuada tendo por base:

- Características demográficas e socioeconómicas;
- Características de uso e ocupação do solo;
- Características do tecido urbano;
- Infraestruturas e equipamentos;
- Património cultural.

Caracterização demográfica

Segundo dados do Instituto Nacional de Estatística (BGR1), em 2011, residiam em Castelo de Paiva 16 733 indivíduos. A Figura 63 apresenta a população residente no Concelho e na ARU de Castelo-Fornos para os anos de 2001 e 2011. Esta evidencia que o Concelho e a ARU de Castelo-Fornos registaram, entre 2001 e 2011, uma perda populacional de 3,49% e 8,60%, respetivamente. Importa ainda referir que a ARU de Castelo-Fornos aglomerava 2,40% da população do Concelho.

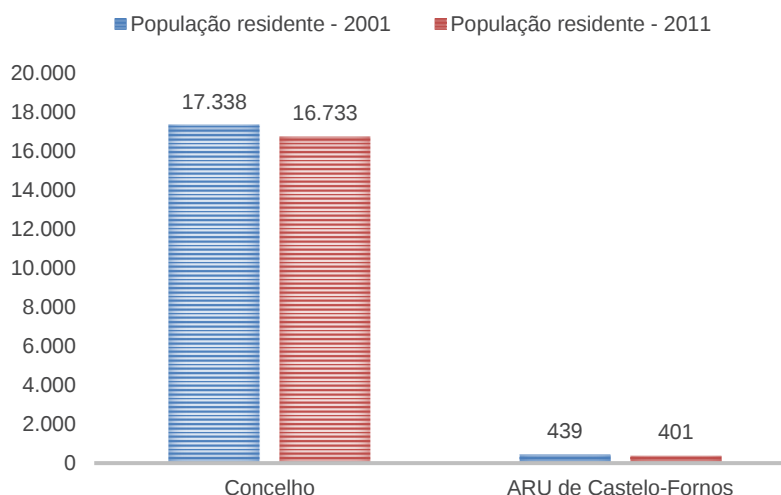


Figura 63 População residente no Concelho e ARU em 2001 e 2011

Fonte: Instituto Nacional de Estatística

Tabela 13 População residente no Concelho e ARU por sexo, em 2011

Local de residência	População residente (Nº) 2011		
	Total	Homens	Mulheres
Castelo de Paiva	16 733	8 184	8 549
ARU de Castelo-Fornos	401	178	224

Fonte: Instituto Nacional de Estatística

No que concerne à população residente por sexo (Tabela 13), predominavam em 2011, em ambas as unidades territoriais em análise, habitantes do sexo feminino e relativamente ao número de famílias, a Figura 64 demonstra que se registou, para ambas as unidades territoriais em apreço, um ligeiro crescimento entre os anos de 2001 e 2011.

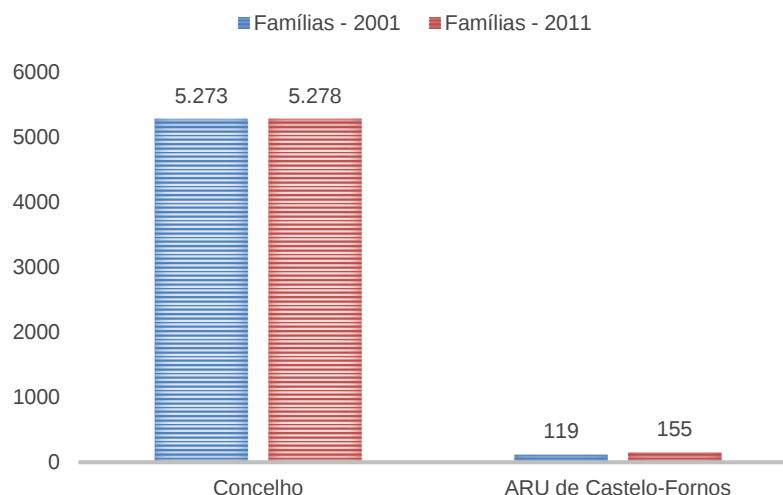


Figura 64 Famílias no Concelho e ARU em 2001 e 2011

Fonte: Instituto Nacional de Estatística

Quanto à distribuição da população residente por grupos etários, verifica-se que, em 2011, o Concelho de Castelo de Paiva apresentava uma maior proporção de população com idade compreendida entre os 0 e os 24 anos (28,72%), face à ARU de Castelo-Fornos, onde prevalecia uma proporção de população com idade compreendida entre os 25 e os 64 anos (54,61%), seguindo-se a proporção de população com 65 ou mais anos de idade (22,00%) (Figura 65).

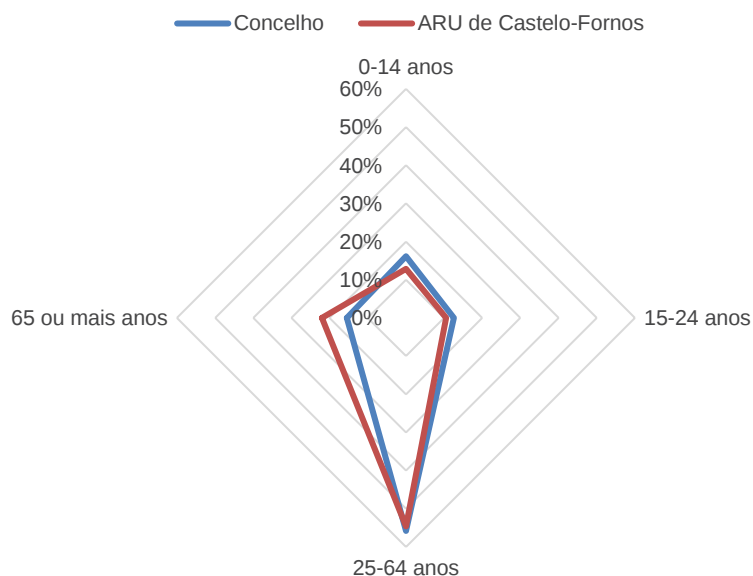


Figura 65 População residente no Concelho e ARU, por grupo etário, em 2011

Fonte: Instituto Nacional de Estatística

Caracterização socioeconómica

Realiza-se de seguida uma breve caracterização socioeconómica das unidades territoriais em análise. Relativamente ao nível de escolaridade atingido pela população residente, verifica-se que, em 2011, a ARU de Castelo-Fornos apresentava uma maior proporção de população com o ensino básico completo (74,81%). Esta proporção era significativamente superior à registada para o Concelho de Castelo de Paiva (67,21%) (Figura 66).

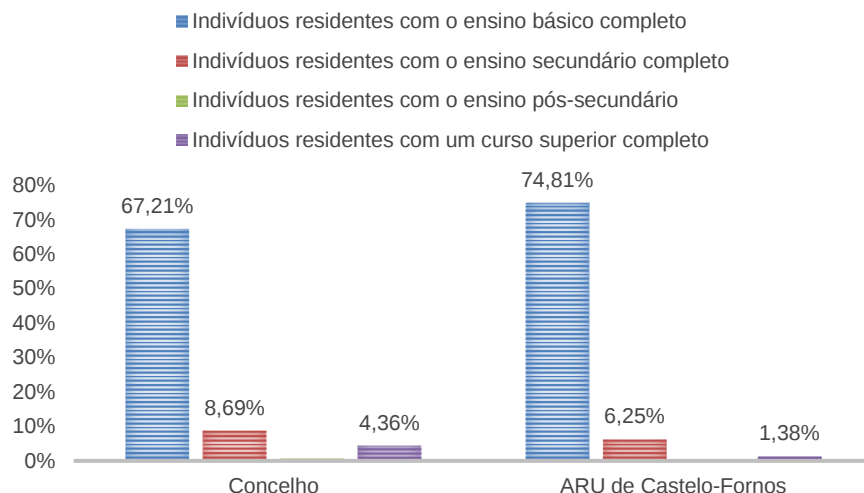


Figura 66 População residente no Concelho e ARU, por nível de ensino mais alto concluído, em 2011

Fonte: Instituto Nacional de Estatística

Tabela 14 População residente no Concelho e ARU por situação em matéria de emprego, em 2011

Local de residência	População residente (Nº) 2011	Indivíduos residentes empregados (Nº) 2011	Indivíduos residentes empregados (%) 2011	Indivíduos residentes pensionistas ou reformados (Nº) 2011	Indivíduos residentes pensionistas ou reformados (%) 2011
Castelo de Paiva	16 733	6 150	36,75%	4 691	28,03%
ARU de Castelo-Fornos	401	113	28,18%	122	30,49%

Fonte: Instituto Nacional de Estatística

Tendo em conta que estes indicadores se refletem nos níveis de emprego registados nas unidades territoriais em apreço, apresentam-se, na Tabela 14, o número de indivíduos residentes empregados e o número de indivíduos pensionistas ou reformados. Comparativamente ao Concelho de Castelo de Paiva, a ARU de Castelo-Fornos apresentava uma proporção inferior de indivíduos residentes empregados (28,18% vs. 36,75% no Concelho).

A Figura 67 evidencia a distribuição da população residente empregada por setores de atividade. Como é possível verificar, no Concelho de Castelo de Paiva existia uma maior proporção da população residente empregada no setor secundário (51,22%, seguindo-se o setor terciário com 46,02%). Para a ARU de Castelo-Fornos é evidente uma maior proporção de população residente empregada no setor secundário (51,42%), apresentando uma proporção de população residente empregada no setor terciário de 45,93% e uma proporção de população residente empregada no setor primário de apenas 2,66%.

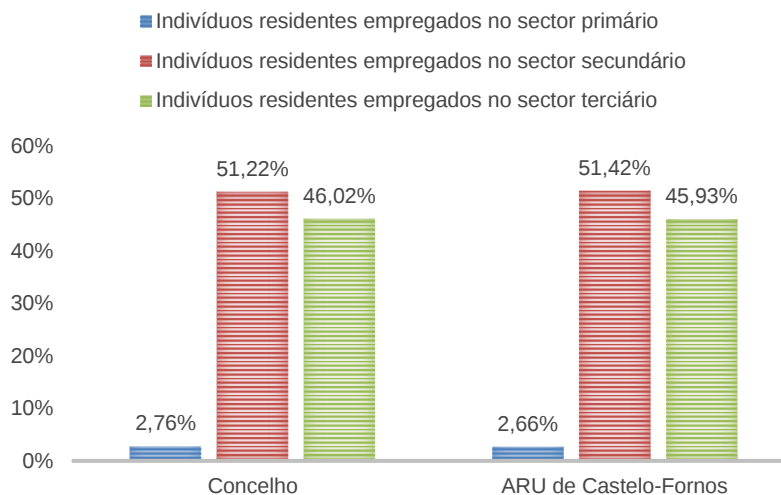


Figura 67 População residente empregada no Concelho e ARU, por sector de atividade, em 2011

Fonte: Instituto Nacional de Estatística

Ocupação do Solo

A análise da classificação e qualificação do solo do território abrangido pela ARU de Castelo-Fornos apoiou-se na análise da Carta de Ocupação do Solo (COS), à escala 1:25 000, da Direção-Geral do Território (DGT).

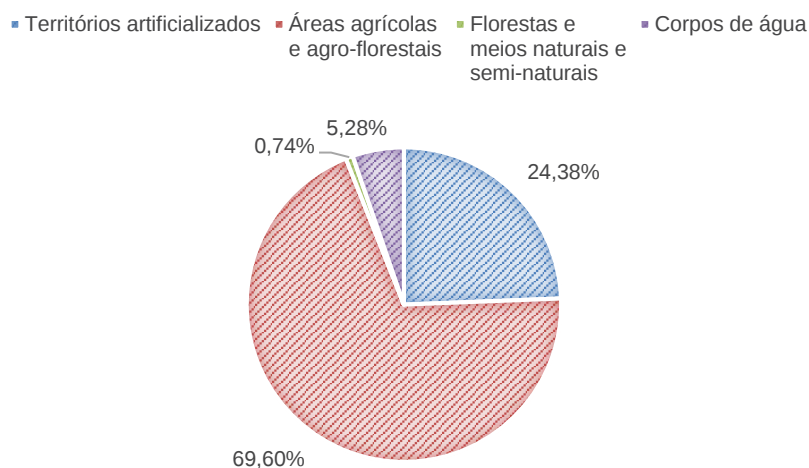


Figura 68 Qualificação do solo na ARU de Castelo-Fornos, segundo o nível I da COS, em 2007

Fonte: COS (DGT)

Segundo o nível I da COS de 2007, a tipologia de qualificação do solo dominante correspondia à tipologia “áreas agrícolas e agro-florestais”, com 69,60% da área da ARU, sendo seguida pela tipologia “territórios artificializados”, com 24,38% da área da ARU.

Tendo como referência o nível II da COS de 2007, é possível caracterizar com maior detalhe as classes de ocupação do solo. A Figura 69 **Figura 14** apresenta estas categorias. A este nível, importa referir que, a classe dominante era a classe “áreas agrícolas heterogéneas”, correspondendo a 41,75% da ARU, seguindo-se a classe “tecido urbano”, com 22,85% do território abrangido pela ARU.

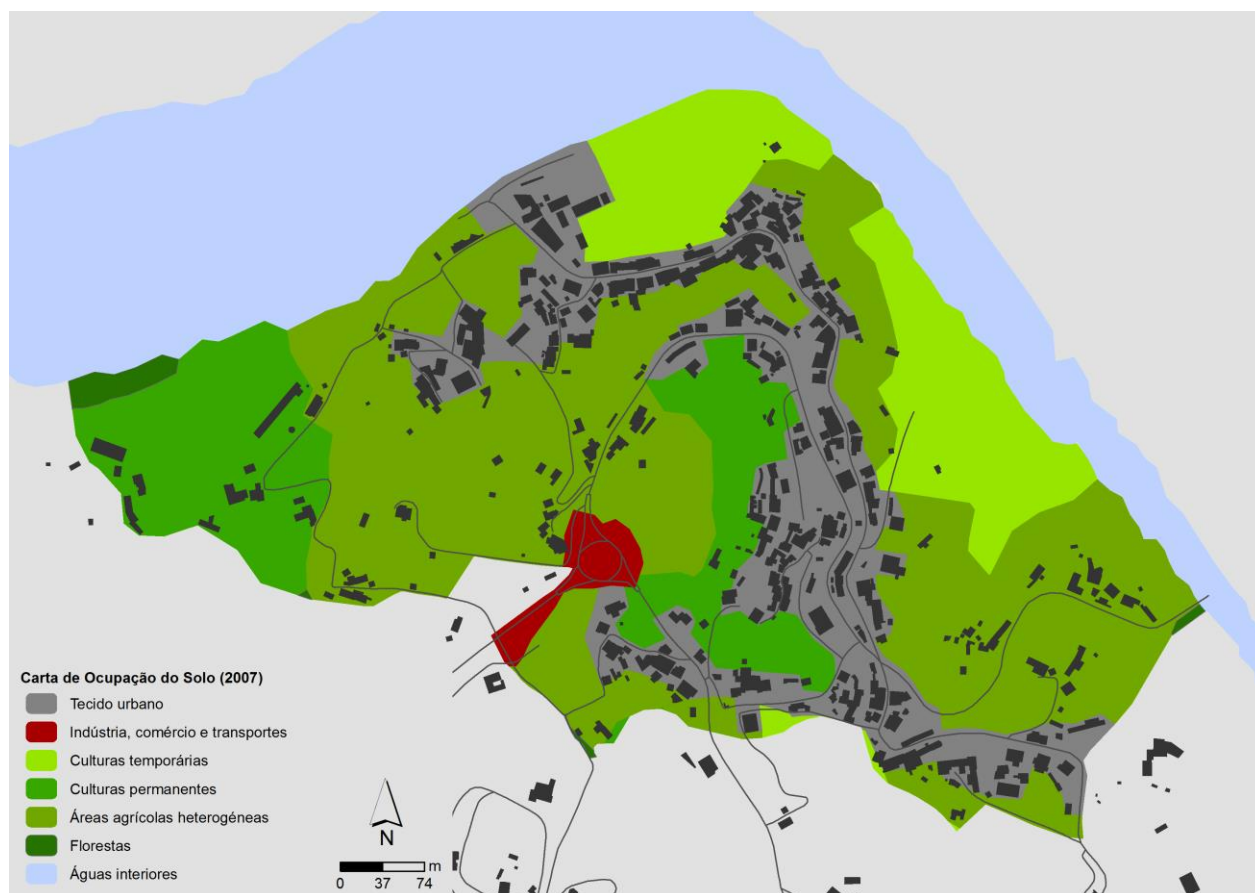


Figura 69 Qualificação do solo da ARU de Castelo-Fornos, segundo o nível II da COS, em 2007

Fonte: COS (DGT)

Sistema de Referência: PT-TM06/ETRS89

Agregando as tipologias de qualificação do solo para efeitos de determinação das percentagens de solo urbano e solo rural, no mesmo período de análise (ver Tabela 15), verifica-se 75,62% de área da ARU se encontrava ocupada por solo rural e 24,38% por solo urbano.

Tabela 15 Agregação das tipologias de ocupação do solo da COS de 2007

Classificação do solo	Qualificação do solo (nível I da COS)
Solo urbano	Territórios artificializados
Solo rural	Áreas agrícolas e agro-florestais Florestas e meios naturais e semi-naturais

Fonte: COS (DGT)

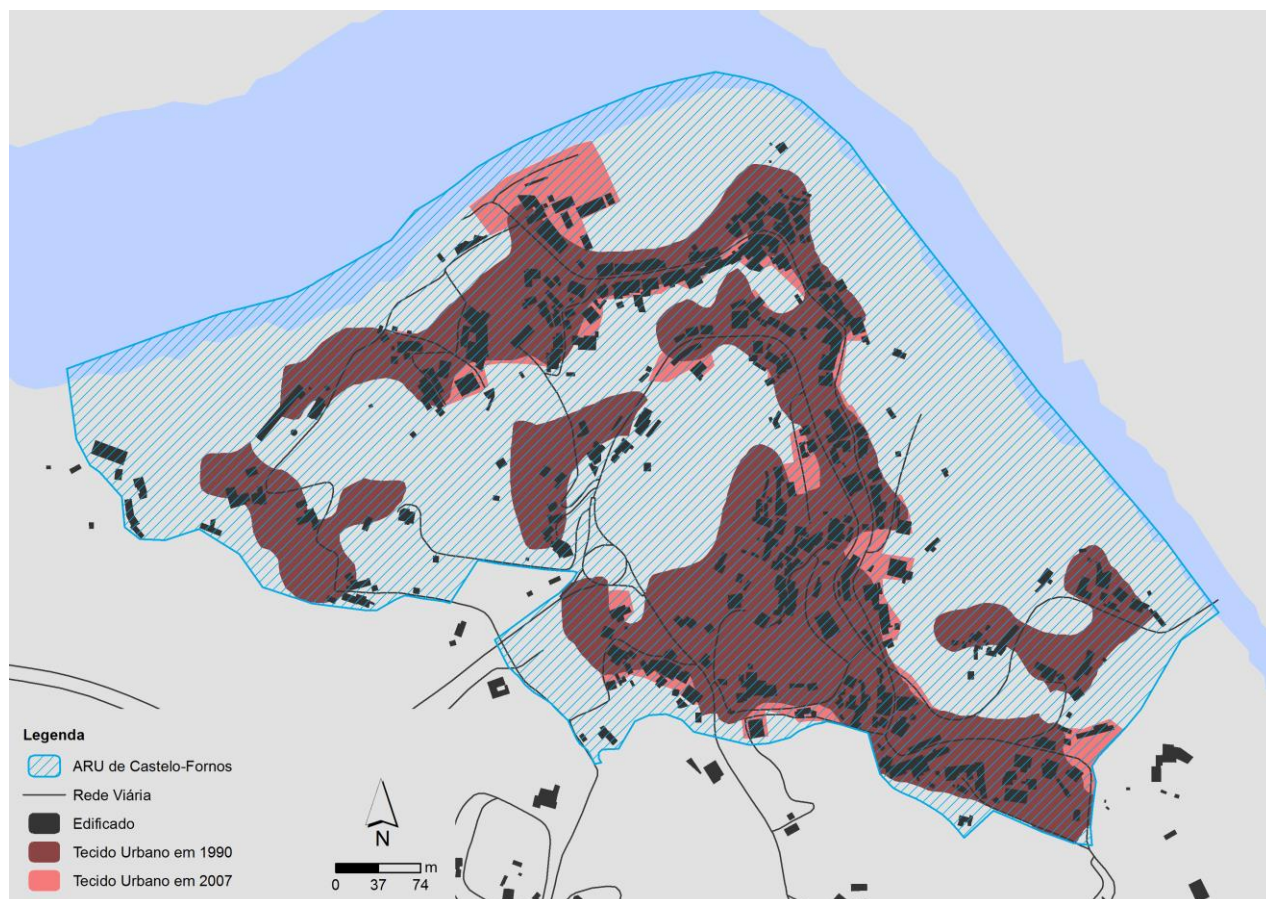


Figura 70 Evolução do tecido urbano da ARU de Castelo-Fornos, segundo o nível II da COS, em 1990 e 2007

Fonte: COS (DGT)

Sistema de Referência: PT-TM06/ETRS89

No que respeita à evolução do tecido urbano da ARU de Castelo-Fornos (Figura 70), é de salientar que, entre 1990 e 2007, este registou um decréscimo de 34,74%. De facto, em 1990, o tecido urbano ocupava 35,02% da área da ARU em apreço (equivalente a 12,7 hectares), tendo este valor diminuído para 22,85% em 2007. (equivalente a 8,3 hectares). Todavia, importa salientar que, a diminuição da área de tecido urbano

pode estar relacionada com a variação do detalhe da classificação do tecido urbano descontínuo das cartas de ocupação do solo entre os períodos referidos.

Tecido Urbano

Importa de seguida analisar os edifícios e, posteriormente, os alojamentos presentes no Concelho de Castelo de Paiva e na ARU de Castelo-Fornos.

Como é possível verificar através da Figura 71, o número de edifícios existentes nas unidades territoriais em análise aumentou entre 2001 e 2011. A ARU de Castelo-Fornos registou um crescimento de 45,51%, ao passo que, à escala do Concelho o aumento foi de 21,75%.

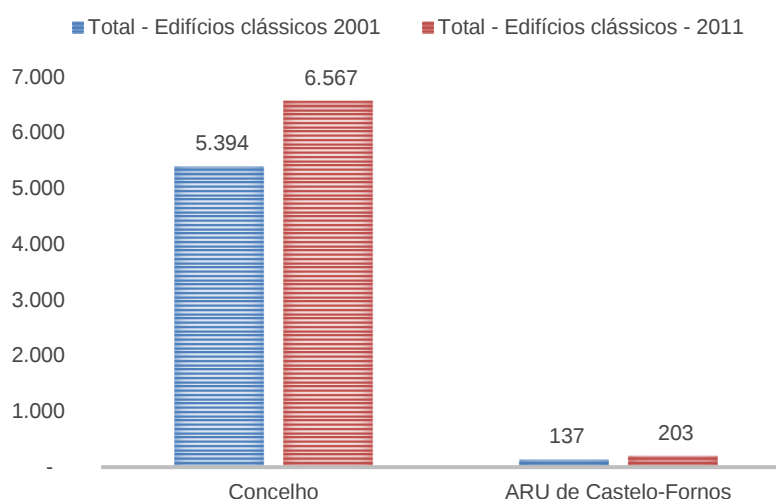


Figura 71 Edifícios clássicos no Concelho e ARU, em 2001 e 2011

Fonte: Instituto Nacional de Estatística

Relativamente à tipologia dos edifícios, em 2011, verifica-se que estes eram maioritariamente edifícios exclusivamente residenciais. O Concelho de Castelo de Paiva e a ARU de Castelo-Fornos apresentaram uma proporção de edifícios exclusivamente residenciais superior a 95% (correspondente a 96,33% e 99,01%, na devida ordem).

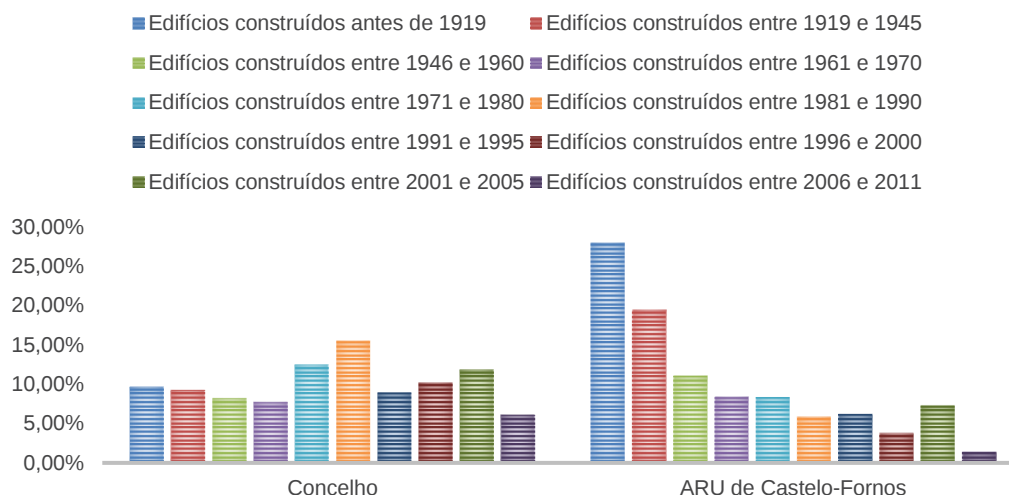


Figura 72 Edifícios clássicos no Concelho e ARU, por época de construção, em 2011

Fonte: Instituto Nacional de Estatística

A Figura 72 apresenta a época de construção do edificado no Concelho de Castelo de Paiva e na ARU de Castelo-Fornos. Como é possível verificar, para a ARU de Castelo-Fornos, a proporção de edifícios construídos antes de 1919 destaca-se claramente (27,98%), enquanto o Concelho evidenciou uma distribuição mais homogénea entre diferentes épocas de construção dos edifícios. Este indicador poderá encontrar-se relacionado com o estado de conservação do edificado, sendo expectável que, sem investimento de recuperação, os edifícios mais degradados se encontrem nas unidades geográficas com maiores proporções de edifícios construídos há um maior período de tempo.

A evolução do número de alojamentos entre 2001 e 2011 é semelhante à evolução do número de edifícios, ou seja, positiva e mais significativa para a ARU de Castelo-Fornos, comparativamente ao Concelho (Figura 73). Importa, neste âmbito, fazer referência aos alojamentos vagos registados para as unidades territoriais em apreço. A ARU de Castelo-Fornos apresentou uma maior proporção de alojamentos vagos no total de alojamentos (23,55%), ao passo que, o Concelho apresentou uma proporção inferior a 13%.

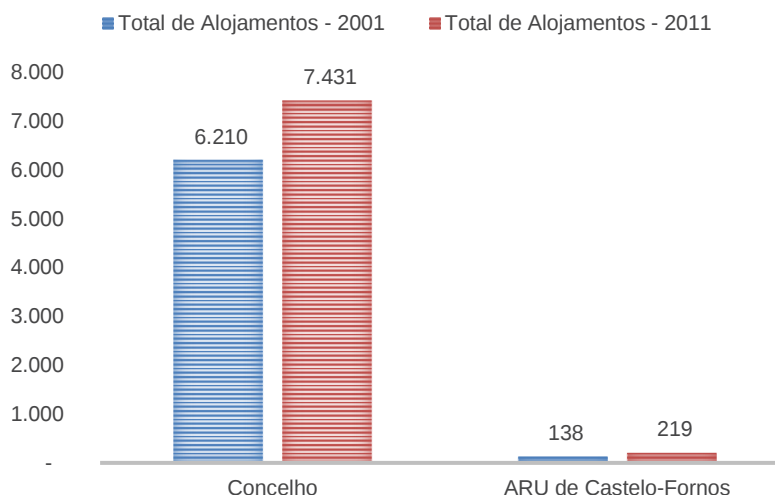


Figura 73 Alojamentos no Concelho e ARU, em 2001 e 2011

Fonte: Instituto Nacional de Estatística

Sendo que o regime de propriedade pode também influenciar a predisposição para intervenções de reabilitação dos alojamentos e o seu estado de conservação, importa analisar a Figura 74. Como é possível verificar, a ARU de Castelo-Fornos apresentou uma maior proporção de alojamentos familiares clássicos de residência habitual com proprietário ocupante no total dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual (59,09%). Já o Concelho de Castelo de Paiva apresentou um valor mais elevado, de 75,05%.

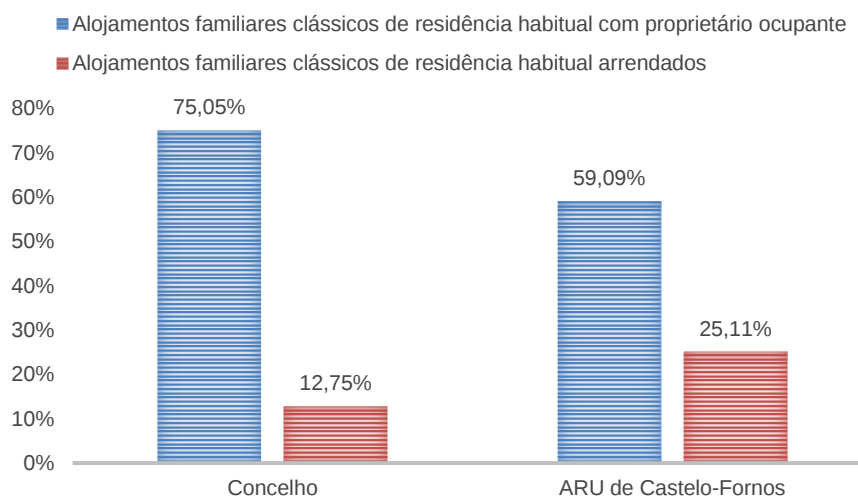


Figura 74 Alojamentos familiares clássicos de residência habitual no Concelho e ARU, em 2011

Fonte: Instituto Nacional de Estatística

Quanto às condições dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual (existência de água, retrete, esgotos e banho), verifica-se que existiam situações pontuais às quais ainda era necessário dar resposta. No entanto, registaram-se para ambas as unidades territoriais em análise, proporções elevadas

de alojamentos familiares clássicos de residência habitual, que evidenciam a existência de água, retrete, esgotos e banho (Figura 75).

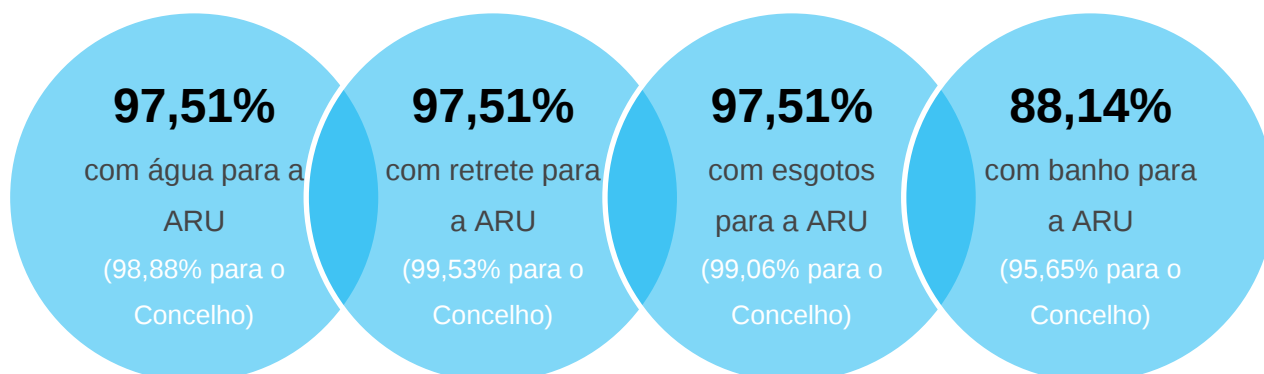


Figura 75 Alojamentos familiares clássicos de residência habitual no Concelho e ARU, segundo existência de condições, em 2011

Fonte: Instituto Nacional de Estatística

No âmbito do desenvolvimento do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) da ARU Castelo-Fornos foi promovido o levantamento do estado de conservação e as principais características do edificado existente na ARU em apreço. Este levantamento incidiu principalmente sobre os edifícios cujo estado de conservação foi definido como “Com algumas necessidades de reparação” e como “Muito degradado”. No total foram analisados 57 edifícios.

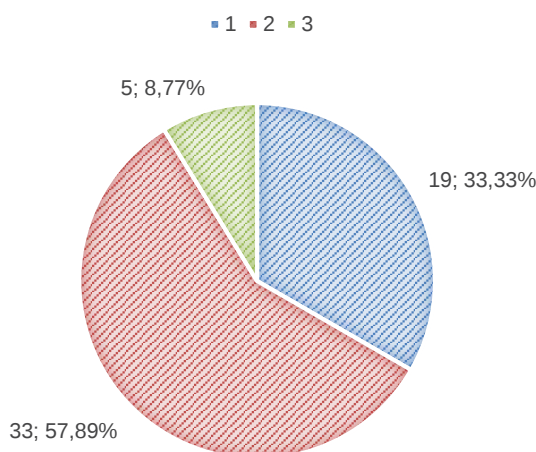


Figura 76 Número de pisos dos edifícios inventariados da ARU de Castelo-Fornos

Fonte: Município de Castelo de Paiva, 2016

Analisando o número de pisos dos edifícios presente na ARU de Castelo-Fornos, é possível verificar que, 57,89% dos mesmos possuem 2 pisos (33 edifícios), sendo este o número de pisos por edifício preponderante; que 33,33% dos edifícios possuem 1 piso (19 edifícios); e que 8,77% dos mesmos possuem 3 pisos (5 edifícios). No total os edifícios analisados possuem 93 pisos acima da cota soleira e 17 pisos enterrados. Destes 93 pisos foi possível verificar que 62 dizem respeito a pisos alocados à habitação (66,67%) e que 28 pisos dizem respeito a garagem/arrumos (30,11%).

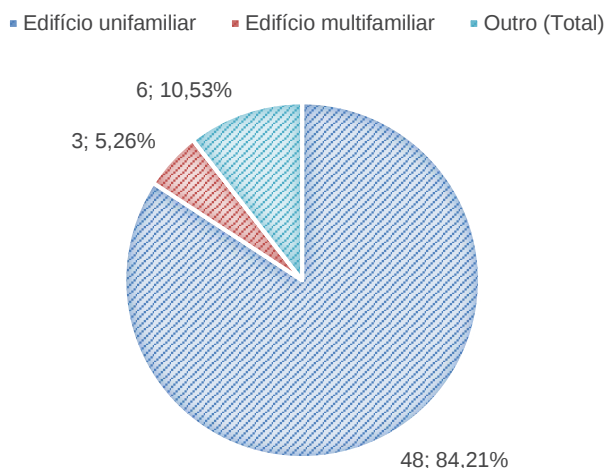


Figura 77 Tipologia dos edifícios inventariados da ARU de Castelo-Fornos

Fonte: Município de Castelo de Paiva, 2016

Relativamente ao tipo de edifício (Figura 77), verifica-se que 84,21% dos edifícios analisados são do tipo “Unifamiliar” (48 edifícios); que 10,53% dos edifícios é do tipo “Outro”, no qual se incluem edifícios das tipologias “Comércio”, “Armazém/Arrecadação”, “Capela” e “Quinta secular” (6 edifícios); e que 5,26% dos edifícios são do tipo “Multifamiliar” (3 edifícios).

■ Totalmente ocupado ■ Parcialmente ocupado ■ Devoluto

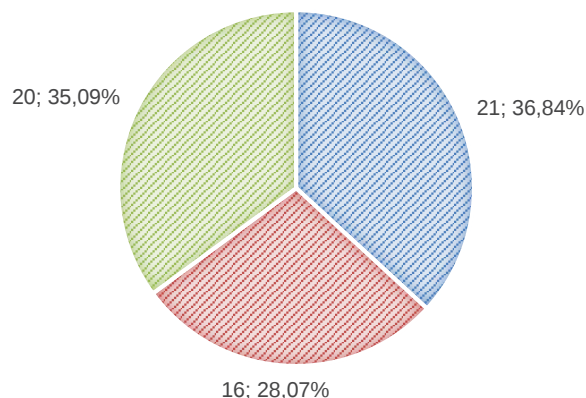


Figura 78 Regime de ocupação dos edifícios inventariados da ARU de Castelo-Fornos

Fonte: Município de Castelo de Paiva, 2016

A análise do regime de ocupação permite constatar uma distribuição mais homogénea (Figura 78). Neste âmbito, importa notar que 36,84% dos edifícios analisados se encontram totalmente ocupados (21 edifícios), que 35,09% se encontram devolutos (20 edifícios) e que 28,07% se encontram parcialmente ocupados.

■ Com algumas necessidades de reparação ■ Muito degradado

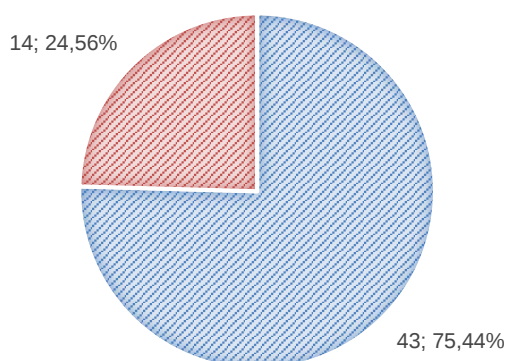


Figura 79 Estado de conservação dos edifícios inventariados da ARU de Castelo-Fornos

Fonte: Município de Castelo de Paiva, 2016

Analisando a Figura anterior é possível verificar que apenas foi realizado o levantamento de edifícios cujo estado de conservação implica a realização de algum tipo de intervenção. Assim, 75,44% dos mesmos apresenta algumas necessidades de reparação (43 edifícios) e 24,56% dos mesmos encontra-se no estado “Muito degradado” (14 edifícios). Posto isto, estima-se que a proporção de edifícios com necessidades de grandes reparações ou muito degradados da ARU de Castelo-Fornos seja de 24,56% (ver a Figura 79).

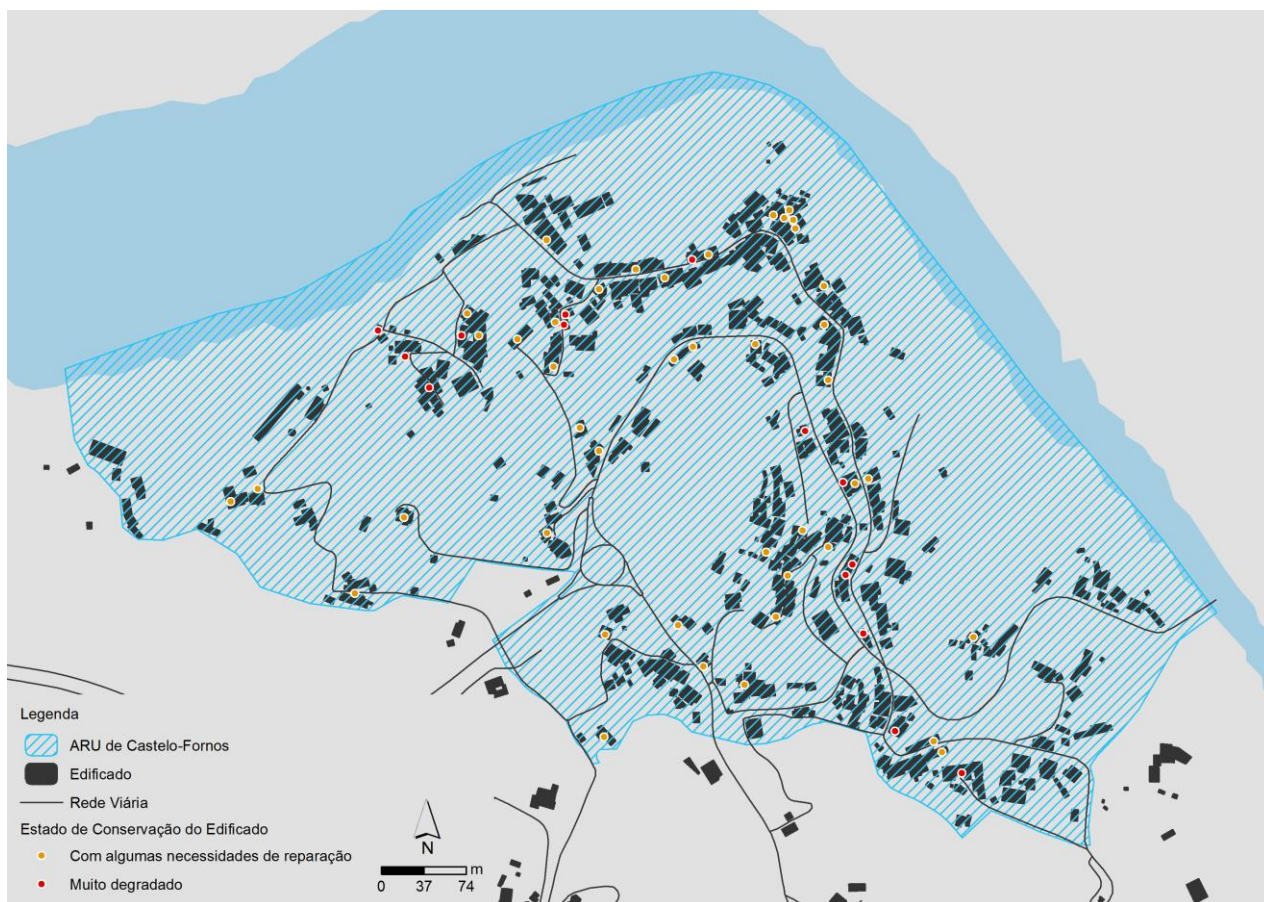


Figura 80 Mapeamento do estado de conservação dos edifícios inventariados da ARU de Castelo-Fornos

Fonte: SIG do Município de Castelo de Paiva

Sistema de Referência: PT-TM06/ETRS89

Equipamentos coletivos

A Figura 81 georreferencia os equipamentos coletivos existentes na ARU de Castelo-Fornos. Os diversos equipamentos correspondem a diferentes tipologias: culturais, desportivos, de ensino e de recreio e lazer.

Conforme a figura apresentada, é possível encontrar na ARU em apreço a Área de Lazer junto ao cais do Castelo. A presença de um único equipamento coletivo poderá acarretar maiores dificuldades para a implementação da estratégia de reabilitação urbana estabelecida para o território.

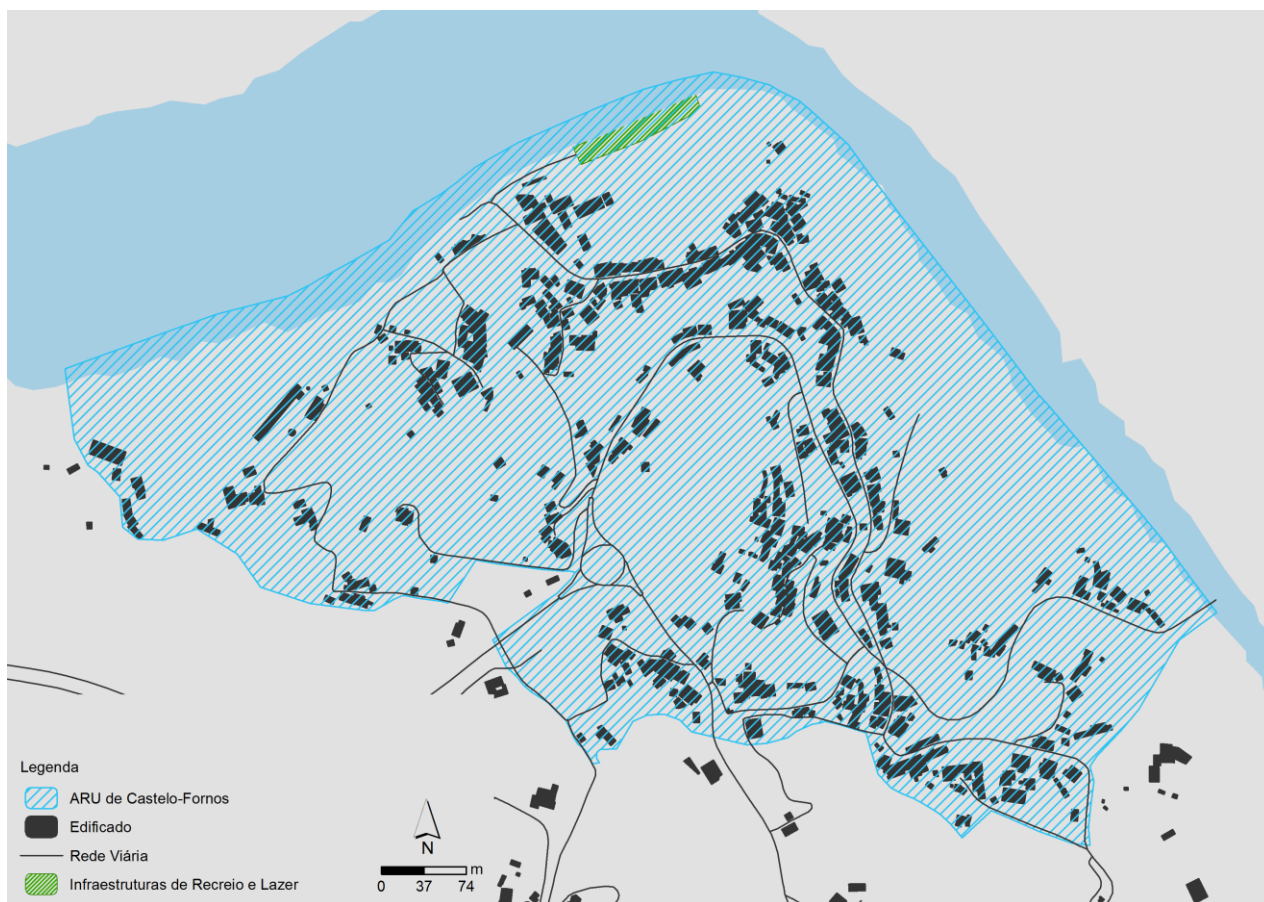


Figura 81 Equipamentos da ARU de Castelo-Fornos

Fonte: SIG do Município de Castelo de Paiva

Sistema de Referência: PT-TM06/ETRS89

Património Cultural

A consideração, a médio prazo, dos recursos estratégicos para o desenvolvimento sustentável do Município de Castelo de Paiva deve passar pela promoção de ações de proteção e valorização do património cultural do Concelho, assegurando formas articuladas de rentabilização deste recurso. De acordo com o Anuário Estatístico da Região Norte, em 2013, Castelo de Paiva possuía dez elementos de património cultural classificado – cinco imóveis de interesse municipal, três imóveis de interesse público e dois monumentos nacionais. De entre o património histórico e cultural de Castelo de Paiva destacam-se as sepulturas escavadas na rocha do Penedo de Vegide, conhecidas como Pia dos Mouros, o Marmoiral do Sobrado, o Pelourinho da Raiva, a Igreja Paroquial de Real e esculturas do adro, bem como as aldeias de Xisto de Midões e Gondarém.

Na ARU de Castelo-Fornos o único elemento patrimonial de maior relevo corresponde à Capela de Santo António (Figura 82).

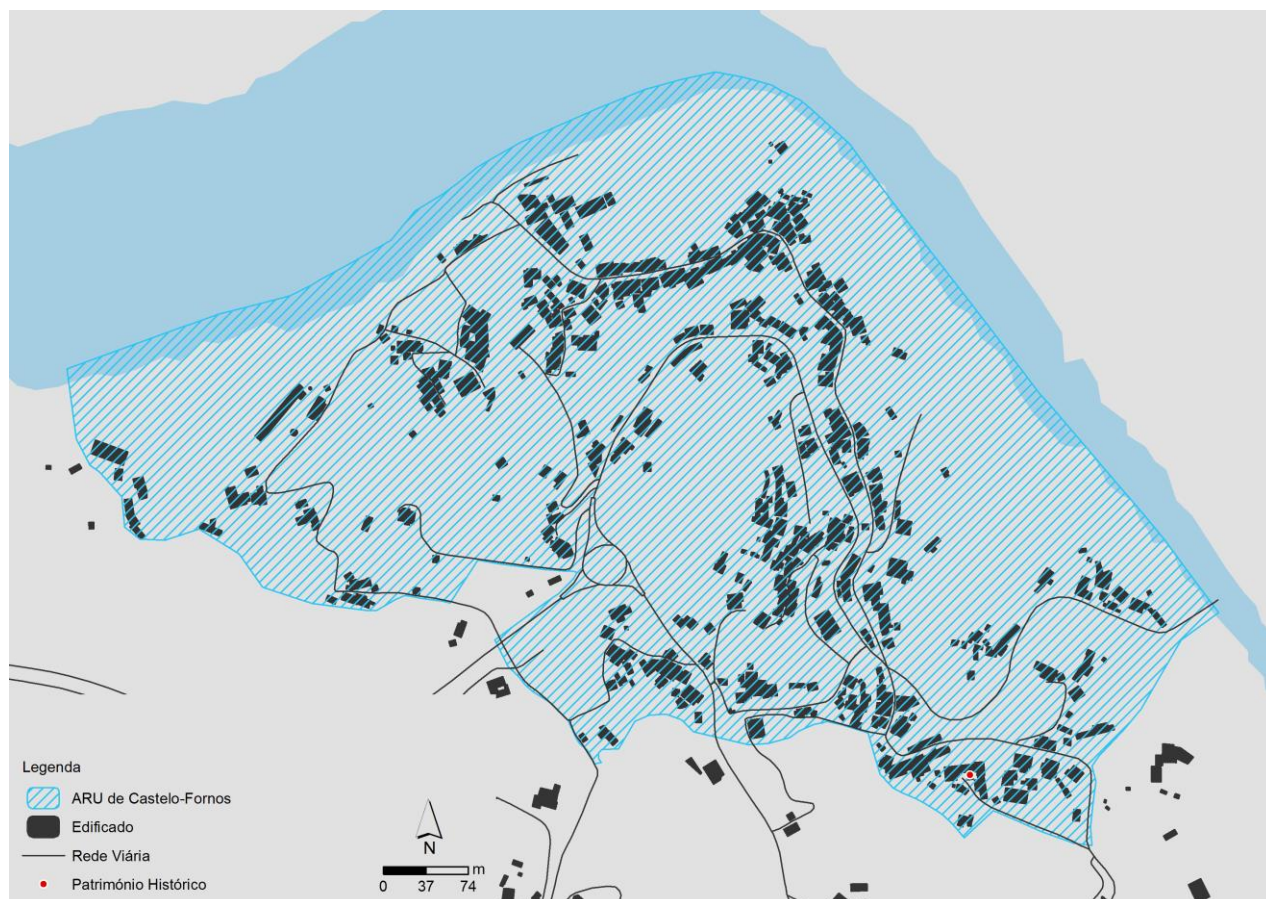


Figura 82 Património imóvel da ARU de Castelo-Fornos

Fonte: SIG do Município de Castelo de Paiva

Sistema de Referência: PT-TM06/ETRS89

Capítulo 2. ORU relativa à ARU de Castelo-Fornos

Neste capítulo é efetuada uma descrição da ORU associada à ARU de Castelo-Fornos, com identificação das prioridades/opções e objetivos estratégicos de reabilitação e de revitalização e das ações estruturantes de reabilitação urbana previstas.

2.1. Prioridades, opções e objetivos estratégicos

2.1.1. Prioridades e opções de desenvolvimento do Município

Ao longo dos últimos anos, o Município de Castelo de Paiva, implementou um conjunto de projetos que concorreram, direta ou indiretamente, para a revitalização física, económica, ambiental e social do seu tecido urbano. São exemplo desses projetos, intervenções no âmbito da regeneração urbana recentemente implementadas: como a requalificação do Mercado Municipal para a dinamização do comércio tradicional, a recuperação do edifício da Antiga Cadeia, no Sobrado, para conversão no Centro de Interpretação da Cultura Local e melhorias promovidas nos acessos à Vila.

Especificando, no âmbito desta última intervenção foram requalificados os espaços públicos (arruamentos e passeios) que envolvem um relevante monumento românico, o Marmoiral de Sobrado, localizado na Freguesia de Sobrado, seguindo-se uma estratégia holística que promoveu a valorização do referido monumento e a acessibilidade global à Vila. Associada à intervenção de requalificação do mercado municipal encontra-se também uma estratégia integrada. Para além da intervenção física de requalificação, foram implementadas ações que permitiram criar áreas de divulgação e exposição de artesanato e produtos locais, divulgando os trabalhos de artesãos e produtores locais.

Neste âmbito, a ORU associada à ARU de Castelo-Fornos assenta em objetivos estratégicos de reabilitação e revitalização da área abrangida (e, por efeito de arrastamento, do Município) que estão alinhados com as prioridades e opções de desenvolvimento preconizadas em instrumentos de planeamento, ordenamento e desenvolvimento do território relevantes e anteriores ao presente PERU. Os principais instrumentos são o Plano de Ação para a Regeneração Urbana (PARU), o Plano Diretor Municipal de Castelo de Paiva (PDMCP) e outros instrumentos de gestão territorial de nível inferior.

As prioridades e opções associadas a cada um destes instrumentos no âmbito da reabilitação e revitalização do Município de Castelo de Paiva são referenciadas de seguida:

- **Plano Diretor Municipal de Castelo de Paiva (PDMCP) e outros instrumentos de gestão territorial de nível inferior**

O Plano Diretor Municipal de Castelo de Paiva (PDMCP), publicado pelo Aviso nº 52/2016 de 5 de janeiro, estabelece as disposições regulamentares para a construção, reconstrução, recuperação, alteração

de uso, destaque de parcelas, obras de urbanização e outras ações que tenham como consequência a transformação do uso do solo, tendo em vista a proteção dos valores culturais e a promoção social, inserida numa estratégia de fomentos das atividades económicas e equipamentos fundamentais à qualidade de vida das populações.

O Plano de Urbanização (PU) da Vila de Castelo de Paiva vem alterar o PDMCP, bem como incluir disposições regulamentares mais finas quanto à ocupação e alteração do solo na Vila de Castelo de Paiva e na Vila do Sobrado. A Planta de Zonamento do PU em apreço define grande parte do tecido urbano consolidado como zonas de uso misto, onde se conjugam as funções de comércio, serviços e restauração, entre si e com a função residencial. Com interesse expectável para a regeneração urbana, sublinha-se a Casa da Quinta da Boavista (integrando a fonte existente nos jardins), definida na Planta de Condicionantes como uma zona especial de proteção (ZEP), e os elementos patrimoniais classificados, em vias de classificação e inventariado nas vilas de Castelo de Paiva e do Sobrado, identificados nessa mesma planta.

Dentro dos limites do PU da Vila de Castelo de Paiva, importa mencionar as intervenções levadas a cabo no âmbito do Plano de Pormenor (PP) do parque de habitação social localizado junto da Avenida General Humberto Delgado, publicado no Diário da República, 2ª Série, nº 230, de 6 de outubro de 1992, que previa ligações pedonais entre a Praça do Conde e a EN222, e através do adro da Igreja Matriz do Sobrado, bem do PP da Zona da Feira, publicado no Diário da República, 2ª Série, nº 254, de 3 de novembro de 1992, cujo espaço se encontra localizado numa zona a poente do Largo do Conde de Castelo de Paiva e a sul da Rua de Emídio Navarro.

De acordo com o Regulamento do PDMCP, o território municipal é delimitado em cinco tipos de espaços de uso dominante do solo, nomeadamente os “espaços urbanos e urbanizáveis”, os “espaços agrícolas complementares”, os “espaços florestais”, os “espaços de salvaguarda” e os “espaços-canais”. Com interesse para a regeneração urbana, importa referir os espaços urbanos, definidos no Regulamento do PDMCP como aglomerados urbanos ou áreas urbanas e urbanizáveis, onde se conjugam atividades residenciais e equipamentos, incluindo espaços de atividades comerciais, de serviços, industriais e de armazenagem (Artigo 8º, p. 4 544 – 4 545).

É ainda de destacar, neste domínio de análise, os espaços culturais do Concelho, constituídas pelo património arqueológico e arquitetónico. Pelo seu valor científico-patrimonial, estes espaços culturais encontram-se devidamente identificados na Plantas de Condicionantes do PDMCP, e a sua proteção e enquadramento encontram-se regulados ao abrigo do Regulamento. Neste domínio, o PU da Vila de Castelo de Paiva altera o PDMCP. Às disposições do regulamento do PDMCP, o PU da Vila de Castelo de Paiva acrescenta que:

- “(...) deve ser assegurado o integral cumprimento da legislação de proteção do património cultural e arqueológico, nos termos da citada Lei nº 107/2001, de 8 de setembro, devendo também ser objeto de acompanhamento adequado todos os trabalhos que impliquem revolvimento do solo, em cumprimento

do disposto no Decreto-Lei nº 270/99, de 15 de julho, na redação que lhe foi conferida pelo Decreto-Lei nº 287/2000, de 10 de novembro”; e que

- “ao património classificado e em vias de classificação que não conste da listagem contida no artigo 26.º do Regulamento do Plano nem esteja assinalado na planta de condicionantes é conferida a proteção prevista na citada Lei n.º 107/2001, de 8 de Setembro, sendo que, enquanto vigorarem as respetivas servidões, as mesmas prevalecem sobre a disciplina constante do instrumento de gestão territorial cuja revisão se ratifica, devendo, não obstante, ser assegurada a permanente atualização do património referido”.

O PU da Vila do Castelo contém ainda disposições regulamentares com impacto direto na proteção e valorização do património arquitetónico e arqueológico, nomeadamente, no que respeita ao património classificado (artigos 11º e 26º) e inventariado (artigos 12º e 27º), às condições gerais de ocupação urbana (artigo 28º) e às normas de projeto associadas ao traçado arquitetónico (artigo 41º). Em relação às disposições gerais de ocupação urbana, importa notar a referência feita pelo PU às operações de renovação ou de remodelação em tecido urbano consolidado, as quais deverão respeitar, obrigatoriamente, as características da envolvente no que toca a alinhamentos (nº 3 do artigo 28º).

- **Plano de Ação para a Regeneração Urbana (PARU) de Castelo de Paiva**

Desenvolvido em 2016 pela Câmara Municipal de Castelo de Paiva, no âmbito do Aviso Nº NORTE-16-2016-10, ao abrigo do Programa Operacional Regional do Norte 2014-2020, o PARU do Município de Castelo de Paiva tem incidência territorial na ARU de Pedorido, na ARU de Castelo-Fornos, na ARU da Vila de Sobrado e na ARU da Vila da Raiva e define um conjunto de objetivos estratégicos em matéria de regeneração urbana para as ARU em apreço, introduzindo considerações relevantes sobre a delimitação das ARU, o modelo habitacional, o modelo económico, as regras e critérios de proteção do património arquitetónico e arqueológico e os principais investimentos a realizar.

O PARU do Município de Castelo de Paiva apresenta os seguintes objetivos estratégicos:

OE.1. Otimização do posicionamento Concelho na sua relação de proximidade com os grandes centros urbanos, promovendo, no âmbito da regeneração urbana, a requalificação da frente ribeirinha onde se encontram os principais portos e cais do Concelho, a valorização física e funcional dos mercados municipais (que desempenham um papel importante enquanto catalisadores das dinâmicas comerciais locais), e a revitalização do tecido comercial devoluto do Concelho, reforçando, em particular, a atividade comercial nos centros das principais vilas.

OE.2. Requalificação e valorização, em termos ambientais, paisagísticos e urbanísticos, do espaço público e edificado dos principais centros urbanos do Concelho – designadamente das Vilas do Sobrado

(em conformidade com o PU da Vila de Castelo de Paiva) e da Raiva –, a par da promoção funcional desses mesmos centros urbanos (dotando-os de uma melhor rede de equipamentos e de prestação de serviços à população), do desenvolvimento de projetos para a criação de centralidades qualificadas e associadas a sectores-chave para a competitividade, e da regeneração dos polos de património cultural inseridos no meio natural, tendo em vista a afirmação de Castelo de Paiva enquanto Concelho com capacidade para desenvolver condições de atratividade residencial, potenciando as características que o contrapõem aos grandes polos populacionais (e.g. apazibilidade e desafogo da paisagem, proximidade à natureza e segurança e tranquilidade da vida quotidiana). Particular atenção deverá ser dada aos seguintes aspetos:

- Regulação e revitalização do mercado imobiliário, através da agilização dos processos administrativos associados ao planeamento urbano e ao licenciamento;
- Integração dos bairros sociais e áreas periféricas no tecido urbano;
- Reconversão de espaços cuja função já não se adequa às necessidades contemporâneas, preservando, de qualquer modo, a identidade que os caracteriza;
- Previsão para intervenções ao nível do tratamento de praças e espaços de lazer;
- Qualificação das condições de acessibilidade e mobilidade existentes (e.g. reorganização da circulação e da oferta de estacionamento, criação de eixos dedicados fundamentalmente aos modos suaves de deslocação).

OE.3. Promoção e afirmação dos recursos endógenos do Concelho, como seja a proximidade ao Rio Douro e a confluência deste com o Rio Paiva e o Rio Arda (que confere à frente ribeirinha do Concelho, a Norte, elevada atratividade), o enquadramento paisagístico e natural do Concelho, os recursos patrimoniais, culturais e etnográficos (e.g. festas, romarias, gastronomia e vitivinicultura), ou os produtos e matérias-primas autóctones de qualidade. Particular atenção deverá ser dada aos seguintes aspetos:

- Necessidade de requalificação e consolidação urbanística e funcional dos principais núcleos populacionais com valor patrimonial de conjunto localizados nas margens do Rio Douro, como sejam Pedorido e Castelo-Fornos, da sua articulação com os afluentes respetivos, e da recuperação e reformulação das tipologias do parque habitacional;
- Regeneração do espaço em torno do qual se desenvolveram as populações associadas ao processo evolutivo de exploração mineira no Pejão, designadamente dos espaços públicos, de convívio e identitários, do edificado e dinâmicas habitacionais, e dos percursos mineiros – linhas férreas e teleférico (Castelo de Paiva-Gondomar).

OE.4. Incentivo à diversidade de atividades económicas enquanto elemento-chave para a promoção do processo de revitalização urbana do Concelho, aproveitando, neste particular, as mais-valias do território concelhio para o desenvolvimento da economia local, seja através da regeneração dos sectores de especialização tradicional, seja por via da modernização do comércio e dos serviços locais (adaptando-os à necessidade de valorização dos produtos do Concelho), ou da aposta em setores emergentes (e.g. constituição de polos de lazer e de visita singulares associados ao turismo da natureza, turismo rural, turismo fluvial e enoturismo).

Face aos objetivos específicos apresentados, é possível afirmar que a estratégia de regeneração urbana do município de Castelo de Paiva não se encontra centrada, apenas, na reabilitação do edificado e do espaço público, ou na criação de políticas de incentivo à fixação de atividades comerciais, lúdicas e de serviços nos centros urbanos, tendo em vista a dinamização e animação económica, social e cultural destes espaços. Incide, também, na afirmação sustentável do potencial turístico de Castelo de Paiva (tal como se estabelece no PEDI da CIM do Tâmega e Sousa 2014-2020), em estreita articulação com o reforço e consolidação da sua atratividade residencial, captando novos residentes e relançando vetores para o seu crescimento demográfico.

Em linha com os objetivos anteriormente apresentados, é elencado, no PARU, um conjunto de ações, a saber:

- **PARU 1.** Projeto de requalificação da Rua Direita e da Rua Júlio Strecht (Vila de Sobrado).
- **PARU 2.** Projeto de requalificação da Rua Emídio Navarro (Vila de Sobrado).
- **PARU 3.** Projeto de requalificação da Rua Ferreira de Castro (Vila de Sobrado).
- **PARU 4.** Projeto de requalificação da Rua General Humberto Delgado (Vila de Sobrado).
- **PARU 5.** Projeto de requalificação do espaço público da Vila de Sobrado, com vista ao arranjo urbanístico da Praça Independência.
- **PARU 6.** Projeto de requalificação do Parque Urbano Quinta do Pinheiro da Vila de Sobrado – 2ª fase.
- **PARU 7.** Projeto de requalificação da zona envolvente ao Bairro Social da Vila de Sobrado.
- **PARU 8.** Projeto de requalificação do Pavilhão Municipal de Desportos de Castelo de Paiva (Vila de Sobrado).
- **PARU 9.** Projeto de requalificação das Ruas Dom João Pinto Ribeiro, Mário Sacramento e João Estevão (Vila de Sobrado).
- **PARU 10.** Projeto de requalificação da Estrada Municipal Vista Alegre – Serradelo (Vila da Raiva).
- **PARU 11.** Projeto de requalificação do arruamento da China ao Castelo, no aglomerado de Castelo-Fornos.

2.1.2. Objetivos estratégicos de reabilitação e de revitalização urbana

Os objetivos estratégicos da ARU de Castelo-Fornos derivam, naturalmente, das principais prioridades e opções de desenvolvimento do Município de Castelo de Paiva que têm, por sua vez, em conta os problemas/necessidades existentes nesta área de intervenção, sistematizados de seguida:

- Existência de edifícios (entre os quais espaços comerciais) parcialmente ocupados e devolutos, em mau e péssimo estado de conservação (o edificado muito degradado ou a necessitar de grandes reparações é da ordem dos 25%), designadamente, no arruamento da China ao Castelo e ruas adjacentes;

- Avançado estado de degradação de pavimentos/infraestruturas viárias, designadamente, no arruamento da China ao Castelo e ruas adjacentes;
- Necessidade de dotar o cais fluvial do Castelo de melhores condições de acessibilidade e estadia, bem como de potencial, concomitantemente, a dinâmica turística que se tem registado, ao longo dos últimos anos, no aglomerado populacional de Castelo-Fornos.

Os referidos objetivos estratégicos foram, assim, definidos de forma a contribuir para a supressão destes problemas/necessidades e são:

- **OE1.** Reabilitação urbana dos edifícios degradados, promovendo a ocupação dos edifícios no aglomerado populacional de Castelo-Fornos, contribuindo, por seu turno, para o seu repovoamento e rejuvenescimento;
- **OE2.** Requalificação do tecido urbano do aglomerado de Castelo-Fornos, privilegiando a circulação pedonal e promovendo novas dinâmicas de vivência do espaço urbano;
- **OE3.** Revitalização do tecido urbano do aglomerado de Castelo-Fornos, através da revitalização dos núcleos de comércio e serviços deste centro urbano.
- **OE4.** Assegurar o investimento público já contratualizado e potenciar a captação de novos, melhores e mais diversificados investimentos públicos e privados para a reabilitação e revitalização da ARU de Castelo-Fornos;
- **OE5.** Definir um quadro de apoios e de incentivos municipais favoráveis à reabilitação e revitalização da ARU de Castelo-Fornos.

Pretende-se que a consecução destes objetivos resulte numa melhoria da qualidade do tecido urbano e estímulo das vivências de proximidade, no desenvolvimento das dinâmicas sociais, económicas e culturais, potenciando, nomeadamente, a fixação de população, de investimento, o estímulo empreendedor do território com a criação de novos negócios e o desenvolvimento turístico de excelência. É, pois, essencial adotar um conjunto de ações estruturantes que prossigam os objetivos anteriormente referidos.

2.2. Ações estruturantes de reabilitação e revitalização urbana

A concretização dos objetivos estratégicos anteriormente apresentados passa, em grande medida, pela implementação de um conjunto de ações estruturantes de reabilitação, requalificação e revitalização do tecido urbano de Castelo-Fornos. Estas ações são apresentadas de seguida sob a forma de fichas de projeto.



Figura 83 Espacialização dos investimentos a desenvolver pelo Município de Castelo de Paiva na ARU de Castelo - Fornos

Fonte: SIG do Município de Castelo de Paiva

AE1. Requalificação do arruamento da China ao Castelo

Tipo de intervenção	Material – Qualificação das infraestruturas		
Área de intervenção	Arruamento da China ao Castelo (N222)		
Descrição da ação	Esta ação visa a beneficiação do espaço público das ruas e o reperfilamento do mesmo e requalificação dos sistemas de infraestruturas.		
Ano previsto de conclusão	2017		
Entidades envolvidas	Município de Castelo de Paiva		
Principais objetivos estratégicos endereçados	OE2, OE4.		
Investimento previsto e respetiva natureza	Público	Privado	Total
	320 937,26 €	0 €	320 937,26 €

AE2. Requalificação da frente ribeirinha do Castelo

Tipo de intervenção	Material – Qualificação dos equipamentos e espaços verdes		
Área de intervenção	Frente ribeirinha do Castelo		
Descrição da ação	Esta ação visa a qualificação do Cais fluvial do Castelo, bem como de toda a área ribeirinha do Castelo, enquanto área de Lazer e propícia à prática desportiva.		
Ano previsto de conclusão	2022		
Entidades envolvidas	Privados		
Principais objetivos estratégicos endereçados	OE2, OE3, OE4.		
Investimento previsto e respetiva natureza	Público	Privado	Total
	0 €	200 000,00 €	0 €

AE3. Regeneração do edificado existente, na frente ribeirinha do Castelo, voltada para o Paiva

Tipo de intervenção	Material – Requalificação do edificado existente		
Área de intervenção	Frente ribeirinha do Castelo voltada para o Paiva		
Descrição da ação	Esta ação visa a reabilitação do edificado, mantendo a sua identificação e vivência.		
Ano previsto de conclusão	2020		
Entidades envolvidas	Privados		
Principais objetivos estratégicos endereçados	OE2, OE3, OE4.		
Investimento previsto e respetiva natureza	Público	Privado	Total
	0 €	100 000,00 €	0 €

AE4. Regeneração do edificado existente, na frente ribeirinha do Castelo, voltada para o Douro

Tipo de intervenção	Material – Requalificação do edificado existente		
Área de intervenção	Frente ribeirinha do Castelo voltada para o Douro		
Descrição da ação	Esta ação visa a reabilitação do edificado, mantendo a sua identificação e vivência.		
Ano previsto de conclusão	2020		
Entidades envolvidas	Privados		
Principais objetivos estratégicos endereçados	OE2, OE3, OE4.		
Investimento previsto e respetiva natureza	Público	Privado	Total
	0 €	100 000,00 €	0 €

Capítulo 3. Modelo de execução e de gestão do PERU

Neste capítulo é apresentado um modelo de execução e de gestão do PERU relativo à ARU de Castelo-Fornos e à respetiva ORU, incluindo a apresentação do cronograma de execução, do programa de investimento e de financiamento e do quadro de apoios e incentivos municipais a aplicar, bem como a descrição dos métodos de gestão e organização e os mecanismos de acompanhamento e avaliação a implementar.

3.1. Modelo de execução

Neste subcapítulo é apresentado o modelo de execução associado ao presente PERU, o qual integra um cronograma de execução, um programa de investimento e de financiamento e um quadro de apoios e incentivos municipais à reabilitação urbana.

3.1.1. Cronograma de execução

A ORU relativa à ARU de Castelo-Fornos vigorará pelo prazo de 15 anos a contar da data da aprovação.

Na Tabela 16, é apresentado um cronograma de execução das ações estruturantes previstas na ORU, que constam do Capítulo 2 deste documento.

Tabela 16. Cronograma de execução das ações estruturantes da ORU

Ações estruturantes	2017	2018	2019	2020	2021	2022
AE1. Requalificação do arruamento da China ao Castelo						
AE2. Requalificação da frente ribeirinha do Castelo						
AE3. Regeneração do edifício existente, na frente ribeirinha do Castelo, voltada para o Paiva						
AE3. Regeneração do edifício existente, na frente ribeirinha do Castelo, voltada para o Douro						

3.1.2. Programa de investimento e de financiamento

O PERU assenta num programa de investimento e de financiamento que especifica as ações de iniciativa pública e privada necessárias ao desenvolvimento da ORU (i.e. ações estruturantes), bem como uma estimativa dos custos associados à execução da mesma, com identificação das fontes de financiamento (i.e. público ou privado). Este programa de investimento e de financiamento é sistematizado na Tabela 17.

Tabela 17. Programa de investimento e de financiamento

Ações estruturantes	Investimentos (€) e fontes de financiamento		
	Público	Privado	Total
AE1. Requalificação do arruamento da China ao Castelo	320 937,26 €	---	320 937,26 €
AE2. Requalificação da frente ribeirinha do Castelo	---	200 000,00 €	200 000,00 €
AE3. Regeneração do edificado existente, na frente ribeirinha do Castelo, voltada para o Paiva	---	100 000,00 €	100 000,00 €
AE4. Regeneração do edificado existente, na frente ribeirinha do Castelo, voltada para o Douro	---	100 000,00 €	100 000,00 €

3.1.3. Quadro de apoios e incentivos municipais

No sentido de promover a reabilitação e revitalização urbana da ARU de Castelo-Fornos, foi definido um quadro de apoios e de incentivos municipais, de acordo com o Orçamento de Estado e com o Estatuto de Benefícios Fiscais de 2016. Este quadro é apresentado na tabela seguinte.

Tabela 18 Quadro de apoios e de incentivos municipais, tal como previsto nos artigos 33º e 75º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro).

Apoios e incentivos decorrentes do atual quadro legal
• Isenção de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) por três anos para os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação; • Isenção de Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) nas aquisições de prédios urbanos destinadas a reabilitação urbanística, desde que, no prazo de três anos a contar da data de aquisição, o adquirente inicie as respetivas obras; • Dedução à coleta, até ao limite de 500,00 €, de 30% com os encargos suportados pelo proprietário, relacionados com a reabilitação de imóveis localizados em ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação, ou imóveis arrendados passíveis de atualização da renda nos termos do artigo nº 27 e seguintes do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), que sejam objeto de ações de reabilitação; • Tributação à taxa autónoma de 5% das mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português, sem prejuízo da opção pelo seu englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis recuperados, situados em ARU, nos termos das respetivas estratégias de reabilitação; • Tributação à taxa de 5% dos rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português, sem prejuízo do seu englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes de arrendamento de imóveis recuperados, situados em ARU, nos termos das respetivas estratégias de reabilitação, e de imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas, nos termos do artigo 27º do NRAU, e que sejam objeto de ações de reabilitação; • Isenção de IRC para os rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimentos imobiliários que operem de acordo com a legislação nacional, desde que constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 e pelo menos 75% dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana; • Aplicação da taxa reduzida de IVA de 6% para as empreitadas de reabilitação urbana realizadas nos imóveis e no espaço público.

Apoios e incentivos a conceder no âmbito da ARU

- Isenção de IMI por 5 anos para os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação;
- Isenção de IMT no caso de agregados familiares para aquisição de habitação própria e permanente em que pelo menos um dos elementos do agregado familiar possua menos de 35 anos.

Agravamentos a aplicar na cobrança de taxas associadas a prédios devolutos e degradados

- Agravamento no triplo das taxas de IMI aplicáveis no caso de prédios devolutos há mais de 1 ano e de prédios em ruínas;
- Agravamento em 30% da taxa de IMI aplicável aos prédios urbanos degradados.

Reduções a aplicar na cobrança de taxas municipais às operações urbanísticas de reabilitação urbana

- Redução de 50% do valor da tabela de taxas de operações de urbanização e edificação devidas pelas operações urbanísticas classificadas ou que integram o conceito de reabilitação de edifícios, nos termos definidos no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana a promover nas ARU;
- Redução de 50% do valor das taxas devidas pela realização, reforço e manutenção de infraestruturas urbanísticas das operações urbanísticas classificadas ou que integram o conceito da reabilitação de edifícios, nos termos definidos no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana a promover nas ARU;
- Redução em 25% do valor da tabela de taxas de operações de edificação e urbanização das taxas devidas para as restantes operações urbanísticas que se localizem em ARU;
- Redução de 50% do valor da tabela de taxas de publicidade em cartazes de papel ou tela a afixar nas vedações, tapumes, muros, paredes e locais semelhantes, confinando com a via pública, onde não haja indicativo de ser proibida aquela afixação e outros meios de publicidade não referida no anterior quadro, alusiva às entidades parceiras da operação e reabilitação;
- Redução em 50% do valor da taxa municipal de ocupação do domínio público por motivo de obras para as operações urbanísticas de reabilitação de edifícios ou frações de edifícios nas ARU, para períodos de ocupação inferiores a 18 meses;
- Redução em 25% do valor da taxa municipal de ocupação do domínio público por motivo de obras para as restantes operações urbanísticas nas ARU, para períodos de ocupação interiores a 30 meses.

Para efeitos de aplicação dos apoios identificados na tabela apresentada, deverão ser consideradas as seguintes definições:

- “Ações de reabilitação” as intervenções destinadas a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios ou às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às suas frações, ou a conceder-lhe novas aptidões funcionais, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, das quais resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção;
- “ARU” a área territorialmente delimitada, compreendendo espaços urbanos caracterizados pela insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas urbanísticas, dos equipamentos sociais, das áreas livres, podendo abranger, designadamente, áreas e centros históricos,

zonas de proteção de imóveis classificados ou em vias de classificação, nos termos da Lei de Bases do Património Cultural, áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas;

- “Estado de conservação” o estado do edifício ou da habitação determinado nos termos do disposto no NRAU e no Decreto-Lei nº 156/2006, de 8 de agosto, para efeito de atualização faseada das rendas ou, quando não seja o caso, classificado pelos competentes serviços municipais, em vistoria realizada para o efeito, com referência aos níveis de conservação constantes do quadro do artigo 33º do NRAU.

Importa referir que, atualmente, a determinação do nível de conservação está regulada no Decreto-Lei nº 266-B/2012, de 31 de dezembro.

Por último, é de salientar que o procedimento para reconhecimento da isenção passará pela:

- Certificação da execução da ação de reabilitação urbana que compete à entidade licenciadora;
- Certificação da valorização energética, que compete à ADENE, mediante apresentação de Certificado Energético e documentação relacionada no âmbito do Sistema de Certificação Energética de Edifícios (SCE – Decreto-Lei nº 118/2013);
- Determinação do nível de conservação do prédio antes do início e no termo das ações de reabilitação que compete à entidade licenciadora.

3.2. Modelo de gestão

Neste subcapítulo é apresentado o modelo de gestão associado ao presente PERU, o qual integra a identificação de métodos de gestão e organização, bem como de mecanismos de acompanhamento e avaliação deste programa estratégico.

3.2.1. Gestão e organização

Uma das principais premissas do PERU da ARU de Castelo-Fornos é a de assegurar, na implementação do mesmo, o envolvimento de diferentes *stakeholders* (públicos e privados) relevantes, bem como a cooperação e a concertação entre estes.

Constituindo o órgão executivo do Município (com competências materiais e de funcionamento previstas na Secção III da Lei nº 75/2013 de 12 de setembro), o Município de Castelo de Paiva será, na figura do seu Presidente, o principal responsável pela gestão e implementação do PERU, incluindo a gestão dos encargos decorrentes do PERU, com base nas necessidades do território em apreço. O Presidente será, naturalmente, assessorado pelo corpo técnico da Câmara Municipal, destacando-se, neste contexto, os departamentos que desenvolvem trabalho na área da regeneração urbana.

A Assembleia Municipal terá também um papel importante na implementação do PERU. De facto, enquanto órgão deliberativo do Município (com as competências de apreciação, fiscalização e funcionamento, previstas na Lei nº 75/2013 de 12 de Setembro), esta, representada pelo seu Presidente, coadjuvado pelos seus Secretários, deverá:

- Aprovar planos e demais instrumentos estratégicos necessários à prossecução das atribuições do Município, destacando-se, desde logo, todos os aspetos relacionados com a delimitação da ARU de Castelo-Fornos e com a aprovação/alteração da respetiva ORU;
- Acompanhar e fiscalizar a atividade da Câmara Municipal no âmbito da implementação do PERU.

3.2.2. Mecanismos de acompanhamento e avaliação

A implementação do PERU implica o desenvolvimento de um sistema de monitorização adequado à medição periódica das realizações concretizadas e dos progressos atingidos, à análise dos desvios e à formulação de correções de eventuais desvios. Para o efeito, deverá ser definido um sistema de acompanhamento de evolução de resultados.

Este sistema deverá incluir:

- A elaboração anual, por parte da Câmara Municipal, de um relatório de monitorização da ORU em curso;
- Apreciação do relatório referido no ponto anterior pela Assembleia Municipal;
- Elaboração, a cada cinco anos, de um relatório de avaliação da execução da ORU, acompanhado, se necessário, de uma proposta de alteração do respetivo instrumento de programação;
- Apreciação do relatório referido no ponto anterior pela Assembleia Municipal;
- Divulgação, na página eletrónica do Município, dos relatórios referidos nos pontos anteriores, bem como dos termos da sua apreciação pela Assembleia Municipal.

O desenvolvimento e análise dos relatórios anteriormente referidos permitirá uma avaliação e um acompanhamento ativo por parte dos diferentes intervenientes e da população.

A avaliação assentará na medição e análise dos indicadores, destacando-se os seguintes (sem prejuízo de outros que possam vir a ser considerados pertinentes):

- Espaços abertos criados ou reabilitados em áreas urbanas (m²);
- Edifícios públicos ou comerciais construídos ou renovados em áreas urbanas (m²);
- Número de habitações reabilitadas em áreas urbanas;
- Aumento do grau de satisfação dos residentes que habitam em áreas com estratégias integradas de desenvolvimento urbano.

4. Centro Urbano de Pedorido

Introdução

O centro urbano de Pedorido tem vindo a perder a sua identidade, descaracterizado agora pela passagem do tempo, o abandono dos edifícios e as alterações no uso do espaço urbano. O projeto para a regeneração urbana do aglomerado populacional de Pedorido assenta então na qualificação dos espaços públicos, na reabilitação do edificado existente, bem como na revitalização urbana.

Na sequência da proposta intitulada “Regeneração Urbana – Uma Visão Estratégica para Castelo de Paiva”, a Câmara Municipal de Castelo de Paiva, em reunião ordinária de 25/02/2016, aprovou a delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana (ARU), tendo em vista a reabilitação do edificado e do espaço público.

No âmbito da delimitação das ARU no Município de Castelo de Paiva, a Câmara Municipal identificou oito áreas potenciais para o desenvolvimento de uma proposta concreta de delimitação de ARU, a saber:

- Castelo/Fornos
- Gondarém/Midões
- Oliveira do Arda/Vila da Raiva
- Pedorido
- Real
- Sabariz
- Sardoura/São Martinho
- Vila de Sobrado

Estas localidades são apresentadas na Figura 84.

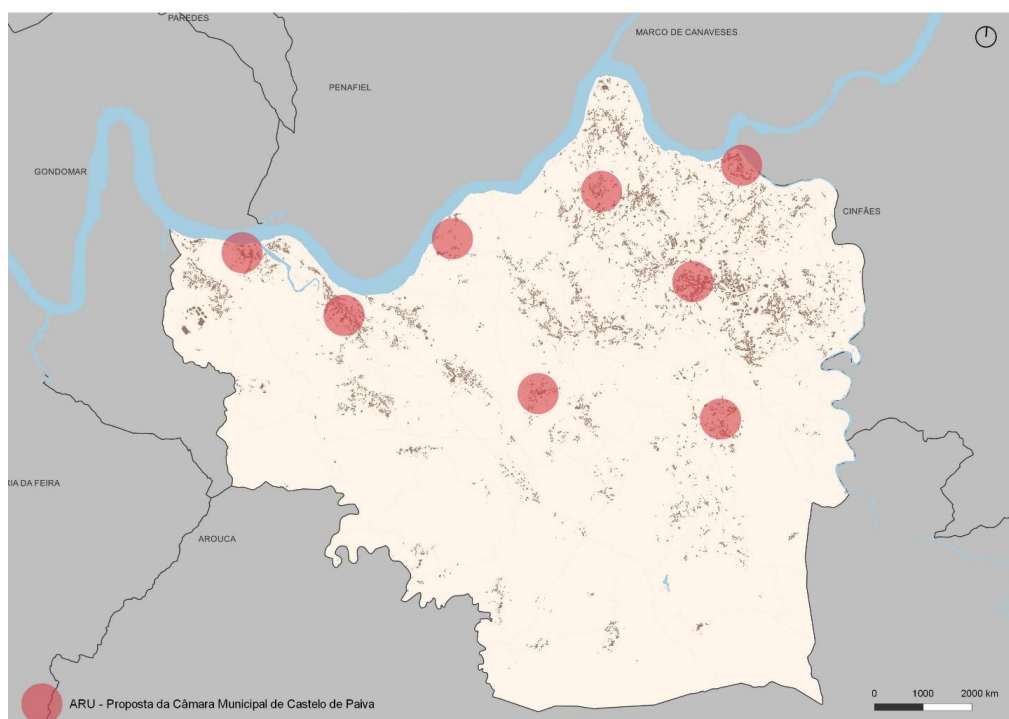


Figura 84 Localidades identificadas pela Câmara Municipal de Castelo de Paiva como potencialmente relevantes para o desenvolvimento de uma proposta concreta de delimitação de ARU

Fonte: SIG do Município de Castelo de Paiva

Sistema de Referência: PT-TM06/ETRS89

Depois da análise detalhada à realidade do Concelho de Castelo de Paiva e face ao carácter rural e à baixa densidade de ocupação do território, concluiu-se que os limites das ARU deveriam estar confinados ao tecido urbano consolidado e que necessitasse de intervenção.

Posto isto, a Câmara Municipal de Castelo de Paiva deliberou através de votação nominal de que resultou unanimidade, aprovar a delimitação de quatro ARU, estas são:

- ARU da Vila de Sobrado;
- **ARU de Pedorido;**
- ARU de Castelo-Fornos;
- ARU da Vila da Raiva.

O presente documento constitui o PERU relativo à ARU de Pedorido e à respetiva ORU, incluindo, de forma estruturada, os elementos necessários para a sua aprovação, os quais constam dos artigos 13º e 33º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro.

Na Figura 85 é apresentada uma breve descrição dos diferentes capítulos que compõem o presente documento:

Capítulo 1. ARU de Pedorido

No Capítulo 1 é efetuada uma breve descrição acerca do contexto em que se insere o PERU relativo à ARU de Pedorido, tendo em consideração o disposto no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro, com as alterações que lhe foram introduzidas pela Lei nº 32/2012, de 14 de agosto. São ainda identificados os pressupostos e critérios subjacentes à delimitação da ARU de Pedorido, sendo também indicados os limites da área abrangida e efetuada uma caracterização da mesma.

Capítulo 2. ORU relativa à ARU de Pedorido

No Capítulo 2 é efetuada uma descrição da ORU associada à ARU de Pedorido, com identificação das prioridades/opções e objetivos estratégicos de reabilitação e de revitalização e das ações estruturantes de reabilitação urbana.

Capítulo 3. Modelo de gestão e de execução do PERU

No Capítulo 3 é apresentado um modelo de execução e de gestão do PERU relativo à ARU de Pedorido e à respetiva ORU, incluindo a apresentação do cronograma de execução, do programa de investimento e de financiamento e do quadro de apoios e incentivos municipais a aplicar, bem como a descrição dos métodos de gestão e organização e os mecanismos de acompanhamento e avaliação a implementar.

Figura 85 Estrutura e principais conteúdos do PERU

Capítulo 1. ARU de Pedorido

Neste capítulo são identificados os pressupostos e critérios subjacentes à delimitação da ARU de Pedorido, sendo também indicados os limites da área abrangida e efetuada uma caracterização da mesma.

1.1. Critérios e linhas orientadoras para a delimitação da ARU

De acordo o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) – Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro –, a reabilitação urbana deve pautar-se pelos seguintes objetivos (artigo 3º):

- Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;
- Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação;
- Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;
- Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural;
- Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- Modernizar as infraestruturas urbanas;
- Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
- Fomentar a revitalização urbana, orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em que as ações de natureza material são concebidas de forma integrada e ativamente combinadas na sua execução com intervenções de natureza social e económica;
- Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sociocultural nos tecidos urbanos existentes;
- Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;
- Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial;
- Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas;
- Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;
- Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;
- Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;
- Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
- Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.

Neste contexto, as ARU assumem particular relevância, na medida em que, de acordo com o mesmo diploma, *“incidem sobre espaços urbanos que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas urbanas, dos equipamentos ou dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, justifiquem uma intervenção integrada”*, podendo abranger *“áreas e centros históricos, património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação e respetivas zonas de proteção, áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas”* (artigo 12º).

O RJRU acrescenta ainda que a definição de uma ARU deve ser devidamente fundamentada, obrigando, nomeadamente:

- À apresentação de uma memória descritiva e justificativa, com os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida (e respetiva planta) e com os objetivos estratégicos a prosseguir (artigo 13º);
- À apresentação do quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais (i.e. Imposto Municipal, sobre Imóveis (IMI) e Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT)) a aplicar (artigo 13º);
- A definição do tipo de Operação de Reabilitação Urbana⁴ (ORU) – i.e. simples ou sistemática (artigo 8º) – e à aprovação dessa ORU, através da apresentação de uma estratégia de reabilitação urbana (no caso de ORU simples) ou de um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) (no caso de ORU sistemáticas) (artigo 16º).

No que respeita a este último ponto, importa referir que a ORU pode ser gerida pelo próprio Município ou por uma empresa local, designada Sociedade de Reabilitação Urbana (SRU) quando o seu objeto social é exclusivamente a gestão de ORU (artigo 10º).

A ARU delimitada, por seu turno, vigora pelo prazo fixado na estratégia de reabilitação urbana ou no PERU, com possibilidade de prorrogação, não podendo, em qualquer caso, vigorar por prazo superior a 15 anos (artigo 17º).

Depreende-se dos artigos supracitados que as razões que determinam (ou devem determinar) a delimitação de uma ARU prendem-se, primordialmente, com o estado de conservação e de funcionamento das suas componentes urbanas básicas, pelo que é lícito concluir que qualquer área urbana, central ou mais periférica, com valor patrimonial ou sem ele, mais ou menos consolidada, desde que apresente sinais de insuficiência, degradação ou de desqualificação urbana, pode ser objeto de integração em ARU para efeitos de desenvolvimento de uma ORU.

Uma ARU, enquanto *“parcela territorial que justifica uma intervenção integrada”* no âmbito do RJRU (do preâmbulo do Decreto-Lei nº 3007/2009, de 23 de outubro), deverá, ainda, ser entendida como uma área

⁴ Definidas como *“o conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área”* (alínea h do artigo 2º).

dimensionada, essencialmente, para suprir necessidades básicas das populações residentes e/ou utentes, facilitando as deslocações pedonais de abastecimento diário e o recurso a equipamentos de proximidade requerendo um planeamento multissetorial e exigindo a participação de diferentes atores.

Da análise da informação anteriormente apresentada resulta um conjunto de linhas orientadoras mais práticas, que foram definidas para efeitos de análise das dinâmicas territoriais existentes no Concelho de Castelo de Paiva, bem como para o desenvolvimento da proposta de delimitação da ARU de Pedorido. Essas linhas podem ser agrupadas em quatro categorias distintas:

- **Urbanísticas** – relacionadas com a época urbana de desenvolvimento e/ou transformação do tecido urbano, que lhe confere características morfológicas próprias e propícias para procedimentos mais homogêneos de gestão urbanística.

Nesse sentido, a delimitação das ARU deverá assentar na compreensão da génese e fases de evolução/crescimento do tecido urbano. Para além disso, deverá abarcar um número significativo de edifícios com necessidade de obras de reabilitação ou de manutenção, ocupados ou devolutos, privilegiando a inclusão de prédios urbanos no mercado imobiliário, e privilegiar, tanto quanto possível, a delimitação pelos eixos de via, acentuar a tónica da preocupação com o espaço público (e espaços verdes urbanos) e respeitar a estrutura de cadastro e dos conjuntos urbanísticos existentes.

- **Dinâmicas** – relacionadas com a existência de dinâmicas socioeconómicas e urbanísticas próprias e reconhecíveis, que podem influir na intensidade e velocidade do processo de reabilitação urbana (e.g. áreas com maior potencial ligado desenvolvimento de serviços e outras atividades económicas; espaços comerciais degradados obsoletos, com potencial de refuncionalização e de atração de novos investimentos, e outras microcentralidades em processo de degradação; áreas com qualidades para o incremento da habitação e dos equipamentos; vazios urbanos).

A delimitação das ARU deverá considerar, neste sentido, as áreas adjacentes dinâmicas que apresentem relações físicas e funcionais e/ou aquelas que, por razões estratégicas e pelas suas condições locativas, urbanísticas, patrimoniais e socioeconómicas, possam contribuir decisivamente para o processo de reabilitação urbana, conferindo maior massa crítica à intervenção e, por essa via, melhores condições que estimulem o desenvolvimento económico e a coesão social no território. No sentido contrário, deverá evitar-se a integração de áreas descontínuas e heterogêneas, ou que, por encerrarem lógicas urbanas distintas, possam contribuir para alguma desfocagem do objeto central de intervenção.

- **Dimensão territorial** – relacionadas a identificação das principais valências, equipamentos e monumentos existentes em cada uma das áreas a delimitar, que se assumem como elementos estruturantes do território e contribuem para as dinâmicas e vivências do mesmo.

A delimitação das ARU deverá atender, deste modo, à valorização dos valores patrimoniais existentes, designadamente património fundiário e imobiliário classificado, em vias de classificação ou de interesse municipal, bem como à inclusão de equipamentos públicos de proximidade e à promoção da acessibilidade universal aos mesmos.

- **Continuidade estratégica** – relacionadas com os objetivos estratégicos da política urbana municipal, plasmados em diversos instrumentos de política e documentos estratégicos de planeamento de nível local, municipal e supramunicipal. Incluem, por exemplo, projetos públicos não habitacionais relevantes para a estratégia de cidade.

1.2. Metodologia para a delimitação da ARU

1.2.1. Metodologia adotada

Atendendo às linhas de orientação anteriormente apresentadas, designadamente às linhas de orientação “urbanísticas” e “dinâmicas”, procedeu-se à análise da viabilidade de delimitação de ARU nos aglomerados populacionais de Castelo/Fornos, Gondarém/Midões, Oliveira do Arda/Raiva, Pedrido, Real, Sabariz, Sardoura/São Martinho e Sobrado e, por conseguinte, à proposta de definição de ARU no Concelho de Castelo de Paiva.

Para o efeito, adotou-se a seguinte metodologia de trabalho:

- **Etapla 1.** Identificação e análise dos critérios a ter em conta na delimitação de ARU, com vista à definição de linhas orientadoras para a delimitação das ARU no Concelho de Castelo de Paiva;
- **Etapla 2.** Análise das dinâmicas territoriais do Concelho, tendo por base a seleção de um conjunto de indicadores estatísticos relacionados com as linhas orientadoras anteriormente referidas;
- **Etapla 3.** Avaliação da viabilidade de delimitação dos aglomerados populacionais do Concelho de Castelo de Paiva inicialmente selecionados e desenvolvimento de uma proposta de definição de ARU, tendo por base os critérios de delimitação apresentados na Etapa 1 e as dinâmicas territoriais identificadas na Etapa 2.

Neste âmbito, elenca-se, de seguida, os indicadores estatísticos da BGRI/INE selecionados para a análise das dinâmicas territoriais do Concelho de Castelo de Paiva:

- | | |
|--|--|
| • Densidade populacional (2011) | • Densidade de edifícios construídos antes de 1945 |
| • Índice de envelhecimento da população (2011) | • Densidade de edifícios com mais de 30 anos |
| • Densidade de população empregada no setor terciário (2011) | • Densidade de edifícios construídos após 1991 |
| • Densidade de edificado (2011) | • Índice de envelhecimento do edificado (2011) |
| • Densidade de edifícios construídos antes de 1919 | • Densidade de alojamentos vagos (2011) |

A análise destes indicadores, que se encontram espacializados nas figuras que constam do Anexo I, permitiu não só aferir a exequibilidade de proceder à delimitação de ARU nos aglomerados populacionais em apreço, como também identificar aspetos a considerar para efeitos de elaboração de uma proposta de definição de ARU no Concelho. Esses aspetos são apresentados de seguida.

Considerações gerais

- A análise dos indicadores “densidade populacional”, “densidade de edificado” e “densidade de população empregada no setor terciário”, para o ano censitário de 2011, permite constatar que o aglomerado da Vila do Sobrado, que corresponde ao centro histórico de Castelo de Paiva, assume destaque para qualquer um dos indicadores anteriormente elencados. Não obstante, outros aglomerados merecem ser

também referidos, salientando-se, neste contexto, São Martinho de Sardoura, Santa Maria de Sardoura, Castelo/Fornos, Pedorido, Póvoa, Oliveira do Arda, Raiva e Real.

- No que respeita ao indicador “índice de envelhecimento da população”, verifica-se que, no mesmo ano base, outros dois aglomerados merecem também referência, sendo estes Gondarém e Midões. No entanto, deve ser tido em consideração o facto de existir uma baixa densidade de edificado nestes aglomerados (tal como se verá nos pontos seguintes), o que aponta para um reduzido número de residentes, tornando menos relevante este aspeto.

Considerações específicas

- A análise do indicador “densidade de edifícios construídos antes de 1919” permite constatar que os maiores valores de densidade se encontram associados ao centro histórico da Vila do Sobrado e ao aglomerado populacional de Castelo/Fornos. O indicador “densidade de edifícios construídos antes de 1945” permite aferir o reforço da tendência de assentamento da população em torno destes dois aglomerados populacionais, a par da densificação, ainda que a menor escala, de outros aglomerados, de que são exemplo Pedorido, ou até mesmo povoações de pequena dimensão como Sá, Ladroeira e Fundo da Vila. No que respeita, por fim, ao indicador “densidade de edifícios com mais de 30 anos”, constata-se que os maiores valores de densidade de edificado com estas características se registaram na Vila do Sobrado e imediações, Castelo/Fornos e Pedorido, merecendo ainda destaque os casos de Ladroeira, Cruz de Agra e o centro de Oliveira do Arda.
- Em relação às áreas de edificação mais recente, o indicador “densidade de edifícios construídos após 1991” permite constatar que as áreas do Concelho onde se registaram, ao longo das últimas duas décadas, dinâmicas mais expressivas ao nível da construção nova corresponderam a São Martinho da Sardoura, Cruz de Agra, Farrapa/Feitoria/Carreiros, Real, Oliveira do Arda e Póvoa/Germunde.
- A análise do “índice de envelhecimento dos edifícios”, que relaciona o número de edifícios construídos após 2001 com o número de edifícios construídos antes de 1960, mostra, por seu turno, que este indicador possui expressão em aglomerados do Concelho de Castelo de Paiva já referidos anteriormente – i.e., Sobrado e Castelo/Fornos –, a par dos aglomerados populacionais de Bairros e de Serradelo. Para além destes, importa salientar outros aglomerados de pequena dimensão, de que são exemplos a área envolvente a São Martinho de Sardoura, Ladroeira, Paradela/Fundo de Vila, Moinhos, Gondra, Arejinha e Germunde.
- Por fim, no que se refere ao indicador “densidade de alojamentos vagos”, verifica-se que os maiores valores de densidade se registaram nas áreas que concentram, por um lado, uma maior densidade de edificado mais envelhecido, designadamente na Vila do Sobrado, Castelo/Fornos e Pedorido. Merecem

também destaque, ainda que a uma menor escala, os casos de Oliveira do Arda, Serradelo, Cruz da Carreira/Nojões, Farrapa/Feitoria/Carreiros e Real.

1.2.2. Proposta de definição da ARU

Tendo por base as linhas orientadoras apresentadas no subcapítulo 1.1 e as considerações anteriormente tecidas, torna-se possível afirmar que, de um modo geral, a Vila do Sobrado e, a uma menor escala, os aglomerados populacionais de Castelo/Fornos e de Pedorido são aqueles que registam dinâmicas territoriais expressivas no que toca à fixação de população, atividades e edificado, a par da presença de valores patrimoniais associados à maior concentração de edifícios mais envelhecidos e que se encontram, em alguns casos, devolutos (sendo este um indicador da insuficiência, degradação ou obsolescência dos mesmos).

Apesar de os aglomerados populacionais de São Martinho de Sardoura, Oliveira do Arda, Real e Póvoa/Germunde registarem dinâmicas territoriais que não podem ser ignoradas, verifica-se que grande parte destas se encontram associadas a episódios mais recentes de ocupação do território. Por outro lado, ainda que se tenha identificado um conjunto de aglomerados populacionais que concentram edificado envelhecido, importa notar que a grande maioria destes corresponde a aglomerados que, face à sua pequena dimensão, não se assumem como importantes polos de urbanidade à escala do Concelho.

Não obstante as necessidades que possam existir em vários locais do Concelho de Castelo de Paiva em matéria de reabilitação de edificado, de infraestruturas, de equipamentos ou de espaços de utilização coletiva, a análise apresentada dificulta, deste modo, a criação de um racional que permita fundamentar devidamente, à luz do RJRU, a delimitação de oito ARU num território marcado pela ruralidade e pela baixa densidade de ocupação populacional.

Tendo por base as considerações aqui tecidas, bem como o conjunto de critérios que devem ser considerados para a delimitação de ARU e que advêm do RJRU, conclui-se que os aglomerados populacionais do Concelho que apresentam as características mais propícias para a delimitação de ARU correspondem à Vila do Sobrado, Castelo/Fornos, Pedorido e Vila da Raiva. A coexistência de usos rurais e urbanos, bem como de áreas de reserva e de valorização ambiental no Concelho de Castelo de Paiva aconselha, de um modo geral, que os limites das ARU a definir se restrinjam, tanto quanto possível, ao tecido urbano consolidado.

Esta proposta de definição de ARU é, de certo modo, concordante com os planos atualmente vigentes no Concelho de Castelo de Paiva e, de forma ainda mais vinculada, com a já prevista revisão do PDM, que representará o modelo territorial que se pretende para o Concelho. Ainda que este modelo não se encontre definido, o documento *“Regeneração Urbana – Uma visão estratégica para Castelo de Paiva”* estabelece que o caráter de baixa densidade de ocupação do Concelho impõe a configuração de um sistema urbano equilibrado e policêntrico, pelo que grande parte dos investimentos deverá ser direcionado para núcleos urbanos estruturados, infraestruturados e acessíveis – de que são exemplo a Vila do Sobrado e, a um menor nível, os aglomerados de Pedorido, Castelo/Fornos e de Vila da Raiva.

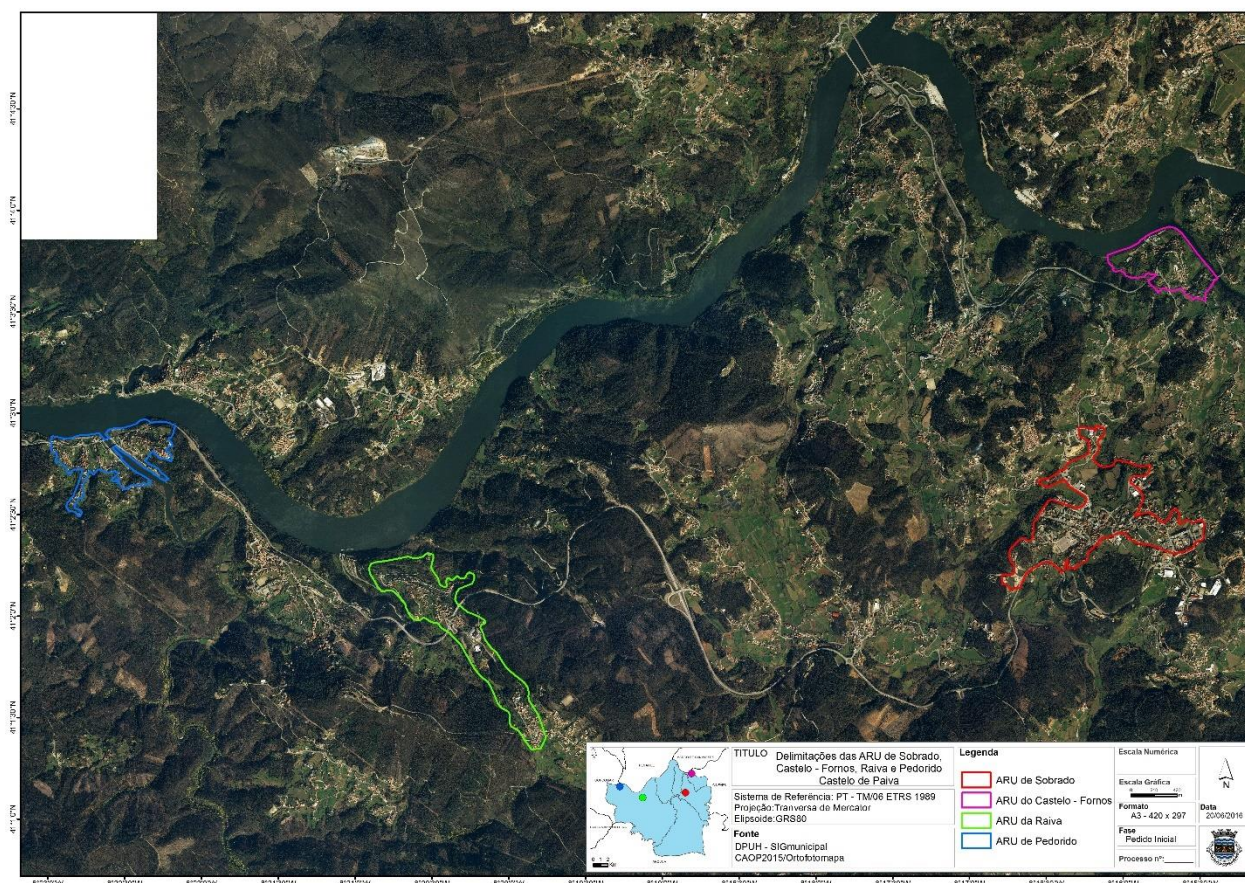


Figura 86 Proposta de delimitação das ARU de Castelo de Paiva

Fonte: SIG do Município de Castelo de Paiva

1.3. Caracterização da ARU

Neste subcapítulo é apresentado o enquadramento geográfico da ARU de Pedorido, bem como, a caracterização geral desta Área de Reabilitação Urbana, nomeadamente a caracterização demográfica e socioeconómica, a caracterização do uso e ocupação do solo da ARU, a caracterização do tecido urbano, bem como a caracterização dos equipamentos e do património cultural.

1.3.1. Planta de delimitação da ARU de Pedorido



Figura 87 Localização da ARU de Pedorido

Fonte: SIG do Município de Castelo de Paiva

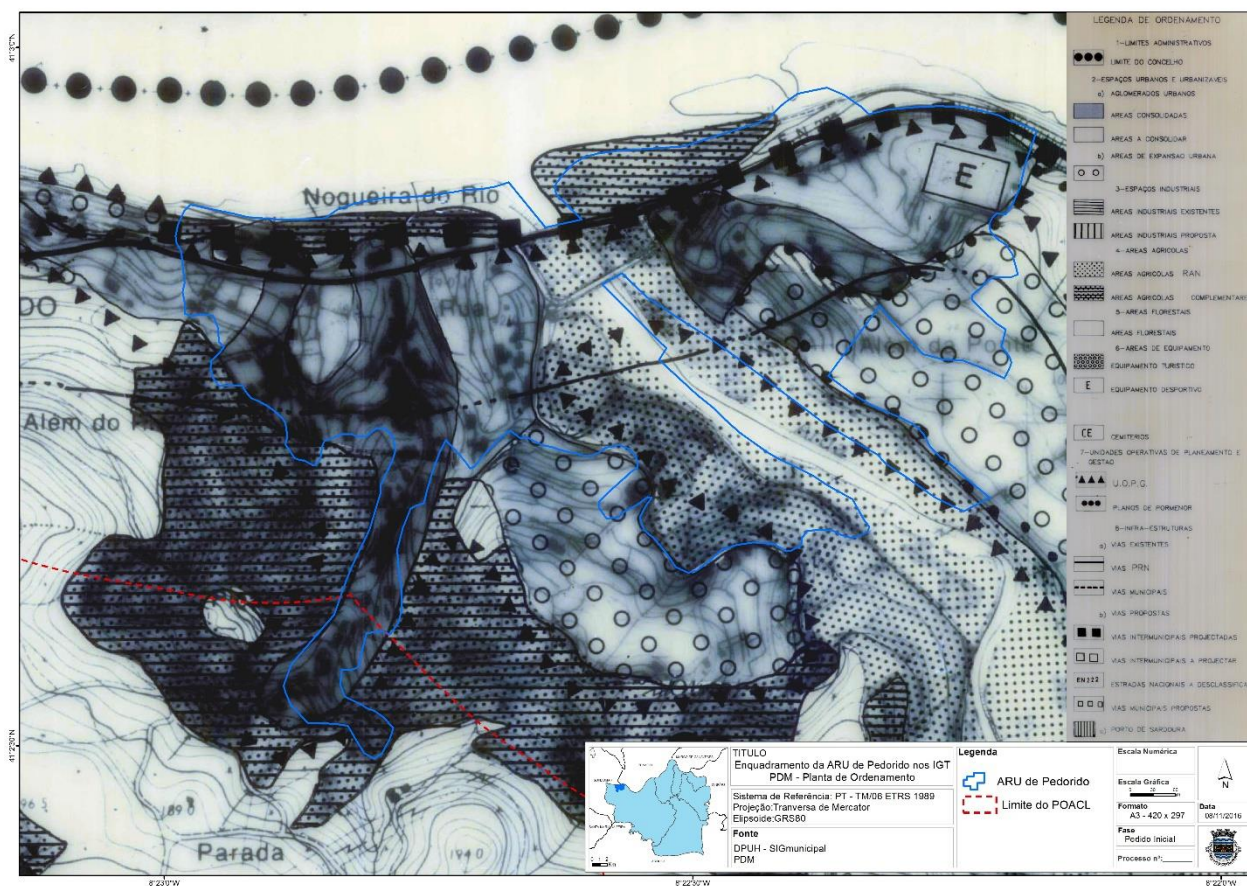


Figura 88 Planta de Ordenamento do PDMCP – ARU de Pedorido

Fonte: SIG do Município de Castelo de Paiva

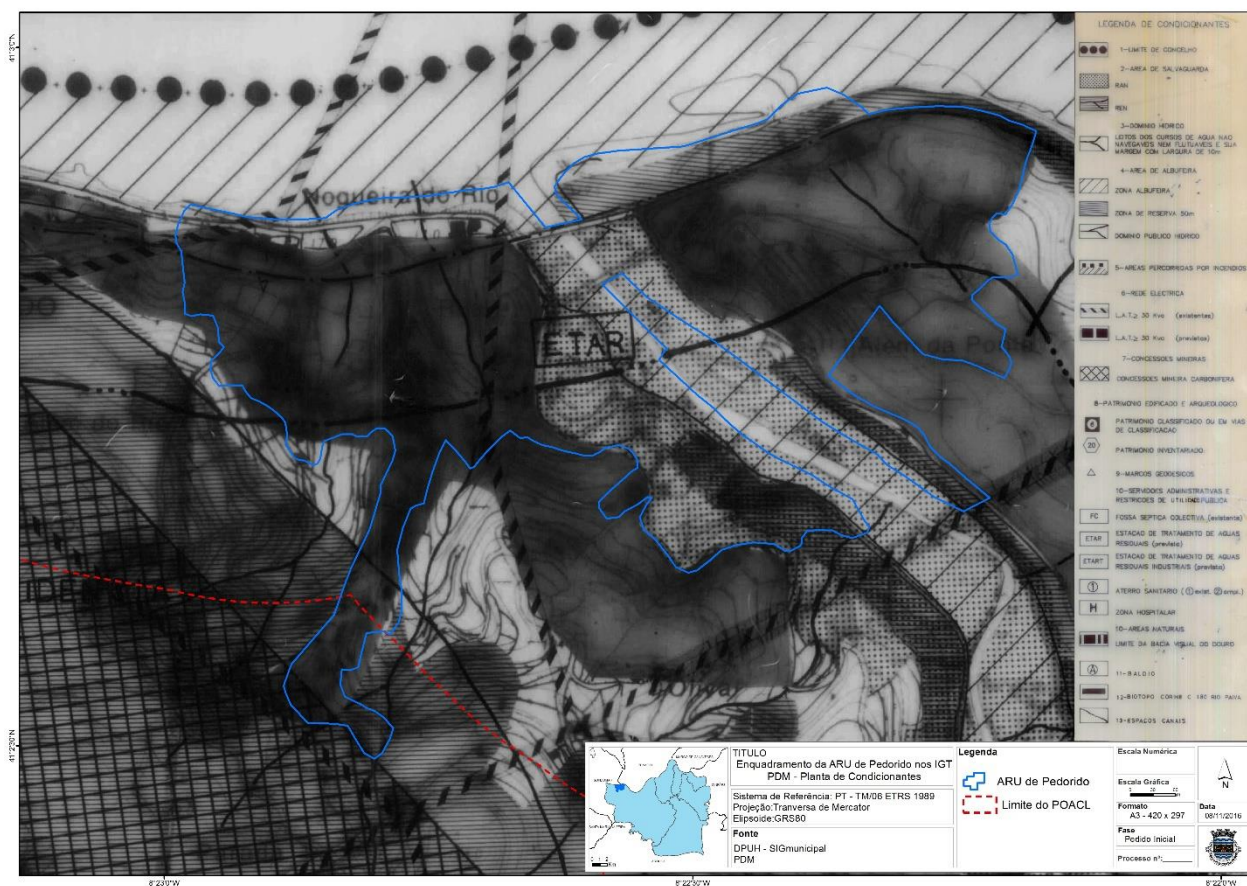


Figura 89 Planta de Condicionantes do PDMCP – ARU de Pedorido

Fonte: SIG do Município de Castelo de Paiva

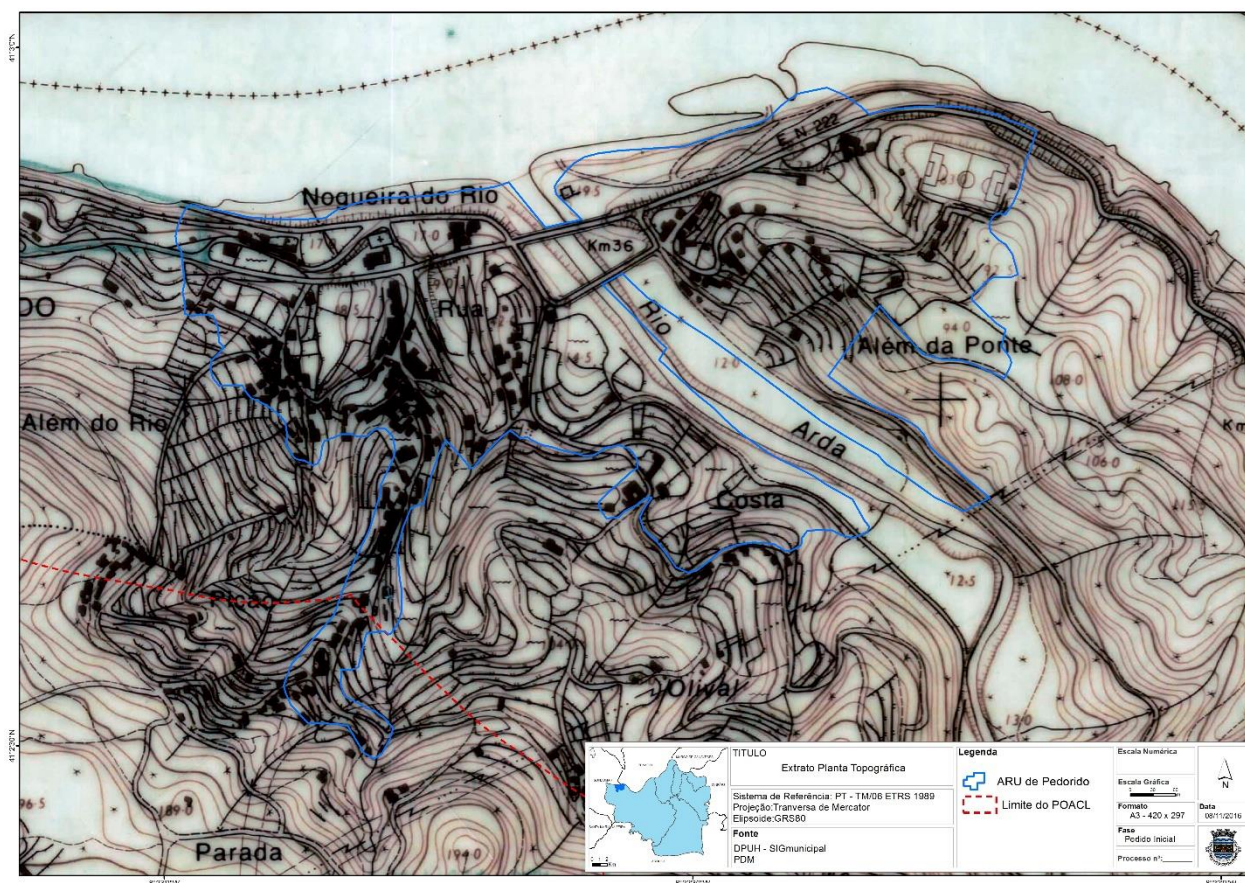


Figura 90 Planta Topográfica – ARU de Pedorido

Fonte: SIG do Município de Castelo de Paiva

A ARU de Pedorido (Figuras 87, 88, 89 e 90) localiza-se na União das Freguesias de Raiva, Pedorido e Paraíso, a cerca de 14,2 Km do centro do núcleo central de Castelo de Paiva e apresenta uma área de 42 hectares. Esta é atravessada pela Estrada Nacional (EN) 222.

A ARU de Pedorido consistiu numa delimitação da área ribeirinha do rio Douro e do rio Arda, incluindo a montante, os núcleos urbanos antigos do Monte do Areinho, Picão, Eirado, Mina da Pedra e Além do Ribeiro. É assim 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, que potencie, de igual modo, o turismo.

Trata-se de uma área com um cariz vincadamente rural, claramente marcado pela presença do rio Douro e atravessamento do rio Arda que, ao longo do tempo, foi "escapando" e "sobrevivendo" à pressão da expansão e crescimento urbano.

Sendo esta uma área que configura tipologias, escalas e contextos muito diversos, terá que se conciliar a prática agrícola com o lazer, sem esquecer os problemas ambientais e paisagísticos, preservando e valorizando a paisagem e a diversidade do património arquitetónico e cultural, encontrando um ponto de equilíbrio para as novas funções/usos compatíveis com as necessidades atuais de urbanidade.

1.3.2. Diagnóstico da ARU de Pedorido

Neste capítulo apresenta-se uma caracterização do modelo habitacional da ARU de Pedorido. A caracterização da ARU de Pedorido é efetuada tendo por base:

- Características demográficas e socioeconómicas;
- Características de uso e ocupação do solo;
- Características do tecido urbano;
- Infraestruturas e equipamentos;
- Património cultural.

Caracterização demográfica

Segundo dados do Instituto Nacional de Estatística (BGR1), em 2011, residiam em Castelo de Paiva 16 733 indivíduos. A Figura 91 apresenta a população residente no Concelho e na ARU de Pedorido para os anos de 2001 e 2011. Esta evidencia que o Concelho e a ARU de Pedorido registaram, entre 2001 e 2011, uma perda populacional de 3,49% e 35,61%, respetivamente. Importa ainda referir que a ARU de Pedorido aglomerava 2,98% da população do Concelho.

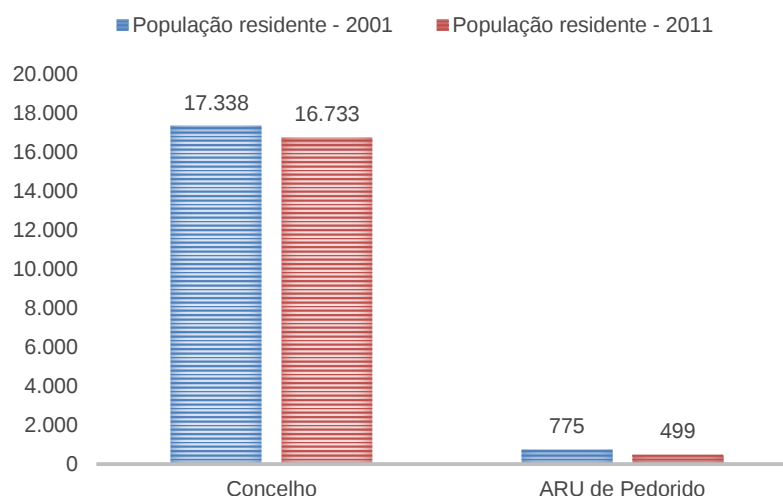


Figura 91 População residente no Concelho e ARU em 2001 e 2011

Fonte: Instituto Nacional de Estatística

Tabela 19 População residente no Concelho e ARU por sexo, em 2011

Local de residência	População residente (Nº) 2011		
	Total	Homens	Mulheres
Castelo de Paiva	16 733	8 184	8 549
ARU de Pedorido	499	241	258

Fonte: Instituto Nacional de Estatística

No que concerne à população residente por sexo (Tabela 19), predominavam em 2011, em ambas as unidades territoriais em análise, habitantes do sexo feminino e relativamente ao número de famílias, a Figura 92 demonstra que se registou, para o Concelho, um ligeiro crescimento entre os anos de 2001 e 2011, ao passo que, para a ARU de Pedorido, se registou um decréscimo do número de famílias entre os mesmos anos.

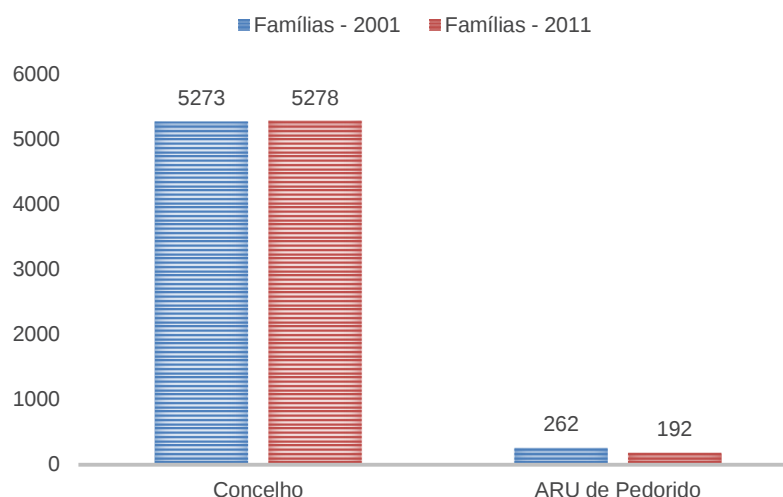


Figura 92 Famílias no Concelho e ARU em 2001 e 2011

Fonte: Instituto Nacional de Estatística

Quanto à distribuição da população residente por grupos etários, verifica-se que, em 2011, o Concelho de Castelo de Paiva apresentava uma maior proporção de população com idade compreendida entre os 0 e os 24 anos (28,72%), face à ARU de Pedorido, onde prevalecia uma proporção de população com idade compreendida entre os 25 e os 64 anos (67,33%), seguindo-se a proporção de população com 65 ou mais anos de idade (28,43%) (Figura 93).

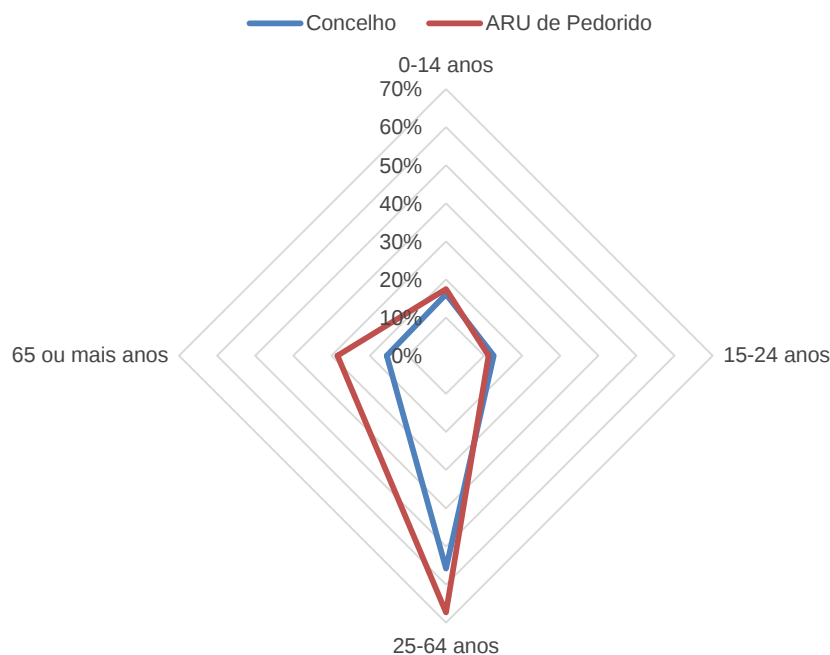


Figura 93 População residente no Concelho e ARU, por grupo etário, em 2011

Fonte: Instituto Nacional de Estatística

Caracterização socioeconómica

Realiza-se de seguida uma breve caracterização socioeconómica das unidades territoriais em análise. Relativamente ao nível de escolaridade atingido pela população residente, verifica-se que, em 2011, a ARU de Pedorido apresentava uma maior proporção de população com o ensino básico completo (84,79%). Esta proporção era significativamente superior à registada para o Concelho de Castelo de Paiva (67,21%) (Figura 94).

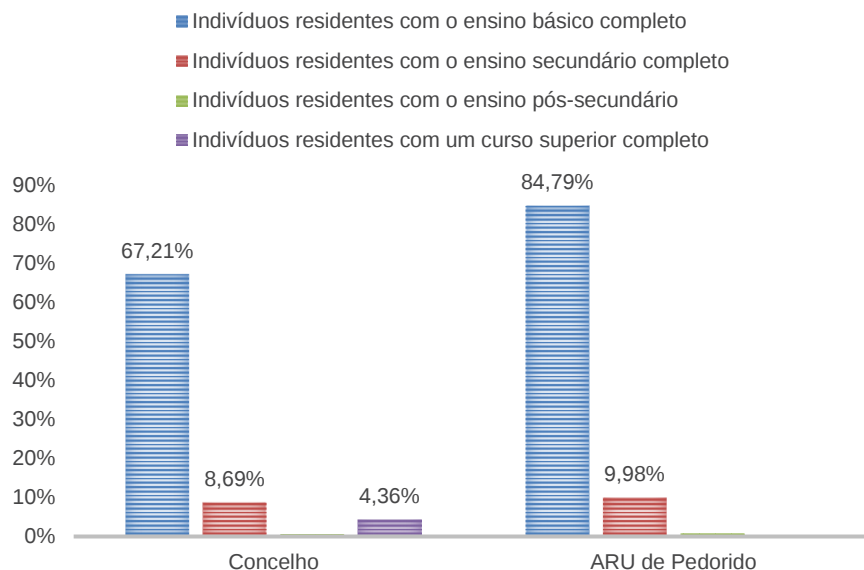


Figura 94 População residente no Concelho e ARU, por nível de ensino mais alto concluído, em 2011

Fonte: Instituto Nacional de Estatística

Tabela 20 População residente no Concelho e ARU por situação em matéria de emprego, em 2011

Local de residência	População residente (Nº) 2011	Indivíduos residentes empregados (Nº) 2011	Indivíduos residentes empregados (%) 2011	Indivíduos residentes pensionistas ou reformados (Nº) 2011	Indivíduos residentes pensionistas ou reformados (%) 2011
Castelo de Paiva	16 733	6 150	36,75%	4 691	28,03%
ARU de Pedorido	499	155	31,06%	162	32,46%

Fonte: Instituto Nacional de Estatística

Tendo em conta que estes indicadores se refletem nos níveis de emprego registados nas unidades territoriais em apreço, apresentam-se, na Tabela 20, o número de indivíduos residentes empregados e o número de indivíduos pensionistas ou reformados. Comparativamente ao Concelho de Castelo de Paiva, a ARU de Pedorido apresentava uma proporção inferior de indivíduos residentes empregados (31,06% vs. 36,75% no Concelho).

A Figura 95 evidencia a distribuição da população residente empregada por setores de atividade. Como é possível verificar, no Concelho de Castelo de Paiva existia uma maior proporção da população residente empregada no setor secundário (51,22%, seguindo-se o setor terciário com 46,02%). Para a ARU de Pedorido é evidente uma maior proporção de população residente empregada no setor secundário (66,67%), apresentando uma proporção de população residente empregada no setor terciário de 50,00% e uma proporção de população residente empregada no setor primário residual (0,76%).

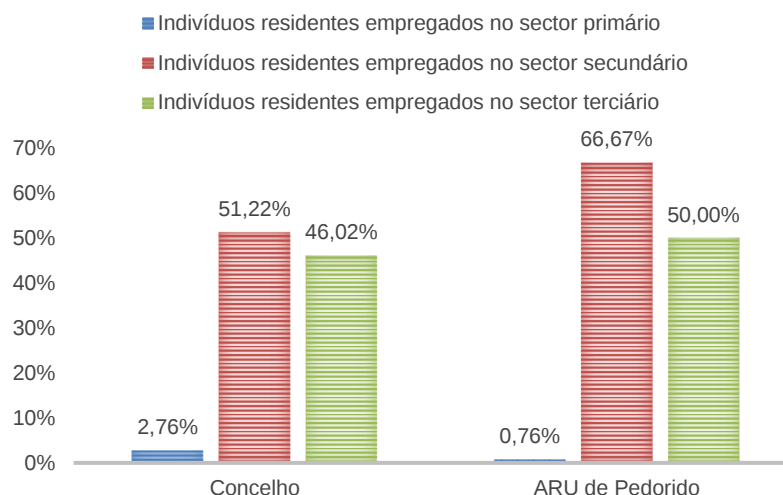


Figura 95 População residente empregada no Concelho e ARU, por sector de atividade, em 2011

Fonte: Instituto Nacional de Estatística

Ocupação do Solo

A análise da classificação e qualificação do solo do território abrangido pelas ARU de Pedorido apoiou-se na análise da Carta de Ocupação do Solo (COS), à escala 1:25 000, da Direção-Geral do Território (DGT).

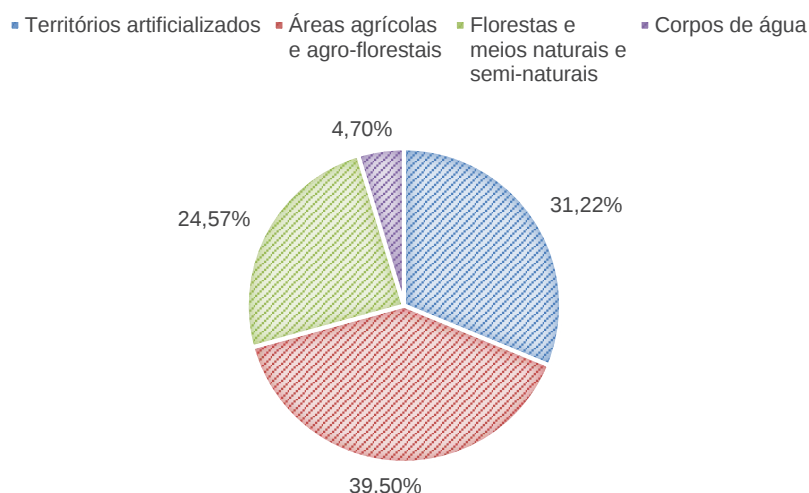


Figura 96 Qualificação do solo na ARU de Pedorido, segundo o nível I da COS, em 2007

Fonte: COS (DGT)

Segundo o nível I da COS de 2007, a tipologia de qualificação do solo dominante correspondia à tipologia “áreas agrícolas e agro-florestais”, com 39,50% da área da ARU, sendo seguida pela tipologia “territórios artificializados”, com 31,22% da área da ARU.

Tendo como referência o nível II da COS de 2007, é possível caracterizar com maior pormenor as classes de ocupação do solo. A Figura 97 apresenta estas categorias. A este nível, importa referir que, a classe dominante era a classe “áreas agrícolas heterogêneas”, correspondendo a 38,69% da área de reabilitação urbana, seguindo-se a classe “tecido urbano”, com 30,29% do território abrangido pela ARU em apreço.

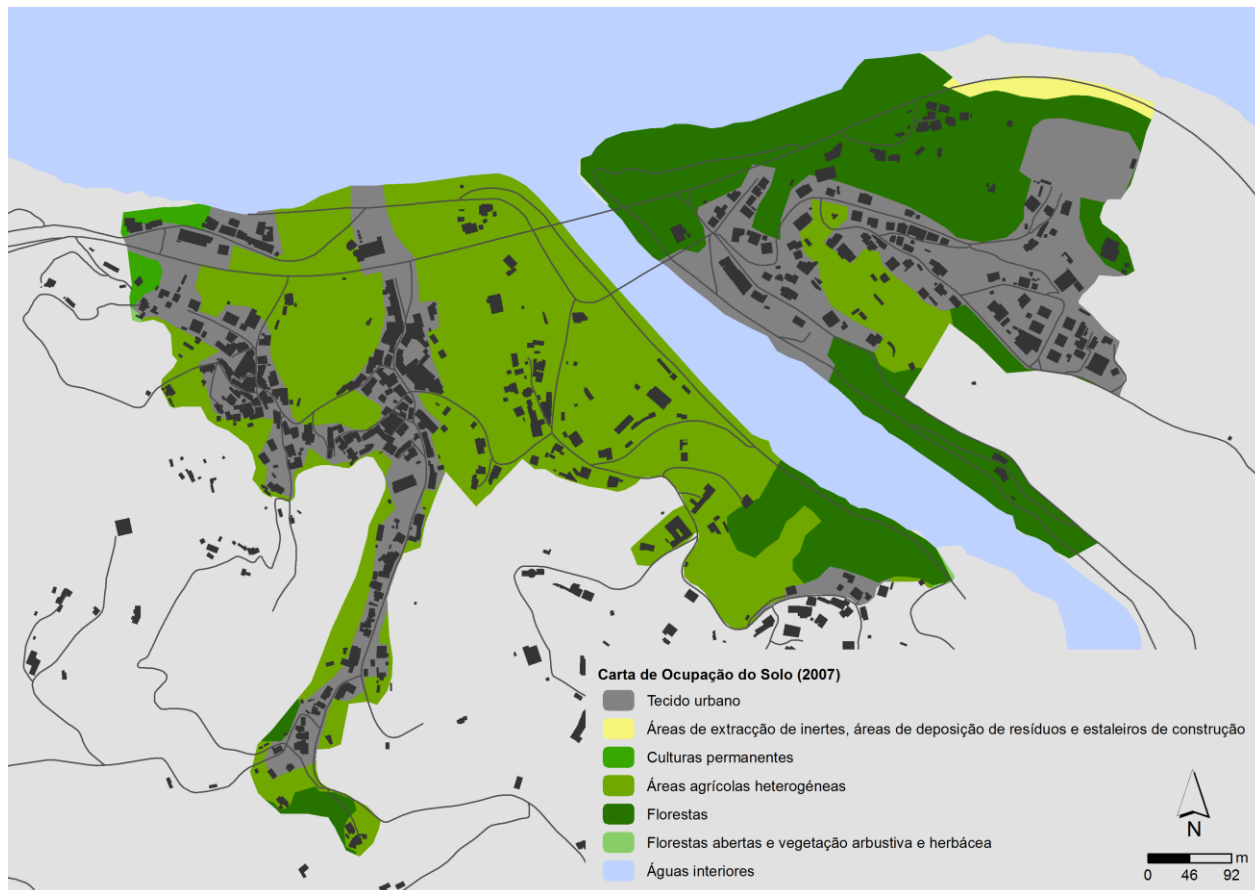


Figura 97 Qualificação do solo na ARU de Pedorido, segundo o nível II da COS, em 2007

Fonte: COS (DGT)

Agregando as tipologias de qualificação do solo para efeitos de determinação das percentagens de solo urbano e solo rural no mesmo período de análise (ver Tabela 21), verifica-se 64,08% de área da ARU se encontrava ocupada por solo rural e 31,22% por solo urbano

Tabela 21 Agregação das tipologias de ocupação do solo da COS de 2007

Classificação do solo	Qualificação do solo (nível I da COS)
Solo urbano	Territórios artificializados
Solo rural	Áreas agrícolas e agro-florestais Florestas e meios naturais e semi-naturais

Fonte: COS (DGT)

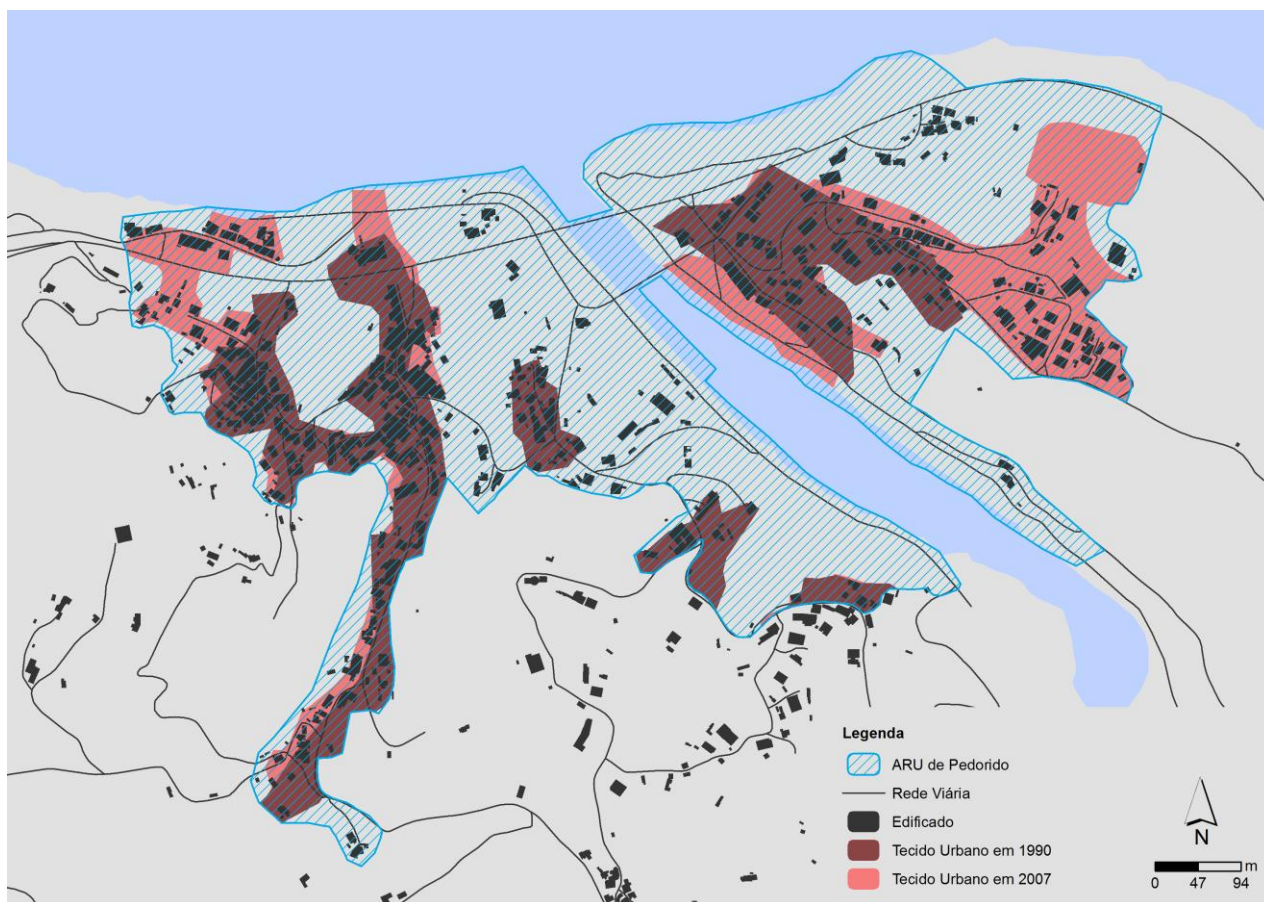


Figura 98 Evolução do tecido urbano da ARU de Pedorido, segundo o nível II da COS, em 1990 e 2007

Fonte: COS (IGP)

No que respeita à evolução do tecido urbano da ARU de Pedorido (Figura 98), é de salientar que, entre 1990 e 2007, este registou um acréscimo de 36,12%. De facto, em 1990, o tecido urbano ocupava 22,25% da área da ARU em apreço (equivalente a 9,35 hectares), tendo este valor aumentado para 30,29% em 2007 (equivalente a 12,72 hectares).

Tecido Urbano

Importa de seguida analisar os edifícios e, posteriormente, os alojamentos presentes no Concelho de Castelo de Paiva e na ARU de Pedorido.

Como é possível verificar através da Figura 99, o Concelho de Castelo de Paiva registou um aumento de 21,75%, quanto ao número de edifícios existentes, ao passo que, a ARU de Pedorido registou uma diminuição do número de edifícios existentes, de 9,66%.

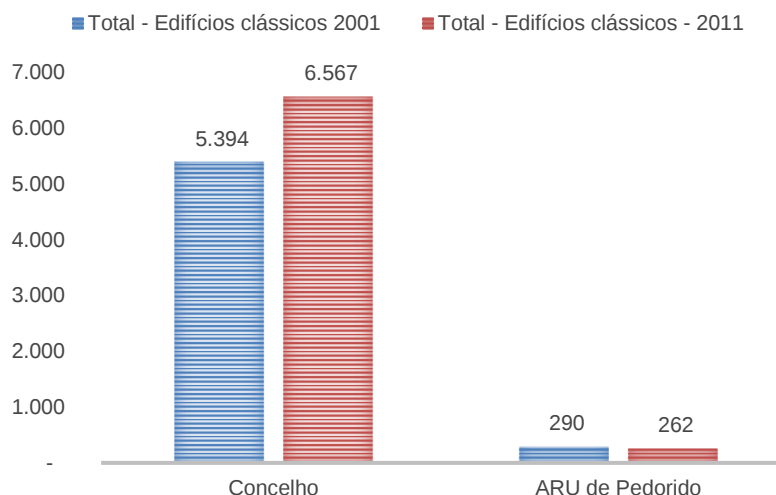


Figura 99 Edifícios clássicos no Concelho e ARU, em 2001 e 2011

Fonte: Instituto Nacional de Estatística

Relativamente à tipologia dos edifícios, em 2011, verifica-se que estes eram maioritariamente edifícios exclusivamente residenciais. O Concelho de Castelo de Paiva e a ARU de Pedorido apresentaram uma proporção de edifícios exclusivamente residenciais superior a 95% (correspondente a 96,33% e 99,24%, na devida ordem).

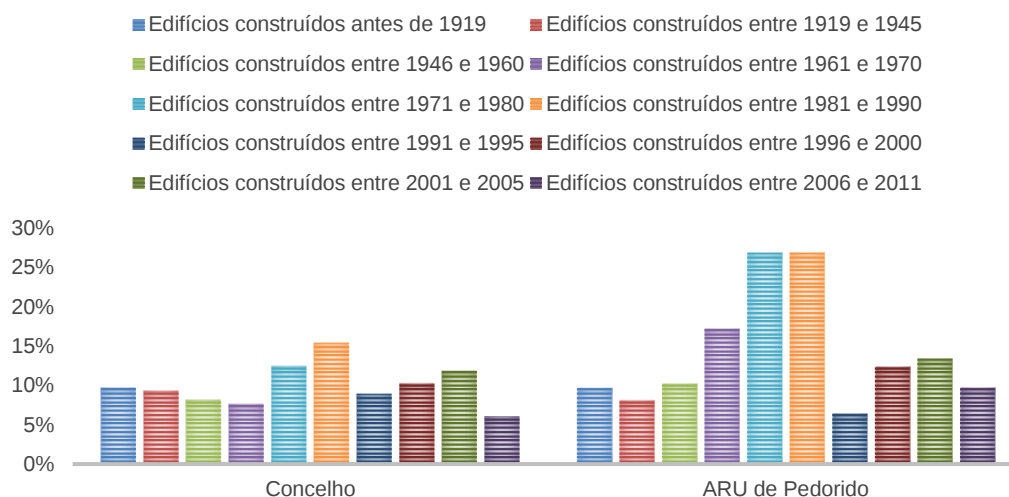


Figura 100 Edifícios clássicos no Concelho e ARU, por época de construção, em 2011

Fonte: Instituto Nacional de Estatística

A Figura 100 **Figura 17**apresenta a época de construção do edificado no Concelho de Castelo de Paiva e na ARU de Pedorido. Como é possível verificar, para a ARU de Pedorido, a proporção de edifícios construídos entre 1971 e 1990 destaca-se claramente (53,76%), enquanto o Concelho evidenciou uma distribuição mais homogénea entre diferentes épocas de construção dos edifícios. Este indicador poderá

encontrar-se relacionado com o estado de conservação do edificado, sendo expectável que, sem investimento de recuperação, os edifícios mais degradados se encontrem nas unidades geográficas com maiores proporções de edifícios construídos há um maior período de tempo.

A evolução do número de alojamentos entre 2001 e 2011 é semelhante à evolução do número de edifícios, ou seja, positiva e mais significativa para o Concelho, comparativamente à ARU de Pedorido (Figura 101). Importa, neste âmbito, fazer referência aos alojamentos vagos registados para as unidades territoriais em apreço. A ARU de Pedorido apresentou uma maior proporção de alojamentos vagos no total de alojamentos (16,01%), ao passo que, o Concelho apresentou uma proporção inferior a 13%.

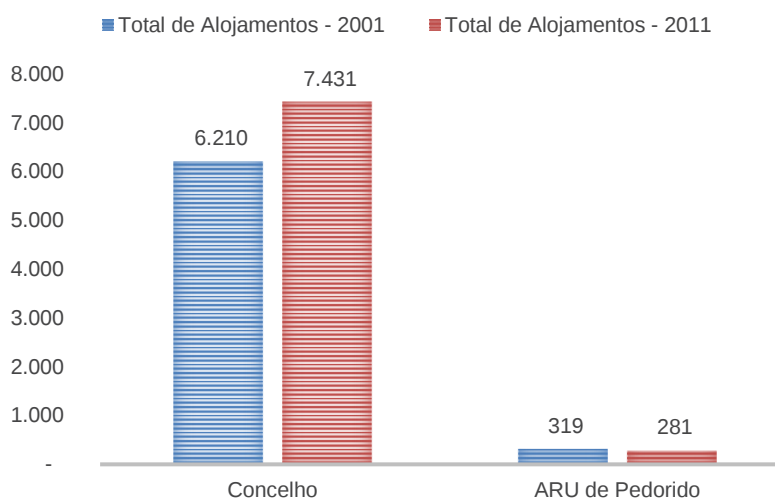


Figura 101 Alojamentos no Concelho e ARU, em 2001 e 2011

Fonte: Instituto Nacional de Estatística

Sendo que o regime de propriedade pode também influenciar a predisposição para intervenções de reabilitação dos alojamentos e o seu estado de conservação, importa analisar a Figura 102. Como é possível verificar, a ARU de Pedorido apresentou uma maior proporção de alojamentos familiares clássicos de residência habitual com proprietário ocupante no total dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual (78,19%). Já o Concelho de Castelo de Paiva apresentou um valor mais reduzido, de 75,05%.

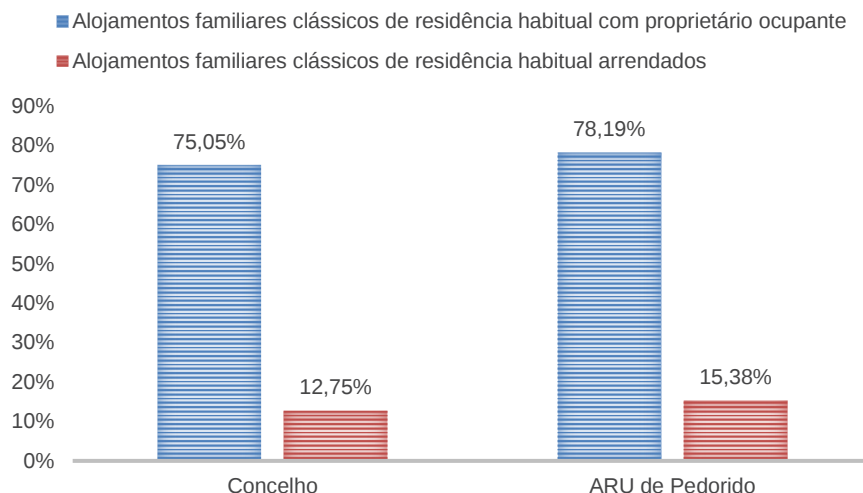


Figura 102 Alojamentos familiares clássicos de residência habitual no Concelho e ARU, em 2011

Fonte: Instituto Nacional de Estatística

Quanto às condições dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual (existência de água, retrete, esgotos e banho), verifica-se que existiam situações pontuais às quais ainda era necessário dar resposta. No entanto, registaram-se para ambas as unidades territoriais em análise, proporções elevadas de alojamentos familiares clássicos de residência habitual, que evidenciam a existência de água, retrete, esgotos e banho (Figura 103).

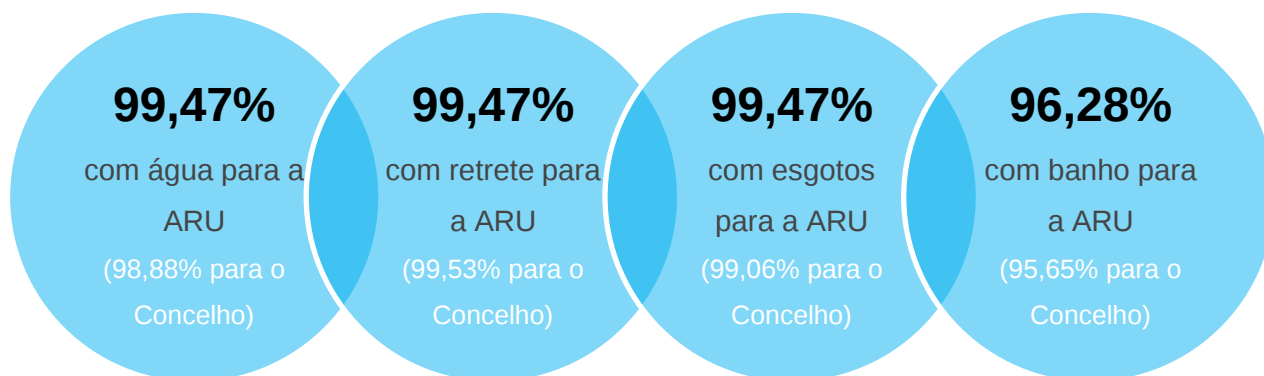


Figura 103 Alojamentos familiares clássicos de residência habitual no Concelho e ARU, segundo existência de condições, em 2011

Fonte: Instituto Nacional de Estatística

No âmbito do desenvolvimento do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) da ARU de Pedorido foi promovido o levantamento do estado de conservação e as principais características do edificado existente na ARU em apreço. Este levantamento incidiu exclusivamente sobre os edifícios cujo

estado de conservação foi definido como “Com algumas necessidades de reparação” e como “Muito degradado”. No total foram analisados 53 edifícios.

Analisando o número de pisos do edificado presente na ARU de Pedorido (Figura 104), é possível verificar que, 58,49% do mesmo possui 1 piso (31 edifícios), sendo este o número de pisos por edifício preponderante, que 39,62% do edificado possui 2 pisos (21 edifícios) e que somente 1 edifício possui 3 pisos. No total, os edifícios analisados possuem 75 pisos acima da cota soleira e 7 pisos enterrados. Destes 75 pisos foi possível verificar que 72 dizem respeito a pisos alocados à habitação (96,00%).

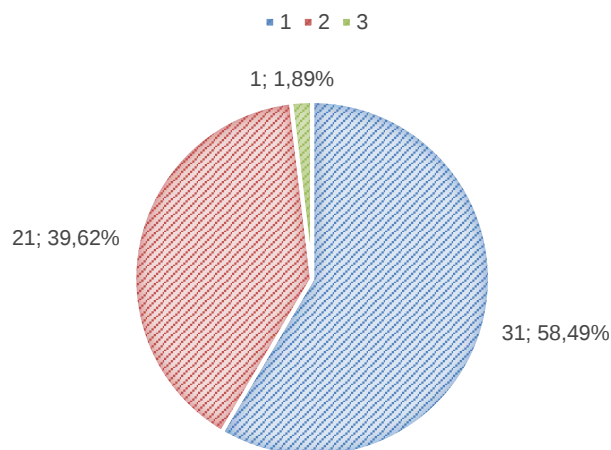


Figura 104 Número de pisos dos edifícios inventariados da ARU de Pedorido

Fonte: Município de Castelo de Paiva, 2016

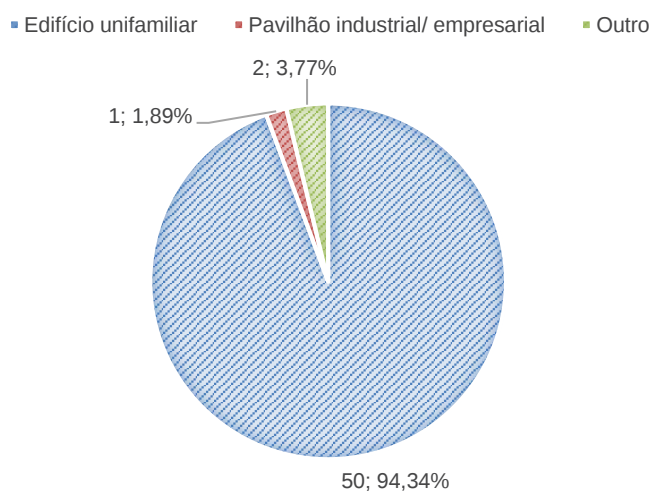


Figura 105 Tipologia dos edifícios inventariados da ARU de Pedorido

Fonte: Município de Castelo de Paiva, 2016

Relativamente ao tipo de edifício (Figura 105), verifica-se que 94,34% dos edifícios analisados são do tipo “Unifamiliar” (50 edifícios); que 3,77% dos edifícios é do tipo “Outro”, no qual se incluem edifícios das tipologias “Garagem/Arrecadação” (2 edifícios); e que somente 1 edifício é do tipo “Pavilhão industrial/empresarial”.

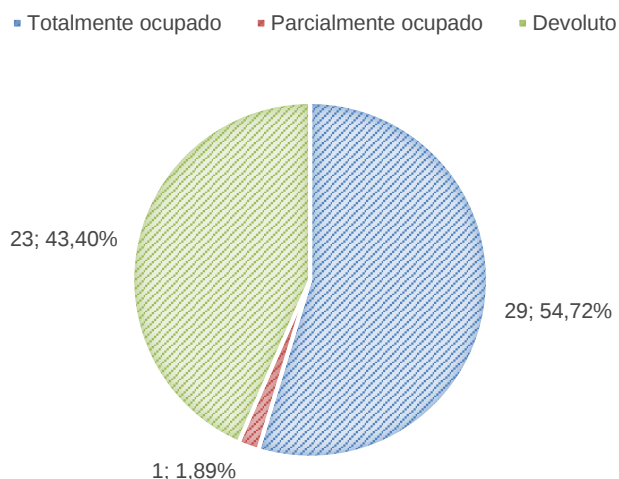


Figura 106 Regime de ocupação dos edifícios inventariados da ARU de Pedorido

Fonte: Município de Castelo de Paiva, 2016

A análise do regime de ocupação permite constatar que 54,72% dos edifícios analisados se encontram totalmente ocupados (29 edifícios), que 43,40% se encontram devolutos (23 edifícios) e que apenas 1 edifício se encontra parcialmente ocupado (Figura 106).



Figura 107 Estado de conservação dos edifícios inventariados da ARU de Pedorido

Fonte: Município de Castelo de Paiva, 2016

Como é possível verificar através da Figura anterior, 47,17% dos edifícios apresentam um estado “Muito degradado” (25 edifícios), 47,17% apresentam algumas necessidades de reparação (25 edifícios) e 5,66% encontram-se no estado de ruína (3 edifícios). Posto isto, estima-se que a proporção de edifícios com necessidades de grandes reparações ou muito degradados da ARU de Pedorido seja de 52,83%.

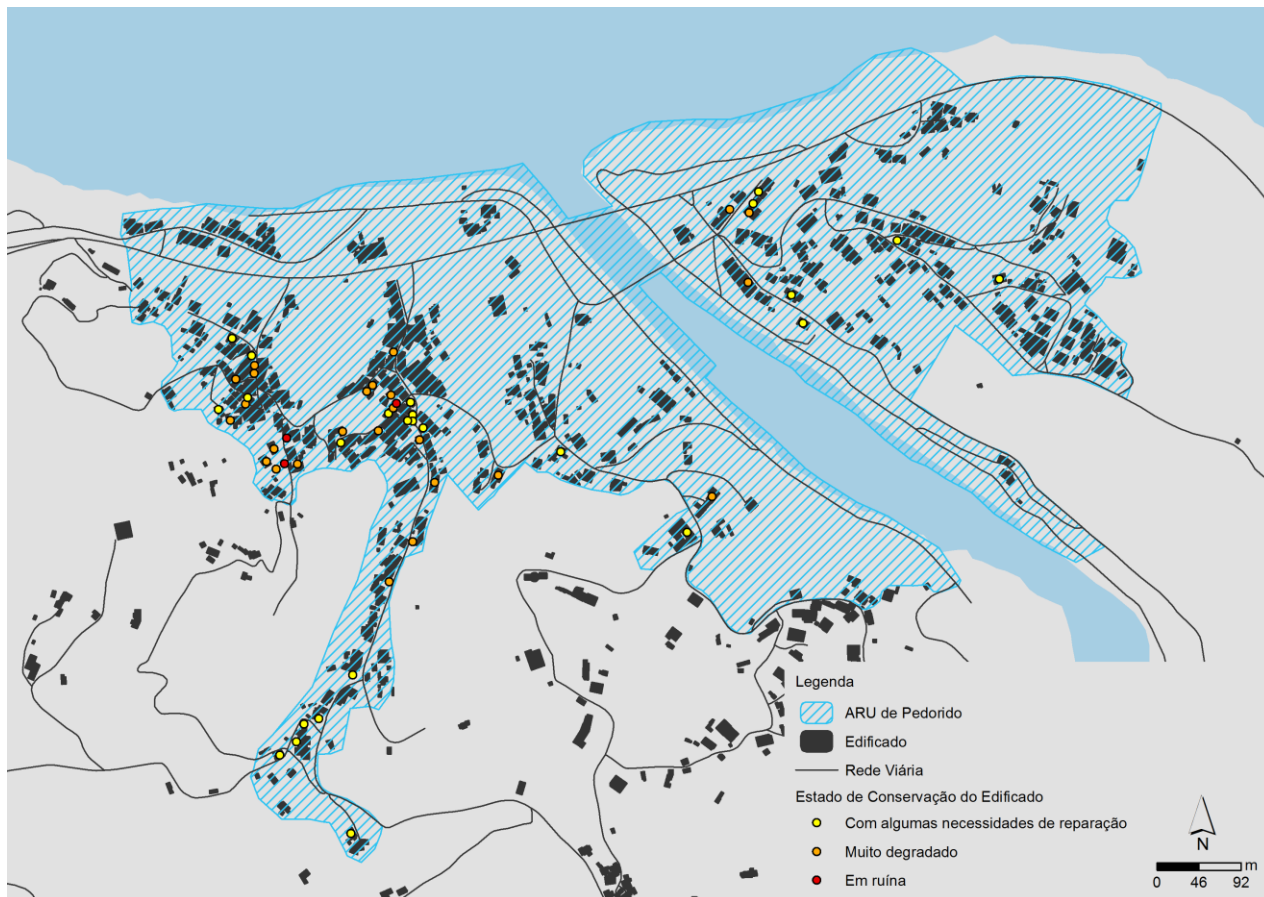


Figura 108 Mapeamento do estado de conservação dos edifícios inventariados da ARU de Pedorido

Fonte: SIG do Município de Castelo de Paiva

Sistema de Referência: PT-TM06/ETRS89

Equipamentos coletivos

A Figura 109 georreferencia os equipamentos coletivos existentes na ARU de Pedorido. Os diversos equipamentos correspondem a diferentes tipologias: culturais, desportivos, de ensino e de recreio e lazer.

Conforme a figura apresentada, é possível encontrar na ARU em apreço os seguintes equipamentos:

- Campo de Jogos de Pedorido;
- Cemitério de Pedorido;
- EB1 de Picão, do Agrupamento de Escolas do Couto Mineiro do Pejão;

- Junta de Freguesia de Pedorido;
- Praia Fluvial de Pedorido.

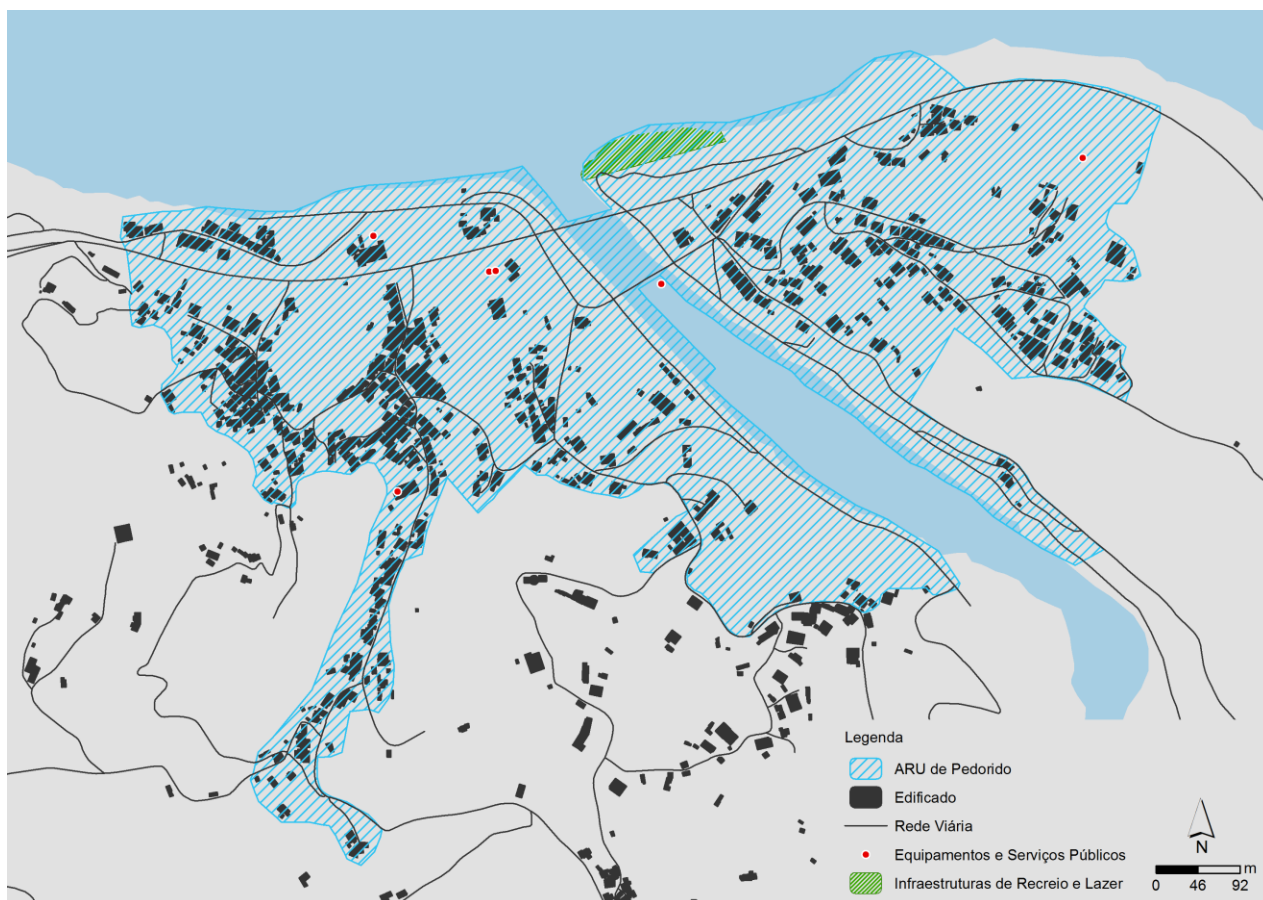


Figura 109 Equipamentos da ARU de Pedorido

Fonte: SIG do Município de Castelo de Paiva

Sistema de Referência: PT-TM06/ETRS89

Património Cultural

A consideração, a médio prazo, dos recursos estratégicos para o desenvolvimento sustentável do Município de Castelo de Paiva deve passar pela promoção de ações de proteção e valorização do património cultural do Concelho, assegurando formas articuladas de rentabilização deste recurso. De acordo com o Anuário Estatístico da Região Norte, em 2013, Castelo de Paiva possuía dez elementos de património cultural classificado – cinco imóveis de interesse municipal, três imóveis de interesse público e dois monumentos nacionais. De entre o património histórico e cultural de Castelo de Paiva destacam-se as sepulturas escavadas na rocha do Penedo de Vegide, conhecidas como Pia dos Mouros, o Marmoiral do Sobrado, o Pelourinho da Raiva, a Igreja Paroquial de Real e esculturas do adro, bem como as aldeias de Xisto de Midões e Gondarém.

Na ARU de Pedorido o único elemento patrimonial de maior relevo é a Igreja Matriz de Pedorido, anexa ao Cemitério de Pedorido (Figura 110).

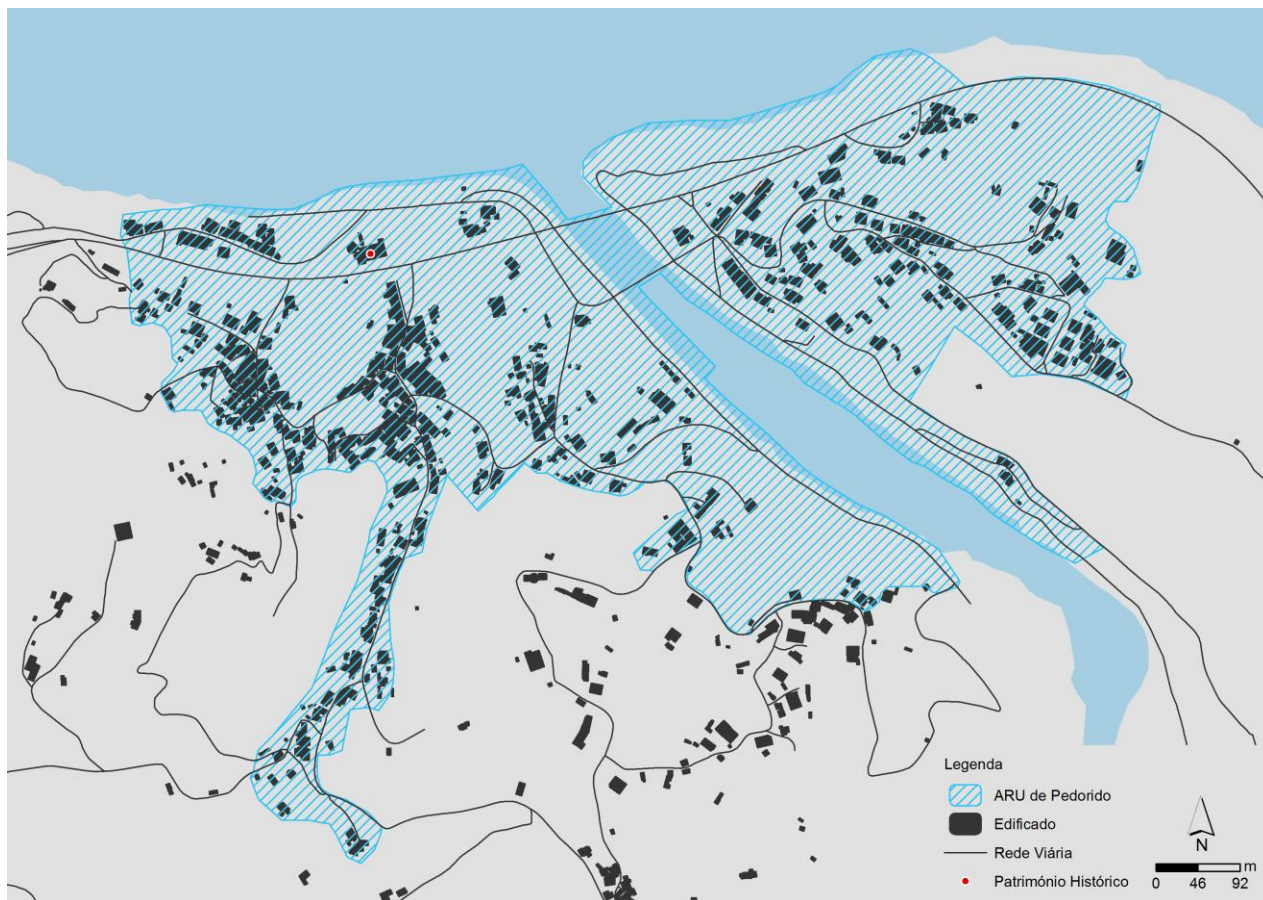


Figura 110 Património imóvel da ARU da Vila de Pedorido

Fonte: SIG do Município de Castelo de Paiva

Sistema de Referência: PT-TM06/ETRS89

Capítulo 2. ORU relativa à ARU de Pedorido

Neste capítulo é efetuada uma descrição da ORU associada à ARU de Pedorido, com identificação das prioridades/opções e objetivos estratégicos de reabilitação e de revitalização e das ações estruturantes de reabilitação urbana previstas.

2.1. Prioridades, opções e objetivos estratégicos

2.1.1. Prioridades e opções de desenvolvimento do Município

Ao longo dos últimos anos, o Município de Castelo de Paiva, implementou um conjunto de projetos que concorreram, direta ou indiretamente, para a revitalização física, económica, ambiental e social do seu tecido urbano. São exemplo desses projetos, intervenções no âmbito da regeneração urbana recentemente implementadas: como a requalificação do Mercado Municipal para a dinamização do comércio tradicional, a recuperação do edifício da Antiga Cadeia, no Sobrado, para conversão no Centro de Interpretação da Cultura Local e melhorias promovidas nos acessos à Vila.

Especificando, no âmbito desta última intervenção foram requalificados os espaços públicos (arruamentos e passeios) que envolvem um relevante monumento românico, o Marmoiral de Sobrado, localizado na Freguesia de Sobrado, seguindo-se uma estratégia holística que promoveu a valorização do referido monumento e a acessibilidade global à Vila. Associada à intervenção de requalificação do mercado municipal encontra-se também uma estratégia integrada. Para além da intervenção física de requalificação, foram implementadas ações que permitiram criar áreas de divulgação e exposição de artesanato e produtos locais, divulgando os trabalhos de artesãos e produtores locais.

Neste âmbito, a ORU associada à ARU de Pedorido assenta em objetivos estratégicos de reabilitação e revitalização da área abrangida (e, por efeito de arrastamento, do Município) que estão alinhados com as prioridades e opções de desenvolvimento preconizadas em instrumentos de planeamento, ordenamento e desenvolvimento do território relevantes e anteriores ao presente PERU. Os principais instrumentos são o Plano de Ação para a Regeneração Urbana (PARU), o Plano Diretor Municipal de Castelo de Paiva (PDMCP) e outros instrumentos de gestão territorial de nível inferior.

As prioridades e opções associadas a cada um destes instrumentos no âmbito da reabilitação e revitalização do Município de Castelo de Paiva são referenciadas de seguida:

- **Plano Diretor Municipal de Castelo de Paiva (PDMCP) e outros instrumentos de gestão territorial de nível inferior**

O Plano Diretor Municipal de Castelo de Paiva (PDMCP), publicado pelo Aviso nº 52/2016 de 5 de janeiro, estabelece as disposições regulamentares para a construção, reconstrução, recuperação, alteração

de uso, destaque de parcelas, obras de urbanização e outras ações que tenham como consequência a transformação do uso do solo, tendo em vista a proteção dos valores culturais e a promoção social, inserida numa estratégia de fomentos das atividades económicas e equipamentos fundamentais à qualidade de vida das populações.

O Plano de Urbanização (PU) da Vila de Castelo de Paiva vem alterar o PDMCP, bem como incluir disposições regulamentares mais finas quanto à ocupação e alteração do solo na Vila de Castelo de Paiva e na Vila do Sobrado. A Planta de Zonamento do PU em apreço define grande parte do tecido urbano consolidado como zonas de uso misto, onde se conjugam as funções de comércio, serviços e restauração, entre si e com a função residencial. Com interesse expectável para a regeneração urbana, sublinha-se a Casa da Quinta da Boavista (integrando a fonte existente nos jardins), definida na Planta de Condicionantes como uma zona especial de proteção (ZEP), e os elementos patrimoniais classificados, em vias de classificação e inventariado nas vilas de Castelo de Paiva e do Sobrado, identificados nessa mesma planta.

Dentro dos limites do PU da Vila de Castelo de Paiva, importa mencionar as intervenções levadas a cabo no âmbito do Plano de Pormenor (PP) do parque de habitação social localizado junto da Avenida General Humberto Delgado, publicado no Diário da República, 2ª Série, nº 230, de 6 de outubro de 1992, que previa ligações pedonais entre a Praça do Conde e a EN222, e através do adro da Igreja Matriz do Sobrado, bem do PP da Zona da Feira, publicado no Diário da República, 2ª Série, nº 254, de 3 de novembro de 1992, cujo espaço se encontra localizado numa zona a poente do Largo do Conde de Castelo de Paiva e a sul da Rua de Emídio Navarro.

De acordo com o Regulamento do PDMCP, o território municipal é delimitado em cinco tipos de espaços de uso dominante do solo, nomeadamente os “espaços urbanos e urbanizáveis”, os “espaços agrícolas complementares”, os “espaços florestais”, os “espaços de salvaguarda” e os “espaços-canais”. Com interesse para a regeneração urbana, importa referir os espaços urbanos, definidos no Regulamento do PDMCP como aglomerados urbanos ou áreas urbanas e urbanizáveis, onde se conjugam atividades residenciais e equipamentos, incluindo espaços de atividades comerciais, de serviços, industriais e de armazenagem (Artigo 8º, p. 4 544 – 4 545).

É ainda de destacar, neste domínio de análise, os espaços culturais do Concelho, constituídas pelo património arqueológico e arquitetónico. Pelo seu valor científico-patrimonial, estes espaços culturais encontram-se devidamente identificados na Plantas de Condicionantes do PDMCP, e a sua proteção e enquadramento encontram-se regulados ao abrigo do Regulamento. Neste domínio, o PU da Vila de Castelo de Paiva altera o PDMCP. Às disposições do regulamento do PDMCP, o PU da Vila de Castelo de Paiva acrescenta que:

- “(...) deve ser assegurado o integral cumprimento da legislação de proteção do património cultural e arqueológico, nos termos da citada Lei nº 107/2001, de 8 de setembro, devendo também ser objeto de acompanhamento adequado todos os trabalhos que impliquem revolvimento do solo, em cumprimento

do disposto no Decreto-Lei nº 270/99, de 15 de julho, na redação que lhe foi conferida pelo Decreto-Lei nº 287/2000, de 10 de novembro”; e que

- “ao património classificado e em vias de classificação que não conste da listagem contida no artigo 26.º do Regulamento do Plano nem esteja assinalado na planta de condicionantes é conferida a proteção prevista na citada Lei n.º 107/2001, de 8 de Setembro, sendo que, enquanto vigorarem as respetivas servidões, as mesmas prevalecem sobre a disciplina constante do instrumento de gestão territorial cuja revisão se ratifica, devendo, não obstante, ser assegurada a permanente atualização do património referido”.

O PU da Vila do Castelo contém ainda disposições regulamentares com impacto direto na proteção e valorização do património arquitetónico e arqueológico, nomeadamente, no que respeita ao património classificado (artigos 11º e 26º) e inventariado (artigos 12º e 27º), às condições gerais de ocupação urbana (artigo 28º) e às normas de projeto associadas ao traçado arquitetónico (artigo 41º). Em relação às disposições gerais de ocupação urbana, importa notar a referência feita pelo PU às operações de renovação ou de remodelação em tecido urbano consolidado, as quais deverão respeitar, obrigatoriamente, as características da envolvente no que toca a alinhamentos (nº 3 do artigo 28º).

- **Plano de Ação para a Regeneração Urbana (PARU) de Castelo de Paiva**

Desenvolvido em 2016 pela Câmara Municipal de Castelo de Paiva, no âmbito do Aviso Nº NORTE-16-2016-10, ao abrigo do Programa Operacional Regional do Norte 2014-2020, o PARU do Município de Castelo de Paiva tem incidência territorial na ARU de Pedorido, na ARU de Castelo-Fornos, na ARU da Vila do Sobrado e na ARU da Vila da Raiva e define um conjunto de objetivos estratégicos em matéria de regeneração urbana para as ARU em apreço, introduzindo considerações relevantes sobre a delimitação das ARU, o modelo habitacional, o modelo económico, as regras e critérios de proteção do património arquitetónico e arqueológico e os principais investimentos a realizar.

O PARU do Município de Castelo de Paiva apresenta os seguintes objetivos estratégicos:

OE.1. Otimização do posicionamento Concelho na sua relação de proximidade com os grandes centros urbanos, promovendo, no âmbito da regeneração urbana, a requalificação da frente ribeirinha onde se encontram os principais portos e cais do Concelho, a valorização física e funcional dos mercados municipais (que desempenham um papel importante enquanto catalisadores das dinâmicas comerciais locais), e a revitalização do tecido comercial devoluto do Concelho, reforçando, em particular, a atividade comercial nos centros das principais vilas.

OE.2. Requalificação e valorização, em termos ambientais, paisagísticos e urbanísticos, do espaço público e edificado dos principais centros urbanos do Concelho – designadamente das Vilas do Sobrado

(em conformidade com o PU da Vila de Castelo de Paiva) e da Raiva –, a par da promoção funcional desses mesmos centros urbanos (dotando-os de uma melhor rede de equipamentos e de prestação de serviços à população), do desenvolvimento de projetos para a criação de centralidades qualificadas e associadas a sectores-chave para a competitividade, e da regeneração dos polos de património cultural inseridos no meio natural, tendo em vista a afirmação de Castelo de Paiva enquanto Concelho com capacidade para desenvolver condições de atratividade residencial, potenciando as características que o contrapõem aos grandes polos populacionais (e.g. apazibilidade e desafogo da paisagem, proximidade à natureza e segurança e tranquilidade da vida quotidiana). Particular atenção deverá ser dada aos seguintes aspetos:

- Regulação e revitalização do mercado imobiliário, através da agilização dos processos administrativos associados ao planeamento urbano e ao licenciamento;
- Integração dos bairros sociais e áreas periféricas no tecido urbano;
- Reconversão de espaços cuja função já não se adequa às necessidades contemporâneas, preservando, de qualquer modo, a identidade que os caracteriza;
- Previsão para intervenções ao nível do tratamento de praças e espaços de lazer;
- Qualificação das condições de acessibilidade e mobilidade existentes (e.g. reorganização da circulação e da oferta de estacionamento, criação de eixos dedicados fundamentalmente aos modos suaves de deslocação).

OE.3. Promoção e afirmação dos recursos endógenos do Concelho, como seja a proximidade ao Rio Douro e a confluência deste com o Rio Paiva e o Rio Arda (que confere à frente ribeirinha do Concelho, a Norte, elevada atratividade), o enquadramento paisagístico e natural do Concelho, os recursos patrimoniais, culturais e etnográficos (e.g. festas, romarias, gastronomia e vitivinicultura), ou os produtos e matérias-primas autóctones de qualidade. Particular atenção deverá ser dada aos seguintes aspetos:

- Necessidade de requalificação e consolidação urbanística e funcional dos principais núcleos populacionais com valor patrimonial de conjunto localizados nas margens do Rio Douro, como sejam Pedorido e Castelo-Fornos, da sua articulação com os afluentes respetivos, e da recuperação e reformulação das tipologias do parque habitacional;
- Regeneração do espaço em torno do qual se desenvolveram as populações associadas ao processo evolutivo de exploração mineira no Pejão, designadamente dos espaços públicos, de convívio e identitários, do edificado e dinâmicas habitacionais, e dos percursos mineiros – linhas férreas e teleférico (Castelo de Paiva-Gondomar).

OE.4. Incentivo à diversidade de atividades económicas enquanto elemento-chave para a promoção do processo de revitalização urbana do Concelho, aproveitando, neste particular, as mais-valias do território concelhio para o desenvolvimento da economia local, seja através da regeneração dos sectores de especialização tradicional, seja por via da modernização do comércio e dos serviços locais (adaptando-os à necessidade de valorização dos produtos do Concelho), ou da aposta em setores emergentes (e.g. constituição de polos de lazer e de visita singulares associados ao turismo da natureza, turismo rural, turismo fluvial e enoturismo).

Face aos objetivos específicos apresentados, é possível afirmar que a estratégia de regeneração urbana do município de Castelo de Paiva não se encontra centrada, apenas, na reabilitação do edificado e do espaço público, ou na criação de políticas de incentivo à fixação de atividades comerciais, lúdicas e de serviços nos centros urbanos, tendo em vista a dinamização e animação económica, social e cultural destes espaços. Incide, também, na afirmação sustentável do potencial turístico de Castelo de Paiva (tal como se estabelece no PEDI da CIM do Tâmega e Sousa 2014-2020), em estreita articulação com o reforço e consolidação da sua atratividade residencial, captando novos residentes e relançando vetores para o seu crescimento demográfico.

Em linha com os objetivos anteriormente apresentados, é elencado, no PARU, um conjunto de ações, a saber:

- **PARU 1.** Projeto de requalificação da Rua Direita e da Rua Júlio Strecht (Vila de Sobrado).
- **PARU 2.** Projeto de requalificação da Rua Emídio Navarro (Vila de Sobrado).
- **PARU 3.** Projeto de requalificação da Rua Ferreira de Castro (Vila de Sobrado).
- **PARU 4.** Projeto de requalificação da Rua General Humberto Delgado (Vila de Sobrado).
- **PARU 5.** Projeto de requalificação do espaço público da Vila de Sobrado, com vista ao arranjo urbanístico da Praça Independência.
- **PARU 6.** Projeto de requalificação do Parque Urbano Quinta do Pinheiro da Vila de Sobrado – 2ª fase.
- **PARU 7.** Projeto de requalificação da zona envolvente ao Bairro Social da Vila de Sobrado.
- **PARU 8.** Projeto de requalificação do Pavilhão Municipal de Desportos de Castelo de Paiva (Vila de Sobrado).
- **PARU 9.** Projeto de requalificação das Ruas Dom João Pinto Ribeiro, Mário Sacramento e João Estevão (Vila de Sobrado).
- **PARU 10.** Projeto de requalificação da Estrada Municipal Vista Alegre – Serradelo (Vila da Raiva).
- **PARU 11.** Projeto de requalificação do arruamento da China ao Castelo, no aglomerado de Castelo-Fornos.

2.1.2. Objetivos estratégicos de reabilitação e de revitalização urbana

Os objetivos estratégicos da ARU de Pedorido derivam, naturalmente, das principais prioridades e opções de desenvolvimento do Município de Castelo de Paiva que têm, por sua vez, em conta os problemas/necessidades existentes nesta área de intervenção, sistematizados de seguida:

- Existência de edifícios (entre os quais espaços comerciais) parcialmente ocupados e devolutos, em mau e péssimo estado de conservação (o edificado muito degradado ou a necessitar de grandes reparações é da ordem dos 53%), designadamente, nos arruamentos de Picão-Pedorido e Além da Ponte-Concas e ruas adjacentes;

- Avançado estado de degradação de pavimentos/infraestruturas viárias, designadamente, nos arruamentos de Picão-Pedorido e Além da Ponte-Concas e ruas adjacentes;
- Necessidade de modernização da rede de infraestruturas municipais para o fomento da eficácia e equidade na prestação de serviços à população local;
- Necessidade de qualificação da frente ribeirinha do aglomerado populacional de Pedorido.

Os referidos objetivos estratégicos foram, assim, definidos de forma a contribuir para a supressão destes problemas/necessidades e são:

- **OE1.** Reabilitação urbana dos edifícios degradados, promovendo a ocupação dos edifícios no aglomerado populacional de Pedorido, contribuindo, por seu turno, para o seu repovoamento e rejuvenescimento;
- **OE2.** Requalificação do tecido urbano do aglomerado de Pedorido, privilegiando a circulação pedonal e promovendo novas dinâmicas de vivência do espaço urbano;
- **OE3.** Revitalização do tecido urbano do aglomerado de Pedorido, através da revitalização dos núcleos de comércio e serviços deste centro urbano.
- **OE4.** Assegurar o investimento público já contratualizado e potenciar a captação de novos, melhores e mais diversificados investimentos públicos e privados para a reabilitação e revitalização da ARU de Pedorido;
- **OE5.** Definir um quadro de apoios e de incentivos municipais favoráveis à reabilitação e revitalização da ARU de Pedorido.

Pretende-se que a consecução destes objetivos resulte numa melhoria da qualidade do tecido urbano e estímulo das vivências de proximidade, no desenvolvimento das dinâmicas sociais, económicas e culturais, potenciando, nomeadamente, a fixação de população, de investimento, o estímulo empreendedor do território com a criação de novos negócios e o desenvolvimento turístico de excelência. É, pois, essencial adotar um conjunto de ações estruturantes que prossigam os objetivos anteriormente referidos.

2.2. Ações estruturantes de reabilitação e revitalização urbana

A concretização dos objetivos estratégicos anteriormente apresentados passa, em grande medida, pela implementação de um conjunto de ações estruturantes de reabilitação, requalificação e revitalização do tecido urbano de Pedorido. Estas ações são apresentadas de seguida sob a forma de fichas de projeto.

AE1. Requalificação das frentes ribeirinhas do Arda

Tipo de intervenção	Material – Qualificação dos equipamentos e espaços verdes		
Área de intervenção	Frente ribeirinha de Pedorido		
Descrição da ação	Esta ação visa a requalificação das frentes ribeirinhas do Arda, bem como de toda a área ribeirinha de Pedorido, enquanto área de Lazer e fruição dos Rios Arda e Douro.		
Ano previsto de conclusão	2022		
Entidades envolvidas	Município de Castelo de Paiva		
Principais objetivos estratégicos endereçados	OE2, OE3, OE4.		
Investimento previsto e respetiva natureza	Público	Privado	Total
	200 000,00 €	30 000,00 €	0 €

AE2. Requalificação das zonas envolventes à frente ribeirinha de Pedorido

Tipo de intervenção	Material – Regeneração do edificado existente		
Área de intervenção	Frente ribeirinha de Pedorido		
Descrição da ação	Esta ação visa a regeneração do edificado, mantendo a sua identificação e vivência.		
Ano previsto de conclusão	2022		
Entidades envolvidas	Privados		
Principais objetivos estratégicos endereçados	OE2, OE3, OE4.		
Investimento previsto e respetiva natureza	Público	Privado	Total
	0 €	430 000,00 €	0 €

Capítulo 3. Modelo de execução e de gestão do PERU

Neste capítulo é apresentado um modelo de execução e de gestão do PERU relativo à ARU de Pedorido e à respetiva ORU, incluindo a apresentação do cronograma de execução, do programa de investimento e de financiamento e do quadro de apoios e incentivos municipais a aplicar, bem como a descrição dos métodos de gestão e organização e os mecanismos de acompanhamento e avaliação a implementar.

3.1. Modelo de execução

Neste subcapítulo é apresentado o modelo de execução associado ao presente PERU, o qual integra um cronograma de execução, um programa de investimento e de financiamento e um quadro de apoios e incentivos municipais à reabilitação urbana.

3.1.1. Cronograma de execução

A ORU relativa à ARU de Pedorido vigorará pelo prazo de 15 anos a contar da data da aprovação.

Na Tabela 22, é apresentado um cronograma de execução das ações estruturantes previstas na ORU, que constam do Capítulo 2 deste documento.

Tabela 22. Cronograma de execução das ações estruturantes da ORU

Ações estruturantes	2017	...	2022
AE1. Requalificação da frente ribeirinha de Pedorido			
AE2. Requalificação das zonas envolventes à frente ribeirinha de Pedorido			

3.1.2. Programa de investimento e de financiamento

O PERU assenta num programa de investimento e de financiamento que especifica as ações de iniciativa pública e privada necessárias ao desenvolvimento da ORU (i.e. ações estruturantes), bem como uma estimativa dos custos associados à execução da mesma, com identificação das fontes de financiamento (i.e. público ou privado). Este programa de investimento e de financiamento é sistematizado na Tabela 10.

Tabela 23. Programa de investimento e de financiamento

Ações estruturantes	Investimentos (€) e fontes de financiamento		
	Público	Privado	Total
AE1. Requalificação da frente ribeirinha de Pedorido	200 000,00 €	30 000,00 €	30 000,00 €
AE2. Requalificação das zonas envolventes à frente ribeirinha de Pedorido	---	430 000,00 €	430 000,00 €

3.1.3. Quadro de apoios e incentivos municipais

No sentido de promover a reabilitação e revitalização urbana da ARU de Pedorido, foi definido um quadro de apoios e de incentivos municipais, de acordo com o Orçamento de Estado e com o Estatuto de Benefícios Fiscais de 2016. Este quadro é apresentado na tabela seguinte.

Tabela 24 Quadro de apoios e de incentivos municipais, tal como previsto nos artigos 33º e 75º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro).

Apoios e incentivos decorrentes do atual quadro legal
• Isenção de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) por três anos para os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação; • Isenção de Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) nas aquisições de prédios urbanos destinadas a reabilitação urbanística, desde que, no prazo de três anos a contar da data de aquisição, o adquirente inicie as respetivas obras; • Dedução à coleta, até ao limite de 500,00 €, de 30% com os encargos suportados pelo proprietário, relacionados com a reabilitação de imóveis localizados em ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação, ou imóveis arrendados passíveis de atualização da renda nos termos do artigo nº 27 e seguintes do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), que sejam objeto de ações de reabilitação; • Tributação à taxa autónoma de 5% das mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português, sem prejuízo da opção pelo seu englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis recuperados, situados em ARU, nos termos das respetivas estratégias de reabilitação; • Tributação à taxa de 5% dos rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português, sem prejuízo do seu englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes de arrendamento de imóveis recuperados, situados em ARU, nos termos das respetivas estratégias de reabilitação, e de imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas, nos termos do artigo 27º do NRAU, e que sejam objeto de ações de reabilitação; • Isenção de IRC para os rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimentos imobiliários que operem de acordo com a legislação nacional, desde que constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 e pelo menos 75% dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana; • Aplicação da taxa reduzida de IVA de 6% para as empreitadas de reabilitação urbana realizadas nos imóveis e no espaço público.
Apoios e incentivos a conceder no âmbito da ARU
• Isenção de IMI por 5 anos para os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação; • Isenção de IMT no caso de agregados familiares para aquisição de habitação própria e permanente em que pelo menos um dos elementos do agregado familiar possua menos de 35 anos.
Agravamentos a aplicar na cobrança de taxas associadas a prédios devolutos e degradados
• Agravamento no triplo das taxas de IMI aplicáveis no caso de prédios devolutos há mais de 1 ano e de prédios em ruínas; • Agravamento em 30% da taxa de IMI aplicável aos prédios urbanos degradados.

Reduções a aplicar na cobrança de taxas municipais às operações urbanísticas de reabilitação urbana

- Redução de 50% do valor da tabela de taxas de operações de urbanização e edificação devidas pelas operações urbanísticas classificadas ou que integram o conceito de reabilitação de edifícios, nos termos definidos no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana a promover nas ARU;
- Redução de 50% do valor das taxas devidas pela realização, reforço e manutenção de infraestruturas urbanísticas das operações urbanísticas classificadas ou que integram o conceito da reabilitação de edifícios, nos termos definidos no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana a promover nas ARU;
- Redução em 25% do valor da tabela de taxas de operações de edificação e urbanização das taxas devidas para as restantes operações urbanísticas que se localizem em ARU;
- Redução de 50% do valor da tabela de taxas de publicidade em cartazes de papel ou tela a afixar nas vedações, tapumes, muros, paredes e locais semelhantes, confinando com a via pública, onde não haja indicativo de ser proibida aquela afixação e outros meios de publicidade não referida no anterior quadro, alusiva às entidades parceiras da operação e reabilitação;
- Redução em 50% do valor da taxa municipal de ocupação do domínio público por motivo de obras para as operações urbanísticas de reabilitação de edifícios ou frações de edifícios nas ARU, para períodos de ocupação inferiores a 18 meses;
- Redução em 25% do valor da taxa municipal de ocupação do domínio público por motivo de obras para as restantes operações urbanísticas nas ARU, para períodos de ocupação interiores a 30 meses.

Para efeitos de aplicação dos apoios identificados na tabela apresentada, deverão ser consideradas as seguintes definições:

- “Ações de reabilitação” as intervenções destinadas a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios ou às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às suas frações, ou a conceder-lhe novas aptidões funcionais, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, das quais resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção;
- “ARU” a área territorialmente delimitada, compreendendo espaços urbanos caracterizados pela insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas urbanísticas, dos equipamentos sociais, das áreas livres, podendo abranger, designadamente, áreas e centros históricos, zonas de proteção de imóveis classificados ou em vias de classificação, nos termos da Lei de Bases do Património Cultural, áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas;
- “Estado de conservação” o estado do edifício ou da habitação determinado nos termos do disposto no NRAU e no Decreto-Lei nº 156/2006, de 8 de agosto, para efeito de atualização faseada das rendas ou, quando não seja o caso, classificado pelos competentes serviços municipais, em vistoria realizada para o efeito, com referência aos níveis de conservação constantes do quadro do artigo 33º do NRAU.

Importa referir que, atualmente, a determinação do nível de conservação está regulada no Decreto-Lei nº 266-B/2012, de 31 de dezembro.

Por último, é de salientar que o procedimento para reconhecimento da isenção passará pela:

- Certificação da execução da ação de reabilitação urbana que compete à entidade licenciadora;
- Certificação da valorização energética, que compete à ADENE, mediante apresentação de Certificado Energético e documentação relacionada no âmbito do Sistema de Certificação Energética de Edifícios (SCE – Decreto-Lei nº 118/2013);
- Determinação do nível de conservação do prédio antes do início e no termo das ações de reabilitação que compete à entidade licenciadora.

3.2. Modelo de gestão

Neste subcapítulo é apresentado o modelo de gestão associado ao presente PERU, o qual integra a identificação de métodos de gestão e organização, bem como de mecanismos de acompanhamento e avaliação deste programa estratégico.

3.2.1. Gestão e organização

Uma das principais premissas do PERU da ARU de Pedorido é a de assegurar, na implementação do mesmo, o envolvimento de diferentes *stakeholders* (públicos e privados) relevantes, bem como a cooperação e a concertação entre estes.

Constituindo o órgão executivo do Município (com competências materiais e de funcionamento previstas na Secção III da Lei nº 75/2013 de 12 de setembro), o Município de Castelo de Paiva será, na figura do seu Presidente, o principal responsável pela gestão e implementação do PERU, incluindo a gestão dos encargos decorrentes do PERU, com base nas necessidades do território em apreço. O Presidente será, naturalmente, assessorado pelo corpo técnico da Câmara Municipal, destacando-se, neste contexto, os departamentos que desenvolvem trabalho na área da regeneração urbana.

A Assembleia Municipal terá também um papel importante na implementação do PERU. De facto, enquanto órgão deliberativo do Município (com as competências de apreciação, fiscalização e funcionamento, previstas na Lei nº 75/2013 de 12 de Setembro), esta, representada pelo seu Presidente, coadjuvado pelos seus Secretários, deverá:

- Aprovar planos e demais instrumentos estratégicos necessários à prossecução das atribuições do Município, destacando-se, desde logo, todos os aspetos relacionados com a delimitação da ARU de Pedorido e com a aprovação/alteração da respetiva ORU;
- Acompanhar e fiscalizar a atividade da Câmara Municipal no âmbito da implementação do PERU.

3.2.2. Mecanismos de acompanhamento e avaliação

A implementação do PERU implica o desenvolvimento de um sistema de monitorização adequado à medição periódica das realizações concretizadas e dos progressos atingidos, à análise dos desvios e à formulação de correções de eventuais desvios. Para o efeito, deverá ser definido um sistema de acompanhamento de evolução de resultados.

Este sistema deverá incluir:

- A elaboração anual, por parte da Câmara Municipal, de um relatório de monitorização da ORU em curso;
- Apreciação do relatório referido no ponto anterior pela Assembleia Municipal;
- Elaboração, a cada cinco anos, de um relatório de avaliação da execução da ORU, acompanhado, se necessário, de uma proposta de alteração do respetivo instrumento de programação;
- Apreciação do relatório referido no ponto anterior pela Assembleia Municipal;
- Divulgação, na página eletrónica do Município, dos relatórios referidos nos pontos anteriores, bem como dos termos da sua apreciação pela Assembleia Municipal.

O desenvolvimento e análise dos relatórios anteriormente referidos permitirá uma avaliação e um acompanhamento ativo por parte dos diferentes intervenientes e da população.

A avaliação assentará na medição e análise dos indicadores, destacando-se os seguintes (sem prejuízo de outros que possam vir a ser considerados pertinentes):

- Espaços abertos criados ou reabilitados em áreas urbanas (m²);
- Edifícios públicos ou comerciais construídos ou renovados em áreas urbanas (m²);
- Número de habitações reabilitadas em áreas urbanas;
- Aumento do grau de satisfação dos residentes que habitam em áreas com estratégias integradas de desenvolvimento urbano.

