

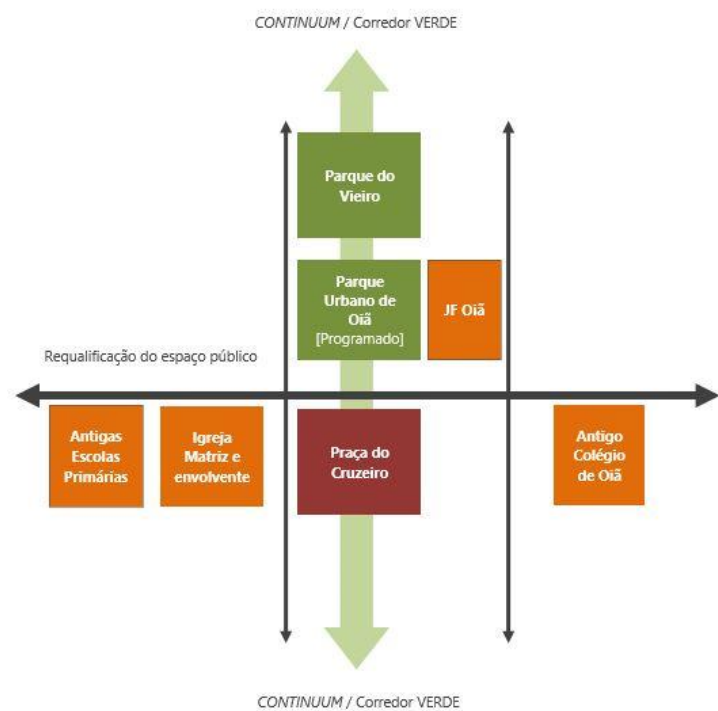
# Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

Operação de Reabilitação Urbana [ORU] de **OIÃ**

## 2019



Janeiro de 2019



Esta página foi deixada em branco propositadamente

## Índice

<b>Capítulo I – O Processo de Reabilitação Urbana</b>	<b>5</b>
1_ O Contexto e os Principais Atores	6
2_ Enquadramento Legal	9
<b>Capítulo II – Enquadramento</b>	<b>12</b>
1_ Enquadramento Territorial	13
2_ Enquadramento Histórico	19
3_ Enquadramento Demográfico e Socioeconómico	25
<b>Capítulo III – Caracterização da Área de Reabilitação Urbana [ARU]</b>	<b>32</b>
1_ Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Oiã	33
1.1_ Fundamentação e Critérios	33
1.2_ Objetivos Estratégicos	36
2_ Área de Reabilitação Urbana de Oiã	38
2.1_ Caracterização Urbana	41
2.2_ Caracterização da Estrutura Edificada	43
2.3_ Estado de Conservação	44
2.4_ Data de Construção	47
2.5_ Sistema Construtivo	49
2.6_ Número de Pisos	51
2.7_ Caracterização Funcional	53
2.8_ Equipamentos de Utilização Coletiva	56
2.9_ Espaços Verdes e Outros Espaços Públicos Qualificados	58
2.10_ Elementos Patrimoniais	59
<b>Capítulo IV – Estratégia de intervenção</b>	<b>62</b>
1_ Estratégia geral para a Reabilitação Urbana no município	63
2_ Estratégia de reabilitação urbana para OIÃ	70
2.1_ Contexto e dinâmicas de reabilitação	70
2.2_ Princípios de atuação	71
3_ Eixos e Objetivos Estratégicos	73
4_ Ações Estruturantes de Reabilitação Urbana	85
5_ Enquadramento em outros Instrumentos e Programas	106
<b>Capítulo V – Operacionalização</b>	<b>110</b>
1_ Modelo de Gestão e Execução	111
2_ Quadro de apoios e incentivos à reabilitação	113
2.1_ Benefícios fiscais	115
2.2_ IMI [Imposto Municipal sobre Imóveis]	115
2.3_ IMT [Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis]	115
2.4_ IRS [Imposto sobre o rendimento de Pessoas Singulares]	115
2.5_ IVA [Imposto sobre o Valor Acrescentado]	116
2.6_ Incentivos municipais	116
2.7_ Regime Especial para a Reabilitação Urbana [RERU]	116
3_ Programa de Investimento e financiamento	118
3.1_ Investimento Público	118

3.2_	Investimento Privado	119
3.3_	Financiamento	121
3.4_	Financiamento enquadrado pelo Portugal 2020	122
3.5_	Financiamento enquadrado em programas geridos pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana [IHRU]	124
4_	Prazo global do programa e cronograma de ação	126
5_	Modelo de Governação	127

## Notas introdutórias

sobre o **processo de Reabilitação Urbana** no município de Oliveira do Bairro

São múltiplos e complexos os desafios que se colocam atualmente aos centros urbanos, à reabilitação urbana e à criação de um ambiente urbano mais sustentável e favorável à satisfação das necessidades básicas da população e das organizações.

Estes desafios requerem um forte envolvimento e compromisso por parte dos diversos agentes públicos e privados envolvidos, possibilitando assim a orientação das forças e os recursos numa direção comum de reabilitação efetiva dos centros urbanos, nomeadamente através do desenvolvimento e implementação de estratégias e operações integradas de reabilitação, estruturadas em torno das áreas verdadeiramente necessitadas e de acordo com gestão pró-ativa capaz de contribuir para a simplificação dos processos, romper com as tradicionais barreiras que se colocam à reabilitação e potenciar a otimização das oportunidades que os novos instrumentos e as dinâmicas do mercado oferecem.

Na atualidade, tal como se observa em grande parte dos centros urbanos de menor dinâmica em termos imobiliários, a **Área de Reabilitação Urbana [ARU] de Oiã** enfrenta alguns fenómenos de degradação física e desqualificação funcional, aos quais acrescem processos de erosão económica e social.

A realidade em presença carece e exige uma resposta eficaz a diversos níveis [físicos, funcionais, económicos, sociais, culturais e ambientais], efetivando uma eficiente articulação das entidades e agentes envolvidos nesta missão. O **Programa Estratégico de Reabilitação Urbana [PERU] de Oiã** pretende assumir-se enquanto documento estratégico integrado da reabilitação urbana do aglomerado, sob pena de se enveredar por soluções casuísticas, isoladas e descontextualizadas e, neste sentido, desprovidas de eficácia para a prossecução dos objetivos estratégicos de desenvolvimento e afirmação da realidade territorial em presença.

É neste enquadramento que se desenvolve o presente **PERU** tendo o mesmo sido assumido com uma base metodológica estruturada em **5 fases**, designadamente:

- **1.** O Processo de Reabilitação Urbana;
- **2.** Enquadramento Territorial;
- **3.** Caracterização e Diagnóstico;
- **4.** Estratégia de Intervenção;
- **5.** Operacionalização.

O descritor relativo ao **processo de reabilitação urbana** reflete uma abordagem sumária em torno dos procedimentos subjacentes à reabilitação urbana e ao enquadramento legal que a ela se encontra associado, não olvidando em momento algum o contexto e os principais atores envolvidos.

O **enquadramento Territorial** visa sobretudo sustentar um enquadramento a diversos níveis, quer a um nível territorial e histórico, mas também em termos demográficos e socioeconómicos, não só ao nível do concelho de Oliveira do Bairro, mas também ao nível da freguesia em que a

ARU se integra e, em última instância, ao nível da realidade urbana em estudo, refletindo desta forma o seu posicionamento no contexto do sistema urbano concelhio, regional e nacional.

A **caracterização e diagnóstico** concentram-se numa análise do conjunto de elementos informativos disponível, complementados através do reconhecimento, *in situ*, da realidade territorial em presença, conformando nesta medida um nível de conhecimento sólido e profundo das dinâmicas específicas que se manifestam na realidade urbana a intervir.

Na sequência e em consequência da caracterização e diagnóstico desenvolvidos, houve lugar à formulação de uma proposta de **estratégia de intervenção** integrada para a ARU de Oiã, sendo esta firmada através de análise prospetiva das transformações expectáveis e que se estabelece enquanto quadro de referência para as diferentes operações e iniciativas de reabilitação urbana a preconizar.

A estratégia de intervenção desenvolvida assenta no conceito de centro urbano que concorre para a afirmação de Oiã como referência concelhia local à escala da freguesia em que se integra, assumindo a sua condição urbana e centralidade funcional enquanto polos agregadores e valorizadores da identidade e da memória do concelho e onde se concentra grande parte da vivência urbana e socioeconómica do concelho.

Para tal são definidos objetivos estratégicos de intervenção, centrados em domínios tidos como fundamentais para a afirmação e melhoria da vivência e das condições urbanas, ambientais, económicas e sociais do aglomerado.

A **vertente operacional** desta visão de futuro assume expressão num conjunto de ações propostas, as quais refletem as opções fundamentais em matéria de organização territorial para um horizonte temporal de médio/longo prazo e que permitirão a Oiã assumir-se como um aglomerado mais qualificado e mais competitivo.

Estas ações expressam uma resposta concreta e detalhada aos desafios e às oportunidades detetadas no decurso do diagnóstico formalizado em torno da realidade territorial em presença, diferenciando-se pela sua capacidade de alavancar o desenvolvimento desta realidade e impulsionar um processo de regeneração e dinamização do tecido económico e social do aglomerado de Oiã.

A magnitude e complexidade desta operação global de reabilitação urbana impõem uma gestão integrada e dinâmica, capaz de assegurar, no espaço e no tempo, uma adequada articulação dos agentes e das ações previstas, assim como uma utilização eficaz dos mecanismos e recursos mobilizáveis. Identifica-se assim um conjunto de princípios de governação, assumindo os mesmos por objetivo a definição de um modelo capaz de assegurar a implementação eficaz do PERU, nomeadamente através de uma utilização coordenada dos diferentes instrumentos orientadores e vinculativos das intervenções a preconizar, do recurso a um quadro sólido de apoios e incentivos para a reabilitação urbana e de uma gestão eficiente e proativa, sustentada nas melhores práticas de gestão e comunicação.

É com base nesta visão de futuro e na sua instrumentalização operacional que se estabelece o PERU de Oiã, Oliveira do Bairro, procurando-se com o mesmo assegurar uma resposta eficaz aos desafios que se nos apresentam nos próximos tempos na missão de regenerar, revitalizar e renovar a realidade urbana delimitada pela respetiva ARU.

## Capítulo I – **O Processo de Reabilitação Urbana**

- 1 - O Contexto e os Principais Atores
- 2 - O Enquadramento Legal

## **1\_ O Contexto e os Principais Atores**

Tal como se observa na generalidade dos núcleos centrais dos principais aglomerados urbanos de Portugal, no concelho de Oliveira do Bairro e, em particular, nos aglomerados de génese mais antiga, a cadência de degradação do edificado excede manifestamente o ritmo da sua recuperação. Esta realidade é unanimemente aceite e constitui uma das principais problemáticas com que o município de Oliveira do Bairro presentemente se depara. Como promover a reabilitação dos seus principais núcleos urbanos e afirmar a sua imagem, a sua identidade e a sua atratividade, quando o quadro de dinâmicas de atuação dos principais atores é débil e pouco mobilizador? A vontade mais imediata de ação e de atuação para inverter esta tendência incide, invariavelmente, na realização de intervenções e investimentos municipais. Este *modus operandi* raramente se traduz em resultados capazes de solucionar os principais problemas, podendo apontar-se três raciocínios fundamentais que justificam **o reduzido sucesso da implementação e dinamização dos processos de reabilitação urbana:**

- **1.** O nível do investimento municipal associado à reabilitação de edifícios, funções urbanas e espaços públicos, por maior esforço que se assuma, raramente resolve e supera todas as necessidades evidenciadas nos sítios e nos lugares;
- **2.** O investimento privado, quando existente, tem vindo a refletir uma tendência para a realização de operações urbanísticas sustentadas no surgimento de novas edificações, ao invés da promoção de intervenções de reabilitação de preexistências de edificado;
- **3.** Os proprietários, residentes ou não residentes, têm vindo a adotar uma postura conservadora e inoperante, geralmente traduzida numa cultura absentista dominante e que assume maior expressão no facto de nem as meras obras de conservação do edificado serem asseguradas.

As preocupações com o espaço edificado e a reabilitação urbana têm constituído e constituem, no município de Oliveira do Bairro, uma prioridade de intervenção, articulando-se com as restantes políticas municipais. Estas preocupações com o espaço edificado foram de resto assumidas no âmbito da revisão do Plano Diretor Municipal [PDM]<sup>1</sup>, nele se prevendo, atendidas características ocupacionais da estrutura edificada concelhia, que os programas de intervenção poderiam ser resumidos em **seis tipos de objetivos**, variando estes em função das tipologias de espaço urbano presentes no território concelhio:

- **1.** Qualificação;
- **2.** Manutenção;
- **3.** Reabilitação;
- **4.** Consolidação;
- **5.** Transformação;
- **6.** Integração;

---

<sup>1</sup> A segunda revisão do PDM de Oliveira do Bairro foi aprovada em Assembleia Municipal em 29 de junho de 2015, tendo sido publicada através do Aviso n.º 8721/2015 [Diário da República, 2.ª série, n.º 154, de 10 de agosto de 2015].

Começava assim a ser assumido que o processo de planeamento e gestão dos espaços urbanos passaria a conferir prioridade à regeneração dos núcleos edificados existentes, à promoção da reabilitação do edificado em mau estado de conservação, a reutilização dos imóveis devolutos e a consolidação e qualificação das preexistências de edificado. Reconhece-se, assim, que os níveis significativos de degradação do edificado não se afiguram compatíveis com os espaços urbanos coesos, acolhedores, atrativos e competitivos. **A Estratégia de Reabilitação consubstanciada no PERU constitui um instrumento orientador para uma atuação futura do município**, estabelecendo o enquadramento das respetivas ações com o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana [RJRU], sempre enquadrado num contexto onde se assume e destaca como indispensável:

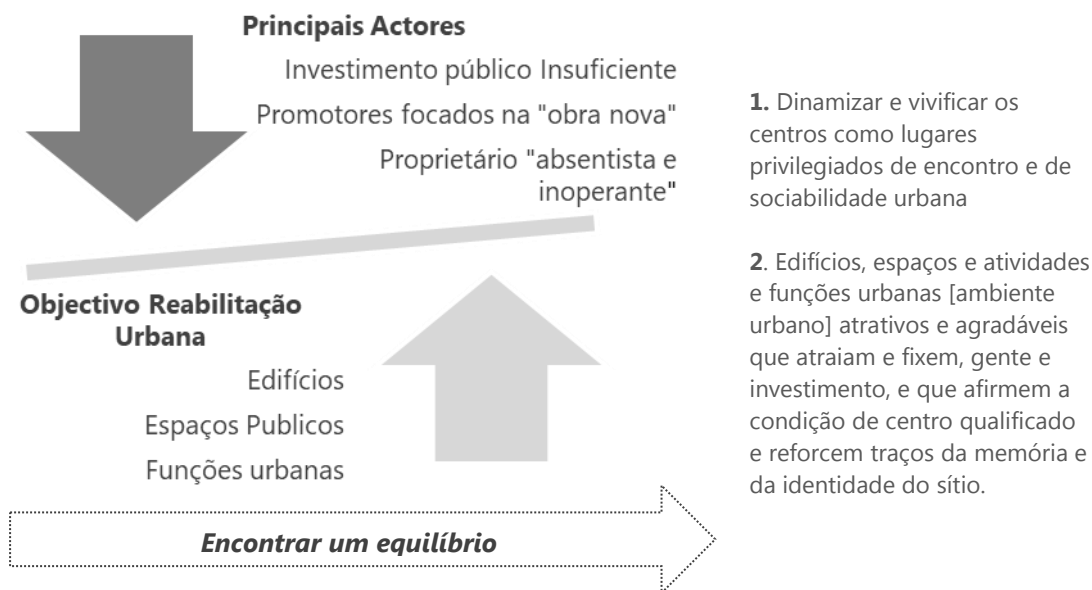
- **1.** Articular o dever de reabilitação dos edifícios da responsabilidade dos privados com a responsabilidade pública de qualificação dos espaços públicos e os equipamentos de utilização coletiva e modernizar as infraestruturas e equipamentos das áreas urbanas a reabilitar;
- **2.** Garantir a complementaridade e coordenação entre os diversos atores, concentrando recursos em operações integradas de reabilitação nas área de intervenção das ARU delimitadas e nas quais serão privilegiados os mecanismos de apoio de ordem fiscal e financeira;
- **3.** Desenvolver novos instrumentos que permitam equilibrar os direitos dos proprietários com a necessidade de remover os obstáculos à reabilitação associados à estrutura de propriedade nestas áreas.

É de facto imperativo e essencial encontrar um modelo de intervenção capaz de equilibrar estas três realidades distintas: o investimento público, o investimento de promotores privados e a atitude dos proprietários.

Nesta medida, a elaboração do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana [PERU] no âmbito da **Operação de Reabilitação Urbana [ORU] de Oiã** assume-se como uma oportunidade de excelência porque:

- **1.** Permite o enquadramento da estratégia de investimento público municipal no quadro de apoios financeiros do Portugal 2020 ou mesmo, posteriormente, nos próximos programas de apoio comunitário. Esta circunstância permite “alavancar e potenciar” os níveis de investimento público no domínio da reabilitação urbana e fomentar a implementação de um processo de reabilitação e requalificação dos centros urbanos;
- **2.** Estabelece e disponibiliza um quadro legal e um conjunto de instrumentos e de benefícios e incentivos de ordem financeira e tributária que associados ao atual contexto resultante da crise geral e, em especial, da crise e das transformações no mercado imobiliário, podem ajudar a orientar o interesse de eventuais promotores de novas construções para a reabilitação do edificado preexistente;
- **3.** Cria a oportunidade de o município reforçar as ações de sensibilização dos proprietários para a necessidade e importância da realização das obras de conservação e renovação dos seus edifícios;

- **4.** Articulando o papel e a ação destes três domínios [investimento público, promotores e proprietários] e completando e reforçando essa ação de reabilitação urbana com a modernização dos espaços comerciais e das principais funções e atividades urbanas que se vivem no centro [sejam públicas, privadas ou institucionais] torna-se possível inverter todo o processo que tem conduzido à degradação progressiva dos centros urbanos e iniciar um processo de mudança com capacidade suficiente para mudar a imagem e o ambiente urbano, atraindo e fixando novos residentes e investimento nesses centros.



**Figura 1** – Objetivos da reabilitação urbana e atores envolvidos

Esta forma de **pensar estrategicamente as ações de reabilitação**, procurando inverter o quadro do ciclo vicioso que tem conduzido à degradação progressiva e até ao abandono do edificado existente requer um esforço conjunto e articulado em torno de um conceito e de uma estratégia global de reabilitação que terá, imperativamente, de envolver a autarquia, as entidades governamentais, os promotores privados, as instituições e, em última instância, os proprietários.

Nesta fase **cabe ao município o papel central de analisar e compreender as oportunidades do contexto e funcionar como elemento dinamizador da ação**, incentivando e motivando a concretização e a ação do lado dos privados e executando investimento público capaz de gerar efeitos multiplicadores ao nível da qualificação dos espaços públicos. Tudo isto em torno de uma estratégia clara, coerente e que envolva e integre a totalidade dos atores em presença no território.

## 2\_ Enquadramento Legal

O **Regime Jurídico da Reabilitação Urbana [RJRU]**, consagrado no Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de outubro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto, determina as competências municipais no estabelecimento da sua atuação em matéria de reabilitação urbana, designadamente através do desenvolvimento de estratégias de reabilitação, sendo estas assumidas enquanto vetores fundamentais indispensáveis da política das cidades e da política da habitação.

Na estratégia de reabilitação urbana estabelecida para o município devem assim convergir os objetivos de requalificação e revitalização urbana, e em particular das áreas que apresentam maiores índices de degradação, e de qualificação do parque habitacional, procurando-se assim alcançar uma sustentabilidade a longo prazo a diversos níveis, nomeadamente nas suas vertentes económicas, social e ambiental.

No contexto presente, a reabilitação e regeneração urbanas são encaradas enquanto elementos estruturantes da competitividade das áreas urbanas num ambiente de concorrência à escala local, regional, e mesmo nacional. Em rigor, as áreas urbanas, enquanto polos agregadores da urbanidade e cultura de um determinado território, constituem mais-valias determinantes, uma vez que é nestes ambientes urbanos que a diversidade e identidade de cada território se concretizam e assumem maior expressão.

Foi neste enquadramento que a Câmara Municipal de Oliveira do Bairro optou por assumir a delimitação da ARU de Oiã, tendo a mesma sido aprovada através da publicação do Aviso n.º 2510/2016<sup>2</sup>, dotando assim o município de jurídico-urbanísticos e jurídico-financeiros, com o **desígnio de promover a reabilitação e revitalização da realidade urbana** abrangida pelas ARUs, designadamente através de:

- **1.** Valorização de um melhor urbanismo de contenção e sustentável;
- **2.** Reabilitação e manutenção das preexistências de edificado com deficiências no seu estado de conservação;
- **3.** Consolidação do tecido urbano, com melhoria das condições de acessibilidade e mobilidade;
- **4.** Requalificação e valorização dos espaços públicos;
- **5.** Reforço e preservação da identidade territorial e nuclear;
- **6.** Aumento da atratividade do município na região.

---

<sup>2</sup> Diário da República, 2.ª série, n.º 40, de 26 de fevereiro de 2016.

## MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BAIRRO

Aviso n.º 2510/2016

### **Delimitação de seis Áreas de Reabilitação Urbana para o município de Oliveira do Bairro — Bustos, Mamarrosa, Oiã, Oliveira do Bairro, Palhaça e Troviscal**

Mário João Ferreira da Silva Oliveira, Presidente da Câmara Municipal de Oliveira do Bairro, torna público que, a Assembleia Municipal de Oliveira do Bairro na sua sessão ordinária de 12 de fevereiro de 2016, deliberou, nos termos do n.º 1, do artigo 13.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro na redação dada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, aprovar por unanimidade a proposta de “Delimitação de seis Áreas de Reabilitação Urbana para o Município de Oliveira do Bairro”, sob proposta da Câmara Municipal de Oliveira do Bairro deliberada a 28 de janeiro de 2016.

Mais se informa que, nos termos do n.º 4, do artigo 13.º do RJRU, que o referido ato de aprovação de delimitação das seis Áreas de Reabilitação Urbana — Bustos, Mamarrosa, Oiã, Oliveira do Bairro, Palhaça e Troviscal, bem como os correspondentes elementos técnicos encontram-se disponíveis para consulta, nas horas de expediente no edifício dos Paços do Concelho, junto ao Balcão de Atendimento Integrado assim como na página eletrónica do município de Oliveira do Bairro ([www.cm-olb.pt](http://www.cm-olb.pt)).

17 de fevereiro de 2016. — O Presidente da Câmara, *Mário João Ferreira da Silva Oliveira*.

209366188

**Figura 2** – Publicação do Aviso n.º2510/2016 em Diário da República [extrato] / **Fonte: [www.de.pt](http://www.de.pt)**

A delimitação desta ARU viria de resto a ser coincidente com a delimitação de cinco outras áreas de reabilitação urbana nos restantes aglomerados do concelho que maior expressão urbana assumem, designadamente Bustos, Mamarrosa, Oliveira do Barro, Palhaça e Troviscal, igualmente aprovadas com a publicação do aviso suprarreferido.

Nos termos previstos no RJRU, nomeadamente no seu artigo 15º, e uma vez que a delimitação da ARU não foi acompanhada em simultâneo da aprovação da respetiva ORU, determina o disposto neste artigo que a delimitação estabelecida caduca, caso no prazo de três anos não se verifique a aprovação da correspondente operação de reabilitação. Determina igualmente o RJRU [vd. n.º 1 do artigo 17º] que a “*A aprovação de operações de reabilitação urbana através de instrumento próprio é da competência da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal.*”, devendo para o efeito ser elaborado um PERU.

A ARU de Oiã apresenta-se assim como sendo uma “*área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio [...]*”<sup>3</sup>, relativamente à qual a prossecução dos seus objetivos impõe o estabelecimento e definição de uma estratégia programada em termos temporais e financeiros.

---

<sup>3</sup> Vd. alínea b] do artigo 2º do RJRU.

Em conformidade com o atual RJRU, estão consagradas duas **tipologias de operação de Reabilitação Urbana**, designadamente:

- **1.** A operação de **reabilitação urbana simples**, dirigida a uma intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área e orientado primordialmente para a reabilitação do edificado por parte das entidades privadas, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução;
- **2.** A operação de **reabilitação urbana sistemática**, que consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, orientada para a reabilitação do edificado e para a 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.

Para a **ARU de Oiã**, a Câmara Municipal de Oliveira do Bairro optou pela realização de **Operação de Reabilitação Urbana Sistemática**, sendo a mesma orientada pelo respetivo **Programa Estratégico de Reabilitação Urbana - PERU**, em conformidade com o previsto estabelecido nos artigos 8.º e 33.º do RJRU.

O envio para aprovação em sede de Assembleia Municipal é antecedido pela submissão do projeto de ORU ao IHRU - Instituto da Reabilitação Urbana, IP, cujo parecer, não sendo vinculativo, deve merecer a devida ponderação por parte da Câmara Municipal. Em simultâneo, o projeto de ORU será igualmente submetido a Discussão Pública, promover nos termos previstos no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial [RJIGT] para a discussão pública dos planos de pormenor.

Apesar do dever dos proprietários em assegurar a reabilitação dos seus edifícios e frações, consagrado na lei [vd. n.º 1 do art.º 6º do RJRU], cumpre à administração pública a adoção das medidas necessárias à reabilitação urbana, dado tratar-se de uma política pública.

Nos termos do disposto no artigo 32º do RJRU, *“A aprovação de uma operação de reabilitação urbana sistemática constitui causa de utilidade pública para efeitos da expropriação ou da venda forçada dos imóveis existentes na área abrangida, bem como da constituição sobre os mesmos das servidões, necessárias à execução da operação de reabilitação urbana”*.

A Câmara Municipal de Oliveira do Bairro assumirá as funções de entidade gestora da ARU, na execução da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática da ARU de Oiã. Sendo Câmara Municipal de Oliveira do Bairro a entidade gestora da operação de reabilitação urbana, nos termos do disposto no artigo 53º-B do RJRU, poderá haver lugar à criação de uma unidade orgânica flexível, interna ao município, cumprindo a esta a apreciação do procedimento simplificado de controlo prévio, nos termos da alínea a] do artigo 7.º e dos artigos 8.º e 10.º do Decreto -Lei n.º 305/2009, de 23 de outubro.

A constituição desta unidade orgânica flexível carece da integração de um conjunto de técnicos com as competências funcionais necessárias à apreciação de todo o procedimento de comunicação prévia, podendo o presidente da câmara ou os vereadores em funções, delegar ou subdelegar, consoante os casos, no dirigente responsável pela unidade orgânica flexível a competência para admitir ou rejeitar a comunicação prévia.

## Capítulo II – **Enquadramento**

- 1\_ Enquadramento Territorial
- 2\_ Enquadramento Histórico
- 3\_ Enquadramento Demográfico e Socioeconómico

## 1\_ Enquadramento Territorial

O concelho de **Oliveira do Bairro** localiza-se na **Região Centro** [NUT II], fazendo parte integrante da sub-região do Baixo Vouga [NUT III]. Faziam parte integrante desta sub-região, atualmente designada de **Região de Aveiro**, doze concelhos: Águeda, Albergaria-a-Velha, Anadia, Aveiro, Estarreja, Mealhada, Murtosa, Oliveira do Bairro, Ovar, Sever do Vouga e Vagos.

Recentemente alvo de reorganização administrativa<sup>4</sup>, o concelho apresenta atualmente **quatro freguesias** do concelho, designadamente as freguesias de Oiã, Oliveira do Bairro, Palhaça e a freguesia recentemente criada, que assume a designação de “União das Freguesias de Bustos, Troviscal e Mamarrosa”.

A **freguesia de Oiã**, onde se integra o aglomerado em que foi delimitada a ARU objeto do presente PERU, apresenta-se localizada no quadrante noroeste do território concelhio, confrontando, a norte, com o concelho de Aveiro, a sul com as freguesias de Oliveira do Bairro e União das Freguesias de Bustos, Troviscal e Mamarrosa, a nascente, com o concelho de Águeda e, a poente, com a freguesia da Palhaça e com o concelho de Ílhavo.

Com uma superfície territorial de 87,3 km<sup>2</sup>, dos quais cerca de 26,7 km<sup>2</sup> estão associados à freguesia de Oiã, o concelho de Oliveira do Bairro representa cerca de 4,8% da superfície do território da Região de Aveiro e cerca de 0,3% da área do território da Região Centro [Censos 2011], apresentando, em 2011, uma população de 23028 habitantes, sendo que deste contingente 7722 habitantes residiam na freguesia de Oiã.

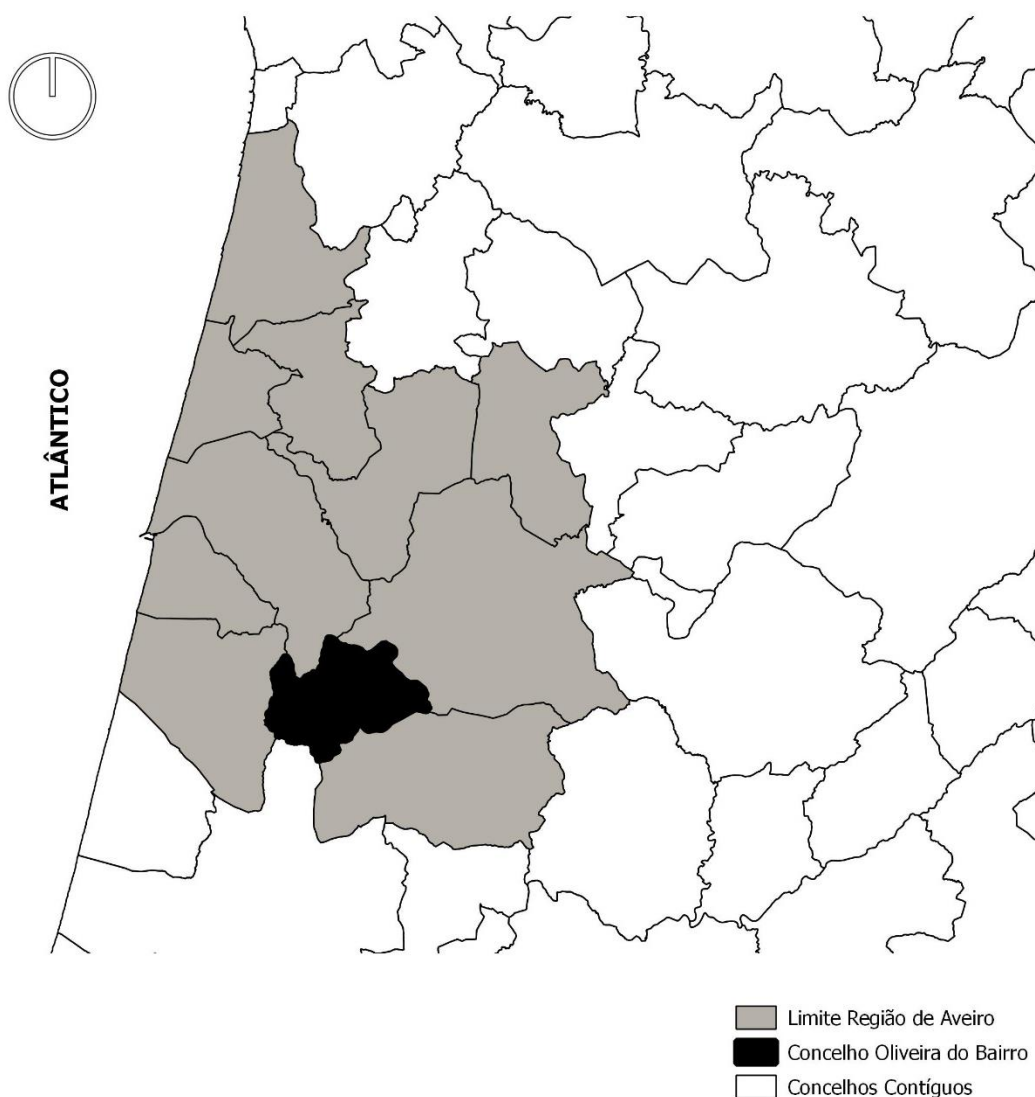
Com as recentes alterações introduzidas ao nível da organização das NUT III, nomeadamente, a recém criada Comunidade Intermunicipal da Região de Aveiro [CIRA], a atual Região de Aveiro, integra presentemente 11 municípios, uma vez que o município da Mealhada passou a integrar a Região de Coimbra.

Igualmente integrado no Distrito de Aveiro, o concelho apresenta-se limitado, a norte, pelo município de Aveiro, a nordeste, pelo concelho de Águeda, a oeste, pelo concelho de Vagos, a sul, pelo concelho de Cantanhede e, a sueste, pelo concelho de Anadia.

Oliveira do Bairro apresenta um posicionamento geográfico privilegiado, apresentando-se como um território de charneira entre a orla litoral e o interior e entre o norte e o sul do território nacional. O território concelhio denota igualmente uma forte relação de proximidade aos centros urbanos de Aveiro, Porto e Coimbra, tendo acompanhado num passado recente a dinâmica de crescimento observada neste centros urbanos, o que se deverá em grande medida ao reforço das condições de acessibilidade, que vieram promover uma melhoria efetiva das ligações inter concelhias.

---

<sup>4</sup> Esta reorganização administrativa das freguesias do concelho ocorreu na sequência da entrada em vigor da Lei n.º 11-A/2013, de 28 de janeiro [estabelece a reorganização administrativa do território das freguesias], dando cumprimento à obrigação de reorganização administrativa do território das freguesias constante da Lei n.º 12/2012, de 30 de maio



**Figura 3** – Enquadramento territorial do concelho de Oliveira do Bairro

A **centralidade** que o concelho de Oliveira do Bairro oferece relativamente à mancha industrial de Aveiro, bem como, à cidade de Coimbra, é mais uma evidência deste seu posicionamento geoestratégico privilegiado, podendo mesmo potenciar e fortalecer as dinâmicas preexistentes, aproveitando igualmente a facilidade no acesso a alguns equipamentos estruturantes, de entre os quais se destaca o Porto de Aveiro, pólos universitários [Aveiro e Coimbra] ou centros de formação profissional.

Em matéria de **acessibilidades**, não pode deixar de se enfatizar a relevância do sistema ferroviário na acessibilidade concelhia ao exterior, sendo a este nível de referir que o concelho de Oliveira do Bairro é presentemente servido pela Linha do Norte.

Totalmente atravessado por esta infraestrutura ferroviária estruturante à escala nacional, a articulação concelhia com o sistema ferroviário em presença é estabelecida através de paragens em Oiã e Oliveira do Bairro, importando no entanto referir que ambas as estações assumem um carácter hierárquico secundário, uma vez que nelas apenas se efetuam paragens de comboios de cursos regionais e inter-regionais, que asseguram a circulação de passageiros a uma escala regional e local.

Não obstante esta contingência, a **proximidade do concelho a Aveiro e Coimbra** possibilita a realização de deslocação rápidas em percursos mais longos, dada a facilidade de acesso aos comboios que se encontram associados aos serviços Alfa e Intercidades e asseguram a ligação entre os principais centros urbanos do território nacional.

Igualmente em matéria de acessibilidades, o concelho de Oliveira do Bairro apresenta significativas vantagens locativas, decorrendo as mesmas da proximidade que o território concelhio apresenta relativamente a centros urbanos relevantes [Aveiro, Coimbra e Porto], bem como a alguns eixos viários estruturantes à escala regional e nacional, designadamente a A1, a A17, a A25 e também ao traçado do IC2

A **estrutura viária** constitui um fator determinante na atração do investimento e, conseqüentemente, do desenvolvimento e crescimento económico, orientando de forma inquestionável as dinâmicas de fixação da população e das atividades económicas, importando nesta medida observar a rede viária concelhia e o seu enquadramento à escala regional.

Assume-se como relevante, no presente contexto, assumir a existência de alguns pontos de conflito em termos de acessibilidades internas, estando este geralmente associados a situações de atravessamento de algumas vias.

A rede viária que serve o território concelhio apresenta-se de facto constituída por um conjunto de eixos viários que atravessam o interior do concelho, assumindo-se como elementos estruturantes e de grande importância para o desenvolvimento municipal.

Assumem a este nível particular destaque o Itinerário Principal 1 – IP1 [A1], eixo nacional que assegura a ligação norte-sul do País e se articula com outros eixos que integram a rede rodoviária nacional fundamental. Este eixo viário estruturante atravessa Oliveira do Bairro, possuindo um nó de acesso junto ao limite norte do concelho, que assegura igualmente a acessibilidade aos concelhos de Águeda, Aveiro, Ílhavo.

A um nível hierárquico inferior assume particular relevância o traçado da EN 235. O traçado deste eixo viário estabelece o percurso de ligação entre Aveiro e Anadia, servindo diretamente os aglomerados de Oiã e Oliveira do Bairro. Para além de sustentar a ligação ao nó de acesso à A1, esta via assumiu no passado, até à construção da Variante à EN235, como uma via particularmente relevante, nomeadamente ao nível da ligação entre as cidades de Aveiro e Coimbra.

A construção da Variante à EN 235, cujo traçado se desenvolve sempre ao longo de um percurso paralelo ao traçado da atual EN235 e à Linha do Norte, ocorreu num passado relativamente recente, tendo então como principal objetivo o afastamento do tráfego rodoviário no interior da sede de concelho, tendo possibilitado, num passado recente, a concretização do projeto de requalificação da designada Alameda da Cidade, cujo percurso se desenvolve ao longo de uma extensão de aproximadamente 3 km e veio permitir um incremento efetivo da mobilidade no

centro urbano da sede de concelho e um total reperfilamento do traçado da antiga EN235 que atravessava a cidade.

Igual relevância poderá ser atribuída ao traçado da Estrada Nacional 333 [EN333], que estabelece a ligação entre Oiã, Perrães e Águeda, sendo aqui notórias algumas debilidades, que se encontram sobretudo relacionadas com o volume de tráfego que circula nesta via e com o respetivo perfil transversal, identificando-se o centro de Perrães como um dos principais pontos de estrangulamento.

Ainda que a um nível hierárquico inferior, assume igualmente relevância na estruturação da rede viária municipal a Estrada Regional 333 [ER333], correspondendo esta a um antigo troço da EN333 que assegura a ligação da freguesia de Oiã ao concelho de Vagos e que, complementada pela EN333, estabelece um eixo estruturante e fundamental para a circulação e distribuição transversal do tráfego rodoviário no concelho de Oliveira do Bairro.

Igualmente assumida como relevante à escala municipal é a Estrada Municipal 335 [EM335]. Esta via, localizada na zona poente do concelho, assegura a ligação entre alguns dos principais aglomerados urbanos do concelho [Palhaça, Bustos e Mamarrosa], bem como a ligação ao exterior do concelho, nomeadamente aos concelhos de Aveiro e de Cantanhede.

Uma leitura da realidade municipal em matéria de acessibilidades, nomeadamente no que observa relação direta com a rede viária municipal / local permite enfatizar o papel da Estrada Municipal 596 [EM596] e da EM 333-1 [cujo traçado assume correspondência com o traçado da antiga ER 333-1, entretanto desclassificada. A EM 596, com uma orientação nascente-poente, apresenta um estatuto de eixo viário estruturante, constituindo o principal eixo viário de distribuição do tráfego rodoviário concelhio que circula nesta orientação, a ela estando associado um significativo fluxo de tráfego, não apenas de veículos ligeiros, mas também em termos de tráfego de veículos pesados.

A EM 333-1 [anteriormente designada de ER 333-1 é manifestamente assumida como uma via complementar da EM 596, sustentando designadamente a ligação aos concelhos de Vagos [a poente] e Anadia [a nascente]. Importa igualmente no presente contexto de análise assumir uma referência à EM 596-1, cujo traçado apresenta uma orientação poente-nascente e assegura a ligação entre Oliveira do Bairro e o traçado do IC2, junto a Aguada de Cima, no concelho vizinho de Águeda. Igualmente de destacar a EM 600, que estabelece a ligação entre Oiã e o Troviscal, bem como a EM 603-3, cujo traçado assegura a ligação entre a sede de concelho e Amoreira da Gândara, no concelho de Anadia.

As complementaridades em matéria de ligações viárias estabelecidas ao nível da rede municipal local consideram ainda a presença de três outros eixos, designadamente a EM 596-3, EM 597 e EM 600-1. Estas vias não apresentam um carácter estruturante, servindo unicamente as deslocações de carácter local. Embora não atravessem diretamente o território concelhio, importa no entanto salientar, como anteriormente exposto, a relevância de algumas vias enquanto elementos de importância extrema para o reforço da atratividade e acessibilidades de Oliveira do Bairro, designadamente a Autoestrada 25 [A25], que constitui o percurso preferencial de ligação entre Aveiro e Vilar Formoso, a Autoestrada 17 [A17], que assegura a ligação entre Aveiro e a Marinha Grande, e ainda o Itinerário Complementar 2 [IC2], que serve a ligação entre as cidades de Lisboa e Porto.

Uma análise circunscrita à escala local permite observar que a sede de concelho apresenta uma localização que lhe proporciona o estabelecimento de ligações com alguns dos principais centros urbanos à escala regional e nacional, com distâncias e tempos de deslocação que podem ser considerados relativamente favoráveis, o que decorre da proximidade da sede de concelho ao nó de acesso [Aveiro sul] ao traçado da A1. Idêntica inferência poderá ser assumida quando observadas as dinâmicas de deslocação entre a cidade de Oliveira do Bairro e as sedes dos concelhos vizinhos, permitindo aferir que a distância média de percurso aos concelhos vizinhos assume uma extensão da ordem dos 19 km e um tempo médio de deslocação inferior a 25 minutos.

**Quadro 1 – Distâncias e tempos de deslocação entre Oliv. do Bairro e as sedes dos concelhos vizinhos**

Sede de concelho	Distância [km]	Tempo [min]	Eixos viários de ligação
Aveiro	28	26	EN 235, A 17, A 25, EN 235
Águeda	12	14	EM 596, IC 2, EM 333
Anadia	11	13	EN 235, IC 2, CM 1601, EN 235
Cantanhede	31	35	EN 235, IC 2, EN 234
Vagos	13	26	EN 235, A 17, EM 333

Fonte: www.viamichelin.com

Com uma abrangência territorial de aproximadamente 87 km<sup>2</sup>, Oliveira do Bairro pode assim ser considerado um concelho de dimensão reduzida, possibilitando o estabelecimento de relações curtas e rápidas entre os principais aglomerados que integram o sistema urbano concelhio. O quadro que seguidamente se apresenta ilustra os percursos de ligação existentes entre os principais aglomerados urbanos do concelho, nele se identificando o conjunto de vias através das quais esses percursos são assegurados de forma mais direta, bem como as distâncias e respetivos tempos médios das deslocações realizadas em veículo ligeiro de passageiros.

**Quadro 2 – Distâncias e tempos de deslocação entre os principais aglomerados do sistema urbano concelhio**

Distância	Bustos	Mamarrosa	Oiã	Oliveira do Bairro	Palhaça	Troviscal
Bustos		4 Km / 6 min EM596/EM333-1/EM335	9,5 Km / 16 min EM596/EM600	11 Km / 18 min EM596	5 Km / 8 min EM596/EM335	6 Km / 9 min EM596/EM600
Mamarrosa	4 km / 6 min EM596/EM333-1/EM335		9 Km / 15 min EM600	10 Km / 17 min EM596	5,5 Km / 9 min EM335	3 Km / 5 min EM335/EM333-1/EM600
Oiã	9,5 Km / 16 min EM596/EM600	9 Km / 15 min EM600		5,5 Km / 7 min EN235/EM333	7 Km / 12 min EM333	5,5 Km / 9 min EM600
Oliveira do Bairro	11 Km / 18 min EM596	10 Km / 17 min EM596	5,5 Km / 7 min EN235/EM333		11 Km / 17 min EM596/EM600/EM595-3/EM333	7,5 Km / 11 min EM596
Palhaça	5 Km / 8 min EM596/EM335	5,5 Km / 9 min EM335	7 Km / 12 min EM333	11 Km / 17 min EM596/EM600/EM595-3/EM333		6,5 Km / 10 min EM600/EM596/EM335
Troviscal	6 Km / 9 min EM596/EM600	3 Km / 5 min EM335/EM333-1/EM600	5,5 Km / 9 min EM600	7,5 Km / 11 min EM596	6,5 Km / 10 min EM600/EM596/EM335	

Fonte: www.viamichelin.com

Da leitura da informação disponibilizada infere-se que a sede de concelho não dista mais do que 11 km dos restantes aglomerados que integra o sistema urbano em análise, sendo de referir que os tempos médios de deslocação não excedem uma duração de 18 minutos, sendo no caso presente de assumir que a distância do percurso preferencial de ligação entre o aglomerado de Oiã e a sede de concelho [EN235/ER333] é de 5,5 km, a ele estando associado um tempo de deslocação média de 7 minutos.

Importa igualmente no presente contexto de análise referir que o aglomerado de Oiã, onde se localiza a ARU objeto do presente PERU se apresenta localizado no quadrante noroeste do território concelhio, apresentando-se no entanto como sendo um dos aglomerados do concelho com melhores condições de acessibilidade

Na realidade, Oiã é diretamente servido pelo traçado da EN235, via que assegura a ligação às cidades de Aveiro e de Oliveira do Bairro, servindo igualmente a ligação ao nó de acesso [Aveiro sul] ao Itinerário Principal 1 – IP1 [A1], que dista do centro de Oiã em cerca de 5 km.

As complementaridades em matéria de acessibilidades a Oiã são ainda reforçadas com a presença principal infraestrutura ferroviária que assegura a ligação entre as cidades de Lisboa e Porto [Linha do Norte] cujo traçado se desenvolve na envolvente imediata do limite poente da ARU de Oiã. A estação de caminho de ferro de Oiã dista do centro do aglomerado cerca de 1 km.

## **2\_ Enquadramento Histórico**

O concelho de Oliveira do Bairro apresenta-se localizado entre as bacias dos Rios Vouga e Mondego, revelando este posicionamento e a sua proximidade ao sistema lagunar da Ria de Aveiro a antiguidade da presença humana nesta Região.

Aveiro assumiu ao longo dos tempos um papel relevante no povoamento de toda a Região, concretizando de forma inquestionável o desenvolvimento de atividades económicas desde a antiguidade. Estabelecidos em torno da Ria de Aveiro, diversos povos foram desenvolvendo contatos suportados nas atividades de cariz comercial, promovendo uma vasta troca de mercadorias, culturas e técnicas, reforçando assim a atratividade da Orla Litoral e a fixação de população.

Contam entre os registos da presença humana no território concelhio alguns vestígios anteriores a formação de Portugal, entre os quais os Vestígios de povos Celtas e pré-Celtas associados à freguesia da Mamarrosa. A presença humana surge reforçada com a presença de alguns vestígios que remontam ao período romano, nomeadamente nas áreas hoje associadas a Bustos e à Palhaça.

A importância estratégica de Aveiro viria igualmente a ser enfatizada ao longo do período em que a ocupação muçulmana marcou presença na região. Não obstante a proximidade que então observava relativamente a dois mais importantes centros de resistência cristã à ocupação árabe [Coimbra e Montemor-o-Velho] e Região de Aveiro não ficaria imune à influência muçulmana então verificada.

Suportada por uma vasta riqueza em barro e cal, presentes um pouco por toda a região, o surgimento e desenvolvimento da cerâmica e das técnicas de construção do adobe, que correspondiam a técnicas árabes milenares viriam assumir desde cedo uma significativa notoriedade. Os edifícios construídos em adobe apresentavam geralmente um piso e um telhado característico de duas águas, destinando-se geralmente o piso térreo a funções de habitação e o sobrado uma utilização de celeiro. A presença de um portão, geralmente posicionado na lateral dos edifícios, permitia a ligação com a área afeta ao pátio, para onde convergia o portão da adega, a escadaria de acesso ao celeiro, a entrada para a área residencial do edifício e ainda o portão de acesso aos currais e campos envolventes.

Ainda que nas construções de génese mais recente, onde o adobe tem vindo a ser substituído pelas diversas técnicas construtivas e influências da emigração, o pátio permanece, continuando a assumir um papel determinante no ritmo de vida, consequência do trabalho que era então desenvolvido em redor dos vastos campos agrícolas que marcam igualmente forte presença em toda a Região.

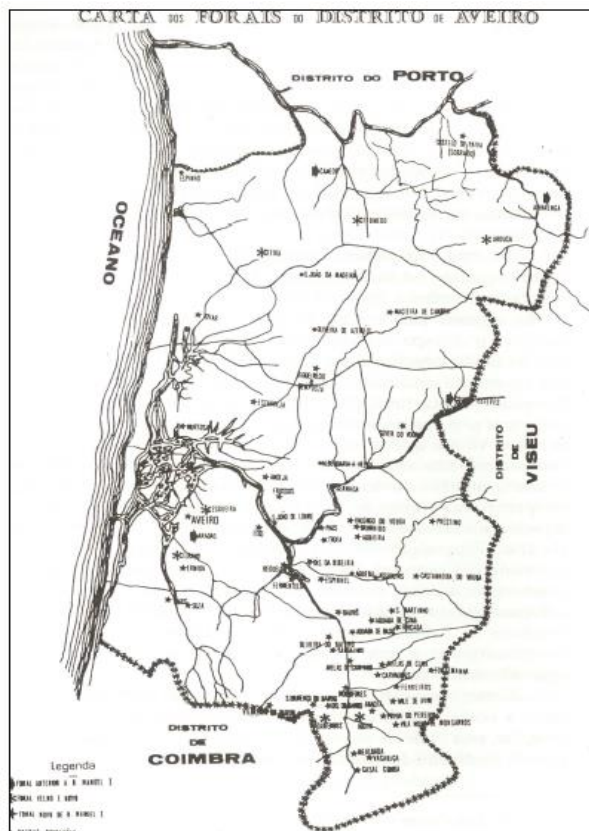
As culturas agrícolas associadas à produção de vinho e azeite viriam igualmente a ser beneficiadas com a introdução de algumas novas técnicas de influência árabe, sendo de referir que a roda vertical e o lagar ainda se encontram presentes, bem como os poços de nora, elementos tão característicos e que continuam a marcar presença um pouco por toda a Região.

Na sequência da reconquista cristã, viria a ser assumida uma política de ordenamento que deixaria uma marca indelével em todo o processo de urbanização do território, caracterizando-se o mesmo pela criação de coutos e pela doação de vastas extensões de terras ao poder régio.

A região onde se integra o concelho de Oliveira do Bairro está circunscrita ao termo de vila de Soza, tendo sido à doada à Ordem de Santa Maria de Rocamador, como prémio aos frades pela conquista de Silves. Esta ordem religiosa, que à data já era donatária de terras em Aveiro e Coimbra, viria a tornar-se uma das mais ricas de Portugal. Os frades da Ordem tiveram então a seu cargo a construção de uma igreja e de um hospício, albergue para peregrinos e fugitivos, contribuindo de forma marcante para o início de um povoamento ordenado da Região.

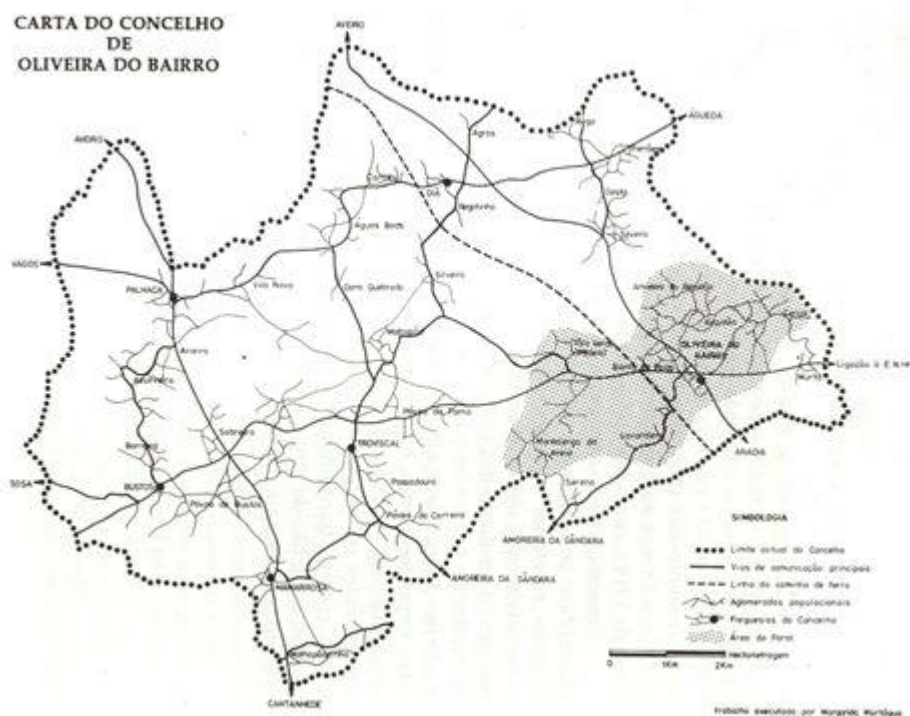
Com a extinção da Ordem, as terras na sua posse seriam então doadas a D. João de Sousa, cuja descendência por lá permaneceu, nomeadamente até à extinção dos Morgadios, que viria a ocorrer no ano de 1836.

A Carta de Foral mais antiga concedida ao concelho de Oliveira do Bairro está datada de 6 de abril de 1514, tendo então sido concedida aquando das reformas dos forais promovida por D. Manuel I. Já neste século [século XVI], Oliveira do Bairro estava rodeada por alguns aglomerados populacionais ainda hoje existentes, de entre os quais se elencam Póvoa do Cercal, Póvoa do Repolão, Amoreira, Bairro de Mogo, Pedella [Vila Verde], Lavandeira e Póvoa da Lavandeira.



**Figura 4** – Cartas de Forais do Distrito de Aveiro de D. Manuel I e Carta de Foral do Concelho de Oliveira do Bairro / **Fonte:** Revisão do PDM de Oliveira do Bairro – Estudos de Caracterização – Vol II.6.10 – História e Património

De acordo com o Foral “[...]os lugares que compunham então o concelho eram além da vila, as povoados do Cercal e do Montouro, as aldeias do Repolão, Amoreira, Montelongo, Barro do Mogo, Lavandeira e Pedela [ou Peidela, como consta do censo da população de 1572, que, mais tarde, passou a chamar-se Vila Verde, nome bem mais sonante e perfumado que a anterior denominação], documento que assinala ainda a localidade de o “Moinho da Abrunheira” [Bunheira] e Porto Chão.”



**Figura 5** – Localização da Carta de Foral do concelho de Oliveira do Bairro / **Fonte:** Revisão do PDM de Oliveira do Bairro – Estudos de Caracterização – Vol II.6.10 – História e Património

Ao longo da Idade Média, as áreas agrícolas foram conquistando gradualmente as terras de floresta que então assumiam um claro predomínio na Região. As áreas de vinhedo proliferavam e, junto do casario, os campos produziam, entre outros, couves, nabos, cenouras, favas, ervilhas, alhos e cebolas, que sustentava a dieta da população, ainda enriquecida com a colheita de castanhas na floresta.

As características e a fertilidade dos solos possibilitavam também a as colheitas de painço ou milharete, na altura o principal cereal da Região. A produção de cereais na Região era ainda complementada com as culturas de trigo, centeio, a cevada, linhaço, vinho e ainda o vinagre. Importa no entanto referir que o produto que assumia maior relevância e volume nas trocas comerciais era a cal, em virtude da sua abundância na Região.

A crise geral que ocorreu ao longo dos séculos XIV e XV assolou a produção de cereais da Região, pelo que a fome, presente um pouco por todo o território nacional, também se sentiu no concelho. Importa neste contexto observar que a alimentação na época consistia essencialmente numa sopa, confeccionada com base em produtos proveniente da horta doméstica e que, em tempos de abundância, era enriquecida com pão de mistura.

A expansão do mundo europeu e a conquista de novos territórios viria a assumir um forte contributo para uma profunda transformação das paisagens e dos hábitos da população. Estas transformações tiveram o seu início com a introdução do milho americano [milho-mais] em terras europeias, que viria a ocorrer já durante o século XVI.

A introdução do milho e de novas técnicas, entre as quais se incluíam os processos de secagem e desidratação dos alimentos ao sol, constituíram as primeiras de uma longa série de mudanças que viriam então a ocorrer. A introdução da batata, já nos finais do século XVIII e no início do século XIX, veio substituir definitivamente a castanha no receituário tradicional, permitindo também a expansão das áreas de vinha, em substituição das áreas anteriormente associadas à presença de manchas florestais.

A Feira da Palhaça [evento que na atualidade ainda assume uma forte relevância em termos sociais e culturais] assumiu, desde o início do século XVIII, um forte contributo para a dinamização e polarização do comércio de toda a Região. A localização desta Feira, associada a um importante cruzamento do percurso de ligação entre Aveiro e Coimbra, impelia em seu redor um fluxo significativo de pessoas e bens, tendo mesmo estado na origem da Estalagem do Quartel Mestre e da paragem da Malaposta.

A produção vínica era a única da Região que assumia um verdadeiro estatuto comercial, tendo crescido na esteira da produção de Vinho do Porto, centrada mais a norte, em torno do vale do Rio Douro. Todos os demais produtos resultantes da prática agrícola não possuíam ainda uma vertente comercial, destinando-se sobretudo a assegurar a satisfação das necessidades da população.

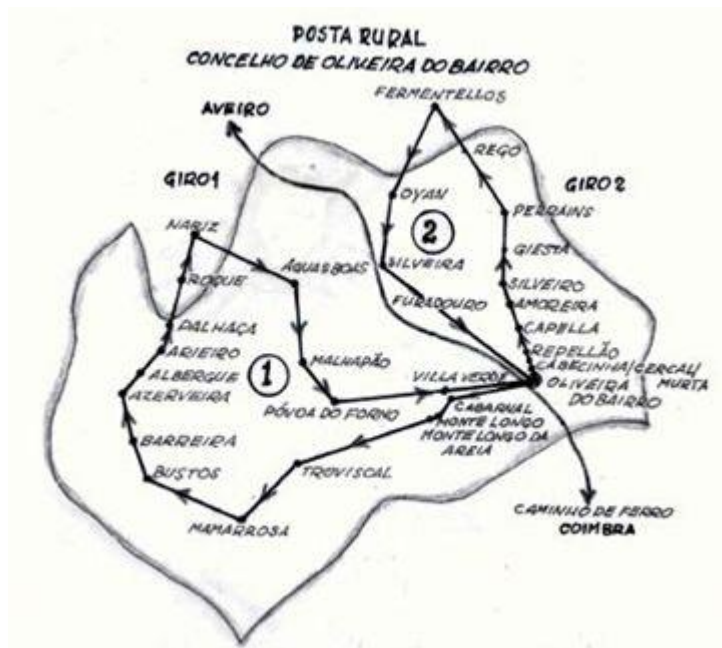
As medidas proclamadas e posteriormente impostas pelo Marquês de Pombal, designadamente em torno da proteção ao Vinho do Porto, viriam no entanto a contribuir para o abrandamento de uma economia mais complexa na Região, suportada já pela presença de algumas manufaturas, sobretudo associadas à produção de cerâmica, vidro e sabão e que se encontravam espalhadas um pouco por todo o território concelhio.

A introdução do vinho espumante veio a assumir-se como uma alternativa, traduzindo-se num sucesso que trouxe um novo ciclo de prosperidade na Região e que se mantém até à atualidade.

A ação dos frades viria a assumir um caráter determinante no desenvolvimento da vinha e da produção de vinho de elevada qualidade na Região, numa área que mais tarde, já no decurso do século XIX, viria a constituir a Região Demarcada da Bairrada, na qual o concelho de Oliveira do Bairro presentemente se integra.

Em termos cronológicos, o concelho de Oliveira do Bairro foi formado em 1836. No entanto, dado o seu ótimo posicionamento geoestratégico, o território concelhio sempre foi alvo de cobiça pelos concelhos limítrofes de Aveiro, Águeda e Anadia, o que conduziria mesmo à extinção do concelho já perto do final do século XIX [1895], com a respetiva anexação das freguesias de Oliveira do Bairro por estes concelhos. Esta extinção do concelho foi no entanto breve, uma vez que em 1898, apenas três anos depois, o concelho viria a ser constituído de novo.

Seria no entanto em 1880, no distrito de Aveiro, que a Posta Rural viria a ser estabelecida em primeiro lugar no nosso país. Esta Posta Rural veio autorizar a organização deste serviço no distrito, tendo igualmente sido aprovado neste ano o plano que incluía os respetivos giros a realizar no distrito de Aveiro.



**Figura 6** – Posta Rural do concelho de Oliveira do Bairro / **Fonte:** Revisão do PDM de Oliveira do Bairro – Estudos de Caracterização – Vol II.6.10 – História e Património

Num relatório, igualmente datado de 1880, apenas se identificava a presença em todo o território concelhio de uma estação postal de 5ª classe, localizada em Oliveira do Bairro. Foram igualmente estabelecidas caixas de correio nas povoações de Bustos, Fermentelos, Mamarrosa, Oiã, Perrães e Troviscal.

Tal como se verificou noutras regiões de Portugal, foi o fenómeno de emigração maciça registado a partir da década de cinquenta do século passado que viria a influenciar a monetarização da economia rural portuguesa. Os ganhos acumulados ao longo de décadas de trabalho no estrangeiro foram reinvestidos na produção local, sendo este reinvestimento acompanhado de um crescente surgimento das designadas “Casas dos Brasileiros”, réplicas assumidas dos chalés existentes nas regiões serranas e aristocratas do Estado do Rio de Janeiro e que eram um produto claro da influência gerada pela colonização alemã.

No início do século passado, mais concretamente ao longo da década de 1920, o concelho de Oliveira do Bairro viria a assistir a um crescente incremento da presença da atividade industrial, orientada sobretudo em redor da atividade cerâmica, do descasque de arroz e também ao nível da produção vinícola.

Foi igualmente neste período que se verificaram algumas alterações de natureza administrativa, elas se contando a criação, em 1919, da freguesia de Bustos, desanexada da então estabelecida freguesia da Mamarrosa.

A dinâmica de desenvolvimento então ocorrida não seria no entanto suficiente para assegurar a reversão do fenómeno migratório. Este fenómeno continuou a decorrer, variando apenas os destinos, sendo que a partir dos anos 40 a África e a Venezuela foram sendo assumidos como destinos preferenciais, apenas substituídos já no decurso da década de sessenta por alguns destinos europeus.

A eletrificação do território concelhio, concretizada ao longo das décadas de 40 e 50 do século passado, viria no entanto a assumir um importante contributo para o crescimento do setor metalúrgico, da serração e também das atividade cerâmica, ficando este período igualmente associado à introdução da bicicleta no cenário e na realidade económica concelhia.

A história mais recente do concelho permite assumir como referências a elevação de Oliveira do Bairro à categoria de 2.<sup>a</sup> classe rural [1977] e a abertura ao trânsito [1988] do nó de acesso [Aveiro Sul] a um eixo viário estruturante [A1], eixo que viriam a assumir um carácter estruturante e estruturador da ocupação do território desde então, assumindo um forte papel impulsionador do desenvolvimento concelhio.

Igualmente merecedoras de destaque as referências à elevação de Oliveira do Bairro à categoria de cidade, que viria a ocorrer em 2003 e à elevação dos aglomerados de Bustos, Mamarrosa, Palhaça e Troviscal à categoria de vilas, que se verificou no mesmo ano.

Num passado mais recente, nomeadamente em 2013, importará igualmente referir a reorganização administrativa do território das freguesias do concelho de Oliveira do Bairro. Com esta reorganização foram agregadas numa única freguesias as freguesias de Bustos Troviscal e Mamarrosa, passando o concelho a apresentar uma divisão administrativa sustentada na presença de apenas 4 freguesias [União das freguesias de Bustos, Troviscal e Mamarrosa, Oiã, Oliveira do Bairro e Palhaça].

Não obstante a ocorrência destas dinâmicas administrativas mais recentes, a origem etimológica de Oiã apresenta uma génese antiga, embora a referência mais antiga a Oiã conste apenas de um documento datado de 1220.

É de presumir que o Lugar de Oiã terá sido povoado a partir das Agrads, no lugar onde se situaram as vilas que albergavam os donos das terras e seus trabalhadores. As Agrads eram lugar que apresentavam maior proximidade com a água, elemento indispensável à vida das populações, nomeadamente no que se refere ao cultivo e à alimentação. Os lugares constituíam-se geralmente na proximidade de linhas de água, sendo que no caso de Oiã, o lugar era rodeado, a norte pela lagoa do Pano e, a nascente, pelo Rio Cértima e pela Pateira de Fermentelos.

### 3\_ Enquadramento Demográfico e Socioeconómico

A análise dos dados estatísticos mais recentes permite inferir que o concelho de Oliveira do Bairro apresentou ao longo do último período intercensitário [2001-2011] uma variação positiva da sua população residente em cerca de 9 pontos percentuais, um registo claramente superior ao registo médio de crescimento [1,3 %] observado para a subregião do Baixo Vouga em que o concelho então se integrava.

A evolução da população residente no território concelhio não assumiu no entanto uma dinâmica constante ao longo das últimas décadas, tendo-se assistido a uma significativa diminuição da população em cerca de 10%, nomeadamente no período correspondente à década de sessenta.

Esta dinâmica de perda viria no entanto a ser invertida nos períodos intercensitários subsequentes, atingindo registos de crescimento nunca antes atingidos e que viriam a resultar numa população residente de 23028 habitantes à data do último censo realizado.

Freguesias	Quadro 3 – Evolução da população residente nas freguesias do concelho de Oliveira do Bairro											
	1900	1911	1920	1930	1940	1950	1960	1970	1981	1991	2001	2011
<b>Oiã</b>	2946	3611	3507	4142	4343	4847	4795	5305	5464	5714	6712	7722
Oliv. Bairro	2072	2506	2314	3089	3370	3787	3720	3085	4409	4589	5731	6250
Palhaça	1157	1407	1474	1692	2064	2200	2031	1675	1919	2221	2330	2627
UFBTM <sup>5</sup>	3365	4074	4511	5439	5967	6408	6153	4910	5725	6136	6391	6429
Concelho	9540	11598	11806	14362	15744	17242	16699	14975	17517	18660	21164	23028

Fonte: INE, Censos 1900-2011 [www.ine.pt]

Importa referir a dinâmica ocorrida ao longo do último período intercensitário [2001-2011], como anteriormente observado, que se traduziu num registo de crescimento superior ao observado para a sub-região em que o concelho então se integrava e inequivocamente superior ao ocorrido no território continental, o que reflete de forma inquestionável a dinâmica demográfica de Oliveira do Bairro.

Igualmente em acordo com os registos dos Censos 2011, a população residente no concelho apresentava uma ligeira prevalência de residentes do sexo feminino, com um registo da ordem dos 53% do total de residentes no concelho à data da realização dos Censos.

A diminuição da população residente nas diversas freguesias do concelho, registada na década de 60, estará seguramente associada ao forte fenómeno migratório então ocorrido e que conduziria à migração de residentes no concelho para alguns países da Europa e também para a Venezuela e para os Estados Unidos da América. A única freguesia em que esta dinâmica de perda não se verificou foi Oiã, tendo registado ao longo deste período uma variação positiva da sua população residente em cerca de 10 %.

<sup>5</sup> UFBTM – União das Freguesias de Bustos, Troviscal e Mamarrosa. A freguesia foi criada em 2013, na sequência da reorganização administrativa das freguesias do concelho, na sequência da entrada em vigor da Lei n.º 11-A/2013, de 28 de janeiro, dando cumprimento à obrigação de reorganização administrativa do território das freguesias constante da Lei n.º 12/2012, de 30 de maio. Optou-se, por questões de ordem metodológica por assumir o estabelecimento de análises estatísticas em função da atual organização administrativa do território concelhio.

Nos períodos intercensitários subsequentes, correspondentes às décadas de 70 e 80, todas as freguesias viriam a apresentar um registo positivo da sua população residente, importando neste contexto referir que o início deste período se apresenta coincidente com o retorno de um contingente significativo de população proveniente das ex-colónias portuguesas em África.

No decurso da década de 70, a freguesia que apresentou um maior registo de variação populacional foi a freguesia sede de concelho, Oliveira do Bairro, com uma variação da ordem dos 43 %. Este registo de crescimento viria a observar um maior equilíbrio no período intercensitário seguinte, verificando-se na freguesia de Oliveira do Bairro uma taxa de crescimento populacional de apenas 4 pontos percentuais.

**Quadro 4** – Variação da população residente nas freguesias do concelho de Oliveira do Bairro [%]

Freguesias	1900-1911	1911-1920	1920-1930	1930-1940	1940-1950	1950-1960	1960-1970	1970-1981	1981-1991	1991-2001	2001-2011
<b>Oiã</b>	<b>22,6</b>	<b>-2,9</b>	<b>18,1</b>	<b>4,9</b>	<b>11,6</b>	<b>-1,1</b>	<b>10,6</b>	<b>3,0</b>	<b>4,6</b>	<b>17,5</b>	<b>15,0</b>
Oliv. Bairro	20,9	-7,7	33,5	9,1	12,4	-1,8	-17,1	42,9	4,1	24,9	9,1
Palhaça	21,6	4,8	14,8	22,0	6,6	-7,7	-17,5	14,6	15,7	4,9	12,7
UFBTM	21,0	10,7	20,6	9,7	7,4	-3,9	-20,2	16,6	7,2	4,1	0,59
Concelho	21,6	1,8	21,7	9,6	9,5	-3,1	-10,3	17,0	6,5	13,4	8,8

Fonte: INE, Censos 1900-2011 [www.ine.pt]

O crescimento da população residente viria a observar continuidade no decurso da década de 80 em todas as freguesias do concelho, assumindo ao longo deste período particular destaque a dinâmica de crescimento ocorrida na freguesia da Palhaça, que apresentou então um registo de crescimento da sua população residente próximo dos 16 %.

Pese embora o facto da dinâmica de crescimento da população ter sido comum a todas as freguesias do concelho, importará no entanto salientar que as freguesias que apresentaram num passado recente [pós Censos de 1991] uma maior dinâmica de crescimento são as freguesias de Oliveira do Bairro e de Oiã, devendo-se estas dinâmicas em grande medida ao facto de ambas as freguesias se assumirem como polos geradores de emprego e serem aquelas que se encontram dotadas de melhores acessibilidades.

A dinâmica de crescimento menos expressiva observa relação direta com a União das Freguesias de Bustos, Troviscal e Mamarrosa, tendo mesmo apresentado um registo de crescimento de apenas 0,59 % ao longo do último período intercensitário.

A análise orientada em função do indicador “densidade populacional” permite aferir que o concelho de Oliveira do Bairro apresentava, em 2011, uma densidade populacional de 264 hab/km<sup>2</sup>, refletindo este valor um registo manifestamente superior ao que então se observava para a sub-região do Baixo Vouga [217 hab/km<sup>2</sup>], e que o concelho se integrava à data da realização dos Censos. O registo então observado assumia igualmente uma expressão claramente superior ao da densidade populacional verificada ao nível do território continental [113 hab / km<sup>2</sup>].

Tendo presentes os dados referentes ao ano censitário de 2001, torna-se possível inferir que o concelho registou um incremento da sua densidade populacional em 22 hab/km<sup>2</sup>, resultando este acréscimo justificação devido ao aumento da população que se verificou sobretudo nas freguesias de Oliveira do Bairro e Oiã.

Esta dinâmica de crescimento populacional que se verifica no concelho poderá assumir justificação na dinâmica demográfica, mas também no peso dos fluxos migratórios relacionados com indivíduos que são fora do concelho e que têm vindo a escolher enquanto local de residência algumas freguesias do concelho, dada a localização privilegiada que apresentam em matéria de acessibilidades e a dinâmica industrial que o concelho tem vindo a observar num passado recente, em particular nas freguesias de Oliveira do Bairro e Oiã.

Uma análise orientada em torno dos dados estatísticos relativos aos Censos mais recentes [1981, 1991, 2001 e 2011] permite observar que a população do concelho de Oliveira do Bairro tem vindo a registar um aumento significativo ao longo dos últimos 30 anos, denotando um crescimento da ordem dos 32%. O registo observado à escala concelhia é manifestamente superior aos valores observados para a sub-região do Baixo Vouga [cerca de 17%] e para o território nacional [7,6%], refletindo em grande medida a capacidade do concelho em atrair novos residentes.

De acordo com os dados estatísticos referentes a estes Censos mais recentes, a tendência evolutiva da população residente no concelho tem vindo a observar continuidade, apresentando Oliveira do Bairro uma população residente de 23028 habitantes à data da realização do último Censo [2011].

A análise estruturada em torno do indicador “população residente por lugar” permite constatar que a população residente no concelho se encontra sobretudo agregada em lugares com uma população residente compreendida entre os 201 e 500 habitantes [26%] e em lugares com uma população residente compreendida entre os 101 e 200 habitantes [25%], daqui se inferido que mais de metade da população do concelho reside em lugares com uma população inferior a 500 habitantes.

Importa igualmente neste contexto de análise referir que 23% do total da população do concelho residir em lugares com mais de 1000 habitantes, dinâmica que resultará da concentração de população nos dois núcleos que maior expressão no sistema urbano do concelho, nomeadamente a cidade de Oliveira do Bairro [2613 habitantes] e a vila de Oiã [1127 habitantes].

Resulta da análise da estrutura etária da população residente no concelho a inferência que o grupo etário mais expressivo compreende a população com idades entre os 25 e os 64 anos, que representava cerca de 54% do total de residentes no concelho à data da realização dos Censos de 2011.

Em oposição, o grupo etário com menor expressão integrava os escalões de população mais jovem, com idades compreendidas entre os 15 e os 24 anos, cifrando-se a sua representatividade em apenas 10% do total dos residentes no território concelhio.

Verifica-se ainda que a população residente com idades até aos 14 anos representava, em 2011, cerca de 16% da população residente no concelho, sendo igualmente de referir que a população com idades superiores a 65 anos representava, à data do último Censo, cerca de 21% da

população residente no concelho, refletindo de imediato a existência de uma população envelhecida.

Esta evidência assume ainda uma maior relevância quando se atende ao facto que ao longo do último período intercensitário se verificou um incremento do diferencial existente entre a população com mais de 65 anos e a população integrada no grupo etário dos 0-14 anos.

Uma análise desagregada em torno das freguesias do concelho permite de imediato observar que a União das Freguesias de Bustos, Troviscal e Mamarrosa é a freguesia do concelho que regista uma população mais envelhecida, sendo que a população idosa residente nesta freguesia representava, em 2011, cerca de 26,3% do total de residentes, registo claramente superior ao observado nas restantes freguesias e ao valor médio presente no concelho, que se cifrava neste ano em torno dos 20,6%.

**Quadro 5** – Estrutura etária da população residente por freguesia [2001-2011]

Grupos Etários	Oiã		Oliv. Bairro		Palhaça		UFBTM		Concelho	
	2001	2011	2001	2011	2001	2011	2001	2011	2001	2011
0 - 14 anos	1134	1347	982	975	379	406	857	899	3352	3627
15 - 24 anos	919	768	841	685	320	281	775	602	2855	2336
25 - 64 anos	3526	4222	3022	3504	1214	1366	3236	3237	10998	12329
65 e + anos	1133	1385	886	1086	417	574	1523	1691	3959	4736

Fonte: INE, Censos 2001 e 2011 [www.ine.pt]

No sentido inverso, a freguesia de Oiã era a que apresentava um registo de população residente mais jovem, sendo que nesta freguesia a população com idade inferior a 14 anos corresponde a cerca de 17,4% do total de residentes à data da realização dos Censos de 2011.

Este posicionamento de liderança da freguesia de Oiã era secundado pelas freguesias de Oliveira do Bairro [15,6%] e da Palhaça [15,5%] com um registo de população com idade inferior a 14 anos similar ao observado para o concelho [15,8%]. A União das Freguesias de Bustos, Troviscal e Mamarrosa assumia, em 2011, o registo menos expressivo de população com idade inferior a 14 anos [cerca de 14%].

Face aos registos estatísticos disponíveis, pode afirmar-se que o fenómeno de envelhecimento da população do concelho é um facto, não apenas devido a um aumento gradual que se regista nos dois grandes grupos etários dos 25 aos 64 anos e mais de 65 anos, mas também pela diminuição da população residente associada aos grupos etários mais jovens [0-14 anos e 15-24 anos] ao longo do período inter censitário em análise.

Face aos dados estatísticos disponibilizados por classe etárias pelos Censos mais recentes [1991, 2001 e 2011], verifica-se que o concelho de Oliveira do Bairro apresenta estrutura etária com tendência para um estreitamento da base e para o alargamento do topo da sua pirâmide etária, situação que reflete a presença de uma população residente claramente associada a um fenómeno generalizado de duplo envelhecimento e que decorre de uma variação negativa ao nível do grupo etário que integra a base da pirâmide etária concelhia [15-24 anos] e do aumento da proporção da população idosa, que integra o grupo etário da população com 65 e mais anos.

No que se observa em relação direta com a atividade económica, e tendo em presença os dados estatísticos referentes aos Censos de 2011, torna-se possível aferir que, dos 23028 indivíduos

residentes no concelho de Oliveira do Bairro, 11072 indivíduos possuíam atividade económica, refletindo ao nível do concelho uma taxa de atividade da ordem dos 48,1%. O registo deste indicador posicionava-se meio ponto percentual abaixo do registo observado no agrupamento de concelhos da sub-região do Baixo-Vouga, em que o concelho de Oliveira do Bairro se integrava, sendo no entanto superior em 2,7 % relativamente ao observado para a Região Centro no ano censitário em análise.

O total de residentes empregados então recenseados correspondia a cerca de 43 % do total da população residente no concelho e a cerca de 90% da população economicamente ativa, refletindo uma taxa de desemprego no concelho da ordem dos 10,2%, registo inferior ao observado ao nível deste indicador para a Região Centro [11%] e para a sub-região do Baixo Vouga [11,2%].

Se no ano censitário de 1991 o concelho apresentava uma taxa de desemprego que podia ser considerada residual [1,9 %], sobretudo quando comparada com outras realidades administrativas de escala regional e nacional, esta realidade alterou-se e passou a assumir alguma expressão, assumindo registos de 4,8 % e 10,2 %, respetivamente, para os anos censitários de 2001 e 2011. Não obstante, e apesar deste incremento significativo da taxa de desemprego que se verifica no concelho, o valor registado no último ano censitário continua a ser inferior ao observado para a sub-região do Baixo Vouga e para o Continente.

No que se observa em relação direta com a taxa de atividade, e tendo como referência os períodos intercensitários ocorridos entre 1991 e 2011, verifica-se que, em 1991 o concelho de Oliveira do Bairro registava uma taxa de atividade [49,4 %] superior à observada à escala da sub-região [46,4 %] e do Continente [44,6 %]. O cenário então observado viria no entanto a alterar-se, registando-se em 2011 no concelho de Oliveira do Bairro uma taxa de atividade [48,1 %] superior à observada para o Continente [47,6 %], mas inferior à verificada para a sub-região do Baixo Vouga [48,6 %].

Uma análise centrada em torno das freguesias do concelho permite observar que a taxa de desemprego assume, em termos relativos, uma maior expressão na freguesia da Palhaça, sendo menos relevante na freguesia de Oiã, o que poderá constituir um reflexo da forte presença da atividade industrial nesta freguesia, na qual a Zona Industrial de Oiã assume um papel de elemento polarizador.

**Quadro 6** – Taxas de atividade e de desemprego nas freguesias de Oliveira do Bairro [2001-2011]

Freguesias	Taxa de Atividade [%]		Taxa de Desemprego [%]	
	2001	2011	2001	2011
<b>Oiã</b>	<b>49,4</b>	<b>49,0</b>	<b>5,3</b>	<b>9,8</b>
Oliveira do Bairro	50,0	51,8	4,4	10,4
Palhaça	47,0	47,2	4,4	11,4
UFBTM	45,8	43,2	4,6	10,4
Concelho	48,2	48,1	4,8	10,2

Fonte: INE, Censos 2001 e 2011 [www.ine.pt]

Esta inferência é de resto sustentada pelo registo da taxa de atividade que se verificava em 2011 na freguesia de Oiã [49,0 %], apenas suplantada pelo registo da taxa de atividade então verificado na freguesia sede de concelho [51,8 %], reflexo do facto de ser nesta freguesia que se concentram grande parte das atividades diretamente associadas a funções de comércio e serviços,

tendencialmente assumidas como sendo as atividades que mais emprego têm vindo a gerar num passado recente.

Uma análise da população empregada segundo os grupos de profissões permite aferir, para o ano censitário de 2011, a existência de uma preponderância clara da população associada ao grupo dos "Operários, Artífices e Trabalhadores Similares", sendo que este grupo representava então cerca de 22 % do efetivo populacional empregado no concelho de Oliveira do Bairro.

Este grupo apresentava nos Censos anteriores [2001] uma representatividade similar [cerca de 25%], sendo no entanto de salientar que à data da realização dos Censos de 1991, o grupo que integrava os "Agricultores e Trabalhadores Qualificados da Agricultura e Pescas" era aquele que maior representatividade assumia [cerca de 28,3%], agregando então um efetivo de 2556 profissionais. Este grupo profissional viria no entanto a registar um significativo decréscimo [cerca de 26%] ao longo do período em análise, indiciando a perda da importância das atividades agrícolas na geração de emprego.

Verificou-se ao longo destes dois períodos intercensitários um crescimento acentuado das profissões que carecem níveis de qualificação superior e de mão de obra mais qualificada. O crescimento ocorrido refletiu uma variação da população empregada afeta ao grupo dos "Especialistas das Profissões Intelectuais e Científicas" em cerca de 80% e de 64% no grupo dos "Técnicos e Profissionais de Nível Intermédio", enquanto a população empregada associada aos grupos do "Pessoal dos Serviços e Vendedores" e "Quadros Superiores da Administração Pública, Dirigentes e Quadros Superiores de Empresas" registaram igualmente incrementos significativos de 55% e 51%, respetivamente.

A análise realizada em torno da estrutura económica do concelho permite inferir a existência de uma tendência progressiva de passagem de um território com características marcadamente rurais para um território onde a presença de ativos industriais se assume cada vez mais densificada, acompanhando assim as dinâmicas que, de uma forma generalizada, têm vindo a observar-se no território nacional num passado recente, com a crescente mecanização da atividade agrícola e consequente perda da população ativa para os setores secundário e terciário.

Verifica-se de facto que o setor terciário é aquele que assume um peso mais significativo enquanto setor empregador da base económica concelhia, absorvendo em 2011 cerca de 56% da população empregada no concelho de Oliveira do Bairro, podendo igualmente considerar-se que o setor secundário assume igualmente uma forte relevância enquanto setor empregador, representando cerca de 42% da população empregada, estando diretamente associado à política assumidamente implementada pelo Município e que resultou na criação de algumas zonas industriais com alguma expressão, sobretudo nas freguesias de Oliveira do Bairro e Oiã.

A dinâmica observada em torno do crescimento da população empregada nestes dois setores de atividade constitui de resto um espelho da forte perda da atividade do setor primário enquanto setor empregador. Este setor empregava no ano censitário de 1991 cerca de 30% da população empregada do concelho. Vinte anos mais tarde, à data dos Censos de 2011, apenas cerca de 2,5% da população empregada do concelho exercia a sua atividade neste setor.

Em resultado da análise orientada em torno dos setores de atividade económica à escala das freguesias, e numa perspetiva do peso da mão de obra empregada em cada freguesia torna-se possível aferir que o setor primário integrava sobretudo ativos residentes na União das Freguesias

de Bustos, Troviscal e Mamarrosa [132 trabalhadores], correspondendo este registo a cerca de 83% do total de ativos do concelho empregados no setor primário e a cerca de 5,2% do total de ativos empregados nesta freguesia.

**Quadro 7** – População empregada por setor de atividade nas freguesias de Oliveira do Bairro [2011]

Freguesias	Setor primário		Setor secundário		Setor terciário		Total	
	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%
<b>Oiã</b>	<b>70</b>	<b>2,1</b>	<b>1458</b>	<b>42,8</b>	<b>1882</b>	<b>55,2</b>	<b>3410</b>	<b>34,3</b>
Oliveira do Bairro	23	0,8	1288	44,4	1590	54,8	2901	29,2
Palhaça	26	2,4	424	38,5	650	59,1	1100	11,1
UFBTM	132	5,2	958	37,9	1437	56,9	2527	25,4
Concelho	251	2,5	4128	41,5	5559	55,9	9938	100,0

Fonte: INE, Censos 2011 [www.ine.pt]

Para o registo total dos ativos do concelho empregados no setor secundário assume um contributo determinante a mão de obra proveniente das freguesias de Oliveira do Bairro e de Oiã, com um contingente de ativos de, respetivamente, 1288 e 1458 trabalhadores, que representava, em 2011, cerca de 66,5% do total de população empregada neste setor ao nível do concelho de Oliveira do Bairro.

Também o setor terciário evidencia um comportamento análogo ao que se observa no setor secundário, encontrando suporte nas freguesias de Oliveira do Bairro e Oiã, as duas freguesias que denotam um maior caráter de urbanidade. De facto, estas duas freguesias possuíam no ano censitário em análise um registo de população empregada no setor terciário de 1590 e 1882 empregados, respetivamente, representado este contingente de mão de obra cerca de 62,5% do total de empregados do concelho de Oliveira do Bairro neste setor de atividade.

## Capítulo III – **Caraterização da Área de Reabilitação Urbana [ARU]**

- 1\_ Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Oiã
- 2\_ Área de Reabilitação Urbana de Oiã

## **1\_ Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Oiã**

### **1.1\_ Fundamentação e Critérios**

De acordo com o diagnóstico desenvolvido no âmbito da fundamentação que sustentou a delimitação das Áreas Urbanas no Concelho de Oliveira do Bairro, o processo de urbanização ocorrido no concelho no período que decorreu durante a vigência do Plano Diretor Municipal aprovado em 1986 foi assumidamente orientada em torno das áreas de expansão dos aglomerados urbanos. Esta tendência, que se intensificou desde então, viria a secundar a realização de potenciais intervenções nas preexistências de edificado mais envelhecido, vindo a culminar numa degradação progressiva da estrutura edificada, sobretudo nas zonas de génese mais antiga.

Não obstante, em concordância com as orientações emanadas pelas políticas nacionais de ordenamento do território e de urbanismo mais recentes políticas, que assumem uma clara restrição à contensão da expansão do solo urbano e a qualificação dos territórios, a 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Oliveira do Bairro, concluída e aprovada em 2015, viria a concretizar algumas destas diretrizes, assumindo como filosofia a promoção e desenvolvimento urbano mais concentrado em torno dos perímetros urbanos então existentes, impondo nesta medida a necessidade de incentivar a qualificação urbana e social, a requalificação de espaços públicos, revitalização do tecido urbano e, por inerência, a salvaguarda e preservação dos núcleos urbanos de génese mais antiga.

Importa assim dinamizar a intervenção nos espaços de maior centralidade central dos principais aglomerados urbanos do concelho, que correspondem às áreas de maior centralidade funcional, e uma vez que é nestes espaços que se encontram ainda presentes alguns valores urbanísticos associados a elementos históricos e arquitetónicos que devem ser objeto de salvaguarda e valorização.

Neste enquadramento, e tendo em presença as diversas fases evolutivas do processo de urbanização do território municipal, é assumida uma necessidade de assegurar uma intervenção integrada no tecido urbano das principais centralidades urbanas do concelho, entre as quais se enquadra Oiã, enfatizando a sua reabilitação urbana sustentada em dois pilares fundamentais, nomeadamente a estrutura edificada e o espaço público.

É neste contexto que viria a ser assumida pela Câmara Municipal de Oliveira do Bairro a delimitação de seis ARU, entre as quais se inclui a ARU de Oiã, sendo esta delimitação fundamentada numa análise das características e das dinâmicas urbanas e sócio funcionais que marca presença no território concelhio.

É precisamente nestas áreas que se encontram localizados alguns equipamentos de utilização coletiva estruturantes, atividades de comércio e serviços, que se assumem de forma inequívoca como elementos funcionais potenciadores de atratividade, importando referir que em conformidade com o modelo de ordenamento estabelecido no âmbito da 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Oliveira do Bairro a ARU de Oiã se apresenta integralmente inserida no perímetro urbano estabelecido para o aglomerado.

Tendo presente o diagnóstico desenvolvido no âmbito da fundamentação de delimitação das ARU no concelho, importará observar que a **delimitação da ARU de Oiã** teve em consideração, tal como observado para as demais ARU delimitadas nos restantes aglomerados do concelho, alguns critérios de avaliação, suportados na identificação dos principais pontos de referência, assim como das principais potencialidades e debilidades que caracterizam o aglomerado. Os **critérios** assumidos tiveram em consideração a identificação de elementos estratégicos localizados no aglomerado, de entre os quais se salientam:

- **1.** Elementos e valores religiosos [igrejas, capelas, cruzeiros];
- **2.** Preexistências de edificado de génese antiga e que em algum momento da história do aglomerado assumiram funções de apoio à prestação de serviço público;
- **3.** Preexistências de edificado possuidoras de interesse patrimonial e identidade histórica relevantes;
- **4.** Elementos urbanos estruturantes e/ou estruturadores e que contribuem ou condicionam a coesão territorial do aglomerado;

Ainda de acordo com o diagnóstico desenvolvido no âmbito do procedimento de fundamentação da delimitação da ARU, e com desígnio de compreender e amenizar as debilidades e problemas que podem ter influência no desenvolvimento da ARU, foram identificadas algumas **questões problemáticas genéricas** e que se assume de certa forma como transversais a todas as ARUs:

- **1.** Degradação generalizada do edificado, revelando a presença de edifícios devolutos, desocupados e em deficiente estado de conservação;
- **2.** Espaços de circulação pedonal deficitários ou inexistentes, neles se incluindo os percursos sem condições para assegurar uma adequada circulação de pessoas com mobilidade condicionada;
- **3.** Espaços públicos inexistentes, inadequados e descaracterizados, incapazes de gerar procura e assegurar a fruição pública a que se destinam;
- **4.** Carências em matéria de espaço pedonais, espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva;
- **5.** Carências de áreas de estacionamento e ocorrência de áreas de estacionamento desordenado;
- **6.** Infraestruturas urbanísticas insuficientes ou inadequadas e capazes de assegurar uma resposta efetiva e adequada às necessidades da população e das dinâmicas e atividades instaladas ou a instalar futuramente;
- **7.** Malha urbana de ocupação linear, sustentada ao longo dos eixos viários estruturantes da mobilidade municipal e supra municipal, onde a coesão dos núcleos urbanos ocorre de forma linear e não nuclear;

- **8.** Desaparecimento de atividades económicas associadas ao comércio tradicional e de base local;
- **9.** Inexistência de programas de incentivo à reabilitação dos espaços públicos e do edificado.

No sentido de promover e potenciar a identidade e o desenvolvimento da ARU delimitada, foi assumido enquanto **critério de referência** a apreensão do conhecimento relativo às principais tendências e vocações, sendo neste particular de salvaguardar uma abordagem **em torno das questões seguintes**:

- **1.** Presença de alguns serviços e equipamentos de utilização coletiva relevantes para a vivência urbana do aglomerado;
- **2.** A área delimitada constitui uma área de génese antiga e responsável pelo crescimento e desenvolvimento do aglomerado;
- **3.** Pequena escala do aglomerado;
- **4.** Existência de espaços urbanos com algum grau de consolidação;
- **5.** Presença de elementos históricos, arquitetónicos e urbanos que se assumem enquanto elementos valorizadores do aglomerado;
- **6.** Boas conexões com a rede viária estruturante à escala regional e nacional.

Em síntese, face à degradação da qualidade do ambiente urbano, é assumida a importância de promover a realização de intervenções capazes de garantir a implementação de estratégias municipais de valorização urbanística e que favoreçam, de forma concertada e integrada, a reabilitação urbana, razão pela qual a delimitação da ARU de Oiã irá possibilitar e **enquadrar, entre outras intervenções**:

- **1.** Valorização de um melhor urbanismo, de contenção e sustentável;
- **2.** Reabilitação e manutenção do tecido edificado com deficiências num melhor estado de conservação;
- **3.** Consolidação e qualificação do tecido urbano, com melhoria das condições de acessibilidade e de mobilidade;
- **4.** Requalificação e valorização dos espaços públicos;
- **5.** Reforço e preservação da identidade territorial;
- **6.** Reforço da atratividade do município na região em que se enquadra.

## 1.2\_ Objetivos Estratégicos

A proposta de delimitação da ARU de Oiã teve em consideração o respetivo enquadramento legal, que lhe é conferido pelo RJRU<sup>6</sup>, dela constando, assim, a identificação do conjunto de objetivos estratégico a prosseguir. Tendo presentes as problemáticas identificadas no âmbito do documento de suporte à fundamentação da delimitação das ARU para o concelho de Oliveira do Bairro, importa determinar para os principais aglomerados urbanos do aglomerado, entre os quais se inclui Oiã, os principais objetivos estratégicos e medidas a implementar para promover uma dinamização efetiva e eficaz da regeneração, reabilitação e valorização do tecido edificado e respetivos espaços públicos do aglomerado. Neste âmbito, e tendo em vista a promoção de melhores condições urbanísticas e ambientais capazes de assumir um contributo efetivo para a requalificação do aglomerado urbano de Oiã, foram assumidos no âmbito da delimitação da respetiva ARU os **objetivos estratégicos** seguidamente elencados.

**Quadro 8** – Objetivos estratégicos e medidas a implementar

<b>Objetivos estratégicos</b>	<b>Medidas a implementar</b>
<b>1. Preservação da memória</b>	Recuperação e reabilitação do edificado e espaços públicos existentes, de forma a manter a identidade local
	Valorização do património histórico e cultural existente, enquanto elemento estruturante para a manutenção da identidade e reforço da diferenciação urbana
	Reabilitação dos principais elementos identitários na ocupação urbana que integram a memória coletiva da centralidade urbana do aglomerado
<b>2. Promoção da reabilitação físico-funcional</b>	Promoção da melhoria das acessibilidades, através de uma gestão da via pública e dos espaços de circulação pedonal e viária, incluindo a implementação dos critérios da mobilidade condicionada
	Definição e implementação de estratégias capazes de estimular a reabilitação do edificado degradado, devoluto ou funcionalmente desadequado às atuais exigências
	Garantir o bom funcionamento das infraestruturas urbanas, designadamente através da sua modernização ou qualificação
	Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados
<b>3. Regeneração dos espaços públicos</b>	Promoção do potencial lúdico e recreativo do centro urbano do aglomerado, nomeadamente através da definição de redes de espaços verdes e de circulação pedonal, numa lógica de complementaridade de funções implícitas à apropriação e fruição desses espaços por parte da população
	Garantir índices mais elevados de qualidade de vida através da requalificação dos espaços verdes, dos espaços públicos e dos equipamentos de utilização coletiva
<b>4. Coesão Intermunicipal</b>	Promoção da competitividade do centro urbano do aglomerado, nomeadamente através da reabilitação/redimensionamento das redes de infraestruturas urbanas e da potenciação da qualidade do ambiente urbano e dos espaços exteriores de utilização coletiva
	Promoção da sustentabilidade económica, ambiental, recreativa e social dos espaços urbanos que potenciam a vivência urbana e a procura de edificado habitacional ou comercial
<b>5. Apoio aos privados</b>	Atribuição de benefícios fiscais aos privados, como incentivos à reabilitação do seu património
	Criação de condições de atratividade dos espaços públicos, como forma de promover a dinâmica imobiliária

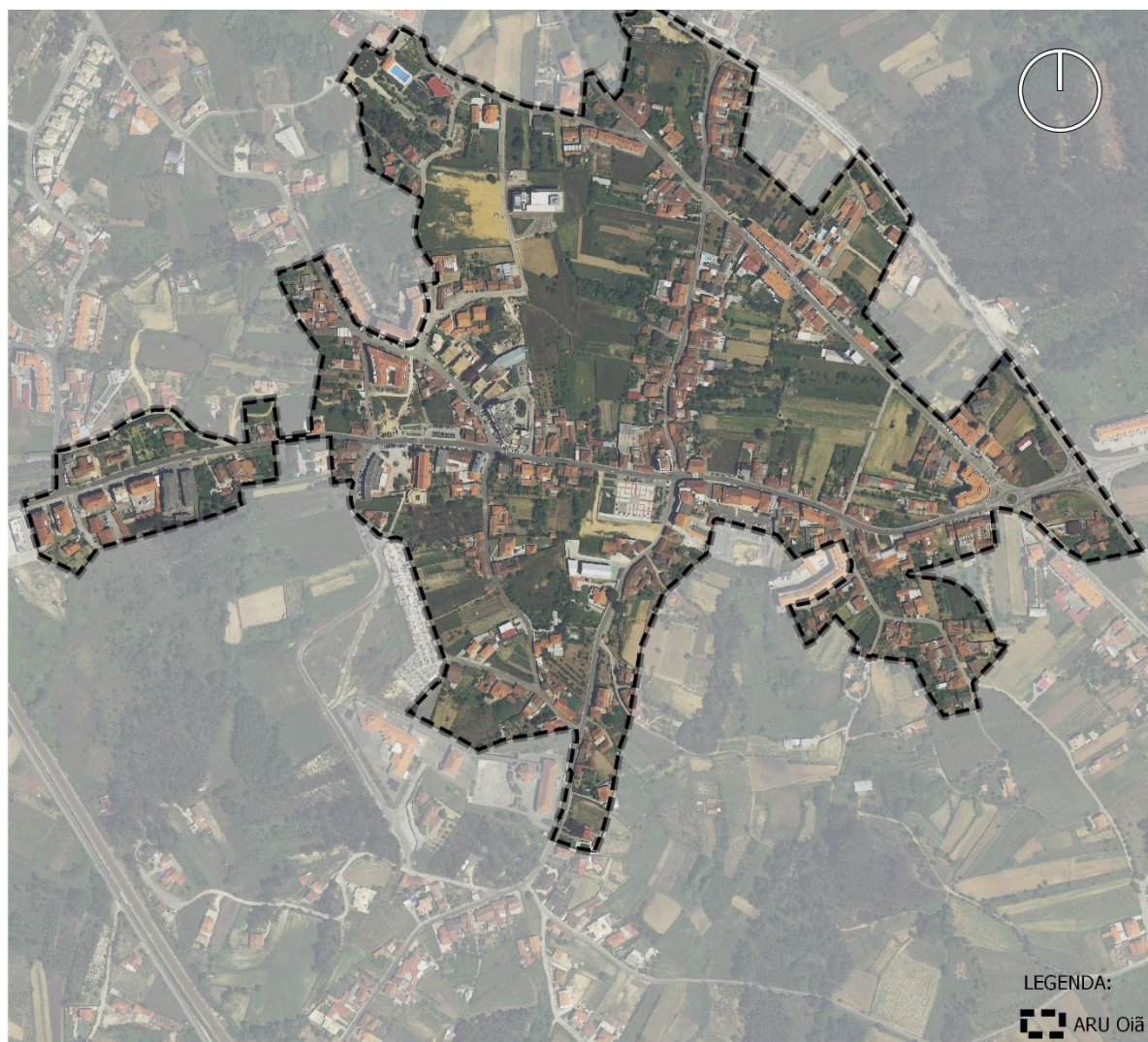
**Fonte:** Delimitação de Seis Áreas de Reabilitação Urbana para o Concelho de Oliveira do Bairro – Memória Descritiva [adaptado]

<sup>6</sup> Vd. alínea a) do n.º 2 do artigo 13º.

Ao assumir a delimitação da ARU de Oiã, o Município de Oliveira do Bairro assume, assim, a prossecução de uma política de reabilitação urbana, encarando a presente ARU e o PERU que a ela se encontra associado como instrumentos imprescindíveis para a consolidação e desenvolvimento do aglomerado, contribuindo desta forma para a criação de condições capazes de gerar atratividade à instalação de novas atividades económicas e serviços, com o conseqüente reforço da competitividade e criação de empregos, cada vez mais essenciais à atração e fixação de residentes.

## 2\_ Área de Reabilitação Urbana de Oiã

A ARU delimitada em Oiã compreende a área territorialmente delimitada no aglomerado urbano que justifica a realização de intervenção, a concretizar através de uma operação de reabilitação urbana. A delimitação proposta abrange uma superfície territorial de 48,79 hectares, incidindo sobre uma área que observou uma significativa dinâmica construtiva num passado recente, que viria a orientar a estruturação de uma malha urbana de tipologia linear e contínua.



**Figura 7** - Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Oiã

A malha urbana apresenta-se densificada em torno das principais vias que servem as acessibilidades do aglomerado, observando-se aí a presença das volumetrias de edificado que assumem maior expressão. Nas zonas com menor proximidade ao centro e aos eixos viários mais relevantes o grau de consolidação da estrutura edificada assume menor expressão, estando o edificado sobretudo associado à presença de edifícios de tipologia unifamiliar com um ou dois pisos, que se intercalam com a presença de espaços não edificados com alguma expressão.

Assume particular expressão enquanto elementos estruturantes e estruturadores das ocupações presentes no aglomerado o traçado da EN 235, parcialmente coincidente com o limite nordeste da ARU, bem como as ruas Dr. Ângelo Graça e Eng.º Agnelo Prazeres ambas integradas no troço da EM 333 que assegura a ligação entre Oiã e a Palhaça.

Para além destes dois arruamentos integrados neste eixo viário estruturante à escala municipal, a área delimitada pela ARU de Oiã integra ainda um considerável conjunto de arruamentos urbanos, que se identificam no quadro seguinte.

---

**Quadro 9 – Arruamentos existentes na ARU de Oiã**

---

**Arruamentos integrados na ARU**

---

Largo do Cruzeiro

---

Rua 1.º de novembro

---

Rua 30 de junho

---

Rua Conde de Águeda

---

Rua da Brejeira

---

Rua da Escola C+S

---

Rua da Tuna Oianense

---

Rua das Cavadas

---

Rua das Hortas

---

Rua do Agro

---

Rua do Cascão

---

Rua do Colégio

---

Rua do Val Pessegueiro

---

Rua do Vieiro

---

Rua Fonte do Lugar

---

Rua Padre Resende

---

Rua Engenheiro Agnelo Prazeres

---

Travessa da Escola Primária

---

Travessa da Fonte

---

Travessa da Lavoura

---

Travessa do Centro Cívico

---

Travessa Padre Abel

---

Os espaços públicos qualificados existentes em Oiã são escassos, resumindo-se essencialmente ao Largo de S. Simão e à Praça do Cruzeiro. As complementaridades em matéria de fruição desta tipologia de espaços são no entanto asseguradas pela presença de uma das áreas de referência do concelho em matéria de infraestruturas de recreio e lazer, nomeadamente o Parque do Vieiro, localizado na zona norte da área de intervenção.

Em matéria de acessibilidades são identificados na área de abrangência da ARU alguns constrangimentos, estando estes sobretudo associados a carências em matéria de áreas especificamente vocacionadas para a circulação pedonal em inúmeros arruamentos ou decorrentes da existência de passeios incapazes de garantir o cumprimento os parâmetros mínimos de dimensionamento adequados a uma circulação segura.

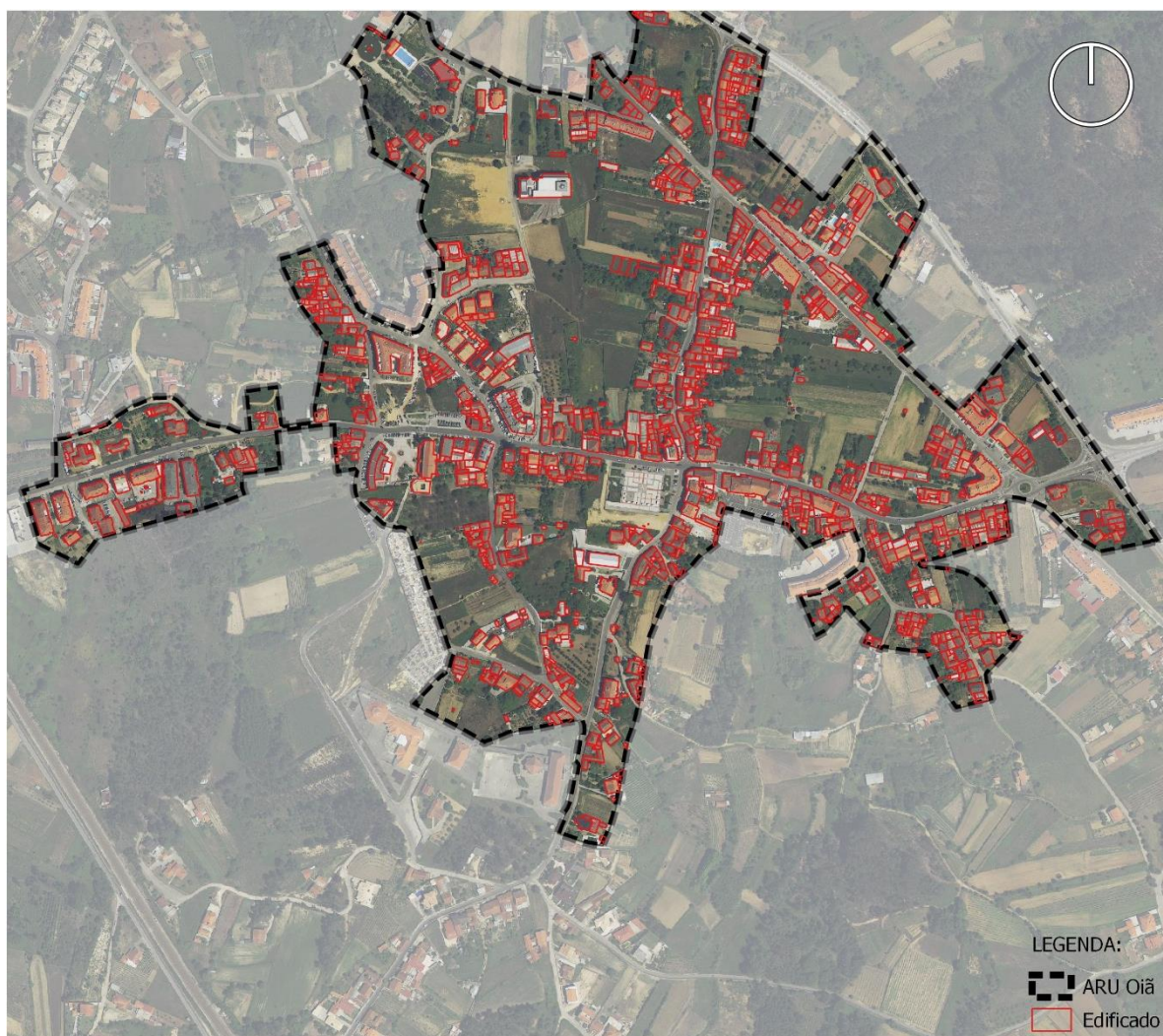


**Fotografia 1** – Igreja Matriz de Oiã

No que se observa em relação com a presença de elementos patrimoniais na área de abrangência da ARU importa salientar a presença da Igreja Matriz de Oiã, dedicada a São Simão, o cruzeiro, bem como os edifícios associados às antigas escolas de Oiã e ao posto dos CTT.

## 2.1\_ Caraterização Urbana

Em termos de identidade urbana é legítimo afirmar que a área de intervenção delimitada pela ARU de Oiã integra a área central do aglomerado, bem como algumas áreas de periferia, algumas das quais associadas refletem uma expansão urbana resultante da forte dinâmica imobiliária ocorrida na freguesia num passado relativamente recente. De facto, a vila de Oiã, a par da cidade de Oliveira do Bairro, são assumidamente os dois aglomerados do concelho de maior relevância funcional e que apresentam maiores índices de crescimento urbano. A dinâmica observada em Oiã resulta sobretudo da sua proximidade ao traçado da EN 235 e das mais-valias geradas pelas acessibilidades geradas, não só à sede de concelho mas também, e sobretudo, à cidade de Aveiro.



**Figura 8** - Estrutura edificada na Área de Reabilitação Urbana de Oiã

A estruturação da malha urbana do aglomerado surge assim ancorada no traçado deste eixo viário estruturante, que se desenvolve imediatamente a nascente, mas também em torno do traçado da EM 333, caracterizando-se ainda por uma forte presença de edifícios de tipologia unifamiliar associados à função residencial.

Este carácter urbano de baixa densidade é no entanto pontuado pela existência de áreas onde assume já uma visível prevalência a presença de edificado associado a tipologias de habitação plurifamiliar, sobretudo em redor dos eixos viários que assume uma maior relevância na estruturação do aglomerado.

O surgimento destas tipologias de edificado reflete uma tendência de verticalização na construção dos edifícios mais recentes, resultado do fenómeno especulativo associada à dinâmica imobiliária que se fez sentir num passado relativamente recente, de forma semelhante ao ocorrido na sede de concelho.

## **2.2\_ Caracterização da Estrutura Edificada**

No que se observa em relação direta com a estrutura edificada que se encontra presente na área de intervenção abrangida pela ARU de Oiã, importa considerar, em linhas gerais, a existência de algumas unidades de edificado que se encontram em avançado estado de degradação, situação que conduzirá a um estado de ruína, caso não venham a ser realizadas as necessárias intervenções com caráter de urgência.

Estas situações, embora pontuais, estão em regra associadas a edificações de génese mais antiga e desocupadas, e surgem ainda reforçadas pela presença de algum edificado que se apresenta já em estado de ruína, igualmente associado a construções de génese mais antiga e com sistemas construtivos mais suscetíveis ao surgimento de patologias tendencialmente geradoras de debilidades construtivas.

Existem no entanto situações de edificado que, embora em mau estado de conservação, são ainda suscetíveis à realização de intervenções de reabilitação capazes de gerar as condições de habitabilidade adequadas e necessárias à sua fruição.

Em linhas gerais, a estrutura edificada presente em Oiã não pode ser dissociada da estruturação das principais vias que servem o aglomerado e com a relevância funcional que estas apresentam em termos de rede viária concelhia, sendo disso um exemplo a EN 235 e a EM 333 [ruas Eng.º Agnelo Prazeres e Dr. Ângelo Graça].

São precisamente estes eixos viários de maior relevância [e em particular a EM 333] que assumem um papel determinante na estruturação do povoamento concelhio e no crescimento do aglomerado urbano, em torno deles se registando a presença das maiores densidades construtivas e a localização das principais atividades complementares da função residencial predominante, nomeadamente comércio e serviços de base local, atividades que assumem um papel determinante na geração de dinâmicas territoriais.

Esta densidade construtiva e funcional vai diminuindo em função do afastamento aos principais eixos viários e centralidades urbanas, resultando invariavelmente na existência de núcleos de edificado destinados a habitação unifamiliar com um ou dois pisos que se assume como única tipologia de ocupação.

Por força da localização que apresenta, será de assumir que praticamente toda a estrutura edificada presente na área de intervenção da ARU de Oiã é servida pelas diversas redes de infraestruturas presentes no aglomerado sendo, nesta medida, garantidas os requisitos apropriados às indispensáveis e necessárias condições de habitabilidade.

### 2.3\_ Estado de Conservação

Em resultado da análise realizada em torno do conjunto edificado presente na área de intervenção abrangida pela ARU de Oiã, torna-se possível concluir que uma larga maioria dos edifícios se apresenta num estado de conservação razoável ou bom. Na realidade, cerca de 93% do total dos edifícios identificados encontra-se nesta situação, correspondendo este registo a cerca de 37,5% do edificado associado a um estado de conservação bom e aproximadamente 55,5% num estado de conservação razoável.

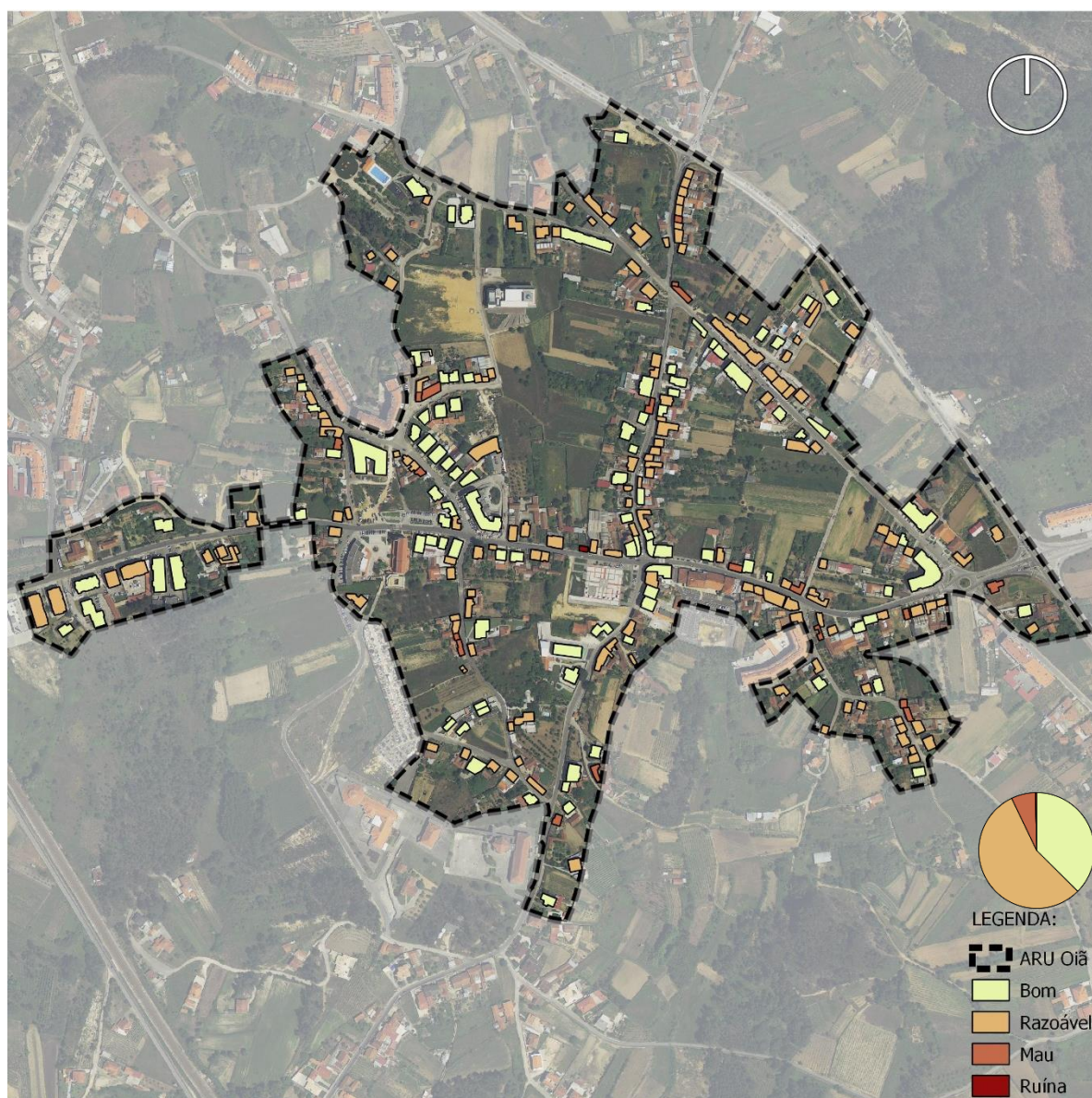


Figura 9 - Estado de conservação do edificado na Área de Reabilitação Urbana de Oiã

Estes edifícios, pelo carácter dominante que observam, estão presentes por toda a área de intervenção, sendo a sua presença sobretudo notória nas áreas urbanizadas de génese mais recente. Assumem expressão algumas áreas que se desenvolvem na proximidade do traçado da EN 333, nomeadamente na zona poente da área de intervenção, na envolvente próxima do traçado da Linha do Norte, e também, numa zona mais central, na envolvente imediata da rua Eng.º Agnelo Prazeres e Rua Fonte do Lugar. Na sua generalidade, o edificado que se apresenta num estado de conservação razoável e bom está predominantemente associado à presença de construções de génese mais recente e associadas a sistemas construtivos e materiais de construção mais modernos, estando por esta razão menos sujeitos à ocorrência de patologias construtivas. Apesar deste estado de conservação predominantemente bom ou razoável, a área de intervenção apresenta igualmente algum edificado que se encontra degradado, podendo o seu estado de conservação ser classificado como mau ou mesmo ruína.

Verifica-se que cerca de 7% [36 edifícios] do total dos edifícios identificados na área de intervenção se encontra em mau estado de conservação e que apenas um edifício se apresenta em estado de ruína. A presença deste edificado assume uma expressão menos relevante, sobretudo quando observado o registo total de edifícios identificados, marcando sobretudo presença ao longo de alguns arruamentos de menor relevância na hierarquia da estrutura viária que serve as acessibilidades e mobilidade interna da área de intervenção. Importará referir contudo a existência de um edifício que se encontra em mau estado de conservação e que assumiu no passado alguma notoriedade, nomeadamente o Colégio de Oiã, localizado na zona nascente da área de intervenção, na envolvente próxima do cruzamento da EN 333 com a EN 235.

**Quadro 10** – Caracterização do edificado em ruína e em mau estado de conservação

Indicador	Estado de Conservação		
	Mau	Ruína	
N.º de Pisos	1	11	0
	2	8	1
	3	0	0
	4	0	0
	5	0	0
Função	Habitação	14	1
	Habitação / Comércio / Serviços	1	0
	Comércio	1	0
	Serviços	0	0
	Armazém	3	0
	Garagem	0	0
	Equipamento	0	0
	Hotelaria	0	0
Data de Construção	Restauração	0	0
	1900-1950	17	1
Sistema Construtivo	A partir de 1950	2	0
	Alvenaria de Pedra	1	0
	Alvenaria de Tijolo	14	1
	Alvenaria Mista	3	0
	Betão Armado	1	0
	Outra	0	0
Ocupação	Ocupado	0	0
	Desocupado	19	1

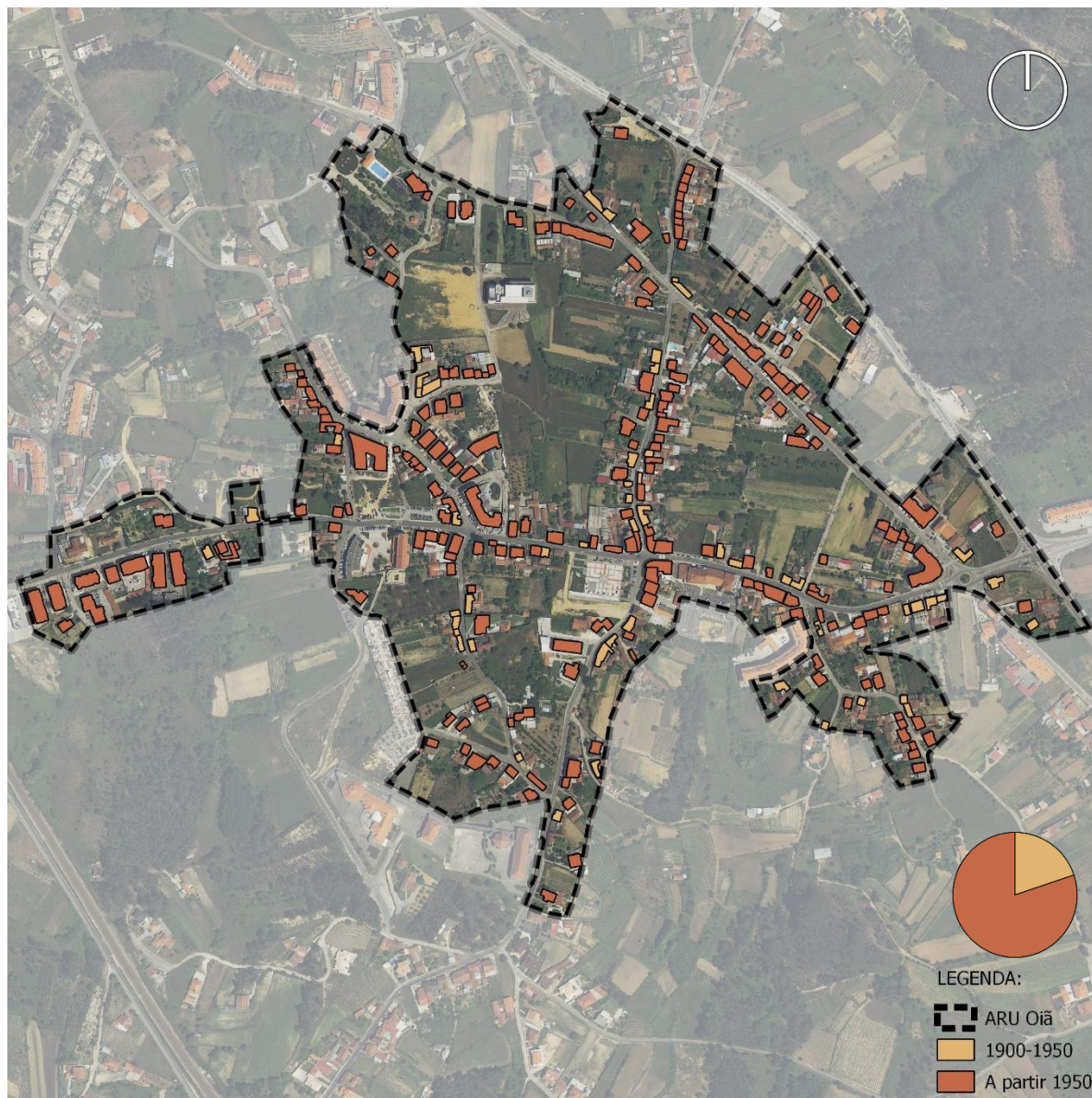
Da análise de informação constante do quadro apresentado, onde são resumidas as características dos edifícios identificados como estando em mau estado de conservação ou em estado de ruína, torna-se possível concluir que este se encontra associado à presença de edifícios com um e dois pisos acima da cota de soleira, predominantemente associados a funções de cariz residencial [cerca de 75%].

Os estados de conservação que caracterizam estes edifícios não podem em momento algum ser dissociados da idade que apresentam, constatando-se que, na sua maioria, os edifícios em mau estado de conservação ou em estado de ruína foram construídos entre 1900 e 1950 [90%], estando assim o seu sistema construtivo maioritariamente associado à alvenaria de tijolo [75%].

Em razão das debilidades que este edificado apresenta, e face à diminuição efetiva das suas condições de habitabilidade, será de assumir uma referência expressa ao facto que a totalidade dos edifícios identificados como estando em mau estado de conservação ou em estado de ruína se encontram desocupados.

## 2.4\_ Data de Construção

Resulta da análise da estrutura edificada em função da sua data de construção a constatação que a área de intervenção abrangida pela ARU de Oiã é sobretudo caracterizada pela presença de edifícios com data de construção posterior a 1950, os quais representam cerca de 80% do total de edifícios identificados.



**Figura 10** - Data de construção do edificado na Área de Reabilitação Urbana de Oiã

O predomínio deste edificado resultará em grande medida da forte dinâmica construtiva ocorrida em Oiã num passado recente, sobretudo na década de 90 do século passado, uma vez que as boas acessibilidades e a proximidade a Aveiro fizeram de Oiã uma alternativa à procura de habitação de primeira residência, sobretudo num período em que os efeitos do fenómeno especulativo em torno do mercado imobiliário de Aveiro começaram a fazer-se sentir.

Em termos locativos, verifica-se que o edificado de génese mais antiga se localiza sobretudo na envolvente próxima dos eixos viários estruturantes e com maior proximidade ao traçado da EN 235, sendo exemplo o edifício do antigo Colégio de Oiã, presente numa localização próxima do cruzamento da EN 333 com a EN 235, que ocorre imediatamente a nascente.



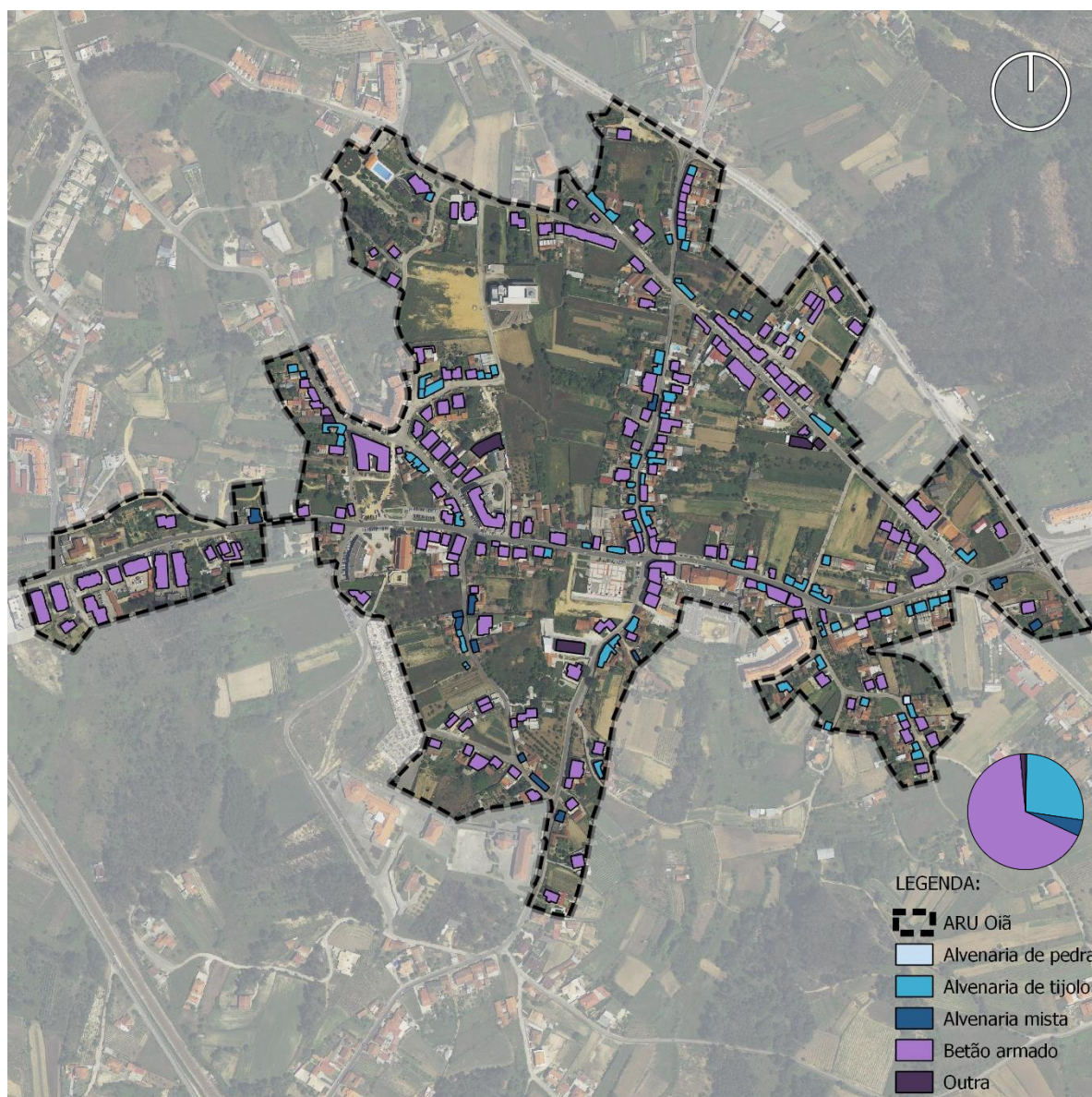
**Fotografia 2** - Antigo Colégio de Oiã

A distribuição do edificado de génese recente assume uma expressão mais difusa, uma vez que este se encontra disseminado um pouco por toda a área de intervenção. Este edificado apresenta uma maior densidade em torno dos eixos viários que assumem uma maior relevância na estruturação do povoamento do aglomerado, sustentando a formação de quarteirões de geometria variável, com significativa expressão territorial, e com interiores que ainda não se apresentam comprometidos em termos de edificado e onde inúmeras vezes os usos e práticas agrícolas são evidentes.

## 2.5\_ Sistema Construtivo

Da análise da informação relativa às características da estrutura edificada existente na área de intervenção abrangida pela ARU de Oiã, torna-se possível concluir que os edifícios em Betão Armado são os mais representativos, estando este sistema construtivo associado a cerca de 67% do total dos edifícios identificados.

Esta tipologia de edificado está disseminada por toda a área de intervenção, marcando presença sobretudo notória em torno dos principais eixos viários e das áreas de génese urbana mais recente, situação que decorrerá das dinâmicas de construção a que o aglomerado assistiu num passado relativamente recente e deste sistema construtivo estar precisamente associada a edificado de construção mais recente



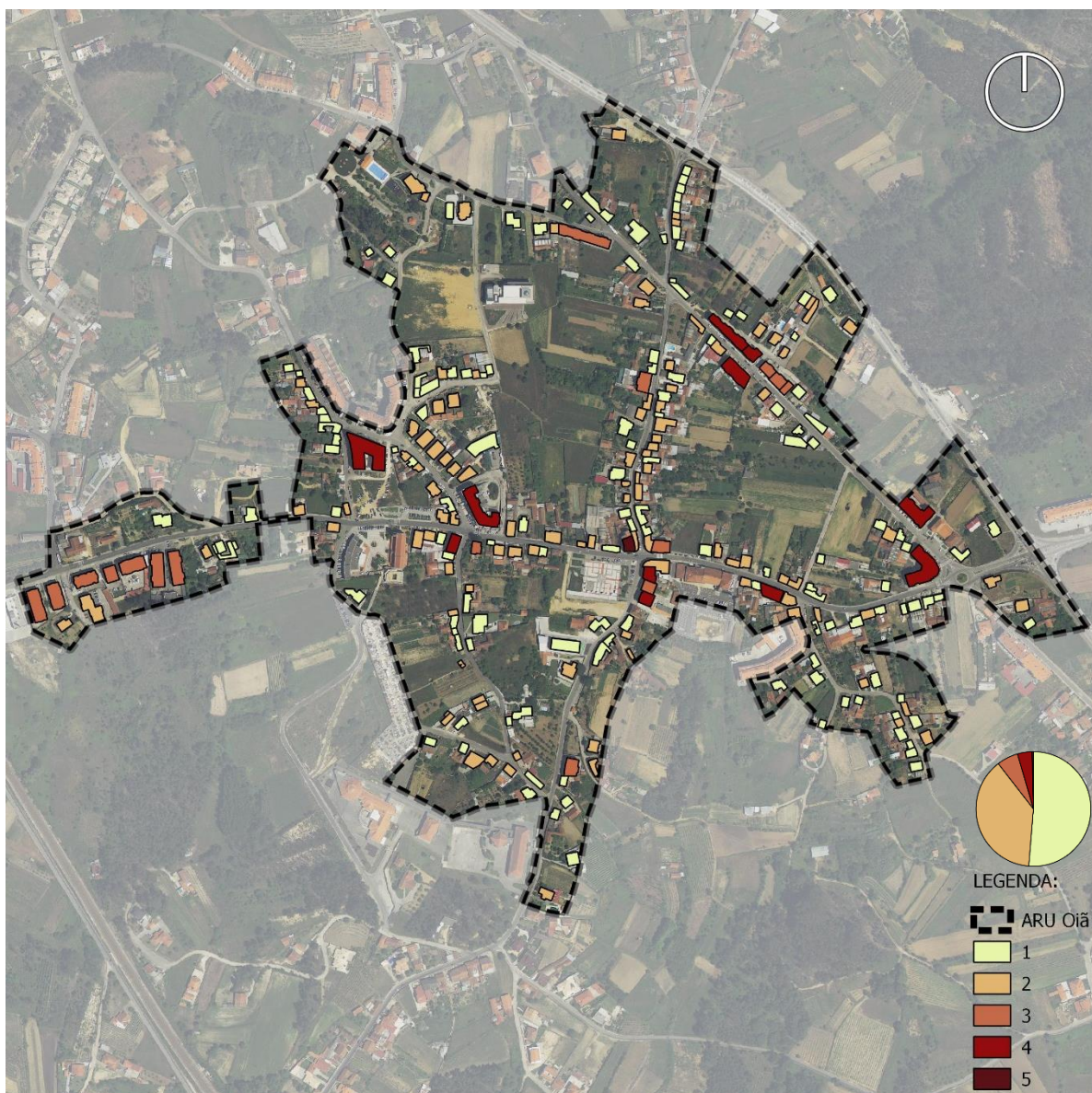
**Figura 11** - Sistema construtivo do edificado na Área de Reabilitação Urbana de Oiã

Assumem igualmente expressão os edifícios em alvenaria de tijolo, associados a uma época de construção mais antiga. Os edifícios associados a este sistema construtivo representam cerca de 27% do total de edifícios identificado na área de intervenção, assumindo uma presença mais notória em áreas menos centrais ou associadas a arruamentos que denotam um carácter menos estruturante.

Os restantes sistemas construtivos registam uma expressão residual, sendo no entanto de destacar os edifícios em alvenaria mista que, embora não assumam uma expressão territorial significativa, representam cerca de 4,5% do total de edifícios.

## 2.6\_ Número de Pisos

No que se observa em relação direta com o número de pisos, verifica-se que a área de intervenção abrangida pelos limites da ARU é sobretudo caracterizada pela presença de edifícios com 1 e 2 pisos acima da cota de soleira. Associados sobretudo a funções de cariz residencial, estes edifícios representam praticamente 90% do total de edifícios identificados, assumindo maior expressão nas áreas de menor proximidade aos eixos viários que assume um papel de eixos viários estruturantes e estruturadores da forma da malha urbana.



**Figura 12** - Número de pisos do edificado na Área de Reabilitação Urbana de Oiã

O edificado com maior expressão volumétrica encontra-se associado às principais centralidades funcionais que se encontram presentes na realidade territorial abrangida pela ARU, assumindo particular visibilidade ao longo do traçado da EN 333 e de algumas vias confinantes, bem como ao longo da rua 30 de junho, cujo traçado se desenvolve em paralelo ao traçado da EN 235 e como tal apresenta uma estreita relação de proximidade.

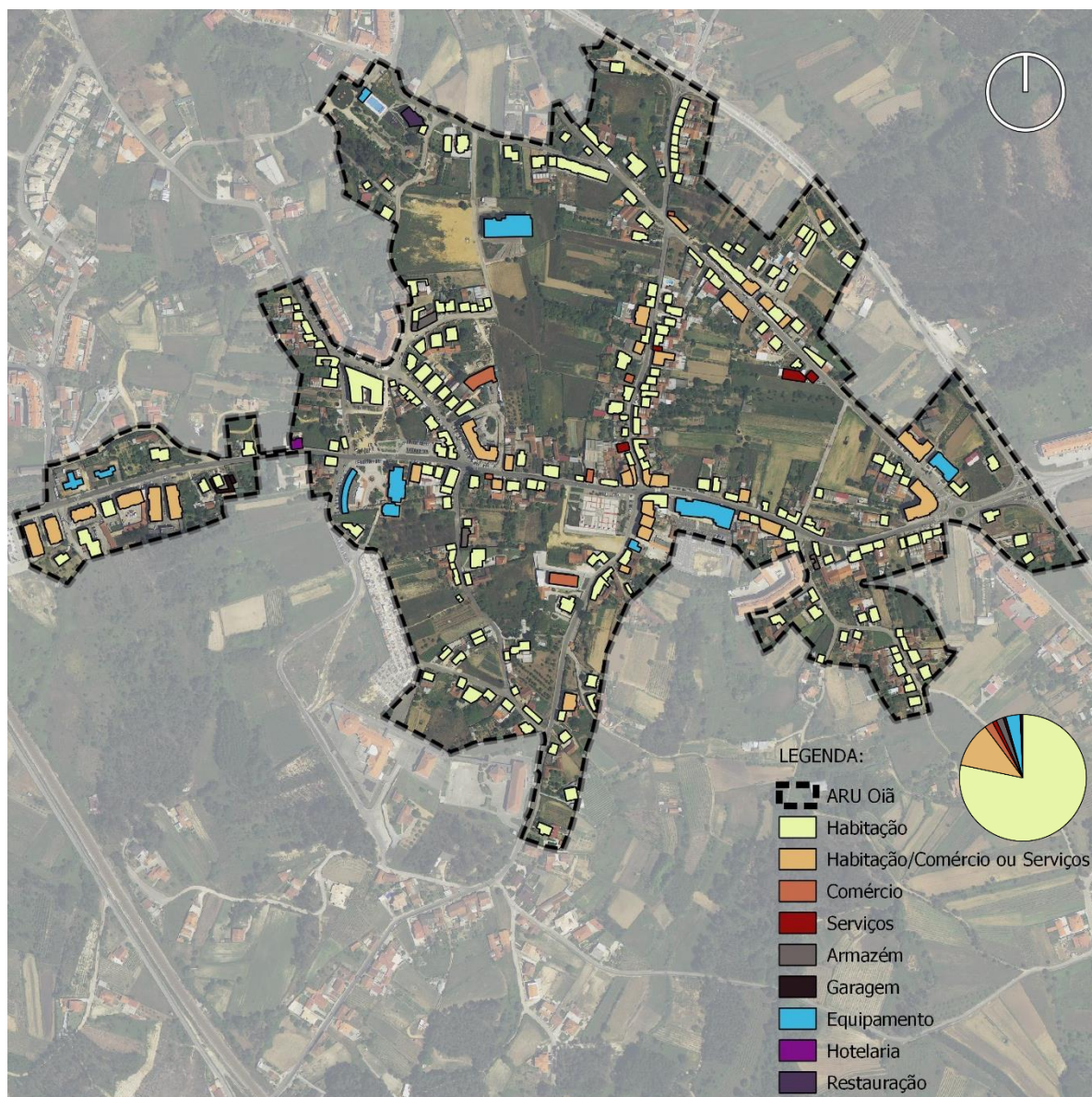


**Fotografia 3** – Tipologias de habitação plurifamiliar, com comércio e serviços

Maioritariamente associada à presença de edifícios com 3 pisos acima da cota de soleira, esta estrutura edificada com maior expressão volumétrica encontra-se predominantemente associada à função residencial, complementada com a existência de áreas complementares de comércio e serviços, que ocorrem sobretudo ao nível do piso térreo.

## 2.7\_ Caracterização Funcional

Em resultado da análise desenvolvida em torno da estrutura funcional que caracteriza a área de intervenção abrangida pela ARU de Oliveira de OIã, torna-se possível concluir uma clara prevalência da função residencial, com um registo de cerca de 78% do total de edifícios exclusivamente associados a esta função, estando estes sobretudo relacionados com a presença de habitações unifamiliares, com um ou dois pisos.



**Figura 13** - Usos na Área de Reabilitação Urbana de OIã

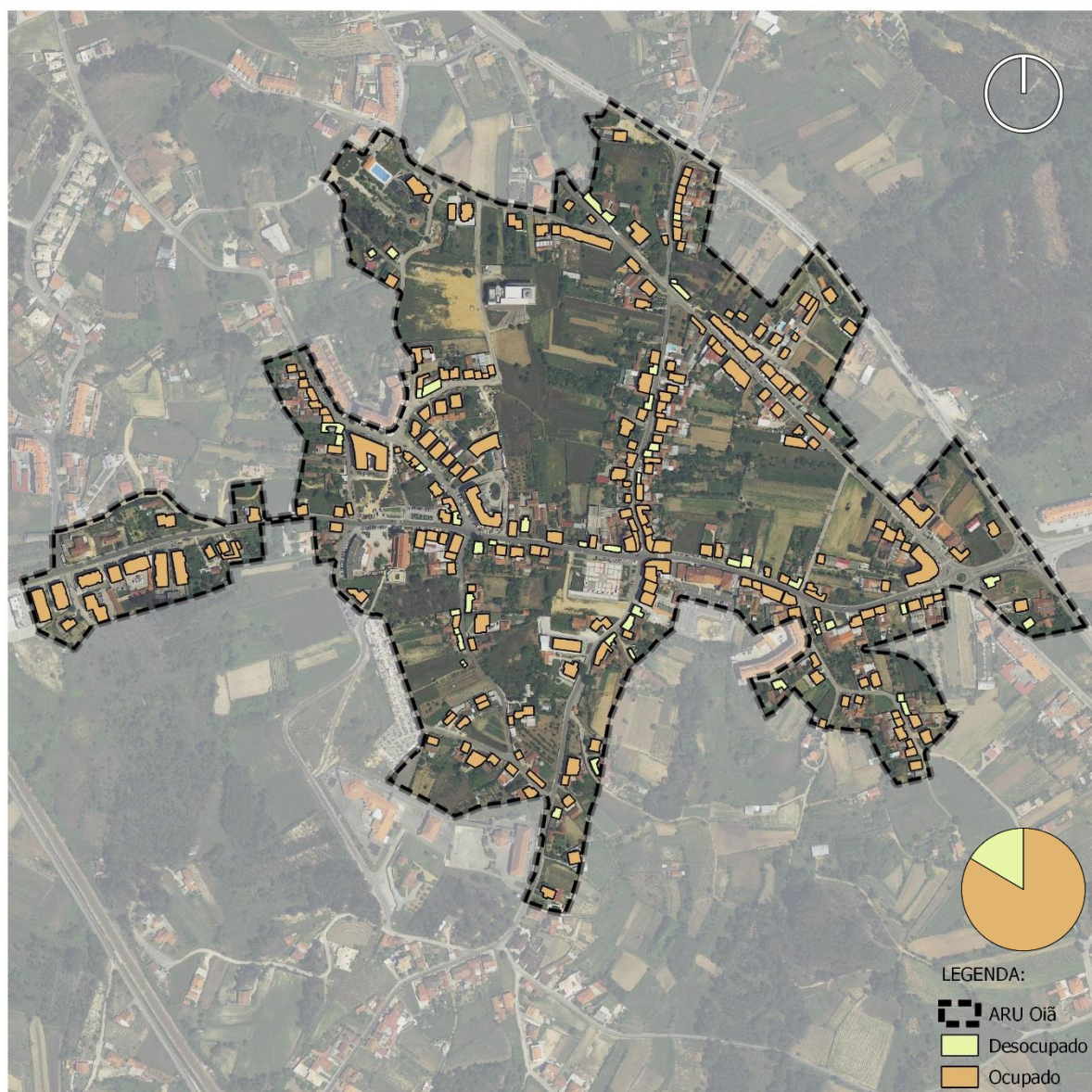
A presença destas tipologias funcionais marca presença em toda a área de intervenção e assume uma maior expressão em torno das principais acessibilidades, sendo ainda complementada através da presença de edifícios de habitação coletiva geralmente associados a coexistências funcionais da função residencial com as atividades de comércio e serviços e que se relacionam diretamente com maiores volumetrias do edificado presente em Oiã.

A localização das unidades de edificado onde se observa esta coexistência funcional está mais circunscrita, assumindo uma relação preferencial com as áreas envolventes dos eixos viários estruturantes, nomeadamente a rua Eng.º Agnelo Prazeres [EM 333] e a rua 30 de junho, cujo traçado apresenta uma maior relação de proximidade com a EN 235.

Esta coexistência funcional que se verifica nesta tipologia de edificado confere à área de intervenção uma centralidade funcional que assume uma forma linear, estruturada em torno destes dois eixos viários, assumindo no entanto uma maior expressão em redor da rua Eng.º Agnelo Prazeres.

É precisamente em torno deste arruamento que se encontra localizado um dos equipamentos de maior relevância da freguesia, nomeadamente o Hospital da Luz – Clínica de Oiã, um equipamento de referência à escala do próprio concelho.

A relevância da rua Eng.º Agnelo Prazeres surge ainda reforçada pelo facto de ser na sua envolvente imediata que localizam alguns dos espaços de utilização coletiva mais estruturantes, nomeadamente o Largo de S. Simão, Praça do Cruzeiro, complementados ainda por uma infraestrutura de recreio lazer de referência à escala concelhia, nomeadamente o Parque do Vieiro, embora numa localização periférica da área central de Oiã, na proximidade do limite norte da área de intervenção delimitada pela ARU.



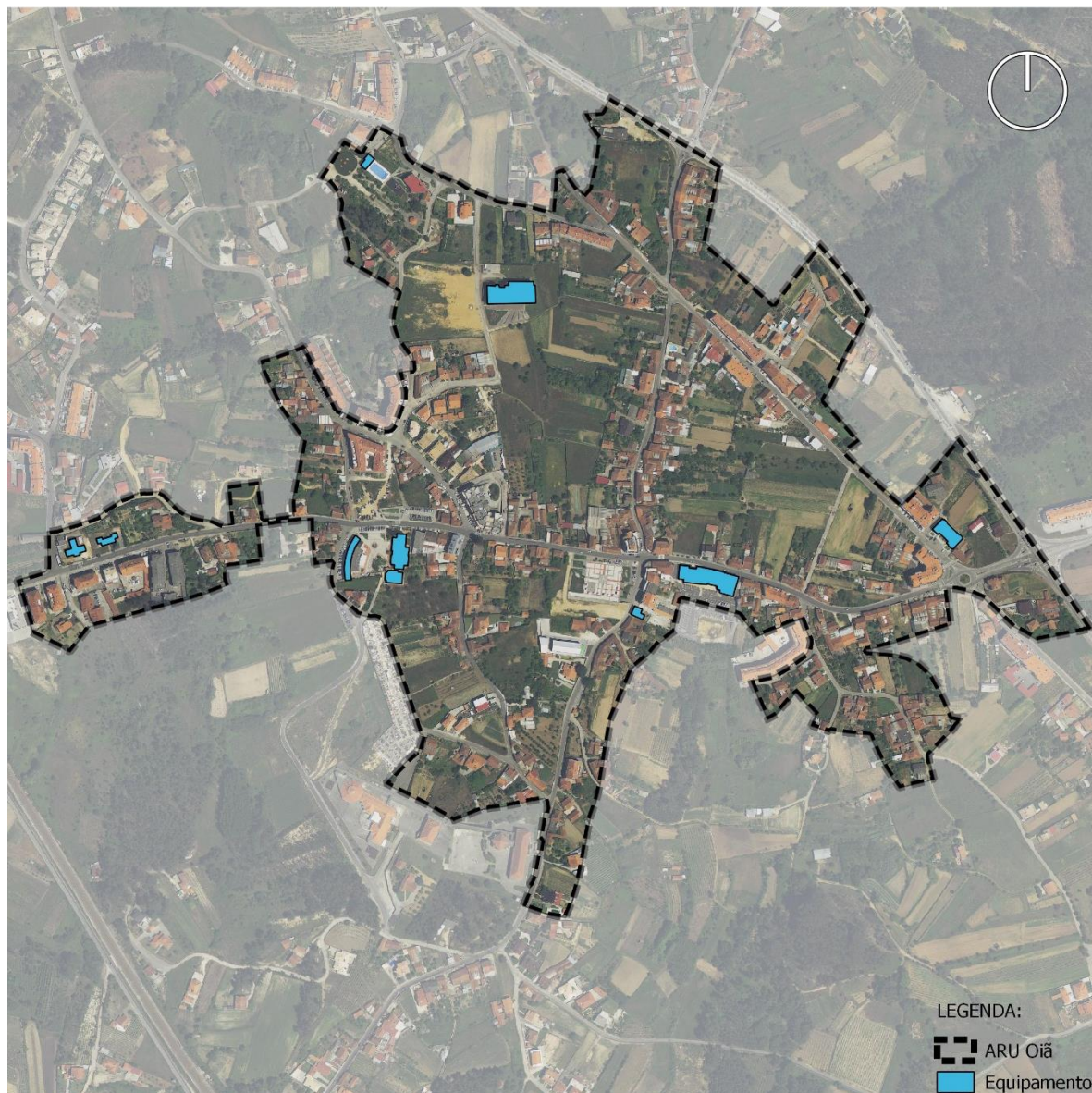
**Figura 14** - Ocupações na Área de Reabilitação Urbana de Oiã

Resulta da análise realizada em torno das ocupações do edificado que se encontra presente na área de intervenção da ARU de Oiã a constatação que uma larga maioria dos edifícios identificados se apresenta ocupada [cerca de 84%].

A presença de edifícios desocupados assume uma expressão pontual e não obedece a um padrão de localização capaz de sustentar a identificação de áreas urbanas residuais em termos de ocupação, sendo no entanto a sua presença mais notória na envolvente de alguns arruamentos que servem unicamente as acessibilidades locais e que não assumem um carácter estruturante.

## 2.8\_ Equipamentos de Utilização Coletiva

Uma análise estabelecida em torno do parque de equipamentos de utilização coletiva existente na área de intervenção delimitada pela ARU de Oiã permite concluir que, apesar de dinâmica urbanística ocorrida num passado recente, esta ainda apresenta alguma debilidade em matéria de equipamentos de utilização coletiva.



**Figura 15** - Equipamentos de utilização coletiva na Área de Reabilitação Urbana de Oiã

De facto, e para além do edifício da Junta de Freguesia de Oiã, no qual se encontram integrados um auditório e o polo de leitura da Biblioteca Municipal, o único equipamento gerador de dinâmicas territoriais dignas de registo está diretamente associado à presença do Hospital da Luz – Clínica de Oiã, uma unidade de saúde privada de referência na freguesia e no próprio concelho.



**Fotografia 4** – Hospital da Luz – Clínica de Oiã

A notoriedade assumida por estes dois equipamentos é reforçada, ainda que pontualmente, com a presença de outros equipamentos, localizados sobretudo em torno do traçado da EN 333, resultando o parque de equipamentos de utilização coletiva na área de intervenção delimitada pela ARU em conformidade com o seguidamente identificado.

**Quadro 11** – Equipamentos de utilização coletiva presentes na ARU de Oiã

<b>Setor</b>	<b>Equipamento</b>
<b>Administração</b>	Junta Freguesia
<b>Cultura</b>	Centro Cívico Eng.º Agnelo Prazeres Auditório + Polo Leitura <sup>7</sup>
<b>Culto</b>	Casa da Paróquia de S. Simão Casa Mortuária Igreja Matriz de Oiã
<b>Desporto</b>	Edifício de Apoio às Piscinas <sup>8</sup>
<b>Saúde</b>	Hospital da Luz - Clínica de Oiã
<b>Outros</b>	OIACELERA Mercado Antiga Escola Primaria

<sup>7</sup> Valências integradas no edifício da Junta de Freguesia de Oiã.

<sup>8</sup> As piscinas e o respetivo edifício de apoio estão integrados no Parque do Vieiro.

## 2.9\_ Espaços Verdes e Outros Espaços Públicos Qualificados

A análise desenvolvida em torno da estrutura de espaços verdes e outros espaços públicos qualificados presente na área delimitada pela ARU de Oiã permite sustentar a conclusão que esta apresenta debilidades em matéria de estruturas de circulação pedonal. As carências observadas estão sobretudo associadas à completa inexistência de percursos pedonais em algumas áreas, assim como a identificação de passeios que não se apresentam adequadamente dimensionados para garantir a segurança da circulação.

Será no entanto de observar que se encontram já presentes na área de intervenção alguns espaços qualificados que merecem uma referência particular. Contam-se entre estes espaços de fruição pública dois espaços que se articulam diretamente com o traçado da rua Eng.º Agnelo Prazeres [EN 333], nomeadamente a Praça do Cruzeiro e, a poente desta, o Largo de São Simão e a Praça do Cruzeiro, que se assume como espaço de enquadramento da Igreja Matriz de Oiã.

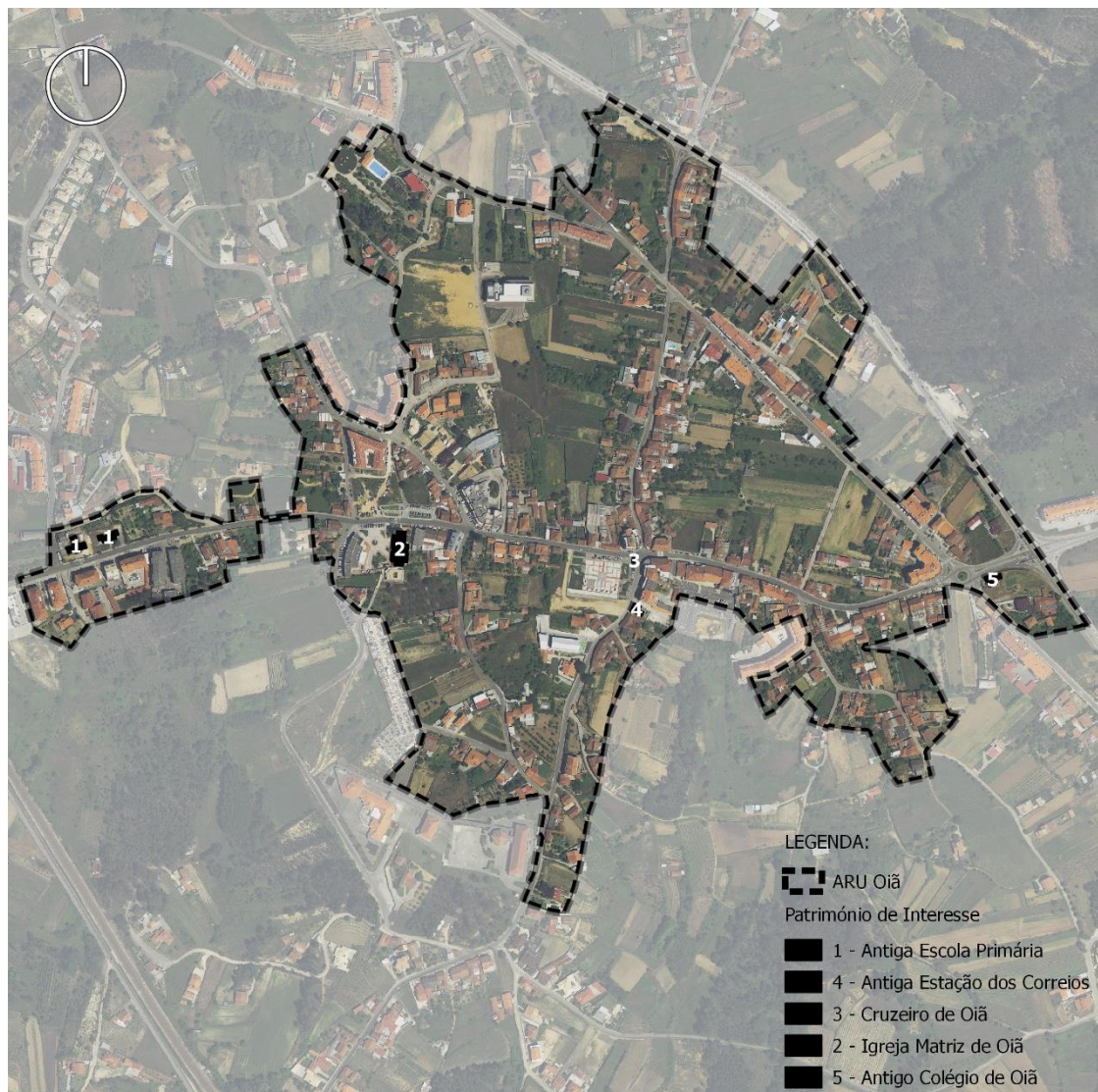


**Fotografia 5** – Parque do Vieiro / **Fonte:** <http://www.rotadabairrada.pt>

De destacar igualmente que a área de intervenção se encontra ainda servida por uma infraestrutura de recreio e lazer particularmente relevante, nomeadamente o Parque do Vieiro. Este parque integra a rede de parques de recreio e lazer que se encontram presentes um pouco por todo o concelho. Localizado no quadrante noroeste da área de intervenção, o parque apresenta uma relação de proximidade relativa com o novo edifício onde se encontra instalada a sede da Junta de Freguesia de Oiã, no qual se encontra integrados um auditório e o polo de leitura da Biblioteca Municipal de Oliveira do Bairro, pelo que o estabelecimento de uma articulação funcional entre estes dois elementos urbano carece de ponderação.

## 2.10\_ Elementos Patrimoniais

Apesar do concelho de Oliveira do Bairro possuir um vasto conjunto de elementos patrimoniais edificados, não estão atualmente identificados quaisquer elementos patrimoniais classificados pela Direção Geral do Património Cultural. O património edificado presente no território concelhio apresenta-se essencialmente constituído por elementos de cariz religioso, caracterizando-se sobretudo pela presença de elementos que espelham a religião, a fé e a crença da população, nomeadamente igrejas, capelas, cruzeiros e alminhas, presentes um pouco por todo o concelho.



**Figura 16** - Elementos patrimoniais relevantes na Área de Reabilitação Urbana de Oiã

A área de intervenção abrangida pela ARU de Oiã reflete um pouco a realidade concelhia em termos patrimoniais, nela se encontrando presentes alguns imóveis de valor arquitetónico que refletem a sua identidade e história e que importa salvaguardar, estando estes sobretudo concentrados em torno de um dos principais eixos viários que sustenta a forma do aglomerado urbano, nomeadamente a EM 333.

## Quadro 12 – Elementos patrimoniais existentes na ARU de Oiã

### Igreja Matriz de Oiã

A atual Igreja de S. Simão de Oiã substituiu uma construção anterior, que se situava no terreiro fronteiro, junto ao cemitério, no final do século XIX. De acordo com a inscrição sobre o portal, a igreja foi inaugurada em 1901. Apesar de apresentar características exteriores interessantes, é no interior, e no seu espólio, que reside o maior interesse deste templo religioso.

O retábulo-mor e os das capelas laterais, bem como o cadeiral e respetivas pinturas são provenientes do extinto convento de eremitas de Santo Agostinho de Santa Ana, de Coimbra. O retábulo-mor, pelas suas dimensões, obrigou ao alargamento da igreja. Todos estes elementos estão datados do final do século XVII.

Do cadeiral, contemporâneo da restante obra de talha e muito modificado para se adaptar às diversas funcionalidades, assume particular destaque as pinturas presentes na capela-mor e nas laterais. Com duas ordens de pinturas, apresenta, entre outros temas, cenas da vida da Virgem, acompanhadas por santos e santas.



### Cruzeiro de Oiã

O Cruzeiro de Oiã encontra-se presente na zona centra de Oiã, tendo sido erigido no largo que atualmente dá nome. Este elemento patrimonial remonta ao século XVII [1639], tendo sido restaurado em 1940.



### Antiga Estação dos Correios de Oiã

Localizado na envolvente da Praça do Cruzeiro encontra-se presente o edifício da antiga Estação de Correios.

Obra da Comissão de Melhoramentos de Oiã, a antiga estação foi inaugurada em 1951, substituindo então o antigo Posto Telégrafo-postal.

Após a transferência da Estação de Correios para instalações mais modernas, o edifício passou a albergar temporariamente outras funções, entre as quais o Polo de Leitura da Biblioteca Municipal de Oliveira do Bairro, estando presentemente desocupado.



### Antiga Escola Primária de Oiã

A antiga Escola Primária de Oiã foi inaugurada em 1934, em resultado de uma antiga pretensão das gentes de Oiã. Anos mais tarde, viria a ser construído um novo edifício, tendo por objetivo substituir uma das três salas do edifício da antiga Escola Primária. Estas instalações serviriam anos mais tarde para o funcionamento da Telescola.



### Antigo Colégio de Oiã

O antigo Colégio de Oiã foi criado pelo Professor Anacleto Pires Fernandes em 1928, vindo a constituir-se como importante polo de ensino e cultura da região, por onde passaram, entre outros nomes relevantes, Arlindo Vicente, notável político e pintor.



**Fonte:** Delimitação de Seis Áreas de Reabilitação Urbana para o Concelho de Oliveira do Bairro – Memória Descritiva [adaptado]



## Capítulo IV – **Estratégia de intervenção**

- 1\_ Estratégia geral de Reabilitação Urbana no município
- 2\_ Estratégia de Reabilitação Urbana para OIÃ
- 2\_ Eixos e Objetivos Estratégicos
- 3\_ Ações Estruturantes de Reabilitação Urbana
- 4\_ Conformidade e Coerência com outros Instrumentos de Planeamento

## 1\_ Estratégia geral para a Reabilitação Urbana no município

A análise dos dados de caracterização apresentados e a reflexão anteriormente desenvolvida sobre este território, assim como os documentos de carácter estratégico produzidos sobre o município de Oliveira do Bairro identificam, com clareza, as marcas e as tendências de evolução recente, o posicionamento ambicionado no quadro de dinâmicas regionais e os desafios necessários enfrentar nos próximos anos.

O quadro seguinte [**análise SWOT**] ilustra e identifica os principais pontos fortes do município e as oportunidades que o contexto e enquadramento regional e nacional oferecem e os principais pontos fracos e ameaças que podem resultar desse mesmo contexto e desse mesmo enquadramento. Qualquer estratégia de desenvolvimento municipal a desenhar e a implementar deve considerar a valorização e exploração dos pontos fortes e enquadrar-se no quadro de oportunidades disponibilizadas pelo contexto regional e nacional. E, claro, por oposição, deve ultrapassar e vencer os pontos fracos mitigando eventuais efeitos que podem decorrer das ameaças próprias do contexto e do enquadramento regional e nacional atuais.

### OLIVEIRA DO BAIRRO [Concelho]

Pontes Fortes [Strengths]	Pontes Fracos [Weaknesses]
<p>Existência de boas acessibilidades, como a IP1/A1 e A17;            Localização geoestratégica no contexto regional;            Dinâmica populacional positiva;            Forte tradição agrícola [vales do Cértima e do Levira];            Elevado nível de industrialização;            Integração na região do vinho e leitão da Bairrada.</p>	<p>Existência de imóveis degradados;            Envelhecimento populacional;            Deficiente conservação e qualificação da extensa rede viária concelhia;            Falta de mão de obra qualificada;            Débil capacidade de afirmação dos produtos endógenos;            Fraca relação da produção agrícola com os processos de transformação.</p>
Oportunidades [Opportunities]	Ameaças [Threats]
<p>Apoio financeiro do quadro comunitário Portugal 2020;            Aposta na regeneração urbana por parte do município;            Novas dinâmicas de investimento associadas ao setor do turismo [enoturismo e turismo de natureza];            Tendência para a preferência por marcas tradicionais e de origem certificada;            Maior visibilidade e procura de espaços tradicionais com excelentes condições ambientais e ecológicas;            Crescente atenção e protagonismo da Região nas áreas da inovação e da tecnologia.</p>	<p>Dificuldade de atração de recursos humanos qualificados;            Risco de deslocalização de empresas;            Desaproveitamento das potencialidades naturais em prejuízo do turismo;            Dificuldade na afirmação de uma imagem e uma marca diferenciadora;            Debilidades económicas nacionais e internacionais;            Incapacidade de mobilização de agentes e de atores no processo de desenvolvimento.</p>

Figura 17 – Análise SWOT

A definição de **políticas municipais de reabilitação urbana** fazem parte e integram o processo de desenvolvimento do município de Oliveira do Bairro. Foi nesse âmbito e com essa preocupação que em 2015 o município de Oliveira do Bairro delimitou 6 Áreas de Reabilitação Urbana [Bustos, Mamarrosa, Oiã, Oliveira do Bairro, Palhaça e Troviscal] procurando imprimir nos principais centros e centralidades urbanas dinâmicas de reabilitação urbana mais consolidadas.

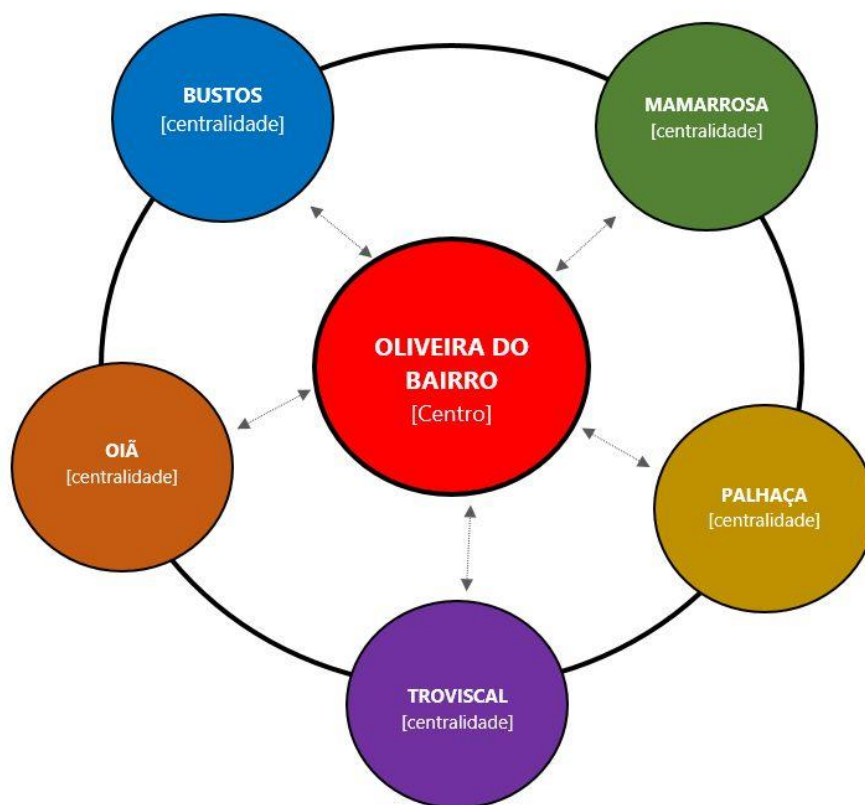
Para promover e dinamizar essa **vontade de reabilitar** o que está em processo de degradação e/ou abandono, o município identificou e programou um conjunto de ações / projetos públicos de requalificação dos edifícios públicos [recuperando-os, reconvertendo-os e integrando-os na vida dos centros e das centralidades] e de requalificação dos espaços públicos, sejam eles vias, percursos, largos, praças ou jardins. Uns e outros, edifícios e espaços públicos, ou serem recuperados e integrados na vida quotidiana dos centros e das centralidades, contribuirão, decisivamente, para a afirmação e oferta de **lugares de encontro e de sociabilidade urbana** que os tornam mais apetecidos e mais propícios à sua fruição. Em consequência espera-se que o **tecido edificado privado acolha novas vontades e novas dinâmicas de reabilitação** em especial no que se refere aos setores do comércio e dos serviços. Aos poucos e progressivamente, os centros e as centralidades irão ganhar nova vida urbana, oferecer maior animação e proporcionar melhores e mais atrativas condições de sociabilidade. Aos poucos os centros e as centralidades afirmarão uma imagem urbana, dos seus edifícios e dos seus espaços, mais qualificados e, logo, mais competitiva.

A estratégia geral de reabilitação urbana para o concelho de Oliveira do Bairro procurou responder à necessidade de definir um enquadramento estratégico e um guião operacional para a atuação concertada sobre o território. Nestas circunstâncias, o concelho apresenta atualmente uma área urbana central e um conjunto disperso de outras microcentralidades urbanas que se mantêm como referências na identidade coletiva de Oliveira do Bairro.

O **modelo de atuação** proposto vem assim ao encontro:

1. Da consolidação urbana do centro da cidade;
2. Da valorização da rede local de centralidades urbanas [propondo a requalificação dos núcleos e eixos que os conectam], tendo em conta as especificidades de cada lugar;

Como tal, a estratégia geral de atuação valoriza a identidade de Oliveira do Bairro, [re]qualificando lugares e paisagens, otimizando os recursos e as infraestruturas instaladas, promovendo redes territoriais associadas a dinâmicas socioeconómicas descentralizadas, que caracterizam o perfil policêntrico do sistema urbano.



**Figura 18** – Sistema urbano policêntrico [Centro e centralidades]

A operacionalização desta estratégia de reabilitação urbana para o município de Oliveira do Bairro consistirá, assim, em identificar e reconhecer a identidade do[s] território[s] [nas suas dimensões urbanas, humanas, sociais, económicas] e promover a sua articulação com as realidades e contextos contemporâneos, incorporando um modelo de reabilitação baseado nas novas formas de habitar, relacionar, trabalhar, lazer, deslocar, entre outras.

Neste âmbito, o **processo de reabilitação passa por potenciar as estruturas existentes, promovendo:**

- 1.** A função residencial, ao reinventar as tipologias de habitação, adaptadas aos novos modelos familiares [os programas de apoio a rendas podem exercer neste aspeto um impulso determinante, facilitando a instalação de novos residentes no centro, dando um pequeno apoio à renda ou promovendo rendas adaptadas] e à procura específica existente [por exemplo, quadros de empresas estabelecidas na região];
- 2.** O espaço público, ao impulsionar o encontro, a sociabilidade e fruição urbanas, associado ao comércio de rua [a análise de casos no contexto europeu e nacional revela a emergência de uma dinâmica de consolidação e regeneração da oferta comercial em espaço urbano e da apetência pela rua como espaço privilegiado de interface com o consumidor];
- 3.** A mobilidade, ao facilitar a deslocação da população, reforçando e estruturando o sistema viário e incorporando diversos meios de transporte em todos os níveis.
- 4.** O recreio e o lazer, associando a dimensão das atividades de fruição cultural e patrimonial com o desenvolvimento de atividades lúdicas;
- 5.** A identidade e autoestima, expressa em atividades e eventos que reforçam a pertença e orgulho na herança oliveirense;
- 6.** O turismo, ao afirmar os centros urbanos como o ponto de partida e chegada para explorar todas as riquezas turísticas [patrimoniais e ambientais] do concelho, devidamente articuladas em rede].

A presente estratégia pretende - para além da introdução e reforço de novos conceitos de mobilidade, gestão do património e vivência do espaço público, - novas dinâmicas sociais e económicas nos centros e nas centralidades urbanas. A intervenção tem como intuito a afirmação desses centros e dessas centralidades como espaço atrativos que fixe e capte novos residentes [invertendo a tendência de perda demográfica] e novos visitantes.

Esta apoia-se na dinamização do designado 'ciclo virtuoso', expresso na figura seguinte, e que traduz a forma como níveis de investimento público e privado podem e devem induzir e motivar novas dinâmicas, um influenciando o outro. Será sempre nesse equilíbrio, entre responsabilidade pública e privada sobre a intervenção e no envolvimento e comprometimento dos agentes institucionais ou outros, que reside a chave do sucesso do processo de reabilitação. É evidente que os programas de apoio financeiro, nacionais ou mesmo estritamente municipais, ajudam a promover e a incentivar a ação.



Pretende-se um conjunto coerente de centralidades que marque pela inovação e pelo dinamismo económico, numa simbiose entre o histórico e o contemporâneo. A verdade é que estas linhas assentam em fenómenos interdependentes: a dinâmica de rejuvenescimento não acontecerá como consequência imediata da melhoria no espaço edificado, é necessária uma dinâmica económica, condições atrativas e uma oferta de serviços que alavanque/acompanhe essa atração para a fixação de população jovem.

Dotar os centros e as centralidades de um perfil mais jovem, inclusivo e atrativo que permita fixar a população. A inovação e o dinamismo cultural serão o foco, assentes num espaço público requalificado e num cenário harmonioso onde o território se ajusta às vivências atuais.

A estratégia de reabilitação assenta, assim, num centro com condições para se afirmar como o elemento federador de um território de ocupação dispersa, que nele concentra grande parte da vida urbana e que valoriza e potencia a memória e o património cultural neles presentes, através de uma dinâmica económico-social capaz de gerar atratividade para a fixação de população jovem. A figura seguinte expressa a oportunidade para promover o processo de reabilitação urbana do centro e da necessidade de envolvimento e articulação entre as ações do **lado público [município]** e **do lado privado [proprietários, inquilinos ou promotores]** e, ainda das instituições e associações.



Figura 20 – A reabilitação urbana e o envolvimento dos vários atores

Efetivamente a definição e implementação de uma estratégia de reabilitação e revitalização do centro e das centralidades urbanas de Oliveira do Bairro exige o **envolvimento e a partilha de responsabilidades** de vários quadrantes:

- 1. O lado público [município]** a quem compete a intervenção sobre a reabilitação e requalificação urbana dos espaços públicos e dos edifícios marcantes que garantam e ofereçam programas adequados e atrativos [promoção do empreendedorismo, da cultura, do lazer entre outros] e, ainda, a quem compete a formulação de políticas públicas que favoreçam e incentivem a ação dos proprietários, promotores ou inquilinos;
- 2. O lado institucional e associativo** a quem competem a reabilitação e requalificação dos seus edifícios mas, também, a programação de atividade e acontecimentos que motivem a atração e a vivência no centro;
- 3. O lado privado [promotores, proprietários e inquilinos]** a quem compete a responsabilidade de reabilitar os edifícios e modernizar os estabelecimentos comerciais e, simultaneamente, promover acontecimentos e atividades capazes de incentivar a vinda e a permanência no centro;

A responsabilidade de ação de qualquer destes lados referidos assume um papel estruturante e indispensável no processo de reabilitação do centro. Somente a articulação e envolvimento de todos pode garantir que o processo de mudança se instale e que as “coisas realmente aconteçam”. A revitalização e reabilitação do centro urbano é um processo e como qualquer processo consome tempo mas que reafirmará, sempre, os valores da identidade e da autoestima coletivas associadas e que fazem parte de cada centro e de cada centralidade.



**Figura 21** – Edifício em mau estado de conservação no centro urbano de Oiã

## 2\_ **Estratégia de reabilitação urbana para OIÃ**

### 2.1\_ **Contexto e dinâmicas de reabilitação**

Para promover a requalificação do seu aglomerado urbano, a Câmara Municipal procedeu à delimitação da ARU de OIÃ, regulada pelo Regime Jurídico de Reabilitação Urbana [RJRU], aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, aprovada em Assembleia Municipal a 12 de fevereiro de 2016 e publicado na 2ª Série do DR n.º 40 de 26 de fevereiro de 2016 [Aviso n.º 2510/2016]. É de salientar que, a Câmara Municipal tem vindo, a apostar, ao longo dos últimos anos, na regeneração da imagem e ambiente urbano do município. No entanto, o estado de conservação de parte do edificado e o baixo nível de qualificação do espaço público, exigem o reforço da aposta na reabilitação e na requalificação.

Na envolvente à Praça do Cruzeiro, na rua da Escola C+S, situa-se a antiga Estação de Correios. Foi inaugurado a 29 de junho de 1951, em substituição do antigo Posto Telégrafo-postal, obra da Comissão de Melhoramentos de Oiã. Após a transferência da Estação de Correios para um local mais moderno, o edifício passou a albergar temporariamente outras funções, entre elas a de Polo de Leitura da Biblioteca Municipal de Oliveira do Bairro. Atualmente encontra-se desocupado. Importa também destacar os antigos edifícios de ensino, tais como a antiga Escola Primária. Esta, foi inaugurada em 21 de janeiro de 1934, apesar de já se encontrar em funcionamento desde outubro do ano anterior. No entanto, a construção deste edifício era já um anseio antigo, com pelo menos 10 anos. Posteriormente, a nascente, foi construído um novo edifício, com duas salas, com objetivo de substituir uma das três salas da escola antiga.

Os espaços públicos existentes resumem-se, essencialmente, ao Largo de S. Simão, Praça do Cruzeiro e Parque do Vieiro, sendo que no que respeita à deslocação pedonal na área de intervenção constata-se que, os passeios que existem não apresentam na generalidade uma largura considerável e regulamentar e não permitem um percurso seguro e contínuo para o peão. À semelhança do que se constata na ARU da Mamarrosa, estamos perante uma zona, onde os principais elementos históricos e patrimoniais reportam-se à Igreja Matriz – São Simão, ao cruzeiro, ao antigo colégio de Oiã, ao antigo edifício dos CTT, bem como às antigas escolas.



**Figura 22** – Espaço público no centro urbano de Oiã

## **2.2\_ Princípios de atuação**

**Oiã não apresenta um centro bem definido** apesar da existência de um conjunto de elementos e acontecimentos urbanos interessantes que motivam e favorecem o encontro e a sociabilidade urbana. Destes salientamos o Parque de Vieiro [parque de lazer bastante procurado na região], a Praça do Cruzeiro [com estacionamento subterrâneo, a necessitar de requalificação física e funcional], a envolvente da Igreja Matriz e mesmo o estacionamento nas traseiras do "Hospital da Luz". A estes acrescem, ainda, edifícios públicos e respetivos envolventes que carecem de requalificação, casos da Junta de Freguesia e da antiga escola primária e pequenos espaços públicos de descompressão e enquadramento urbano.

A **estratégia de reabilitação** urbana da ARU de OIÃ baseia-se assim nas seguintes ações:

- 1.** Na requalificação urbana do eixo Rua Engenheiro Agnelo Prazeres / Rua Doutor Ângelo Graça [intervenção de requalificação ao nível do pavimento, infraestruturas, passeios, tratamento de pequenos espaços públicos e iluminação e mobiliário urbano].
- 2.** Associado à requalificação deste eixo surgem dois espaços públicos estruturantes que importa requalificar: A Praça do Cruzeiro e a envolvente da Igreja Matriz. Trata-se de dois espaços de referência e de vivência urbana que importa afirmar na vida quotidiana dos Oianenses. O reforço da ligação destes dois elementos deve ser equacionada seja através da execução de uma nova via seja através da execução de percursos que os liguem. Além destes espaços referem-se, também, um espaço desqualificado de traseiras [estacionamento do Hospital da Luz] a antiga escola primária que importa requalificar e reconverter a usos marcadamente urbanos.
- 3.** A intervenção sobre estes elementos urbanos ajudará a reforçar e a qualificar o principal eixo urbano da Vila de OIÃ. Mas importa reforçar a definição de um centro. "Trazer" o Parque do Vieiro para o centro é aposta estratégica. Trata-se de um Parque Urbano bastante procurado pelas gentes do concelho mas também dos concelhos vizinhos. Os espaços de sombra, de merendas, a piscina e o bar constituem elementos de atracção que têm despertado o interesse da população da região.
- 4.** A estratégia assume a necessidade de se requalificar [ao nível da imagem e da funcionalidade] as ruas Fonte do Lugar e Tuna Oianense, ligando, assim, fisicamente este espaço ao centro. Mas essa aposta deve ser complementada com a intervenção de requalificação da envolvente do edifício da Junta de Freguesia e com a execução de uma extensão de Parque que estabeleça a ligação Parque do Vieiro – Junta de Freguesia – Parque Urbano – Praça do Cruzeiro. [Refere-se que esta intenção se encontra já em fase de estudo].
- 5.** Com este novo "corredor verde", com as intervenções de requalificação urbana referidas e com a requalificação, também, da Rua Conde de Águeda, OIÃ fica com um centro bem definido e reforçado. E, obviamente, espera-se que a acompanhar este processo de requalificação da imagem urbana de OIÃ e a afirmação do carácter de centro e de centralidade urbanas produzem dinâmicas indutoras de motivação para a reabilitação do parque edificado privado.

Por outro lado, enquanto componente fundamental do sistema urbano policêntrico, será portanto vital a reafirmação do centro da Vila de OIÃ como elemento integrado e conectado no sistema, que contribui para a estruturação em rede das diferentes polaridades urbanas, segundo uma lógica dinâmica de aprofundamento das complementaridades e de criação de sinergias com o centro da cidade de Oliveira do Bairro.

Assim sendo, são assumidos como **princípios de atuação estratégicos** para a reabilitação urbana na ARU de OIÃ:

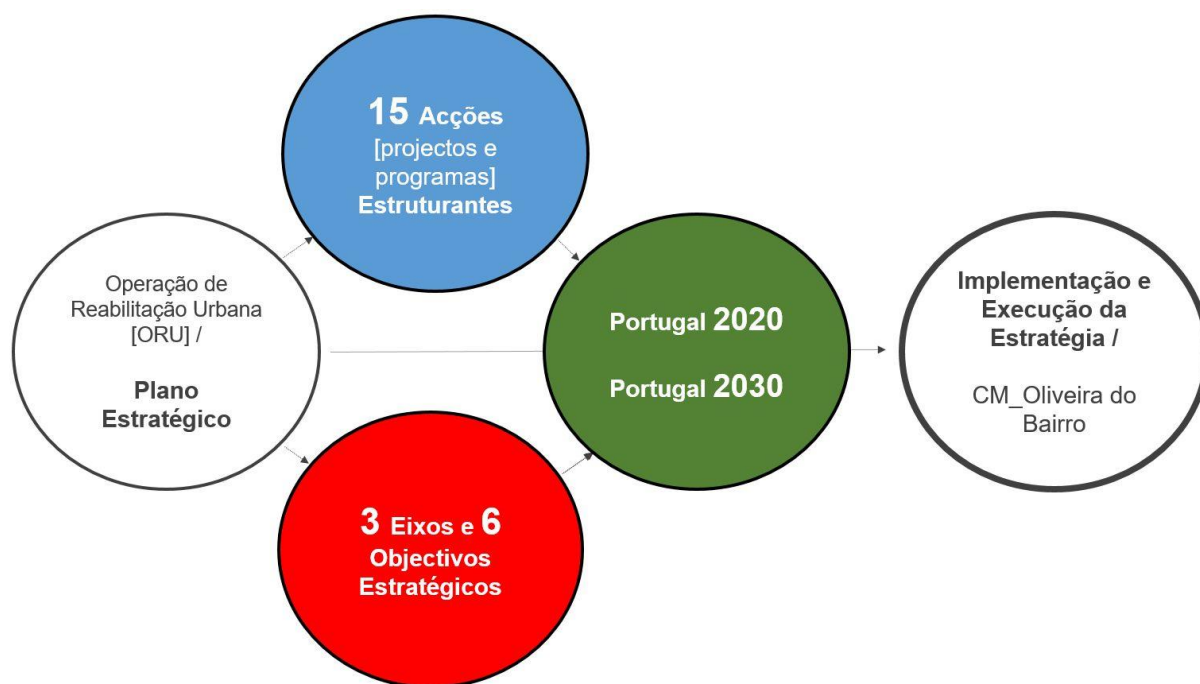
- 1.** Intervir de forma seletiva no território, considerando a sustentabilidade financeira das opções e privilegiando os espaços urbanos estruturantes do reforço da centralidade, promovendo a sua integração e conexão estruturantes num modelo urbano policêntrico;
- 2.** Desenvolver uma abordagem suportada no princípio da parceria e da participação, na qual seja salvaguardada a transparência dos processos, a equidade dos apoios e a responsabilização dos agentes públicos e privados;
- 3.** Potenciar os efeitos multiplicadores gerados pelas abordagens integradas articulando a reabilitação urbana com a identidade do local, revitalização económica, a valorização ambiental, a inclusão social, a dinamização cultural e turística;
- 4.** Promover a sustentabilidade ambiental no desenvolvimento urbano, privilegiando a recuperação do edificado, a eficiência energética e a criação de condições para um quadro de vida de proximidade.



**Figura 23** – Centro urbano de OIã

### 3\_ Eixos e Objectivos Estratégicos

Quando olhamos para o centro da OIÃ, depreendemos facilmente que, em termos teóricos já lá está tudo aquilo [e muito mais] que poderíamos desejar para um centro urbano vivo e dinâmico: uma estrutura urbana consolidada [ruas, bairros, praças], equipamentos de serviços públicos, equipamentos culturais, elementos notáveis patrimoniais identitários, etc. Ou seja, a reabilitação urbana deste lugar não implica inventarmos nada de novo, replicarmos modelos de outras realidades ou mimetizar um passado perdido, mas antes introduzir uma política pública que suporte e dinamize uma revitalização da essência específica desta realidade socio urbana. Acelerar e projetar as dinâmicas, as vivências e as relações do que sempre foi aquele lugar, sustentado nas suas matrizes básicas e transversais ao tempo, mas em contexto contemporâneo.



Mas apesar do assumir de uma estratégia global de reabilitação urbana materializada em cada um dos seis Programas Estratégicos de Reabilitação Urbana das ARUs de Bustos, Mamarrosa, OIã, Oliveira do Bairro, Palhaça e Troviscal, a **capacidade de intervenção do município** dependerá sempre da oportunidade de poder enquadrar e sustentar as ações programadas em **programas de apoio financeiro comunitário** [Portugal 2020 ou Portugal 2030].

E, obviamente, a estratégia de reabilitação urbana assumida pelo município de Oliveira do Bairro e o esforço de investimento público municipal [co-financiado ou não] só fará sentido se for acompanhado pela dinâmica de reabilitação do lado privado [proprietários, inquilinos, promotores] e do lado das instituições e associações. Trata-se de um processo e de uma estratégia que convoca todas forças vivas do município e cuja força ou fraqueza dependerá, sempre, da **capacidade de envolvimento e de articulação** de 4 domínios fundamentais: **Investimento Público Municipal / Financiamento Comunitário / Investimento Privado / Investimento Institucional e/ou Associativo.**

Para a persecução do desígnio acima afirmado, são definidos **três eixos estratégicos de intervenção** no centro urbano da OIÃ, centrados em domínios fundamentais para a sua afirmação e para a melhoria das condições urbanas, ambientais económicas e sociais e correspondentes a **6 objetivos estratégicos** que orientarão a ação.

	<b>Eixos Estratégicos</b>		
	<b>EE1</b> - Afirmar o carácter de centro e de centralidade	<b>EE2</b> - Afirmar <b>Oiã</b> como centralidade urbana agradável, atrativa e competitiva	<b>EE3</b> - Reforçar a Identidade e a autoestima coletivas
<b>Objetivos Estratégicos</b>	<b>OE1.1</b> - Promover a multifuncionalidade e a vivência e animação do centro	<b>OE2.1</b> - Valorizar a imagem, os espaços públicos e a continuidade ecológica	<b>OE3.1</b> - Preservar e Valorizar os valores patrimoniais e culturais
	<b>OE1.2</b> - Qualificar os espaços públicos e criar um ambiente urbano apetecível	<b>OE2.2</b> - Reforçar e promover as conexões e a mobilidade [de todos e para todos]	<b>OE3.2</b> - Qualificar sítios e lugares e desenvolver a capacidade de atração

**Figura 24** – Eixos e Objetivos Estratégicos

Um centro urbano valorizado e coeso ao se afirmar como parte do sistema urbano, competitivo e atrativo ao concentrar parte da vida urbana e que valoriza e potencia a sua memória e património cultural é a base do que buscamos alcançar.

## **Eixo Estratégico 1 | Afirmar o caráter de centro e de centralidade**

A área de reabilitação urbana de OIÃ compreende 48,79 hectares, apresentando uma dinâmica construtiva que se destaca, com uma malha urbana do tipo linear contínuo, densificada ao longo das principais vias de comunicação, ladeadas no núcleo urbano central por construções com volumetria de absoluto cariz urbano. No entanto, e apesar de algum obsolescência funcional, é no núcleo urbano central, onde o crescimento se desenvolve de uma forma mais concentrada e onde estão implantados alguns serviços importantes para a vivência da população, nomeadamente, farmácia, serviços de restauração e comércio. Urge reforçar a centralidade.

### **EE1 - Objetivo Estratégico 1.1 |**

#### **Promover a multifuncionalidade e a vivência e animação do centro**

É fundamental assumir o centro urbano de OIÃ como um polo multifuncional onde é possível residir, trabalhar, visitar, adquirir bens e aceder a serviços de índole diversa. Esta multiplicidade de oferta deve ser reforçada, apostando na manutenção dos equipamentos públicos e na fixação de serviços inovadores. Propõe-se, portanto, reforçar, a partir das estratégias de atração e apoio à localização empresarial e institucional, a diversidade e vitalidade económica urbanas, fortalecendo a qualificação funcional, social e ambiental do centro urbano e a sua capacidade de fixação de população jovem e qualificada.



**Figura 25** – Centro urbano de OIã

A multifuncionalidade é o fator de diferenciação e fortalecimento de centro urbano, que deve ser utilizado para a sua reafirmação. Para tal, será importante aprofundar a sua relevância cultural, cívica e económica, mitigando os impactos resultantes de dinâmicas relocalativas de algumas funções relevantes. A mescla de funções do centro é uma característica única e principal responsável pela atração exercida no conjunto mais alargado do território. Esta característica é a principal dinamizadora deste território, sendo necessário dotá-lo de capacidade competitiva, assente no fortalecimento do seu perfil multifuncional, associado ao comércio de rua, a modelos inovadores de habitação, a serviços especializados e a novas atividades diferenciadoras, particularmente baseadas na inovação e desenvolvimento e na criatividade.

Pretende-se uma intervenção integrada, que assume como pressupostos que a dinamização da atividade económica local, em particular o comércio tradicional, é fator indispensável ao reforço

da vitalidade dos centros urbanos e que, por outro lado, o aumento do nível de atratividade do espaço público é um fator importante de concorrência ao dispor dos diversos atores locais.



**Figura 26** – Comércio no centro urbano de Oia

Por outro lado, o modelo habitacional proposto tem como principal missão a criação de condições que facilitem o acesso das famílias à habitação no centro da OIÃ. Facilidade de acesso, no preço, na qualidade, no conforto, na segurança, nas acessibilidades, na tipologia, na forma de ocupação, na mobilidade, no meio ambiente que a envolve. Trata-se de conjugar as políticas públicas para atrair investimento privado, articular as políticas económica e fiscal para criar riqueza, poupança e gerar diversificação de oferta habitacional. Trata-se de ajustar a política de habitação às novas realidades económicas, sociais e demográficas, contribuindo para a dinamização da reabilitação urbana, do arrendamento habitacional e da qualificação dos alojamentos.

A promoção das indústrias criativas deve constituir também uma prioridade, reciclando antigas estruturas edificadas obsoletas para instalação de atividades ligadas à I&D [Investigação e Desenvolvimento], que fomentem a indústria do conhecimento e estimulem a criatividade, explorando as tecnologias e as artes na criação de novos e inovadores produtos, numa articulação estreita com o universo empresarial local.



**Figura 27** – Antigas Escolas Primárias de Oia

## **EE1 - Objetivo Estratégico 1.2 |**

### **Qualificar os espaços públicos e criar um ambiente urbano apetecível**

Uma das componentes fundamentais dos centros urbanos são as estruturas físicas por que estes são constituídos, e que no fundo é o que lhes dá volume e forma, justificando a sua existência. De facto, a estrutura edificada é justamente aquilo que lhe confere corpo e o caracteriza como conjunto urbano distinto e identificável, pela sua fisionomia, características morfológicas semelhantes e traços histórico-arquitetónicos de conjunto.



**Figura 28 – Antigo Colégio de Oiã**

Apesar da riqueza edificada do centro de OIÃ, o processo de reestruturação económica, social e territorial, teve nefastas repercussões nas suas estruturas ao nível funcional e consequentemente, ao nível paisagístico. Neste sentido, é fundamental a revitalização da estrutura edificada, com vista à preservação das suas características identitárias ao nível urbanístico e histórico-arquitetónico que as distinguem das restantes áreas urbanas do território.

A revitalização do edificado do centro urbano deve passar por uma intervenção ao nível físico e funcional, através de uma reabilitação conjunta que preserve os valores paisagísticos representativos desta área e faça a adequada reutilização dos edifícios de relevo que hoje são funcionalmente obsoletos. É fundamental que a sua preservação seja perspectivada de uma forma conjunta e integrada, abordando as suas estruturas físicas como um todo indivisível, dado que podemos frequentemente considerar passível de conservação uma rua ou um quarteirão, sem que nenhum dos seus edifícios isoladamente tenha grande valor estético-arquitetónico. A revitalização do edificado dos centros tradicionais, deve passar essencialmente por um processo integrado de reabilitação física e funcional a aplicar nas suas estruturas que se pretendem manter e salvaguardar.

O objetivo proposto de promoção da multifuncionalidade pretende assim, valorizar e articular as várias formas de uso e ocupação, estabelecendo uma rede hierarquizada e promovendo a sua vertente multifuncional, garantindo a coexistência e compatibilidade de usos [habitação, comércio, turismo, cultura e recreio].

O **processo de reabilitação urbana** deverá abranger **várias vertentes**:

- 1]** Regulamentação clara da ocupação da via pública, tanto no ordenamento do espaço como dos usos, de modo a contribuir para reforçar a atratividade e as dinâmicas de animação urbana [diurna e noturna] e compatibilizá-las com as formas de habitar cada território;
- 2]** Ordenamento espacial sistematizado ao nível do mobiliário urbano, pavimentos, iluminação, sinalética, sombra e estrutura verde, aumentado a funcionalidade e amenidade das diversas áreas e garantindo uma gestão e manutenção eficazes;
- 3]** Melhoria das condições de conforto e segurança do espaço público ao nível da mobilidade;
- 4]** Renovação programada das infraestruturas urbanísticas quer na serventia ao edificado quer na serventia ao espaço público.



**Figura 29** – Centro urbano da ARU de Oiã

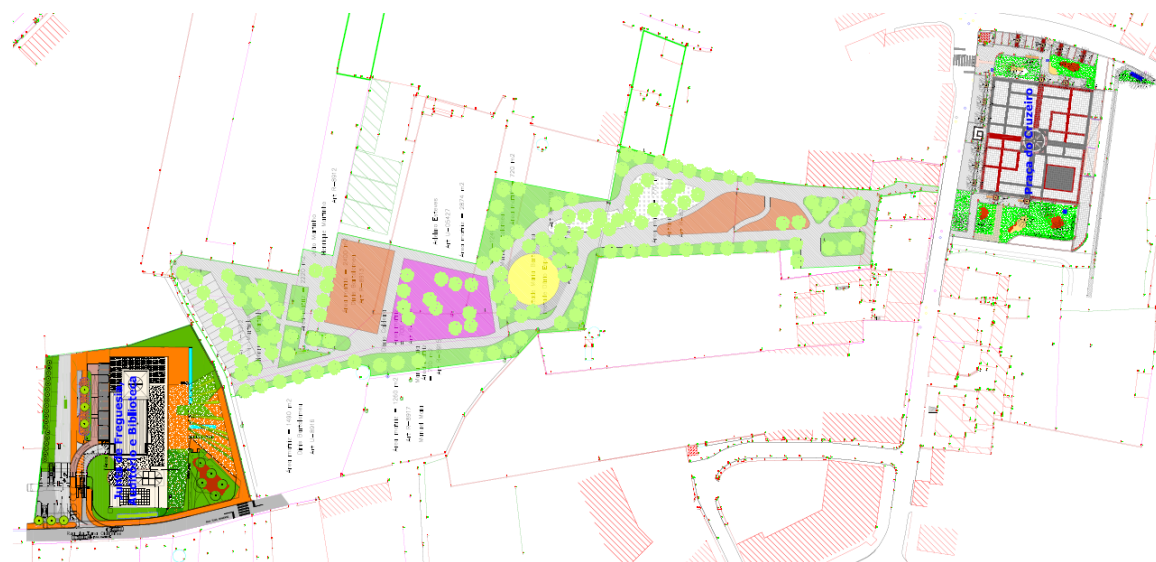
Paralelamente deve procurar-se incrementar a mobilidade pedonal na rede multifuncional, de modo a articular as diversas vertentes de uso do espaço público: comercial, cultural e turística. Pretende-se, assim, interligar as várias formas de uso e ocupação do espaço público, estabelecendo relações complementares entre os percursos turísticos e os restantes, estabelecendo uma rede que cubra todo o centro urbano de OIÃ. Para tal é importante a implementação de elementos de coerência visual no espaço público, esteticamente enquadrados e simultaneamente eficazes ao nível da informação.

## **Eixo Estratégico 2 | Afirmar Oiã como centralidade urbana agradável, atrativa e competitiva**

É urgente implementar uma matriz de desenvolvimento para o centro urbano de OIÃ que permita reativar este território como um espaço de polarização urbana, que combina a sua dimensão histórica e simbólica com uma organização espacial e funcional mais eficiente e flexível, que articula as tradicionais e as novas funções urbanas, procurando criar um espaço de forte vivência urbana adaptado aos novos modelos de vida. Urge reforçar a atratividade.

### **EE2 - Objetivo Estratégico 2.1 | Valorizar a imagem, os espaços públicos e a continuidade ecológica**

A reabilitação do centro urbano de OIÃ deve assumir a paisagem como um elemento estruturante e de qualificação do meio urbano, fundamental para a promoção de uma forte integração, conexão física, complementaridade funcional e densidade de relacionamento entre os elementos territoriais.



**Figura 30** – Proposta preliminar para o Parque Urbano de Oiã

A criação de um contínuo verde constitui um elemento fundamental para o desenvolvimento urbano sustentável. Conectada e integrada neste corredor ecológico estruturante, é importante a requalificação de um conjunto selecionado de espaços públicos e verde urbano existentes [Parque do Vieiro] e a criar [Parque Urbano], estabelecendo uma rede de percursos que ligue as diferentes centralidades urbanas do território, contribuindo, não só para aumentar os níveis de qualidade e conforto ambiental e urbanístico, mas também para reforçar e consolidar, de um modo inequívoco, a forte vocação cívica, turística e comercial destes lugares, assumindo-se, assim, como instrumentos fundamentais de suporte à estratégia de atração de novos residentes, utilizadores e investidores.

## **EE2 - Objetivo Estratégico 2.2 |**

### **Reforçar e promover as conexões e a mobilidade [de todos e para todos]**

A convergência de uma diversidade elevada de fluxos deve ser vista como uma oportunidade para o desenvolvimento do centro de OIÃ, sendo porém claro que o sistema de transportes e acessibilidade deve ser aperfeiçoado de forma a melhorar a mobilidade da população. Esse aperfeiçoamento passa por diminuir o impacto negativo do tráfego rodoviário e por mitigar os conflitos e estrangulamentos existentes na mobilidade interna do aglomerado, principalmente na articulação do núcleo central com os restantes polos vitais do concelho e região, associada sobretudo à complexidade das redes de mobilidade existentes.

O sistema de mobilidade e acessibilidade que integra o centro urbano deve ser reforçado e estruturado incorporando os diversos modos de transporte em todos os níveis. Os principais eixos de entrada no centro de OIÃ e de articulação com os diferentes polos da cidade devem ser claramente identificados, tendo ciente que as fragilidades associadas às características morfológicas e funcionais da malha urbana, neste local, obrigam à minimização do impacto rodoviário existente nestes eixos de distribuição, através da criação de percursos alternativos, em conjunto com o fomento e promoção de modos de transporte alternativos.

O estacionamento pode ser visto como um constrangimento para a atratividade do centro urbano. Por um lado, o estacionamento desordenado e invasivo tem impacto na apropriação do espaço público e no ambiente urbano. Por outro lado, a oferta de estacionamento condiciona fortemente a procura por parte de residentes e visitantes, tendo também reflexos no tráfego automóvel. Contudo, deve-se ter presente que não importa apenas o número de lugares de estacionamento facultados, mas como estes se encontram distribuídos e identificados pelo território, logo, é determinante ordenar a oferta de estacionamento tendo em vista a disciplina da procura.

O transporte público, atualmente composto pelo rodoviário, deve ter um papel estruturante no sistema de mobilidade e acessibilidade da população, sendo por isso importante a promoção de um sistema eficiente e ambientalmente sustentável, com uma forte promoção da interoperabilidade, de forma a constituir uma alternativa fiável ao transporte individual. A interoperabilidade à escala concelhia deve ser materializada numa rede de transportes estruturada e articulada através de uma infraestrutura intermodal de transportes [constituindo a estação ferroviária de OIÃ o elemento chave]. A criação de canais exclusivos para o transporte público é determinante para a melhoria do seu serviço, sendo importante a sua consideração aquando da requalificação da rede viária.

### **Eixo Estratégico 3 | Reforçar a Identidade e a autoestima coletivas**

Com suporte no conjunto de indicadores estatísticos de base, podemos afirmar que o cimento que estrutura todo o conjunto do centro urbano de OIÃ, que promoveu e dinamiza os valores da urbanidade e multifuncionalidade que ainda hoje persistem mas que urge reforçar, é o habitante. Por outro lado, a estratégia de reabilitação urbana deverá contribuir para fortalecer a coesão social do centro de OIÃ, baseado no desenvolvimento humano, na inclusão social e na cidadania participativa. A reabilitação urbana está, também, associada a componentes imateriais de dinamização e revitalização socioeconómica e cultural. Urge reforçar a identidade.

No caso do centro urbano de OIÃ, no que diz respeito ao empreendedorismo e ao apoio à economia local, é muito relevante apresentar novas perspetivas para as vivências associadas ao turismo, à valorização dos recursos naturais e produtos endógenos e à promoção da inovação económica e social. Por outro lado a ativação de âncoras culturais associadas ao património histórico também é fundamental para o desenvolvimento social e reforço da identidade do centro, já que a cultura é uma componente relevante para o envolvimento e participação de todos os cidadãos e representa, também uma das vertentes a considerar para a promoção turística.



**Figura 31** – Antiga Estação dos Correios

### **EE3 - OBJETIVO ESTRATÉGICO 3.1 |**

#### **Preservar e Valorizar os valores patrimoniais e culturais**

A questão da apreensão do valor e da importância do centro depende da capacidade das pessoas se relacionarem com os sítios e os lugares e os entenderem como seus.

O centro de OIÃ apresenta, desse ponto de vista, uma peculiar matriz de agentes e processos de transformação. Neste sentido, é fundamental a revitalização da estrutura edificada, com vista à preservação das suas características identitárias ao nível urbanístico e histórico-social que as distinguem das restantes áreas urbanas do território.



**Figura 32** – Edifício no centro urbano de OIã

A revitalização do património edificado deve passar por uma intervenção ao nível físico e funcional, através de uma reabilitação conjunta que preserve os valores paisagísticos e culturais representativos desta área e faça a adequada reutilização dos edifícios de relevo que hoje são funcionalmente obsoletos. Criando e dinamizando eventos culturais para, com isso, promover o aproveitamento e a animação de espaços interiores e exteriores com valor histórico-social.

Como tal, a reabilitação urbana está associada a componentes imateriais de dinamização e revitalização socioeconómica e cultural. Há que proteger e desenvolver a oferta cultural e criativa, que pode em parte – sobretudo nas áreas e competências menos estruturadas e apoiadas – ser instalada nas áreas a tratar, satisfazendo necessidades identificadas dos agentes culturais e de setores económico-criativos emergentes. Dessa maneira valorizam-se simultaneamente as pessoas, as criações, e os espaços públicos e privados.



**Figura 33** – Antigas Escolas Primárias de OIã

No caso do centro de OIÃ, no que diz respeito ao empreendedorismo e ao apoio à economia local, é muito relevante apresentar novas perspetivas para as vivências associadas ao turismo, à valorização dos recursos naturais e produtos endógenos e à promoção da inovação económica e social.

Por outro lado, a estratégia de reabilitação urbana deverá contribuir para fortalecer a coesão social do centro de OIÃ, apostando no desenvolvimento humano, na inclusão social e na cidadania participativa. Para uma efetiva coesão e atratividade é determinante privilegiar a definição de uma estratégia que englobe as áreas urbanas mais frágeis e respetivas comunidades vulneráveis existentes no interior do centro e que, complementarmente, promova uma maior participação dos cidadãos nas diversas etapas do processo de desenvolvimento. No centro de OIÃ, ainda é possível identificar, devido às suas características físicas e sociofuncionais, problemas sociais, aliados a condições de habitabilidade do parque edificado mais débeis. Verificam-se dificuldades de integração social relacionadas principalmente com a não valorização da identidade coletiva, com baixa autoestima e a necessidade de líderes da comunidade. Estas fragilidades tornam evidente a necessidade de definição de uma estratégia de intervenção que promova a inclusão social, através da valorização da identidade local, da memória e da promoção da participação ativa de todos os cidadãos.



**Figura 34** – Centro urbano de OIã

### **EE3 - Objetivo Estratégico 3.2 |**

#### **Qualificar sítios e acontecimentos e desenvolver a capacidade de atração**

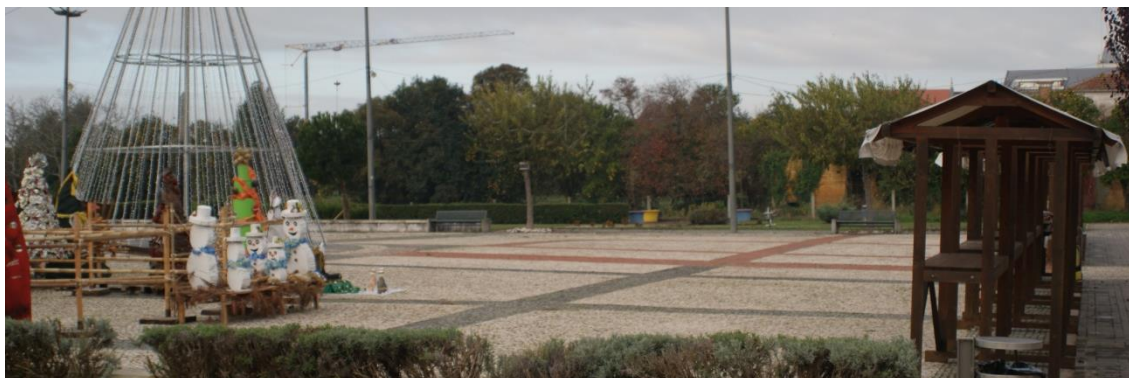
O turismo constitui uma das atividades económicas que mais pode contribuir para o acréscimo da capacidade competitiva e da projeção de Oiã. Para além do património arquitetónico, a paisagem natural do município constitui um dos principais focos de atratividade pelo que a preservação e valorização destas paisagens e a integração de percursos e atividades de lazer permitirão garantir um produto de elevada qualidade e assegurar, deste modo, a diversidade paisagística.

Assegurar a conexão entre Parques Verdes Urbanos das várias centralidades urbanas, a criação e implementação de roteiros integrados, garantir o acesso e a abertura regular do património civil e religioso, facilitar e melhorar ambientalmente a articulação e comunicação entre eles, associá-los por tipologias que correspondem à procura crescentemente especializada do turismo, são objetivos fundamentais.

Pretende-se uma intervenção que assume como pressupostos que a dinamização da atividade económica local, é fator indispensável ao reforço da vitalidade do centro e que, por outro lado, o aumento do nível de atratividade do espaço público é um fator importante de concorrência ao dispor dos diversos atores locais.

Uma estratégia de marketing e comunicação é um fator crítico de sucesso para qualquer organização ou território, sendo relevante reforçar a imagem do concelho, não apenas do ponto de vista turístico, mas também como espaço de qualidade para viver e trabalhar. Assente nos fatores distintivos do território e na análise dos mercados-alvo deverá ser desenvolvida uma imagem atrativa, uma identidade própria para operacionalizar um território propício ao investimento e um destino turístico emergente.

Finalmente, o aumento e diversificação da oferta de alojamentos turísticos, constituirá outro dos objetivos da reabilitação do centro urbano. Efetivamente, o centro de OIÃ possui uma oferta hoteleira reduzida e muito pouco diversificada. Será necessário prever e apoiar a instalação de novas unidades hoteleiras, das diferentes categorias, articuladamente com os novos roteiros e áreas de atração turísticas e as necessidades de qualificação do espaço público.



**Figura 35 – Centro urbano de Oiã**

## 4\_ **Ações Estruturantes de Reabilitação Urbana**

A face operacional desta visão de futuro traduz-se num conjunto de projetos estruturantes propostos, corporizados num modelo que reflete as opções de organização territorial a médio/longo prazo. Estes projetos estruturantes traduzem uma resposta concreta aos desafios e às oportunidades detetados, distinguindo-se pela sua capacidade de alavancar o desenvolvimento deste território e impulsionar um efetivo processo de regeneração urbana.

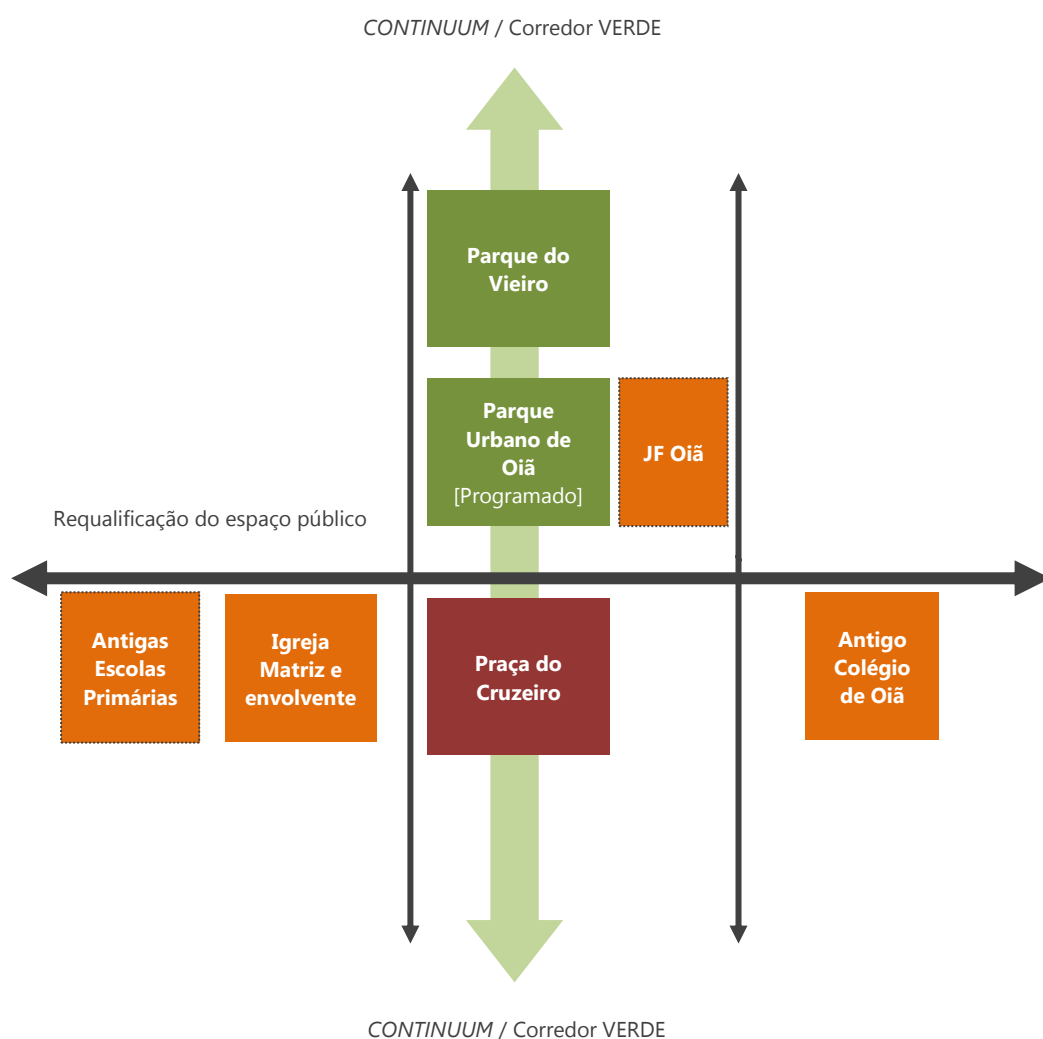
Alguns destes projetos estruturantes correspondem a intenções com diferentes níveis de maturação – algumas já se encontram mesmo implementadas [importando reforçar, dinamizar e financiar] – identificadas nos documentos estratégicos desenvolvidos e/ou manifestadas pelas diferentes autoridades que atuam neste território.

Estas ações mantêm entre si importantes articulações, concorrendo para fins interdependentes ou complementares. Importa sublinhar que os projetos estruturantes, muito embora se organizem por eixo estratégico de intervenção face à sua importância para a concretização dos objetivos estratégicos associados a esse eixo, têm também, na maior parte dos casos, pela sua transversalidade, um impacto direto na concretização dos objetivos associados aos outros eixos de intervenção. De igual modo induzem o desenvolvimento de outras ações e/ou projetos que surjam de replicação dos seus efeitos, segundo um processo de 'contaminação positiva'.



**Figura 36** – Edifício em mau estado de conservação

O modelo territorial adotado, decorrente de uma abordagem holística dos grandes sistemas que qualificam o território [ambiental, funcional, de mobilidade, patrimonial e turístico] é, assim, a tradução de um compromisso entre as características particulares deste território, que durante séculos influenciaram e moldaram aquela que é hoje a sua matriz urbana. Este modelo, necessariamente flexível, fixa uma direção de desenvolvimento que permitirá reativar e recentrar o centro urbano de OIÃ como um espaço que combina a sua dimensão histórica e simbólica com uma organização espacial e funcional mais eficiente e flexível, que articula as tradicionais e as novas funções urbanas, centrais ou de proximidade, procurando criar um espaço de forte vivência urbana adaptado aos novos modos de vida.



**Figura 37** – Esquema conceptual da articulação entre os principais momentos urbanos [existentes e propostos]

O **esquema conceptual** representado na figura anterior e a **representação espacial das ações expressa na figura seguinte** refletem e traduzem, de uma forma simples e sintética, a aposta na definição e afirmação de uma centralidade urbana em OIÃ. Esta centralidade que se pretende afirmar sustenta-se:


1. Na requalificação do principal eixo [**Rua Engenheiro Agnelo Prazeres**] e na valorização de uma das suas principais funções, neste caso, a ligação de importantes momentos / elementos urbanos como são os casos da Praça do Cruzeiro [importa reabilitar e recuperar integrando-a e assumindo o seu papel central no centro], da envolvente à Igreja Matriz e das antigas escolas primárias [reabilitando, reconvertendo e devolvendo-as à vida social/cultural e quotidiana do centro].
2. Na definição de um **corredor / eixo, público** e essencial verde, que integre o **Parque do Vieiro**, que o prolongue pela envolvente da **Junta de Freguesia e o ligue e articule com a Praça do Cruzeiro**. Será um eixo estruturante de verde e de equipamentos. Será o elemento central na definição do centro e na afirmação da vivência urbana na centralidade de OIÃ.
3. No **“redesenho” de uma estrutura de eixos e arruamentos / percursos** [Rua da Tuna Oianense, Rua da Escola, Rua Conde Águeda, Rua da Brejeira, Rua do Vieiro e Rua 30 de Junho] de apoio e complementares ao eixo principal [Rua Engenheiro Agnelo Ferreira] com espaço público qualificado nos seus diversos domínios [imagem, materiais, iluminação, mobiliário e infraestruturação] e atrativos à fruição.
4. Na **execução de novos eixos/percursos de ligação e de relação** entre os principais elementos urbanos [lugares de encontro e de sociabilidade] que fortalecerão a definição do centralidade e proporcionarão melhores condições de uso e de usufruto do centro e das suas funções. Funções essas para as quais são expectáveis dinâmicas e processos de reabilitação dos seus edifícios mas, também, dos ambiente que proporcionam [em especial no domínio do comércio e dos serviços].
5. Complementarmente a estas ações pode o município promover ações de incentivo e dinamizadoras de processos de requalificação do edificado privado. Seja através de ações de sensibilização e divulgação da oportunidade do acesso a apoios fiscais e financeiros para as ações de reabilitação, seja através do desafio à comunidade para promover ações de conservação e qualificação e mesmo de embelezamento dos edifícios e dos lugares ou, seja ainda, e nos casos que se justifiquem, impondo a realização de obras de requalificação, coercivamente, nos termos da lei. O envolvimento das associações e da comunidade escolar podem ser elementos chave e dinamizadores desses processos de reabilitação.





Sem prejuízo de outras ações que possam vir a ser implementadas e executadas identificam-se, desde já, um conjunto de **15 Ações consideradas estruturantes** e capazes de produzir efeitos multiplicadores e motivadores de dinâmicas de reabilitação no domínio do investimento privado e, umas e outras, progressivamente contribuirão para a afirmação de uma imagem de **OIÃ** mais atrativa e mais afirmativa da autoestima coletiva.


Considerando a **estratégia global do município** para o incentivo e a promoção da Reabilitação Urbana é natural e coerente que a maioria destas ações [e em especial as imateriais] sejam transversais a cada uma das Áreas de Reabilitação urbana definidas pois só assim se conseguirá implementar uma política municipal de reabilitação coerente, integradora e articuladora entre um centro unanimemente assumido [Oliveira do Bairro] e um conjunto de centralidades [relacionadas e polarizadas por esse centro] em processo de afirmação e consolidação [Bustos, Mamarrosa, **Oiã**, Palhaça e Troviscal].

<b>Ações públicas Estruturantes</b>	
Ação 1	Qualificação do espaço público dos eixos estruturantes [Rua engenheiro Agnelo Prazeres; Rua Doutor Ângelo Graça; Rua Conde de Águeda, Rua do Vieiro e Rua 30 de Junho]
Ação 2	Qualificação do espaço público envolvente à Junta de Freguesia
Ação 3	Requalificação do eixo Parque do Vieiro- Junta de Freguesia – Praça do Cruzeiro
Ação 4	Qualificação do espaço público envolvente à Igreja Matriz
Ação 5	Qualificação da Praça do Cruzeiro [incluindo parque de estacionamento subterrâneo]
Ação 6 <b>[Ação privada]</b>	Reabilitação física e funcional do antigo Colégio de Oiã
Ação 7	Reabilitação física e funcional das antigas escolas primárias
Ação 8	Acessibilidades e Mobilidade
Ação 9	Criação de campanhas promocionais - imagem e marketing concelhios
Ação 10	Inventariação, divulgação e animação do património e da rede de equipamentos culturais
Ação 11	Qualificação do comércio local
Ação 12	Manual de 'boas práticas' para a reabilitação do edificado
Ação 13	Implementação de sinalética turística
Ação 14	Programa de Educação Patrimonial
Ação 15	Animação do património – Oficinas de técnicas tradicionais de construção


<b>AÇÃO 1</b> _ Qualificação do espaço público dos eixos estruturantes [rua engenheiro Agnelo Prazeres; rua Doutor Ângelo Graça; rua Conde de Águeda, Rua do Vieiro e Rua 30 de Junho]	
Promotor	Município de OLIVEIRA DO BAIRRO
Área de intervenção	ARU de OIÃ
Objetivos específicos	Requalificação e reestruturação urbanas dos principais eixos do centro de OIÃ, no sentido de promover a acessibilidade e mobilidade, otimizando as condições de circulação e bem-estar urbano e de promoção da reabilitação do edificado, introduzindo novas dinâmicas na relação com o construído.
Investimento	Sem estimativa
Enquadramento Financeiro	Orçamento da CM OLIVEIRA DO BAIRRO Fundos comunitários
Calendarização	2019-2034
Maturidade	Programa Preliminar

<b>AÇÃO 2_</b> Qualificação do espaço público envolvente à Junta de Freguesia	
Promotor	Município de OLIVEIRA DO BAIRRO
Área de intervenção	ARU de OIÃ
Objetivos específicos	Qualificação do espaço da área envolvente ao edifício da Junta de Freguesia de OIÃ, enquanto aspeto fundamental para a regeneração e atração daquela área ao promover a acessibilidade e mobilidade, otimizando as condições de circulação e bem-estar urbano.
Investimento	Sem estimativa
Enquadramento Financeiro	Orçamento da CM OLIVEIRA DO BAIRRO Fundos comunitários
Calendarização	2019-2034
Maturidade	Programa Preliminar


<p><b>AÇÃO 3_</b> Requalificação do eixo Parque do Vieiro- Junta de Freguesia – Praça do Cruzeiro</p>	
<p>Promotor</p>	<p>Município de OLIVEIRA DO BAIRRO</p>
<p>Área de intervenção</p>	<p>ARU de OIÃ</p>
<p>Objetivos específicos</p>	<p>A requalificação do eixo Parque do Vieiro-Junta de Freguesia-Praça do Cruzeiro pretende criar um eixo público estruturante de forte carácter natural e ambiental, permitindo integrar e relacionar importantes momentos urbanos e , simultaneamente, promovendo uma hierarquização do centro, ao se afirmar como o espaço primordial de confluência e vivência urbana</p>
<p>Investimento</p>	<p>Sem estimativa</p>
<p>Enquadramento Financeiro</p>	<p>Orçamento da CM OLIVEIRA DO BAIRRO Fundos comunitários</p>
<p>Calendarização</p>	<p>2019-2034</p>
<p>Maturidade</p>	<p>Programa Preliminar</p>

<b>AÇÃO 4_</b> Qualificação do espaço público envolvente à Igreja Matriz	
Promotor	Município de OLIVEIRA DO BAIRRO
Área de intervenção	ARU de OIÃ
Objetivos específicos	Qualificação do espaço da área envolvente à Igreja Matriz de OIÃ, enquanto aspeto fundamental para a regeneração e atração daquela área ao promover a acessibilidade e mobilidade, otimizando as condições de circulação e bem-estar urbano.
Investimento	Sem estimativa
Enquadramento Financeiro	Orçamento da CM OLIVEIRA DO BAIRRO Fundos comunitários
Calendarização	2019-2034
Maturidade	Programa Preliminar

<b>AÇÃO 5_</b> Qualificação da Praça do Cruzeiro [incluindo parque de estacionamento subterrâneo]	
Promotor	Município de OLIVEIRA DO BAIRRO
Área de intervenção	ARU de OIÃ
Objetivos específicos	A sustentabilidade ambiental, o recreio e o lazer e a qualidade do espaço público são hoje indissociáveis dos novos padrões de urbanidade. A qualificação da Praça do Cruzeiro, neste lugar, tem condições para conferir ao centro essa nova qualidade urbana, diferenciadora e atrativa. Esta estrutura verde urbana deverá ser integrada à escala superior, diluindo-se na paisagem natural do município e simultaneamente promover a articulação com os espaços verdes existentes no interior da ARU, nomeadamente o Parque do Vieiro.
Investimento	Sem estimativa
Enquadramento Financeiro	Orçamento da CM OLIVEIRA DO BAIRRO Fundos comunitários
Calendarização	2019-2034
Maturidade	Programa Preliminar

<p><b>AÇÃO 6_</b> Reabilitação física e funcional do antigo Colégio de Oiã</p>	
<p>Promotor</p>	<p><b>Privados</b>          Apesar da posse privada entende-se referenciar esta ação pela importância deste edifício na memória e na história de Oiã. Pode o município incentivar e promover junto dos proprietários a eventual reabilitação deste edifício.</p>
<p>Área de intervenção</p>	<p>ARU de OIÃ</p>
<p>Objetivos específicos</p>	<p>O antigo Colégio de Oiã, criado em 1928 pelo Professor Anacleto Pires Fernandes, tornou-se num importante polo de ensino e cultura da região, por onde passaram nomes, entre outros, como Arlindo Vicente, notável político e pintor .Como tal, pela sua notabilidade arquitetónica e sociocultural, a reabilitação física e funcional deste edifício é fundamental na estratégia de reabilitação urbana do centro de OIÃ.</p>
<p>Investimento</p>	<p>Sem estimativa</p>
<p>Enquadramento Financeiro</p>	<p>Orçamento da CM OLIVEIRA DO BAIRRO          Fundos comunitários</p>
<p>Calendarização</p>	<p>2019-2034</p>
<p>Maturidade</p>	<p>Programa Preliminar</p>

<p><b>AÇÃO 7_</b> Reabilitação física e funcional das antigas escolas primárias</p>	
<p>Promotor</p>	<p>Município de OLIVEIRA DO BAIRRO</p>
<p>Área de intervenção</p>	<p>ARU de OIÃ</p>
<p>Objetivos específicos</p>	<p>A reabilitação física e funcional das antigas escolas primárias de Oiã assume um papel fundamental no processo de reabilitação urbana, enquanto processo de reabilitação do edificado associado à promoção da identidade e autoestima do lugar. Esta estrutura foi inaugurada em 21 de janeiro de 1934, apesar de já se encontrar em funcionamento desde outubro do ano anterior. No entanto, a construção deste edifício era já um anseio antigo, com pelo menos 10 anos. Posteriormente, a nascente, foi construído um novo edifício, com duas salas, com objetivo de substituir uma das três salas da escola antiga. Aí funcionou a Telescola.</p>
<p>Investimento</p>	<p>Sem estimativa</p>
<p>Enquadramento Financeiro</p>	<p>Orçamento da CM OLIVEIRA DO BAIRRO Fundos comunitários</p>
<p>Calendarização</p>	<p>2019-2034</p>
<p>Maturidade</p>	<p>Programa Preliminar</p>


<p><b>AÇÃO 8_</b> Acessibilidades e Mobilidade</p>	
<p>Promotor</p>	<p>Município de OLIVEIRA DO BAIRRO</p>
<p>Área de intervenção</p>	<p>ARU de OLIVEIRA DO BAIRRO          ARU de BUSTOS          ARU de MAMARROSA          ARU de OIÃ          ARU da PALHAÇA          ARU do TROVISCAL</p>
<p>Objetivos específicos</p>	<p>A ação consiste na construção de ciclovias, abrangendo a maior área possível e incentivo à sua utilização, no dia a dia, pela população residente e visitante. Prevê-se também uma intervenção integrada nos espaços de circulação pedonal no interior do aglomerado, devidamente articulada com a requalificação urbanística dos principais eixos dos centros urbanos e sua conexão.</p>
<p>Investimento</p>	<p>Sem estimativa</p>
<p>Enquadramento financeiro</p>	<p>Orçamento da CM OLIVEIRA DO BAIRRO          Fundos comunitários: Portugal 2020</p>
<p>Calendarização</p>	<p>2019-2034</p>
<p>Maturidade</p>	<p>Programa Preliminar</p>


<p><b>AÇÃO 9_</b> Criação de campanhas promocionais - imagem e marketing concelhios</p>	
<p>Promotor</p>	<p>Município de OLIVEIRA DO BAIRRO</p>
<p>Área de intervenção</p>	<p>ARU de OLIVEIRA DO BAIRRO          ARU de BUSTOS          ARU de MAMARROSA          ARU de OIÃ          ARU da PALHAÇA          ARU do TROVISCAL</p>
<p>Objetivos específicos</p>	<p>A desvitalização económica em meio urbano deve-se, substancialmente, à perda da capacidade competitiva num contexto regido pela lógica de mercado. A formulação de um plano estratégico de marketing territorial constitui um primeiro passo para enfrentar estes desafios, ao assumir-se como um instrumento prospetivo e integrado, que apela ao voluntarismo de ações, à concertação público-privado, à promoção e aproveitamento das potencialidades e à mitigação das debilidades. Assim, o objetivo cimeiro deste projeto será potenciar o desenvolvimento de OLIVEIRA DO BAIRRO, através da elaboração e implementação de um plano estratégico de marketing territorial.</p>
<p>Investimento</p>	<p>Sem estimativa</p>
<p>Enquadramento financeiro</p>	<p>Privados          Orçamento da CM OLIVEIRA DO BAIRRO          Fundos comunitários: Portugal 2020</p>
<p>Calendarização</p>	<p>2019-2034</p>
<p>Maturidade</p>	<p>Programa Preliminar</p>


<p><b>AÇÃO 10</b>_ Inventariação, divulgação e animação do património e da rede de equipamentos culturais</p>	
<p>Promotor</p>	<p>Município de OLIVEIRA DO BAIRRO</p>
<p>Área de intervenção</p>	<p>ARU de OLIVEIRA DO BAIRRO          ARU de BUSTOS          ARU de MAMARROSA          ARU de OIÃ          ARU da PALHAÇA          ARU do TROVISCAL</p>
<p>Objetivos específicos</p>	<p>Este projeto visa o património como fator de dinamização e desenvolvimento, através da sua animação e divulgação. Os projetos incluídos nesta área de intervenção constituem intervenções integradas, nomeadamente, em articulação e/ou complementaridade com as intervenções de carácter físico/infraestrutural, de divulgação e de animação dos espaços de maior interesse histórico, sendo dada prioridade às que se desenvolvam em locais que, por disporem de um valioso património cultural, sejam suscetíveis de potenciar fluxos de visitantes significativos, com notórios efeitos induzidos a nível do desenvolvimento local, e de constituírem redes temáticas suscetíveis de contribuírem para o aumento do conhecimento e da fruição pública do património. Neste âmbito, são também consideradas atividades de animação que passem pela realização de acontecimentos socioculturais ligados à promoção e valorização do património, incluindo o património imaterial, tendo como prioridade essencial a realização de projetos nas áreas educativa, científica, artística e etnográfica.</p>
<p>Investimento</p>	<p>Sem estimativa</p>
<p>Enquadramento financeiro</p>	<p>Privados          Orçamento da CM OLIVEIRA DO BAIRRO          Fundos comunitários: Portugal 2020</p>
<p>Calendarização</p>	<p>2019-2034</p>
<p>Maturidade</p>	<p>Programa Preliminar</p>

<b>AÇÃO 11_</b> Qualificação do comércio local	
Promotor	Município de OLIVEIRA DO BAIRRO
Área de intervenção	ARU de OLIVEIRA DO BAIRRO ARU de BUSTOS ARU de MAMARROSA ARU de OIÃ ARU da PALHAÇA ARU do TROVISCAL
Objetivos específicos	Definição estratégica integrada para o desenvolvimento de ações e apoio a candidaturas [exemplo: Comercio Investe ou Lojas com História] visando a qualificação, adequação e promoção do comércio local.
Investimento	Sem estimativa
Enquadramento financeiro	Orçamento da CM OLIVEIRA DO BAIRRO Programas de apoio nacionais Fundos comunitários: Portugal 2020
Calendarização	2019-2034
Maturidade	Programa Preliminar

<b>AÇÃO 12_</b> Manual de 'boas práticas' para a reabilitação do edificado	
Promotor	Município de OLIVEIRA DO BAIRRO
Área de intervenção	ARU de OLIVEIRA DO BAIRRO ARU de BUSTOS ARU de MAMARROSA ARU de OIÃ ARU da PALHAÇA ARU do TROVISCAL
Objetivos específicos	O objetivo da criação e um 'guia de boas práticas' é disponibilizar aos proprietários, construtores ou outros intervenientes nos processos de reabilitação dos edifícios dos centros urbanos, os conhecimentos mínimos para a intervenção nos edifícios antigos, evitando erros que, embora possam parecer de pormenor, são muitas vezes responsáveis pela adulteração dos edifícios e pela sua desvalorização cultural e histórica. A elaboração do manual deve ter por base o levantamento de elementos construtivos e arquitetónicos característicos de edifícios antigos no centro urbanos.
Investimento	Sem estimativa
Enquadramento financeiro	Orçamento da CM OLIVEIRA DO BAIRRO Fundos comunitários: Portugal 2020
Calendarização	2019-2034
Maturidade	Programa Preliminar

<b>AÇÃO 13_</b> Implementação de sinalética turística	
Promotor	Município de OLIVEIRA DO BAIRRO
Área de intervenção	ARU de OLIVEIRA DO BAIRRO ARU de BUSTOS ARU de MAMARROSA ARU de OIÃ ARU da PALHAÇA ARU do TROVISCAL
Objetivos específicos	Num setor do turismo em crescimento, a existência de uma simbologia normalizada reveste um papel primordial. De facto, na elaboração dos planos de sinalização turística regional ou de dinamização de rotas, torna-se imprescindível optar por sinais normalizados que ilustrem as várias incidências associadas às atividades turísticas de forma uniforme e integrada.
Investimento	Sem estimativa
Enquadramento financeiro	Orçamento da CM OLIVEIRA DO BAIRRO Fundos comunitários: Portugal 2020
Calendarização	2019-2034
Maturidade	Programa Preliminar

<p><b>AÇÃO 14_</b> Programa de Educação Patrimonial</p>	
<p>Promotor</p>	<p>Município de OLIVEIRA DO BAIRRO</p>
<p>Área de intervenção</p>	<p>ARU de OLIVEIRA DO BAIRRO          ARU de BUSTOS          ARU de MAMARROSA          ARU de OIÃ          ARU da PALHAÇA          ARU do TROVISCAL</p>
<p>Objetivos específicos</p>	<p>Este projeto pretende desenvolver um programa que envolve as escolas da região, sensibilizando as crianças para a importância do património cultural de OLIVEIRA DO BAIRRO. Monumentos e sítios acolhem iniciativas pedagógicas inovadoras para o público jovem, pretendendo fazer-lhes sentir pertença de um legado e peça-chave na garantia da construção de um futuro melhor. Com este projeto, as crianças desenvolvem o conhecimento e apreço pelos valores da identidade, da história e cultura locais, criando hábitos de cooperação nos seus vínculos de família e na realidade circundante.</p>
<p>Investimento</p>	<p>Sem estimativa</p>
<p>Enquadramento financeiro</p>	<p>Orçamento da CM OLIVEIRA DO BAIRRO          Fundos comunitários: Portugal 2020</p>
<p>Calendarização</p>	<p>2019-2034</p>
<p>Maturidade</p>	<p>Programa Preliminar</p>

<p><b>AÇÃO 15</b> Animação do património – Oficinas de técnicas tradicionais de construção</p>	
<p>Promotor</p>	<p>Município de OLIVEIRA DO BAIRRO</p>
<p>Área de intervenção</p>	<p>ARU de OLIVEIRA DO BAIRRO          ARU de BUSTOS          ARU de MAMARROSA          ARU de OIÃ          ARU da PALHAÇA          ARU do TROVISCAL</p>
<p>Objetivos específicos</p>	<p>Dada a existência de inúmeros edifícios construídos em adobe - sistema construtivo característico da região – propõe-se a promoção de projetos de divulgação e formação em técnicas de construção tradicional procurando preservar a cultura construtiva local, em especial no campo da arquitetura de terra [adobe] e carpintaria/marcenaria. Os projetos incluídos nesta área de intervenção constituem intervenções integradas, nomeadamente, em articulação e/ou complementaridade com as intervenções de carácter físico/infraestrutural, de divulgação e de animação dos espaços de maior interesse histórico, sendo dada prioridade às que se desenvolvam em locais que, por disporem de um valioso património cultural, sejam suscetíveis de potenciar fluxos de visitantes significativos, com notórios efeitos induzidos a nível do desenvolvimento local, e de constituírem redes temáticas suscetíveis de contribuírem para o aumento do conhecimento e da fruição pública do património.</p>
<p>Investimento</p>	<p>Sem estimativa</p>
<p>Enquadramento financeiro</p>	<p>Orçamento da CM OLIVEIRA DO BAIRRO          Fundos comunitários: Portugal 2020</p>
<p>Calendarização</p>	<p>2019-2034</p>
<p>Maturidade</p>	<p>Programa Preliminar</p>

Ação Estruturante	Investimento [Estimativa]	Prazo execução [1-15anos]													
AÇÃO 1	Sem estimativa	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
AÇÃO 2	Sem estimativa	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
AÇÃO 3	Sem estimativa	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
AÇÃO 4	Sem estimativa	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
AÇÃO 5	Sem estimativa	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
AÇÃO 6 [Ação privada]	Sem estimativa	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
AÇÃO 7	Sem estimativa	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
AÇÃO 8	Sem estimativa	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
AÇÃO 9	Sem estimativa	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
AÇÃO 10	Sem estimativa	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
AÇÃO 11	Sem estimativa	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
AÇÃO 12	Sem estimativa	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
AÇÃO 13	Sem estimativa	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
AÇÃO 14	Sem estimativa	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
AÇÃO 15	Sem estimativa	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•

**Figura 38** – Ações Estruturantes [cronograma temporal e financeiro]

As ações públicas referenciadas encontram-se, ainda, em fase de estudo de preparação com vista à oportunidade da sua execução e/ou implementação e da elaboração de eventuais projetos ou da definição de eventuais programas. Traduzem uma atitude e um posicionamento de política municipal para a promoção da Reabilitação Urbana e acompanham o processo de gestão municipal na procura e no enquadramento de oportunidades de investimento no âmbito dos programas Portugal 2020 ou mesmo Portugal 2030. Considerando estas circunstâncias de um incipiente estado de maturidade quer de projetos quer dos programas e, considerando ainda, a incerteza quanto a eventuais participações no âmbito dos programas comunitários, **não se apresentam, por agora, prioridade e estimativas de investimento** público municipal.

## **5\_ Enquadramento em outros Instrumentos e Programas**

### **CENTRO 2020 – Programa Operacional Regional do Centro 2014-2020**

A Estratégia de Reabilitação Urbana para o centro urbano de OIÃ está alinhada com os Objetivos estratégicos, os Eixos prioritários e as Prioridades de investimento do POR-CENTRO 2020, o qual integra, por sua vez, idênticos parâmetros dos instrumentos estratégicos e programáticos Europa 2020 e Portugal 2020.

Para demonstração de coerência e conformidade refira-se:

- 1)** O modelo de desenvolvimento inteligente, inclusivo e sustentável que vetoriza a Estratégia regional;
- 2)** A contribuição das Apostas e dos Eixos estratégicos do PARU para a prossecução dos Eixos prioritários do POR Centro, em particular:
  - 2.1]** Eixo 7: Afirmar a sustentabilidade dos territórios;
  - 2.2]** Eixo 9 Reforçar a rede urbana.

## Estratégia Integrada de Desenvolvimento Territorial [EIDIT] da Região de Aveiro 2014/2020

Oliveira do Bairro integra a Comunidade Intermunicipal da Região de Aveiro, tendo em vista a promoção do planeamento e da gestão da estratégia de desenvolvimento económico, social e ambiental do território abrangido. Como tal, o alinhamento com a EIDT [Estratégias Integradas de Desenvolvimento Territorial] afirma-se nos seus objetivos estratégicos, nomeadamente:

- 1) A promoção da qualidade de vida;
- 2) A criação de um contexto favorável ao empreendedorismo;
- 3) A atratividade do território.

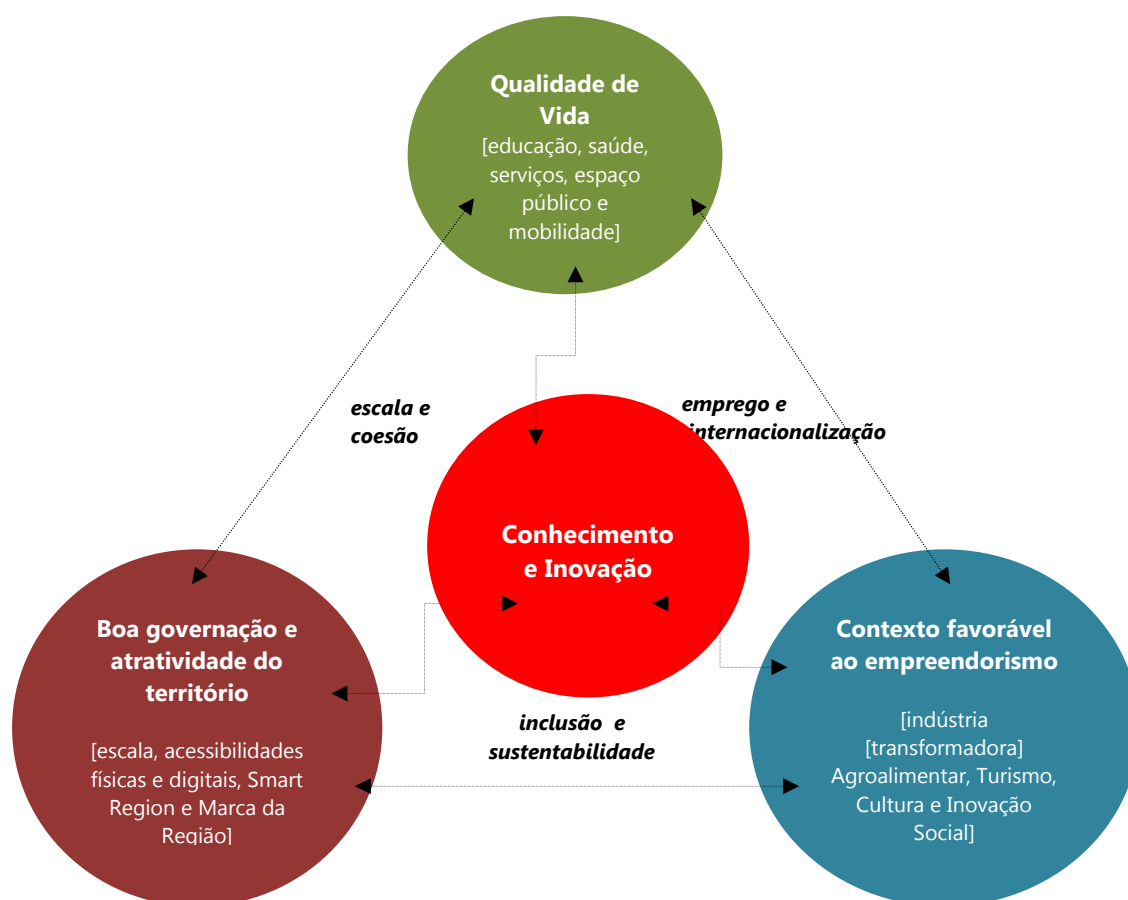


Figura 39 – Visão, Missão e Objetivos Estratégicos | Fonte: EIDT Região Aveiro 2014-2020

Integrado na sua visão, o presente PERU segue em linha com o estipulado no Plano de Ação para Desenvolvimento da EIDT no que se refere o Eixo Prioritário 4 – Apostar no território como identidade, recurso e marca diferenciadora. O conteúdo do PERU enquadra-se e contribui para as metas estratégicas deste Eixo Prioritário:

- 1) Promover e apoiar a requalificação e revitalização dos centros urbanos e dos espaços públicos;
- 2) Encorajar o desenvolvimento do setor turístico e valorizar o património construído, imaterial e natural;
- 3) Promover a Região de Aveiro, nacional e internacionalmente.

### **Programa Nacional de Políticas de Ordenamento do Território [PNPOT]**

O PERU da OIÃ confirma o seu alinhamento com as opções estratégicas que o PNPOT identificou para a Região Centro, no quadro das políticas nacionais, Região Centro - Opções Estratégicas Territoriais, nomeadamente:

- 1) Promover o carácter policêntrico do sistema urbano, consolidando os sistemas urbanos sub-regionais que estruturam a região;
- 2) Promover a coesão, nomeadamente dinamizando as pequenas aglomerações com protagonismo supralocal e estruturando o povoamento das áreas de baixa densidade;
- 3) Promover o potencial turístico, dando projeção internacional ao património natural, cultural e paisagístico;
- 4) Ordenar os territórios urbanos e revitalizar os centros históricos.

### **Plano Regional de Ordenamento do Território [PROT-CENTRO – proposta]**

A cidade de Oliveira do Bairro está classificada no modelo territorial do PROT-Centro como um centro urbano complementar, integrado no subsistema urbano de Aveiro/Baixo Vouga. O centro urbano de Oliveira do Bairro possui, assim, um papel importante na estruturação do território da Região de Aveiro, encontrando-se intimamente ligado à cidade de Aveiro, centro polarizador deste sistema urbano.

Assim sendo, o desenvolvimento urbano de OIÃ é fundamental para o reforço da conectividade urbana e para a dinamização de um policentrismo regional, contribuindo para a estruturação dos subsistemas urbanos na Região Centro e na Região de Aveiro. Assim sendo, ao valorizar os recursos culturais e patrimoniais como ativos específicos de afirmação, o presente PERU está alinhado com as principais medidas propostas no PROT-Centro.

## Plano Diretor Municipal [PDM] de Oliveira do Bairro

Enquanto instrumento estratégico orientador das diferentes ações/intervenções e de seleção de projetos estruturantes que refletirão as políticas municipais na prossecução das aspirações das populações, das entidades publicas e dos agentes promotores do desenvolvimento, o modelo estratégico do PDM de Oliveira do Bairro [que sustentou o quadro de opções estratégicas de desenvolvimento para o concelho, tendo como referencial um conjunto de grandes princípios de fundamentais reunidos em torno de uma visão integrada para o município, de desenvolvimento sustentável [assente na qualidade de vida, na oferta de emprego e na qualificação urbana e proteção ambiental], foi estruturado em **cinco objetivos estratégicos**, consagrados no título 1º, artigo 2º do Regulamento do PDM de Oliveira do Bairro:

Linha de Ação 1	Aglomerados e lugares atrativos e socialmente coesos
Linha de Ação 2	Industrialização qualificada, como fator de atração e motor do desenvolvimento
Linha de Ação 3	Agricultura complementar e inovadora. Da produção ao lazer ativo
Linha de Ação 4	Valorizar a identidade e o património natural
Linha de Ação 5	Comunidade e gestão abertas e inclusivas

A estratégia de operacionalização prevista no presente PERU, consagra opções estratégicas, objetivos específicos e ações/projetos de reabilitação urbanística e económica com marcante cariz ambiental, de valorização/qualificação do conjunto edificado e espaço público e ainda, de implementação de novas dinâmicas sociais geradoras de emprego, de coesão territorial e de vitalidade económica, que estão em pleno alinhamento com o quadro estratégico operativo do PDM.



## Capítulo V – **Operacionalização**

- 1\_ Modelo de Gestão e Execução
- 2\_ Quadro de Apoios e Incentivos à Reabilitação
- 3\_ Programa de Investimento e Financiamento
- 4\_ Prazo Global do Programa e Cronograma de Execução
- 5\_ Modelo de Governação

## **1\_ Modelo de Gestão e Execução**

O município de Oliveira do Bairro assumirá as funções de entidade gestora da ORU de OIÃ, fazendo uso de todas as competências ao seu dispor, e no âmbito da lei, na execução do presente PERU. Assim, o município de Oliveira do Bairro irá dispor, numa ótica assente no princípio da proporcionalidade, de todos os **Instrumentos de Execução da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática**, previstos nos artigos 54.º e seguintes do RJRU, nomeadamente:

- 1) Imposição de obras coercivas, quando os proprietários tiverem possibilidade de sustentar os encargos da operação, e sem prejuízo de programas específicos de apoio eventualmente existentes para o caso;
- 2) O desenvolvimento de empreitada única, quando tal se constituir como forma mais eficiente de proceder às intervenções;
- 3) a ordem de demolição de edifícios, quando estiverem reunidos os requisitos constantes do artigo 57.º do RJRU;
- 4) O direito de preferência quando estiverem reunidos os requisitos constantes do artigo 58.º do RJRU;
- 5) O arrendamento forçado, quando estiverem reunidos os requisitos constantes do artigo 59.º do RJRU;
- 6) A constituição de servidões, nos termos do artigo 60.º do RJRU;
- 7) O desenvolvimento de ações de expropriação, quando estiverem reunidos os requisitos constantes do artigo 61.º do RJRU;
- 8) O desenvolvimento de venda forçada, quando estiverem reunidos os requisitos constantes do artigo 62.º do RJRU;
- 9) A reestruturação de propriedade, nos termos do artigo do artigo 64.º do RJRU.

Nos termos da alínea i] do n.º 2 do artigo 33.º, do artigo 36.º, dos artigos 44.º a 48.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, mantém o município de Oliveira do Bairro, **na qualidade de entidade gestora da ORU de OIÃ**, os seguintes **poderes**:

- 1) As competências para a prática dos atos administrativos inseridos nos procedimentos de licenciamento e de comunicação prévia de operações urbanísticas, e ainda de autorização de utilização, que, nos termos do disposto no RJUE, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual versão, sejam da competência da câmara municipal ou do seu presidente;
- 2) Inspeções e vistorias, nomeadamente as competências para ordenar e promover, em relação a imóveis localizados na ARU, a realização de inspeções e vistorias de fiscalização, nos termos previstos no RJUE, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual versão;
- 3) Adoção de medidas de tutela da legalidade urbanística nos termos previstos no RJUE, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual versão;
- 4) Cobrança de taxas;
- 5) Receção das cedências ou compensações devidas.

Nos termos dos artigos 65.º e 68.º do Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de outubro com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, tem ainda a **entidade gestora** no âmbito de outros instrumentos de política urbanística, a **competência** de:

- 1) Determinar o nível de conservação de um prédio urbano, ou de uma fração, compreendido numa área de reabilitação urbana, ainda que não estejam arrendados, nos termos definidos em diploma próprio;
- 2) Identificar os prédios ou frações que se encontrem não ocupadas, para efeitos de aplicação do disposto no Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto;
- 3) Estabelecer um regime especial de taxas municipais, constante de regulamento municipal, para incentivo à realização das operações urbanísticas;
- 4) Estabelecer um regime especial de taxas municipais, constante de regulamento municipal, para incentivo à instalação, dinamização e modernização de atividades económicas, com aplicação restrita a ações enquadradas em operações de reabilitação urbana sistemática;
- 5) Estabelecer, em regulamento municipal, um regime especial de cálculo das compensações devidas ao município pela não cedência de áreas para implantação de infraestruturas urbanas, equipamentos e espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, nos termos do disposto nos n.ºs 4 e 5 do artigo 44.º do RJUE;
- 6) Constituir fundos de compensação com o objetivo de receber e pagar as compensações devidas pela aplicação de mecanismos de perequação compensatória.

## 2\_ Quadro de apoios e incentivos à reabilitação

Os apoios e incentivos a atribuir aos promotores das intervenções na ARU revestem-se de natureza fiscal e financeira, bem como apoios relativos a procedimentos administrativos e técnicos na área da arquitetura e engenharia, no âmbito da formalização e controlo prévio de cada operação programada a realizar.

Quando os mesmos forem solicitados, caberá ao interessado apresentar prova de titularidade do imóvel e limites cadastrais do mesmo, e ainda os princípios que demonstrem uma verdadeira 'ação de reabilitação', integrados na delimitação da ARU ou que abranja parte do imóvel.

Ou seja, para poder aceder aos benefícios fiscais previstos na Lei e na regulamentação em vigor, as obras terão de revestir a natureza de reabilitação urbanística, cujos **conceitos** aplicáveis constam do artigo 2º, al. b), j) e i) do Regime Jurídico de Reabilitação Urbana [RJRU] nos seguintes termos:

b) '**ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA**', a área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana;

j) '**REABILITAÇÃO URBANA**', a forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verde de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios;

i) '**REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS**', a forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios, às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às frações eventualmente integradas nesse edifício, ou conceder-lhes novas aptidões funcionais, determinadas em função das opções de reabilitação urbana prosseguidas, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas.

Para **acesso aos benefícios fiscais** decorrentes da execução de obras de reabilitação urbana [segundo a Lei 114/2017 de 29 de dezembro], **é necessário, cumulativamente**, que:

1. O prédio seja objeto de uma reabilitação de edifícios promovida nos termos do RJRU;
2. Em consequência da referida intervenção, o respetivo estado de conservação suba dois níveis e tenha, no mínimo, um nível 'bom' [através de vistorias, de acordo com o Novo Regime do Arrendamento Urbano [NRAU] e o Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de agosto];



**Figura 40** – Esquema de procedimento para atribuição do nível de conservação

**3.** Sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e qualidade térmica aplicável aos edifícios.

Apesar de o RJRU, estipular a necessidade de se identificar apenas o quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património [IMI e IMT], apresenta-se um quadro mais alargado dos benefícios que decorrem do enquadramento legal em vigor e aplicável a ações de reabilitação urbana inseridas em ARU.

Assim, sem prejuízo da abrangência de outros incentivos ou apoios existentes ou a criar, expõem-se os que, de entre o quadro legislativo e regulamentar vigente, se consideram mais relevantes, podendo a presente estratégia de reabilitação adaptar-se a alterações ou subsequentes regimes de incentivos financeiros ou de benefícios fiscais, conformando-se com eles de forma automática e sem necessidade de revisão, nomeadamente ao Estatuto de Benefícios Fiscais, Lei do Orçamento Geral do Estado, Regulamento de Taxas e outras Receitas do Município de Oliveira do Bairro.

## **2.1\_ Benefícios fiscais**

A realização de ações de reabilitação do edificado **integrado em ARU**, assim como a situação, de facto, na qual se encontram os imóveis, será conjugada com a aplicação de incentivos, benefícios e penalizações, nos termos da legislação aplicável.

## **2.2\_ IMI [Imposto Municipal sobre Imóveis]**

1. Isenção do IMI por um período de 3 anos a contar do ano de conclusão das obras de reabilitação, sendo este período inicial prorrogável por um período de 5 anos caso o prédio seja afeto a habitação própria e permanente ou afeto a arrendamento para habitação [Lei 114/2017 de 29 de dezembro];
2. Agravamento para o triplo no caso de imóveis devolutos há mais de um ano e de prédios em ruína, conforme definição e conceito contido na redação do Decreto-Lei 159/2006, de 8 de agosto [nº 3 do artigo 112º do CIMI];
3. Majoração em 30% a taxa aplicável aos prédios urbanos degradados, considerando-se como degradados aqueles que face ao seu estado de degradação não cumpram satisfatoriamente a sua função ou coloquem em causa a segurança de pessoas e bens [n.º8 do artigo 112 do CIMI];
4. De acordo com a Lei 114/2017 de 29 de dezembro, passam a estar isentos de IMI os prédios ou parte de prédios afetos a lojas com história, reconhecidas pelo município como estabelecidos de interesse histórico e cultural ou social local, as quais integrem o inventário nacional dos estabelecimentos e entidades de interesse histórico e cultural ou social. Esta isenção assume carácter automático.

## **2.3\_ IMT [Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis]**

1. Isenção do IMT para aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as obras no prazo máximo de 3 anos após a aquisição [Lei 114/2017 de 29 de dezembro];
2. Isenção do IMT na primeira transmissão de imóveis que tenham sido objeto de reabilitação urbana e que se destinem ao arrendamento para habitação permanente ou habitação própria e permanente [Lei 114/2017 de 29 de dezembro];

## **2.4\_ IRS [Imposto sobre o rendimento de Pessoas Singulares]**

1. Dedução à coleta de 30% dos encargos suportados pelos proprietários, relacionados com a reabilitação, até ao limite de 500 euros [Lei 114/2017 de 29 de dezembro];
2. Tributação das mais-valias obtidas com a alienação de imóveis à taxa reduzida de 5% [sem prejuízo da opção de englobamento], quando decorrentes da alienação de imóveis recuperados nos termos da estratégia da ARU [Lei 114/2017 de 29 de dezembro];

**3.** Tributação à taxa de 5 % [sem prejuízo da opção de englobamento] dos rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis recuperados nos termos da estratégia da ARU [Lei 114/2017 de 29 de dezembro];

## **2.5\_ IVA [Imposto sobre o Valor Acrescentado]**

Aplicação da taxa reduzida de IVA [6%] nas faturas referentes a empreitadas de obras de reabilitação urbana realizadas em imóveis ou em espaços públicos [Lei 114/2017 de 29 de dezembro].

## **2.6\_ Incentivos municipais**

Como incentivo à reabilitação urbana, as operações urbanísticas realizadas na ARU beneficiam da isenção do pagamento das taxas municipais pela realização das vistorias de determinação do estrado de conservação dos imóveis. Em complementaridade, propõe-se um conjunto mais alargado de incentivos municipais tais como:

- 1]** Isenção do pagamento das taxas de licenciamento, comunicação prévia e autorização as operações urbanísticas relativas às obras de reconstrução e alteração;
- 2]** Isenção do pagamento das taxas municipais pela ocupação da via pública por motivo das obras anteriormente referidas;
- 3]** Isenção do pagamento das taxas municipais para emissão de alvarás que titulam as obras anteriormente referidas;
- 5]** As restantes operações urbanísticas realizadas na ARU beneficiarão de uma redução de 50% nos montantes das taxas municipais.

Deverá ainda ser prestado apoio a procedimentos administrativos próprios da instrução de processos de controlo prévio para a realização de operações urbanísticas ou de candidaturas, assim como apoio técnico às obras de reabilitação consideradas isentas de controlo prévio municipal, nomeadamente pelo apoio com recurso a suportes gráficos, aconselhamento para técnicas e métodos de construção, seleção e escolha de materiais.

## **2.7\_ Regime Especial para a Reabilitação Urbana [RERU]**

No incentivo à reabilitação urbana, apresenta-se também o Regime Excepcional e Temporário para a Reabilitação Urbana – Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril, que veio introduzir algumas novidades no que respeita às exigências técnicas mínimas para a reabilitação de edifícios antigos [localizados em ARU ou com mais de 30 anos], respondendo assim aos elevados custos de contexto que tornam a reabilitação urbana restrita e garantindo a necessária flexibilidade e adequação das regras ao edificado pré- existente.

Com a entrada em vigor deste diploma as obras de reabilitação urbana passaram a estar isentas de algumas disposições do RGEU, destacando-se as seguintes: alturas máximas dos degraus; área mínima de instalações sanitárias; área mínima do fogo; área mínima dos compartimentos de

habitação; área mínima dos vãos e sua distância mínima a obstáculo; o pé-direito mínimo; habitação em cave e sótãos; iluminação e ventilação; largura dos corredores; largura mínima do lance de escadas; obrigatoriedade de elevadores; e tamanho mínimo dos logradouros, ficando ainda dispensadas do cumprimento de normas técnicas sobre acessibilidades previstas no regime que define as condições de acessibilidade a satisfazer no projeto e na construção de espaços públicos, equipamentos coletivos e edifícios públicos e habitacionais.

Ao nível dos projetos de especialidades, as obras de reabilitação urbana ficam ainda isentas da aplicação de requisitos acústicos e da obrigatoriedade de instalação de redes de gás, desde que esteja prevista outra fonte energética. É ainda excluída a obrigatoriedade de instalação de infraestruturas de telecomunicações em edifícios, mantendo obrigatória a instalação das infraestruturas comuns ao edifício e um ponto na fração.

### 3\_ Programa de Investimento e financiamento

#### 3.1\_ Investimento Público

A tradução dos objetivos estratégicos só será possível através da implementação de ações estruturantes que, pela sua natureza, sejam catalisadores de novas dinâmicas e de transformação. Estes projetos terão uma influência transversal na ARU, constituindo-se como a resposta operativa, num quadro fortemente restritivo de recursos, para a materialização dos objetivos estratégicos. Estas ações evidenciam-se pela sua capacidade de alavancar o desenvolvimento deste território e impulsionar um efetivo processo de regeneração e dinamização do tecido económico e social. De igual modo induzem o desenvolvimento de outras ações e/ou projetos que surjam de replicação dos seus efeitos, segundo um processo de 'contaminação positiva'. Importa sublinhar que as ações, mantêm entre si importantes articulações. Com efeito, o sucesso de uma ação pode ser condicionado por outra[s] ação[ões] que concorra[m] para fins interdependentes ou complementares.

Ações de Investimento Público Programadas [ARU_ Oiã]		Estimativa de investimento
AÇÃO 1	Qualificação do espaço público dos eixos estruturantes [Rua engenheiro Agnelo Prazeres; Rua Doutor Ângelo Graça; Rua Conde de Águeda, Rua do Vieiro e Rua 30 de Junho]	As 15 ações referenciadas encontram-se em fase de estudo e de programação pelo que ainda não é possível definir uma estimativa de investimento público expectável realizar.
AÇÃO 2	Qualificação do espaço público envolvente à Junta de Freguesia	
AÇÃO 3	Requalificação do eixo Parque do Vieiro- Junta de Freguesia – Praça do Cruzeiro	
AÇÃO 4	Qualificação do espaço público envolvente à Igreja Matriz	
AÇÃO 5	Qualificação da Praça do Cruzeiro [incluindo parque de estacionamento subterrâneo]	
AÇÃO 6 [Ação privada]	Reabilitação física e funcional do antigo Colégio de Oiã	
AÇÃO 7	Reabilitação física e funcional das antigas escolas primárias	
AÇÃO 8	Acessibilidades e Mobilidade	
AÇÃO 9	Criação de campanhas promocionais - imagem e marketing concelhios	
AÇÃO 10	Inventariação, divulgação e animação do património e da rede de equipamentos culturais	
AÇÃO 11	Qualificação do comércio local	
AÇÃO 12	Manual de 'boas práticas' para a reabilitação do edificado	
AÇÃO 13	Implementação de sinalética turística	
AÇÃO 14	Programa de Educação Patrimonial	
AÇÃO 15	Animação do património – Oficinas de técnicas tradicionais de construção	

**Figura 41** – Ações Estruturantes de Investimento Público na ARU

### 3.2\_ Investimento Privado

Da análise das experiências de reabilitação urbana, fica claro que dificilmente existirá uma regeneração com escala e significado sem o envolvimento generalizado dos investidores e operadores privados. O envolvimento do setor privado no financiamento da regeneração urbana e uma adequada política de cooperação e coordenação com o setor público, quanto a meios disponíveis, partilha de risco e existência de mercado, afigura-se como crítica para o sucesso de qualquer iniciativa da regeneração urbana. Se por um lado, a concretização das iniciativas de natureza municipal irão desempenhar um papel chave na dinamização do processo de reabilitação e revitalização do todo o tecido urbano da ARU, também se verifica, de forma crescente, uma resposta da iniciativa privada, que demonstra a captação e mobilização dos promotores. Tal resulta numa estratégia de crescimento acompanhado, onde o investimento privado alavanca o público e vice-versa.

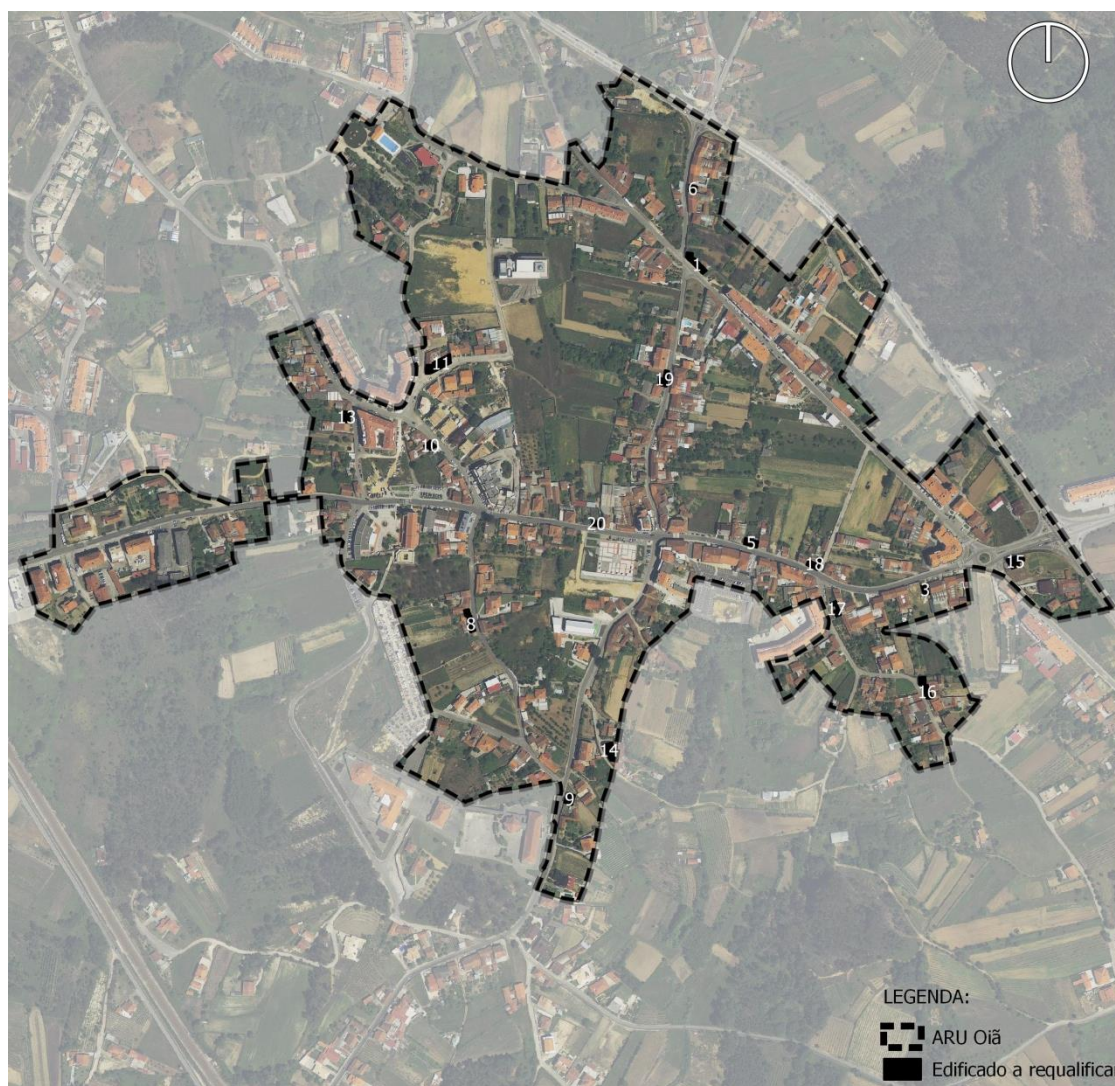
No sentido de sustentar a estimativa de investimento privado futuro, a partir do levantamento do estado de conservação do edificado inserido na ARU, procedeu-se à identificação dos edifícios a necessitarem de intervenção associada ao nível de gravidade das patologias construtivas apresentadas. Desta forma, resultaram um conjunto prioritário de intervenções expectáveis, pela urgência de intervenção associada ao grau de pertinência de rentabilidade ou de exposição à 'contaminação positiva' por parte da estratégia de reabilitação urbana, nomeadamente do investimento público.

De acordo com o estado de conservação em que se encontra o edificado, foram atribuídos níveis de intervenção, ao qual estão associados valores estimados para a reabilitação dos mesmos.

Estado de conservação			Custo de obra [estimado] / m <sup>2</sup>
5	<b>Excelente</b>	Edifício com ausência de anomalias ou anomalias sem significado	0,00€
4	<b>Bom</b>	Edifício com anomalias que prejudicam o aspeto e que requerem trabalhos de fácil execução	150,00€
3	<b>Razoável</b>	Edifício com anomalias que prejudicam o aspeto, e que requerem trabalhos de difícil execução. Anomalias que prejudicam o uso e conforto e que requerem trabalhos de limpeza, substituição ou reparação de fácil execução	350,00€
2	<b>Mau</b>	Edifício com anomalias que prejudicam o uso e conforto e que requerem trabalhos de difícil execução. Anomalia que colocam em risco a saúde e a segurança, podendo motivar acidentes sem grande gravidade, e que requerem trabalhos de fácil execução	600,00€
1	<b>Péssimo [ruína]</b>	Edifício com anomalias que podem colocar em risco a saúde e a segurança, podendo motivar acidentes sem grande gravidade, e que requerem trabalhos de difícil execução. Anomalias que colocam em risco a saúde e a segurança, podendo motivar acidentes graves ou muito graves. Ausência ou inoperacionalidade de infraestrutura básica	850,00€

**Figura 42** – Tabela de custo de obra estimado mediante o estado de conservação

Os valores e construção estimados por m<sup>2</sup> são referentes à intervenção física no edifício, não incluindo a taxa em vigor de IVA, aquisição do imóvel, indemnizações, realojamentos, projetos, gestão e fiscalização, comercialização, taxas e licenças administrativas. Todos os valores correspondem a valores indicativos, sujeitos à posterior elaboração, por parte dos promotores da obra em causa, de todos os elementos necessários à elaboração dos diferentes projetos, assim como dos cadernos de encargos com as especificações dos trabalhos a realizar e correspondentes mapas de medições detalhados.



**Figura 43** – Planta de identificação do edificado privado em ruína e mau estado de conservação

ID [nº]	Estado de conservação	Área [m2]	Investimento [€]
1	Mau	185,27	111159,7
2	Mau	55,21	33125,18
3	Mau	92,33	55396,58
4	Mau	85,48	51287,27
5	Mau	275,54	165323,6
6	Mau	157,33	94395,69
7	Mau	43,70	26219,66
8	Mau	25,58	15347,31
9	Mau	121,56	72938,37
10	Mau	95,75	57450,33
11	Mau	81,51	48906,75
12	Mau	80,59	38295,63
13	Mau	63,83	38295,63
14	Mau	99,59	59754,07
15	Mau	295,19	177114,3
16	Mau	126,39	75833,99
17	Mau	67,64	40585,72
18	Mau	306,66	183995
19	Mau	81,25	48751,21
20	Ruina	69,99	59493,19
<b>TOTAL</b>			<b>1.453.669,18 €</b>

**Figura 44** – Estimativa dos custos de reabilitação edificado privado

Tal operação corresponde um esforço de investimento privado para a reabilitação integral desses edifícios, na ordem dos **1.453.669,18€**.

### **3.3\_ Financiamento**

De acordo com a alínea h] do n.º 2 do artigo 33.º do RJRU, o programa de financiamento da operação de reabilitação urbana, prevê-se um investimento privado de 1.453.669,18€ para a reabilitação de imóveis, cuja responsabilidade é dos respetivos proprietários. O valor do investimento público ainda não é possível estimar, dado que a totalidade dos projetos se encontra em processo de elaboração/orçamentação.

### **3.4\_ Financiamento enquadrado pelo Portugal 2020**

Os Fundos Europeus Estruturais e de Investimento, no atual período de programação [2014-2020], continuam a destacar e a enfatizar, ao nível europeu, a importância das cidades enquanto espaços prioritários de intervenção para a promoção da competitividade, criação de emprego, promoção da economia de baixo carbono e eficiência na utilização dos recursos. As propostas da Comissão Europeia para a política de coesão 2014-2020 visam, por isso, fomentar políticas urbanas integradas para melhorar o desenvolvimento urbano sustentável tendo em vista o fortalecimento do papel das cidades no contexto da política de coesão. Neste contexto, a Comissão Europeia lançou, entre outras, as seguintes propostas aos Estados-Membros:

- 1.** Estratégias de investimento integradas, com uma abordagem estratégica e holística – o Fundo Europeu de Desenvolvimento Regional [FEDER] deverão apoiar o desenvolvimento urbano sustentável através de estratégias integradas que enfrentem os desafios económicos, ambientais, climáticos e sociais das áreas urbanas [artigo 7.º, n.º 1, da regulamentação do FEDER]; tal implica que os recursos devem ser concentrados de forma integrada para visar áreas com desafios urbanos específicos e, simultaneamente, que os projetos financiados pelo FEDER em áreas urbanas devem ser integrados nos objetivos mais amplos dos programas;
- 2.** Ênfase no desenvolvimento urbano ao nível estratégico – com base nas orientações do Quadro Estratégico Comum [QEC], os Acordos de Parceria deverão estabelecer acordos que garantam uma abordagem integrada na utilização dos fundos do QEC para o desenvolvimento sustentável de áreas urbanas;
- 3.** Ferramentas melhoradas para executar ações integradas – possibilidade de utilizar o Investimento Territorial Integrado [ITI] para apoiar ações integradas em áreas urbanas, dispondo da possibilidade de combinar fundos destinados a diferentes objetivos temáticos, incluindo a combinação de fundos dos eixos de prioridades e dos programas operacionais apoiados pelo FEDER, FSE e Fundo de Coesão [FC];
- 4.** Oportunidade para enfrentar desafios urbanos – quatro dos objetivos temáticos têm prioridades de investimento relacionadas no âmbito do urbanismo [indicadas no artigo 5.º da regulamentação proposta do FEDER]; recomenda-se que as cidades combinem as ações apoiadas pelas prioridades de investimento sectorial no âmbito do urbanismo [para promover estratégias de redução das emissões de carbono nas áreas urbanas, melhorar o ambiente urbano, promover a mobilidade urbana sustentável e promover a inclusão social apoiando a regeneração física e económica de áreas urbanas degradadas] e que as incorporem na estratégia de desenvolvimento urbano integrado da cidade para implementar o princípio de desenvolvimento urbano integrado [artigo 7.º, n.º 1, da regulamentação do FEDER];
- 5.** Recurso a instrumentos financeiros – incentiva-se os Estados-Membros a que façam amplo uso dos instrumentos financeiros para apoiar o desenvolvimento urbano sustentável; o âmbito dos instrumentos financeiros é extenso e abrange todos os objetivos temáticos, todas as prioridades de investimento e todos os tipos de beneficiários, projetos e atividades.

## **IFRRU [INSTRUMENTO FINANCEIRO PARA A REABILITAÇÃO E REVITALIZAÇÃO URBANAS]**

O IFRRU 2020 – Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas é um instrumento financeiro, criado no âmbito do Portugal 2020, para apoio à reabilitação e revitalização urbanas, incluindo a promoção da eficiência energética, em complementaridade, na reabilitação urbana para qualquer entidade singular ou coletiva, pública ou privada. Os apoios são concedidos através de produtos financeiros, criados pela banca comercial, a disponibilizar com condições mais favoráveis do que as condições de mercado. Desde que os edifícios a reabilitar estejam localizados numa ARU, as intervenções apoiadas são as seguintes:

1. Reabilitação integral de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos [ou no caso de idade inferior, que demonstrem um nível de conservação igual ou inferior a 2, nos termos do Decreto-Lei nº266-B/2012 de 31 de dezembro];
2. Reabilitação de espaços e unidades industriais abandonadas;
3. Intervenções em edifícios de habitação social que sejam alvo de reabilitação integral.

No mesmo pedido de financiamento, o IFRRU 2020 apoia medidas de eficiência energética complementares às intervenções de reabilitação urbana. Os edifícios podem destinar-se a qualquer uso, nomeadamente habitação, atividades económicas e equipamentos de utilização coletiva.

## **IFE 2020 [INSTRUMENTO FINANCEIRO PARA A ENERGIA]**

No caso do instrumento financeiro para eficiência energética, destinado à utilização de energias renováveis para autoconsumo na administração central e local e à promoção da eficiência nas habitações particulares, privilegiam-se os projetos destinados ao edificado existente com pior desempenho energético e que promovam a redução do consumo de energia em pelo menos 15% e ao aumento de pelo menos dois níveis no certificado de desempenho energético.

## **CASA EFICIENTE 2020**

O Programa “Casa Eficiente 2020” visa conceder empréstimo em condições favoráveis a operações que promovam a melhoria do desempenho ambiental dos edifícios de habitação particular, com especial enfoque na eficiência energética e hídrica, bem como na gestão dos resíduos urbanos. As intervenções poderão incidir no envelope do edifício e nos seus sistemas. Podem candidatar-se proprietários de prédios residenciais ou suas frações, bem como os respetivos condomínios. Os prédios podem localizar-se em qualquer ponto do território nacional. As operações podem incidir nas partes privadas ou nas partes comuns.

### **3.5\_ Financiamento enquadrado em programas geridos pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana [IHRU]**

#### **REABILITAR PARA ARRENDAR – HABITAÇÃO ACESSÍVEL**

Trata-se de um programa, que conta com o apoio do BEI e do BDCE, ao qual pode candidatar-se qualquer pessoa individual ou coletiva, de natureza pública ou privada, desde que comprove a qualidade de proprietário do edifício a reabilitar.

Tem como objetivo o financiamento de operações de reabilitação de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, preferencialmente localizados em ARU, que após a reabilitação sejam destinados predominantemente a habitação, devendo as frações destinar-se ao arrendamento com valores de renda que não excedam os valores de renda condicionada, condições que deverão ser mantidas até ao reembolso total do empréstimo. Tem a natureza de empréstimo, mediante as seguintes condições:

1. O montante máximo é de 90% do investimento total;
2. Período máximo de utilização é de 12 meses [podendo ser prorrogado];
3. O período de carência de capital corresponde ao prazo de execução da obra, acrescido de 6 meses, não podendo ultrapassar os 18 meses, contados da assinatura do contrato;
4. O prazo máximo de reembolso é de 180 meses;
5. A amortização é feita em prestações mensais, constantes de capital e juros;
6. A taxa de juro é fixa e definida na aprovação da operação.

#### **REABILITAR PARA ARRENDAR – PROGRAMA DE REABILITAÇÃO URBANA**

Trata-se de um programa ao qual podem candidatar-se entidades públicas, nomeadamente municípios. Em cada período de candidatura aberto, cada município pode apresentar uma candidatura composta por uma ou mais intervenções [conjunto de ações e obras incluídas no mesmo procedimento de formação de contrato de empreitada].

Tem a natureza de empréstimo com taxa de juro indexada à Euribor, com um prazo de reembolso de 30 anos com 10 anos de carência de capital, financia 50% dos custos de investimento total de cada intervenção e destina-se a financiar as seguintes operações:

1. Reabilitação ou reconstrução de edifícios cujo uso seja maioritariamente habitacional e cujos fogos se destinem ao mercado de arrendamento nos regimes de renda apoiada ou renda condicionada;
2. Reabilitação ou criação de espaços do domínio municipal para uso público, desde que ocorram no âmbito de uma ORU sistemática;

**3.** Reabilitação ou reconstrução de edifícios que se destinem a equipamentos de uso público, incluindo residências para estudantes;

**4.** Construção de edifícios cujo uso seja maioritariamente habitacional e cujos fogos se destinem a arrendamento nos regimes de renda apoiada ou renda condicionada, desde que se tratem de intervenções relevantes de preenchimento do tecido urbano antigo.

As intervenções devem localizar-se em ARU delimitadas ou em processo de delimitação, podendo localizar-se noutras áreas, desde que ao abrigo do artigo 77º-A do RJRU [edifícios com idade igual ou superior a 30 anos e edifícios onde se justifique uma intervenção para conferir adequadas características de desempenho de segurança funcional, estrutural e construtiva].

### **PROGRAMA PORTA 65 JOVEM**

É um sistema de apoio financeiro ao arrendamento por jovens com idade superior a 30 anos [no caso de casais, um dos elementos poderá ter até 32 anos] que sejam titulares de um contrato de arrendamento celebrado no âmbito do NRAU. Este apoio é concedido por períodos de 12 meses, podendo ter candidaturas subsequentes até ao limite de 36 meses, seguidos ou interpolados

### **PROHABITA**

Gerido pelo IHRU, tem como objetivo a resolução global das situações de grave carência habitacional de agregados familiares. As situações de grave carência habitacional, passam por casos de agregados familiares que residem permanentemente em edificações, partes de edificações ou estruturas provisórias, caracterizadas por graves deficiências de solidez, segurança, salubridade ou sobrelotação, bem como as situações de necessidade de alojamento urgente, definitivo ou temporário, de agregados familiares sem local para habitar em virtude da destruição total ou parcial das suas habitações ou da demolição das estruturas provisórias em que residiam. O PROHABITA concretiza-se através da celebração de Acordos de Colaboração entre os Municípios ou Associações de Municípios e o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana.

## 4\_ Prazo global do programa e cronograma de ação

O **âmbito temporal** da operação de reabilitação urbana é de **15 anos**, de acordo com o prazo máximo definido no artigo 20.º do RJRU, contados a partir do dia da publicação em Diário da República.

Anualmente, a entidade gestora terá de elaborar um relatório de monitorização de operação de reabilitação em curso e submetê-lo à assembleia municipal. A cada 5 anos, a Câmara Municipal deverá submeter à apreciação da assembleia municipal um relatório de avaliação da execução dessa operação, acompanhado, se for caso disso, de uma proposta de alteração. Todos os relatórios serão obrigatoriamente divulgados na página eletrónica do município.

No quadro seguinte apresenta-se uma calendarização esquematizada para a execução da ORU de OIÃ.

	APROVAÇÃO	MONITORIZAÇÃO	AVALIAÇÃO
2019	■	■	
2020		■	
2021		■	
2022		■	
2023		■	■
2024		■	
2025		■	
2026		■	
2027		■	
2028		■	■
2029		■	
2030		■	
2031		■	
2032		■	
2033		■	
2034		■	■

**Figura 45** – Calendarização esquemática da ORU de OIÃ

## **5\_ Modelo de Governação**

De acordo com o RJRU, as Operações de Reabilitação Urbana devem ser coordenadas e geridas por uma Entidade Gestora, que poderá assumir dois tipos distintos: uma empresa do setor empresarial local ou o próprio município. Atendendo às características da ORU proposta e aos projetos estruturantes considerados, propõe-se que seja o Município de Oliveira do Bairro a assumir diretamente as funções de entidade gestora da Operação de Reabilitação Urbana da ARU de OIÃ. Complementarmente, atendendo a que a ORU assenta o seu programa num conjunto de projetos de caráter eminentemente público e de iniciativa municipal - que se pretende que alavanquem o investimento privado - propõe-se que esta ORU deva adotar um modelo de execução por iniciativa da entidade gestora. Note-se que, apesar de ser de iniciativa da Câmara Municipal, o sucesso da ORU implicará uma forte articulação e corresponsabilização com proprietários, demais titulares de direitos sobre edifícios, e atores relevantes dentro da ARU de OIÃ e outras entidades públicas e privadas.

Será por isso importante desenvolver esforços de coordenação e a procura de complementaridades entre diferentes intervenientes, procurando uma confluência de interesses entre as várias ações de iniciativa pública e entre estas e as ações de iniciativa privada, permitindo, em diversos projetos, a concretização de parcerias de diverso tipo, cuja possibilidade está consignada no regime jurídico já referido. Mais concretamente, atendendo às exigências da implementação de uma Operação de Reabilitação Urbana Sistemática e ao facto de o Município de Oliveira do Bairro assumir diretamente as funções de entidade gestora da Operação de Reabilitação Urbana, será criada uma unidade orgânica flexível, denominado Gabinete de Apoio **à Reabilitação Urbana**.

Neste caso, propõe-se que a Câmara Municipal possa organizar os seus serviços relacionados com a reabilitação urbana de forma a poder oferecer esta resposta aos munícipes, salientando-se que, de acordo com o RJRU, 'quando a entidade gestora da operação de reabilitação urbana for o município, pode ser criada uma unidade orgânica flexível, interna ao município e constituída especialmente para apreciar o procedimento simplificado de controlo prévio, nos termos da alínea a) do artigo 7º e dos artigos 8º e 10º do Decreto-Lei no 305/2009, de 23 de outubro'. O RJRU refere ainda que 'a unidade orgânica flexível deve integrar técnicos com as competências funcionais necessárias à apreciação de todo o procedimento de comunicação prévia, nomeadamente as necessárias para a análise da conformidade das operações urbanísticas com as normas legais e regulamentares aplicáveis'. Neste caso, 'o Presidente da Câmara Municipal ou os Vereadores, se houver delegação de competências nestes, podem delegar ou subdelegar, consoante os casos, no dirigente responsável pela unidade orgânica flexível a competência para admitir ou rejeitar a comunicação prévia'.

O desenvolvimento dos projetos propostos no âmbito da ORU beneficiará da existência de uma estrutura multidisciplinar que permita definir e acompanhar as intervenções, numa lógica coerente e articulada, assegurando a coordenação de diferentes aspetos e especialidades com elevada complexidade técnica. O Gabinete de Apoio à Reabilitação Urbana terá como responsabilidade assegurar a implementação dos benefícios associados à ARU, assim como a agilização dos processos de reabilitação, nomeadamente no que se relaciona com os procedimentos internos da autarquia.

De salientar que será fundamental que o Gabinete de Apoio à Reabilitação Urbana assuma uma postura ativa na promoção da intervenção dos residentes e de outros atores privados, no sentido da promoção da reabilitação, mantendo a coerência prevista na intervenção.

Importa referir que será da responsabilidade deste Gabinete a realização do acompanhamento e avaliação da ORU. Deste modo deverá elaborar anualmente um relatório de monitorização de operação de reabilitação em curso, o qual deve ser submetido à apreciação da Câmara Municipal e da Assembleia Municipal.

## Ficha Técnica



**SÍNTESE** Consultoria em Planeamento Lda.  
Avenida 25 de Abril, 18, 1D / 3810-197 Aveiro  
sintese@sinteseplaneamento.com

**João Rua** [Coordenação geral]  
[Planeamento Regional e Urbano]  
**Alberto Pedrosa**  
[Planeamento Regional e Urbano]  
**Catarina Rocha**  
[Planeamento Regional e Urbano]  
**Luís Valido**  
[Arquitetura]  
**Serena Tavares**  
[Administração Pública]  
**Sara Gonçalves**  
[Gestão do Território]  
**Carlos Faustino**  
[Planeamento Regional e Urbano]



**Oliveira do Bairro** câmara municipal  
**Câmara Municipal de Oliveira do Bairro**

**Jorge Pato** [Vereador]  
[Gestão]  
**Isabel Simões**  
[Engenharia Civil]  
**Maria João**  
[Arquitetura]  
**Joana Almeida**  
[Planeamento Regional e Urbano]

Oliveira do Bairro, dezembro de 2018

Programa Estratégico de Reabilitação Urbana  
**Operação de Reabilitação Urbana de OIÃ**  
Janeiro de 2019

