

Esta página foi deixada em branco propositadamente

Índice

Capítulo I – O Processo de Reabilitação Urbana	5
1_ O Contexto e os Principais Atores	6
2_ O Enquadramento Legal	9
Capítulo II – Enquadramento	12
1_ Enquadramento Territorial	13
2_ Enquadramento Histórico	19
3_ Enquadramento Demográfico e Socioeconómico	25
Capítulo III – Caracterização da Área de Reabilitação Urbana [ARU]	32
1_ Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Oliveira do Bairro	33
1.1_ Fundamentação e Critérios	33
1.2_ Objetivos Estratégicos	36
2_ Área de Reabilitação Urbana de Oliveira do Bairro	38
2.1_ Caracterização Urbana	42
2.2_ Caracterização da Estrutura Edificada	44
2.3_ Estado de Conservação	45
2.4_ Data de Construção	48
2.5_ Sistema Construtivo	50
2.6_ Número de Pisos	52
2.7_ Caracterização Funcional	54
2.8_ Equipamentos de Utilização Coletiva	57
2.9_ Espaços Verdes e Outros Espaços Públicos Qualificados	60
2.10_ Elementos Patrimoniais	62
Capítulo IV – Estratégia de Intervenção	68
1_ Estratégia geral para a Reabilitação Urbana no município	69
2_ Estratégia de reabilitação urbana para OLIVEIRA DO BAIRRO	76
2.1_ Contexto e dinâmicas de reabilitação	76
2.2_ Princípios de atuação	77
3_ Eixos e Objetivos Estratégicos	78
4_ Ações Estruturantes de Reabilitação Urbana	92
5_ Enquadramento em outros Instrumentos e Programas	122
Capítulo V – Operacionalização	126
1_ Modelo de Gestão e Execução	127
2_ Quadro de apoios e incentivos à reabilitação	129
2.1_ Benefícios fiscais	131
2.2_ IMI [Imposto Municipal sobre Imóveis]	131
2.3_ IMT [Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis]	131
2.4_ IRS [Imposto sobre o rendimento de Pessoas Singulares]	131
2.5_ IVA [Imposto sobre o Valor Acrescentado]	132
2.6_ Incentivos municipais	132
2.7_ Regime Especial para a Reabilitação Urbana [RERU]	132
3_ Programa de Investimento e financiamento	134
3.1_ Investimento Público	134

3.2_	Investimento Privado	136
3.3_	Financiamento	139
3.4_	Financiamento enquadrado pelo Portugal 2020	139
3.5_	Financiamento enquadrado em programas geridos pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana [IHRU]	143
4_	Prazo global do programa e cronograma de ação	145
5_	Modelo de Governação	146

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 Oliveira do Bairro** 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 Oliveira do Bairro** 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 disponíveis, 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 Oliveira do Bairro, 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 Oliveira do Bairro 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 Oliveira do Bairro assumir-se como um aglomerado mais qualificado e 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 Oliveira do Bairro.

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 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 capaz 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]¹, 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;

¹ A segunda revisão do PDM de Oliveira do Bairro foi a 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]², 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 áreas 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 Oliveira do Bairro** 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 e o interesse de eventuais promotores de novas construções para a reabilitação do edificado preexistente;

² Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de outubro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto.

- **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.

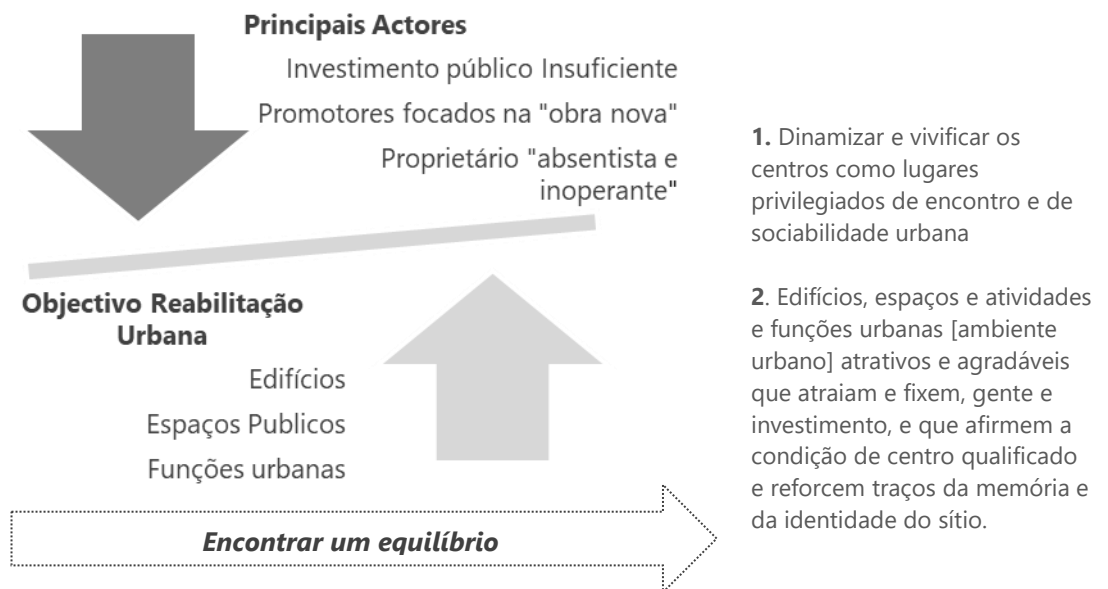


Figura 1 – Objetivos da reabilitação urbana e atores envolvidos

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_ O 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 económica, 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 Oliveira do Barro, tendo a mesma sido aprovada através da publicação do Aviso n.º 2510/2016³, dotando assim o município de jurídico-urbanísticos e jurídico-financeiros, com o **desígnio de promover a reabilitação e revitalização da realidade urbana** abrangida pela ARU, 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.

³ 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).

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**

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, Oiã, 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 Oliveira do Barro 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 [...]*”⁴, relativamente à qual a prossecução dos seus objetivos impõe o estabelecimento e definição de uma estratégia programada em termos temporais e financeiros.

⁴ 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 Oliveira do Barro**, 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 Oliveira do Barro. 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 administrativa⁵, 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 Oliveira do Bairro**, onde se integra o aglomerado em que foi delimitada a ARU objeto do presente PERU, apresenta-se localizada no quadrante sudeste do território concelhio, confrontando, a norte, com a freguesia de Oiã e com o concelho de Águeda, a sul, com o concelho de Anadia, a nascente, com o concelho de Águeda e, a poente, com a União das Freguesias de Bustos, Troviscal e Mamarrosa.

Com uma superfície territorial de 87,3 km², dos quais cerca de 23,2 km² estão associados à freguesia de Oliveira do Bairro, 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 6250 habitantes residiam na freguesia sede de concelho.

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.

⁵ 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.

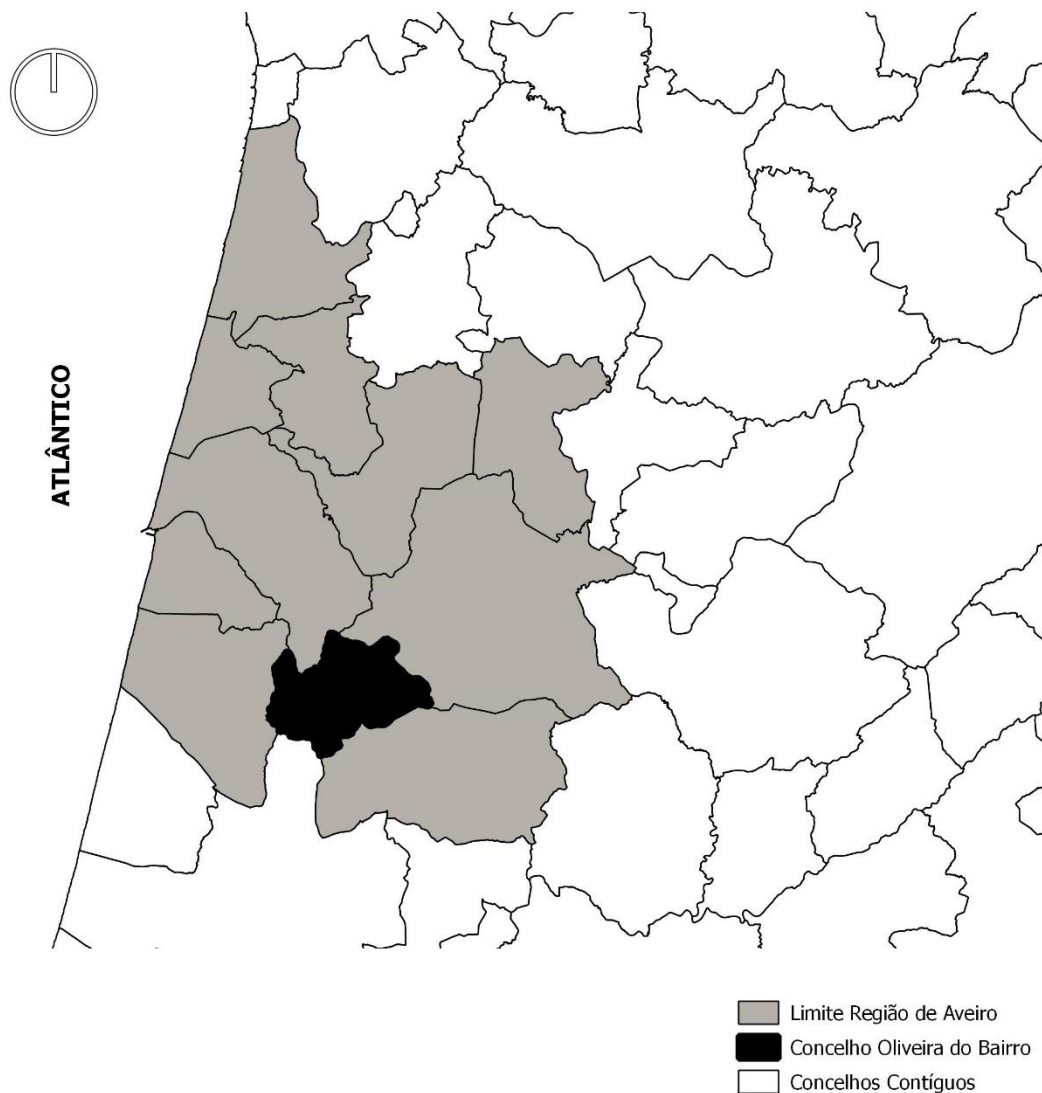


Figura 3 – Enquadramento territorial do concelho de Oliveira do Bairro

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 desta 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 uma caráter estruturante, servindo unicamente as deslocações de caráter local. Embora não atravessem diretamente o território concelhio, imposta 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, EN1, 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 km², 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

Distancia	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 EM 596/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/ER333		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 e que a ARU delimitada e objeto do presente PERU se encontra diretamente integrada no perímetro urbano da cidade de Oliveira do Bairro, beneficiando nesta medida de uma maior facilidade a um conjunto de funções cuja oferta apenas se encontra presente na sede de concelho.

Importa igualmente no presente contexto de análise referir que o aglomerado de Oliveira do Bairro, onde se localiza a ARU objeto do presente PERU se apresenta localizado no quadrante sudeste do território concelhio, sendo no entanto um dos aglomerados do concelho que se encontra dotado de melhores condições de acessibilidade.

De facto, face à relevância funcional que a sede de concelho apresenta, Oliveira do Bairro é diretamente servido por um eixo viário estruturante e estruturador da própria ocupação concelhia, nomeadamente a EN 235 e a respetiva Variante à EN 235, que permitem a ligação ao nó de acesso [Aveiro sul] ao Itinerário Principal 1 – IP1 [A1].

As complementaridades em matéria de acessibilidades viárias são ainda reforçadas pela presença da EM 596, que sustenta a ligação à generalidade dos aglomerados mais relevantes do sistema urbano concelhio [com exceção de Oiã], importando igualmente referir que a cidade de Oliveira do Bairro é diretamente servida pela principal infraestrutura ferroviária que assegura a ligação entre as cidades de Lisboa e Porto [Linha do Norte].

O traçado desta infraestrutura ferroviária é coincidente com o limite sudoeste da ARU de Oliveira do Bairro, distando a estação de caminho-de-ferro de Olivéria do Bairro em cerca de 1 km do centro da cidade.

2_ Enquadramento Histórico

A génese da povoação de Oliveira do Bairro é bastante antiga. De acordo com um documento encontrado na Biblioteca Nacional Torre do Tombo, existia já no ano de 957 d.C. [séc. X] uma vila com a toponímia de Ulvária, e que seria delimitada por Barriôlo [Barrô], Aqualada [Aguada de Baixo], Sancta Eolália [Aguada de Cima] e Sangálios [Sangalhos]

O concelho de Oliveira do Bairro, tal como o conhecemos presentemente, 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 à 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 e 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 prédio 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.

Em termos históricos, sabe-se que foram seus donatários os condes de Miranda e o marquês de Arronches, mais tarde, os duques de Lafões. 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, que elevava Oliveira do Bairro à categoria de vila. Já neste século [século XVI], o aglomerado de Oliveira do Bairro estava rodeado 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.

De acordo com o Foral “[...]os lugares de 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.”

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, e virtude da sua abundância na Região.

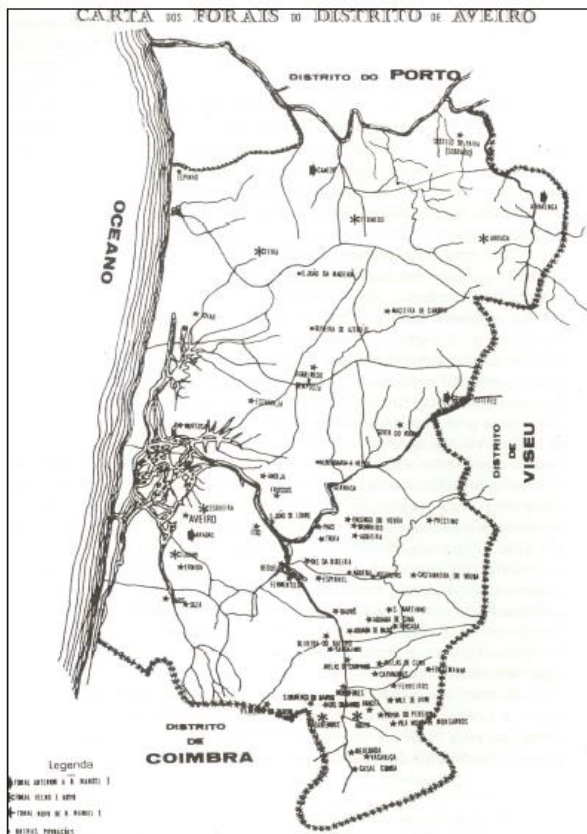


Figura 4 – Cartas de Forais do Distrito de Aveiro de D. Manuel I e Carta de Foral do Concelho de Oliveira do Bairro / **Fonte:** Revisão do PDM de Oliveira do Bairro – Estudos de Caracterização – Vol II.6.10 – História e Património



Trabalho executado por Margarida Martins

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

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.

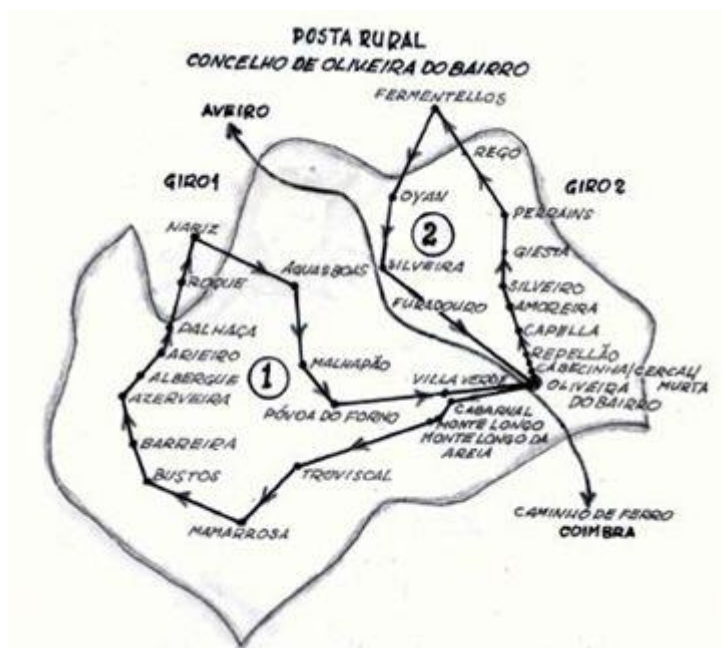


Figura 6 – Posta Rural do concelho de Oliveira do Bairro / **Fonte:** Revisão do PDM de Oliveira do Bairro – Estudos de Caracterização – Vol II.6.10 – História e Património

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 forma 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 é elevado à categoria de 2.^a 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 caráter 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].

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
Oiã	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 ⁶	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 %.

⁶ 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
Oiã	22,6	-2,9	18,1	4,9	11,6	-1,1	10,6	3,0	4,6	17,5	15,0
Oliveira do 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/km², refletindo este valor um registo manifestamente superior ao que então se observava para a sub-região do Baixo Vouga [217 hab/km²], 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 / km²]

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/km², 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 reside em lugares com mais de 1000 habitantes, dinâmica que resultará da concentração de população nos dois núcleos com 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 observa 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 observa 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
Oiã	49,4	49,0	5,3	9,8
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 atratividade 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	%
Oiã	70	2,1	1458	42,8	1882	55,2	3410	34,3
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 de Oliveira do Bairro
- 2_ Área de Reabilitação de Oliveira do Bairro

1_ Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Oliveira do Bairro

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 da urbanidade do território municipal, é assumida uma necessidade de assegurar uma intervenção integrada no tecido urbano das principais centralidades urbanas do concelho, a cidade de Oliveira do Bairro, 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 Oliveira do Bairro, 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 Oliveira do Bairro 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 Oliveira do Bairro**, teve, tal como observado para as demais ARU delimitadas nos restantes aglomerados do concelho, em consideração 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 em matéria de pontos de referência 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 ARU, designadamente:

- **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 áreas de ocorrência 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.** Malhas urbanas 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 Oliveira do Bairro irá possibilitar e **enquadrar, entre outras intervenções**:

- **1.** Valorização de um melhor urbanismo, de contenção e sustentável;
- **2.** Reabilitação e manutenção do edificado com deficiências num melhor estado de conservação;
- **3.** Consolidação dos tecidos urbanos, com incremento das condições de acessibilidade e 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 Oliveira do Bairro teve em consideração o respetivo enquadramento legal, que lhe é conferido pelo RJRU⁷, dela constando, assim, a identificação do conjunto de objetivos estratégicos 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 a sede de concelho, 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 Oliveira do Bairro, foram assumidos no âmbito da delimitação da respetiva ARU os objetivos estratégicos seguidamente elencados.

Quadro 8 – Objetivos estratégicos e medidas a implementar

Objetivos estratégicos	Medidas a implementar
1. Preservação da memória	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
2. Promoção da reabilitação físico-funcional	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
3. Regeneração dos espaços públicos	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
4. Coesão Intermunicipal	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
5. Apoio aos privados	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]	

⁷ Vd. alínea a) do n.º 2 do artigo 13º.

Ao assumir a delimitação da ARU de Oliveira do Bairro, 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 Oliveira do Bairro**

A ARU delimitada em Oliveira do Bairro compreende a área territorialmente delimitada no aglomerado urbano que justifica a realização de intervenção, a concretizar através de uma operação de reabilitação urbana.

A ARU delimitada assume uma abrangência territorial de 55,53 hectares e apresenta-se sustentada num modelo de ocupação linear, no qual se estruturam as ocupações, sobretudo articuladas com o traçado dos dois eixos viários estruturantes que servem as principais acessibilidades à sede de concelho, nomeadamente a EN 235, que em Oliveira do Bairro assume um carácter assumidamente urbano [rua do Foral, rua dos Colégios], e a EM 596 [rua Conde Ferreira].

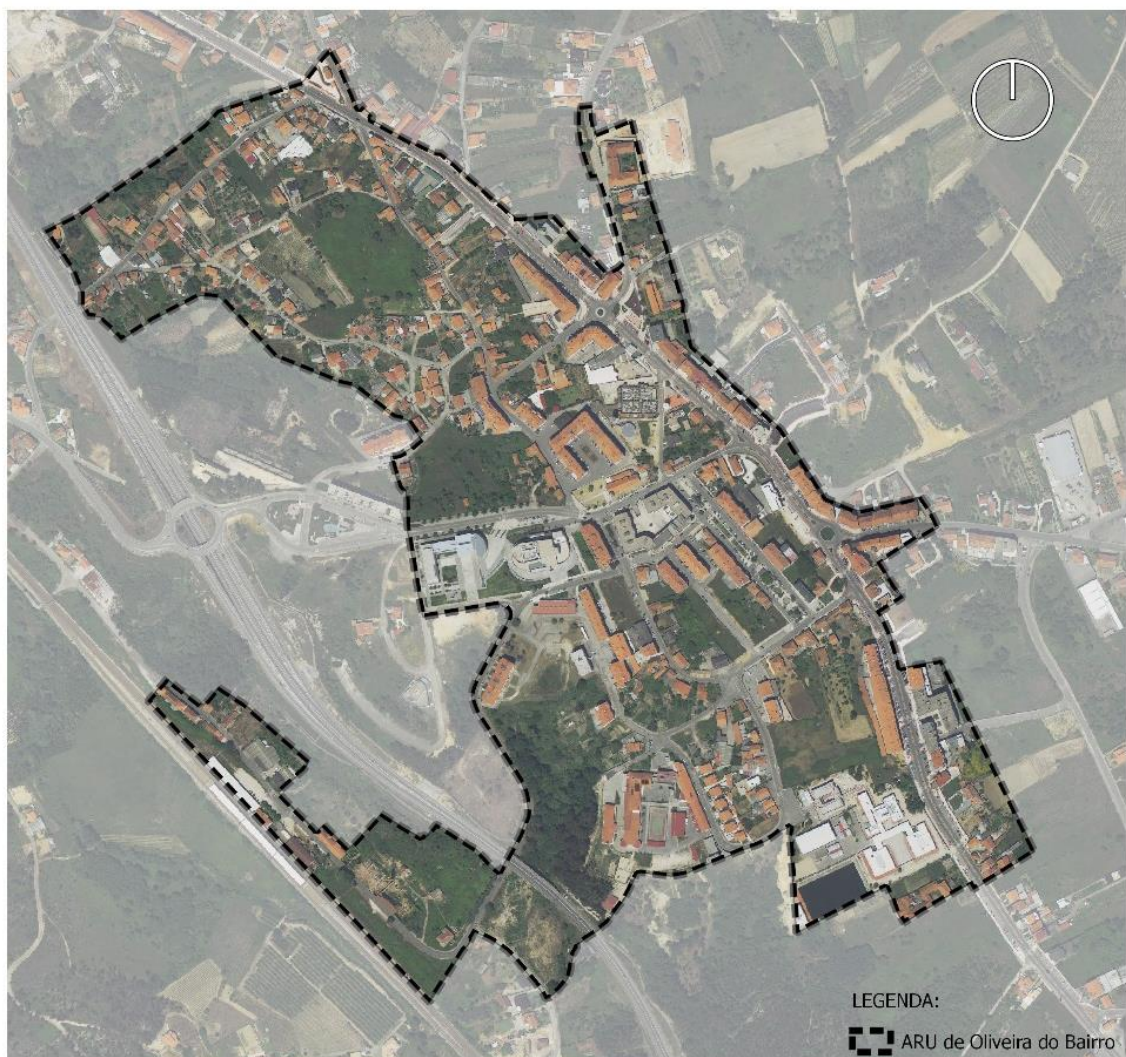


Figura 7 - Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Oliveira do Bairro

O aglomerado de Oliveira do Bairro, sede de concelho e elevado à categoria de cidade em 2003, apresenta-se como um núcleo urbano bastante consolidado em termos de edificado, denotando uma malha urbana estruturada sobretudo em quarteirões sustentados sobretudo pela presença de edificado de tipologia plurifamiliar com vários pisos, geralmente associado a funções habitacionais, complementadas por funções de cariz comercial e serviços.

É na sede de concelho que se concentram grande parte dos serviços e espaços públicos de maior relevância para a população do concelho, de entre eles se salientado o edifício dos Paços do Concelho e espaço publico envolvente, a Biblioteca Municipal, a Igreja Matriz de Oliveira do Bairro, o antigo Centro de Saúde, o Posto Territorial da Guarda Nacional Republicana, a sede da Junta de Freguesia de Oliveira do Bairro, o Tribunal de Família e Menores e Edifício Público [onde se localizam os serviços de finanças, tribunal e registos], assim como alguns espaços públicos de maior notoriedade, nomeadamente a Av. Dr. Abílio Pereira Pinto, o Largo Padre Acúrcio e o Largo da Nossa Senhora dos Aflitos.



Fotografia 1 – Edifício dos Paços do Concelho

A concentração de edificado que marca presença no centro tradicional de Oliveira do Bairro vai diminuindo à medida que nos afastamos do núcleo central, sendo esta diminuição do grau de consolidação urbana acompanhado por uma diminuição notória das volumetrias de edificado e das funcionalidades, sendo sobretudo notória a presença de edifícios habitacionais com um e dois pisos.

Em matéria de circulação pedonal, verifica-se na área de intervenção a existência de alguns percursos pedonais que apresentam um perfil transversal regulamentar, possibilitando uma compartimentação efetiva entre o tráfego mecânico e pedonal e uma circulação continuada e segura nas deslocações pedonais. Existem no entanto algumas debilidades em torno destes espaços, as quais justificam a necessidade de realização de intervenções em alguns arruamentos.

A área de intervenção integrada na ARU de Oliveira do Bairro engloba um significativo conjunto de vias, estando as mesmas identificadas no quadro seguinte.

Quadro 9 – Arruamentos existentes na ARU de Oliveira do Bairro

Arruamentos integrados na ARU

Av. Dr. Abílio Pereira Pinto
Largo Padre Acúrcio
Largo da Nossa Senhora dos Aflitos
Praceta Dr. Alberto Tavares de Castro
Rua António Oliveira e Rocha
Rua Cândido dos Reis
Rua Central
Rua da Loureira
Rua da Misericórdia
Rua do Bairro Novo
Rua do Barroco
Rua do Foral
Rua do Hospital
Rua dos Bombeiros
Rua dos Colégios
Rua Dr. Acácio Azevedo
Rua Dr. Alberto Tavares de Castro
Rua Dr. Miguel França Martins
Rua Conde Ferreira
Rua Maestro Alfredo Rodrigues
Rua Manuel Simões Barata
Rua Nova
Rua Paços do Concelho
Rua Padre Joaquim Maneta
Rua Porto da Moita
Rua Prof. António J. Carvalho
Rua Sr. dos Aflitos
Rua Vale do Junco
Travessa da Misericórdia
Travessa da Rua dos Bombeiros
Travesso Dr. Abílio Pereira Pinto
Travessa do Barroco
Travessa do Barroco B
Travessa Rua Central

Constata-se ao longo dos arruamentos supra identificados a presença de alguns elementos patrimoniais relevantes e que constituem marcos da história e da identidade da cidade e do próprio concelho de Oliveira do Bairro, sendo a sua abordagem assumida numa secção própria do presente documento.

Importará no presente contexto assumir uma referência expressa ao facto que o principal eixo viário em torno do qual se apresenta estruturada a ARU [antiga EN 235] foi objeto de uma intervenção integrada num passado recente.

A intervenção preconizada veio conferir à sede de concelho uma melhor qualidade de vida e um novo nível de modernidade e assumiu um contributo determinante para a satisfação e bem-estar da população. A execução do projeto, que assumiu então a designação de Alameda da Cidade, veio contribuir para um incremento significativo da mobilidade e estimular a fixação de atividades económicas urbanas e pessoas, estimulando complementarmente a fruição de espaços públicos.

2.1_ Caracterização Urbana

Em termos de identidade urbana pode-se sustentar que a realidade urbana em estudo pode ser identificada como fazendo parte integrante da área central da sede de concelho, estando a mesma estruturada sobretudo a poente do traçado da antiga EN 235, um dos eixos viários que assumiu no passado uma relevância determinante nas acessibilidades da sede de concelho aos concelhos vizinhos de Aveiro e Anadia.

A relevância deste eixo viário estruturante foi num passado minorada, nomeadamente com a construção do traçado da Variante à EN 235, que atravessa a zona sul da área delimitada pela ARU, possibilitando este redireccionamento do tráfego de atravessamento da cidade o desenvolvimento e subsequente implementação de um projeto de requalificação do troço da EN que se desenvolvia no perímetro urbano do aglomerado, do qual resultaria a execução da Alameda da Cidade de Oliveira do Bairro.

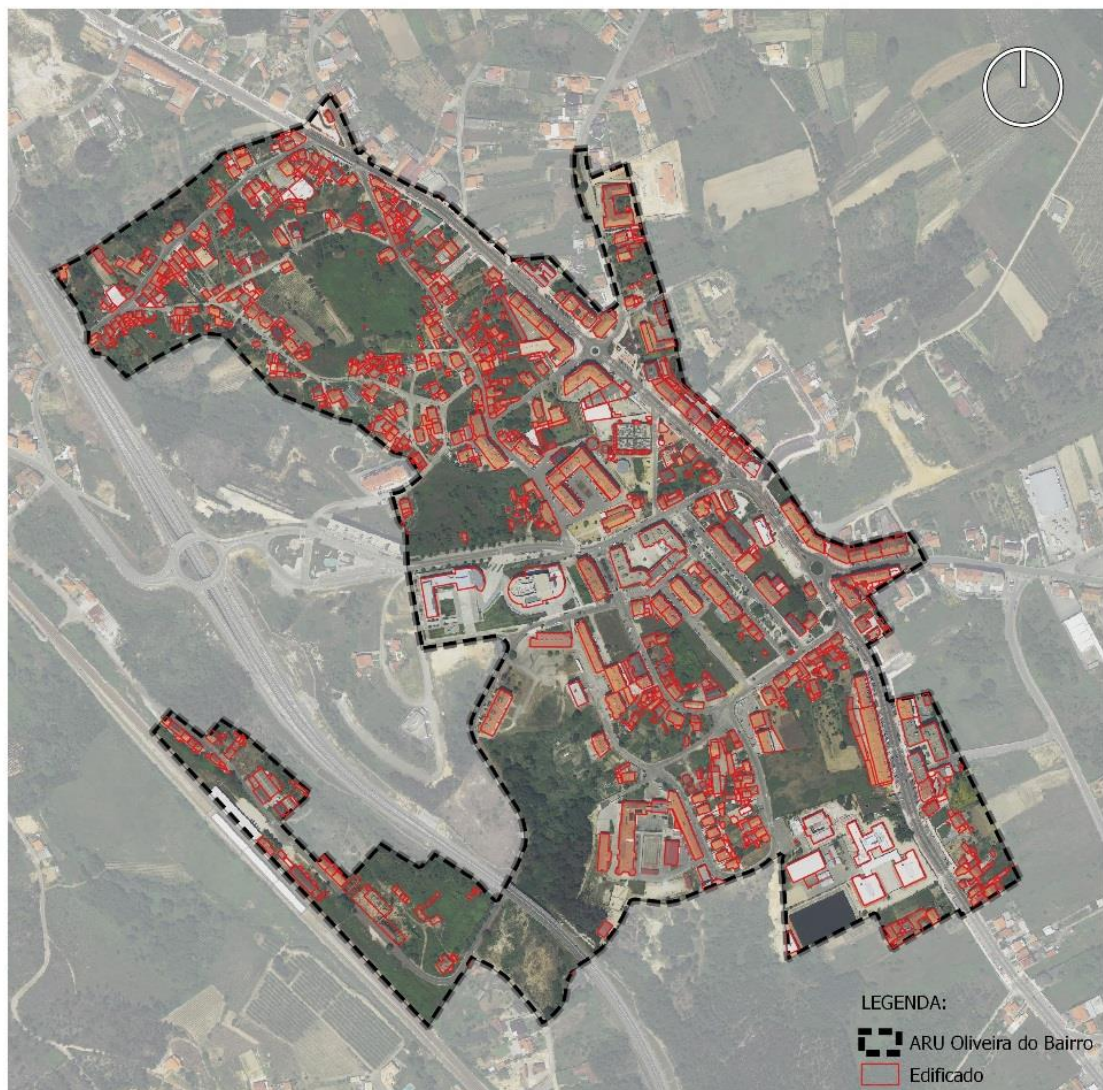


Figura 8 - Estrutura edificada na Área de Reabilitação Urbana de Oliveira do Bairro

É precisamente na envolvente imediata e próxima deste “novo” eixo viário estruturante que se observa a presença de uma malha urbana mais densificada. Poderá no entanto assumir-se que a cidade é um núcleo urbano bastante consolidado com uma malha urbana contida, mas que não se apresenta totalmente densificada.

De facto, verifica-se ainda a existência de alguns espaços intersticiais que assumem alguma expressão territorial e que não se encontram ainda comprometidos em termos de edificado, podendo mesmo num futuro próximo ser objeto de urbanização, caso as dinâmicas de procura assim o justifiquem.

A estrutura viária local que serve as acessibilidades e a mobilidade interna do aglomerado assume-se de forma inequívoca como elementos estruturantes e estruturadoras da malha urbana e das dinâmicas territoriais que a ela se encontram associadas, assumindo os cruzamentos um papel determinante na densificação da malha urbana e na concertação de funções complementares da função residencial, suportadas sobretudo na presença de atividades de comércio e serviços de base local.

A cidade assistiu nas últimas décadas a um crescimento urbano associado a uma tendência de ocupação vertical, associada à construção dos novos edifícios, não sendo alheio a este fenómeno o facto da sede de concelho ser um dos aglomerados do concelho, a par de Oiã, onde os efeitos especulativos associados à dinâmica imobiliária se fizeram sentir com maior intensidade.

2.2_ Caracterização da Estrutura Edificada

No que observa relação direta com estrutura edificada que se encontra presente na realidade territorial abrangida pela ARU de Oliveira do Bairro, importa, em linhas gerais, observar a existência de algumas unidades de edificado que se apresentam 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, encontram-se geralmente associadas a edificado de génese mais antiga e desocupado, 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 geradoras de debilidades construtivas.

Existem no entanto situações de edificado que, embora se apresente em mau estado de conservação, são ainda suscetível da 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 na sede de concelho observa uma relação direta com a estruturação das principais vias e com a relevância funcional que estas apresentam em termos de rede viária concelhia, sendo disso um exemplo o traçado da Alameda da Cidade e a EM 596 [Rua Conde Ferreira], em torno das quais se encontram estruturados os principais núcleos de edificado da área de abrangência da ARU de Oliveira do Bairro.

São precisamente estes eixos viários de maior relevância que assumem um papel determinante na estruturação do povoamento concelhio e no crescimento do aglomerado urbano, em torno deles se observando as maiores densidades construtivas e a localização das principais atividades complementares da função residencial predominante, nomeadamente comércio e serviços de base local, atividades que constituem um suporte à 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 onde predomina a função residencial, invariavelmente associada à presença de habitação unifamiliar com um ou dois pisos, tipologia que constitui de resto a forma de ocupação dominante em todo o território concelhio.

Por força da localização que apresenta, será de observar que praticamente toda a estrutura edificada se encontra servida pelas diversas redes de infraestruturas presentes no aglomerado, sendo nesta medida garantidas os requisitos apropriados ao conferimento das necessárias condições de habitabilidade.

2.3_ Estado de Conservação

De acordo com a análise desenvolvida em torno da estrutura edificada que se encontra presente na área de intervenção delimitada pela ARU de Oliveira do Bairro, verificasse que o conjunto edificado identificado se caracteriza predominantemente por se apresentar num estado de conservação considerado bom ou razoável. Encontram-se nesta situação cerca de 88% dos edifícios abrangidos pelos limites da ARU, sendo que a sua maioria [cerca de 48,5%] se apresenta num estado de conservação razoável e aproximadamente 40% em bom estado.

Estes edifícios, pelo carácter dominante que observam, encontram-se presentes em toda a área de intervenção, sendo a sua presença sobretudo notória na envolvente imediata do traçado da Alameda da Cidade, assim como nas áreas que se desenvolvem na sua envolvente imediata, nomeadamente no quadrante sudeste, sobretudo na envolvente da Av. Dr. Abílio Pereira Pinto e na envolvente do Edifício dos Paços do Concelho, áreas que se assumem de resto como sendo as áreas onde a densidade construtiva é mais elevada.

Na sua generalidade, a estrutura de edificado em estado de conservação razoável e bom encontra-se predominantemente associado à presença de construções de génese mais recente e associadas a sistemas construtivos e materiais de construção mais modernos, resultando que este edificado está menos sujeito à ocorrência de patologias construtivas geradoras de uma degradação do seu estado construção.

Apesar da estrutura edificada presente na área de intervenção se apresentar predominantemente num estado de conservação razoável e bom, é igualmente visível a presença de edificado degradado, revelando características que permite assumir o seu estado de conservação como sendo mau, estando inclusivamente presentes situações de edificado em estado de ruína.

Da análise realizada resulta a identificação de 30 edifícios [cerca de 9,5 % do total] que se encontram em mau estado de conservação e ainda 7 edifícios [cerca de 2 % do total] em estado de ruína

A presença deste edificado assume uma expressão menos relevante, sobretudo quando observado o registo total de edifícios identificados na área de intervenção, marcando sobretudo presença na zona norte da área de intervenção, nomeadamente na envolvente de alguns arruamentos de menor relevância na estrutura viária da cidade, assim como no quadrante sudoeste, na envolvente imediata e próxima da estação de caminho-de-ferro de Oliveira do Bairro, uma zona que denota algum carácter de periferia.

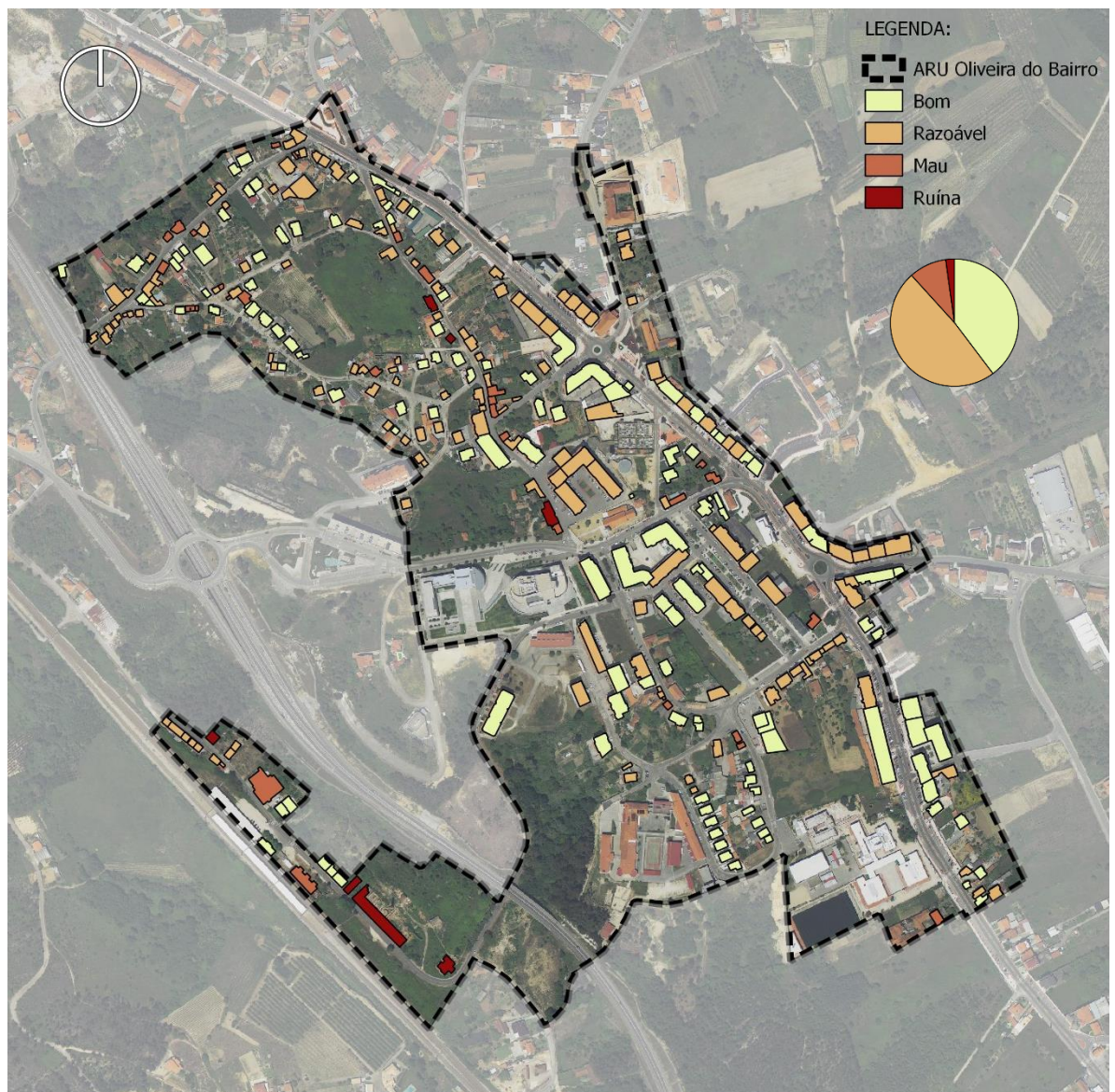


Figura 9 - Estado de conservação do edificado na Área de Reabilitação Urbana de Oliveira do Bairro

De assumir uma referência expressa a alguns elementos edificados que se encontram em estado de ruína e que no passado assumiram alguma notoriedade na vivência e história de oliveira do Bairro, nomeadamente o Solar dos Salgados, localizado na envolvente próxima do Edifício dos Paços do Concelho, e ainda o edifício da Cerâmica Rocha e Casa de António Rocha, ambos localizados na rua António Oliveira Rocha, na envolvente próxima da estação de caminho-de-ferro de Oliveira do Bairro.

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

Indicador	Estado de Conservação		
	Mau	Ruína	
N.º de Pisos	1	20	3
	2	10	3
	3	0	1
	4	0	0
	5 ou +	0	0
Função	Habitação	19	5
	Habitação/Comércio/Serviços	3	0
	Comércio	1	0
	Serviços	0	0
	Armazém	5	0
	Garagem	2	0
	Hotelaria	0	0
	Equipamento	0	0
Data de Construção	Até 1900	0	2
	1900-1950	26	5
	A partir de 1950	4	0
Sistema Construtivo	Alvenaria de Pedra	3	5
	Alvenaria de Tijolo	17	0
	Alvenaria Mista	9	2
	Betão Armado	0	0
	Outra	1	0
Ocupação	Ocupado	8	0
	Desocupado	22	7

Resulta da análise da informação constante do quadro apresentado, que resume as características do edificado identificado que se encontra em mau estado de conservação ou em estado de ruína, torna-se possível inferir que este está sobretudo associado à presença de edifícios com um e dois pisos acima da cota de soleira, embora se verifique igualmente a existência de um edifício com três pisos em estado de ruína. Estes edifícios encontram-se, na sua maioria, associados a funções de cariz residencial [cerca de 65 %].

Os estados de conservação que caracterizam este edificado não podem de forma alguma ser dissociados da idade que apresentam, verificando-se que, na sua maioria, os edifícios em mau estado de conservação ou em estado de ruína foram construídos entre 1900 e 1950 [cerca de 84 %], pelo que o sistema construtivo utilizado que maior expressão observa nestes edifícios foi a alvenaria de tijolo, presente em cerca de 46 % dos edifícios.

Face às debilidades que estes edifícios apresentam, que resultaram numa diminuição efetiva das suas condições de habitabilidade, importará assumir uma referência expressa ao facto que este edificado se apresenta predominantemente desocupado, verificando-se que cerca de 78 % se encontram nesta situação.

2.4_ Data de Construção

Resulta da análise da estrutura edificada em função da sua data de construção a constatação que na área abrangida pela ARU de Oliveira do Bairro se verifica uma presença dominante de edifícios construídos após 1950 [cerca de 73%]. Este edificado apresenta-se disperso um pouco por toda a área de intervenção, tendo vindo a orientar a estruturação da forma urbana do aglomerado e a formação de quarteirões de geometria variável, sobretudo na área central que se desenvolve na envolvente norte do traçado da antiga EN 235 [atualmente designada de Alameda da Cidade].

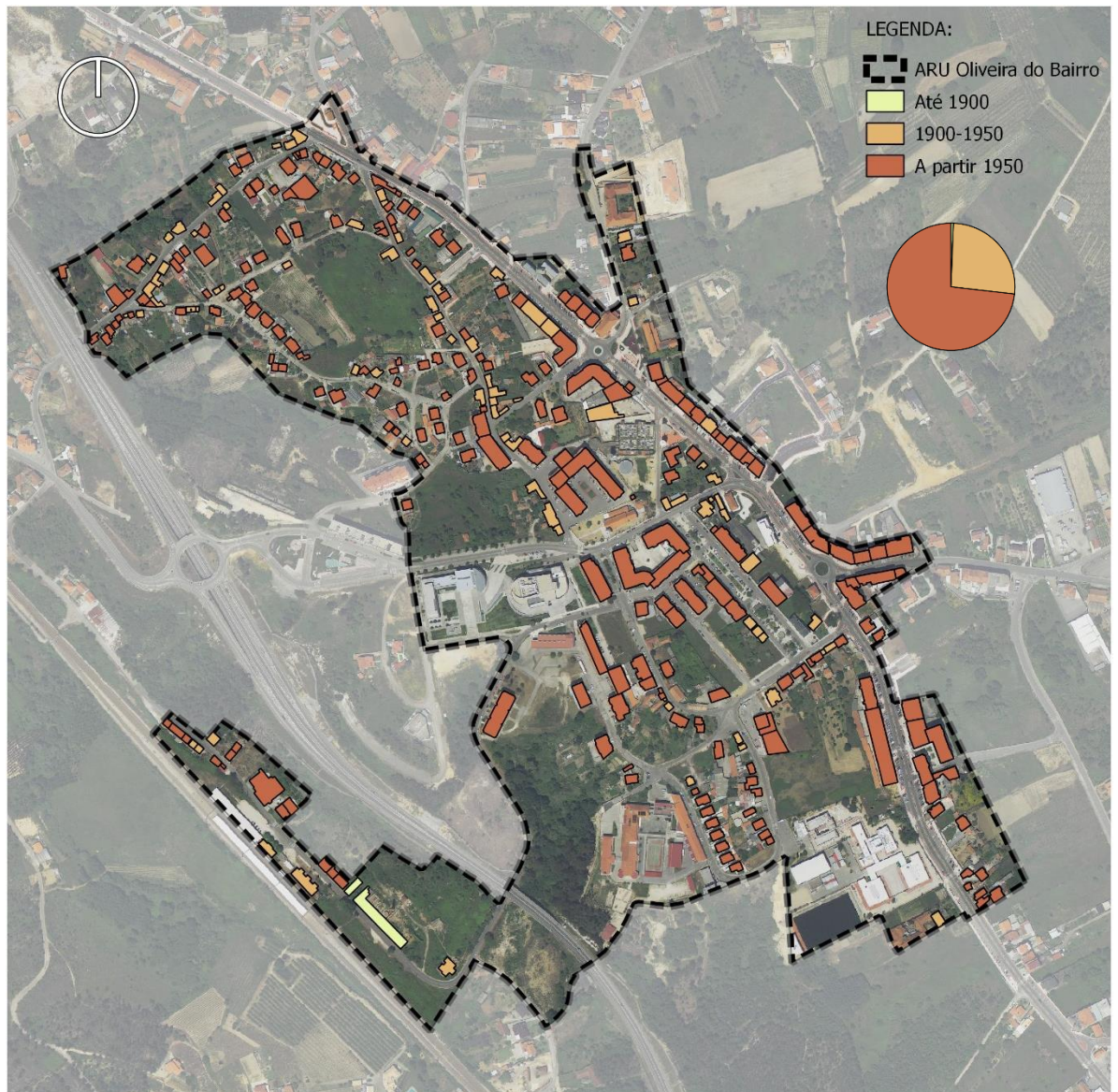


Figura 10 - Data de construção do edificado na Área de Reabilitação Urbana de Oliveira do Bairro

A presença de edificado de génese mais antiga observa uma maior relação de proximidade com o antigo traçado da EN 235 que atravessa toda a cidade de Oliveira do Bairro, revelando de certa forma o caráter de centralidade linear que este eixo viário assumiu na estruturação do aglomerado.

Importa qui referir que um dos edifícios de génese mais antiga está diretamente associado Cerâmica Rocha. Este edifício localiza-se no quadrante sudoeste da área delimitada pela ARU, na envolvente próxima do traçado da Linha do Norte, estando atualmente a ser objeto de requalificação.



Fotografia 2 – Edifício da Cerâmica Rocha / **Fonte:** <http://noticiasdebustos.blogspot.com>

Da análise realizada in situ resulta a inferência que grande parte do edificado de génese mais recente observa relação direta com a presença de edifícios de habitação plurifamiliar, estando estes geralmente associados a sistemas construtivos mais recentes e que vieram possibilitar a edificação em altura.

Este edificado de génese mais recente assume igualmente expressão em alguns equipamentos de utilização coletiva que se encontram presentes na área de intervenção, sendo disso um exemplo o Edifício dos Paços do Concelho e o Quartel das Artes Dr. Alípio Sol, entre outros.

2.5_ Sistema Construtivo

Da análise da informação disponível sobre as características da estrutura edificada presente na área de intervenção circunscrita aos limites da ARU de Oliveira do Bairro, torna-se possível verificar que os edifícios em betão armado são os que maior expressão assumem, estando este sistema construtivo associado a cerca de 54% do total dos edifícios identificados.

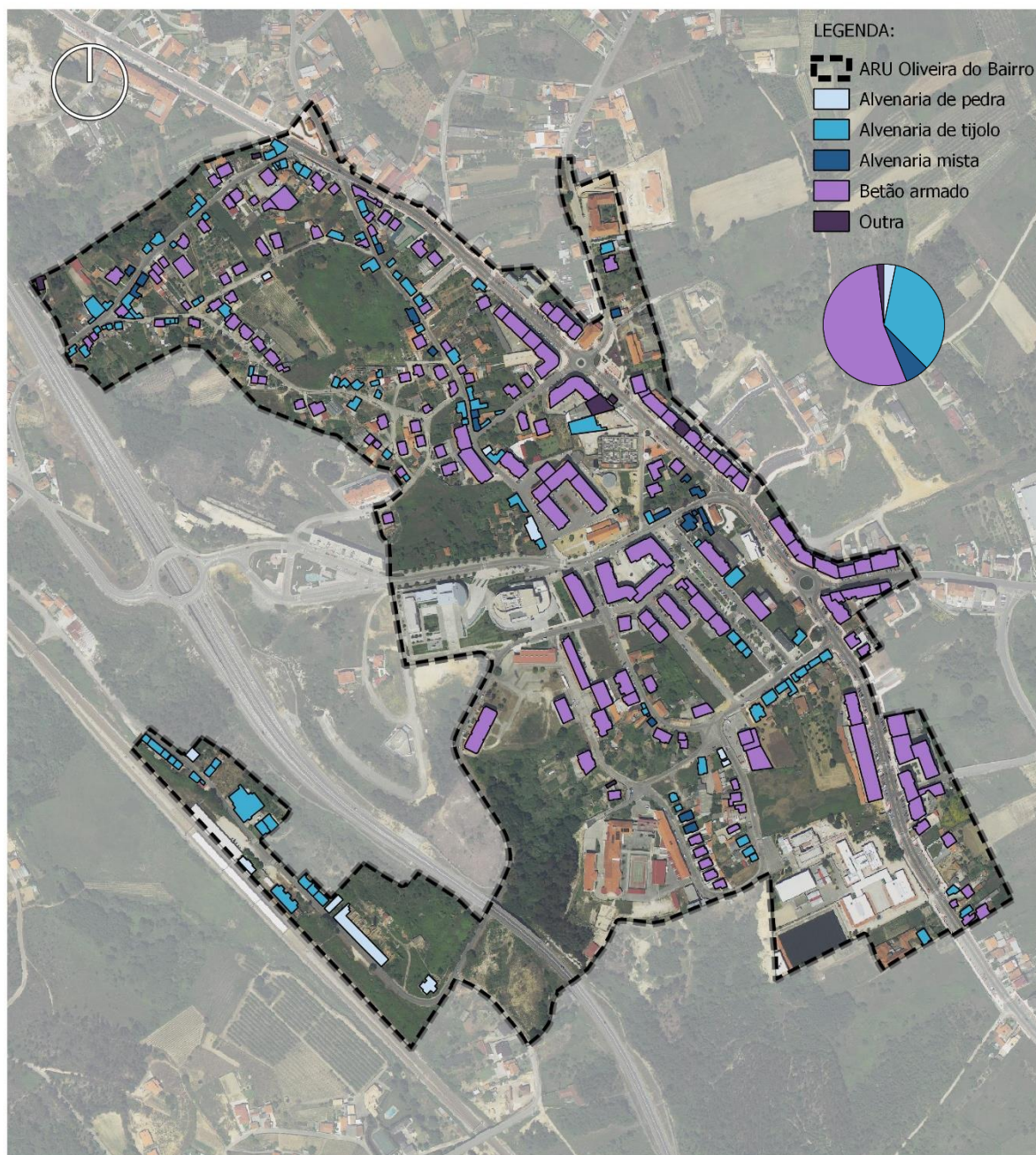


Figura 11 - Sistema construtivo do edificado na Área de Reabilitação Urbana de Oliveira do Bairro

Esta tipologia de edificado encontra-se presente um pouco por toda a área de intervenção, sendo a sua presença sobretudo notória em torno dos principais eixos viários e das áreas de génese urbana mais recente, o que decorrerá do facto deste sistema construtivo estar associado ao edificado de construção mais recente.

Assumem igualmente expressão os edifícios em alvenaria de tijolo, de génese mais antiga. Os edifícios associados a este sistema construtivo representam cerca de 34% do total de edifícios identificado na ARU, assumindo uma presença mais notória em áreas menos centrais ou associadas a centralidades funcionais mais antigas.

Os restantes sistemas construtivos registam uma expressão que pode ser considerada residual, sendo no entanto de destacar os edifícios em alvenaria mista que, embora não assumam uma expressão territorial significativa, representam cerca de 6% do total de edifícios.

2.6_ Número de Pisos

No que observa relação direta com o número de pisos, verifica-se que a área de intervenção abrangida pelos limites da ARU se caracteriza sobretudo pela presença de edifícios com 1 e 2 pisos acima da cota de soleira. No seu conjunto, estes edifícios representam cerca de 82% do total de edifícios identificados, estando sobretudo associados a funções residenciais.

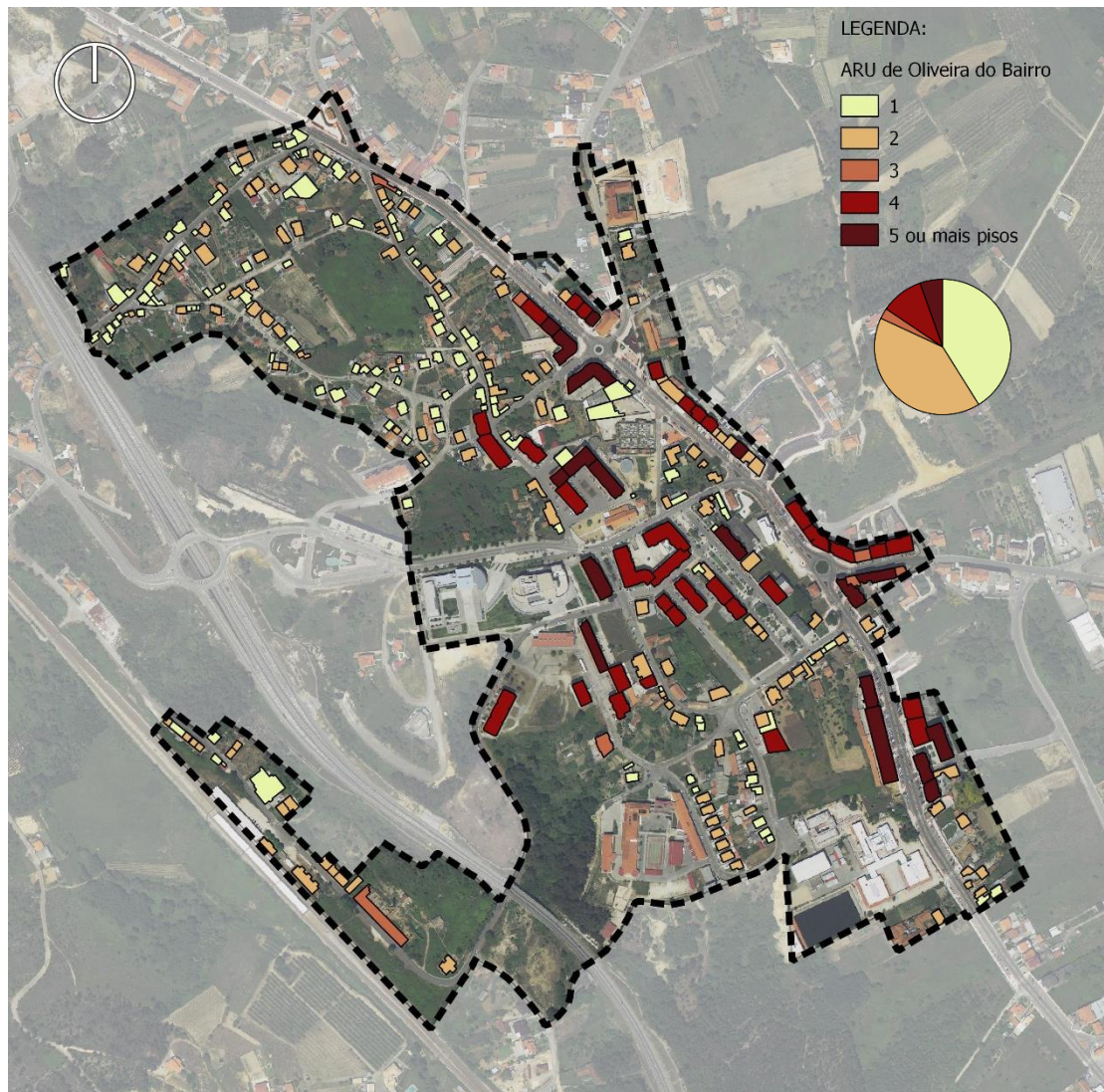


Figura 12 - Número de pisos do edificado na Área de Reabilitação Urbana de Oliveira do Bairro

A presença deste edificado é visível um pouco por toda a área de intervenção e assume particular expressão nas áreas de menor centralidade, sendo um exemplo notório toda a zona poente da área de intervenção que se desenvolve a sul do traçado da antiga EN 235.



Fotografia 3 – Vista do centro tradicional de Oliveira do Bairro

Os Edifícios de maior volumetria, surgem igualmente associados ao traçado da EN 235 Variante [Alameda da Cidade], estando inequivocamente associado ao centro funcional da sede de concelho. Este núcleo de edificado caracteriza-se pela presença de um edificado de maior volumetria, geralmente associado a edifícios, com 4 ou mais pisos.

Claramente associado à função residencial, é também neste edificado que se encontra igualmente presente grande parte das funções de comércio e serviços que caracterizam o centro tradicional da sede de concelho, sendo sobretudo visíveis ao nível do piso térreo.

A presença destas volumetrias assume igualmente expressão na envolvente imediata e próxima do traçado da EM 596 [rua Conde Ferreira], nomeadamente na Av. Dr. Abílio Ferreira Pinto e na envolvente do local onde se encontra implantado o atual edifício dos Paços do Concelho.

2.7_ Caracterização Funcional

Resulta da análise realizada em torno da estrutura funcional que caracteriza a área de intervenção delimitada pela ARU de Oliveira do Bairro a constatação que a sede de concelho, apesar de se assumir como sendo o aglomerado urbano do concelho com um maior caráter de multifuncionalidade continua a apresentar uma prevalência de edifícios associados a funções de cariz residencial.

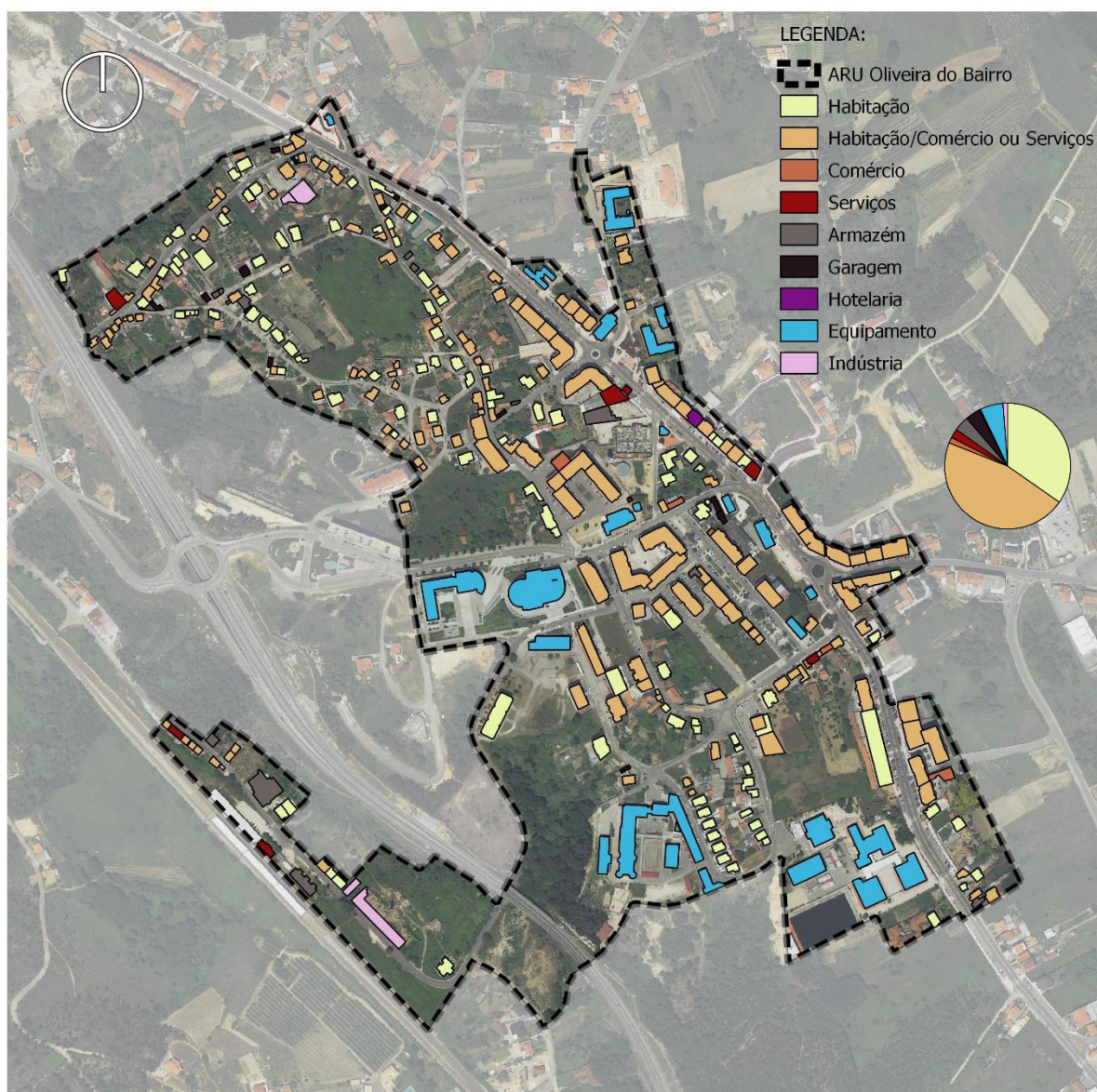


Figura 13 - Usos na Área de Reabilitação Urbana de Oliveira do Bairro

De facto, cerca de 81% do total de edifícios integra este tipo de função. No entanto, e em oposição ao que se verifica na generalidade dos aglomerados urbanos do concelho, incluindo Oliveira do Bairro, a função residencial encontra-se maioritariamente associada a edifícios de habitação coletiva [cerca de 46% do total de edifícios], enquanto as tipologias de edificado associadas à habitação unifamiliar representam na área de intervenção "apenas" cerca de 35% do total de edifícios identificado.

A presença de edifícios de habitação coletiva é particularmente notória na zona central da cidade, nomeadamente na envolvente imediata e próxima do traçado da Alameda da Cidade, assim como nas áreas urbanizadas de génese mais recente que se desenvolve a poente deste eixo viário estruturante. É notória a coexistência funcional que se verifica nestes edifícios, onde a função residencial é complementada por atividades de comércio e serviços, geralmente presentes ao nível do piso térreo.

É igualmente notória nesta área mais central a presença de maiores volumetrias de edificado, decorrentes de uma maior verticalidade da construção. Esta densidade de edificado vai no entanto diminuindo a medida que nos afastamos do "centro tradicional" de Oliveira do Bairro, sendo notória nas áreas de maior periferia a presença dominante de edifícios com um ou dois pisos acima da cota de soleira, geralmente associados a habitações unifamiliares.

A diversidade funcional característica da sede de concelho é reforçada pela presença de um conjunto significativo de equipamentos de utilização coletiva [cerca de 6% do total de edifícios identificado] ocorre sobretudo nas zonas central e sul da área de intervenção e ao longo do traçado da Alameda da Cidade, correspondendo estas localizações a equipamentos de génese mais antiga.

Assumem particular expressão alguns equipamentos de génese mais recente e que têm vindo a assumir-se como unidades funcionais geradoras de dinâmicas territoriais significativas, de entre os quais se destacam o edifício dos Paços do Concelho e o Quartel das Artes Dr. Alípio Sol localizados na envolvente imediata da EM 596 [Rua Conde Ferreira], bem como o núcleo edificado associado ao equipamento escolar [Escola Básica Dr. Acácio Azevedo] presente na zona sul da área de intervenção, na envolvente imediata da Alameda da Cidade [antiga EN235].

De referir igualmente nesta zona da área de intervenção, pela expressão territorial que assume, a presença do núcleo edificado afeto às diversas valências da Santa Casa da Misericórdia de Oliveira do Bairro.

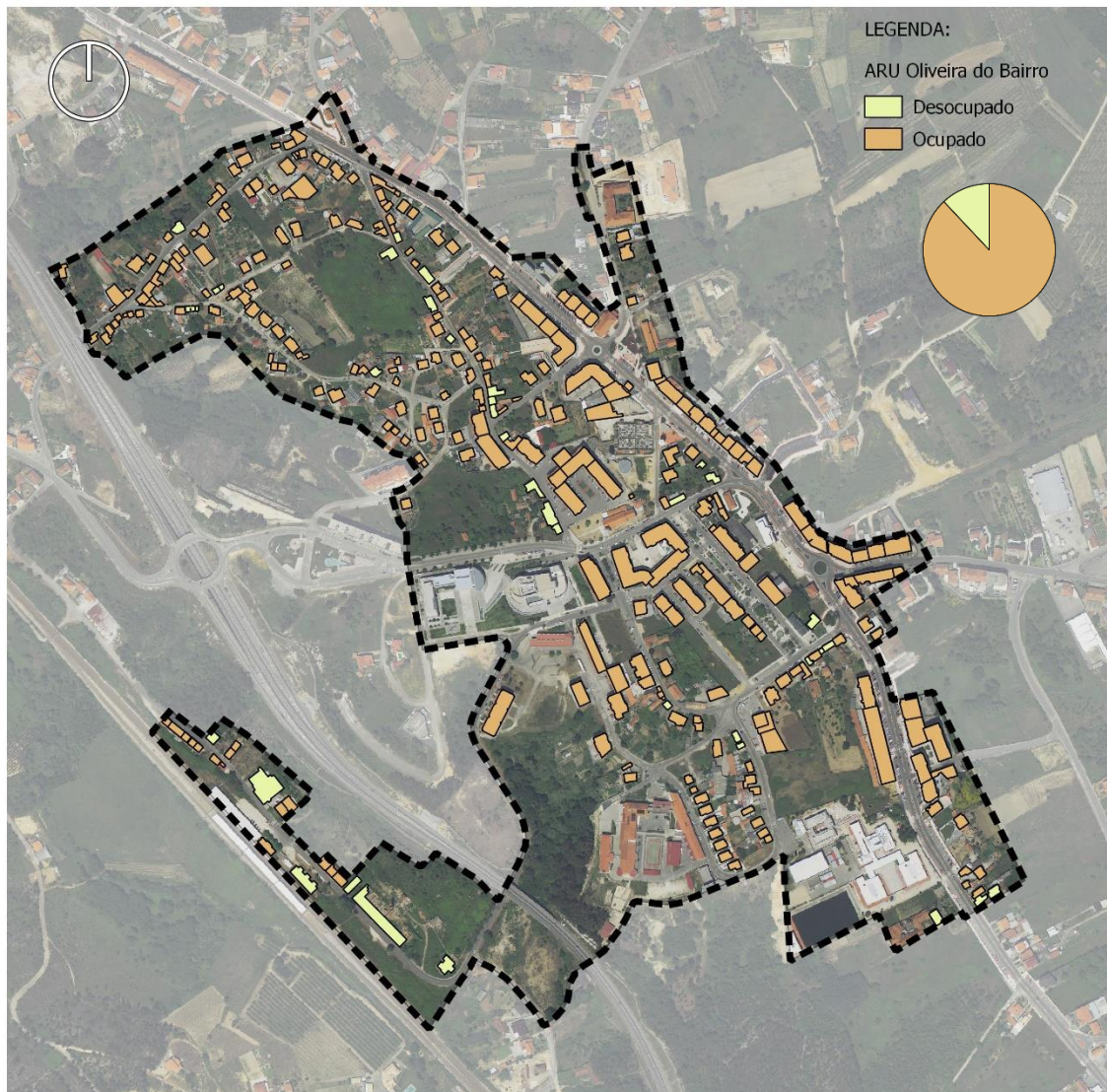


Figura 14 - Ocupações na Área de Reabilitação Urbana de Oliveira do Bairro

Resulta da análise realizada em torno das ocupações do edificado que se encontra presente na área de intervenção da ARU de Oliveira do Bairro a constatação que uma larga maioria dos edifícios identificados se apresenta ocupada [cerca de 88%].

A presença de edifícios desocupados assume uma expressão pontual e não obedece a um padrão de localização que permita identificar áreas urbanas residuais em termos de ocupação, identificando-se no entanto uma presença mais visível de edifícios desocupados na zona norte e na envolvente o traçado da Linha do Norte áreas que se assumem na realidade urbana e funcional da sede de concelho como áreas urbanas de periferia.

2.8_ Equipamentos de Utilização Coletiva

Uma análise estabelecida em torno das ocupações que se encontram associadas à estrutura edificada e funcional que caracterizam a realidade territorial abrangida pela área de intervenção delimitada pela ARU de Oliveira do Bairro permite observar que a sede de concelho se encontra bem servida em termos de equipamentos de utilização coletiva.



Figura 15 - Equipamentos de utilização coletiva na Área de Reabilitação Urbana de Oliveira do Bairro

De facto, dado o estatuto de sede de concelho que apresenta, a cidade de Oliveira do Bairro reúne no seu centro urbano uma significativa diversidade de equipamentos associados a vários setores, observando a sua presença particular relevo em torno do traçado da Alameda da Cidade, eixo viário que sempre assumir uma papel determinante na estruturação do aglomerado.

São disso um exemplo o Edifício dos Paços do Concelho e o Quartel das Artes Dr. Alípio Sol, presentes na zona poente da área abrangida pela ARU, numa localização que se articula diretamente com o traçado da rua Conde Ferreira [EM 596].



Fotografia 4 – Quartel das Artes Dr. Alípio Sol

Poderão igualmente ser citados como exemplos de equipamentos geradores de dinâmicas territoriais significativas dois equipamentos que se encontram presentes no quadrante sudeste da área de intervenção, nomeadamente o complexo edificado da Santa Casa da Misericórdia de Oliveira do Bairro e a Escola Básica Dr. Acácio Azevedo, este último com uma implantação diretamente relacionada com o traçado da Alameda da Cidade.

Na sua globalidade, encontram-se presentes na área de intervenção os seguintes equipamentos de utilização coletiva.

Quadro 11 – Equipamentos de utilização coletiva presentes na ARU de Oliveira do Bairro	
Setor	Equipamento
Administração	Edifício dos Paços do Concelho de Oliveira do Bairro
	Finanças
	Junta de Freguesia de Oliveira do Bairro
	Tribunal de Família de Menores
Cultura	Biblioteca Municipal
	Conservatório de Artes e Comunicação
	Quartel das Artes Dr. Alípio Sol
	Salão de Recreio de Oliveira do Bairro
Culto	Capela de Nossa Senhora dos Aflitos
	Igreja Matriz de Oliveira do Bairro
	Casa Mortuária
Educação	EB 23 Dr. Acácio de Azevedo
Saúde	Edifício do antigo Centro de Saúde ⁸
Segurança Pública	Posto Territorial da Guarda Nacional Republicana
Solidariedade e Segurança Social	Santa Casa da Misericórdia de Oliveira do Bairro
Transporte	Estação de Caminho de Ferro de Oliveira do Bairro
Outros	Espaço Bairrada + Posto Turismo
	Mercado Municipal + Incubadora Empresas
	Rotary Club + Círculo de Cultura Musical da Bairrada

⁸ As instalações do antigo Centro de Saúde de Oliveira do Bairro estão atualmente desocupadas, situação que ocorreu após a inauguração das novas instalações do Centro de Saúde.

2.9_ Espaços Verdes e Outros Espaços Públicos Qualificados

Em resultado da análise desenvolvida em torno estrutura de espaços verdes e outros espaços públicos qualificados que se encontra presente na área de intervenção delimitada pela ARU de Oliveira do Bairro, verifica-se que o núcleo urbano da sede de concelho se encontra já dotado com infraestruturas de circulação pedonal capazes de garantir uma livre e continuada circulação em condições de segurança adequadas.

A presença destas infraestruturas de circulação encontra-se sobretudo associada às áreas de urbanização mais recente e na envolvente imediata e próxima de alguns equipamentos de utilização coletiva estruturantes, sendo de assumir uma referência particular à Alameda da Cidade, alvo de uma intervenção de requalificação num passado recente.

De referir contudo que são identificadas carências em matéria de infraestruturas pedonais. As debilidades observadas a este nível relacionam-se com a existência de infraestruturas de circulação pedonal subdimensionadas e com a sua completa inexistência, que é particularmente visível nas áreas de maior periferia e onde o grau de consolidação urbana é inferior.

Identificam-se na área de intervenção alguns espaços que assume um contributo determinante na qualificação urbana da sede de concelho, entre os quais se incluem os espaços envolventes do Edifício dos Paços do Concelho e do Quartel das Artes Dr. Alípio Sol, o Largo da Igreja Matriz e os espaços ajardinados integrados na Av. Dr. Abílio Pereira Pinto.

Complementam estes espaços públicos qualificados o Largo Padre Acúrcio e o Largo da Nossa Senhora dos Aflitos, que assumem uma estreita relação de proximidade com o traçado da Alameda da Cidade.



Fotografia 5 – Largo Padre Acúrcio / **Fonte:** <https://www.google.com/maps>

Importa no presente contexto de análise assumir uma referência expressa à existência de alguns espaços que denotam um elevado potencial em termos de qualificação urbana futura. Enquadram-se nestes espaços o espaço envolvente da Biblioteca Municipal de Oliveira do Bairro e o edifício onde se encontra em funcionamento o Tribunal de Família e Menores [“Casa Verde”], bem como toda a envolvente do edifício da “Cerâmica Rocha”.

Será igualmente de referir a existência de algumas áreas de dimensão significativa e que poderão orientar futuramente a concretização de ações de qualificação urbana da cidade. Enquadram-se nestes espaços algumas das áreas já previstas no Plano de Ação de Regeneração Urbana [PARU] de Oliveira do Bairro, designadamente as áreas destinadas ao Parque Urbano da Cidade e a Parque da Coínha.

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.

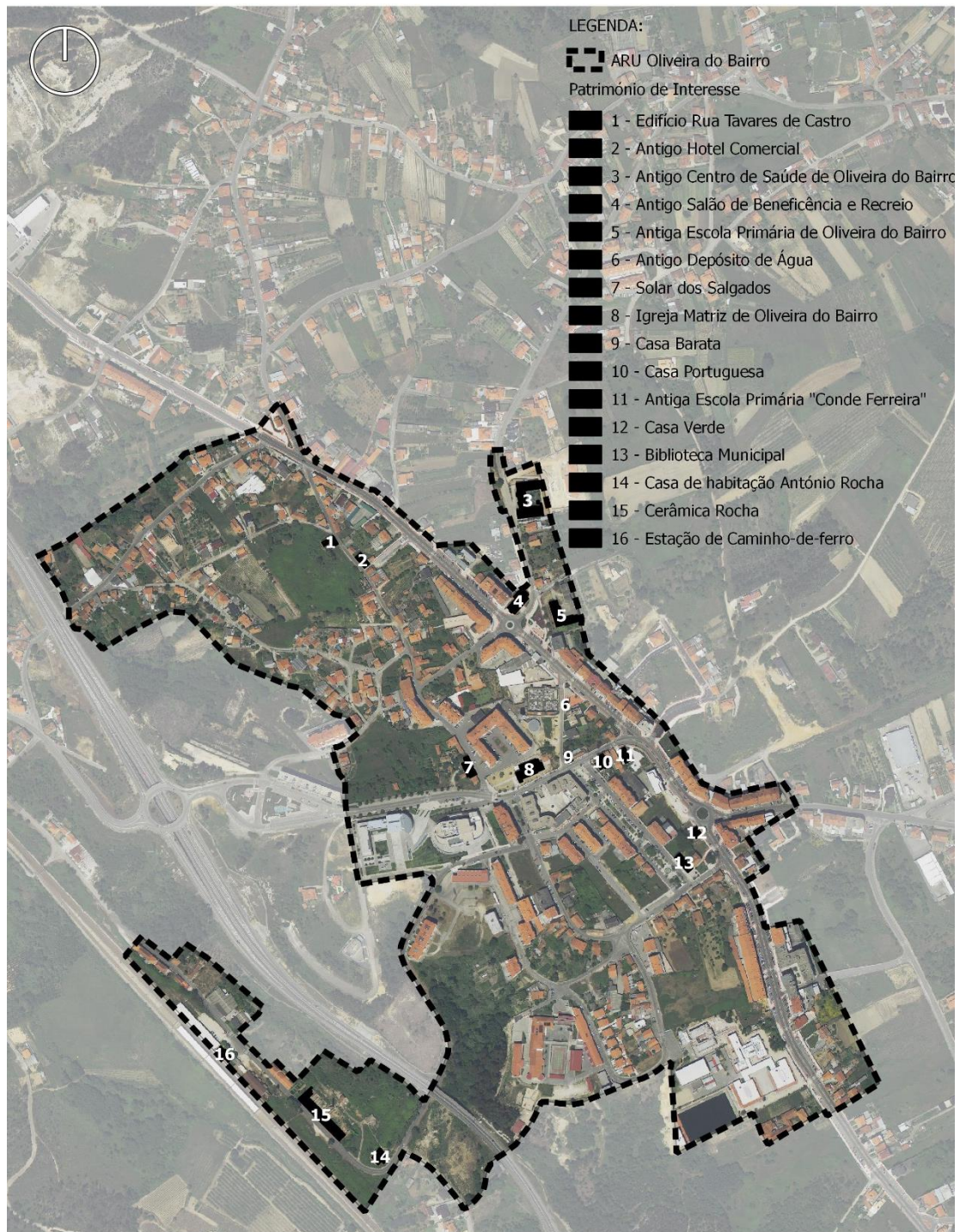


Figura 16 - Elementos patrimoniais relevantes na Área de Reabilitação Urbana de Oliveira do Bairro

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.

A área de intervenção abrangida pela ARU de Oliveira do Bairro 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 na área central da cidade e sobretudo na envolvente imediata e próxima do traçado da Alameda da Cidade.

Quadro 12 – Elementos patrimoniais existentes na ARU de Oliveira do Bairro

Igreja Matriz de Oliveira do Bairro

A Igreja Matriz, dedicada a S. Miguel Arcanjo, é uma edificação seiscentista, embora a fachada e a torre do edifício sejam dos finais do século XIX.

O interior do templo mantém um certo interesse, principalmente pelo estilo barroco dos seus cinco retábulos de madeira em talha dourada e algumas imagens que ali se encontram.

Destacam-se, no interior, os seus retábulos em talha dourada. O arco cruzeiro dá origem a um grande vão e é sobrepujado por grande nicho com a escultura do padroeiro.

Os arcos colaterais abrigam retábulos planos de dois pisos sobrepostos, sendo enquadrados por duas colunas torsas, revestidas com os símbolos eucarísticos, e entablamento reto.

No primeiro piso, encontra-se presentes as esculturas de vulto pleno, marcadas por grande hieratismo, constando à esquerda uma Virgem com o Menino e à direita uma escultura de S. Sebastião. Os pisos superiores estão preenchidos com baixos-relevos, estando à esquerda a representação da Anunciação e do lado oposto a Degolação de um Santo.

Os retábulos laterais inserem-se em arcos plenos, todos eles fortemente decorados. O lateral esquerdo ostenta no centro uma grande Crucificação e nos intercolúnios, um S. Miguel e um Santo Bispo. No lateral direito encontra-se presente a Virgem da Assunção.



Solar dos Salgados

O Solar dos Salgados localiza-se na Rua Dr. Alberto Tavares de Castro, na envolvente da Igreja Matriz de Oliveira do Bairro. O edifício brasonado, data da primeira metade do século XIX, foi construído pela família Álvares Salgado, sendo posteriormente propriedade da família Tavares de Castro. A porta principal é encimada pelo brasão da família, no qual, sobre a cartela decorativa oval e esquartelada, com as armas, existe um elmo, o virol e o timbre dos Ferreiras, uma avestruz de sua cor.



Antigo "Hotel Comercial"

Igualmente na Dr. Alberto Rua Tavares de Castro encontra-se presente o edifício que entre 1934 e 1936 serviu as instalações da Câmara Municipal, num período em que foram realizadas as obras no edifício dos Paços do Concelho. Neste edifício funcionou também o "Hotel Comercial", nome pelo qual ainda é hoje conhecido.



Biblioteca Municipal de Oliveira do Bairro

O edifício da Biblioteca Municipal é um marco incontornável da cidade. Localizado na Av. Dr. Abílio Pereira Pinto, o edifício foi inicialmente o celeiro do Duque de Lafões, sendo originalmente um edifício térreo e de duas águas, com frente para a que é hoje a Praça da República.

Em 1864 a Câmara Municipal deliberou a aquisição do edifício, tendo em vista que este pudesse servir para a instalação dos novos Paços do Concelho. As obras foram iniciadas em 1869 e concluídas em 1874, data em que parte dos serviços municipais viriam a ser instalados.

Em finais do século XX, todos os serviços da Câmara Municipal funcionavam neste edifício, tendo sido transferidos para o novo e atual edifício dos Paços do Concelho, pelo que o imóvel viria a ser remodelado com vista à instalação da atual Biblioteca, inaugurada em 2000.

Trata-se de um imóvel com planta retangular, composto presentemente por três pisos. A fachada é rasgada ao centro por três portas nos dois primeiros pisos. Ao nível do segundo, possui



uma loggia ou varanda com balaustrada em pedra. É encimado por frontão triangular rematado por pináculos em forma de taça, onde exhibe a pedra de armas. Todo o edifício é percorrido por uma cornija saliente e também rematada nos ângulos por pináculos em forma de taça.

“Casa Portuguesa” do Professor António Joaquim Carvalho

A casa Professor António Joaquim Carvalho encontra-se localizada na Av. Dr. Abílio Pereira Pinto, no extremo oposto à localização da atual Biblioteca de Oliveira do Bairro, constituindo um exemplo típico de “Casa Portuguesa”, da autoria do arquiteto Cipriano Rodrigues Maia.

A construção do edifício foi iniciada em 1916, sendo o imóvel um dos mais importantes exemplos deste tipo de arquitetura, na região da Bairrada.



“Casa Barata”

O edifício vulgarmente designado de “Casa Barata” encontra-se implantado num dos topos da Av. Dr. Abílio Pereira Pinto, datando a sua construção do início do século XX.

Tendo servido durante alguns anos como quartel dos bombeiros, o edifício funcional atualmente como habitação no primeiro piso e comércio no piso térreo.



Antigo Depósito de Água de Oliveira do Bairro

O antigo depósito de água localiza-se na envolvente próxima do espaço traseiro da “Casa Barata”, tendo sido o primeiro depósito de água, construído na cidade.

Esta infraestrutura foi criada em 1948, fazendo parte integrante do projeto de abastecimento de água ao domicílio do aglomerado. Encontra-se presentemente desativado.



Antiga Escola Primária "Conde Ferreira"

A antiga escola primária de Oliveira do Bairro, ou escola Conde Ferreira foi o primeiro edifício do concelho a ser construído para funcionar como estabelecimento escolar, tendo sido inaugurado em 1869.

O edifício foi posteriormente utilizada como salão de baile e serviu também como sede do Oliveira do Bairro Sport Club. Atualmente encontra-se instalada na antiga escola a sede da Junta de Freguesia de Oliveira do Bairro.



Antiga Escola Primária de Oliveira do Bairro

Este edifício serviu também uma utilização escolar, nele tendo sido instalada a Escola Primária de Oliveira do Bairro, por volta de 1950.

A escola foi desativada na sequência da abertura das atuais instalações, servindo atualmente como sede de algumas associações do concelho.



Antigo Centro de Saúde de Oliveira do Bairro

O antigo Centro de Saúde funcionou até um passado recente nas instalações que serviram o antigo Hospital da Misericórdia.

A construção do edifício foi iniciada em 1932 e a sua conclusão ocorreu em 1939, altura em que o provedor da Santa Casa da Misericórdia de Oliveira do Bairro, Dr. Alberto Tavares Ferreira e Castro, anunciava que aí iria começar a dar consulta aos pobres. No entanto, à data, ainda não havia enfermaria e o internamento continuava a ser feito nos hospitais limítrofes e o hospital apenas seria inaugurado em 1940.

O edifício encontra-se atualmente sem função definida, situação que se verifica desde a recente entrada em funcionamento da Unidade de Saúde Familiar do Vale do Cértima.



Antigo Salão de Baile ou de Beneficência

O Antigo Salão de Baile ou de Beneficência encontra-se localizado na zona central de Oliveira do Bairro, na envolvente imediata da Alameda da Cidade.

A construção original do edifício data de 1954, assumindo a designação de Salão de Beneficência e Recreio, uma vez que serviu desde a sua inauguração como espaço para a realização de bailes e de espetáculos de teatro.



"Cerâmica Rocha"

O edifício da antiga "Cerâmica Rocha", localizado na envolvente da estação de caminho-de-ferro de Oliveira do Bairro constitui-se como um marco inquestionável da história da cidade.

A empresa foi fundada no início do século XX por quatro irmãos, Abílio, António, José e Ernesto de Oliveira Rocha, comerciantes e oriundos da cidade do Porto.

A fábrica foi construída em terrenos adquiridos à família Tavares de Castro, tendo servido a construção da fábrica, como também para a construção de um belo edifício de habitação, hoje em completa ruína, propriedade de António Rocha.

O edifício da "Cerâmica Rocha" foi construído em 1904, tornando-se a empresa numa das grandes referências nacionais na produção de produtos cerâmicos, tirando proveito da proximidade com a estação de caminho-de-ferro para melhor escoar a produção.



Estação de Caminho-de-ferro de Oliveira do Bairro

A estação de Caminho-de-ferro de Oliveira do Bairro apresenta-se localizada na envolvente imediata da fábrica da "Cerâmica Rocha".

Embora não se saiba com rigor a data da sua construção, existe já referências à estação de caminho-de-ferro em 1870, sendo de crer que os primeiros passos para a sua construção tenham sido dados em 1863, pelo então Presidente da Câmara Augusto Ferreira Pinto Basto, que decidiu alertar o governo para a necessidade de se construir uma estação de caminho-de-ferro em Oliveira do Bairro.

Passaram pelo local os reis D. Carlos, em 1904 e D. Manuel II, em 1909, a pouco mais de um ano da implantação da República.



"Casa Verde"

A "Casa Verde" encontra-se localizada na zona central de Oliveira do Bairro, nela se encontrando presentemente em funcionamento o Tribunal de Família e Menores.

Assumido como um edifício de planta quadrangular e datado início do século XX, o imóvel possui grandes ornamentos em pedra, nomeadamente na entrada e nos muros de vedação, tendo sido habitado Joaquim Francisco de Figueiredo, antigo Presidente de Câmara de Oliveira do Bairro, em exercício à data de 1921.



Outro património [de posse privada]

Oliveira do Bairro apresenta, ainda, outros edifícios [posse privada] que podem, isoladamente, não apresentar um valor patrimonial inquestionável mas cuja memória e história de Oliveira do Bairro, que representam e preservam, merecem ser preservadas e divulgadas. O edifício na Rua Tavares de Castro ilustra como exemplo.



Fonte: 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 OLIVEIRA DO BAIRRO
- 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 necessário 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 actuais.

OLIVEIRA DO BAIRRO [Concelho]

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

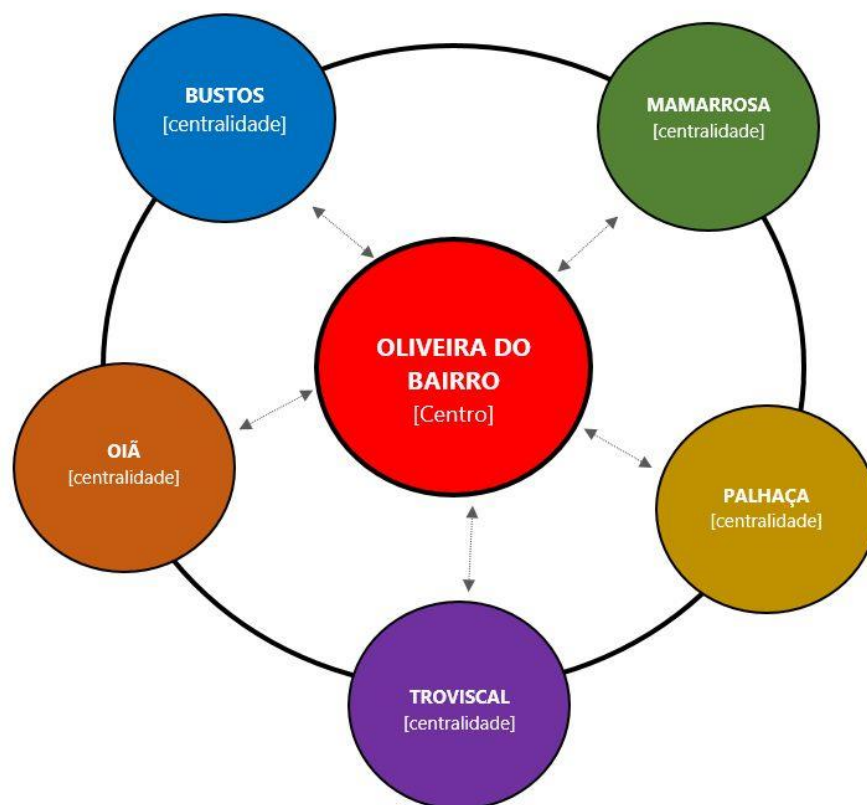


Figura 18 – Sistema urbano policêntrico

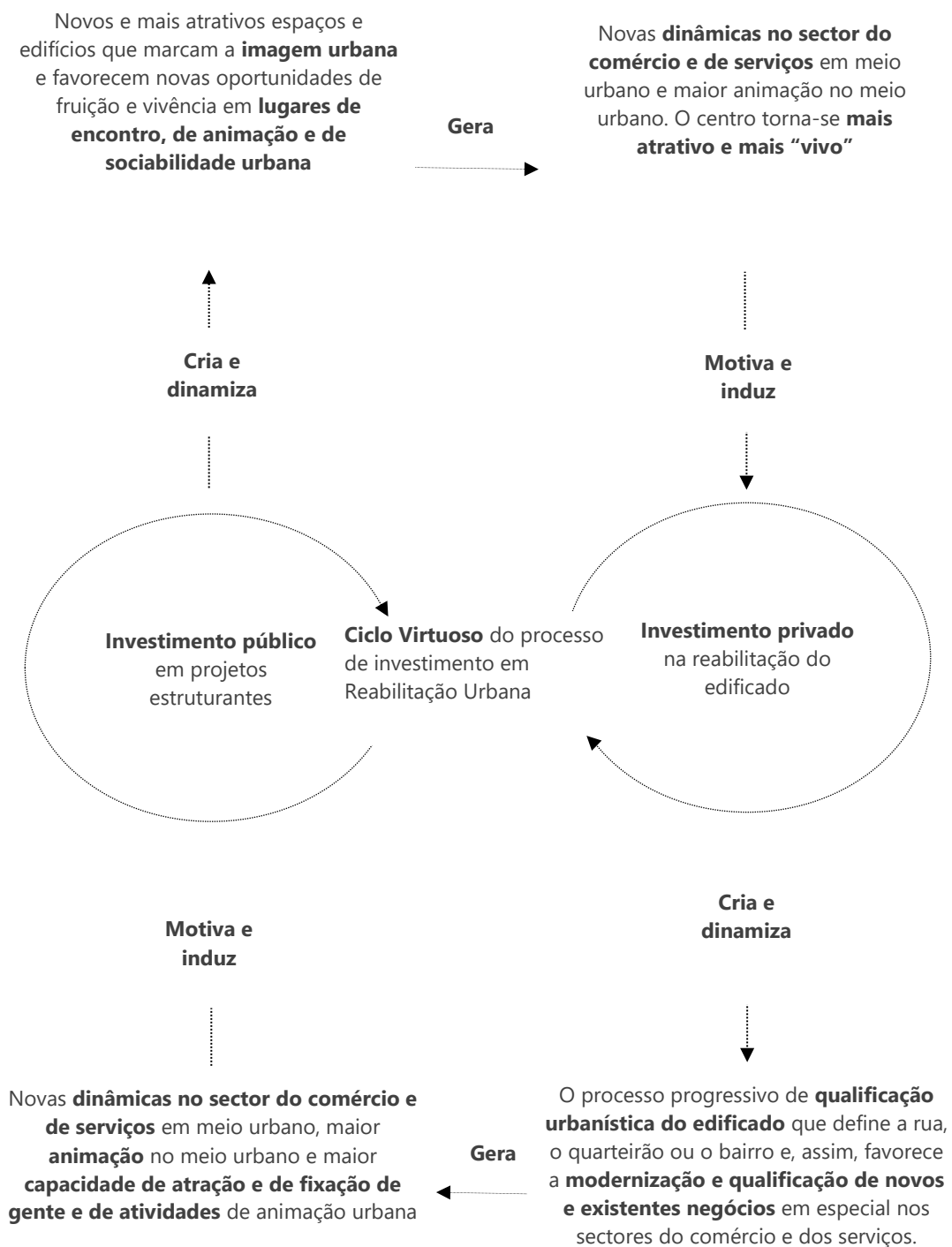
A operacionalização desta estratégia de reabilitação urbana para o município de OLIVEIRA DO BAIRRO consistirá, assim, em identificar e reconhecer a identidade do[s] território[s] [nas suas dimensões urbanas, humanas, sociais, económicas] e promover a sua articulação com as realidades e contextos contemporâneos, 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.**

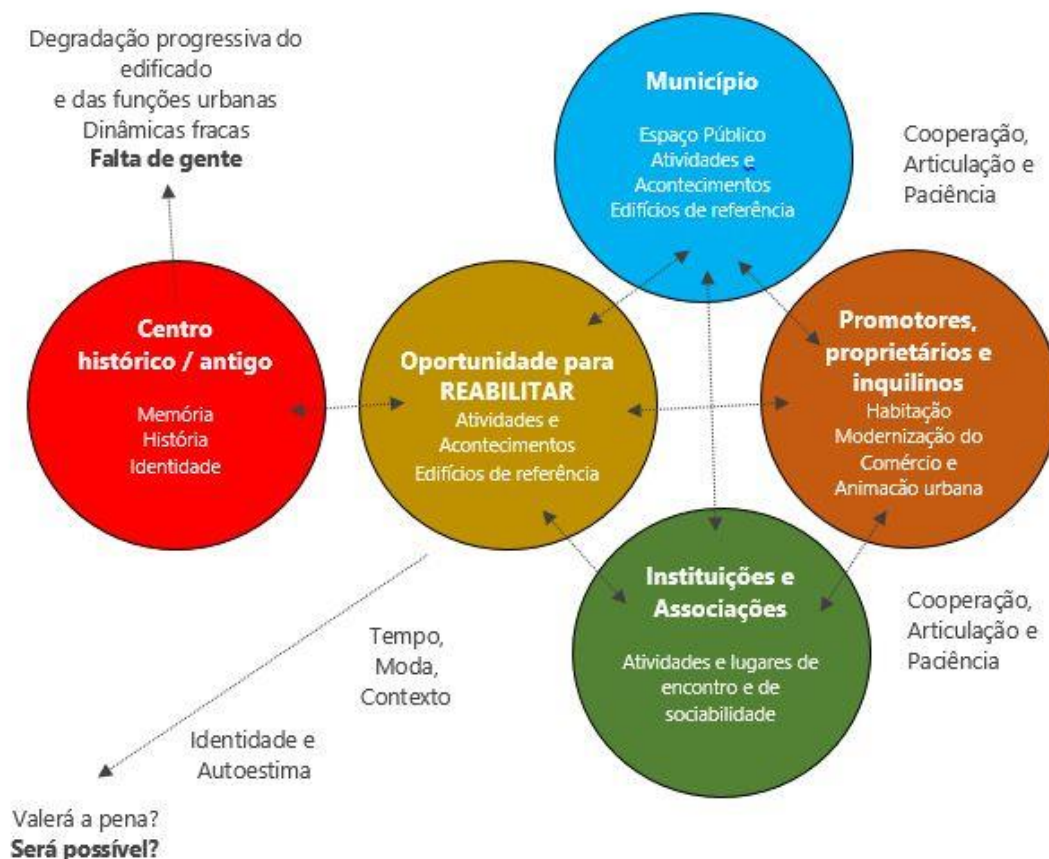


Figura 20 – A reabilitação urbana e o envolvimento dos vários atores

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 – Centro urbano de Oliveira do Bairro

2_ Estratégia de reabilitação urbana para OLIV. DO BAIRRO

2.1_ Contexto e dinâmicas de reabilitação

Para promover a requalificação do seu aglomerado urbano, a Câmara Municipal procedeu à delimitação da ARU de Oliveira do Bairro, 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, ao longo dos últimos anos, a apostar na regeneração da imagem e ambiente urbano do município. No entanto, dado o estado de conservação de parte do edificado e espaço público, é necessário prosseguir com os trabalhos de melhoramento.

Destaca-se que, no âmbito do QREN, foram já realizadas obras no sentido de melhorar e desenvolver a imagem de Oliveira do Bairro, bem como a qualidade de vida dos seus residentes, nomeadamente, o Polo escolar de Oliveira do Bairro, a Alameda da Cidade, o Quartel das Artes – Dr. Alípio Sol, Unidade de Saúde Familiar; Ampliação e reabilitação da EB 2º e 3º ciclos Dr. Acácio Azevedo, rua S. Sebastião e IERA [Incubadora de Empresas da Região de Aveiro – Polo de Oliveira do Bairro].

Dessas intervenções destaca-se a construção do Centro Escolar de Oliveira do Bairro, localizado numa das duas freguesias onde se prevê uma maior concentração da população do concelho ao longo dos próximos 30 anos.

A nível de espaço público é de realçar a nova Alameda da Cidade. Esta operação visou a regeneração do troço urbano da antiga EN 235, eixo vital e estruturante da cidade de Oliveira do Bairro. Os trabalhos contemplaram a reconstrução de infraestruturas públicas, bem como a execução de lugares de estacionamento, passeios, ciclovias, pavimentação e equipamentos de sinalização e segurança rodoviária, criação/reabilitação de espaços de lazer e a colocação de ilhas ecológicas.

Ainda a nível do espaço público, foi ainda executado o projeto para a Rua de S. Sebastião que contemplou a beneficiação de um arruamento, o alargamento da plataforma, a construção de passeios e estacionamentos, assim como a abertura de um novo arruamento de acesso à Rua dos Colégios. O objetivo da intervenção visa a prossecução da requalificação do tecido urbano, e espaço público, contribuindo para a valorização e desenvolvimento de uma cidade mais atrativa, competitiva e ambientalmente sustentável. Objetiva-se uma nova tendência de reocupação das áreas e edifícios estagnados, compreendendo diversos usos, reforçando deste modo a coesão social e territorial e reafirmando a identidade dos locais em causa.

2.2_ Princípios de atuação

A **cidade de Oliveira do Bairro** constitui o principal centro do concelho. Ao longo dos anos tem merecido a atenção do investimento em Reabilitação Urbana sendo o exemplo mais recente os investimentos programados ao abrigo da política de cidade, enquadrados no Programa de Ação para a Reabilitação Urbana [PARU]. Este programa identificou 12 projetos estruturantes e sustentou a contratualização de ações de investimento público para a Reabilitação Urbana no âmbito do Portugal 2020. O quadro seguinte identifica esses projetos e assinala a maturidade atual.

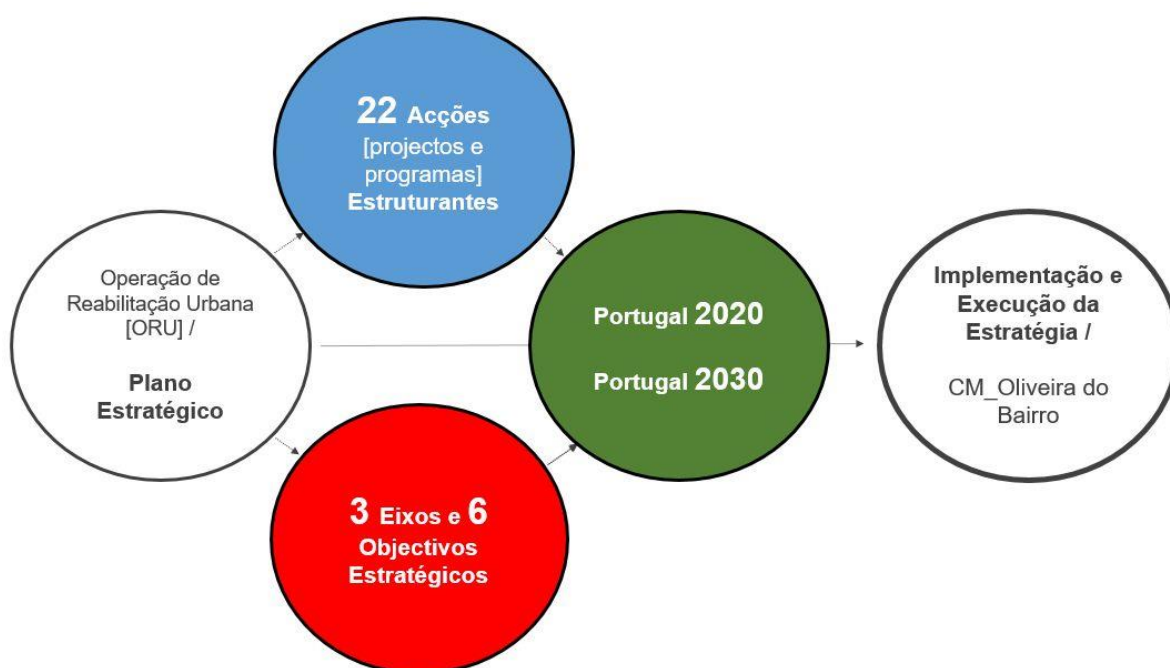
Ações programadas no âmbito do PARU [política de cidade / Portugal 2020]	Maturidade
1 – Qualificação do espaço público da zona envolvente ao Tribunal de Família e de menores [Casa Verde]	Concluído
2 – Requalificação do espaço público da rua Cândido dos Reis	Contratualização para execução
3 – Reabilitação do edifício da antiga Cerâmica Rocha	Em execução
4 – Requalificação do espaço público da rua dos Bombeiros e rua António Oliveira e Rocha	Projeto de execução
5 – Requalificação do espaço público da rua Dr. Tavares de Castro e ligação à Rua Manuel Simões Barata [incluindo a urbanização do Adro]	Projeto de execução
6 – Qualificação do espaço público da Praça da República	Concluído
7 – Qualificação do espaço público da Avenida Abílio Pereira Pinto	
8 – Qualificação do espaço público do Adro da Igreja	Fase de estudo e de programação
9 – Requalificação do espaço público da envolvente do edifício da antiga Fábrica Cerâmica Rocha	Em execução
10 – Requalificação do zona da Feira	Fase de estudo e de programação
11 – Parque Urbano da Cidade	
12 – Parque da Coíinha	

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

1. Intervir de forma seletiva no território, considerando a sustentabilidade financeira das opções e privilegiando os espaços urbanos estruturantes do reforço da centralidade, promovendo o seu protagonismo estruturante 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 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.

3_ Eixos e Objetivos Estratégicos

Quando olhamos para o centro da cidade de OLIVEIRA DO BAIRRO, 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 de OLIVEIRA DO BAIRRO, centrados em domínios fundamentais para a sua afirmação e para a melhoria das condições urbanas, ambientais económicas e sociais.

	Eixos Estratégicos		
	EE1 - Afirmar o carácter de centro e de centralidade	EE2 - Afirmar a Cidade de Oliveira do Bairro como centro urbano agradável, atractivo e competitivo	EE3 - Reforçar a Identidade e a autoestima colectivas
Objectivos Estratégicos	OE1.1 - Promover a multifuncionalidade e a vivência e animação do centro	OE2.1 - Valorizar a imagem, os espaços públicos e a continuidade ecológica	OE3.1 - Preservar e Valorizar os valores patrimoniais e culturais
	OE1.2 - Qualificar os espaços públicos e criar um ambiente urbano apetecível	OE2.2 - Reforçar e promover as conexões e a mobilidade [de todos e para todos]	OE3.2 - Qualificar sítios e lugares e desenvolver a capacidade de atracção

Figura 22 – Eixos e Objectivos Estratégicos

Um centro urbano valorizado e coeso ao se afirmar como elemento nuclear e unificador do sistema urbano, competitivo e atrativo ao concentrar grande 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 carácter de centro e de centralidade

O crescimento de OLIVEIRA DO BAIRRO descentralizou o centro da cidade, quer na sua localização no contexto de ocupação urbana do território, quer na oferta de funções, resultado do aparecimento de outras polaridades com oferta residencial, de comércio e serviços. Não obstante, o centro tradicional ainda não deixou de ser identificado como o centro da cidade, mantendo o seu papel simbólico [imagem social coletiva de OLIVEIRA DO BAIRRO]. 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 OLIVEIRA DO BAIRRO 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 23 – Centro urbano de Oliveira do Bairro

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 relocativas 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 24 – Comércio no centro urbano de Oliveira do Bairro

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. 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, 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 25 – Complexo da Fábrica 'Cerâmica Rocha' [em obra]

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 26 – Edifício ‘Casa Verde’, reabilitado para albergar o Tribunal de Família e Menores do Baixo Vouga

Apesar da riqueza edificada do centro urbano de OLIVEIRA DO BAIRRO, o processo de reestruturação económica, social e territorial, teve nefastas repercussões nas suas estruturas ao nível funcional e conseqüentemente, 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 27 – Centro urbano de Oliveira do Bairro

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 OLIVEIRA DO BAIRRO. Para tal é importante a implementação de elementos de coerência visual no espaço público, esteticamente enquadrados e simultaneamente eficazes ao nível da informação.



Figura 28 – Centro urbano de Oliveira do Bairro

Eixo Estratégico 2 | Afirmar Oliveira do Bairro como centro urbano agradável, atrativo e competitivo

É urgente implementar uma matriz de desenvolvimento para o centro urbano de OLIVEIRA DO BAIRRO 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

O desenvolvimento de OLIVEIRA DO BAIRRO nos últimos anos, com as novas direções e dinâmicas de crescimento da cidade e os atuais paradigmas da urbanidade, onde a sustentabilidade ambiental, o lazer e a qualidade do espaço público constituem valores essenciais, justificam a ambição de um centro urbano que alavanca a criação de uma dinâmica de fruição dos recursos naturais presentes no sistema biofísico do território. A reabilitação do centro urbano deve assumir a paisagem como um elemento estruturante e de qualificação da cidade, fundamental para a promoção de uma forte integração, conexão física, complementaridade funcional e densidade de relacionamento entre os elementos territoriais.

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 assim como a criação de outros [Parque da Coínha, por exemplo], 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.



Figura 29 – Espaço verde no Centro urbano de Oliveira do Bairro

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 da cidade de OLIVEIRA DO BAIRRO e do seu centro urbano, 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 da cidade, principalmente na articulação do núcleo central com os restantes polos vitais do concelho e região, associada sobretudo à complexidade das redes de mobilidade existentes.



Figura 30 –Centro urbano de Oliveira do Bairro

O reforço das conexões do centro urbano com o exterior é por isso premente, sendo que deverá ser associado a medidas que permitam facilitar a mobilidade da população. A forte ligação do centro de OLIVEIRA DO BAIRRO com os principais polos empregadores da região, onde se destacam as Zonas Industriais de Oiã, Palhaça e Vila Verde, é essencial para reafirmar esta centralidade e criar novas dinâmicas urbanas, que permitirão aumentar a sua atratividade.

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. Para isso é necessária a sua clara hierarquização tanto no centro urbano como na área de influência, através da valorização de eixos urbanos estruturantes [linha ferroviária, autoestrada A1 e Nacional 235]. Os principais eixos de entrada no centro de OLIVEIRA DO BAIRRO 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 transporte ferroviário e 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 deve ser materializada numa rede de transportes estruturada e articulada através de uma infraestrutura intermodal de transportes [constituindo a estação ferroviária 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.



Figura 31 – Estação da CP OLIVEIRA DO BAIRRO

Os modos de mobilidade suave devem ser fomentados através da criação de redes contínuas e seguras [rede pedonal e rede ciclável dedicadas e partilhadas] que conectem diversos pontos de interesse e que possibilitem a apropriação do espaço público pela população. A bicicleta deve ser encarada como mais um modo de transporte público, sendo para isso adequado a implementação de um serviço de bicicletas públicas associado à rede ciclável, que permita o acesso a este modo de transporte a toda a população. O eixo estruturante desta ARU, a antiga EN 235, recentemente foi alvo de intervenção integrada. Esta intervenção dotou a referida artéria de percursos pedonais acessíveis, via ciclável e estacionamento diferenciado do circuito rodoviário, dando primazia aos espaços de lazer confinantes com a mesma.



Figura 32 – Centro urbano de Oliveira do Bairro

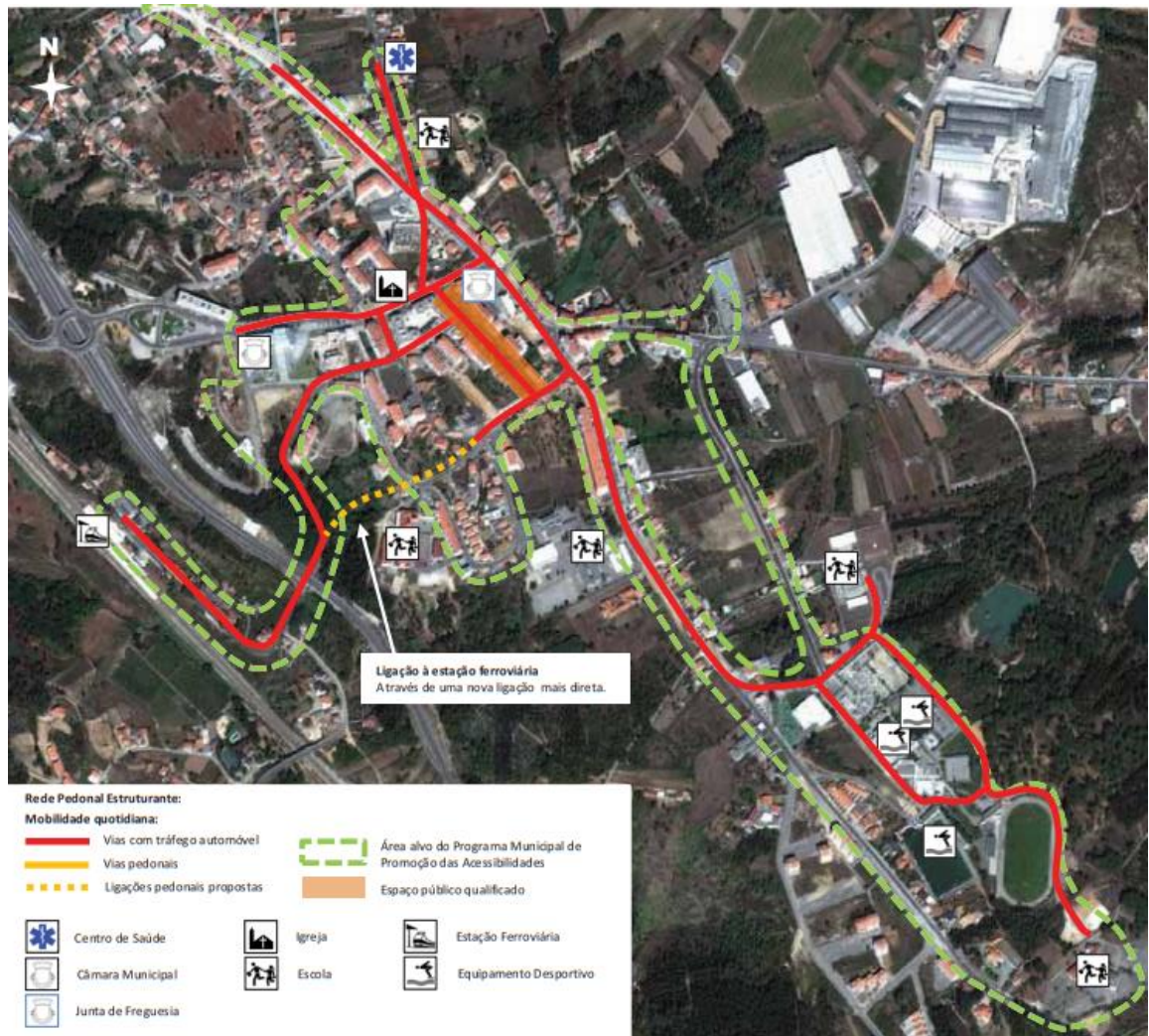


Figura 33 – Rede existente e proposta para a Rede Pedonal Estruturante de OLIVEIRA DO BAIRRO | **Fonte:** PIMT-RA



Figura 34 – Centro urbano de Oliveira do Bairro

Eixo Estratégico 3 | Reforçar a Identidade e a autoestima colectivas

Com suporte no conjunto de indicadores estatísticos de base, podemos afirmar que o cimento que estrutura todo o conjunto do centro urbano de OLIVEIRA DO BAIRRO, 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 OLIVEIRA DO BAIRRO, 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 OLIVEIRA DO BAIRRO, 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 35 – Edifício do antigo Salão de Baile e Beneficência



Figura 36 – Edifício do Conservatório de Artes e Comunicação

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 urbano de OLIVEIRA DO BAIRRO pode e deve ambicionar constituir-se como uma referência do concelho.

O centro de OLIVEIRA DO BAIRRO 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 37 – Edifício reabilitado para albergar a Biblioteca Municipal

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.



Figura 38 – Edifício da antiga escola primária, reabilitado para albergar a Junta de Freguesia de Oliveira do Bairro

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 sectores económico-criativos emergentes. Dessa maneira valorizam-se simultaneamente as pessoas, as criações, e os espaços públicos e privados.

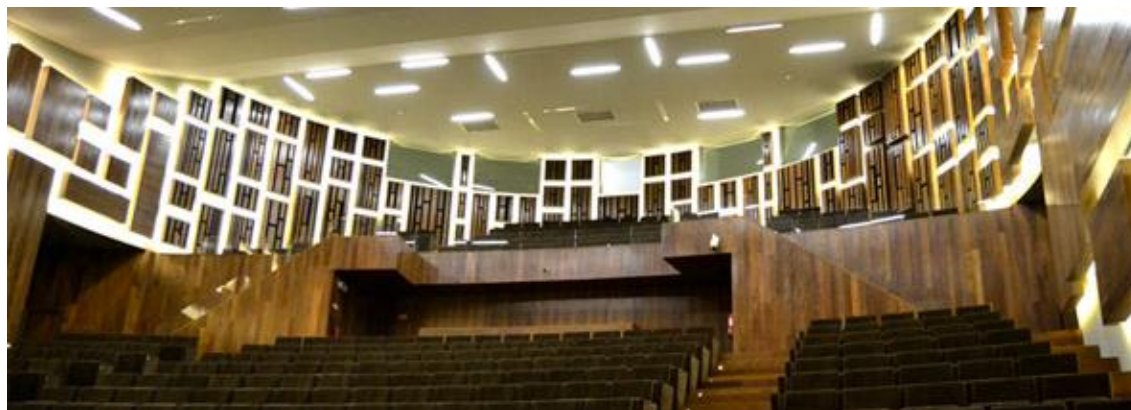


Figura 39 – Equipamento cultural ‘Quartel das Artes’

No caso do centro de OLIVEIRA DO BAIRRO, 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.

Por outro lado, a estratégia de reabilitação urbana deverá contribuir para fortalecer a coesão social do centro de OLIVEIRA DO BAIRRO, 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 OLIVEIRA DO BAIRRO ainda é possível identificar, devido às suas características físicas e socio-funcionais, 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.

No âmbito externo é fundamental promover a projeção do centro urbano no domínio cultural, fomentando iniciativas e equipamentos que sirvam não apenas a população de OLIVEIRA DO BAIRRO como públicos externos. Para a afirmação desta dimensão externa é crucial a afirmação da cultura como um bem básico para a população local, e a aposta em elementos diferenciadores que permitam projetar o concelho de forma consistente.

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 OLIVEIRA DO BAIRRO nos âmbitos regional e nacional e, assim, ajudar a consubstanciar a missão e ambição de assumir o seu centro urbano como o ponto de partida e chegada para desfrutar o território. 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. Desde já se destaca a conjugação entre natureza e gastronomia/saberes locais; cultura/espetáculos e natureza, cultura/tradição/indústria, e ainda a possibilidade de explorar o binómio natureza/indústria numa experiência inovadora.

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 OLIVEIRA DO BAIRRO possui uma oferta hoteleira relativamente 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 40 – Edifício do antigo 'Hotel Comercial', em mau estado de conservação

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 41 – Edifício do 'Solar dos Salgados', 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 OLIVEIRA DO BAIRRO como um espaço de polarização de escala regional e federador da cidade, 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.

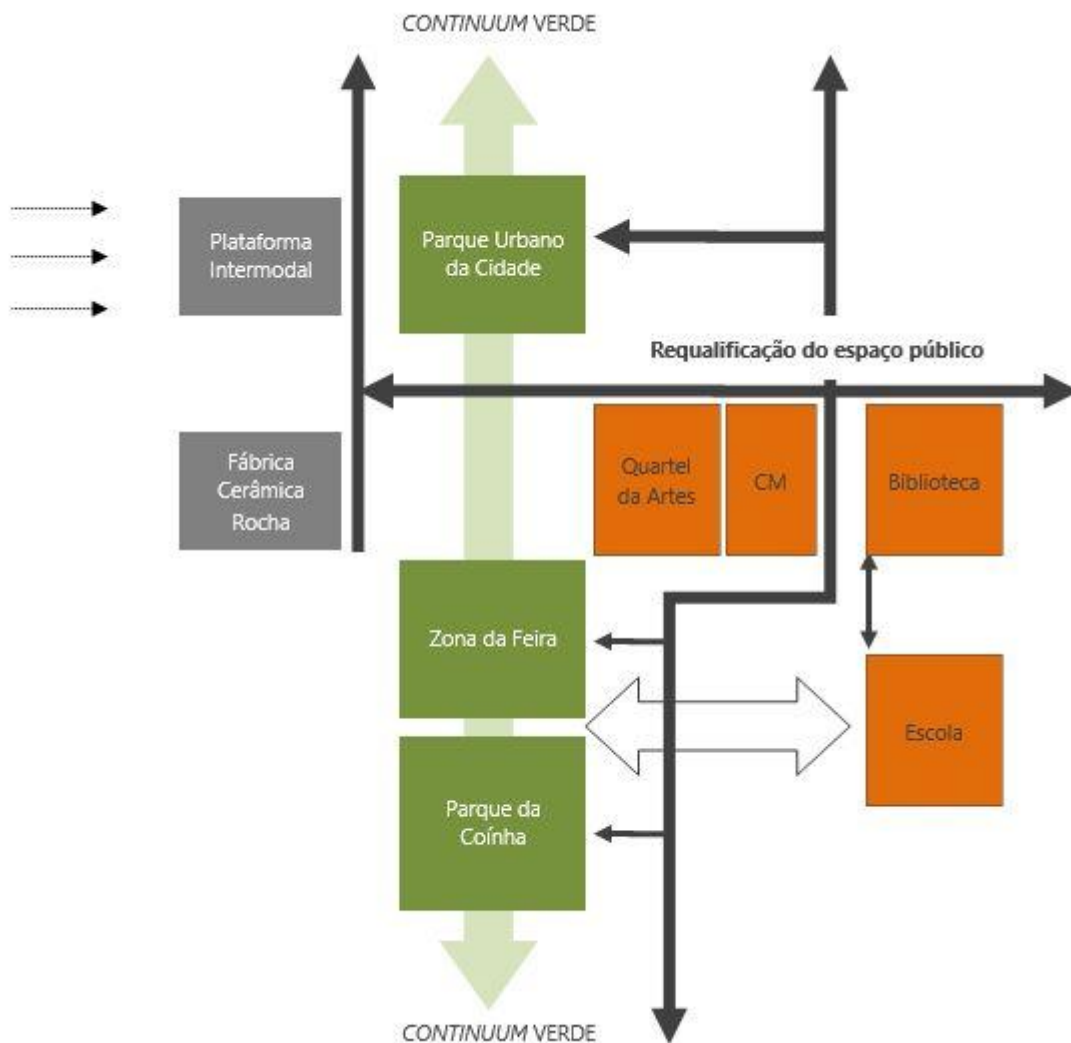


Figura 42 – Esquema conceptual da articulação entre as principais momentos urbanos [existentes e propostos]

Nesta medida, o modelo espelha as opções fundamentais de organização territorial que permitirão que o centro urbano contribua para a afirmação e consolidação de uma centralidade urbana a nível regional, articuladora das diversas polaridades da cidade e que se organiza de forma a potenciar os valores e a diversidade patrimonial que a diferenciam -naturais e culturais – segundo uma estrutura urbana otimizada e bem adaptada ao sítio, facilitadora da mobilidade e com uma distribuição mais equilibrada das funções urbanas.

É pela sua diversidade e pela combinação das suas vocações que o centro da cidade de OLIVEIRA DO BAIRRO se diferencia e se pode afirmar – diversidade social, cultural e económica –, havendo que sincronizar a resposta espacial e funcional com a sua história e património e com uma vida urbana naturalmente diferenciada e diversa. Nesta medida, a abordagem centra-se num conjunto

de opções chave traduzidas no modelo territorial e nos projetos estruturantes que constituem a resposta operacional.



Delimitação do Centro Histórico

- 1. Qualificação do espaço público da zona envolvente ao Tribunal de Família e Menores (Casa Verde)
- 2. Requalificação do espaço público da Rua Cândido dos Reis
- 3. Reabilitação do edifício da antiga Fábrica Cerâmica Rocha
- 4. Requalificação do espaço público da Rua dos Bombeiros e Rua António Oliveira e Rocha
- 5. Requalificação do espaço público da rua Dr. Alberto Tavares de Castro e ligação à Rua Manuel Simões Barata (incluindo a urbanização do Adro)
- 6. Qualificação do espaço público da Praça da República
- 7. Qualificação do espaço público da Av. Abílio Pereira Pinto
- 8. Qualificação do espaço público do Adro da Igreja
- 9. Requalificação do espaço público da envolvente ao edifício da antiga Fábrica Cerâmica Rocha
- 10. Requalificação da zona da Feira de Oliveira do Bairro
- 11. Parque Urbano da Cidade
- 12. Parque da Coinha

■ ■ ■ ■ ■ Limite da Área de Reabilitação Urbana

Figura 43 – Planta de localização das ações previstas no PARU de Oliveira do Bairro | Fonte: PARU Oliveira do Bairro

A filosofia de reabilitação urbana da **cidade de Oliveira do Bairro** passa por reforçar a sua condição de principal centro do município polarizando a rede de centralidades de Bustos, Mamarrosa, Palhaça, Oiã e Troviscal.

Partindo do centro administrativo materializado pela presença do edifício da Câmara Municipal [acompanhado do Quartel das Artes] e intervindo na qualificação das principais arruamentos e espaços públicos, procura-se estabelecer uma integração e continuidade de espaços que interliguem diferentes centralidades dentro do centro. A intervenção no edifício da antiga Fábrica Cerâmica Rocha [e espaço envolvente] aproxima a cidade da estação e afirma as ruas dos Bombeiros e António Oliveira e Rocha como um eixos estruturantes da cidade. Por outro lado as intervenções de reabilitação urbana programadas sobre a Casa Verde, a Praça da República e a Avenida Doutor Abílio Pereira Pinto apoiadas na requalificação urbana da rua Cândidos dos Reis [liga às ruas dos Bombeiros e Conde Ferreira] proporcionam a ligação de outra centralidade importante na cidade ao centro administrativo. Esta ligação é, também, reforçada pela requalificação do espaço público do Adro da Igreja [que vem reforçar a justificação da oportunidade de requalificar a rua Doutor Alberto tavares de Castro].

Assumindo o **espaço público como o principal elementos integrador** dos principais elementos urbanos da cidade de Oliveira do Bairro regista-se, ainda, um conjunto de novas ações que contribuirão para a qualificação da cidade e o reforço da sua capacidade de atração:

A] O eixo verde, contínuo, constituído pelas ações já referenciadas Parque Urbano da Cidade [imediatamente a Norte do edifício da Câmara Municipal] , Zona da Feira e Parque da Coíinha [ambos imediatamente a Sul]. Este eixo verde estabelece uma ligação e articulação do centro com a zona da estação e da antiga Fábrica Cerâmica Rocha e tornam a cidade mais atrativa e mais compacta do ponto de vista da oferta de espaço para a circulação e fruição por parte dos seus habitantes e visitantes.

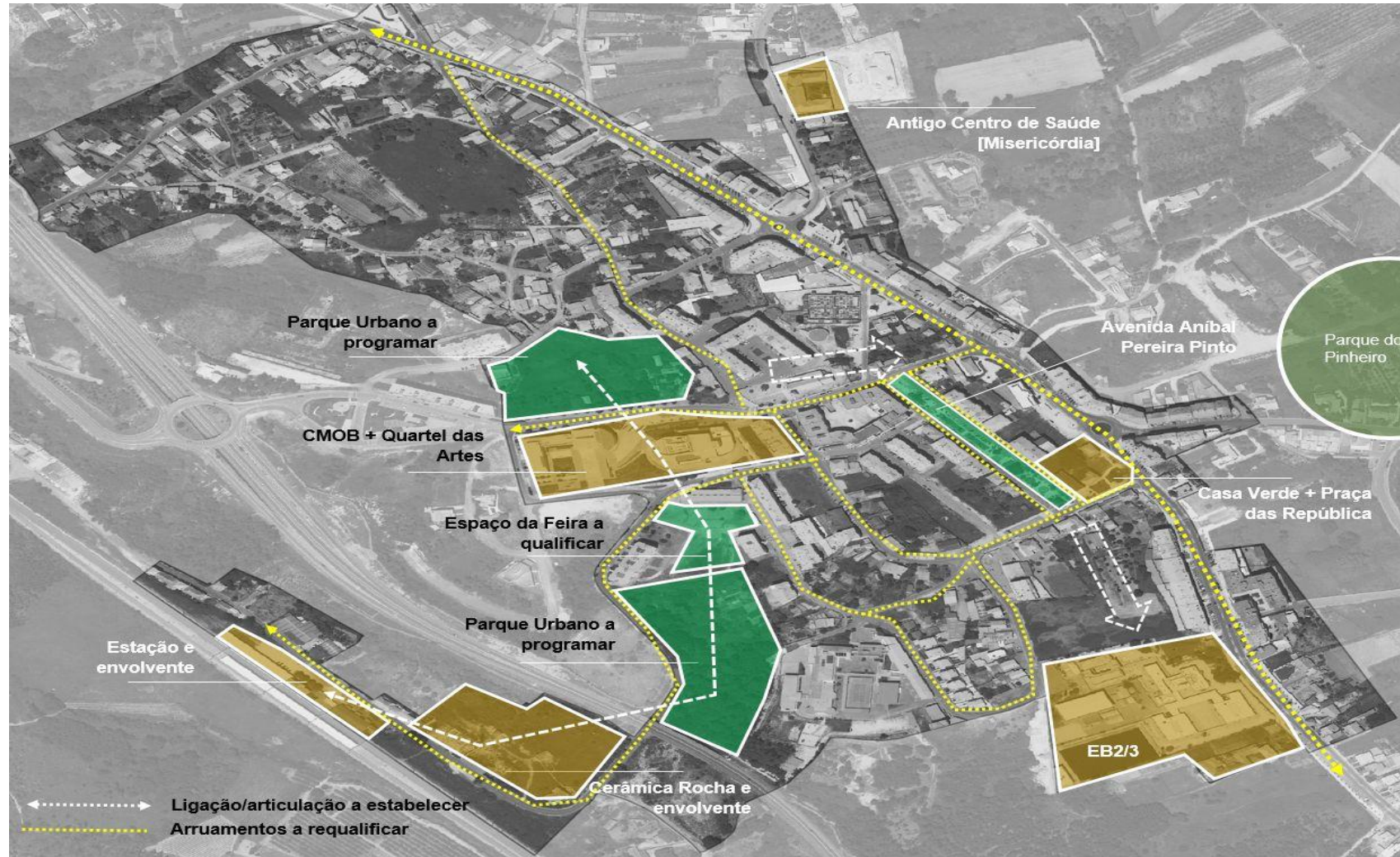
B] O prolongamento da Alameda / Avenida Doutor Abílio Pereira Pinto para sul, ligando e integrando a zona da EB2/3 na cidade.

C] A requalificação das ruas Foral 6 de Abril de 1514 [EN235] e de alguns elementos urbanos como é exemplo o edifício do antigo centro de saúde [propriedade da Misericórdia] “fecham” este movimento de nucleação urbanisticamente da cidade de Oliveira do Bairro.

D] Espera-se que acompanhar toda esta dinâmica de reabilitação urbana de base e investimento público municipal surja idêntica **dinâmica de reabilitação urbana do edificado privado** e, assim, se promova a requalificação e afirmação de uma imagem urbana qualificada da Cidade de Oliveira do Bairro.

Por outro lado, o território vai revelando, de forma inconsistente e a custo da perda de protagonismo do seu centro tradicional, uma organização policêntrica difusa e descontextualizada. Será portanto vital a reafirmação do centro da cidade de OLIVEIRA DO BAIRRO como elemento nuclear e de coesão do sistema urbano, 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 – lugar que se diferencia e gera atração pela combinação de vocações que mais nenhum espaço pode oferecer. reabilitação e de revitalização do centro.

Principais Ações Programadas de requalificação e de reabilitação urbana / Área de Reabilitação Urbana de OLIVEIRA DO BAIRRO



Sem prejuízo de outras ações que possam vir a ser implementadas e executadas identificam-se, desde já, um conjunto de **22 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 **OLIVEIRA DO BAIRRO** 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].

Ações públicas Estruturantes	
Ação 1	Qualificação do espaço público da zona envolvente ao Tribunal de Família e Menores [Casa Verde]
Ação 2	Requalificação do espaço público da Rua Cândido dos Reis
Ação 3	Reabilitação do edifício da antiga Fábrica Cerâmica Rocha
Ação 4	Requalificação do espaço público da Rua dos Bombeiros e Rua António Oliveira e Rocha
Ação 5	Requalificação do espaço público da Rua Dr. Alberto Tavares de Castro e ligação à Rua Manuel Simões Barata [incluindo a urbanização do Adro]
Ação 6	Requalificação do espaço público da Praça da República
Ação 7	Qualificação do espaço público da Avenida Dr. Abílio Pereira Pinto
Ação 8	Qualificação do espaço público do Adro da Igreja
Ação 9	Requalificação do espaço público da envolvente ao edifício da antiga Fábrica Cerâmica Rocha
Ação 10	Requalificação da zona da Feira de Oliveira do Bairro
Ação 11	Parque Urbano da Cidade
Ação 12	Parque da Coínha
Ação 13	Ligação da Avenida Doutor Abílio Pinto à zona escolar
Ação 14	Plataforma intermodal de transportes junto à linha caminho-de-ferro
Ação 15	Acessibilidades e Mobilidade
Ação 16	Criação de campanhas promocionais - imagem e marketing concelhios
Ação 17	Inventariação, divulgação e animação do património e da rede de equipamentos culturais
Ação 18	Qualificação do comércio local
Ação 19	Manual de 'boas práticas' para a reabilitação do edificado
Ação 20	Implementação de sinalética turística
Ação 21	Programa de Educação Patrimonial
Ação 22	Animação do património – Oficinas de técnicas tradicionais de construção

Todas estas ações e preocupações irão, certamente, motivar ações de reabilitação e requalificação do edificado privado e, aos poucos, uma e outras, contribuir para a afirmação de uma imagem de OLIVEIRA DO BAIRRO mais atrativa e mais afirmativa da autoestima coletiva.




Figura 44 – Centro urbano de Oliveira do Bairro


<p>AÇÃO 1_ Qualificação do espaço público da zona envolvente ao Tribunal de Família e Menores [Casa Verde]</p>	
<p>Promotor</p>	<p>Município de OLIVEIRA DO BAIRRO</p>
<p>Área de intervenção</p>	<p>ARU de OLIVEIRA DO BAIRRO</p>
<p>Objetivos específicos</p>	<p>A área de espaço público correspondente à zona envolvente ao Tribunal de Família e Menores constitui-se como uma das artérias principais da cidade de Oliveira do Bairro e encontra-se em estado de degradação. Nesse sentido pretende-se dotar esta área das condições necessárias para ser um espaço de excelência em pleno coração da cidade. Dada a sua localização estratégica, torna-se determinante e prioritária a requalificação desta área no sentido de investir na qualificação do espaço público de utilização coletiva, criando um espaço que garanta condições de segurança e de qualidade aos utilizadores. Assim a presente ação desenvolve-se no sentido da prossecução da regeneração da imagem e ambiente urbano de Oliveira do Bairro. Em termos operacionais, a ação visa a adaptação desta área às condições de mobilidade e acessibilidade, priorizando a circulação pedonal tendo subjacente a requalificação e investimento na reabilitação efetuada e a efetuar ao edificado privado e /ou público existente. A intervenção passa ainda pela dotação do espaço públicos de mobiliário urbano contemporâneo e adequado, nomeadamente papelarias, floreiras e implementação de iluminação energeticamente eficiente, não descorando a vegetação. É de salientar, que o Município tem vindo a desenvolver ao longo dos últimos anos a política de regeneração da cidade, e nesse sentido, já foi intervencionada, na área envolvente aos espaços referidos, a EN 235 [agora Alameda da cidade], bem alguns equipamentos como a biblioteca municipal, Casa Verde e o edifício público. Neste sentido, constitui-se como objetivo da ação, a melhoria do espaço público, permitindo quer a fruição do mesmo, quer a melhoria do ambiente urbano, propondo soluções sustentáveis e que privilegiem a economia local, incluindo um especial enfoque no uso eficiente da energia, gestão otimizada de equipamentos, consolidação de espaços públicos e espaços verdes inovadores, adoção de mecanismos de mobilidade sustentável, assim como a promoção da criatividade e da produção cultural inovadora, tal como refere o POR-CENTRO.</p>
<p>Investimento</p>	<p>171.195,38€</p>
<p>Enquadramento Financeiro</p>	<p>Orçamento da CM OLIVEIRA DO BAIRRO Fundos comunitários: Portugal 2020</p>
<p>Calendarização</p>	<p>2018</p>
<p>Maturidade</p>	<p>Concluído</p>

<p>AÇÃO 2_ Requalificação do espaço público da rua Cândido dos Reis</p>	
<p>Promotor</p>	<p>Município de OLIVEIRA DO BAIRRO</p>
<p>Área de intervenção</p>	<p>ARU de OLIVEIRA DO BAIRRO</p>
<p>Objetivos específicos</p>	<p>De modo a contribuir para a melhoria da atratividade e da qualidade do ambiente urbano do centro da cidade Oliveira do Bairro, é fundamental a requalificação da Rua Cândido dos Reis. Funcionando como uma das principais artérias do coração da cidade constitui uma área de grande afluência, pelo que é impreterível a sua manutenção e melhoria das condições de comodidade e segurança para o seu desenvolvimento sustentável, valorizando os ativos existentes e salvaguardando o património edificado. A Rua Cândido dos Reis integra um conjunto de espaços de passagem e de permanência que se caracterizam pela multiplicidade de usos, com edifícios de funções habitacionais, de comércio e de serviços. A intervenção passa pela melhoria do conforto da circulação pedonal e vivência no espaço público através da implantação de mobiliário urbano adequado ou reposicionamento do existente; adaptação às condições de mobilidade e acessibilidade; qualificação e tratamento da arborização e vegetação existente. Esta intervenção, para além da melhoria e qualificação do ambiente urbano visa criar condições para a criação e requalificação das atividades económicas e do edificado privado. A requalificação do espaço publico constituiu uma alavancagem de investimento na reabilitação futura do edificado privado e/ou público existente. Objetiva-se contribuir para qualificação e modernização do espaço, equipamentos e ambiente urbano, ou seja, a melhoria do espaço público, permitindo quer a fruição do mesmo, quer a melhoria do ambiente urbano, conforme estabelece o POR-CENTRO.</p>
<p>Investimento</p>	<p>762.140,00€</p>
<p>Enquadramento financeiro</p>	<p>Orçamento da CM OLIVEIRA DO BAIRRO Fundos comunitários: Portugal 2020</p>
<p>Calendarização</p>	<p>2018-2020</p>
<p>Maturidade</p>	<p>Contratualização para execução</p>

<p>AÇÃO 3_ Reabilitação do edifício da antiga Fábrica Cerâmica Rocha</p>	
<p>Promotor</p>	<p>Município de OLIVEIRA DO BAIRRO</p>
<p>Área de intervenção</p>	<p>ARU de OLIVEIRA DO BAIRRO</p>
<p>Objetivos específicos</p>	<p>O edifício da antiga Fábrica Cerâmica Rocha encontra-se implantado numa zona com história da cidade, mais concretamente na Rua António Oliveira e Rocha. Esta foi uma empresa fundada no início do século XX por quatro irmãos, Abílio, António, José e Ernesto de Oliveira Rocha, provenientes do Porto e todos eles comerciantes. O edifício foi construído em terrenos adquiridos à família Tavares de Castro, que não só serviram para a construção da fábrica e de um belo edifício de habitação, hoje em completa ruína, propriedade de António Rocha. O edifício da “Cerâmica Rocha” foi edificado em 1904 e a empresa tornou-se numa das grandes referências nacionais na produção de produtos cerâmicos, servindo-se da sua localização estratégica, junto à Estação de Caminho-de-ferro de Oliveira do Bairro, para melhor escoar a produção. É de referir que em frente à fábrica se encontra o edifício da Estação de Caminho-de-ferro de Oliveira que, embora não se saiba com exatidão a data de origem, já aparece citado em 1870. Por aqui passaram os reis D. Carlos, em agosto de 1904 e Manuel II, a pouco mais de um ano da implantação da República, no dia 7 de julho de 1909. Sendo este um edifício emblemático pelo que representa enquanto testemunho da história e desenvolvimento da cidade, e por se encontrar em muito mau estado de conservação, a presente ação propõe a reabilitação integral do edifício. Neste sentido, e com o intuito de revitalizar o aglomerado urbano, considera-se esta uma intervenção impreterível para a criação de novas condições para o aparecimento de atividade, fruição e lazer da referida área. Salienta-se a importância e impacto positivo que a intervenção terá na dinâmica social/cultural e económica local. Assim, e conforme o POR-CENTRO, prevê-se a qualificação e modernização do edifício público, visando a dinamização de atividades económicas em meio urbano através da adaptação de espaços para acolhimento de iniciativas produtivas e criação de ambientes urbanos dinamizadores da criação, do networking e da inovação social.</p>
<p>Investimento</p>	<p>765.818,00€</p>
<p>Enquadramento financeiro</p>	<p>Orçamento da CM OLIVEIRA DO BAIRRO Fundos comunitários: Portugal 2020</p>
<p>Calendarização</p>	<p>2018-2020</p>
<p>Maturidade</p>	<p>Em execução</p>

<p>AÇÃO 4_ Requalificação do espaço público da rua dos Bombeiros e rua António Oliveira e Rocha</p>	
<p>Promotor</p>	<p>Município de OLIVEIRA DO BAIRRO</p>
<p>Área de intervenção</p>	<p>ARU de OLIVEIRA DO BAIRRO</p>
<p>Objetivos específicos</p>	<p>A requalificação da Rua dos Bombeiros e Rua António Oliveira e Rocha é determinante a melhoria da atratividade e da qualidade do ambiente urbano do centro da cidade Oliveira do Bairro. Esta rua funciona com elo de ligação entre duas áreas centrais da cidade, e futuramente servirá como linha de comunicação entre o Edifício da antiga Fábrica Cerâmica Rocha e o Parque da Coínha, dois espaços que iram ser requalificados [candidatados no âmbito do PARU]. A intervenção passa pela melhoria do conforto da circulação pedonal e vivência no espaço público através da implantação de mobiliário urbano adequado ou reposicionamento do existente; adaptação às condições de mobilidade e acessibilidade; qualificação e tratamento da arborização e vegetação existente. A execução da ação permitirá desenvolver o aproveitamento eficiente dos recursos locais, reforçando e reafirmando a atratividade e capacidade regenerativa da cidade, bem como a valorização das áreas construídas, estimulando a utilização dos espaços reabilitados, através do aumento da autoestima enquanto moradores de uma cidade requalificada. Assim, e tal como está previsto no POR-CENTRO, o Município de Oliveira do Bairro propõe soluções sustentáveis e que privilegiem a economia local, incluindo um especial enfoque no uso eficiente da energia, gestão otimizada de equipamentos, consolidação de espaços públicos e espaços verdes inovadores, adoção de mecanismos de mobilidade sustentável, assim como a promoção da criatividade e da produção cultural inovadora.</p>
<p>Investimento</p>	<p>514.660,00€ [área de intervenção 02 – Poente]</p>
<p>Enquadramento financeiro</p>	<p>Orçamento da CM OLIVEIRA DO BAIRRO Fundos comunitários: Portugal 2020</p>
<p>Calendarização</p>	<p>2018-2020</p>
<p>Maturidade</p>	<p>Projeto de execução aprovado e submetido a candidatura ao Centro 2020 [Rua António Oliveira e Rocha – área de intervenção 02 – Poente]</p>


<p>AÇÃO 5_ Requalificação do espaço público da rua Dr. Alberto Tavares de Castro e ligação à rua Manuel Simões Barata [incluindo a urbanização do Adro]</p>	
<p>Promotor</p>	<p>Município de OLIVEIRA DO BAIRRO</p>
<p>Área de intervenção</p>	<p>ARU de OLIVEIRA DO BAIRRO</p>
<p>Objetivos específicos</p>	<p>A presente ação visa a requalificação do espaço público correspondente à Rua Dr. Alberto Tavares de Castro e Rua Manuel Simões Barata. A área referida encontra-se implantada numa zona central da cidade de Oliveira do Bairro, embora atualmente apresente um estado de conservação em contínua degradação. Nesse sentido, e por estar inserido numa área estratégica e privilegiada da cidade, é necessário devolver a este espaço as condições necessárias para ser um espaço com as devidas condições de comodidade e segurança ao seu pleno uso e fruição. Assim, para a melhoria do espaço público em ambiente urbano, bem como no sentido de aumentar a atratividade urbana local, a presente intervenção propõe a melhoria da circulação pedonal, bem como a introdução de mobiliário urbano contemporâneo e adequado, nomeadamente papeleiras, bancos de jardim e implementação de iluminação energeticamente eficiente, não descorando a vegetação. Pretende-se priorizar a circulação pedonal, e consequentemente intervir ao nível do arruamento, estacionamento público e a vivência do espaço público tendo subjacente a requalificação e investimento na reabilitação futura do edificado privado e /ou público existente. Desta forma, e tal como estipula o POR-CENTRO, Oliveira do Bairro assume soluções sustentáveis e que privilegiem a economia local, incluindo um especial enfoque no uso eficiente da energia, gestão otimizada de equipamentos, consolidação de espaços públicos e espaços verdes inovadores, adoção de mecanismos de mobilidade sustentável, assim como a promoção da criatividade e da produção cultural inovadora. De salientar, que o município tem vindo a desenvolver ao longo dos últimos anos a política da regeneração da cidade, e neste sentido já foi intervencionado na área envolvente aos espaços referidos, a EN 235 [agora Alameda da Cidade] e a Igreja Matriz. A presente ação terá consequências diretas positivas na dinâmica económica e social da cidade, visto que a área que se pretende requalificar se localiza numa zona de grande afluência diária e na sua envolvente existem diversos equipamentos, edifícios de comércio, serviços e habitacionais. De salientar o facto de se propor a requalificação de espaço contíguos, na prossecução de uma linha de continuidade de intervenções, à semelhança do que o Município tem vindo a desenvolver ao longo dos últimos anos.</p>
<p>Investimento</p>	<p>1.039.054, 21€</p>
<p>Enquadramento financeiro</p>	<p>Orçamento da CM OLIVEIRA DO BAIRRO Fundos comunitários: Portugal 2020</p>
<p>Calendarização</p>	<p>2018-2020</p>
<p>Maturidade</p>	<p>Projeto de execução aprovado e submetido a candidatura ao Centro 2020</p>

<p>AÇÃO 6_ Requalificação do espaço público da Praça da República</p>	
<p>Promotor</p>	<p>Município de OLIVEIRA DO BAIRRO</p>
<p>Área de intervenção</p>	<p>ARU de OLIVEIRA DO BAIRRO</p>
<p>Objetivos específicos</p>	<p>A presente ação é fundamental para o aumento da atratividade de Oliveira do Bairro e terá consequências positivas na dinâmica económica e social da cidade, visto que a Praça da República se localiza numa zona de grande afluência diária e na sua envolvente existem diversos equipamentos, edifícios de habitação, comércio e serviços. Objetiva-se dotar esta área, em degradação, das condições necessárias para que venha a ser um espaço de estadia e lazer, em pleno coração da cidade. Atualmente a Praça é constituída por zonas relvadas, árvores de médio porte, passeios em calçada, e algum mobiliário urbano. Dada a sua localização e vista privilegiada, torna-se fundamental intervir na área em questão, no sentido da prossecução da regeneração da imagem e ambiente urbana de Oliveira do Bairro. A intervenção centra-se, assim, na qualificação do espaço público de utilização coletiva, criando um espaço de permanência que garanta condições de segurança e de qualidade aos utilizadores. A ação visa a adaptação desta área da Praça às condições de mobilidade e acessibilidade, priorizando a circulação pedonal e a vivência do espaço público tendo subjacente a requalificação e investimento na reabilitação futura do edificado privado e /ou público existente. A intervenção passa ainda pela dotação do espaço públicos de mobiliário urbano contemporâneo e adequado, nomeadamente papeleiras, bancos de jardim, floreiras e implementação de iluminação energeticamente eficiente, não descorando a vegetação. Assim, a área requalificada funcionará como uma sala de estar em pleno coração de Oliveira do Bairro. É de salientar, que o Município tem vindo a desenvolver ao longo dos últimos anos uma política de regeneração da cidade. Constitui-se assim como objetivo da ação, a melhoria do espaço público, permitindo quer a fruição do mesmo, quer a melhoria do ambiente urbano, propondo soluções sustentáveis e que privilegiem a economia local, incluindo um especial enfoque no uso eficiente da energia, gestão otimizada de equipamentos, consolidação de espaços públicos e espaços verdes inovadores, adoção de mecanismos de mobilidade sustentável, assim como a promoção da criatividade e da produção cultural inovadora, tal como refere o POR-CENTRO. Por fim, é de referir que, já houve várias intervenções e há intenção de continuar a reabilitar esta área, nesse sentido serão também alvo de reabilitação áreas contíguas à Praça da República, nomeadamente a zona envolvente ao Tribunal de Família e Menores e ainda o espaço público da Av. Abílio Pereira Pinto.</p>
<p>Investimento</p>	<p>268.620,00€</p>
<p>Enquadramento Financeiro</p>	<p>Orçamento da CM OLIVEIRA DO BAIRRO Fundos comunitários: Portugal 2020</p>
<p>Calendarização</p>	<p>2018-2020</p>
<p>Maturidade</p>	<p>Programa Preliminar</p>


<p>AÇÃO 7_ Qualificação do espaço público da Avenida Dr. Abílio Pereira Pinto</p>	
<p>Promotor</p>	<p>Município de OLIVEIRA DO BAIRRO</p>
<p>Área de intervenção</p>	<p>ARU de OLIVEIRA DO BAIRRO</p>
<p>Objetivos específicos</p>	<p>A área do espaço público correspondente à Av. Abílio Pereira Pinto é considerado uma das artérias principais no coração da cidade de Oliveira do Bairro e encontra-se em estado de degradação. A presente ação desenvolve-se no sentido da prossecução da regeneração da imagem e ambiente urbana de Oliveira do Bairro, objetivando-se a qualificação do espaço público de utilização coletiva, criando todas as condições necessárias ao uso do mesmo em segurança. Em termos operacionais, a presente ação visa a adaptação da área às condições de mobilidade e acessibilidade, priorizando a circulação pedonal e a vivência do espaço público tendo subjacente a requalificação e investimento na reabilitação futura do edificado privado e /ou público existente, e ainda a introdução de mobiliário urbano contemporâneo e adequado, nomeadamente papeleiras, bancos de jardim, floreiras e implementação de iluminação energeticamente eficiente. A intervenção proposta será fundamental para o aumento da atratividade local, e terá consequências positivas na dinâmica económica e social da cidade, visto que a praça se localiza numa zona de grande afluência diária e na sua envolvente existem diversos equipamentos, resultando na melhoria do ambiente urbano e propondo soluções sustentáveis e que privilegiem a economia local. Assim, desenvolvendo conjunturas que permitam o aproveitamento eficiente dos recursos locais, será possível devolver a Oliveira do Bairro atratividade e reforçar a capacidade de regenerar e valorizar as áreas construídas, na perspetiva de aumentar a qualidade ambiental e paisagística, e estimulando a utilização dos espaços reabilitados.</p>
<p>Investimento</p>	<p>794.970,00€</p>
<p>Enquadramento Financeiro</p>	<p>Orçamento da CM OLIVEIRA DO BAIRRO Fundos comunitários: Portugal 2020</p>
<p>Calendarização</p>	<p>2019-2020</p>
<p>Maturidade</p>	<p>Programa Preliminar</p>


<p>AÇÃO 8_ Qualificação do espaço público do Adro da Igreja</p>	
<p>Promotor</p>	<p>Município de OLIVEIRA DO BAIRRO</p>
<p>Área de intervenção</p>	<p>ARU de OLIVEIRA DO BAIRRO</p>
<p>Objetivos específicos</p>	<p>A presente ação visa a requalificação do Adro da Igreja. Considerando-se esta área estratégica e privilegiada do ponto de vista da sua localização, é fundamental desenvolver uma ação de reabilitação para tornar o espaço um local com as devidas condições de comodidade e segurança ao seu pleno uso e fruição. No sentido de aumentar a atratividade urbana local, a presente intervenção propõe a introdução de mobiliário urbano contemporâneo e adequado, nomeadamente papeleiras, bancos de jardim e implementação de iluminação energeticamente eficiente, não descorando a vegetação. É de salientar que se pretende priorizar a circulação pedonal, e consequentemente intervir ao nível do arruamento, estacionamento público e a vivência do espaço público tendo subjacente a requalificação e investimento na reabilitação futura do edificado privado e /ou público existente, sempre no sentido de melhorar o espaço público em ambiente urbano. Assim, a ação terá consequências diretas positivas na dinâmica económica e social da cidade, visto que a área que se pretende requalificar se localiza numa zona de grande afluência diária e na sua envolvente existem diversos equipamentos, edifícios de comércio, serviços e habitacionais. De salientar o facto de se propor a requalificação de espaço contíguos, na prossecução de uma linha de continuidade de intervenções, à semelhança do que o Município tem vindo a desenvolver ao longo dos últimos anos. Desta forma, e de acordo com o POR-CENTRO, Oliveira do Bairro assume soluções sustentáveis e que privilegiem a economia local, incluindo um especial enfoque no uso eficiente da energia, gestão otimizada de equipamentos, consolidação de espaços públicos e espaços verdes inovadores, adoção de mecanismos de mobilidade sustentável, assim como a promoção da criatividade e da produção cultural inovadora.</p>
<p>Investimento</p>	<p>315.810,00€</p>
<p>Enquadramento financeiro</p>	<p>Orçamento da CM OLIVEIRA DO BAIRRO Fundos comunitários: Portugal 2020</p>
<p>Calendarização</p>	<p>2019-2024</p>
<p>Maturidade</p>	<p>Em fase de estudo e de programação</p>


<p>AÇÃO 9_ Requalificação do espaço público da envolvente ao edifício da antiga Fábrica Cerâmica Rocha</p>	
<p>Promotor</p>	<p>Município de OLIVEIRA DO BAIRRO</p>
<p>Área de intervenção</p>	<p>ARU de OLIVEIRA DO BAIRRO</p>
<p>Objetivos específicos</p>	<p>Pretende-se requalificar o espaço público da envolvente ao edifício da antiga Fábrica Cerâmica Rocha, de modo a valorizar este edifício histórico. A presente ação desenvolve-se no sentido da prossecução da regeneração da imagem e ambiente urbano de Oliveira do Bairro, assegurando a melhoria das condições de mobilidade e reforço da coesão socio-territorial, bem como estimular o aparecimento de novas atividades económicas com impacto sobre a atratividade urbana, com consequências positivas sobre a economia local. Operacionalmente, a intervenção prevê criar condições de acessibilidade para todos no espaço público, implementar mobiliário urbano adequado, incluindo iluminação energeticamente eficiente, e melhorar o conforto da circulação pedonal. Assim como também prevê a criação de espaços verdes com a introdução de arborização e vegetação. Salienta-se que a requalificação deste espaço público proporcionará também um aumento da autoestima da população que habita na sua envolvente próxima, e nesse sentido poderá constituir um incentivo aos privados no que respeita à reabilitação dos seus imóveis degradados, convergindo num esforços de todos na reabilitação urbana de Oliveira do Bairro. Assim, desenvolvendo conjunturas que permitam o aproveitamento eficiente dos recursos locais, será possível devolver a Oliveira do Bairro atratividade e reforçar a capacidade de regenerar e valorizar as áreas construídas, na perspetiva de aumentar a qualidade ambiental e paisagística, e estimulando a utilização dos espaços reabilitados.</p>
<p>Investimento</p>	<p>664.290,00€</p>
<p>Enquadramento financeiro</p>	<p>Orçamento da CM OLIVEIRA DO BAIRRO Fundos comunitários: Portugal 2020</p>
<p>Calendarização</p>	<p>2019-2020</p>
<p>Maturidade</p>	<p>Programa Preliminar</p>


<p>AÇÃO 10_ Requalificação da zona da Feira de Oliveira do Bairro</p>	
<p>Promotor</p>	<p>Município de OLIVEIRA DO BAIRRO</p>
<p>Área de intervenção</p>	<p>ARU de OLIVEIRA DO BAIRRO</p>
<p>Objetivos específicos</p>	<p>A área correspondente ao recinto da feira encontra-se implantada em pleno centro da cidade estando atualmente em estado de degradação. Este espaço caracteriza-se por ter na sua envolvente próxima edifícios de caráter distinto, com funções habitacionais e de comércio/serviços. O recinto da Feira constitui uma área de grande afluência nos dias de feira semanal, pelo que é impreterível a sua manutenção e melhoria das condições de comodidade e segurança para o seu desenvolvimento sustentável, valorizando os ativos existentes e salvaguardando o património edificado. Pretende-se revitalizar a cidade, através da requalificação do espaço público, promovendo a acessibilidade pedonal e a utilização do mesmo pelas atividades económicas, estas melhorias servirão também de impulso à base socioeconómica local. A presente proposta prevê a criação de linhas arbóreas, a adaptação e melhoria das condições de mobilidade e acessibilidade, a implementação de mobiliário urbano contemporâneo e adequado, nomeadamente papeleiras, floreiras, bancos de jardim, assim como a colocação de novos pontos de iluminação, tendo, sempre que possível, como prioridade a utilização de equipamento energeticamente eficiente. É de salientar que o Município de Oliveira do Bairro, na prossecução da valorização da identidade local e promoção da utilização dos espaços coletivos requalificados, pretende que o recinto tenha uma multiplicidade de valências e usos. Nesse sentido, para além do espaço continuar a servir a feira semanal, terá um caráter flexível, podendo receber várias atividades ao ar livre, bem como eventos promovidos pela agenda cultural da autarquia e outros. Assim, e tal como está previsto no POR-CENTRO, o Município de Oliveira do Bairro propõe soluções sustentáveis e que privilegiem a economia local, incluindo um especial enfoque no uso eficiente da energia, gestão otimizada de equipamentos, consolidação de espaços públicos e espaços verdes inovadores, adoção de mecanismos de mobilidade sustentável, assim como a promoção da criatividade e da produção cultural inovadora. É ainda de sublinhar que ao priorizar a circulação pedonal e a vivência do espaço público requalificado, se pretende criar um ambiente favorável ao incentivo da reabilitação das áreas envolventes, particularmente no que respeita ao edificado.</p>
<p>Investimento</p>	<p>1.067.220,00€</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>Em fase de estudo e de programação</p>

<p>AÇÃO 11_ Parque Urbano da Cidade</p>	
<p>Promotor</p>	<p>Município de OLIVEIRA DO BAIRRO</p>
<p>Área de intervenção</p>	<p>ARU de OLIVEIRA DO BAIRRO</p>
<p>Objetivos específicos</p>	<p>A zona que aqui se pretende intervencionar está implantada em pleno centro da cidade de Oliveira do Bairro. Embora a totalidade da área ainda não seja propriedade da Câmara Municipal, a mesma entidade tem a pretensão de adquirir os terrenos brevemente, é de destacar que a área em causa encontra-se classificada no PDMOLB como espaço de uso especial, destinado à implantação de equipamentos de utilização coletiva. Pretende-se com a presente ação, oferecer à cidade, um espaço público de utilização coletiva único em Oliveira do Bairro. É importante referir que a área que se pretende requalificar incorpora na sua área algumas particularidades que lhe conferem um caráter diferenciador, nomeadamente uma pequena eira e um moinho. Em termos operacionais, a ação o arranjo urbanístico e paisagístico do Parque, recorrendo à vegetação, à introdução de mobiliário urbano adequado e contemporâneo, nomeadamente papeleiras, bebedouros, bancos, iluminação pública energeticamente eficiente, bem como a integração de algum equipamento no espaço, como um circuito de manutenção, espaços verdes, incentivando a vivência e utilização do espaço público. Será assim possível, dotar o Parque Urbano de uma multiplicidade de funções e usos, que beneficiarão a população urbana e visitantes, aumentando a atratividade local e promovendo novas atividades culturais e sociais. Para além disso, está ainda prevista a reabilitação da eira e do moinho localizados no interior do Parque. Importa referir que, para além da ação proposta no presente PARU na área envolvente ao Adro da Igreja, a Igreja Matriz de Oliveira do Bairro, pretende em breve intervir também no seu espaço exterior, com vista à sua requalificação. Neste sentido, e com o intuito de revitalizar o aglomerado urbano, considera-se esta uma intervenção impreterível para a criação de novas condições para o aparecimento de atividade, fruição e lazer da referida área. Salienta-se a importância e impacto positivo que a intervenção terá na dinâmica social/cultural e económica local. Assim, e à semelhança do POR-CENTRO, pretende-se a consolidação de espaços públicos e espaços verdes inovadores, adoção de mecanismos de mobilidade sustentável, assim como a promoção da criatividade e da produção cultural inovadora.</p>
<p>Investimento</p>	<p>1.824.075,00€</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>AÇÃO 12_ Parque da Coíinha</p>	
<p>Promotor</p>	<p>Município de OLIVEIRA DO BAIRRO</p>
<p>Área de intervenção</p>	<p>ARU de OLIVEIRA DO BAIRRO</p>
<p>Objetivos específicos</p>	<p>O Parque da Coíinha, contíguo ao recinto da Feira e implantado no coração da cidade de Oliveira do Bairro, caracteriza-se pela sua simplicidade, e abundante vegetação. Atualmente não existe no centro da cidade um parque com estas características e com condições de comodidade e segurança para a sua devida utilização. Nesse sentido, o Município de Oliveira do Bairro propõe, com a presente ação, a requalificação deste espaço público para utilização coletiva, beneficiando não só todos os moradores locais como também todos os visitantes da cidade. O Parque está inserido numa área de grande afluência, por ser uma zona com grande multiplicidade de usos, como o habitacional, comercial e serviços, pelo que é impreterível a melhoria das condições e estado de conservação para o seu desenvolvimento sustentável, valorizando os ativos existentes e salvaguardando o património natural. A presente ação tem por objetivo alargar e diversificar a oferta de lazer para os mais jovens com atividades saudáveis, incentivando a prática das modalidades de rua. Em termos operacionais, a ação visa o arranjo urbanístico e paisagístico do espaço, a implementação de mobiliário urbano contemporâneo e adequado, assim como, a criação de circuitos pedonais e possivelmente, a introdução de um circuito de manutenção e espaços verdes, criando um ambiente favorável à vivência do espaço público. Tenciona-se assim, contribuir para qualificação e modernização do espaço, equipamentos e ambiente urbano, ou seja, a melhoria do espaço público, permitindo quer a fruição do mesmo, quer a melhoria do ambiente urbano, conforme estabelece o POR-CENTRO.</p>
<p>Investimento</p>	<p>2.949.300,00€</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>Em fase de estudo e de programação</p>

AÇÃO 13 _ Ligação da avenida Doutor Abílio Pereira Pinto à zona escolar	
Promotor	Município de OLIVEIRA DO BAIRRO
Área de intervenção	ARU de OLIVEIRA DO BAIRRO
Objetivos específicos	A ligação da Avenida Doutor Abílio Pereira Pinto à zona escolar tem como objetivo criar uma continuidade urbana da avenida, permitindo que esta tenha um remate adequada à sua escala e desenho e, simultaneamente, uma conexão física e funcional com a zona escolar [edifícios e espaço envolvente] permitindo que este núcleo se dilua na centralidade ambicionada.
Investimento	Sem estimativa
Enquadramento financeiro	Orçamento da CM OLIVEIRA DO BAIRRO Fundos comunitários
Calendarização	2019-2033
Maturidade	Programa Preliminar

AÇÃO 14_ Plataforma intermodal de transportes junto à linha caminho-de-ferro	
Promotor	Município de OLIVEIRA DO BAIRRO Infraestruturas de Portugal
Área de intervenção	ARU de OLIVEIRA DO BAIRRO
Objetivos específicos	O transporte público, atualmente composto pelo transporte ferroviário e 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 deve ser materializada numa rede de transportes estruturada e articulada através de uma infraestrutura intermodal de transportes ligada à atual estação da CP.
Investimento	Sem estimativa
Enquadramento financeiro	Orçamento da CM OLIVEIRA DO BAIRRO Fundos comunitários
Calendarização	2019-2033
Maturidade	Programa Preliminar

AÇÃO 15_ Acessibilidades e Mobilidade	
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	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..
Investimento	Sem estimativa
Enquadramento financeiro	Orçamento da CM OLIVEIRA DO BAIRRO Fundos comunitários
Calendarização	2019-2033
Maturidade	Programa Preliminar


<p>AÇÃO 16_ 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</p>
<p>Calendarização</p>	<p>2019-2033</p>
<p>Maturidade</p>	<p>Programa Preliminar</p>


<p>AÇÃO 17_ 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</p>
<p>Calendarização</p>	<p>2019-2033</p>
<p>Maturidade</p>	<p>Programa Preliminar</p>

AÇÃO 18_ 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
Calendarização	2019-2033
Maturidade	Programa Preliminar

AÇÃO 19 _ 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 do 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
Calendarização	2019-2033
Maturidade	Programa Preliminar

AÇÃO 20_ 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 sector 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
Calendarização	2019-2033
Maturidade	Programa Preliminar

AÇÃO 21_ Programa de Educação Patrimonial	
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	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-las 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.
Investimento	Sem estimativa
Enquadramento financeiro	Orçamento da CM OLIVEIRA DO BAIRRO Fundos comunitários
Calendarização	2019-2033
Maturidade	Programa Preliminar

<p>AÇÃO 22 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 caráter 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</p>
<p>Calendarização</p>	<p>2019-2033</p>
<p>Maturidade</p>	<p>Programa Preliminar</p>

Ação Estruturante	Investimento	Prazo execução [1-15anos]												
AÇÃO 1	198.000,00€	•												
AÇÃO 2	503.118,00€	•	•	•										
AÇÃO 3	594.000,00€	•	•	•										
AÇÃO 4	516.660,00€	•	•	•										
AÇÃO 5	1.039.054,21€	•	•	•										
AÇÃO 6	268.620,00€	•	•	•										
AÇÃO 7	794.970,00€	•	•	•										
AÇÃO 8	315.810,00€	•	•	•										
AÇÃO 9	664.290,00€	•	•	•										
AÇÃO 10	1.067.220,00€	•	•	•										
AÇÃO 12	1.824.075,00€	•	•	•										
AÇÃO 13	2.949.300,00€	•	•	•										
AÇÃO 14	Estas ações encontram-se em fase de estudo e de programação pelo que ainda não é possível definir uma estimativa de investimento público expectável realizar.	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
AÇÃO 15		•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
AÇÃO 16		•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
AÇÃO 17		•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
AÇÃO 18		•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
AÇÃO 19		•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
AÇÃO 20		•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
AÇÃO 21		•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
AÇÃO 22		•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•

Figura 45 – Ações Estruturantes [cronograma temporal e financeiro]

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 OLIVEIRA DO BAIRRO 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 [EIDT] 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 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.

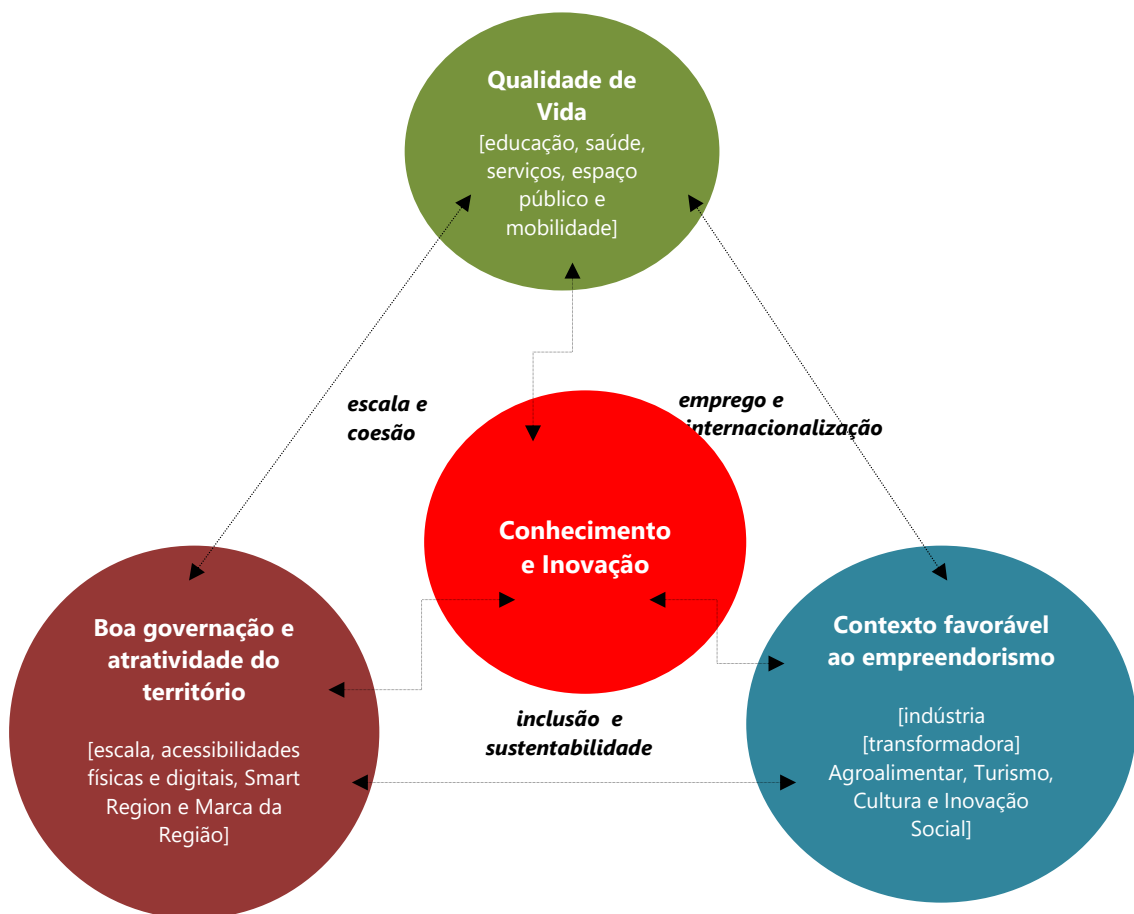


Figura 46 – Visão, Missão e Objetivos Estratégicos | Fonte: EIDT Região Aveiro 2014-2020

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 de OLIVEIRA DO BAIRRO 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.

O desenvolvimento urbano de OLIVEIRA DO BAIRRO 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 públicas 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 Oliveira do Bairro, 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 OLIVEIRA DO BAIRRO**, 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 nºs 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];

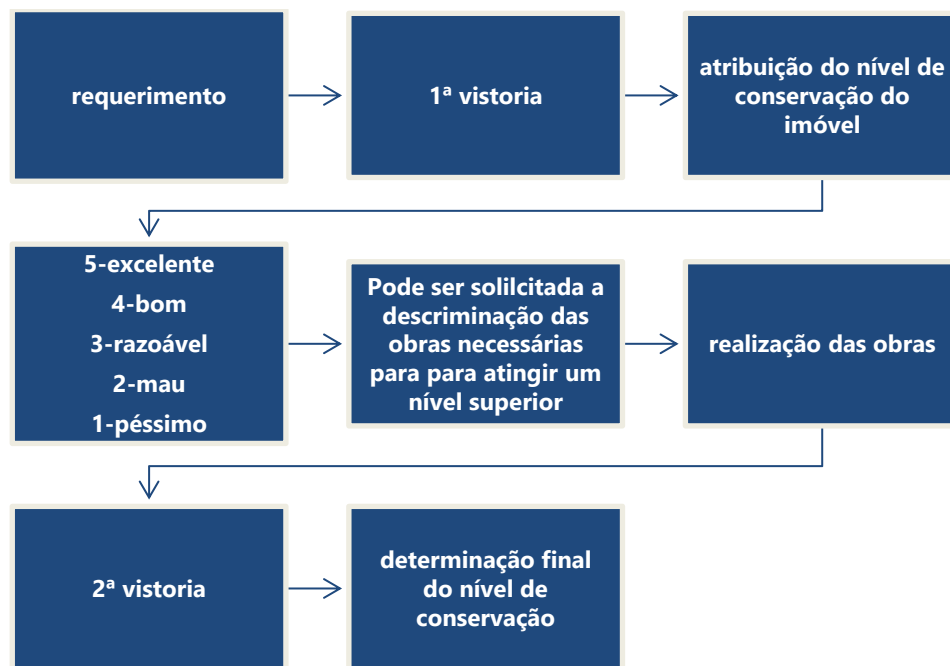


Figura 47 – Esquema de procedimento para atribuição do nível de conservação

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 estado 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 estruturantes de Investimento Público		Estimativa de Investimento
AÇÃO 1	Qualificação do espaço público da zona envolvente ao Tribunal de Família e Menores [Casa Verde]	171.195,38€
AÇÃO 2	Requalificação do espaço público da Rua Cândido dos Reis	762.140,00€
AÇÃO 3	Reabilitação do edifício da antiga Fábrica Cerâmica Rocha	765.818,00€
AÇÃO 4	Requalificação do espaço público da Rua dos Bombeiros e Rua António Oliveira e Rocha	280.500,00€
AÇÃO 5	Requalificação do espaço público da Rua Dr. Alberto Tavares de Castro e ligação à Rua Manuel Simões Barata [incluindo a urbanização do Adro]	895.904,86€
AÇÃO 6	Requalificação do espaço público da Praça da República	268.620,00€
AÇÃO 7	Qualificação do espaço público da Avenida Dr. Abílio Pereira Pinto	794.970,00€
AÇÃO 8	Qualificação do espaço público do Adro da Igreja	315.810,00€
AÇÃO 9	Requalificação do espaço público da envolvente ao edifício da antiga Fábrica Cerâmica Rocha	664.290,00€
AÇÃO 10	Requalificação da zona da Feira de Oliveira do Bairro	1.067.220,00€
AÇÃO 11	Parque Urbano da Cidade	1.824.075,00€
AÇÃO 12	Parque da Coínha	2.949.300,00€

AÇÃO 13	Ligação da Avenida Doutor Abílio Pinto à zona escolar	Estas ações encontram-se em fase de estudo e de programação pelo que ainda não é possível definir uma estimativa de investimento público expectável realizar.
AÇÃO 14	Plataforma intermodal de transportes junto à linha caminho-de-ferro	
AÇÃO 15	Acessibilidades e Mobilidade	
AÇÃO 16	Criação de campanhas promocionais - imagem e marketing concelhios	
AÇÃO 17	Inventariação, divulgação e animação do património e da rede de equipamentos culturais	
AÇÃO 18	Qualificação do comércio local	
AÇÃO 19	Manual de 'boas práticas' para a reabilitação do edificado	
AÇÃO 20	Implementação de sinalética turística	
AÇÃO 21	Programa de Educação Patrimonial	
AÇÃO 22	Animação do património – Oficinas de técnicas tradicionais de construção	

10.759.843,24 €

Figura 48 – 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 ²
5	Excelente	Edifício com ausência de anomalias ou anomalias sem significado	0,00€
4	Bom	Edifício com anomalias que prejudicam o aspeto e que requerem trabalhos de fácil execução	150,00€
3	Razoável	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	Mau	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	Péssimo [ruína]	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 49 – Tabela de custo de obra estimado mediante o estado de conservação

Os valores e construção estimados por m² 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 das obras 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.

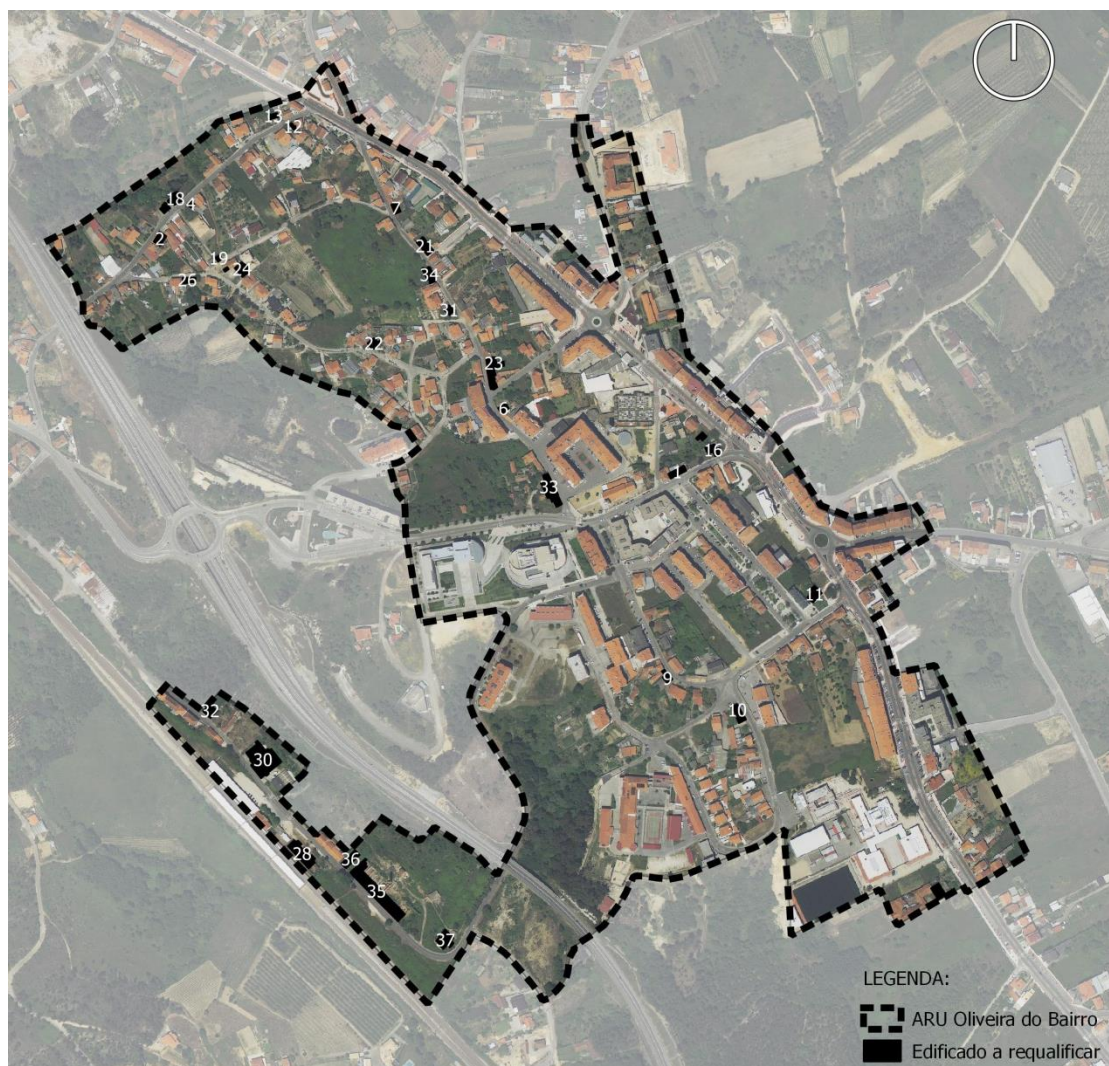


Figura 50 – Planta de identificação do edificado privado em ruína e mau estado de conservação

ID [nº]	Estado de conservação	Área [m2]	Investimento [€]
1	Mau	148,41	89043,31
2	Mau	270,39	162234,2
3	Mau	88,55	53132,83
4	Mau	42,32	25389,35
5	Mau	87,63	52580,17
6	Mau	88,04	52825,34
7	Mau	96,82	58090,14
8	Mau	28,27	16964,13
9	Mau	148,20	88921,38
10	Mau	99,61	59764,8
11	Mau	350,37	210224,9
12	Mau	34,65	20789,68
13	Mau	58,34	35003,74
14	Mau	21,14	12683,67
15	Mau	355,98	213585,7
16	Mau	282,78	169667,6
17	Mau	25,99	15593,83
18	Mau	68,76	41253,12
19	Mau	10,96	6578,95
20	Mau	6,47	3884,543
21	Mau	166,29	99775,52
22	Mau	37,82	22694,06
23	Mau	356,80	214077,1
24	Mau	135,02	81010,48
25	Mau	135,02	81010,48
26	Mau	78,29	46975,7
27	Mau	24,70	14822,9
28	Mau	796,07	477640,3
29	Mau	50,80	30479,29
30	Mau	111,60	66959,59
31	Ruina	78,99	67144,88
32	Ruina	153,83	130752,9
33	Ruina	561,14	476966,6
34	Ruina	6,62	5625,946
35	Ruina	1429,58	1215142
36	Ruina	953,05	810094,7
37	Ruina	488,31	415059,4
TOTAL			5.644.443,23 €

Figura 51 – Estimativa dos custos de reabilitação edificado privado

Tal operação corresponde um esforço de investimento privado para a reabilitação integral desses edifícios, na ordem dos **5.644.443,23€**.

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 um investimento privado de 5.644.443,23€ para a reabilitação de imóveis, cuja responsabilidade é dos respetivos proprietários. O programa de investimento público aponta, neste momento, para um investimento de 10.759.843,24€.

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. Suportado nestes desafios, o Acordo de Parceria Portugal 2020 estabelece, no capítulo referente às abordagens integradas para o desenvolvimento territorial, que as intervenções tendentes à regeneração e revitalização urbana em centros urbanos de nível complementar terão de ser apresentadas sob a forma de uma proposta integrada. Complementarmente, no Programa Operacional Regional do Centro, refere-se a necessidade das autoridades urbanas proporem à Autoridade de Gestão uma estratégia integrada de reabilitação urbana e a respetiva dotação, no contexto das ações integradas para o desenvolvimento urbano sustentável. Neste quadro, a CM OLIVEIRA DO BAIRRO, elaborou o respetivo Plano de Ação de Reabilitação Urbana [PARU], tendo em conta as características socio funcionais do espaço a intervir e a coerência e articulação das intervenções previstas com outros instrumentos de promoção da revitalização urbana [que assegurem uma dimensão crítica que permita a obtenção de impactos relevantes da intervenção na redensificação da população urbana e no desenvolvimento urbano sustentável, em matéria de qualidade ambiental e urbanística]. Assim, o PARU, conforme estipulado no Acordo de Parceria e no principal programa financiador regional, integra intervenções enquadradas na Prioridade de Investimento inscrita no Programa Operacional do Centro [Centro 2020], nomeadamente no âmbito da PI 6.5:

Adoção de medidas destinadas a melhorar o ambiente urbano, a revitalizar as cidades, recuperar e descontaminar zonas industriais abandonadas, incluindo zonas de reconversão, a reduzir a poluição do ar e a promover medidas de redução de ruído – procurando apresentar intervenções que concorram para melhorar a qualidade do ambiente urbano, a revitalização e a regeneração dos centros urbanos e a redução da poluição atmosférica e sonora;

Neste contexto, prevê-se que a maior parte dos investimentos previstos deverá ser concretizada através de financiamento público, com recursos próprios do Município e cofinanciamentos comunitários [nomeadamente do Fundo Europeu de Desenvolvimento Regional, via PO Centro – PI 6.5]. Ou seja, o PO centro será o principal instrumento financiador das intervenções públicas, em alguns casos através do recurso ao Instrumento Financeiro específico criado para o efeito [IFRRU 2020].

Enquadradas no âmbito de outro instrumento financiador [POSEUR – PI 4iii], as intervenções a apoiar devem procurar promover um parque habitacional energeticamente mais eficiente através da adoção de sistemas passivos [isolamentos, sombreamentos, entre outros], sistemas inteligentes de gestão e monitorização de consumo de energia no interior habitação, sistemas de iluminação eficientes, bem como a produção de energia para autoconsumo a partir de fontes de energia renovável [solar térmico residencial]. Na dimensão da eficiência energética no setor residencial, nomeadamente na vertente específica da habitação social, deve igualmente referir-se o PO Centro, como importante fonte de apoio financeiro.

No âmbito da PI 4.3:

Apoio à eficiência energética, à gestão inteligente da energia e à utilização das energias renováveis nas infraestruturas públicas, nomeadamente nos edifícios públicos e no setor da habitação, poderão ser apoiados investimentos de eficiência energética com a possível adoção de fontes renováveis nas habitações sociais para autoconsumo, incluindo aplicação de soluções de energia solar térmica para aquecimento. Sendo o setor habitacional um grande consumidor de energia, torna-se fundamental apoiar intervenções integradas ao nível dos edifícios, numa lógica de eficiência e de valorização energética e utilização de energias renováveis no setor da habitação social. Os potenciais beneficiários [entidades responsáveis pelas candidaturas] serão a administração pública local e as entidades públicas gestoras de habitação social. Finalmente, aponte-se a possibilidade do POSEUR, apoiar as intervenções associadas à mobilidade elétrica.

No âmbito da PI 4.5:

Promoção de estratégias de baixo teor de carbono para todos os tipos de territórios, nomeadamente as zonas urbanas, incluindo a promoção da mobilidade urbana multimodal sustentável e medidas de adaptação relevantes para a atenuação, está previsto o apoio à promoção da utilização de transportes ecológicos e da mobilidade sustentável [mobilidade elétrica]. Assim, são várias as ações que podem ser apoiadas: atualização tecnológica dos postos de carregamento elétricos públicos através da adaptação de pontos de carregamento públicos para fichas normalizadas e comuns a toda a UE; alargamento da rede de pontos de carregamento públicos em espaços de acesso público. Os principais beneficiários associados a esta prioridade de investimento são a entidade gestora da rede da mobilidade elétrica e os operadores da rede de mobilidade elétrica.

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 n.º 266-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 OLIVEIRA DO BAIRRO.

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

Figura 52 – Calendarização esquemática da ORU de OLIVEIRA DO BAIRRO

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 sector 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 OLIVEIRA DO BAIRRO. Complementarmente, atendendo a que a ORU assenta o seu programa num conjunto de projetos de carácter 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 OLIVEIRA DO BAIRRO 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, denominada **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
[Arquitectura]
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 Lemos
[Arquitectura]
Joana Almeida
[Planeamento Regional e Urbano]

Oliveira do Bairro, dezembro de 2018

Programa Estratégico de Reabilitação Urbana
Operação de Reabilitação Urbana [ORU] de OLIVEIRA DO BAIRRO

Janeiro 2019

