

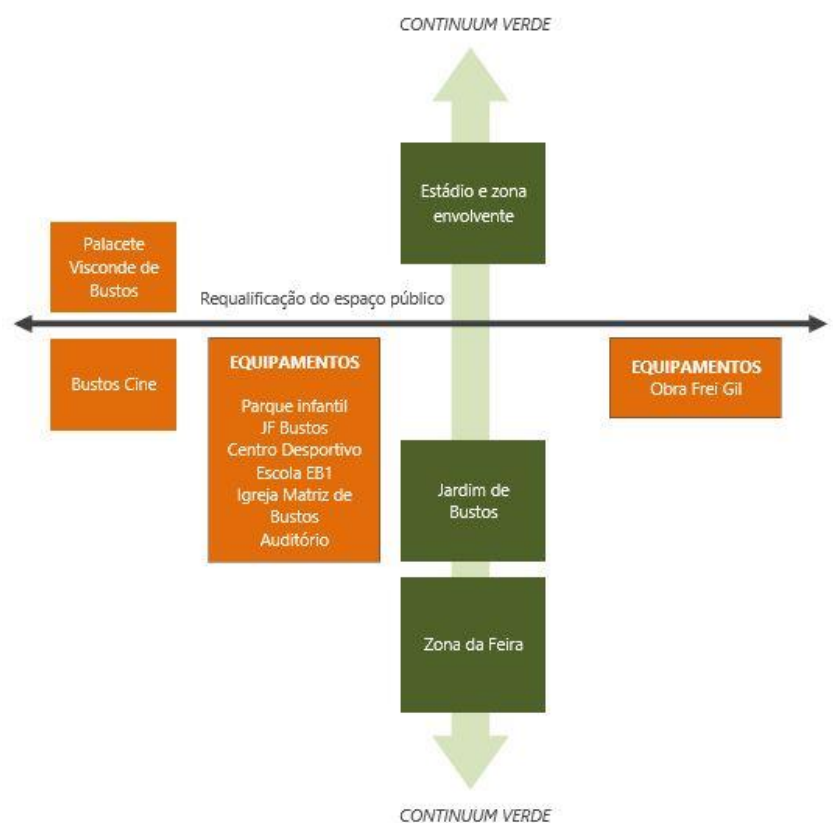
# Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

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

## 2019



Janeiro 2019



Esta página foi deixada em branco propositadamente

## Índice

<b>Capítulo I – O Processo de Reabilitação Urbana</b>	<b>5</b>
1_ O Contexto e os Principais Atores	6
2_ O Enquadramento Legal	9
<b>Capítulo II – Enquadramento</b>	<b>12</b>
1_ Enquadramento Territorial	13
2_ Enquadramento Histórico	19
3_ Enquadramento Demográfico e Socioeconómico	25
<b>Capítulo III – Caracterização da Área de Reabilitação Urbana</b>	<b>32</b>
1_ Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Bustos	33
1.1_ Fundamentação e Critérios	33
1.2_ Objetivos Estratégicos	36
2_ Área de Reabilitação Urbana de Bustos	38
2.1_ Caracterização Urbana	41
2.2_ Caracterização da Estrutura Edificada	43
2.3_ Estado de Conservação	44
2.4_ Data de Construção	47
2.5_ Sistema Construtivo	49
2.6_ Número de Pisos	51
2.7_ Caracterização Funcional	53
2.8_ Equipamentos de Utilização Coletiva	56
2.9_ Espaços Verdes e Outros Espaços Públicos Qualificados	59
2.10_ Elementos Patrimoniais	60
<b>Capítulo IV – Estratégia de intervenção</b>	<b>64</b>
1_ Estratégia geral para a Reabilitação Urbana no município	65
2_ Estratégia de reabilitação urbana para BUSTOS	73
2.1_ Contexto e dinâmicas de reabilitação	73
2.2_ Princípios de atuação	74
3_ Eixos e Objetivos Estratégicos	76
4_ Ações Estruturantes de Reabilitação Urbana	88
5_ Enquadramento em outros Instrumentos e Programas	107
<b>Capítulo V – Operacionalização</b>	<b>111</b>
1_ Modelo de Gestão e Execução	112
2_ Quadro de apoios e incentivos à reabilitação	114
2.1_ Benefícios fiscais	116
2.2_ IMI [Imposto Municipal sobre Imóveis]	116
2.3_ IMT [Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis]	116
2.4_ IRS [Imposto sobre o rendimento de Pessoas Singulares]	116
2.5_ IVA [Imposto sobre o Valor Acrescentado]	117
2.6_ Incentivos municipais	117
2.7_ Regime Especial para a Reabilitação Urbana [RERU]	117
3_ Programa de Investimento e financiamento	119
3.1_ Investimento Público	119

3.2_	Investimento Privado	120
3.3_	Financiamento	124
3.4_	Financiamento enquadrado pelo Portugal 2020	124
3.5_	Financiamento enquadrado em programas geridos pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana [IHRU]	126
4_	Prazo global do programa e cronograma de ação	128
5_	Modelo de Governação	129

## 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 Bustos** 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 Bustos** 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 deste processo** visa sobretudo sustentar um enquadramento a diversos níveis, quer a um nível territorial e histórico, mas também em termos demográficos e socioeconómicos, não só ao nível do concelho de Oliveira do Bairro, mas também ao nível da

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

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

Na sequência e em consequência da caracterização e diagnóstico desenvolvidos, houve lugar à formulação de uma proposta de **estratégia de intervenção** integrada para a ARU de Bustos, 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 Bustos como referência 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 Bustos assumir-se como um aglomerado mais qualificado e mais competitivo.

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

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 Bustos, procurando-se com o mesmo assegurar uma resposta eficaz aos desafios que se nos apresentam nos próximos tempos na missão de regenerar, revitalizar e renovar a realidade urbana delimitada pela respetiva ARU.

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

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

## 1\_ O Contexto e os Principais Atores

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

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

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

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

---

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

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

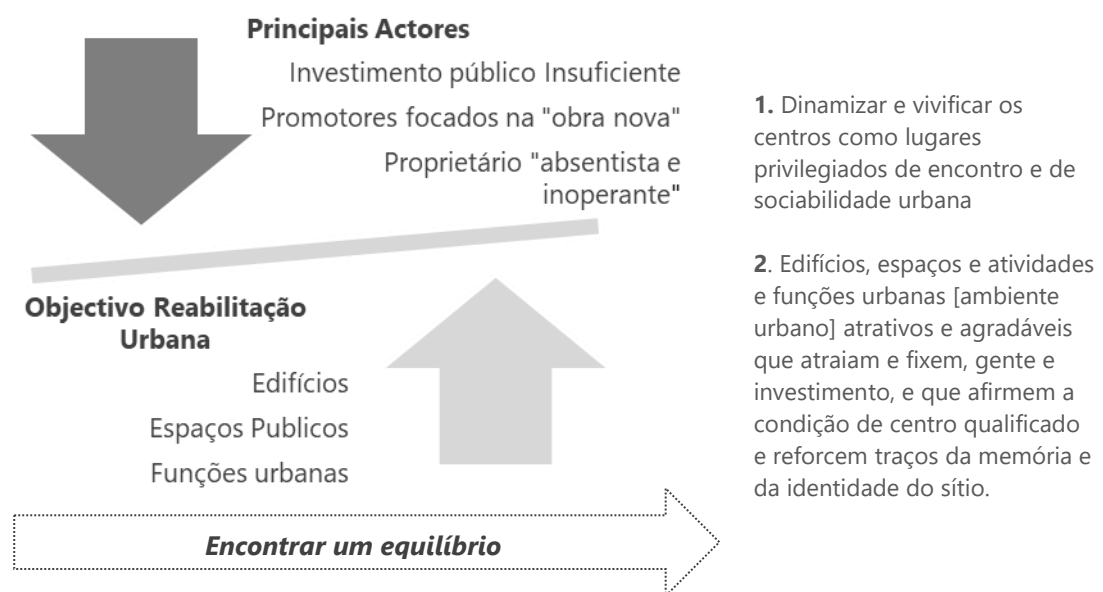
- **1.** Articular o dever de reabilitação dos edifícios da responsabilidade dos privados com a responsabilidade pública de qualificação dos espaços públicos e os equipamentos de utilização coletiva e modernizar as infraestruturas e equipamentos das áreas urbanas a reabilitar;
- **2.** Garantir a complementaridade e coordenação entre os diversos atores, concentrando recursos em operações integradas de reabilitação nas 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 BUSTOS** assume-se como uma oportunidade de excelência porque:

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

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



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

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

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

## 2\_ 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 Bustos, tendo a mesma sido aprovada através da publicação do Aviso n.º 2510/2016<sup>2</sup>, dotando assim o município de jurídico-urbanísticos e jurídico-financeiros, com o **desígnio de promover a reabilitação e revitalização da realidade urbana** abrangida 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.

---

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

## MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BAIRRO

Aviso n.º 2510/2016

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

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

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

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

209366188

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

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

Nos termos previstos no RJRU, nomeadamente no seu artigo 15º, e uma vez que a delimitação da ARU não foi acompanhada em simultâneo da aprovação da respetiva ORU, determina o disposto neste artigo que a delimitação estabelecida caduca, caso no prazo de três anos não se verifique a aprovação da correspondente operação de reabilitação.

Determina igualmente o RJRU [vd. n.º 1 do artigo 17º] que a “*A aprovação de operações de reabilitação urbana através de instrumento próprio é da competência da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal.*”, devendo para o efeito ser elaborado um PERU.

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

---

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

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

- **1.** A operação de **reabilitação urbana simples**, dirigida a uma intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área e orientado primordialmente para a reabilitação do edificado por parte das entidades privadas, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução;
- **2.** A operação de **reabilitação urbana sistemática**, que consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, orientada para a reabilitação do edificado e para a qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público.

Para a **ARU de Bustos**, 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 Bustos. 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]. Esta sub-região é, atualmente, designada de **Região de Aveiro**, e é constituída por doze municípios: Águeda, Albergaria-a-Velha, Anadia, Aveiro, Estarreja, Mealhada, Murtosa, Oliveira do Bairro, Ovar, Sever do Vouga e Vagos.

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

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

Com uma superfície territorial de 87,3 km<sup>2</sup>, dos quais cerca de 28,4 km<sup>2</sup> estão associados à União das Freguesias de Bustos, Troviscal e Mamarrosa, 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 6429 habitantes residiam na área da União das Freguesias de Bustos, Troviscal e Mamarrosa.

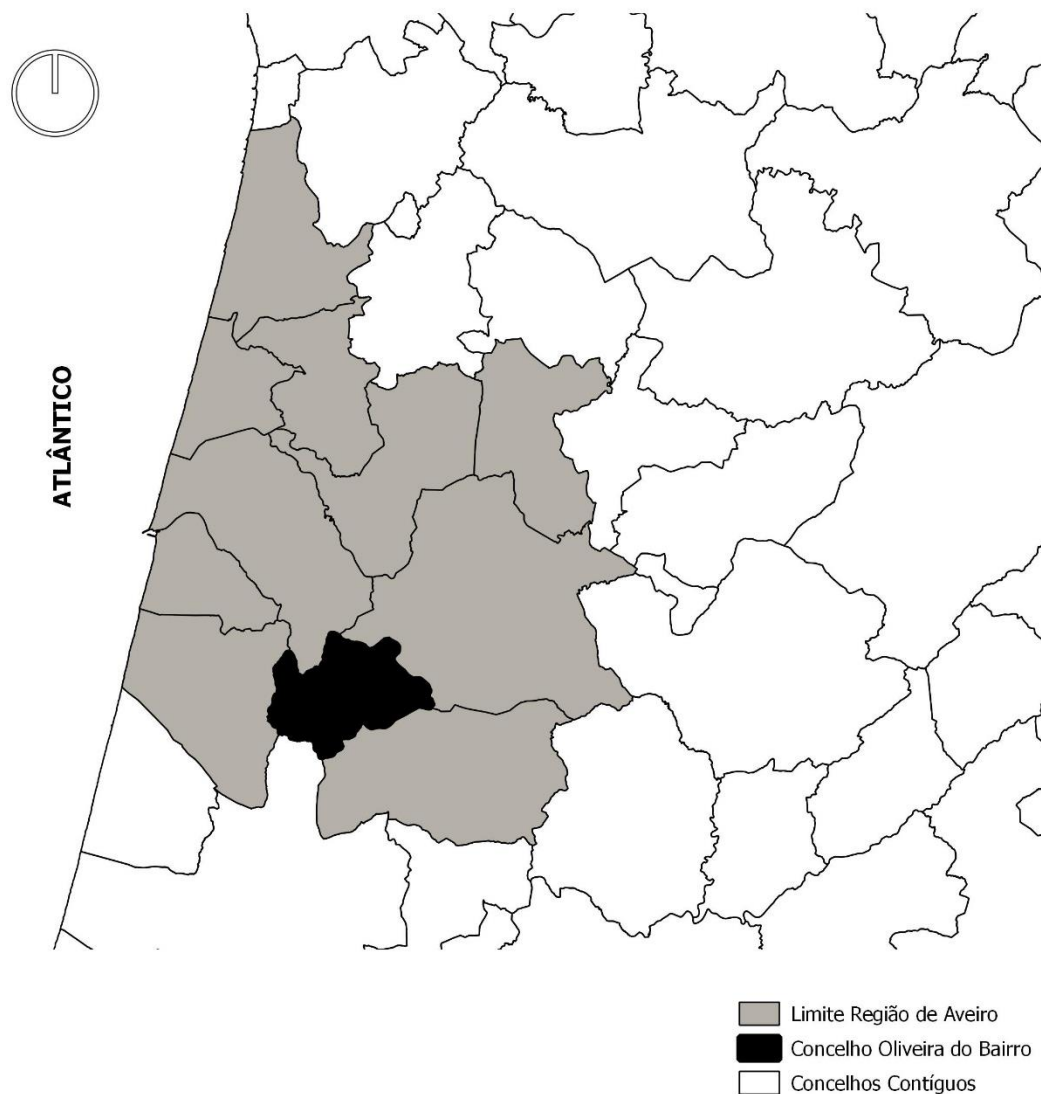
Com as recentes alterações introduzidas ao nível da organização das NUT III, nomeadamente, a recém criada Comunidade Intermunicipal da Região de Aveiro [CIRA], a atual Região de Aveiro, integra presentemente 11 municípios, uma vez que o município da Mealhada passou a integrar a Região de Coimbra.

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 nestes centros urbanos, o que se deverá em grande medida ao reforço das condições de acessibilidade, que vieram promover uma melhoria efetiva das ligações inter concelhias.

---

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

extensão de aproximadamente 3 km e veio permitir um incremento efetivo da mobilidade no centro urbano da sede de concelho e um total reperfilamento do traçado da antiga EN235 que atravessava a cidade.

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

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

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

Uma leitura da realidade municipal em matéria de acessibilidades, nomeadamente no que observa relação direta com a rede viária municipal / local permite enfatizar o papel da Estrada Municipal 596 [EM596] e da EM 333-1 [cujo traçado assume correspondência com o traçado da antiga ER 333-1, entretanto desclassificada.

A EM 596, com uma orientação nascente-poente, apresenta um estatuto de eixo viário estruturante, constituindo o principal eixo viário de distribuição do tráfego rodoviário concelhio que circula nesta orientação, a ela estando associado um significativo fluxo de tráfego, não apenas de veículos ligeiros, mas também em termos de tráfego de veículos pesados.

A EM 333-1 [anteriormente designada de ER 333-1 é manifestamente assumida como uma via complementar da EM 596, sustentando designadamente a ligação aos concelhos de Vagos [a poente] e Anadia [a nascente].

Importa igualmente no presente contexto de análise assumir uma referência à EM 596-1, cujo traçado apresenta uma orientação poente-nascente e assegura a ligação entre Oliveira do Bairro e o traçado do IC2, junto a Aguada de Cima, no concelho vizinho de Águeda. Igualmente de destacar a EM 600, que estabelece a ligação entre Oiã e o Troviscal, bem como a EM 603-3, cujo traçado assegura a ligação entre a sede de concelho e Amoreira da Gândara, no concelho de Anadia.

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

entre Aveiro e Vilar Formoso, a Autoestrada 17 [A17], que assegura a ligação entre Aveiro e a Marinha Grande, e ainda o Itinerário Complementar 2 [IC2], que serve a ligação entre as cidades de Lisboa e Porto.

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

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

Sede de concelho	Distância [km]	Tempo [min]	Eixos viários de ligação
Aveiro	28	26	EN 235, A 17, A 25, EN 235
Águeda	12	14	EM 596, 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](http://www.viamichelin.com)

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

Distancia	Bustos	Mamarrosa	Oiã	Oliveira do Bairro	Palhaça	Troviscal
<b>Bustos</b>		4 Km / 6 min EM596/EM333-1/EM335	9,5 Km / 16 min EM596/EM600	11 Km / 18 min EM596	5 Km / 8 min EM596/EM335	6 Km / 9 min EM596/EM600
Mamarrosa	4 km / 6 min EM596/EM333-1/EM335		9 Km / 15 min EM600	10 Km / 17 min EM596	5,5 Km / 9 min EM335	3 Km / 5 min EM335/EM333-1/EM600
Oiã	9,5 Km / 16 min EM596/EM600	9 Km / 15 min EM600		5,5 Km / 7 min EN235/EM333	7 Km / 12 min EM333	5,5 Km / 9 min EM600
Oliveira do Bairro	11 Km / 18 min EM596	10 Km / 17 min EM596	5,5 Km / 7 min EN235/EM333		11 Km / 17 min EM596/EM600/EM595-3/EM333	7,5 Km / 11 min EM596
Palhaça	5 Km / 8 min EM596/EM335	5,5 Km / 9 min EM335	7 Km / 12 min EM333	11 Km / 17 min EM596/EM600/EM595-3/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](http://www.viamichelin.com)

Com uma abrangência territorial de aproximadamente 87 km<sup>2</sup>, Oliveira do Bairro pode assim ser considerado um concelho de dimensão reduzida, possibilitando o estabelecimento de relações curtas e rápidas entre os principais aglomerados que integram o sistema urbano concelhio. O quadro que seguidamente se apresenta ilustra os percursos de ligação existentes entre os principais aglomerados urbanos do concelho, nele se identificando o conjunto de vias através das

quais esses percursos são assegurados de forma mais direta, bem como as distâncias e respetivos tempos médios das deslocações realizadas em veículo ligeiro de passageiros.

Da leitura da informação disponibilizada infere-se que a sede de concelho não dista mais do que 11 km dos restantes aglomerados que integra o sistema urbano em análise, sendo de referir que os tempos médios de deslocação não excedem uma duração de 18 minutos, sendo no caso presente de assumir que a distância do percurso preferencial de ligação entre o aglomerado de Bustos [EM 596] é de 11 km, a ele estando associado um tempo de deslocação média de 18 minutos.

Importa igualmente no presente contexto de análise referir que o aglomerado de Bustos, onde se localiza a ARU objeto do presente PERU se localiza no quadrante sudoeste do território concelhio, não resultando deste seu posicionamento geográfico quaisquer mais-valias significativas em matéria de acessibilidades, designadamente no que observa relação com a proximidade a eixos viários estruturante à escala regional ou nacional.

O aglomerado de Bustos é diretamente atravessado pela EM 596, que sustenta a principal ligação viária à sede de concelho, e pela EM 335, que assegura a ligação à Palhaça, a norte, e também à Mamarrosa, a sul. As complementaridades em matéria de acessibilidades são ainda complementadas pelo traçado da EM 333-1, que assegura, a poente, a ligação ao concelho vizinho de Vagos.

## **2\_ Enquadramento Histórico**

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

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

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

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

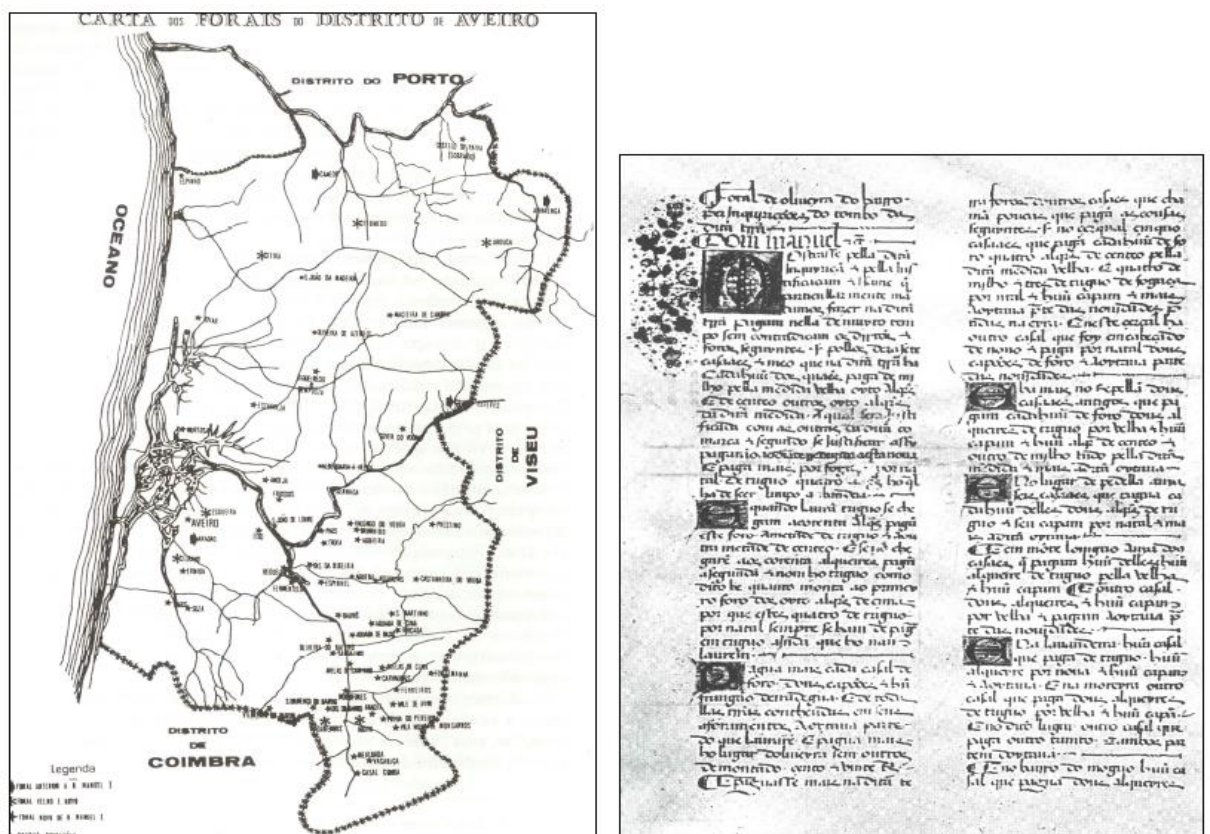
As culturas agrícolas associadas à produção de vinho e azeite viriam igualmente a ser beneficiadas com a introdução de algumas novas técnicas de influência árabe, sendo de referir que a roda vertical e o lagar ainda se encontram presentes, bem como os poços de nora, elementos tão característicos e que 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 doada à Ordem de Santa Maria de Rocamador, como prémio aos frades pela conquista de Silves. Esta ordem religiosa, que à data já era donatária de terras em Aveiro e Coimbra, viria a tornar-se uma das mais ricas de Portugal. Os frades da Ordem tiveram então a seu cargo a construção de uma igreja e de um hospício, albergue para peregrinos e fugitivos, contribuindo de forma marcante para o início de um povoamento ordenado da Região.

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

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



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



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.

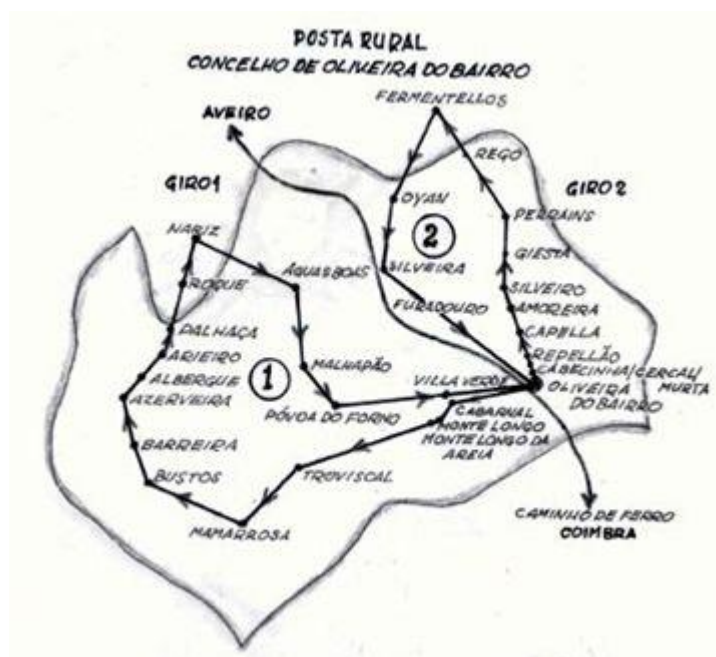
A produção vínica era a única da Região que assumia um verdadeiro estatuto comercial, tendo crescido na esteira da produção de Vinho do Porto, centrada mais a norte, em torno do vale do Rio Douro. Todos os demais produtos resultantes da prática agrícola não possuíam ainda uma vertente comercial, destinando-se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

Bustos esteve de facto ligada aos concelhos de Sosa e Aveiro até 1836, ficando posteriormente integrada no concelho de Mira e passado a fazer parte do concelho de Anadia até 1898, ano em que integrou o então restaurado concelho de Oliveira do Bairro, fazendo então parte integrante da freguesia da Mamarrosa.

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

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

A história mais recente do concelho permite assumir como referências a elevação de Oliveira do Bairro à categoria de 2.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 carácter estruturante e estruturador da ocupação do território desde então, assumindo um forte papel impulsionador do desenvolvimento concelhio.

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

Num passado mais recente, nomeadamente em 2013, importará igualmente referir a reorganização administrativa do território das freguesias do concelho de Oliveira do Bairro. Com esta reorganização foram agregadas numa única freguesia 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 sub-região 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
<b>UFBTM<sup>5</sup></b>	<b>3365</b>	<b>4074</b>	<b>4511</b>	<b>5439</b>	<b>5967</b>	<b>6408</b>	<b>6153</b>	<b>4910</b>	<b>5725</b>	<b>6136</b>	<b>6391</b>	<b>6429</b>
Concelho	9540	11598	11806	14362	15744	17242	16699	14975	17517	18660	21164	23028

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tendo presentes os dados referentes ao ano censitário de 2001, torna-se possível inferir que o concelho registou um incremento da sua densidade populacional em 22 hab/km<sup>2</sup>, resultando este

acréscimo justificação devido ao aumento da população que se verificou sobretudo nas freguesias de Oliveira do Bairro e Oiã.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

No que se observa na 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	<b>49,4</b>	<b>49,0</b>	<b>5,3</b>	<b>9,8</b>
Oliveira do Bairro	50,0	51,8	4,4	10,4
Palhaça	47,0	47,2	4,4	11,4
<b>UFBTM</b>	<b>45,8</b>	<b>43,2</b>	<b>4,6</b>	<b>10,4</b>
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	<b>70</b>	<b>2,1</b>	<b>1458</b>	<b>42,8</b>	<b>1882</b>	<b>55,2</b>	<b>3410</b>	<b>34,3</b>
Oliveira do Bairro	23	0,8	1288	44,4	1590	54,8	2901	29,2
Palhaça	26	2,4	424	38,5	650	59,1	1100	11,1
<b>UFBTM</b>	<b>132</b>	<b>5,2</b>	<b>958</b>	<b>37,9</b>	<b>1437</b>	<b>56,9</b>	<b>2527</b>	<b>25,4</b>
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**

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

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

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

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

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

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

Neste enquadramento, e tendo em presença as diversas fases evolutivas do processo de urbanização do território municipal, é assumida uma necessidade de assegurar uma intervenção integrada no tecido urbano das principais centralidades urbanas do concelho, entre as quais se enquadra Bustos, 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 Bustos, sendo esta delimitação fundamentada numa análise das características e das dinâmicas urbanas e sócio funcionais que marca presença no território concelho.

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 Bustos 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 Bustos** 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 ocorrência de áreas de estacionamento desordenado;
- **6.** Infraestruturas urbanísticas insuficientes ou inadequadas e capazes de assegurar uma resposta efetiva e adequada às necessidades da população e das dinâmicas e atividades instaladas ou a instalar futuramente;
- **7.** 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 Bustos 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 Bustos teve em consideração o respetivo enquadramento legal, que lhe é conferido pelo RJRU<sup>6</sup>, dela constando, assim, a identificação do conjunto de objetivos estratégico a prosseguir. Tendo presentes as problemáticas identificadas no âmbito do documento de suporte à fundamentação da delimitação das ARU para o concelho de Oliveira do Bairro, importa determinar para os principais aglomerados urbanos do aglomerado, entre os quais se inclui Bustos, 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 Bustos, foram assumidos no âmbito da delimitação da respetiva ARU os objetivos estratégicos seguidamente elencados.

<b>Quadro 8 – Objetivos estratégicos e medidas a implementar</b>	
<b>Objetivos estratégicos</b>	<b>Medidas a implementar</b>
<b>1. Preservação da memória</b>	Recuperação e reabilitação do edificado e espaços públicos existentes, de forma a manter a identidade local
	Valorização do património histórico e cultural existente, enquanto elemento estruturante para a manutenção da identidade e reforço da diferenciação urbana
	Reabilitação dos principais elementos identitários na ocupação urbana que integram a memória coletiva da centralidade urbana do aglomerado
<b>2. Promoção da reabilitação físico-funcional</b>	Promoção da melhoria das acessibilidades, através de uma gestão da via pública e dos espaços de circulação pedonal e viária, incluindo a implementação dos critérios da mobilidade condicionada
	Definição e implementação de estratégias capazes de estimular a reabilitação do edificado degradado, devoluto ou funcionalmente desadequado às atuais exigências
	Garantir o bom funcionamento das infraestruturas urbanas, designadamente através da sua modernização ou qualificação
	Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados
<b>3. Regeneração dos espaços públicos</b>	Promoção do potencial lúdico e recreativo do centro urbano do aglomerado, nomeadamente através da definição de redes de espaços verdes e de circulação pedonal, numa lógica de complementaridade de funções implícitas à apropriação e fruição desses espaços por parte da população
	Garantir índices mais elevados de qualidade de vida através da requalificação dos espaços verdes, dos espaços públicos e dos equipamentos de utilização coletiva
<b>4. Coesão Intermunicipal</b>	Promoção da competitividade do centro urbano do aglomerado, nomeadamente através da reabilitação/redimensionamento das redes de infraestruturas urbanas e da potenciação da qualidade do ambiente urbano e dos espaços exteriores de utilização coletiva
	Promoção da sustentabilidade económica, ambiental, recreativa e social dos espaços urbanos que potenciam a vivência urbana e a procura de edificado habitacional ou comercial
<b>5. Apoio aos privados</b>	Atribuição de benefícios fiscais aos privados, como incentivos à reabilitação do seu património
	Criação de condições de atratividade dos espaços públicos, como forma de promover a dinâmica imobiliária
<b>Fonte:</b> Delimitação de Seis Áreas de Reabilitação Urbana para o Concelho de Oliveira do Bairro – Memória Descritiva [adaptado]	

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

Ao assumir a delimitação da ARU de Bustos, 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 consequente reforço da competitividade e criação de empregos, cada vez mais essenciais à atração e fixação de residentes.

## 2\_ Área de Reabilitação Urbana de Bustos

A ARU delimitada em Bustos compreende a área territorialmente delimitada no aglomerado urbano que justifica a realização de intervenção, a concretizar através de uma operação de reabilitação urbana. A delimitação proposta abrange uma área de 75,96 hectares, na qual se integra uma estrutura urbana que se encontra diretamente associada e se caracteriza pela presença de uma tipologia de povoamento baseado numa ocupação linear relativamente extensa e que se desenvolve e estrutura em torno da rede viária que serve as acessibilidades estruturantes do aglomerado.



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

O núcleo urbano de Bustos abrangido pela ARU apresenta-se fortemente ancorado na presença de edificado associado a tipologias de habitação unifamiliar, denotando a importância de dois eixos viários estruturantes à escala municipal, nomeadamente a EM 596 [rua Jacinto dos Louros] e a EM 333-1 [rua 18 de fevereiro], assumidas como vias preferenciais de ligação à sede de concelho e à Mamarrosa, respetivamente.

A área de intervenção integrada na ARU de Bustos caracteriza-se igualmente pela presença de um significativo número de espaços intersticiais, cuja presença prolifera um pouco por todo o aglomerado, sendo notória a presença de um significativo conjunto de vias, que se identificam no quadro seguinte.

---

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

---

**Arruamentos integrados na ARU**

---

Avenida S. Lourenço
Largo do Sobreiro
Rua 18 de fevereiro [EM 333-1]
Rua da Feira
Rua da Picada
Rua da Póvoa
Rua de São João
Rua do Adro da Igreja
Rua do Cabeço
Rua do Cabeço da Vila
Rua do Colégio
Rua do Corgo
Rua do Quartel da GNR
Rua do Sobreiro [EM335]
Rua Dr. Diógenes Vidal
Rua Frei Gil
Rua Gil Vicente
Rua Isaura Vieira
Rua Jacinto dos Louros [EM 596]
Rua João de Deus
Rua José Gregório Hernandez
Rua Luís de Camões
Rua Manuel Francisco Ré
Rua Manuel Vieira
Rua Nossa Senhora das Necessidades
Rua Professor Constantino Duarte
Rua Sr. dos Aflitos
Travessa da Igreja
Travessa da Paz
Travessa do Beco
Travessa do Gabriel
Travessa do Padre
Travessa do Padre Frei Gil
Travessa do Parque
Travessa Silva Terra

---

Com exceção de algumas áreas que denotam um maior caráter em termos de centralidades funcionais, constata-se que grande parte dos arruamentos que servem as acessibilidades do aglomerado apresentam um déficit de áreas de circulação pedonal verdadeiramente assumidas como tal e capazes de permitir uma circulação confortável e segura, o que se deve sobretudo ao facto da exiguidade dos perfis transversais que se encontram associados a estas vias.

Este constrangimento surge ainda reforçado pelo facto de em inúmeras situações se verificar uma prática continuada de estacionamento automóvel abusivo, dada a escassez de áreas destinadas a este efeito. Estas ocorrências são sobretudo notórias em áreas localizadas na envolvente imediata e próxima de zonas de equipamentos e espaços públicos, contribuindo de forma determinante para um incremento dos conflitos entre tráfego mecânico e pedonal e para um comprometimento generalizado das condições de segurança da circulação pedonal. A estrutura urbana presente em Bustos não reflete a existência de um centro urbano territorialmente estabelecido e definido, sendo no entanto notório que as principais atividades e funções indutoras de uma centralidade funcional se apresentam localizadas em redor da confluência entre a rua 18 de fevereiro, a rua Jacinto dos Louros e a rua do Cabeço.

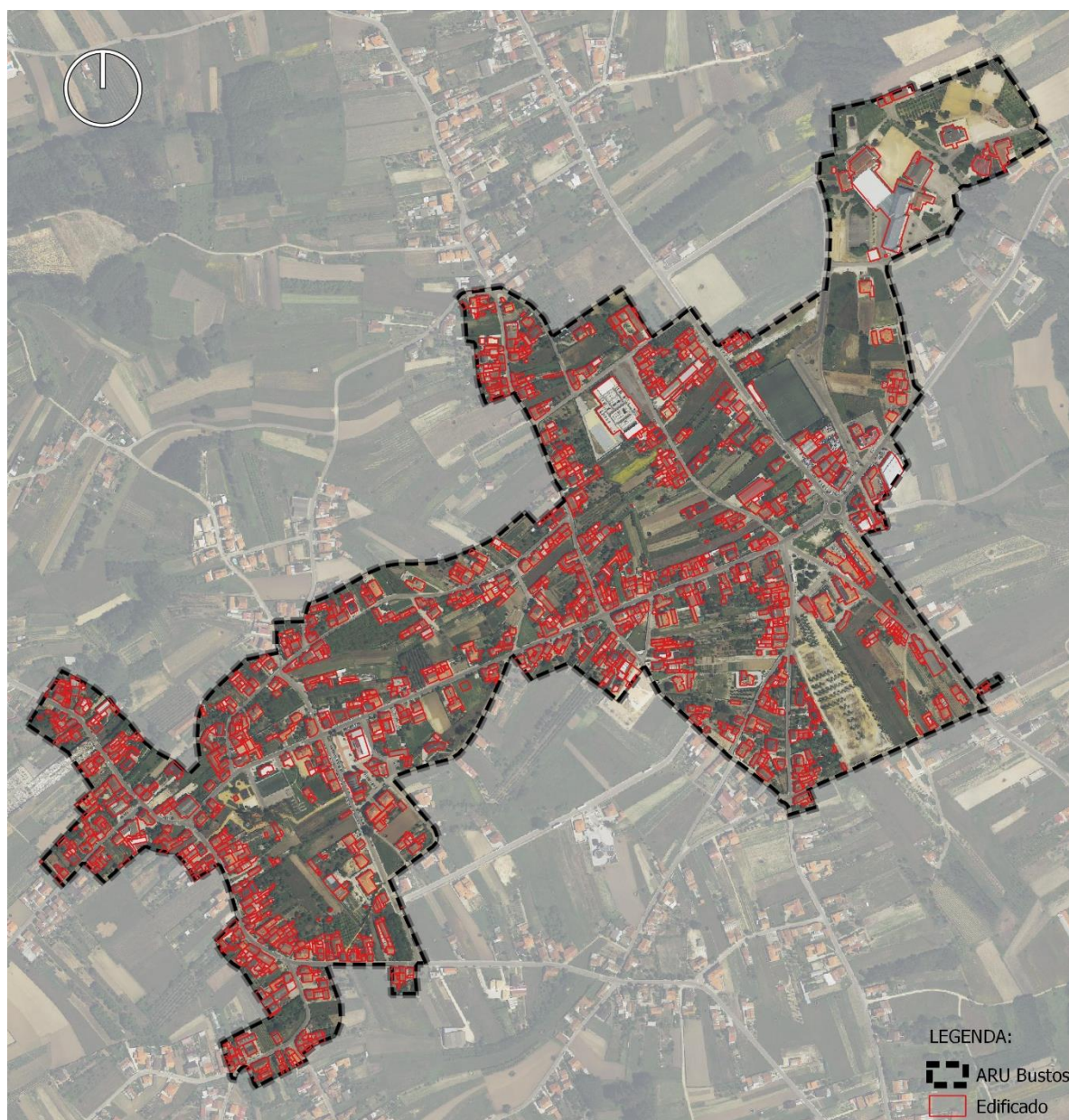


**Fotografia 1** – Palacete do Visconde de Bustos

Com exceção das ocupações urbanas presentes ao longo do traçado da rua 18 de fevereiro, onde se encontram presentes algumas funções de comércio e serviços, é na envolvente imediata do cruzamento dos arruamentos suprarreferidos que se localizam alguns elementos geradores de urbanidade e que refletem a identidade e memória coletiva de Bustos de entre os quais assume particular destaque o palacete do Visconde de Bustos e o edifício do antigo cinema.

## 2.1\_ Caracterização Urbana

Em termos de identidade urbana, a realidade territorial delimitada pela ARU de Bustos integra o núcleo central do aglomerado urbano de Bustos, apresentando uma estrutura urbana que se encontra essencialmente ancorada no traçado da EM 333-1 e da EM 596, um dos eixos viários que maior relevância assume na mobilidade intraconcelhia. A malha urbana de Bustos apresenta-se relativamente contida e caracteriza-se sobretudo pela presença predominante de tipologias de edificado associado à função residencial, nas formas de habitação unifamiliar, geralmente isolada.



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

A estrutura edificada presente em Bustos encontra-se ainda associada a um forte carácter de ruralidade, o que justifica a existência de um número significativo de espaços intersticiais vazios e livres de compromissos de edificado, que marcam presença um pouco por toda a área de intervenção.

As complementaridades funcionais são complementadas com a presença de funções de comércio e serviços, que ocorrem sobretudo na envolvente imediata e próxima dos cruzamentos de eixos viários estruturantes, sendo igualmente de observar a presença de alguns elementos urbanos que se assume como elementos estruturantes estruturadores da forma urbano do aglomerado, sobretudo na sua zona nascente, designadamente onde está implantado o Recinto da Feira e a escola Dr. Acácio de Azevedo – extensão Frei Gil.

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

No que observa relação direta com estrutura edificada presente na realidade territorial abrangida pela ARU de Bustos, importa, em linhas gerais, referir 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, ainda que pontuais, estão geralmente associadas a edificado de génese mais antiga e desocupado, e surgem ainda reforçadas pela presença de algumas unidades de edificado que se apresentam 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, é 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 no aglomerado de Bustos 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 os traçados das ruas Jacinto dos Louros [EM 596], do Sobreiro [EM335] e 18 de fevereiro [EM333-1].

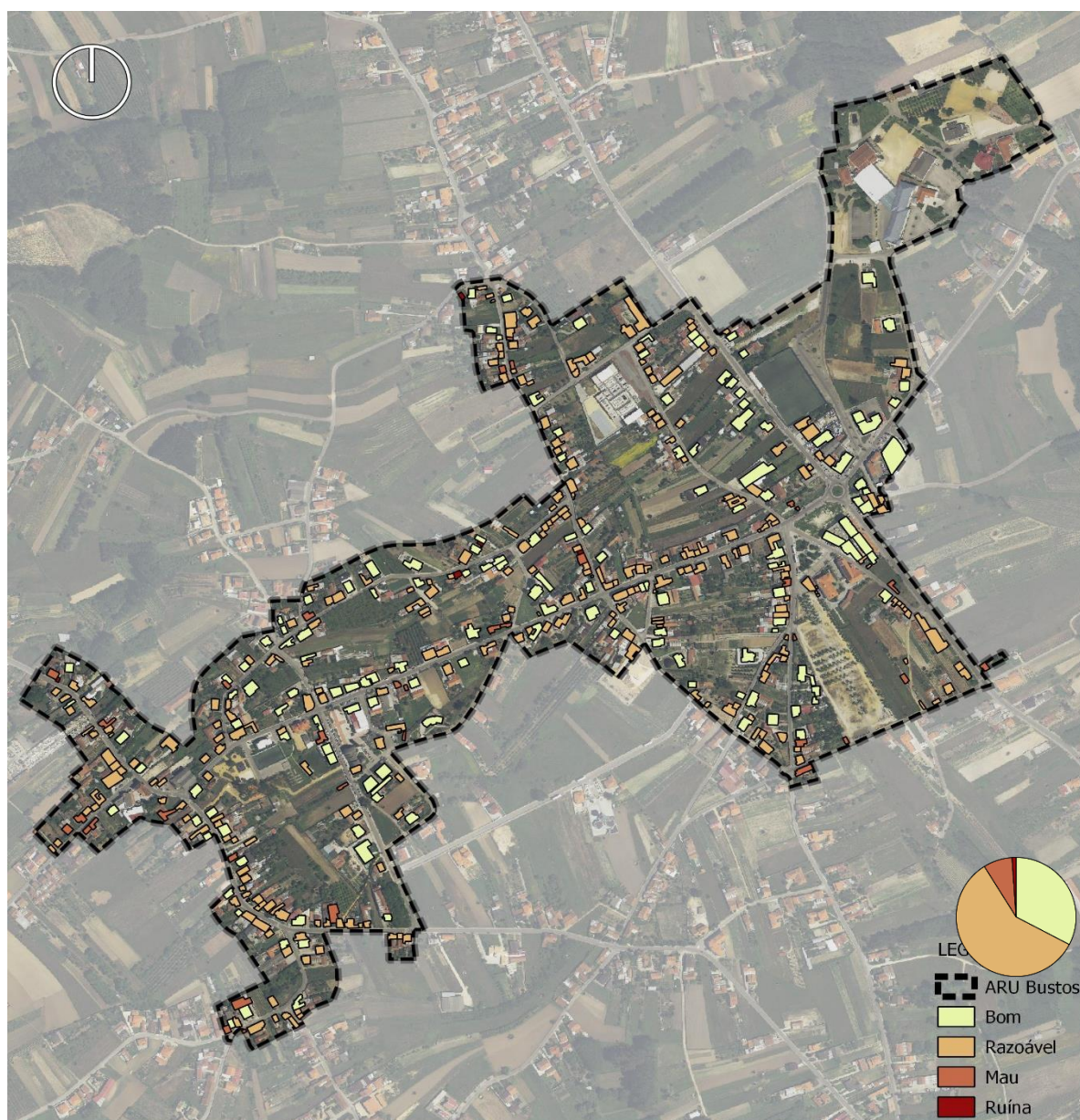
São precisamente estes eixos viários de maior relevância que assumem um papel determinante na estruturação do povoamento concelhio e no crescimento do aglomerado urbano de Bustos, em torno deles se observando as maiores densidades construtivas e a localização das principais funções complementares da 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-se dissipando em função do afastamento aos principais eixos viários e centralidades funcionais já estabelecidas, 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 observa, será de considerar que praticamente toda a estrutura edificada se encontra já servida pelas diversas redes de infraestruturas presentes no aglomerado, sendo nesta medida assegurados os requisitos apropriados ao conferimento das necessárias condições de habitabilidade.

### 2.3\_ Estado de Conservação

Resulta da análise realizada em torno do conjunto edificado presente na área de intervenção abrangida pela ARU de Bustos a constatação que uma larga maioria dos edifícios se apresenta em bom ou razoável estado de conservação. De facto, cerca de 91 % do total dos edifícios identificados encontra-se nesta situação, sendo que cerca de 32,5 % dos edifícios está em bom estado de construção e cerca de 58,5% apresenta um estado de construção razoável.



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

Estes edifícios, pelo carácter dominante que apresentam, encontram-se distribuídos um pouco por toda a área de intervenção, sendo a sua presença sobretudo visível ao longo de alguns eixos que

assumem uma maior relevância na estruturação do aglomerado e em áreas urbanizadas de génese mais recente, sendo particularmente notória na zona nascente da área de intervenção, nomeadamente na zona do Sobreiro, na envolvente imediata e próxima da rotunda onde se cruzam os traçados da EM 596 e da EM 335.

Na sua generalidade, os edifícios que se apresentam nestes estados de conservação estão diretamente relacionados com edifícios de construção mais recentes e associados a sistemas construtivos e materiais de construção mais modernos, sendo nesta medida menos sujeitos à ocorrência de patologias construtivas. Apesar da estrutura edificada se assumir predominantemente num estado de conservação razoável ou bom, é igualmente identificada a presença de edifícios aos quais se encontra associadas patologias que foram contribuindo ao longo dos anos para um incremento do seu estado de degradação, pelo que se apresentam atualmente em mau estado de conservação ou mesmo em estado de ruína.

Constata-se assim que cerca de 8% [36 edifícios] se apresentam em mau estado de conservação e que 1% [5 edifícios] do total dos edifícios identificados na área de intervenção se apresentam em estado de ruína. A presença deste edificado assume uma expressão menos relevante, não se identificando qualquer padrão subjacente à sua localização, verificando-se contudo que a sua presença assume maior visibilidade na envolvente de algumas vias que assume um carácter menos relevante na estrutura viária que serve as acessibilidades e a mobilidade interna da área de intervenção.

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

Indicador		Estado de Conservação	
		Mau	Ruína
N.º de Pisos	1	23	5
	2	13	0
	0	0	0
	0	0	0
Função	Habituação	25	5
	Hab./Com./Serv.	0	0
	Comércio	0	0
	Serviços	0	0
	Armazém	7	3
	Garagem	0	0
	Equipamento	0	0
	Indústria	1	0
Data de Construção	Antes de 1900	0	0
	1900-1950	23	4
	A partir de 1950	13	1
Sistema Construtivo	Alvenaria de Pedra	0	2
	Alvenaria de Tijolo	27	2
	Alvenaria Mista	7	1
	Betão Armado	0	0
	Outra	2	0
Ocupação	Ocupado	11	0
	Desocupado	25	5

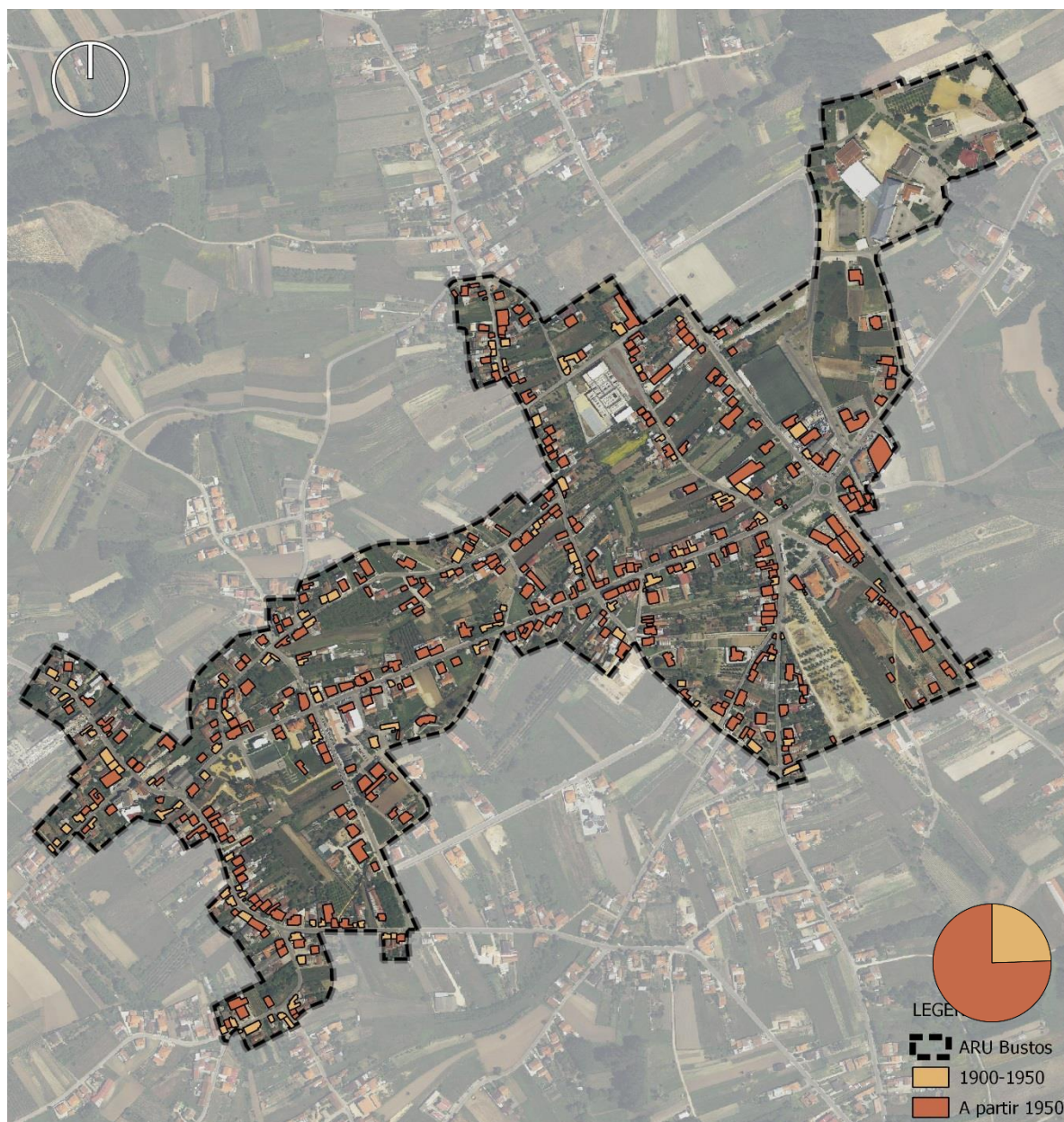
Da análise de informação constante do quadro apresentado, que resume as características do edificado que se encontra em mau estado de conservação ou em estado de ruína, torna-se possível constatar que este se encontra sobretudo associado à presença de edifícios com um e dois pisos acima da cota de soleira, predominantemente associados a funções de cariz residencial [cerca de 73%].

Os estados de conservação que caracterizam este edificado não podem de forma alguma ser dissociados da sua idade, constatando-se que, na sua maioria, os edifícios que se apresentam em mau estado de conservação ou em estado de ruína foram construídos entre 1900 e 1950 [cerca de 66%], estando assim o seu sistema construtivo predominantemente associado à alvenaria de tijolo [cerca de 71%].

Dadas as debilidades que apresentam, com uma diminuição efetiva das suas condições de habitabilidade, importará por último referir que estes edifícios estão maioritariamente desocupados, verificando-se que cerca de 73% 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 Bustos se caracteriza sobretudo pela presença de edifícios com data de construção posterior a 1950, encontrando-se nesta situação cerca de 75,5% do total de edifícios identificado.



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

Igualmente da análise realizada resulta a constatação que o edificado de génese mais antiga se localiza sobretudo na envolvente próxima dos eixos viários estruturantes que servem as principais acessibilidades ao aglomerado, constituindo um exemplo o edifício do antigo Cinema de Bustos.

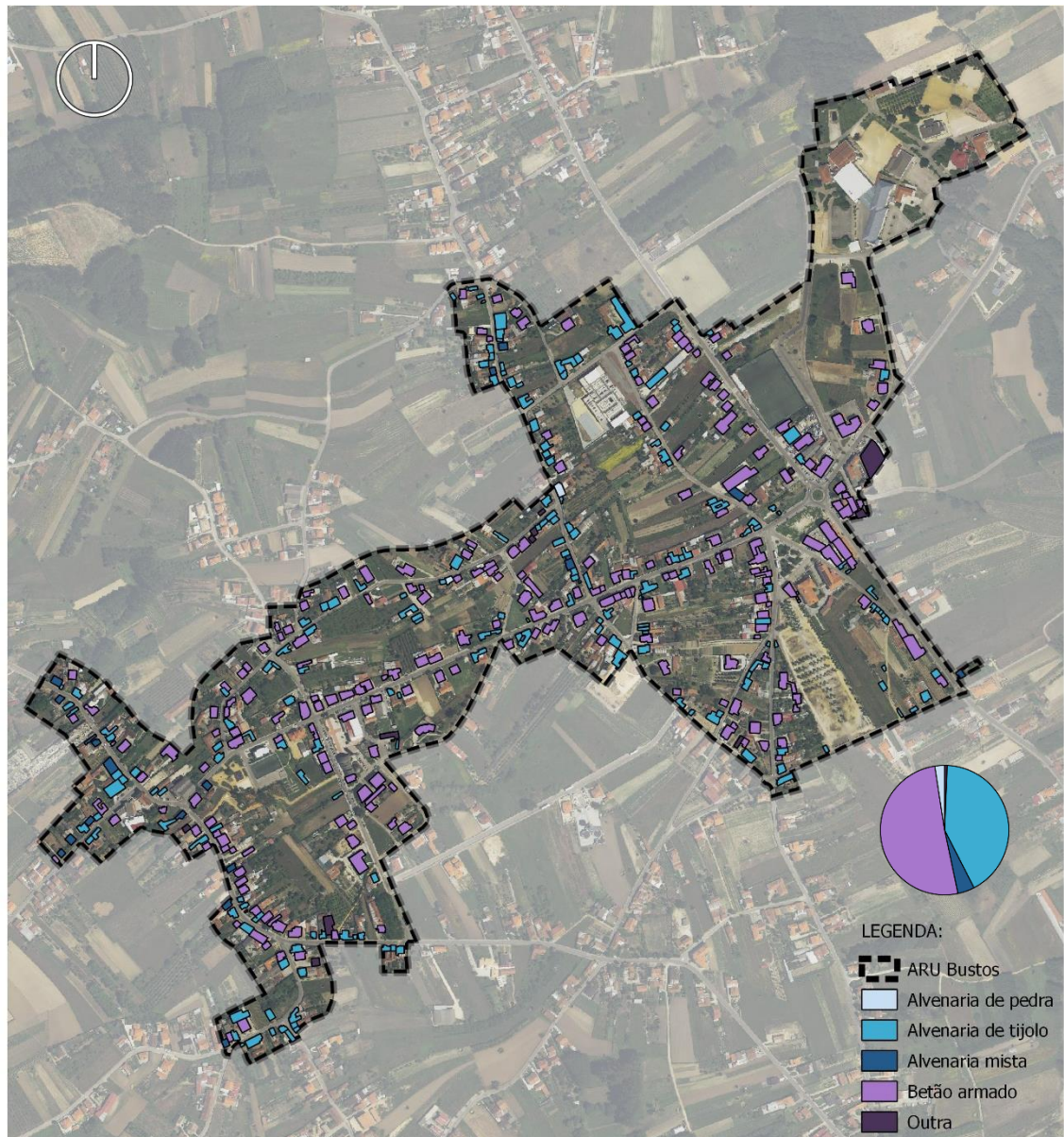


**Fotografia 2** – Edifício do antigo Cinema de Bustos

O edificado de génese recente encontra-se disseminado um pouco por toda a área de intervenção, denotando uma maior densidade em torno dos eixos viários que assumem uma maior relevância na estruturação do povoamento do aglomerado. As implantações associadas a este edificado têm vindo a sustentar a criação de quarteirões de grande dimensão com configurações de geometria variável e que apresentam interiores que ainda não estão comprometidos em termos de edificado e onde os usos agrícolas ainda marcam presença.

## 2.5\_ Sistema Construtivo

Da análise da informação disponível sobre as características da estrutura edificada que marca presença na área de intervenção circunscrita aos limites da ARU de Bustos, torna-se possível verificar que os edifícios em betão armado são os que maior expressão assumem, estando este sistema construtivo associado a cerca de 51% do total dos edifícios identificados.



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

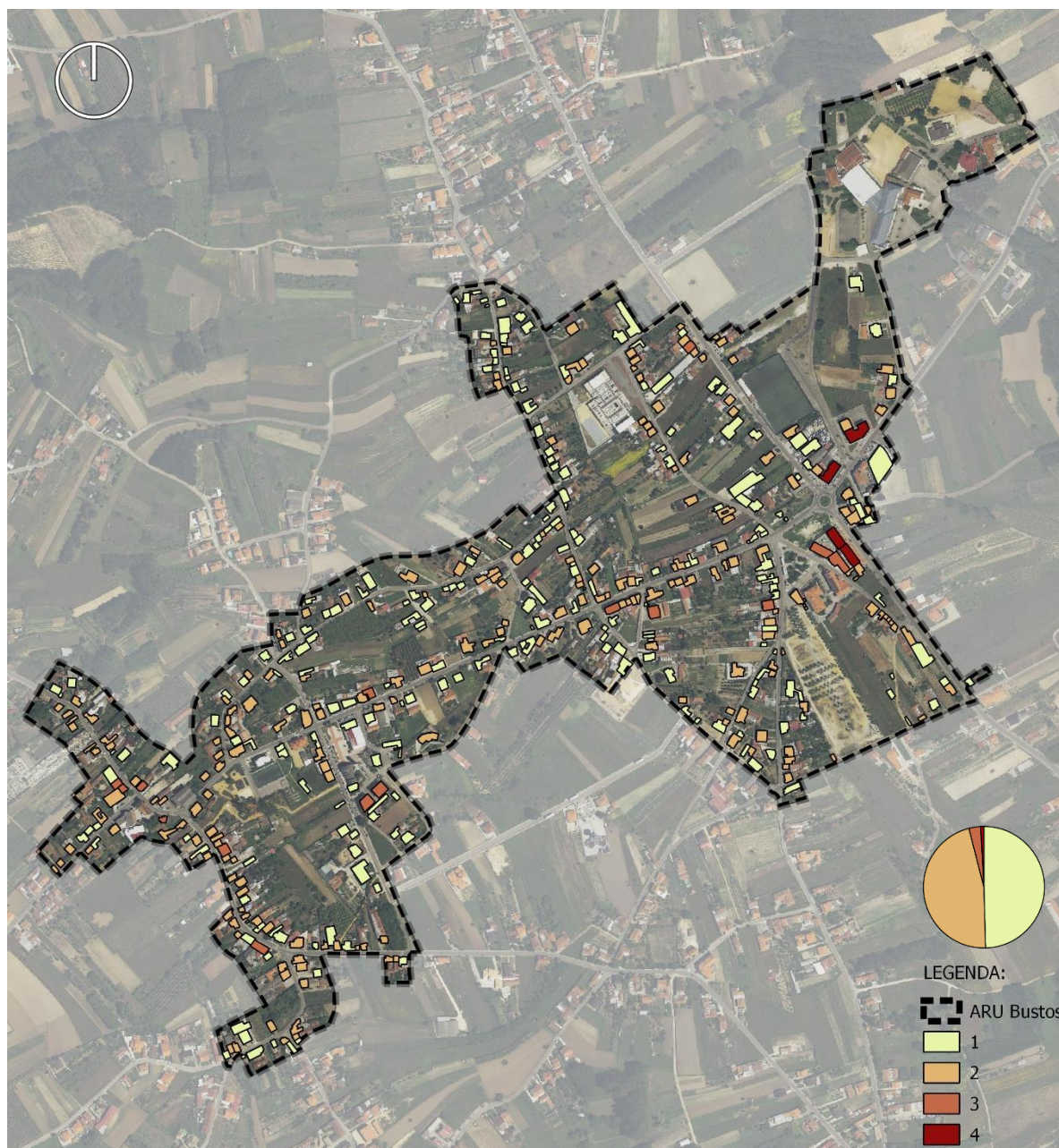
Esta tipologia de edificado está presente um pouco por toda a área de intervenção, sendo particularmente notória em torno dos principais eixos viários e das áreas de génese urbana mais recente, o que decorrerá do facto deste sistema construtivo estar associado ao edificado de construção mais recente.

Assumem igualmente expressão os edifícios em alvenaria de tijolo, de génese mais antiga. Os edifícios associados a este sistema construtivo representam cerca de 42% do total de edifícios identificado na ARU e a sua presença é mais notória em áreas associadas a arruamentos com um carácter menos estruturante, sendo no entanto visível a presença de alguns edifícios com estas características ao longo do traçado da EM596, nomeadamente no troço urbano correspondente à Rua Jacinto dos Louros.

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 ainda cerca de 4% 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, este edificado representam cerca de 96% do total de edifícios identificados, estando predominantemente associado a funções residenciais.



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

A presença deste edificado é notória em toda a área de intervenção, assumindo uma maior expressão em torno dos eixos viários que assume um papel mais relevante na estruturação da malha urbana, sendo disso um exemplo o traçado da Rua Jacinto dos Louros [EM 596].



**Fotografia 3** – Vista parcial do traçado da EM 335 e da estrutura edificada envolvente

A presença de edificado com mais de 3 pisos assume uma expressão residual, ocorrendo de forma mais visível ao longo do arruamento supra identificado e, em particular, na envolvente imediata e próxima da rotunda que se localiza na zona nascente da área de intervenção e onde se cruzam os traçados da EM 596 e da EM 335, as duas vias que sustentam as principais acessibilidades a Bustos.

## 2.7\_ Caracterização Funcional

Uma análise da estrutura funcional que caracteriza a ARU de Bustos permite constatar que, para além das funções associadas à presença de alguns equipamentos de utilização coletiva de natureza diversa, a função residencial é aquela que assume maior expressão, sendo de registar que cerca de 80% dos edifícios identificados na área de intervenção se encontram exclusivamente associados a esta função, nomeadamente através de tipologias de habitação unifamiliar com um ou dois pisos.

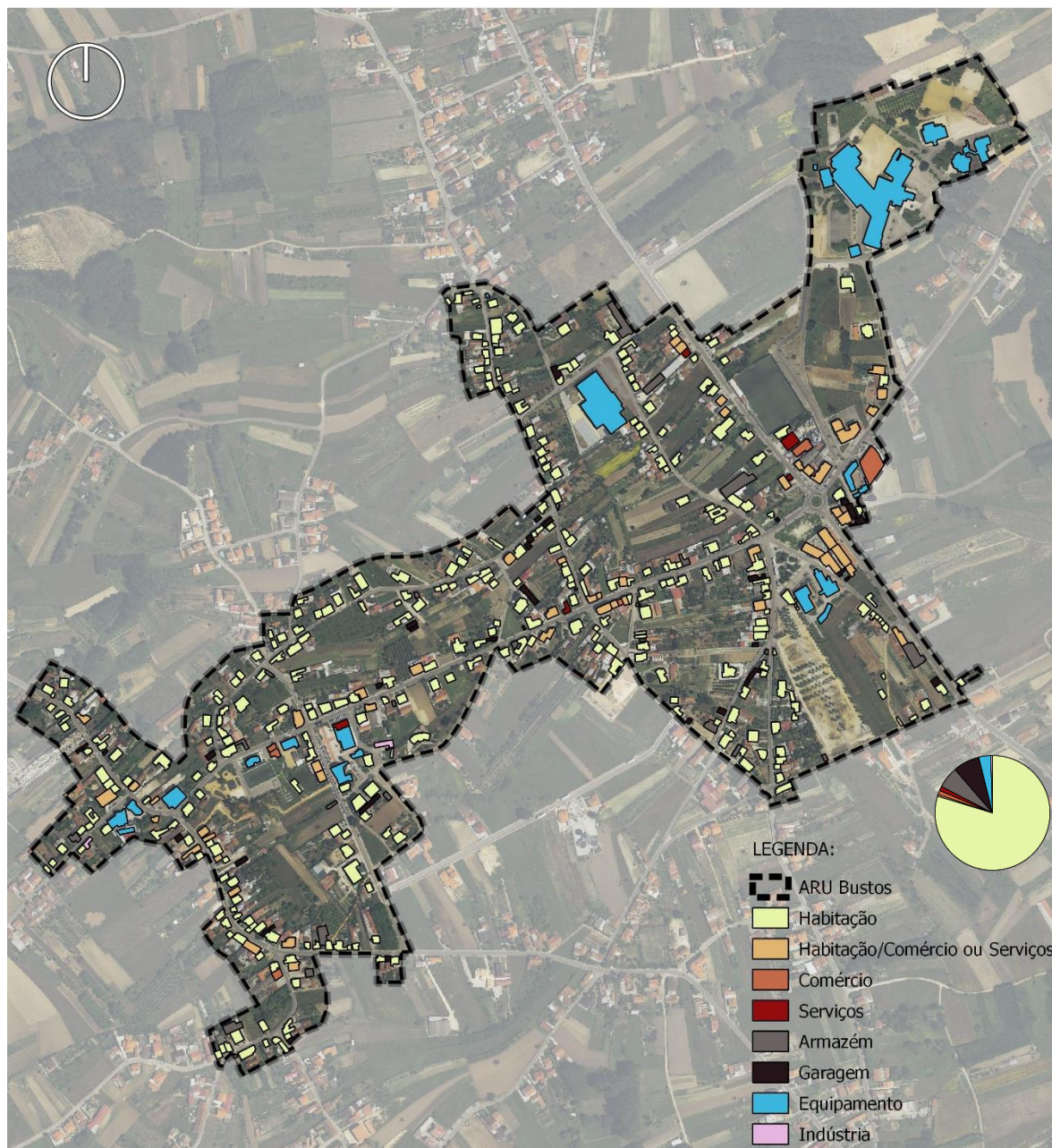


Figura 13 - Usos na Área de Reabilitação Urbana de Bustos

A presença destas tipologias funcionais marca presença em toda a área de intervenção e assume uma maior expressão em torno das principais acessibilidades viárias, sendo ainda complementada através da presença de alguns edifícios de habitação coletiva, onde se verifica uma coexistência funcional da função residencial com as atividades de comércio e serviços.

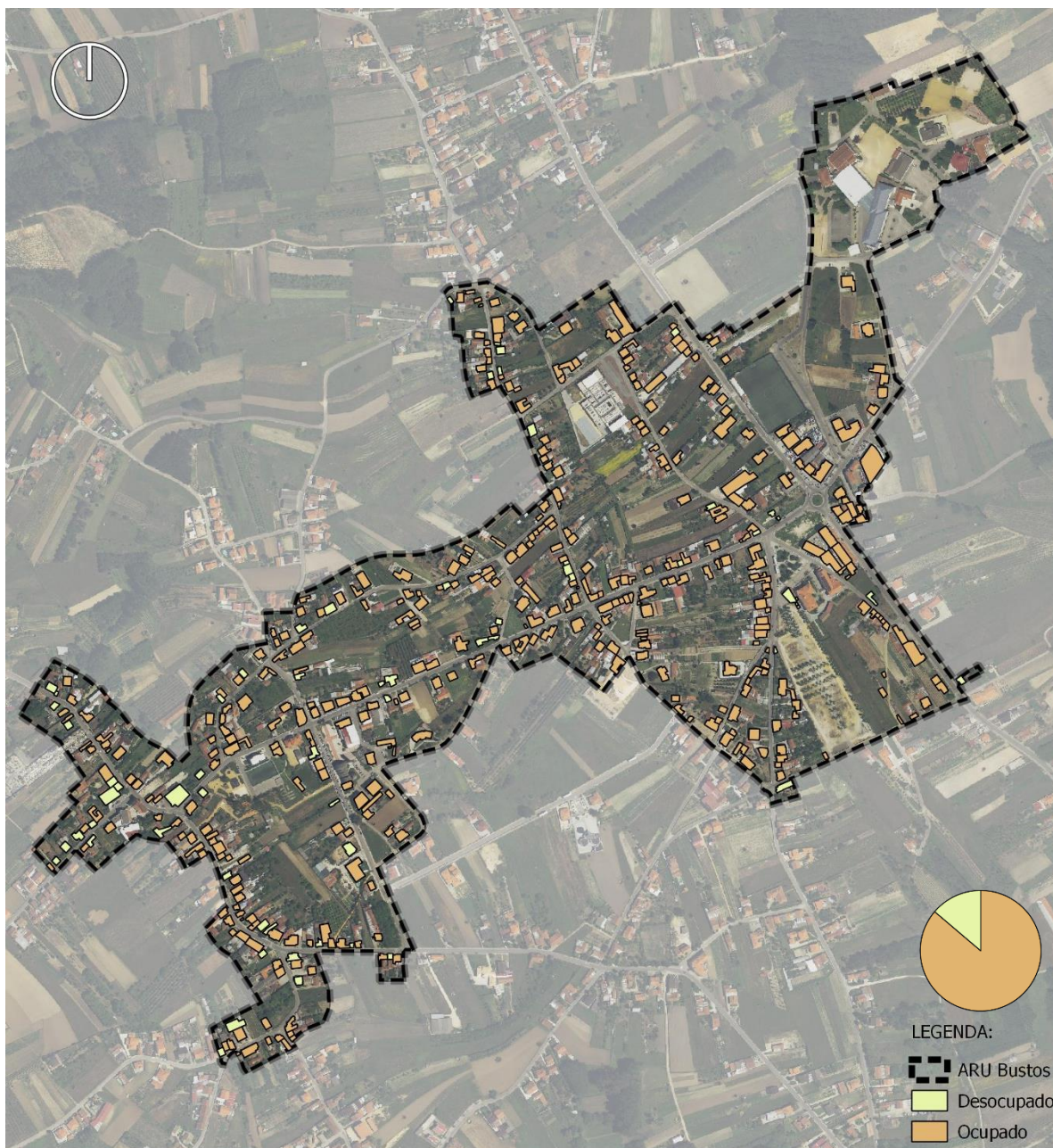
A presença de unidades de edificado onde se observa esta coexistência funcional estão mais circunscritas em termos locativos, assumindo uma relação preferencial com as áreas envolventes ao cruzamento de vias estruturantes, sendo disso um exemplo a zona envolvente da rotunda presente na zona nascente da área intervenção, onde se encontram os traçados da EM 596 e da EM 335, duas das principais acessibilidades viárias a Bustos.

A presença de outras funções igualmente geradoras de dinâmicas territoriais, nomeadamente equipamentos de utilização coletiva é igualmente relevante, sendo sobretudo notória na envolvente imediata e próxima do traçado da EM 596.

Assumem-se no entanto enquanto elementos edificados com forte expressão e geradores de fortes dinâmicas territoriais dois grandes equipamentos de utilização coletiva, ambos ligados ao setor da educação, nomeadamente a escola Dr Acácio de Azevedo – extensão Frei Gil e a Escola Básica de Bustos, cuja localização se observa na zona norte e no quadrante nordeste da área de intervenção.

Uma análise das ocupações do edificado presente na ARU de Bustos permite observar que uma larga maioria dos edifícios se encontra presentemente [cerca de 87%].

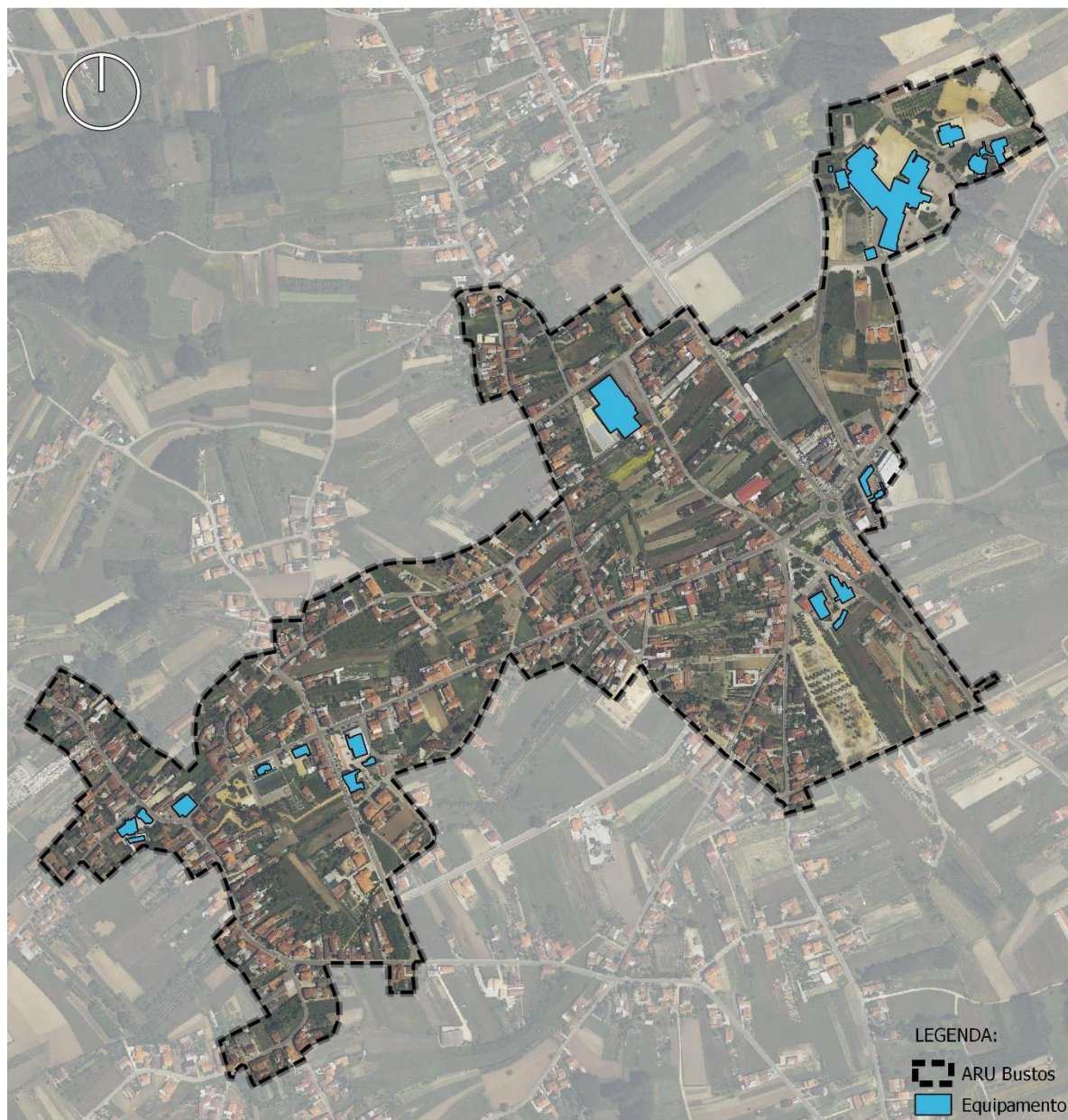
A presença de edifícios desocupados assume uma expressão pontual e não obedece a um padrão de localização que permita identificar áreas urbanas residuais em termos de ocupação. Importará no entanto assumir uma referência a um edifício que se encontra presentemente desocupado e que no passado era considerado um elemento de referência em Bustos, nomeadamente o edifício do antigo Cinema de Bustos.



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

## 2.8\_ Equipamentos de Utilização Coletiva

Uma análise estabelecida em torno das ocupações que se encontram associadas à estrutura edificada e funcional que caracterizam área de intervenção delimitada pela ARU de Bustos permite observar que a vila se encontra atualmente dotada com alguns equipamentos de utilização coletiva, alguns dos quais são geradores de dinâmicas territoriais significativas.



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

A presença destes equipamentos assume particular expressão ao longo do eixo viário estruturante que atravessa toda a vila no sentido nascente-poente [EM 596], entre os quais o edifício da Junta de Freguesia de Bustos e o edifício da Radiolândia – Museu da Rádio, sendo no entanto de observar que os dois equipamentos que maior expressão territorial assumem na área de intervenção se apresentam localizados na zona norte da área em estudo.



**Fotografia 4** – Edifício da Junta de Freguesia de Bustos

Estes dois equipamentos, ambos ligados a setor da educação, são aqueles que maiores dinâmicas territoriais assumem, estando associados à escola Dr. Acácio de Azevedo – extensão Frei Gil, um estabelecimento de ensino de referência à escala concelhia, e à Escola Básica de Bustos, cuja construção e inauguração ocorreram num passado recente.

De destacar a existência de um equipamento cultural que se encontra atualmente desocupado e sem qualquer afetação funcional. A unidade em causa assume correspondência com o antigo Cinema e Salão de Festas de Bustos, cuja memória na história de Bustos e das suas gentes o torna merecedor de uma intervenção capaz de potenciar a sua reabilitação e requalificação funcional.

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 Bustos**

<b>Setor</b>	<b>Equipamento</b>
<b>Administração</b>	Junta de Freguesia
<b>Cultura</b>	Museu da Radio
	Auditório
	Bustos Cine + Salão de Festas <sup>7</sup>
<b>Culto</b>	Capela de São João
	Casa Mortuária
	Igreja de Bustos
<b>Educação</b>	Escola Básica de Bustos
	Escola Dr. Acácio de Azevedo – extensão Frei Gil
<b>Saúde</b>	Extensão de Saúde
<b>Segurança Pública</b>	Posto Territorial da Guarda Nacional Republicana
<b>Solidariedade e Segurança Social</b>	IPSS - SOBUSTOS
	Antigo Palacete Visconde de Bustos – Associação de Beneficência Cultural de Bustos [IPSS]
<b>Outros</b>	Amalifeca Associação

<sup>7</sup> O edifício encontra-se atualmente desocupado.

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

Uma análise da estrutura de espaços verdes e outros espaços públicos qualificados que se encontra presente na área de intervenção delimitada pela ARU de Bustos permite de imediato constatar um *deficit* de estruturas pedonais, sendo de referir que as estruturas pedonais existentes se caracterizam pela existência de barreiras arquitetónicas, que dificultam o estabelecimento de percursos contínuos seguros.

Importa no entanto referir que se encontram já presentes em Bustos alguns espaços que, pelo nível de qualificação ou potencial que apresenta, se afiguram merecedores de uma referência particular. Contam-se entre estes espaços o espaço envolvente da Igreja de Bustos, o Parque do Corgo, presente na envolvente do edifício sede da Junta de Freguesia. Ambos os espaços observam uma relação direta com o traçado da Rua Jacinto dos Louros [EM 596], enfatizando o carácter estruturante deste eixo viário.



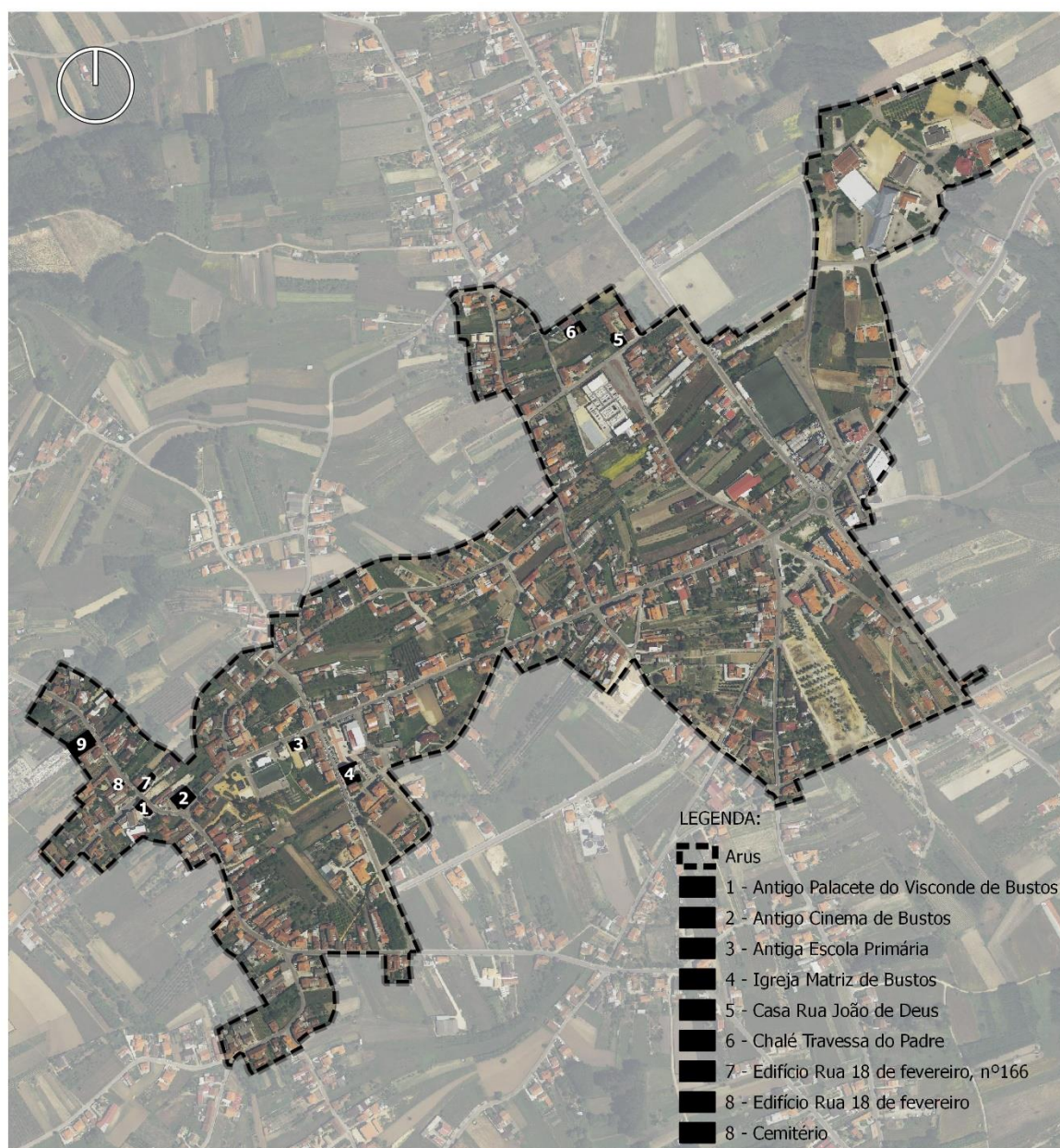
**Fotografia 5** – Recinto da Feira de Bustos / **Fonte:** <https://www.google.com/maps>

De referir igualmente o Jardim de Bustos, presente na zona do Sobreiro [nascente da área de intervenção]. Este espaço ajardinado articula-se igualmente com o traçado da Rua Jacinto dos Louros, que se desenvolve imediatamente a norte, bem como com o Recinto da Feira de Bustos, presente na envolvente imediata, a sul do jardim suprarreferido.

## 2.10\_ Elementos Patrimoniais

Apesar do concelho de Oliveira do Bairro possuir um vasto conjunto de elementos patrimoniais edificados, não estão atualmente identificados quaisquer elementos patrimoniais classificados pela Direção Geral do Património Cultural.




O património edificado presente no território concelhio apresenta-se essencialmente constituído por elementos de cariz religioso, caracterizando-se sobretudo pela presença de elementos que espelham a religião, a fé e a crença da população, nomeadamente igrejas, capelas, cruzeiros e alminhas, presentes um pouco por todo o concelho.



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

A área de intervenção abrangida pela ARU de Bustos 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 localizados na envolvente imediata ou próxima do principal eixo viário que serve as acessibilidades ao aglomerado, nomeadamente a EM 596.

#### **Quadro 12 – Elementos patrimoniais existentes na ARU de Bustos**

<b>Igreja Matriz de Bustos</b>	
<p>A atual Igreja Matriz de Bustos foi edificada na zona do Corgo de Bustos, tendo a sua construção sido iniciada em 1959, com a primeira pedra a ser colocada pelo Bispo da Diocese de Aveiro, D. Domingos da Apresentação Fernandes.</p> <p>A primeira missa da nova viria a ser rezada foi no dia 1 de janeiro de 1964, pelo novo bispo D. Manuel de Almeida Trindade, estando ainda a igreja em construção.</p> <p>A sua construção custou 1250 contos [6250 euros], tendo sido projetada pelos arquitetos António Cardoso e Naftali Sucena e pelo Eng.º Manuel dos Santos Pato. Tem capacidade para 600 pessoas sentadas ou 1200 de pé e mais 300 no coro.</p>	
<b>Antiga Escola Primária de Bustos</b>	
<p>O edifício da antiga Escola Primária localiza-se na Rua Jacinto dos Louros, tendo sido o primeiro edifício do ensino oficial de instrução primária construído em Bustos.</p> <p>Foi inaugurado por volta de 1934 e inserido no Plano do Centenário.</p>	
<b>Palacete do Visconde de Bustos</b>	
<p>A vila de Bustos é conhecida através do nome do Visconde, António Duarte Sereno, abastado capitalista e influente político da região. A ele se deve o palacete edificado no centro de Bustos, com inauguração provável no ano de 1904, tendo como propósito a atribuição do seu título nobiliárquico de Visconde pelo Rei D. Manuel II, o que aconteceria em julho de 1908.</p> <p>O imóvel foi edificado no local onde existia um estabelecimento comercial pertença do próprio Visconde, tendo sido adquirido pela Associação de Beneficência Cultural de Bustos aos respetivos herdeiros, em 1978, para que pudesse ser usufruído por toda a população da freguesia.</p>	

### Antigo Cinema de Bustos

Localizado na proximidade do Palacete do Visconde de Bustos encontra-se o edifício do antigo Cinema de Bustos, tendo sido construído para albergar uma sala de espetáculos, promovida por Manuel Ferreira da Silva, com o nome de Centro Recreativo de Instrução e Beneficência, fundado em 1936.

Bustos possuía nos anos 30 e 40, uma sala de espetáculos de referência, nela se realizando a projecção de filmes e espetáculos de teatro e revista.

A 4 de setembro de 1977, o Cinema de Bustos viria a reabrir, na sequência das obras de beneficiação então realizadas, passando então a designar-se de Bustos Sonoro Cine servindo de palco à projecção de 3 filmes por semana e à realização de bailes ao domingo à noite. Encontra-se presentemente encerrado.



### Recinto da Feira de Bustos

O Recinto da Feira localiza-se na zona do Sobreiro, tendo sido oficialmente criado em agosto de 1936, com a primeira feira a ser realizada em outubro desse ano.

O local da Feira era propriedade do Dr. Manuel Santos Pato, aí existindo também o Campo de Futebol da freguesia, que viria a ser deslocalizado na sequência da expansão da Feira.

Na sequência de várias requalificações realizadas nos anos 50, a Junta de Freguesia de Bustos construiu o seu edifício sede junto da entrada do recinto, estando atualmente desocupado.



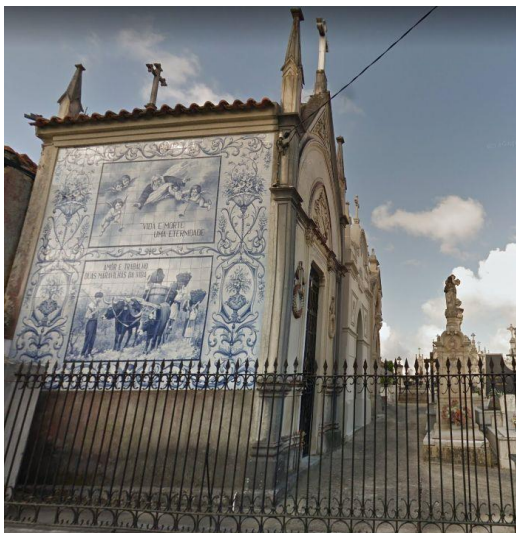
### Conjunto de edifícios na Rua 18 de fevereiro, o cemitério e outros valores patrimoniais

Junto ao Palacete, na Rua 18 de fevereiro, destaca-se um conjunto de edifícios pela sua arquitectura mas, essencialmente, pela memória e história que representam. As imagens seguintes refletem alguns desses exemplares que constituem elementos marcantes da imagem, da memória e da identidade de Bustos.



Ainda que apenas parcialmente integrado na área da ARU de Bustos, o **cemitério de Bustos** representa um valor patrimonial de referência na região. A arquitetura tumular e as referências históricas e breves apontamentos inscritos nos túmulos, constituem valores patrimoniais que importa preservar mas também dar a conhecer a quem se interessa pela história e pela memória de Bustos. Bustos apresenta, ainda, outros edifícios [posse privada] que podem, isoladamente, não apresentar um valor patrimonial inquestionável, mas que fazem parte da imagem e da memória de Bustos. Essa imagem e essas memórias, pelo que representam, merecem ser preservadas e divulgadas.

As fotos seguintes Ilustram alguns desses exemplos designadamente o cemitério de Bustos e, no Sobreiro, uma casa localizada na Rua João de Deus e um “Chalet” localizado na Travessa do Padre.



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 BUSTOS
- 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 atuais.

### OLIVEIRA DO BAIRRO [Concelho]

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

Figura 17 – Análise SWOT

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

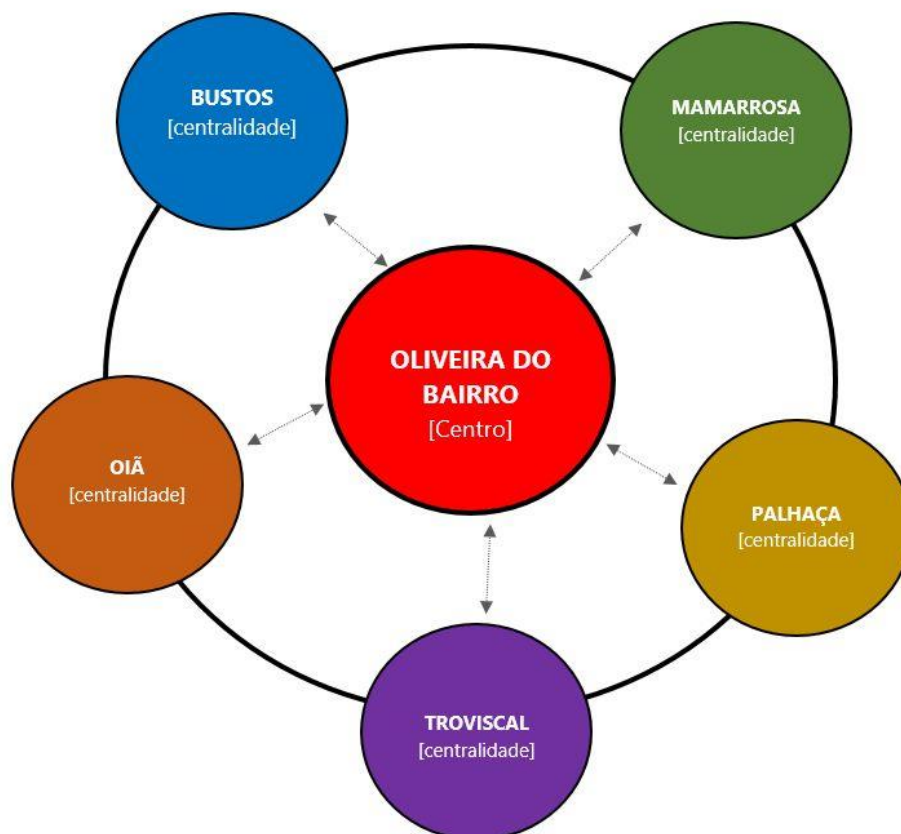
Para promover e dinamizar essa **vontade de reabilitar** o que está em processo de degradação e/ou abandono, o município identificou e programou um conjunto de ações / projetos públicos de requalificação dos edifícios públicos [recuperando-os, reconvertendo-os e integrando-os na vida dos centros e das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

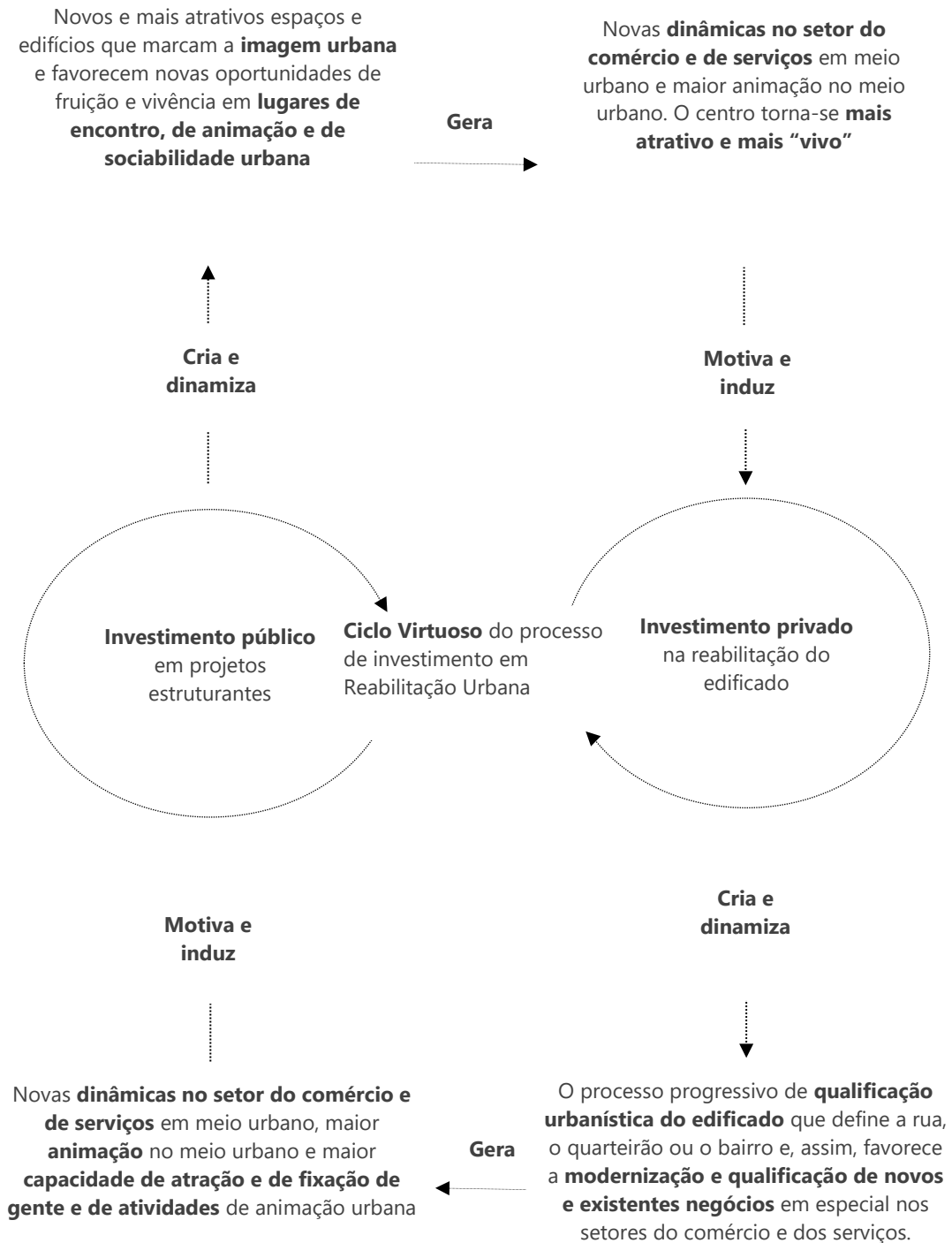
A operacionalização desta estratégia de reabilitação urbana para o município de Oliveira do Bairro consistirá, assim, em identificar e reconhecer a identidade do[s] território[s] [nas suas dimensões urbanas, humanas, sociais, económicas] e promover a sua articulação com as realidades e contextos contemporâneos,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

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

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

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

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

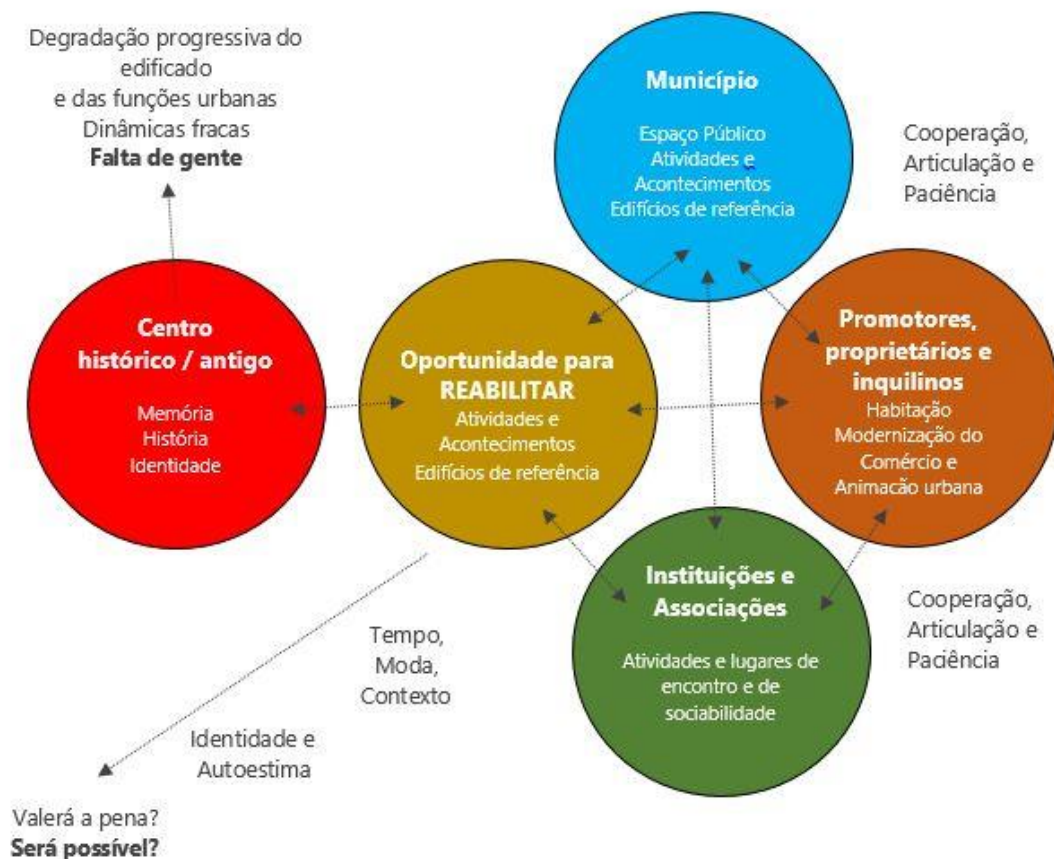


**Figura 19** – Ciclo Virtuoso para a Reabilitação Urbana

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.

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

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

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

A área em apreço não apresenta um centro territorialmente definido, verificando-se que a aglutinação de atividades indutoras de centralidade, encontram-se espacialmente localizadas no cruzamento da rua 18 de fevereiro com as ruas do Cabeço e Jacinto dos Louros.

Em termos de percursos pedonais verifica-se um défice de passeios, e os que existem contemplam barreiras arquitetónicas que não permitem a presença de percursos contínuos, seguros e confortáveis, destinados à circulação dos peões. Para além disso, e dado que os locais de estacionamento automóvel são escassos, muitas vezes verifica-se que os espaços de circulação pedonal são ocupados por veículos, principalmente na envolvente de zonas de equipamentos de espaços públicos.

Com exceção da ocupação urbana existente ao longo da rua 18 de fevereiro, onde se localiza algum comércio e serviços, é na confluência destas três ruas que podemos encontrar alguns elementos indutores de urbanidade e da memória coletiva deste aglomerado urbano, destacando-se o palacete do Visconde de Bustos e os antigos edifícios do cinema e dos CTT.

## 2.2\_ Princípios de atuação

**Bustos não apresenta um centro bem definido e assumido.** Não existe propriamente um centro enquanto lugar de sociabilidade e de encontro por excelência. Podemos “ler” a centralidade de Bustos como o “encontro” entre a Rua do Sobreiro [EN335] e a Rua Jacinto dos Louros, materializado pela presença de uma rotunda. Na envolvente da referida rotunda localizam-se alguns equipamentos públicos [GNR, Campo de Futebol] e comércio e serviços. A partir da rotunda, a rua Gil Vicente garante o acesso à escola Dr. Acácio de Azevedo – extensão Frei Gil. Ainda nessa envolvente, mas já a sul da rua Jacinto dos Louros, encontram-se outros elementos urbanos de referência: IPSS [lar de idosos], jardim e o recinto associado à feira de Bustos. No seu conjunto estes elementos urbanos constituem um pólo central de vida e de sociabilidade urbanas.

Percorrendo a **rua Jacinto dos Louros** para poente encontramos o outro pólo central assinalado pela Junta de Freguesia, o parque infantil e o campo de jogos, o auditório, o museu do Rádio a igreja e a casa mortuária. Trata-se de um conjunto de elementos urbanos, públicos ou associativos, que marcam a vida quotidiana e favorecem a sociabilidade no centro de Bustos. Quando a rua Jacinto dos Louros encontra a **rua 18 de fevereiro** assinalam-se mais um conjunto de elementos urbanos, de carácter privado, mas que marcam a história e a memória de Bustos e que, também por isso, merecem que se dinamize e garanta o seu processo de reabilitação urbana [casos da Casa do Cinema de Bustos, do Palacete Visconde de Bustos e mesmo da Fábrica da Moagem].

Será na conjugação de todos estes elementos urbanos, ligados por uma rede de arruamentos que valorizem o espaço público e as condições de acessibilidade de e para todos e, ainda, estabelecendo um espaço público envolvente destes elementos, qualificado e atrativo, que se perspetiva que a centralidade de BUSTOS assuma, definitivamente, o seu carácter de centro na rede de centralidade municipais.

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

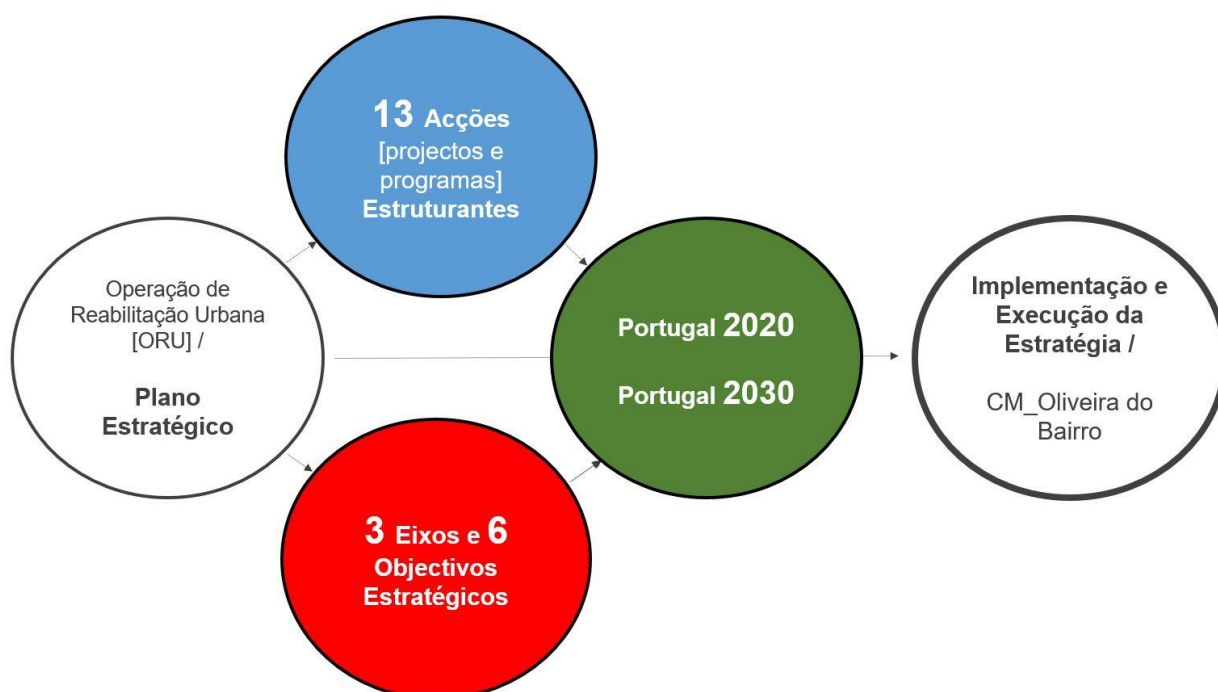
Assim sendo, são assumidos como **princípios de atuação estratégicos** para a reabilitação urbana na ARU de BUSTOS:

1. Intervir de forma seletiva no território, considerando a sustentabilidade financeira das opções e privilegiando os espaços urbanos estruturantes do reforço da centralidade, promovendo a sua integração e conexão estruturantes num modelo urbano policêntrico;
2. Desenvolver uma abordagem suportada no princípio da parceria e da participação, na qual seja salvaguardada a transparência dos processos, a equidade dos apoios e a responsabilização dos agentes públicos e privados;

- 3.** Potenciar os efeitos multiplicadores gerados pelas abordagens integradas articulando a reabilitação urbana com a identidade do local, revitalização económica, a valorização ambiental, a inclusão social, a dinamização cultural e turística;
  
- 4.** Promover a sustentabilidade ambiental no desenvolvimento urbano, privilegiando a recuperação do edificado, a eficiência energética e a criação de condições para um quadro de vida de proximidade.

### 3\_ Eixos e Objectivos Estratégicos

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



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

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

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

	<b>Eixos Estratégicos</b>		
	<b>EE1.</b> Afirmar o carácter de centro e de centralidade	<b>EE2.</b> Afirmar <b>Bustos</b> como um centro urbano agradável, atrativo e competitivo	<b>EE3.</b> Reforçar a Identidade e a autoestima coletivas
<b>Objetivos Estratégicos</b>	<b>1.1.</b> Promover a multifuncionalidade e a vivência e animação do centro	<b>2.1.</b> Valorizar a imagem, os espaços públicos e a continuidade ecológica	<b>3.1.</b> Preservar e Valorizar os valores patrimoniais e culturais
	<b>1.2.</b> Qualificar os espaços públicos e criar um ambiente urbano apetecível	<b>2.2.</b> Reforçar e promover as conexões e a mobilidade [de todos e para todos]	<b>3.2.</b> Qualificar sítios e lugares e desenvolver a capacidade de atração

**Figura 21** – Eixos e Objetivos Estratégicos

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

## **EIXO ESTRATÉGICO 1 | Afirmar o caráter de centro e de centralidade**

A área de reabilitação urbana de **BUSTOS** compreende 75,96 hectares, hectares integrando uma estrutura urbana caracterizada pela presença de uma ocupação linear extensa que se verifica ao longo das vias públicas existentes. O núcleo urbano é composto essencialmente por habitação unifamiliar, marcado pela passagem de importantes vias de comunicação, das quais se destacam, a rua Jacinto dos Louros [EM 596] e a rua 18 de fevereiro [EM 333-1]. No entanto, e apesar de algum obsolescência funcional, é no núcleo urbano central, onde o crescimento se desenvolve de uma forma mais concentrada e onde estão implantados alguns serviços importantes para a vivência da população. 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 BUSTOS 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 22** – Centro urbano de Bustos

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.

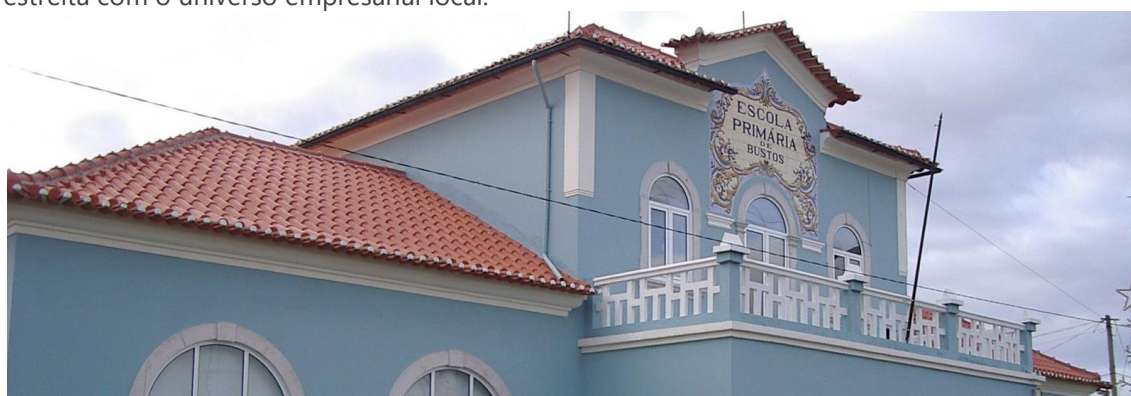
Pretende-se uma intervenção integrada, que assume como pressupostos que a dinamização da atividade económica local, em particular o comércio tradicional, é fator indispensável ao reforço da vitalidade dos centros urbanos e que, por outro lado, o aumento do nível de atratividade do espaço público é um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



**Figura 23** – Comércio no centro urbano de BUSTOS

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

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



**Figura 24** – Antiga Escola Primária de Bustos

## **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 25** – Conjunto urbano no centro de BUSTOS

Apesar da riqueza edificada do centro de BUSTOS, 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, aumentando 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 26** – Centro urbano de Bustos

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



**Figura 27** – Centro urbano de Bustos

## **EIXO ESTRATÉGICO 2 | Afirmar Bustos como um centro urbano agradável, atrativo e competitivo**

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

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

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

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 [Jardim de Bustos] e a criar [Zona da Feira e envolvente ao estádio Dr. Manuel dos Santos Pato, 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 28 – Recinto da Feira de Bustos**

### **EE2 - Objetivo Estratégico 2.2 | Reforçar e promover as conexões e a mobilidade [de todos e para todos]**

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

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

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

O transporte público, atualmente composto pelo rodoviário, deve ter um papel estruturante no sistema de mobilidade e acessibilidade da população, sendo por isso importante a promoção de um sistema eficiente e ambientalmente sustentável, com uma forte promoção da interoperabilidade, de forma a constituir uma alternativa fiável ao transporte individual. A interoperabilidade à escala concelhia deve ser materializada numa rede de transportes estruturada e articulada através de uma infraestrutura intermodal de transportes [constituindo a estação ferroviária de Oliveira do Bairro 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 29** – Centro urbano de Bustos

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

Com suporte no conjunto de indicadores estatísticos de base, podemos afirmar que o cimento que estrutura todo o conjunto do centro urbano de BUSTOS, 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 BUSTOS, 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.

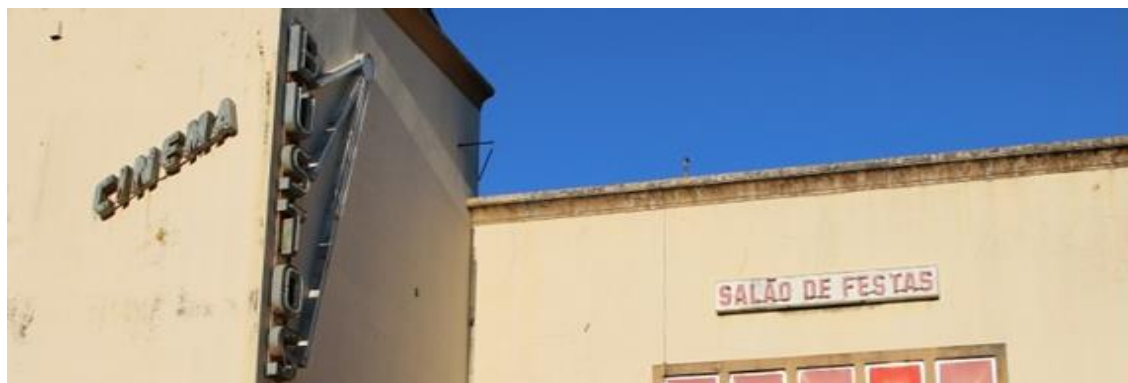
No caso do centro urbano de BUSTOS, no que diz respeito ao empreendedorismo e ao apoio à economia local, é muito relevante apresentar novas perspetivas para as vivências associadas ao turismo, à valorização dos recursos naturais e produtos endógenos e à promoção da inovação económica e social. Por outro 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 30** – Escola Primária de Bustos [início do século XX]

### **EE3 - Objetivo Estratégico 3.1 | Preservar e Valorizar os valores patrimoniais e culturais**

A questão da apreensão do valor e da importância do centro depende da capacidade das pessoas se relacionarem com os sítios e os lugares e os entenderem como seus. O centro de BUSTOS 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 31** – Antigo Cinema de Bustos

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 32** – Palacete do Visconde de Bustos

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

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

Por outro lado, a estratégia de reabilitação urbana deverá contribuir para fortalecer a coesão social do centro de BUSTOS, 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 BUSTOS, ainda é possível identificar, devido às suas características físicas e sociofuncionais, problemas sociais, aliados a condições de habitabilidade do parque edificado mais débeis. Verificam-se dificuldades de integração social relacionadas principalmente com a não valorização da identidade coletiva, com baixa autoestima e a necessidade de líderes da comunidade. Estas fragilidades tornam evidente a necessidade de definição de uma estratégia de intervenção que promova a inclusão social, através da valorização da identidade local, da memória e da promoção da participação ativa de todos os cidadãos.



**Figura 33** – Centro urbano de Bustos

### **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 da imagem de Bustos. Para além do património arquitetónico, a paisagem natural do município constitui um dos principais focos de atratividade pelo que a preservação e valorização destas paisagens e a integração de percursos e atividades de lazer permitirão garantir um produto de elevada qualidade e assegurar, deste modo, a diversidade paisagística.

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

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

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

Finalmente, o aumento e diversificação da oferta de alojamentos turísticos, constituirá outro dos objetivos da reabilitação do centro urbano. Efetivamente, o centro de BUSTOS não possui uma oferta hoteleira. Será necessário prever e apoiar a instalação de unidades hoteleiras ou de unidade de alojamento local, articuladamente com os novos roteiros e áreas de atração turísticas e as necessidades de qualificação do espaço público.



**Figura 34 – Espaço verde no centro urbano de Bustos**

## 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.

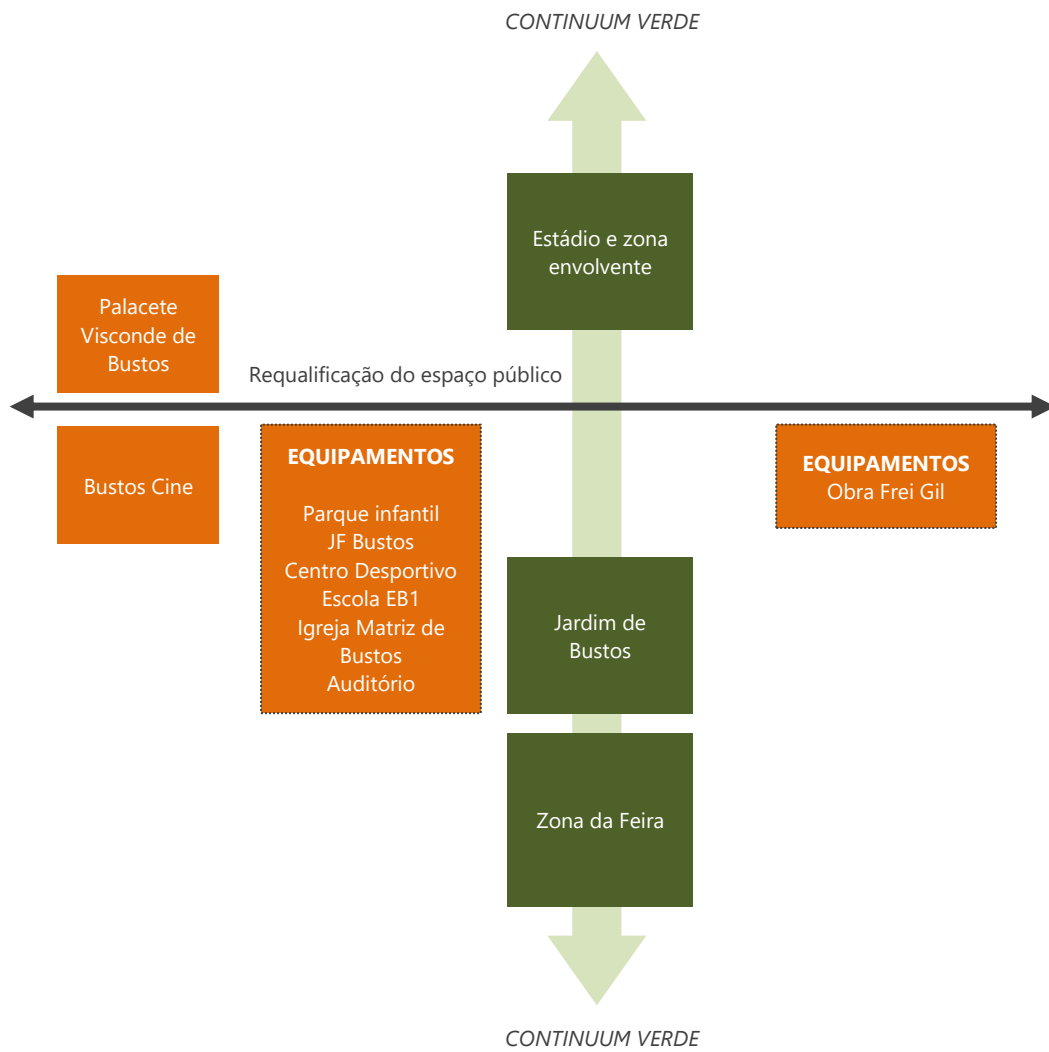
Alguns destes projetos estruturantes correspondem a intenções com diferentes níveis de maturação – algumas já se encontram mesmo implementadas [importando reforçar, dinamizar e financiar] – identificadas nos documentos estratégicos desenvolvidos e/ou manifestadas pelas diferentes autoridades que atuam 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 35** – Edifício em mau estado de conservação no centro urbano de Bustos

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 BUSTOS como um espaço que combina a sua dimensão histórica e simbólica com uma organização espacial e funcional mais eficiente e flexível, que articula as tradicionais e as novas funções urbanas, centrais ou de proximidade, procurando criar um espaço de forte vivência urbana adaptado aos novos modos de vida.



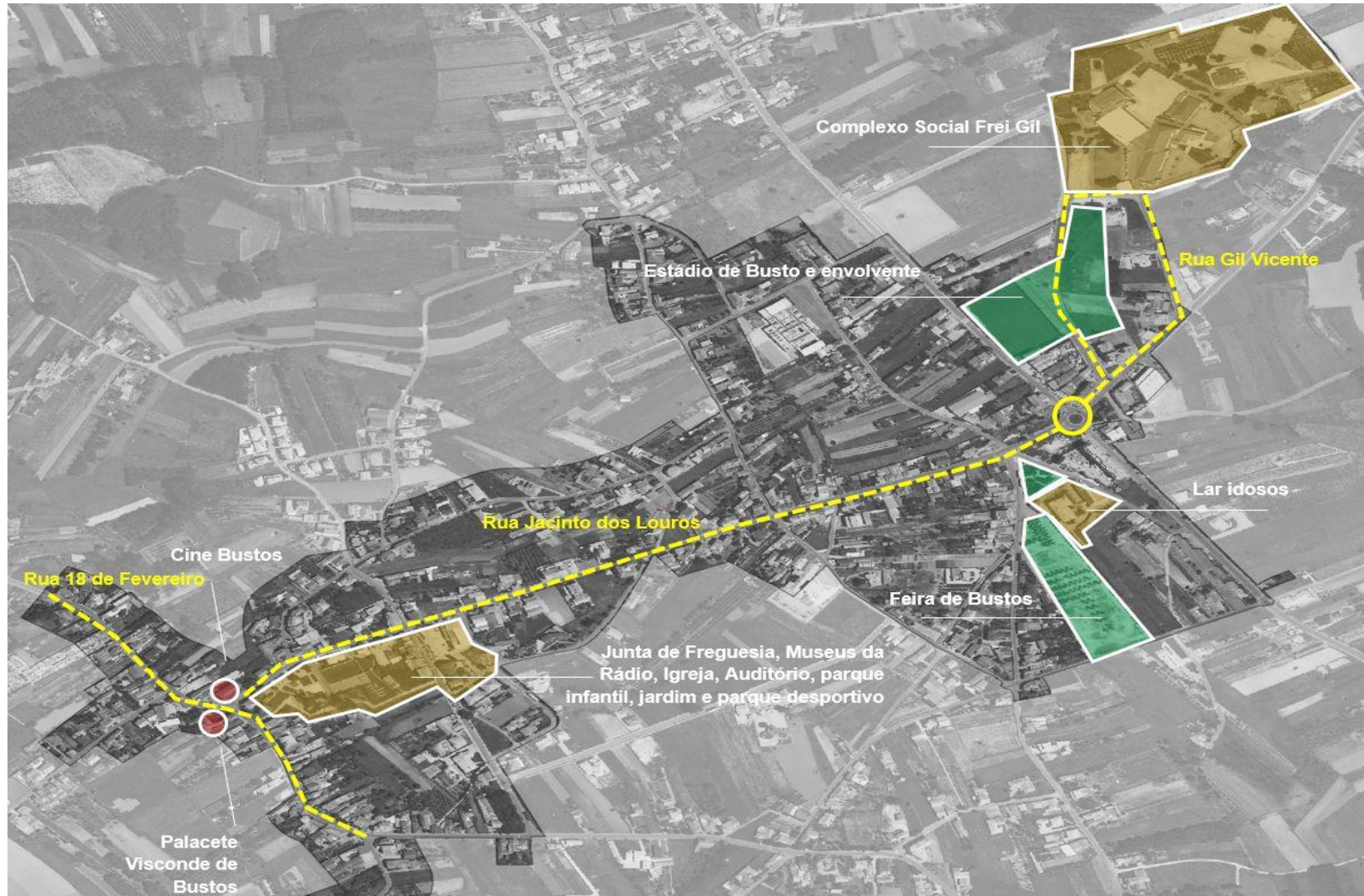
**Figura 36** – Esquema conceptual da articulação entre os principais momentos urbanos [existentes e propostos]

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

1. Na requalificação do principal eixo [**Rua Jacinto dos Louros**] e na valorização de uma das suas principais funções, neste caso, a ligação de importantes momentos / elementos urbanos como são os casos do Jardim e do espaço da feira de Bustos e a zona de concentração de equipamentos públicos onde se destacam a presença da Junta de Freguesia, do Museu da Rádio, da Igreja, do Auditório, do jardim e do polidesportivo. Reabilitar o espaço público destes eixos e dos espaços envolventes dos equipamentos é uma ação estruturante à afirmação e consolidação do centro e, certamente, promoverá “nova vida” social/cultural e quotidiana dessa centralidade.
2. Na requalificação da **Rua 18 de fevereiro** onde marcam presença um conjunto de edifícios com interesse para a salvaguarda da imagem de Bustos e que, por isso, importa promover e dinamizar a sua reabilitação. Destacam-se os casos do **Palacete Visconde de Bustos** [que sendo da posse municipal é possível desde já promover a sua reabilitação] e o antigo **cine de Bustos** [que embora seja propriedade privada importa ao município estabelecer uma articulação com os proprietários com vista à preservação de tão importante memória de Bustos.
3. Na requalificação da **Rua Gil Vicente e de toda a envolvente ao Estádio do Bustos**. Trata-se de um equipamento estruturante que anima a vida social de Bustos e cuja envolvente deve ser tratada e requalificada, mais ainda quando o referido arruamento estabelece a ligação ao outro pólo estruturante de Bustos: Complexo Social da Obra do Frei Gil.
4. Na **reabilitação e requalificação dos espaços públicos dos arruamentos integrados na Área de Reabilitação Urbana** e que suportam a vivência quotidiana.

A intervenção de reabilitação e de requalificação urbana sobre todos estes elementos urbanos permitirá definir e afirmar uma centralidade mais consolidada e mais qualificada em Bustos e oferecer lugares de encontro e de sociabilidade mais atrativos e mais apetecidos para a sua fruição. Obviamente que desta estratégia de investimento público se espera que produza efeitos e dinâmicas positivas na ação dos proprietários e promotores privados, reabilitando o tecido edificado e dinamizando e modernizando as funções, em especial, o comércio e os serviços. Com espaço público mais qualificado e melhor estruturado, com funções urbanas dinâmicas e atrativas [comércio, serviços e equipamentos públicos], com a estrutura edificada reabilitada e requalificada é certo que a imagem do centro e da centralidade de Bustos se apresentará aos residentes mas também aos visitantes mais atrativa e mais competitiva, favorecendo, também por isso, a fixação de gente e de investimento. Todas estas ações e preocupações irão, certamente, motivar ações de reabilitação e requalificação do edificado privado e, aos poucos, umas e outras, contribuir para a afirmação de uma imagem de BUSTOS mais atrativa e mais afirmativa da autoestima coletiva.


### Principais Ações Programadas de requalificação e de reabilitação urbana / Área de Reabilitação Urbana de **BUSTOS**




Sem prejuízo de outras ações que possam vir a ser implementadas e executadas identificam-se, desde já, um conjunto de **13 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 **BUSTOS** mais atrativa e mais afirmativa da autoestima coletiva.


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


<b>Ações públicas Estruturantes</b>	
Ação 1	Qualificação do espaço público dos eixos estruturantes [Rua Jacinto dos Louros; Rua Gil Vicente e Rua 18 de fevereiro]
Ação 2	Qualificação do espaço público envolvente ao núcleo de equipamento
Ação 3	Parque Verde Urbano [estádio Dr. Manuel dos Santos Pato e envolvente + Jardim de Bustos + zona da feira]
Ação 4	Reabilitação física e funcional do Palacete do Visconde de Bustos
Ação 5	Reabilitação física e funcional do antigo cinema de Bustos [responsabilidade privada]
Ação 6	Acessibilidades e Mobilidade
Ação 7	Criação de campanhas promocionais - imagem e marketing concelhios
Ação 8	Inventariação, divulgação e animação do património e da rede de equipamentos culturais
Ação 9	Qualificação do comércio local
Ação 10	Manual de 'boas práticas' para a reabilitação do edificado
Ação 11	Implementação de sinalética turística
Ação 12	Programa de Educação Patrimonial
Ação 13	Animação do património – Oficinas de técnicas tradicionais de construção


<p><b>AÇÃO 1_</b> Qualificação do espaço público dos eixos estruturantes [rua Jacinto dos Louros; rua Gil Vicente]</p>	
<p>Promotor</p>	<p>Município de OLIVEIRA DO BAIRRO</p>
<p>Área de intervenção</p>	<p>ARU de BUSTOS</p>
<p>Objetivos específicos</p>	<p>Requalificação e reestruturação urbanas dos principais eixos do centro de Bustos, no sentido de promover a acessibilidade e mobilidade, otimizando as condições de circulação e bem-estar urbano e de promoção da reabilitação do edificado, introduzindo novas dinâmicas na relação com o construído.</p>
<p>Investimento</p>	<p>Sem estimativa</p>
<p>Enquadramento Financeiro</p>	<p>Orçamento da CM OLIVEIRA DO BAIRRO Fundos comunitários</p>
<p>Calendarização</p>	<p>2019-2034</p>
<p>Maturidade</p>	<p>Programa Preliminar</p>

<p><b>AÇÃO 2_</b> Qualificação do espaço público envolvente ao núcleo de equipamentos</p>	
<p>Promotor</p>	<p>Município de OLIVEIRA DO BAIRRO</p>
<p>Área de intervenção</p>	<p>ARU de BUSTOS</p>
<p>Objetivos específicos</p>	<p>Qualificação do espaço da área envolvente ao núcleo de equipamentos [parque infantil; JF Bustos; Escola EB1; Igreja Matriz de Bustos e Auditório] enquanto aspeto fundamental para a regeneração e atração daquela área ao promover a acessibilidade e mobilidade, otimizando as condições de circulação e bem-estar urbano</p>
<p>Investimento</p>	<p>Sem estimativa</p>
<p>Enquadramento Financeiro</p>	<p>Orçamento da CM OLIVEIRA DO BAIRRO Fundos comunitários</p>
<p>Calendarização</p>	<p>2019-2034</p>
<p>Maturidade</p>	<p>Programa Preliminar</p>


<b>AÇÃO 3_ Parque Verde Urbano</b> [Estádio Dr. Manuel dos Santos Pato e envolvente + Jardim de Bustos + zona da Feira]	
Promotor	Município de OLIVEIRA DO BAIRRO
Área de intervenção	ARU de BUSTOS
Objetivos específicos	A sustentabilidade ambiental, o recreio e o lazer e a qualidade do espaço público são hoje indissociáveis dos novos padrões de urbanidade. A criação de um Parque Verde Urbano, neste lugar, tem condições para conferir ao centro essa nova qualidade urbana, diferenciadora e atrativa. Esta estrutura verde urbana deverá ser integrada à escala superior, diluindo-se na paisagem natural do município e simultaneamente promover a articulação com os espaços verdes existentes e a criar no interior da ARU, nomeadamente o Estádio Dr. Manuel dos Santos Pato e envolvente, o Jardim de Bustos e a zona da Feira.
Investimento	Sem estimativa
Enquadramento Financeiro	Orçamento da CM OLIVEIRA DO BAIRRO Fundos comunitários
Calendarização	2019-2034
Maturidade	Programa Preliminar


<p><b>AÇÃO 4_</b> Reabilitação física e funcional do Palacete do Visconde de Bustos</p>	
<p>Promotor</p>	<p>Município de OLIVEIRA DO BAIRRO</p>
<p>Área de intervenção</p>	<p>ARU de BUSTOS</p>
<p>Objetivos específicos</p>	<p>Bustos é igualmente conhecida através do nome do Visconde, António Duarte Sereno, abastado capitalista e influente político da região. A ele se deve o palacete construído no centro da vila, com inauguração provável no ano de 1904, tendo como propósito a conceção por D. Manuel II, do seu título nobiliárquico de Visconde, datado de julho de 1908. Encontra-se erigido no local onde existia um estabelecimento comercial pertença do próprio Visconde, fazendo esquina com uma capela e celeiro, acima referenciado, entretanto destruídos. Foi adquirido pela Associação de Beneficência Cultural de Bustos aos respetivos herdeiros, em 1978, para que pudesse ser usufruído por todo o povo da freguesia. Como tal, pela sua notabilidade arquitetónica e sociocultural, a reabilitação física e funcional deste edifício é fundamental na estratégia de reabilitação urbana do centro de Bustos.</p>
<p>Investimento</p>	<p>Sem estimativa</p>
<p>Enquadramento Financeiro</p>	<p>Orçamento da CM OLIVEIRA DO BAIRRO Fundos comunitários</p>
<p>Calendarização</p>	<p>2019-2034</p>
<p>Maturidade</p>	<p>Programa Preliminar</p>


<p><b>AÇÃO 5_</b> Reabilitação física e funcional da antiga Casa do Cinema de Bustos</p>	
<p>Promotor</p>	<p><b>Privados</b>          Apesar da posse privada entende-se referenciar esta ação pela importância deste edifício na memória e na história de Bustos. Pode o município incentivar e promover junto dos proprietários a eventual reabilitação deste edifício.</p>
<p>Área de intervenção</p>	<p>ARU de BUSTOS</p>
<p>Objetivos específicos</p>	<p>O edifício do antigo Cinema, construído para albergar uma sala de espetáculos, promovida por Manuel Ferreira da Silva, com o nome de Centro Recreativo de Instrução e Beneficência, foi fundado em 1936. Bustos possuía nos anos 30 e 40, uma sala de espetáculos como não existia na maior parte das cidades, utilizada para a projeção de filmes e como palco de espetáculos de teatro e revista. A 4 de setembro de 1977, o Cinema de Bustos reabriu após obras de beneficiação, passando então a chamar-se Bustos Sonoro Cine, exibindo 3 filmes por semana e um baile ao domingo à noite. Viria a encerrar, estado em que se encontra na atualidade. Como tal, pela sua notabilidade arquitetónica e sociocultural, a reabilitação física e funcional deste edifício é fundamental na estratégia de reabilitação urbana do centro de Bustos.</p>
<p>Investimento</p>	<p>Sem estimativa</p>
<p>Enquadramento Financeiro</p>	<p>Orçamento da CM OLIVEIRA DO BAIRRO          Fundos comunitários</p>
<p>Calendarização</p>	<p>2019-2034</p>
<p>Maturidade</p>	<p>Programa Preliminar</p>


<b>AÇÃO 6_</b> 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: Portugal 2020
Calendarização	2019-2034
Maturidade	Programa Preliminar

<p><b>AÇÃO 7_</b> Criação de campanhas promocionais - imagem e marketing concelhios</p>	
<p>Promotor</p>	<p>Município de OLIVEIRA DO BAIRRO</p>
<p>Área de intervenção</p>	<p>ARU de OLIVEIRA DO BAIRRO          ARU de BUSTOS          ARU de MAMARROSA          ARU de OIÃ          ARU da PALHAÇA          ARU do TROVISCAL</p>
<p>Objetivos específicos</p>	<p>A desvitalização económica em meio urbano deve-se, substancialmente, à perda da capacidade competitiva num contexto regido pela lógica de mercado. A formulação de um plano estratégico de marketing territorial constitui um primeiro passo para enfrentar estes desafios, ao assumir-se como um instrumento prospetivo e integrado, que apela ao voluntarismo de ações, à concertação público-privado, à promoção e aproveitamento das potencialidades e à mitigação das debilidades. Assim, o objetivo cimeiro deste projeto será potenciar o desenvolvimento de OLIVEIRA DO BAIRRO, na através da elaboração e implementação de um plano estratégico de marketing territorial.</p>
<p>Investimento</p>	<p>Sem estimativa</p>
<p>Enquadramento financeiro</p>	<p>Privados          Orçamento da CM OLIVEIRA DO BAIRRO          Fundos comunitários: Portugal 2020</p>
<p>Calendarização</p>	<p>2019-2034</p>
<p>Maturidade</p>	<p>Programa Preliminar</p>

<p><b>AÇÃO 8_</b> Inventariação, divulgação e animação do património e da rede de equipamentos culturais</p>	
<p>Promotor</p>	<p>Município de OLIVEIRA DO BAIRRO</p>
<p>Área de intervenção</p>	<p>ARU de OLIVEIRA DO BAIRRO          ARU de BUSTOS          ARU de MAMARROSA          ARU de OIÃ          ARU da PALHAÇA          ARU do TROVISCAL</p>
<p>Objetivos específicos</p>	<p>Este projeto visa o património como fator de dinamização e desenvolvimento, através da sua animação e divulgação. Os projetos incluídos nesta área de intervenção constituem intervenções integradas, nomeadamente, em articulação e/ou complementaridade com as intervenções de carácter físico/infraestrutural, de divulgação e de animação dos espaços de maior interesse histórico, sendo dada prioridade às que se desenvolvam em locais que, por disporem de um valioso património cultural, sejam suscetíveis de potenciar fluxos de visitantes significativos, com notórios efeitos induzidos a nível do desenvolvimento local, e de constituírem redes temáticas suscetíveis de contribuírem para o aumento do conhecimento e da fruição pública do património. Neste âmbito, são também consideradas atividades de animação que passem pela realização de acontecimentos socioculturais ligados à promoção e valorização do património, incluindo o património imaterial, tendo como prioridade essencial a realização de projetos nas áreas educativa, científica, artística e etnográfica.</p>
<p>Investimento</p>	<p>Sem estimativa</p>
<p>Enquadramento financeiro</p>	<p>Privados          Orçamento da CM OLIVEIRA DO BAIRRO          Fundos comunitários: Portugal 2020</p>
<p>Calendarização</p>	<p>2019-2034</p>
<p>Maturidade</p>	<p>Programa Preliminar</p>


<p><b>AÇÃO 9</b>_ Qualificação do comércio local</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>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.</p>
<p>Investimento</p>	<p>Sem estimativa</p>
<p>Enquadramento financeiro</p>	<p>Orçamento da CM OLIVEIRA DO BAIRRO          Programas de apoio nacionais          Fundos comunitários: Portugal 2020</p>
<p>Calendarização</p>	<p>2019-2034</p>
<p>Maturidade</p>	<p>Programa Preliminar</p>

<p><b>AÇÃO 10_</b> Manual de 'boas práticas' para a reabilitação do edificado</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>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 concelho de OLIVEIRA DO BAIRRO, 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 nos centros urbanos.</p>
<p>Investimento</p>	<p>Sem estimativa</p>
<p>Enquadramento financeiro</p>	<p>Orçamento da CM OLIVEIRA DO BAIRRO          Fundos comunitários: Portugal 2020</p>
<p>Calendarização</p>	<p>2019-2034</p>
<p>Maturidade</p>	<p>Programa Preliminar</p>

<p><b>AÇÃO 11_</b> Implementação de sinalética turística</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>Num setor do turismo em crescimento, a existência de uma simbologia normalizada reveste um papel primordial. De facto, na elaboração dos planos de sinalização turística regional ou de dinamização de rotas, torna-se imprescindível optar por sinais normalizados que ilustrem as várias incidências associadas às atividades turísticas de forma uniforme e integrada.</p>
<p>Investimento</p>	<p>Sem estimativa</p>
<p>Enquadramento financeiro</p>	<p>Orçamento da CM OLIVEIRA DO BAIRRO          Fundos comunitários: Portugal 2020</p>
<p>Calendarização</p>	<p>2019-2034</p>
<p>Maturidade</p>	<p>Programa Preliminar</p>



<p><b>AÇÃO 12_</b> Programa de Educação Patrimonial</p>	
<p>Promotor</p>	<p>Município de OLIVEIRA DO BAIRRO</p>
<p>Área de intervenção</p>	<p>ARU de OLIVEIRA DO BAIRRO          ARU de BUSTOS          ARU de MAMARROSA          ARU de OIÃ          ARU da PALHAÇA          ARU do TROVISCAL</p>
<p>Objetivos específicos</p>	<p>Este projeto pretende desenvolver um programa que envolve as escolas da região, sensibilizando as crianças para a importância do património cultural de OLIVEIRA DO BAIRRO. Monumentos e sítios acolhem iniciativas pedagógicas inovadoras para o público jovem, pretendendo fazer-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.</p>
<p>Investimento</p>	<p>Sem estimativa</p>
<p>Enquadramento financeiro</p>	<p>Orçamento da CM OLIVEIRA DO BAIRRO          Fundos comunitários: Portugal 2020</p>
<p>Calendarização</p>	<p>2019-2034</p>
<p>Maturidade</p>	<p>Programa Preliminar</p>

<p><b>AÇÃO 13</b>_Animação do património – Oficinas de técnicas tradicionais de construção</p>	
<p>Promotor</p>	<p>Município de OLIVEIRA DO BAIRRO</p>
<p>Área de intervenção</p>	<p>ARU de OLIVEIRA DO BAIRRO          ARU de BUSTOS          ARU de MAMARROSA          ARU de OIÃ          ARU da PALHAÇA          ARU do TROVISCAL</p>
<p>Objetivos específicos</p>	<p>Dada a existência de inúmeros edifícios construídos em adobe - sistema construtivo característico da região – propõe-se a promoção de projetos de divulgação e formação em técnicas de construção tradicional procurando preservar a cultura construtiva local, em especial no campo da arquitetura de terra [adobe] e carpintaria/marcenaria. Os projetos incluídos nesta área de intervenção constituem intervenções integradas, nomeadamente, em articulação e/ou complementaridade com as intervenções de 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: Portugal 2020</p>
<p>Calendarização</p>	<p>2019-2034</p>
<p>Maturidade</p>	<p>Programa Preliminar</p>

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

**Figura 37** – Ações Estruturantes [cronograma temporal e financeiro]

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

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

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

A Estratégia de Reabilitação Urbana para o centro urbano de BUSTOS 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:

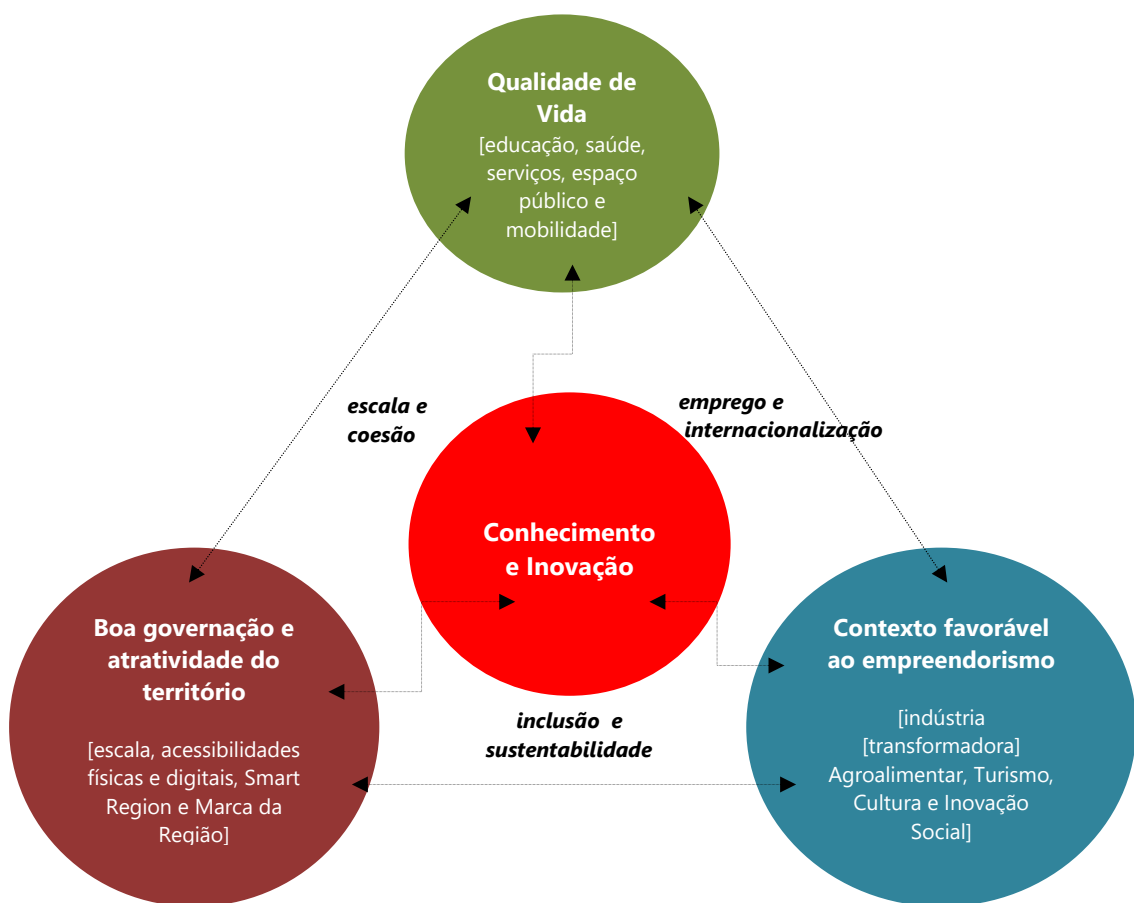
**2.1]** Eixo 7: Afirmar a sustentabilidade dos territórios;

**2.2]** Eixo 9 Reforçar a rede urbana.

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

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

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



**Figura 38** – 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 BUSTOS confirma o seu alinhamento com as opções estratégicas que o PNPOT identificou para a Região Centro, no quadro das políticas nacionais, Região Centro - Opções Estratégicas Territoriais, nomeadamente:

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

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

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

Assim sendo, o desenvolvimento urbano de BUSTOS 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 princípios 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 BUSTOS, 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 BUSTOS**, 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 39** – Esquema de procedimento para atribuição do nível de conservação

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

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

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

## **2.1\_ Benefícios fiscais**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **2.6\_ Incentivos municipais**

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3\_ Programa de Investimento e financiamento

#### 3.1\_ Investimento Público

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

Ações estruturantes de Investimento Público		Investimento
AÇÃO 1	Qualificação do espaço público dos eixos estruturantes [Rua Jacinto dos Louros; Rua Gil Vicente]	As 13 ações referenciadas encontram-se em fase de estudo e de programação pelo que ainda não é possível definir uma estimativa de investimento público expectável realizar.
AÇÃO 2	Qualificação do espaço público envolvente ao núcleo de equipamento	
AÇÃO 3 [ação privada]	Parque Verde Urbano [estádio Dr. Manuel dos Santos Pato e envolvente + Jardim de Bustos + zona da feira]	
AÇÃO 4	Reabilitação física e funcional do Palacete do Visconde de Bustos	
AÇÃO 5	Reabilitação física e funcional do Palacete do Visconde de Bustos	
AÇÃO 6	Acessibilidades e Mobilidade	
AÇÃO 7	Criação de campanhas promocionais - imagem e marketing concelhios	
AÇÃO 8	Inventariação, divulgação e animação do património e da rede de equipamentos culturais	
AÇÃO 9	Qualificação do comércio local	
AÇÃO 10	Manual de 'boas práticas' para a reabilitação do edificado	
AÇÃO 11	Implementação de sinalética turística	
AÇÃO 12	Programa de Educação Patrimonial	
AÇÃO 13	Animação do património – Oficinas de técnicas tradicionais de construção	

**Figura 40** – Ações Estruturantes de Investimento Público na ARU

### **3.2\_ Investimento Privado**

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

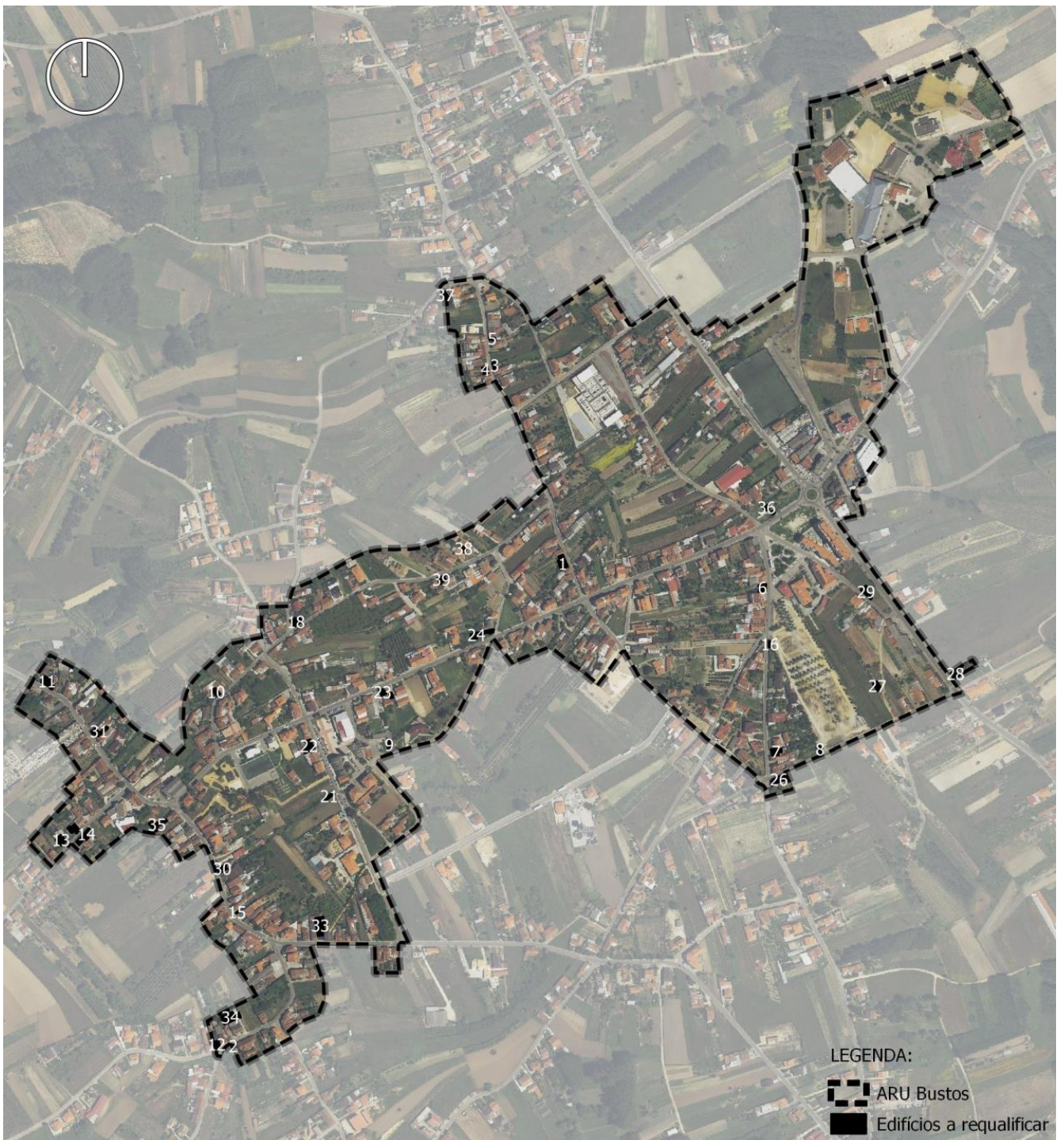
No sentido de sustentar a estimativa de investimento privado futuro, a partir do levantamento do estado de conservação do edificado inserido na ARU, procedeu-se à identificação dos edifícios a necessitarem de intervenção associada ao nível de gravidade das patologias construtivas apresentadas. Desta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

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

Estado de conservação			Custo de obra [estimado] / m <sup>2</sup>
5	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 colocam 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 41** – Tabela de custo de obra estimado mediante o estado de conservação

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



**Figura 42** – Planta de identificação do edificado privado em ruína e mau estado de conservação

ID [nº]	Estado de conservação	Área [m2]	Investimento [€]
1	Mau	201,46	120878,33
2	Mau	29,97	17979,18
3	Mau	81,80	49080,46
4	Mau	212,73	127636,38
5	Mau	47,26	28358,70
6	Mau	132,76	79657,16
7	Mau	326,87	196123,20
8	Mau	131,18	78710,35
9	Mau	59,27	35561,35
10	Mau	214,09	128453,37
11	Mau	196,42	117851,92
12	Mau	120,75	72448,91
13	Mau	331,35	198807,41
14	Mau	132,32	79391,02
15	Mau	15,86	9513,15
16	Mau	85,58	51345,38
17	Mau	48,13	28878,94
18	Mau	122,76	73656,93
19	Mau	113,94	68363,12
20	Mau	35,74	21443,33
21	Mau	11,85	7110,40
22	Mau	45,37	27222,11
23	Mau	1,67	1002,18
24	Mau	181,62	108970,47
25	Mau	39,83	23899,60
26	Mau	226,88	136125,13
27	Mau	42,94	25765,15
28	Mau	86,92	52149,80
29	Mau	125,22	75131,62
30	Mau	177,65	106588,31
31	Mau	189,90	113940,70
32	Mau	26,30	15780,76
33	Mau	75,85	45508,92
34	Mau	378,83	227300,35
35	Mau	473,54	284122,47
36	Mau	59,15	35489,14
37	Ruina	68,79	58471,73
38	Ruina	50,34	42787,01
39	Ruina	115,20	97923,68
40	Ruina	36,81	31291,09
41	Ruina	51,81	44038,90
<b>TOTAL</b>			<b>3.144.758,11 €</b>

**Figura 43** – Estimativa dos custos de reabilitação edificado privado

Tal operação corresponde um esforço de investimento privado para a reabilitação integral desses edifícios, na ordem dos **3.144.758,11€**.

### **3.3\_ Financiamento**

De acordo com a alínea h] do n.º 2 do artigo 33.º do RJRU, o programa de financiamento da operação de reabilitação urbana, prevê-se um investimento privado de 3.144.758,11€ para a reabilitação de imóveis, cuja responsabilidade é dos respetivos proprietários. O valor do investimento público ainda não é possível estimar, dado que a totalidade dos projetos se encontra em processo de elaboração/orçamentação.

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

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

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

5. Recurso a instrumentos financeiros – incentiva-se os Estados-Membros a que façam amplo uso dos instrumentos financeiros para apoiar o desenvolvimento urbano sustentável; o âmbito dos instrumentos financeiros é extenso e abrange todos os objetivos temáticos, todas as prioridades de investimento e todos os tipos de beneficiários, projetos e atividades.

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

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

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

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

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

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

### **CASA EFICIENTE 2020**

O Programa "Casa Eficiente 2020" visa conceder empréstimo em condições favoráveis a operações que promovam a melhoria do desempenho ambiental dos edifícios de habitação particular, com especial enfoque na eficiência energética e hídrica, bem como na gestão dos resíduos urbanos. As intervenções poderão incidir no envelope do edifício e nos seus sistemas.

Podem candidatar-se proprietários de prédios residenciais ou suas frações, bem como os respetivos condomínios. Os prédios podem localizar-se em qualquer ponto do território nacional. As operações podem incidir nas partes privadas ou nas partes comuns.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Reabilitação ou reconstrução de edifícios que se destinem a equipamentos de uso público, incluindo residências para estudantes;
4. Construção de edifícios cujo uso seja maioritariamente habitacional e cujos fogos se destinem a arrendamento nos regimes de renda apoiada ou renda condicionada, desde que se tratem de intervenções relevantes de preenchimento do tecido urbano antigo.

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

#### **PROGRAMA PORTA 65 JOVEM**

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

#### **PROHABITA**

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

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

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

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

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

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

**Figura 44** – Calendarização esquemática da ORU de BUSTOS

## **5\_ Modelo de Governação**

De acordo com o RJRU, as Operações de Reabilitação Urbana devem ser coordenadas e geridas por uma Entidade Gestora, que poderá assumir dois tipos distintos: uma empresa do setor empresarial local ou o próprio município. Atendendo às características da ORU proposta e aos projetos estruturantes considerados, propõe-se que seja o Município de Oliveira do Bairro a assumir diretamente as funções de entidade gestora da Operação de Reabilitação Urbana da ARU de BUSTOS. 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 BUSTOS 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.

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

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



**Oliveira do Bairro** câmara municipal

### **Câmara Municipal de Oliveira do Bairro**

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

Oliveira do Bairro, dezembro de 2018

Programa Estratégico de Reabilitação Urbana  
**Operação de Reabilitação urbana [ORU] de BUSTOS**  
Janeiro 2019

