

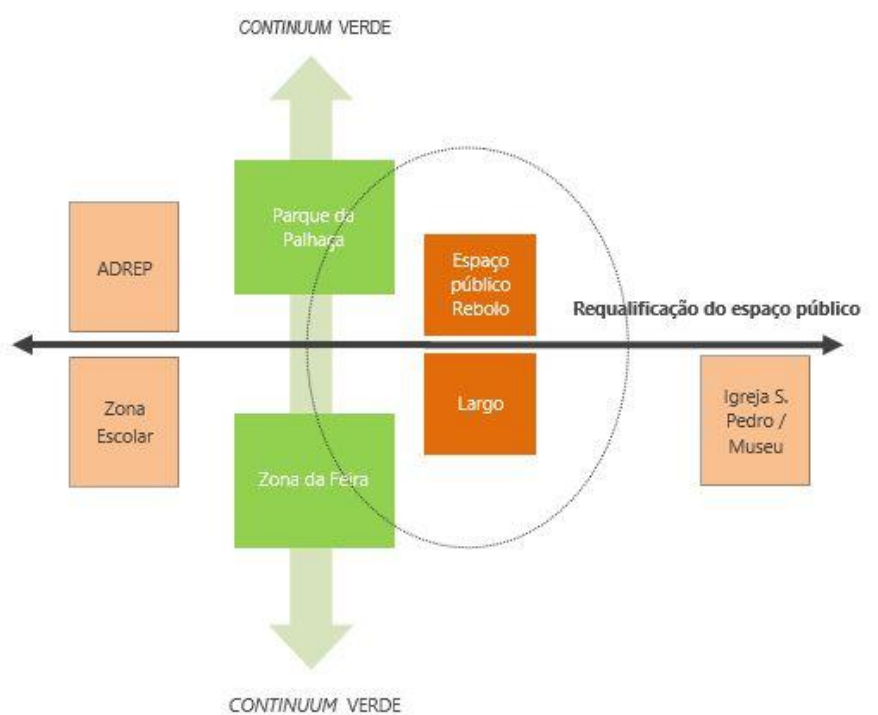
Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

Operação de Reabilitação Urbana [ORU] da **PALHAÇA**

2019



Janeiro 2019



Esta página foi deixada em branco propositadamente

Índice

Capítulo I – O Processo de Reabilitação Urbana	5
1_ O Contexto e os Principais Atores	6
2_ O Enquadramento Legal	9
Capítulo II – Enquadramento	12
1_ Enquadramento	13
2_ Enquadramento Histórico	19
3_ Enquadramento Demográfico e Socioeconómico	25
Capítulo III – Caracterização da Área de Reabilitação Urbana [ARU]	32
1_ Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Palhaça	33
1.1_ Fundamentação e Critérios	33
1.2_ Objetivos Estratégicos	36
2_ Área de Reabilitação Urbana da Palhaça	38
2.1_ Caracterização Urbana	41
2.2_ Caracterização da Estrutura Edificada	42
2.3_ Estado de Conservação	43
2.4_ Data de Construção	45
2.5_ Sistema Construtivo	47
2.6_ Número de Pisos	48
2.7_ Caracterização Funcional	50
2.8_ Equipamentos de Utilização Coletiva	52
2.9_ Espaços Verdes e Outros Espaços Públicos Qualificados	54
2.10_ Elementos Patrimoniais	55
Capítulo IV – Estratégia de intervenção	58
1_ Estratégia geral para a Reabilitação Urbana no município	59
2_ Estratégia de reabilitação urbana para a PALHAÇA	66
2.1_ Contexto e dinâmicas de reabilitação	66
2.2_ Princípios de atuação	67
3_ Eixos e Objetivos Estratégicos	69
4_ Ações Estruturantes de Reabilitação Urbana	81
5_ Enquadramento em outros Instrumentos e Programas	98
Capítulo V – Operacionalização	102
1_ Modelo de Gestão e Execução	103
2_ Quadro de apoios e incentivos à reabilitação	105
2.1_ Benefícios fiscais	107
2.2_ IMI [Imposto Municipal sobre Imóveis]	107
2.3_ IMT [Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis]	107
2.4_ IRS [Imposto sobre o rendimento de Pessoas Singulares]	108
2.5_ IVA [Imposto sobre o Valor Acrescentado]	108
2.6_ Incentivos municipais	108
2.7_ Regime Especial para a Reabilitação Urbana [RERU]	109
3_ Programa de Investimento e financiamento	110
3.1_ Investimento Público	110

3.2_	Investimento Privado	111
3.3_	Financiamento	114
3.4_	Financiamento enquadrado pelo Portugal 2020	115
3.5_	Financiamento enquadrado em programas geridos pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana [IHRU]	117
4_	Prazo global do programa e cronograma de ação	119
5_	Modelo de Governação	120

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] da Palhaça** 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] da Palhaça** pretende assumir-se enquanto documento estratégico integrado da reabilitação urbana do aglomerado, sob pena de se enveredar por soluções casuísticas, isoladas e descontextualizadas e, neste sentido, desprovidas de eficácia para a prossecução dos objetivos estratégicos de desenvolvimento e afirmação da realidade territorial em presença.

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

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

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

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

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

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

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

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

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 da Palhaça, 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_ Eixos e Objetivos Estratégicos
- 2_ O Contexto e os Principais Atores

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 eficazes de solucionar os principais problemas, podendo apontar-se três raciocínios fundamentais que justificam **o reduzido sucesso da implementação e dinamização dos processos de reabilitação urbana:**

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

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

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

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

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

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

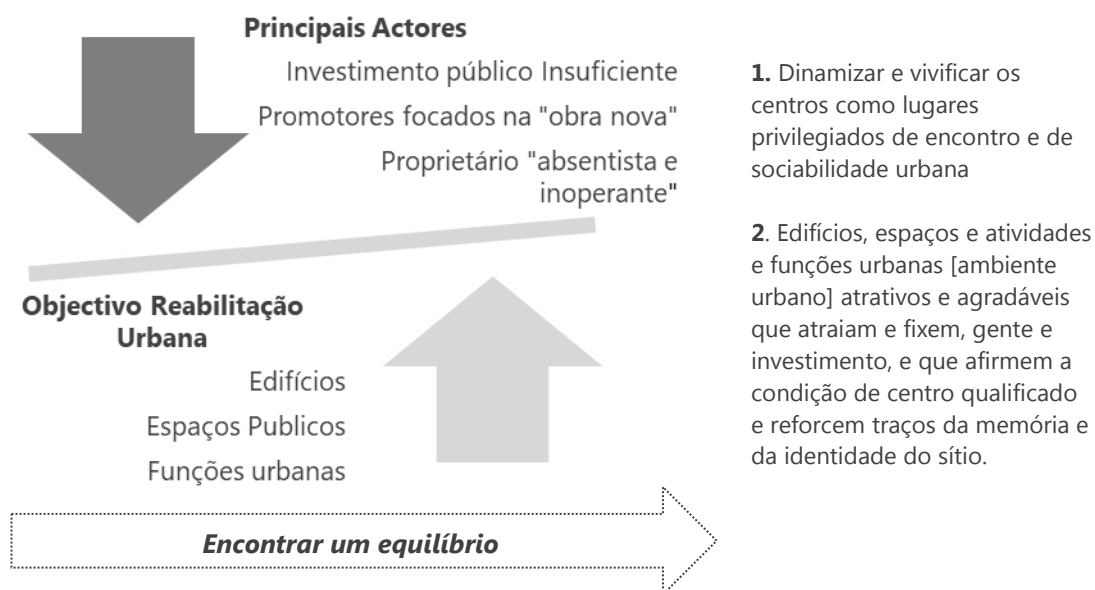


Figura 1 – Objetivos da reabilitação urbana e atores envolvidos

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 assumem maior expressão.

Foi neste enquadramento que a Câmara Municipal de Oliveira do Bairro optou por assumir a delimitação da ARU da Palhaça, tendo a mesma sido aprovada através da publicação do Aviso n.º 2510/2016², 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.

² Diário da República, 2.ª série, n.º 40, de 26 de fevereiro de 2016.

MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BAIRRO

Aviso n.º 2510/2016

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

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

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

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

209366188

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

A delimitação desta ARU viria de resto a ser coincidente com a delimitação de cinco outras áreas de reabilitação urbana nos restantes aglomerados do concelho que maior expressão urbana assumem, designadamente Bustos, Mamarrosa, Oiã, Oliveira do Barro 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 da Palhaça 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 [...]*”³, relativamente à qual a prossecução dos seus objetivos impõe o estabelecimento e definição de uma estratégia programada em termos temporais e financeiros.

³ 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 da Palhaça**, 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, a 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 da Palhaça. 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

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

Recentemente alvo de reorganização administrativa⁴, o concelho apresenta atualmente **quatro freguesias** do concelho, designadamente as freguesias de Oiã, Oliveira do Bairro, Palhaça e a freguesia recentemente criada, que assume a designação de “União das Freguesias de Bustos, Troviscal e Mamarrosa”.

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

Com uma superfície territorial de 87,3 km², dos quais cerca de 10,2 km² estão associados à freguesia da Palhaça, 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 2627 habitantes residiam na freguesia da Palhaça.

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

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

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

⁴ 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.

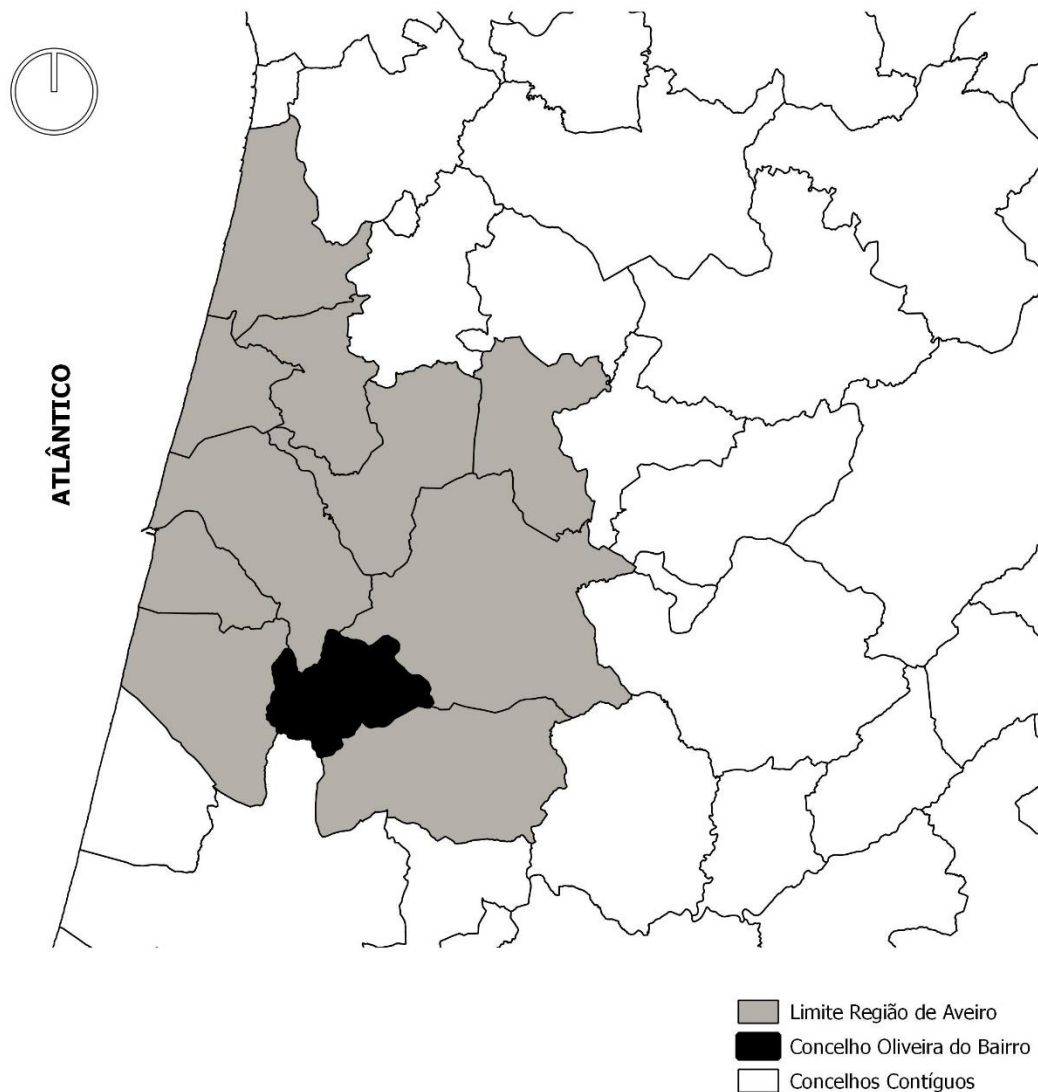


Figura 3 – Enquadramento territorial do concelho de Oliveira do Bairro

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 na relação direta com a rede viária municipal / local permite enfatizar o papel da Estrada Municipal 596 [EM596] e da EM 333-1 [cujo traçado assume correspondência com o traçado da antiga ER 333-1, entretanto desclassificada.

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

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

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

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

Marinha Grande, e ainda o Itinerário Complementar 2 [IC2], que serve a ligação entre as cidades de Lisboa e Porto.

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

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

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

Fonte: www.viamichelin.com

Com uma abrangência territorial de aproximadamente 87 km², Oliveira do Bairro pode assim ser considerado um concelho de dimensão reduzida, possibilitando o estabelecimento de relações curtas e rápidas entre os principais aglomerados que integram o sistema urbano concelhio. O quadro que seguidamente se apresenta ilustra os percursos de ligação existentes entre os principais aglomerados urbanos do concelho, nele se identificando o conjunto de vias através das quais esses percursos são assegurados de forma mais direta, bem como as distâncias e respetivos tempos médios das deslocações realizadas em veículo ligeiro de passageiros.

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

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

Fonte: www.viamichelin.com

Da leitura da informação disponibilizada infere-se que a sede de concelho não dista mais do que 11 km dos restantes aglomerados que integra o sistema urbano em análise, sendo de referir que os tempos médios de deslocação não excedem uma duração de 18 minutos, sendo no caso presente de assumir que a distância do percurso preferencial de ligação entre o aglomerado da Palhaça e a sede de concelho [EM596 / EM600 / EM595-3 / EM 333] é de 11 km, a ele estando associado um tempo de deslocação média de 17 minutos.

Importa igualmente no presente contexto de análise referir que o aglomerado da Palhaça, onde se localiza a ARU objeto do presente PERU se apresenta localizado no quadrante noroeste do território concelhio, denotando alguns constrangimentos em matéria de acessibilidades.

Algo distante dos principais eixos viários que atravessam o território concelhio [EN 235 e IP1 [A1]], o aglomerado da Palhaça é atravessado pelo traçado da ER 333 que assegura a ligação a Oiã [a nascente] e ao concelho de Vagos [a poente] sendo igualmente atravessado pela EM 335 [ligação ao concelho de Ílhavo] e à Mamarrosa.

Importará no entanto observar que a Palhaça apresenta uma relação de proximidade com o traçado da A17, que assegura a ligação entre Aveiro e a Marinha Grande e constitui presentemente uma alternativa ao traçado do IP1 [A1], designadamente nos percursos rodoviários que asseguram as ligações a norte e a sul. O nó de acesso a este viário apresenta-se localizado a poente do aglomerado, distando em cerca de 9 km do centro da Palhaça.

2_ Enquadramento Histórico

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

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

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

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

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

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

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

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

A região onde se integra o concelho de Oliveira do Bairro está circunscrita ao termo de vila de Soza, tendo sido 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 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.

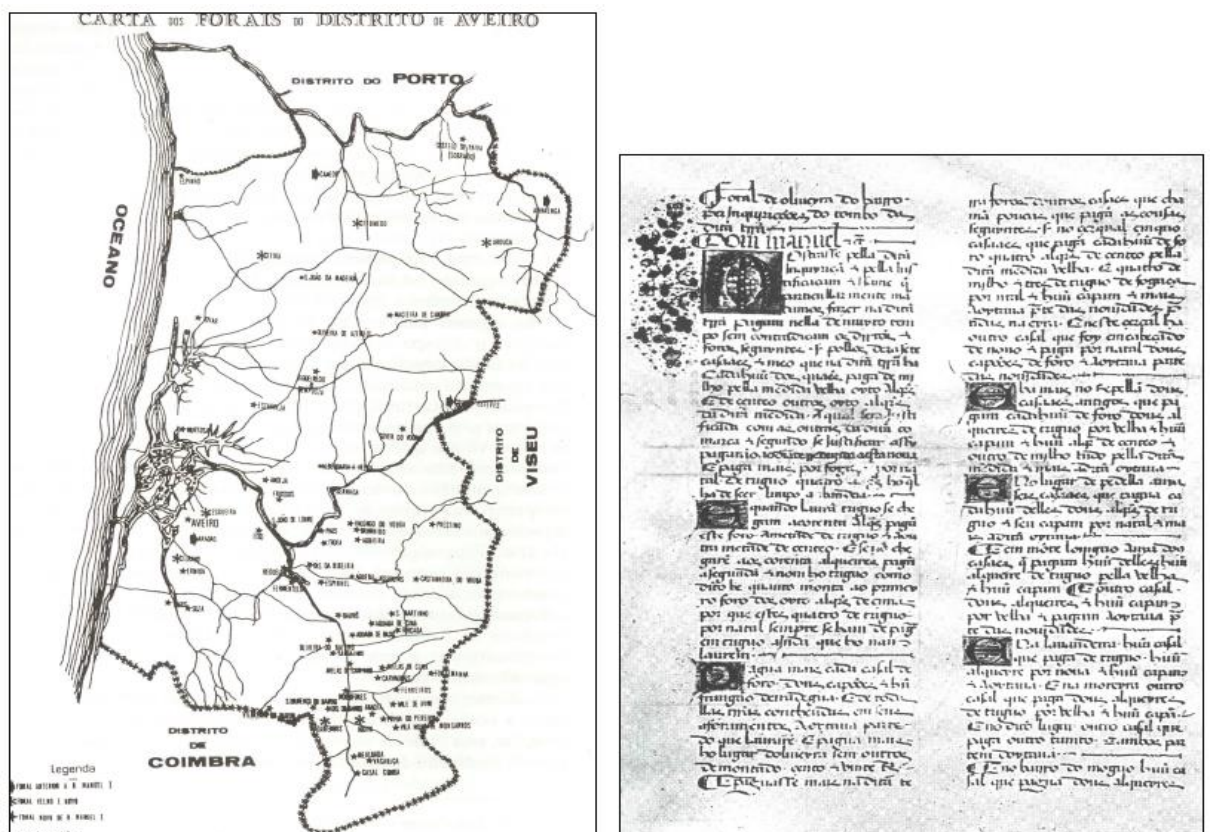


Figura 4 – Cartas de Forais do Distrito de Aveiro de D. Manuel I e Carta de Foral do Concelho de Oliveira do Bairro / **Fonte:** Revisão do PDM de Oliveira do Bairro – Estudos de Caracterização – Vol II.6.10 – História e Património

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.

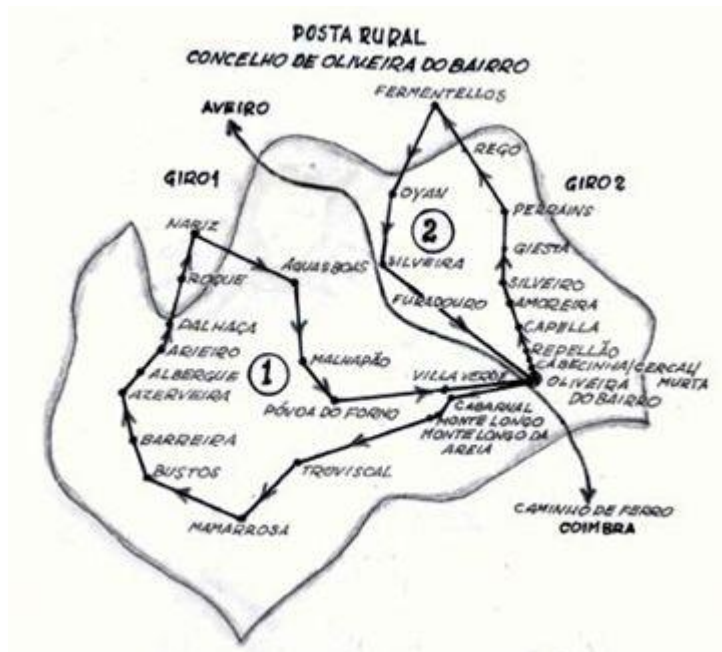


Figura 6 – Posta Rural do concelho de Oliveira do Bairro / **Fonte:** Revisão do PDM de Oliveira do Bairro – Estudos de Caracterização – Vol II.6.10 – História e Património

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.

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].

Não obstante a ocorrência destas dinâmicas administrativas mais recentes, diz-se que a origem do nome de Palhaça terá surgido devido ao facto de, em Vila Nova⁵, se ter começado a fabricar uma espécie de capas com tabúia e bajunça, que eram então designadas de “palhoças”.

Na sequência da manufatura e venda destas capas de palha, no lugar dos Quatro Caminhos, a primitiva povoação passou a ser conhecida como Vila Nova das Palhoças. Esta antiga povoação pertenceu em tempos à freguesia de Soza, sendo de referir que no Censo da população da Estremadura, realizado em 1527 figuravam referências à figura a Palhaça [Vila Nova das Palhoças] e a Pedreira, daí se inferindo a existência da Palhaça já no século XVI.

A Paróquia da Palhaça terá assim tido a sua origem na Paróquia de Soza, da qual viria a ser desanexada em 1804, passando então a ser designada de Paróquia de Vila Nova da Palhaça, por ser aí que se localizava a Capela de S. Pedro, que passou a exercer funções de Igreja Matriz até à construção da Igreja Matriz de Palhaça, concluída já na década de sessenta do século passado.

⁵ A denominação de Vila Nova era dada a povoações de formação recente, sendo esta referida no título de doação de herdade concedido pelo rei D. Sancho II a Frei Hugo, prior do mosteiro e hospital que a Ordem de Santa Maria de Rocamador tinha edificado em Soza no ano de 1242.

3_ Enquadramento Demográfico e Socioeconómico

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

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

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

Freguesias	Quadro 3 – Evolução da população residente nas freguesias do concelho de Oliveira do Bairro											
	1900	1911	1920	1930	1940	1950	1960	1970	1981	1991	2001	2011
Oiã	2946	3611	3507	4142	4343	4847	4795	5305	5464	5714	6712	7722
Oliv. Bairro	2072	2506	2314	3089	3370	3787	3720	3085	4409	4589	5731	6250
Palhaça	1157	1407	1474	1692	2064	2200	2031	1675	1919	2221	2330	2627
UFBTM ⁶	3365	4074	4511	5439	5967	6408	6153	4910	5725	6136	6391	6429
Concelho	9540	11598	11806	14362	15744	17242	16699	14975	17517	18660	21164	23028

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

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

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

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

⁶ UFBTM – União das Freguesias de Bustos, Troviscal e Mamarrosa. A freguesia foi criada em 2013, na sequência da reorganização administrativa das freguesias do concelho, na sequência da entrada em vigor da Lei n.º 11-A/2013, de 28 de janeiro, dando cumprimento à obrigação de reorganização administrativa do território das freguesias constante da Lei n.º 12/2012, de 30 de maio. Optou-se, por questões de ordem metodológica por assumir o estabelecimento de análises estatísticas em função da atual organização administrativa do território concelhio.

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

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

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

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

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

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

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

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

A análise orientada em função do indicador “densidade populacional” permite aferir que o concelho de Oliveira do Bairro apresentava, em 2011, uma densidade populacional de 264 hab/km², refletindo este valor um registo manifestamente superior ao que então se observava para a sub-região do Baixo Vouga [217 hab/km²], e que o concelho se integrava à data da realização dos Censos. O registo então observado assumia igualmente uma expressão claramente superior ao da densidade populacional verificada ao nível do território continental [113 hab / km²]

Tendo presentes os dados referentes ao ano censitário de 2001, torna-se possível inferir que o concelho registou um incremento da sua densidade populacional em 22 hab/km², resultando este acréscimo justificação devido ao aumento da população que se verificou sobretudo nas freguesias de Oliveira do Bairro e Oiã.

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

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

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

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

Importa igualmente neste contexto de análise referir que 23% do total da população do concelho 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 se observa em relação direta com a taxa de atividade, e tendo como referência os períodos intercensitários ocorridos entre 1991 e 2011, verifica-se que, em 1991 o concelho de Oliveira do Bairro registava uma taxa de atividade [49,4 %] superior à observada à escala da sub-região [46,4 %] e do Continente [44,6 %]. O cenário então observado viria no entanto a alterar-se, registando-se em 2011 no concelho de Oliveira do Bairro uma taxa de atividade [48,1 %] superior à observada para o Continente [47,6 %], mas inferior à verificada para a sub-região do Baixo Vouga [48,6 %].

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

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

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

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

Esta inferência é de resto sustentada pelo registo da taxa de atividade que se verificava em 2011 na freguesia de Oiã [49,0 %], apenas suplantada pelo registo da taxa de atividade então verificado na freguesia sede de concelho [51,8 %], reflexo do facto de ser nesta freguesia que se concentram grande parte das atividades diretamente associadas a funções de comércio e serviços, tendencialmente assumidas como sendo as atividades que mais emprego têm vindo a gerar num passado recente.

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

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

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

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

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

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

Em resultado da análise orientada em torno dos setores de atividade económica à escala das freguesias, e numa perspetiva do peso da mão de obra empregada em cada freguesia torna-se possível aferir que o setor primário integrava sobretudo ativos residentes na União das Freguesias de Bustos, Troviscal e Mamarrosa [132 trabalhadores], correspondendo este registo a cerca de

83% do total de ativos do concelho empregados no setor primário e a cerca de 5,2% do total de ativos empregados nesta freguesia.

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

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

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

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

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

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

- 1_ Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Palhaça
- 2_ Área de Reabilitação Urbana da Palhaça

1_ Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Palhaça

1.1_ Fundamentação e Critérios

De acordo com o diagnóstico desenvolvido no âmbito da fundamentação que sustentou a delimitação das Áreas Urbanas no Concelho de Oliveira do Bairro, o processo de urbanização ocorrido no concelho no período que decorreu durante a vigência do Plano Diretor Municipal aprovado em 1986 foi assumidamente orientada em torno das áreas de expansão dos aglomerados urbanos.

Esta tendência, que se intensificou desde então, viria a secundar a realização de potenciais intervenções nas preexistências de edificado mais envelhecido, vindo a culminar numa degradação progressiva da estrutura edificada, sobretudo nas zonas de génese mais antiga.

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

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

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

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 da Palhaça, sendo esta delimitação fundamentada numa análise das características e das dinâmicas urbanas e sócio funcionais que marca presença no território concelhio.

É precisamente nestas áreas que se encontram localizados alguns equipamentos de utilização coletiva estruturantes, atividades de comércio e serviços, que se assumem de forma inequívoca como elementos funcionais potenciadores de atratividade, importando referir que em conformidade com o modelo de ordenamento estabelecido no âmbito da 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Oliveira do Bairro a ARU da Palhaça 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 da Palhaça** 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 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 da Palhaça 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 da Palhaça teve em consideração o respetivo enquadramento legal, que lhe é conferido pelo RJRU⁷, 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 a Palhaça, 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 da Palhaça, foram assumidos no âmbito da delimitação da respetiva ARU os **objetivos estratégicos** seguidamente elencados.

Quadro 8 – Objetivos estratégicos e medidas a implementar

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

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

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

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

2_ **Área de Reabilitação Urbana da Palhaça**

A ARU delimitada na Palhaça compreende a área territorialmente delimitada no aglomerado urbano que justifica a realização de intervenção, a concretizar através de uma operação de reabilitação urbana.

A ARU delimitada assume uma expressão territorial de 47,12 hectares, denotando uma estrutura urbana sustentada num modelo de ocupação linear, no qual as tipologias de habitação unifamiliar com um ou dois pisos assumem um caráter dominante e marcam presença em grande parte da área de intervenção.

De referir no entanto a existência de um núcleo central, onde se encontram presentes os serviços de interesse geral da população e onde as volumetrias de edificado assumem maior expressão, sobretudo em torno da Praça de São Pedro, onde marca igualmente presença o coreto de São Pedro, encimado por uma escultura de São Pedro e, a nascente da praça, se observa a existência de um cruzeiro.

Igualmente merecedores de uma referência de destaque, pela sua valia enquanto elementos patrimoniais do aglomerado da Palhaça, serão de considerar a Igreja Matriz, presente na zona sul da área de intervenção, o Museu / Igreja de São Pedro, na zona nascente e o edifício da antiga Escola Primária da Palhaça, localizado na envolvente norte da Praça de São Pedro.

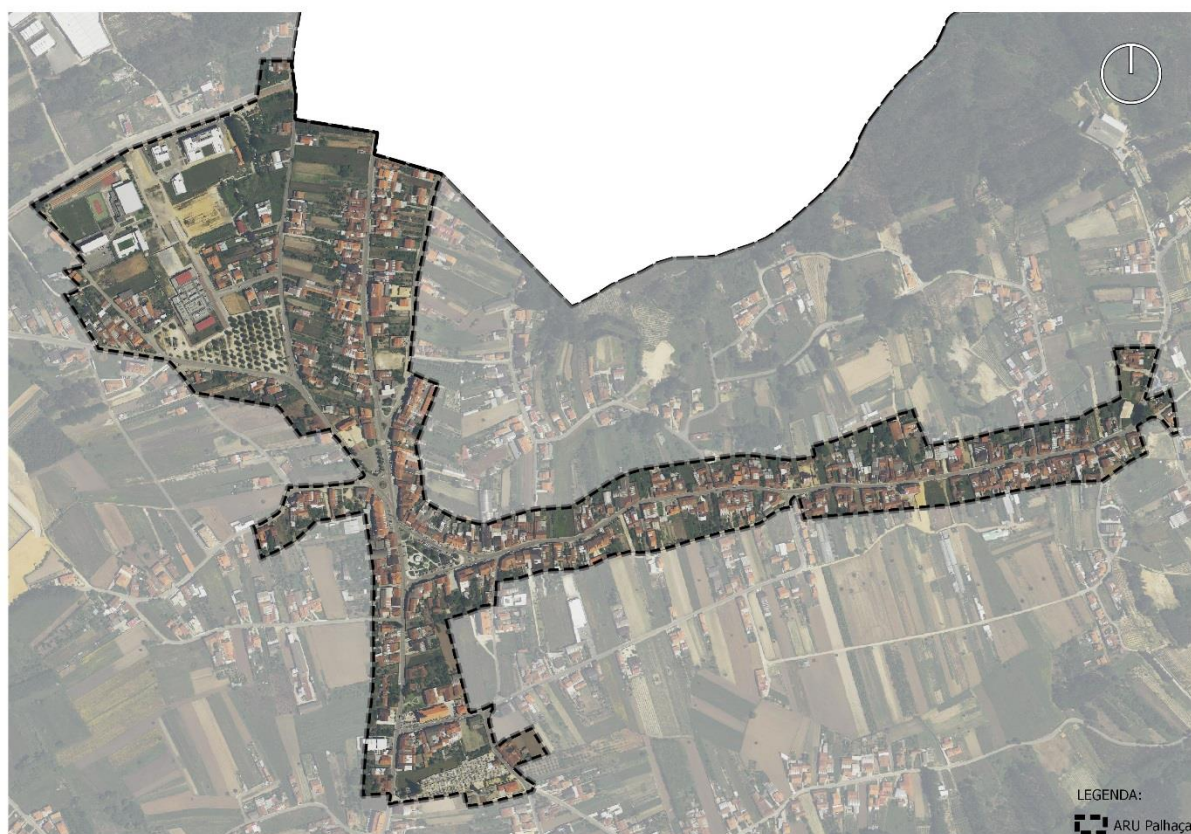


Figura 7 - Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Palhaça

Importa destacar a presença de alguns eixos viários estruturantes, que assumiram um papel de elementos estruturantes e estruturadores das ocupações presentes no aglomerado, designadamente a EM 335, na qual se integram, para além da Praça de São Pedro, a rua do Roque e as ruas Manuel de Oliveira e Dr. José Simões Carvalho. Igualmente estruturante, o traçado da EM 333, que na área delimitada pela ARU assume expressão e integra a rua da Feira e a rua da Vila Nova.

Apresentam-se igualmente integradas na área delimitada pela ARU da Palhaça os arruamentos urbanos identificados no quadro que se apresenta.

Quadro 9 – Arruamentos existentes na ARU da Palhaça

Arruamentos integrados na ARU

Praça do Centro Social

Rua da ADREP

Rua da Canoa

Rua da Chousa

Rua da Esperança

Rua da Fonte Bebe e Vai-te

Rua da Pedreira

Rua das Escolas

Rua do Cabeço da Fonte

Rua do Castelo

Rua do Rebolo

Rua do Ribeiro Novo

Rua do Vale do Rato

Rua dos Carregais

Rua dos Custódios

Rua dos Emigrantes

Rua Padre João Francisco Moreira

Rua Padre Manuel de Oliveira

Rua Prof.^a Aida Aguiar Ferraz

Travessa da Rua Fonte Bebe e Vai-te

Tal como verificado em outros aglomerados urbanos do concelho, também na Palhaça as áreas de circulação pedonal existentes denota alguns constrangimentos, conduzindo em inúmeras situações de conflito entre o tráfego mecânico e pedonal, resultantes sobretudo de situações de estacionamento abusivo em áreas vocacionadas para o peão.

Todo o quadrante noroeste da área delimitada pela ARU encontra-se vocacionada para a localização de equipamentos de utilização coletiva estruturantes geradores de uma dinâmica territorial que importa manter e que têm vindo a assumir um importante contributo para o desenvolvimento da freguesia. Contam-se entre estes equipamentos a Zona Desportiva da Associação Desportiva Recreativa e Educativa da Palhaça [ADREP], o Centro Social Paroquial São Pedro da Palhaça, o Polo Escolar da Palhaça e ainda Parque da Fonte Bebe e Vai-te, um dos parques que integra a rede de parques de recreio e lazer existente no concelho de Oliveira do Bairro.



Fotografia 1 – Vista da Praça de São Pedro

2.1_ Caraterização Urbana

A identidade urbana da realidade territorial que se apresenta delimitada pela ARU da Palhaça encontra-se fortemente associada ao núcleo central da vila da Palhaça, assumindo esta expressão em redor da Praça de São Pedro localizada na confluência dos traçados da EM 333 e da EM 335.



Figura 8 - Estrutura edificada na Área de Reabilitação Urbana da Palhaça

Esta centralidade, em redor da qual se concentram grande parte das funções de comércio e serviços da Palhaça e a densificação da malha assume maior expressão, prolonga-se para nascente e para sul, sendo aqui sustentada por ocupações características de uma forma de povoamento linear, assumidamente característico do concelho de Oliveira do Bairro. Esta centralidade é igualmente complementada, para norte, através de uma estruturação urbana que se desenvolve igualmente em torno da envolvente dos dois eixos viários estruturantes suprarreferidos. Igualmente com uma conotação ocupação linear, esta zona do aglomerado assume-se no entanto como uma subcentralidade urbana da Palhaça, nela se encontrando presentes alguns dos equipamentos de utilização coletiva que maior relevância e expressão territorial assumem, entre os quais se incluem os equipamentos integrados na Zona Desportiva da ADREP, o Polo Escolar da Palhaça e Centro Social Paroquial São Pedro da Palhaça, para além do antigo Recinto da Feira da Palhaça. Não obstante se verificar já a presença de algumas tipologias de edificado associadas a habitação plurifamiliar, a forma predominante da ocupação residencial no aglomerado continua a ser sobretudo sustentada pela presença de habitação unifamiliar com um ou dois pisos, reveladoras da baixa densidade de ocupação que caracteriza a vila da Palhaça.

2.2_ Caracterização da Estrutura Edificada

No que se observa em relação direta com estrutura edificada presente na realidade territorial abrangida pela ARU da Palhaça, importa, em linhas gerais, considerar a existência de algumas unidades de edificado que se caracterizam por um 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 em regra associadas a edificado de génese mais antiga e desocupado, e surgem ainda reforçadas pela presença de algum edificado que se encontra 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.

Verifica-se no entanto a existência de algumas situações de edificado que, embora se apresente em mau estado de conservação, são ainda suscetíveis à realização de intervenções de reabilitação capazes de gerar as condições de habitabilidade adequadas e necessárias à sua fruição.

Em linhas gerais, a estrutura edificada presente na Palhaça surge em resultado de 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 da EM 333 [rua da Feira e rua da Vila Nova] e da EM 335 [rua do Roque, rua Dr. José Simões Carvalho, rua Manuel de Oliveira e Praça de São Pedro].

São precisamente estes eixos viários de maior relevância que assumem um papel determinante na estruturação do povoamento concelhio e no crescimento do aglomerado urbano da Palhaça, em torno deles se observando as maiores densidades construtivas e a presença das principais atividades complementares da função residencial predominante, nomeadamente comércio e serviços de base local, atividades que constituem um importante suporte à geração de dinâmicas territoriais.

Esta densidade construtiva e funcional vai diminuindo em função do afastamento aos principais eixos viários e centralidades urbanas, resultando invariavelmente na existência de núcleos de edificado onde é manifesto o predomínio da função residencial, inquestionavelmente associada à presença de habitação unifamiliar com um ou dois pisos, tipologia que constitui de resto a forma de ocupação dominante em todo o território concelhio.

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

2.3_ Estado de Conservação

Na sequência de análise realizada em torno da estrutura edificada presente na área de intervenção delimitada pela ARU da Palhaça, torna-se possível inferir que cerca de 87,5 % dos edifícios se encontram num estado de conservação razoável ou bom. O edificado em razoável estado de conservação assume predominância, representado cerca de 55% do total do edificado identificado, enquanto os edifícios em bom estado de conservação representam aproximadamente 32% do edificado objeto de análise.

Este conjunto edificado, face ao carácter dominante que observa, marca presença em toda a área de intervenção, sendo esta presença sobretudo visível na zona central da Palhaça, nomeadamente na envolvente da Praça de São Pedro, numa área onde a densidade construtiva assume maior expressão e a centralidade funcional do aglomerado é claramente assumida.



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

Na sua generalidade, esta estrutura edificada que se apresenta em estado de conservação razoável e bom, está predominantemente associada à presença de construções mais recentes e associadas a sistemas construtivos e materiais de construção mais modernos, resultando assim que este edificado está menos sujeito à ocorrência de patologias construtivas geradoras de uma degradação do seu estado construção.

Apesar do edificado em estado de conservação razoável e bom assumir predomínio, é igualmente visível a presença de edifícios degradados, manifestando características que permitem classificar o seu estado de conservação como sendo mau e identificar inclusivamente algumas situações de edificado em estado de ruína.

Constata-se assim que cerca de 11% [45 edifícios] se apresentam em mau estado de conservação e que cerca de 1,5% [6 edifícios] do total dos edifícios identificados na área de intervenção se apresentam em estado de ruína. A presença deste edificado assume uma expressão sobretudo ao longo do troço nascente da EN 333 [Rua da Vila Nova], nomeadamente na envolvente imediata e próxima da Igreja [Museu] de São Pedro.

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

Indicador	Estado de Conservação		
	Mau	Ruína	
N.º de Pisos	1	36	5
	2	9	1
	3	0	0
Função	Habitação	30	6
	Habitação / Comércio / Serviços	0	0
	Comércio	1	0
	Serviços	0	0
	Armazém	9	0
	Garagem	5	0
	Equipamento	0	0
	Habitação/Restaurante	0	0
Data de Construção	1900-1950	38	7
	A partir de 1950	6	0
Sistema Construtivo	Alvenaria de Tijolo	38	4
	Alvenaria Mista	5	2
	Betão Armado	0	0
	Outra	2	0
Ocupação	Ocupado	9	0
	Desocupado	36	6

Da análise de informação constante do quadro apresentado, que resume as características dos edifícios em mau estado de conservação ou em estado de ruína, torna-se possível inferir que estes refletem a presença de edifícios com um e dois pisos acima da cota de soleira, predominantemente associados a funções de cariz residencial [cerca de 70,5%].

Os estados de conservação que caracterizam estes edifícios não podem em momento algum ser dissociados da idade que apresentam, constatando-se que, na sua maioria, os edifícios em mau estado de conservação ou em estado de ruína foram construídos entre 1900 e 1950 [cerca de 88%], estando assim o seu sistema construtivo predominantemente associado à alvenaria de tijolo [cerca de 82%]. Por força das debilidades que este edificado apresenta, e face à diminuição efetiva das suas condições de habitabilidade, importará por último assumir uma referência expressa ao facto que uma significativa maioria [cerca de 82%] dos edifícios identificados como estando em mau estado de conservação ou em estado de ruína está desocupada.

2.4_ Data de Construção

Resulta da análise da estrutura edificada existente na área de abrangência territorial da ARU da Palhaça a constatação que a maioria do edificado em presença foi construído após 1950. Este edificado de génese mais recente representa cerca de 60% do total de edifícios identificado na realidade territorial submetida à disciplina da ARU e apresenta-se disperso um pouco por toda a área de intervenção, marcando igualmente um forte presença em redor dos eixos viários estruturantes que servem o aglomerado.



Figura 10 - Data de construção do edificado na Área de Reabilitação Urbana da Palhaça

A estrutura edificada de génese mais antiga localiza-se sobretudo na envolvente próxima dos eixos viários estruturantes, nomeadamente no troço nascente da EN 333 que se desenvolve na proximidade do local onde se encontra presente a Igreja de São Pedro / Museu, assim como na envolvente mediata e próxima da Praça de São Pedro.



Fotografia 2- Museu Paroquial de São Pedro da Palhaça

De assinalar que as dinâmicas construtivas mais recentes assumem particular relevância no quadrante noroeste do aglomerado, onde se têm vindo a localizar alguns equipamentos de utilização coletiva. De destacar neste particular os equipamento integrados na Zona Desportiva da ADREP, Polo Escolar da Palhaça e Centro Social Paroquial São Pedro da Palhaça, o que poderá induzir futuramente a consolidação urbana desta zona do aglomerado.

2.5_ Sistema Construtivo

Resulta da análise da informação relativa às características da estrutura edificada presente na área de intervenção integrada na ARU da Palhaça a constatação que os edifícios em Betão Armado são os mais representativos, uma vez que este sistema construtivo está presente em cerca de 55% do total dos edifícios identificados.



Figura 11 - Sistema construtivo do edificado na Área de Reabilitação Urbana da Palhaça

Esta tipologia de edificado está disseminada por toda a área de intervenção, marcando presença sobretudo notória em torno dos principais eixos viários e, em particular, na envolvente imediata e próxima da Praça de São Pedro, onde a densidade construtiva e o grau de consolidação urbana assumem maior expressão.

Observam igualmente expressão os edifícios construídos em alvenaria de tijolo, sistema construtivo que, embora de génese anterior, ainda se encontra associado a cerca de 40 % do total de edifícios identificado na área de intervenção, resultando a sua presença sobretudo ao longo do troço nascente da EN 333, na envolvente [nascente e poente] da localização da Museu / Igreja de São Pedro.

Os restantes sistemas construtivos observam uma expressão residual, representando apenas, na sua globalidade, cerca de 5% do total de edifícios identificado na área de intervenção.

2.6_ Número de Pisos

Tal como observado na generalidade dos aglomerados que integram o sistema urbano concelhio, também na Palhaça, e em particular na área delimitada pela ARU, se verifica a presença predominante de uma estrutura edificada ancorada na presença de edifícios com um e dois pisos acima da cota de soleira.



Figura 12 - Número de pisos do edificado na Área de Reabilitação Urbana da Palhaça

Este edificado observa uma relação direta com a função residencial e marca presença em toda a área de intervenção, sobretudo em torno dos traçados da EM 333 e da EM 335, representando cerca de 94% do total de edifícios identificados.

A estrutura edificada com maior expressão volumétrica encontra-se sobretudo presente na zona central da Palhaça, nomeadamente em redor da Praça de São Pedro e de alguns arruamentos que se desenvolvem na sua envolvente imediata.



Fotografia 3 - Vista parcial da EM 335 e da estrutura edificada envolvente

Sustentada pela presença de edifícios com uma cêrcea máxima de 3 pisos, esta estrutura edificada assume uma relevância determinante em termos funcionais, não só pelo caráter de centralidade que apresenta, mas também, e sobretudo pelo facto de a ela se encontrar associada grande parte das funções de comércio e serviços presentes na área de abrangência territorial da ARU.

2.7_ Caracterização Funcional

Uma análise da estrutura funcional que caracteriza a área de intervenção abrangida pela ARU da Palhaça permite constatar que a função que maior expressão é a função residencial, estado esta sobretudo suportada pela presença de um significativo conjunto de edifícios que se encontram exclusivamente associados a esta função, nomeadamente através de tipologias de habitação unifamiliar com um ou dois pisos.

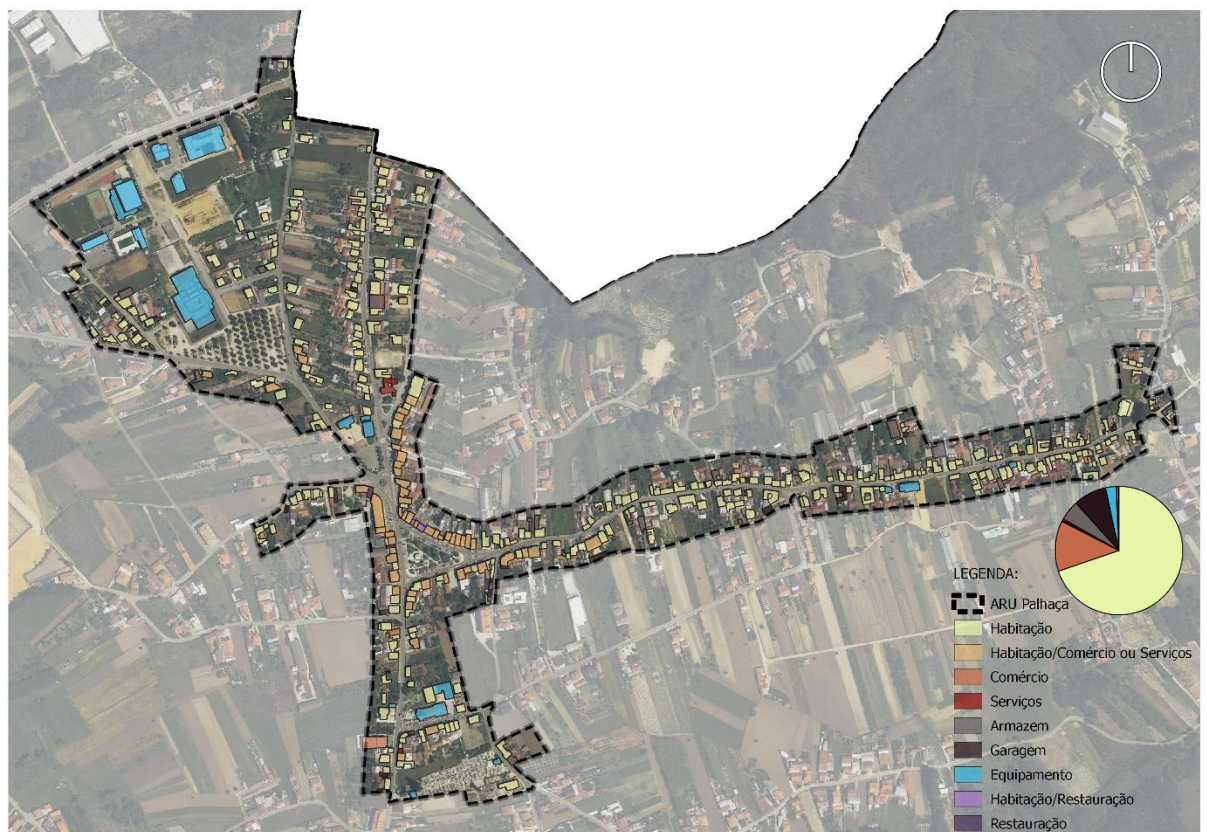


Figura 13 - Usos na Área de Reabilitação Urbana da Palhaça

Esta tipologia de edificado encontra-se disseminada um pouco por toda a área de intervenção, sobretudo ao longo dos arruamentos associados aos principais eixos viários que suportam as principais acessibilidades de e a partir da Palhaça, representado cerca de 70 % do total de edifícios identificado.

A forte expressão desta função é ainda reforçada pela existência de um vasto conjunto de edifícios de habitação coletiva [cerca de 13% do total de edifícios], nos quais coexistem funções de comércio e serviços, geralmente associados a maiores volumetrias de edificado e cuja presença ocorre sobretudo em redor da Praça de São Pedro, conferindo-lhe assim um verdadeiro estatuto de centro tradicional e funcional da Palhaça.

A presença de outras funções igualmente geradoras de dinâmicas territoriais, nomeadamente equipamentos de utilização coletiva é igualmente relevante, sendo de assumir uma referência especial ao facto que a generalidade destes equipamentos se apresenta sobretudo localizado no quadrante noroeste da área de intervenção, nomeadamente a norte do traçado da EM 333.

É nesta zona do aglomerado que se encontram de facto alguns equipamentos estruturante e geradores de dinâmicas territoriais significativas, nomeadamente a Zona Desportiva da ADREP, o Centro Social Paroquial São Pedro da Palhaça, o Polo Escolar da Palhaça e ainda o Parque da Fonte Bebe e Vai-te. É também nesta zona do aglomerado que se encontra presente o recinto da antiga Feira da Palhaça, embora numa localização de maior proximidade com o centro tradicional do aglomerado.



Figura 14 - Ocupações na Área de Reabilitação Urbana da Palhaça

Uma análise das ocupações do edificado presente na ARU da Palhaça permite observar que uma larga maioria dos edifícios se encontra ocupado [cerca de 84%].

A presença de edifícios desocupados assume ainda alguma expressão pontual e ocorre ao longo dos principais eixos viários, em localizações de menor proximidade ao centro do aglomerado, não se identificando contudo um padrão de localização que permita identificar áreas urbanas residuais em termos de ocupação.

2.8_ Equipamentos de Utilização Coletiva

Resulta da análise estabelecida em torno da estrutura edificada e funcional que caracterizam área de intervenção estabelecida pela ARU da Palhaça a constatação que a população residente na vila e na sua envolvente imediata e próxima tem acesso a alguns equipamentos de utilização coletiva, sendo de assumir que estes equipamentos, na sua generalidade, observam localizações próximas das principais acessibilidades viárias do aglomerado.



Figura 15 - Equipamentos de utilização coletiva na Área de Reabilitação Urbana da Palhaça

Assume particular destaque, no presente contexto de análise, a presença de três equipamentos estruturantes, não só pela expressão territorial que apresentam, mas também, e sobretudo, pelas dinâmicas territoriais que a eles se encontra diretamente associadas.

Estes equipamentos assumem correspondência com a Zona Desportiva da ADREP, o Centro Social Paroquial São Pedro da Palhaça e o Polo Escolar da Palhaça, este último inaugurado num passado recente, sendo que todos eles se localizam no quadrante noroeste da área de intervenção, numa zona de expansão urbana do aglomerado que se encontra delimitada pelos traçados da EM 333 e da EM 335.



Fotografia 4 – Escola Básica da Palhaça

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 da Palhaça	
Setor	Equipamento
Administração	Junta de Freguesia da Palhaça + Casa do Povo
Cultura	Associação Cultural e Recreativa - Grupo Folclórico
Culto	Capela
	Casa Mortuária
	Cemitério - Capela
	Igreja de S. Pedro da Palhaça – Museu de S. Pedro
	Igreja Matriz da Palhaça
Desporto	Zona Desportiva da ADREP - Pavilhão Dr. José de Carvalho
Educação	Escola Básica da Palhaça
Solidariedade e Segurança Social	Centro Social Paroquial São Pedro da Palhaça
Outros	Antiga Escola Primária - Espaço do Cidadão + Biblioteca
	Escuteiros Católicos
Saúde	Unidade de Saúde Familiar Flor D`Areosa [polo assistencial]

2.9_ Espaços Verdes e Outros Espaços Públicos Qualificados

A análise realizada em torno estrutura de espaços verdes e outros espaços públicos qualificados que se encontra presente na área de intervenção delimitada pela ARU da Palhaça permite observar que esta ainda denota algumas debilidades em matéria de infraestruturas de circulação pedonal, estando esta sobretudo relacionadas com a existência de áreas onde os corredores de circulação se apresentam subdimensionados ou não assumem uma forma continuada, o que conduz a uma diminuição efetiva das condições de segurança da circulação pedonal

Não obstante, será de referir a presença de alguns espaços que, pelo caráter que observam, assume um papel determinante na qualificação urbana da vila da Palhaça. Estão incluídos neste espaços qualificados a Praça de São Pedro e o espaço fronteiro da Igreja Matriz da Palhaça, importando igualmente referir a existência de uma infraestrutura de recreio e lazer no quadrante noroeste da área de intervenção, nomeadamente o Parque da Fonte Bebe e Vai-te.



Fotografia 5 – Parque da Fonte Bebe e Vai-te
<http://www.rotadabairrada.pt>

Igualmente merecedores de uma menção particular alguns espaços que, pelas características que apresentam, se afiguram como elementos do espaço urbano possuidores de um elevado potencial em termos de qualificação. Figuram entre estes o espaço contíguo da Igreja / Museu de São Pedro, o antigo Recinto da Feira da Palhaça e os espaços integrado na Zona Desportiva da ADREP.

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.

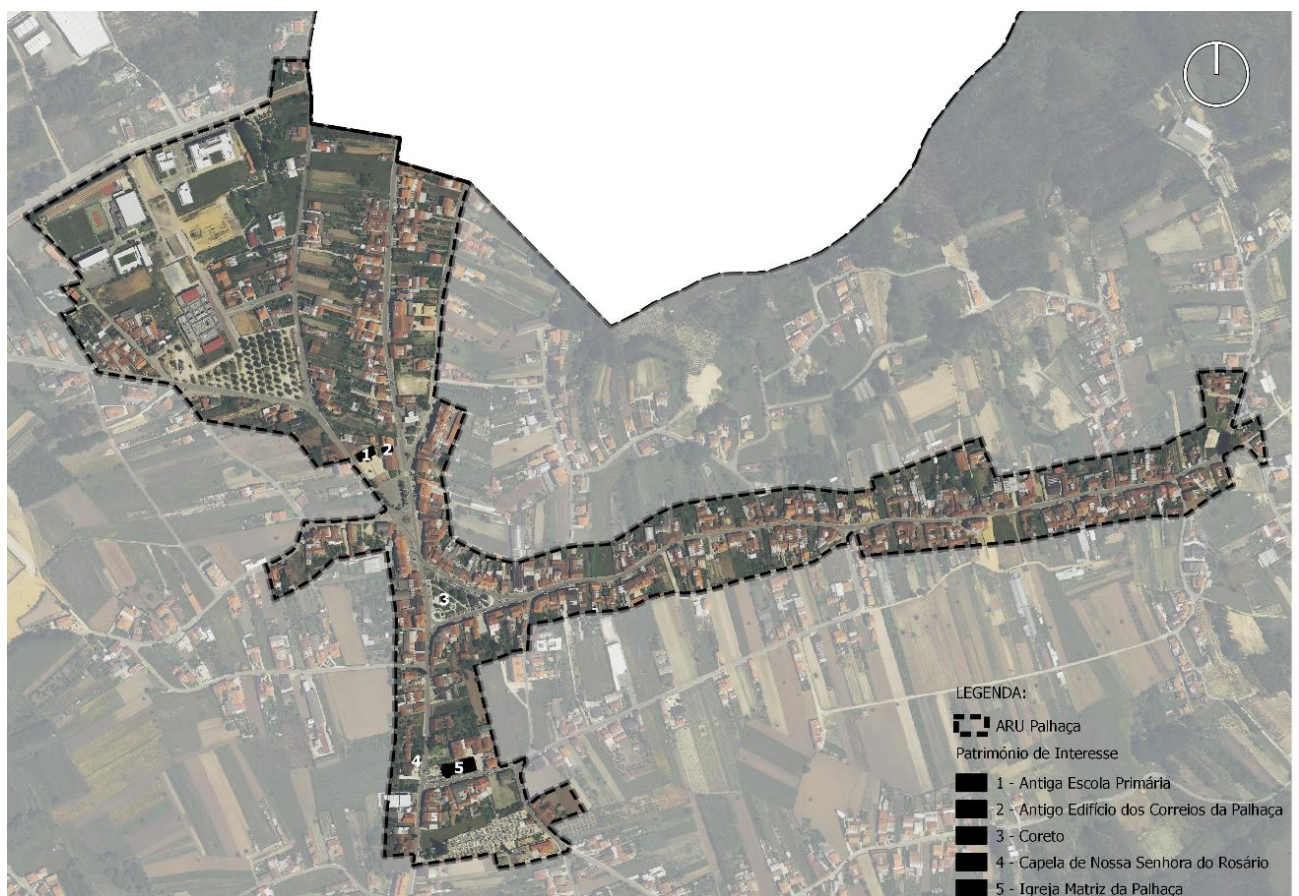


Figura 16 - Elementos patrimoniais relevantes na Área de Reabilitação Urbana da Palhaça

A área de intervenção abrangida pela ARU da Palhaça 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, articulando-se a sua presença com o traçado dos dois principais eixos viários que atravessam a vila, nomeadamente a EM 333 e a EM 335.

Quadro 12 – Elementos patrimoniais existentes na ARU da Palhaça

Igreja Matriz da Palhaça

A atual Igreja Matriz da Palhaça foi construída entre 1955 e 1964 e tem como padroeiro São Pedro, tendo a sua construção surgido em resposta às limitações da antiga Igreja Matriz e pelo facto do aglomerado ter crescido para poente, tornando o tempo anterior periférico.

Inaugurada em 1964, a capela-mor possui, ao centro, Jesus crucificado de grandes dimensões, cuja cruz parece ter por base o Sacrário. Nas duas capelas laterais, ambas de madeira e modernas, a imagem de S. Pedro, patrono da freguesia, à direita, e à esquerda, a imagem de Nossa Senhora. Possui ainda uma pintura da autoria de Molina Sanchez, datada de 1966, e que representa o batismo de Cristo.



Antiga Igreja Matriz da Palhaça

A antiga Igreja Matriz da Palhaça, também conhecida como Igreja de Vila Nova resultou de uma ampliação realizada no ano de 1831 e das sucessivas melhorias ampliações de uma antiga capela já existente, sendo de referir que as reparações e ampliações mais recentes foram promovidas pelas Junta de Freguesia já nos finais da década de cinquenta do século passado, num momento que viria a anteceder a construção da atual Igreja Matriz.

O edifício integra as instalações do Museu Paroquial da Palhaça, nele se podendo apreciar os trajes regionais, utensílios agrícolas e domésticos, assim como uma coleção de porcelana e louças datadas do século XIX.



Capela de Nossa Senhora do Rosário

A Capela de Nossa Senhora do Rosário, conhecida por muitos como Capela das Capoas encontra-se presente na envolvente imediata da atual Igreja Matriz da Palhaça.

O templo é constituído por uma capela privada, mandada edificar pela família Capão, numa época em que já se discutia e se procuravam soluções para suprir as limitações da antiga Igreja Matriz.

Erigida em 1891, a capela está desde então aberta ao culto, chegando a ter um capelão privativo e o privilégio de conservar permanentemente o Santíssimo Sacramento, obtido junto do Vaticano.

A Capela chegou mesmo a funcionar como Igreja Paroquial, entre novembro de 1893 e maio de 1894, num período em que decorreram obras de remodelação na antiga Igreja Matriz.



Coreto no Largo de São Pedro da Palhaça

O Coreto da Palhaça encontra-se instalado no Largo de São Pedro, no local onde durante muitos anos, era realizada a feira, situação que se manteve até 1988.

O Coreto está datado de 1949, tendo funcionado no seu piso inferior vários espaços comerciais, arrendados para os mais diversos fins.



Antigas Escolas Primárias da Palhaça

As antigas Escolas Primárias da Palhaça encontram-se localizadas na zona central do aglomerado, na envolvente próxima a norte da Praça de São Pedro.

A construção do edifício foi iniciada 1930 e concluída 1932, tendo sido considerado pelo jornal "Alma Popular" como o melhor do concelho e um dos melhores do distrito. A inauguração solene da escola ocorreu no dia 1 de outubro de 1933.



Antigo edifício dos Correios da Palhaça

O edifício dos Correios encontra-se localizado na proximidade o edifício da antiga Escola Primária da Palhaça, tendo surgido em substituição da antiga Estação do Telégrafo-Postal.

A inauguração solene do edifício aconteceu no dia 15 de outubro de 1929, contando então com a presença da Banda Escolar do Troviscal, à data excomungada.



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 a PALHAÇA
- 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.

PALHAÇA

Pontes Fortes [Strengths]	Pontes Fracos [Weaknesses]
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.	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.
Oportunidades [Opportunities]	Ameaças [Threats]
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.	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.

Figura 17 – Análise SWOT

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

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

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

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

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

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

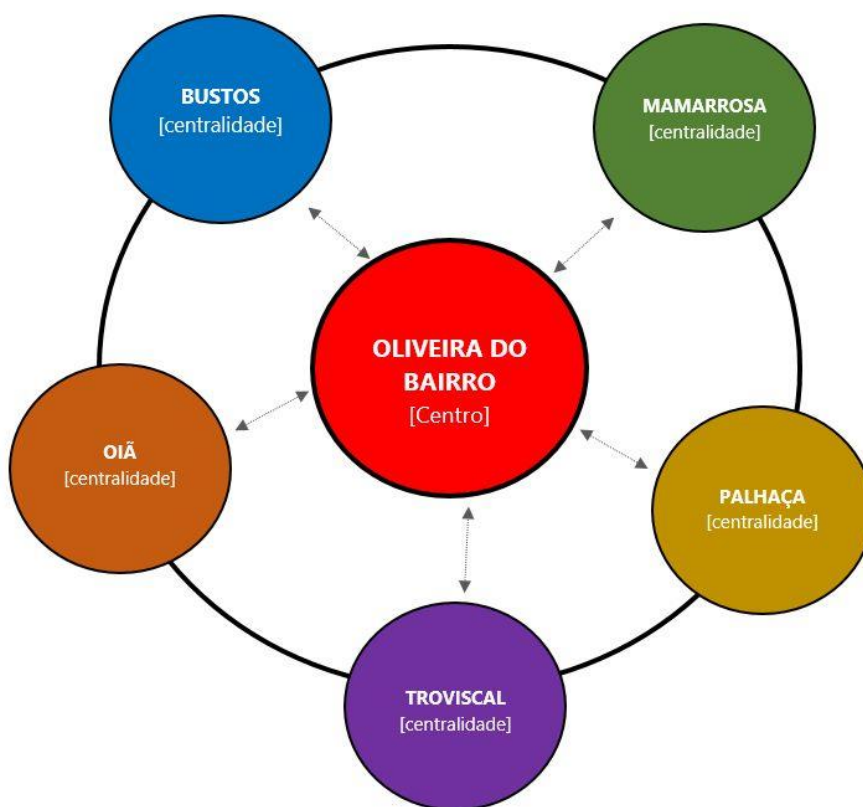


Figura 18 – Sistema urbano policêntrico

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

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

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

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

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

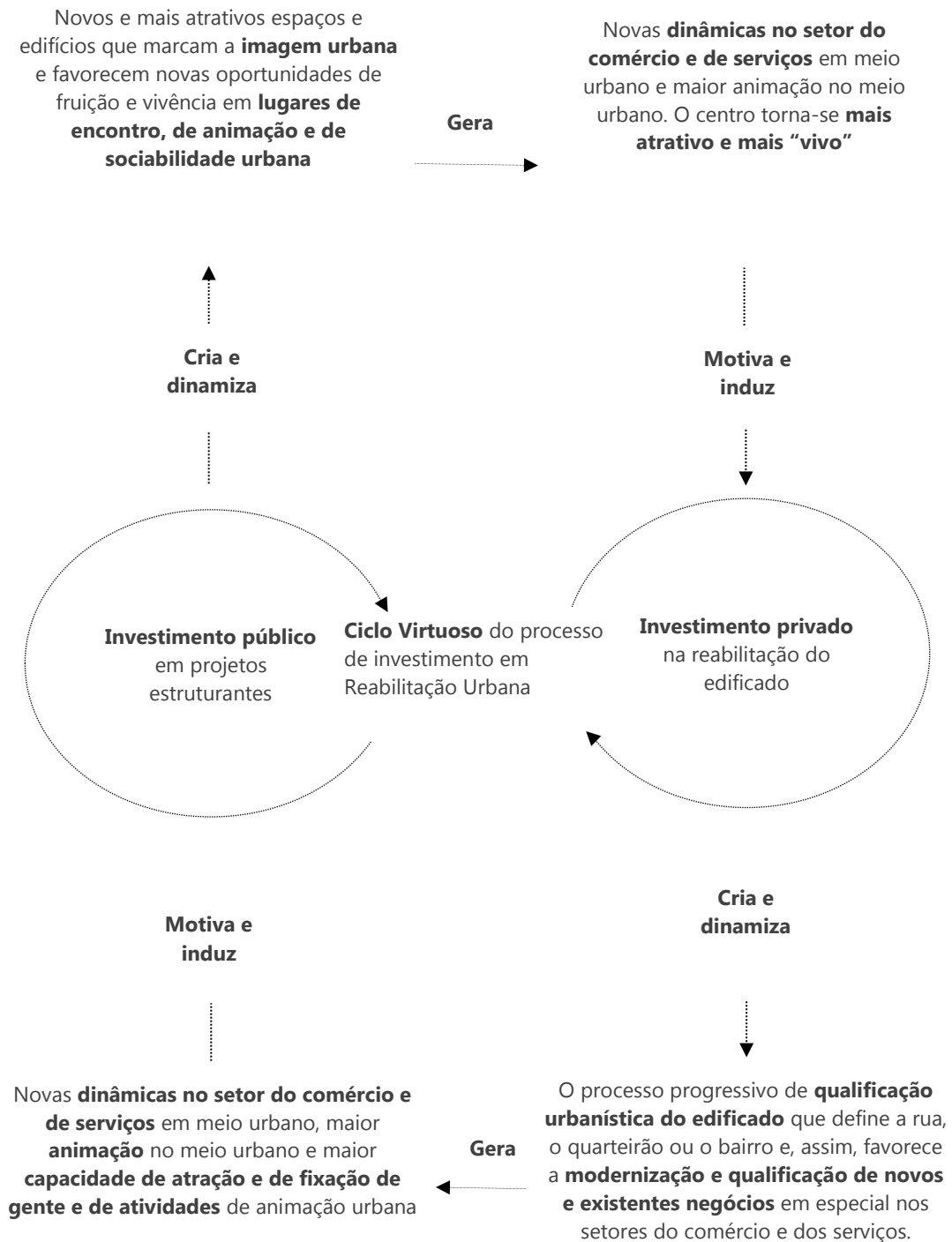


Figura 19 – Ciclo Virtuoso para a Reabilitação Urbana

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.**

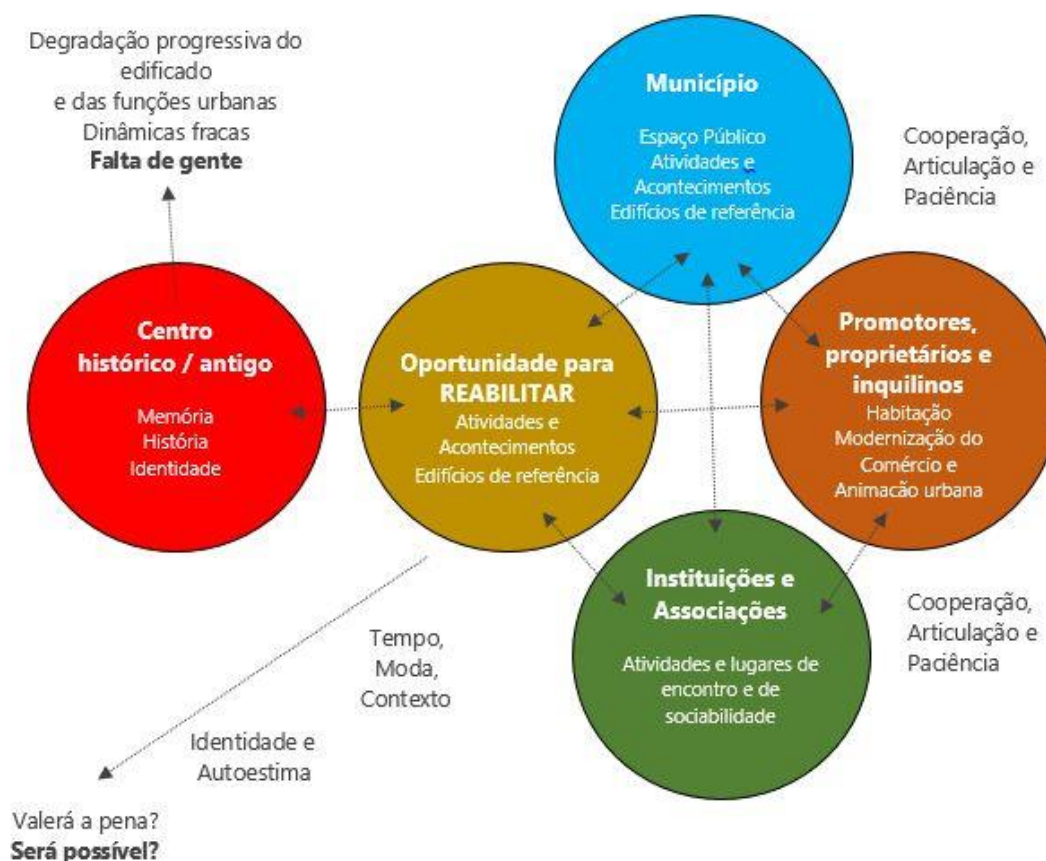


Figura 20 – A reabilitação urbana e o envolvimento dos vários atores

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.



Figura 21 – Centro urbano da Palhaça

2_ Estratégia de reabilitação urbana para a PALHAÇA

2.1_ Contexto e dinâmicas de reabilitação

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

Na parte poente desta ARU, localizam-se equipamentos importantes para o desenvolvimento local, destacando-se o Pólo Escolar da Palhaça, a Zona Desportiva da ADREP [inclui pista de atletismo, piscina, pavilhão e polidesportivos], o Centro Social Paroquial São Pedro da Palhaça e ainda um parque de lazer – Parque da Fonte Bebe e Vai-te.

A concentração destes equipamentos imputa a esta zona da ARU uma dinâmica territorial que importa manter, dinamizar e potenciar de forma concertada com outros serviços e comércio existentes no centro da Palhaça.



Figura 22 – Centro Social e Paroquial da Palhaça

2.2_ Princípios de atuação

O centro da Palhaça é definido pela interceção de dois eixos: Eixo constituído pelas ruas Dr. José Carvalho e Manoel de Oliveira [EM335] e eixo da Rua da Vila Nova. É no encontro destes eixos que se encontram os principais fatores e funções de animação e de vivência urbana que conferem a esta centralidade muito mais que um simples lugar de passagem. A presença das praças de S. Pedro e envolvente à Junta de Freguesia e antiga Escola Primária [Espaço do Cidadão] constituem lugares de encontro e de sociabilidade que marcam a imagem e a vida quotidiana da Palhaça.

A **estratégia de Reabilitação Urbana da ARU da Palhaça** baseia-se nas seguintes ações estruturantes:

1] Na requalificação e reabilitação dos espaços públicos associados aos eixos referidos e, em especial das ruas Vila Nova, Dr. José de Carvalho, Manoel de Oliveira, Fonte Bebe e Vai-te e da Feira. Qualificar ao nível dos pavimentos, dos materiais, do mobiliário urbano, da infraestruturização e do perfil, ajustando-o a uma vivência social mais integradora e mais atrativa às deslocações pedonais e à permanência de pessoas.

2] Estas intervenções devem articular-se e integrar as duas principais praças e os edifícios públicos que a envolvem, "ampliando-as". Essa tarefa ficará no domínio da linguagem associado ao tratamento do espaço público. Ganhará assim o centro uma maior amplitude e ganhará, certamente, ainda mais vida social.

3] A intervenção sobre a rua da Feira tem também o objetivo de reforçar o carácter do centro e da centralidade da Palhaça ao permitir e favorecer a integração de dois elementos urbanos estruturantes: o espaço da Feira e a zona desportiva da ADREP. O centro ganha ainda maior dimensão.

4] As intervenções sobre o espaço público associado às ruas da Vila Nova e Dr. José Carvalho permitem e favorecem a integração da Igreja de S. Pedro / Museu e da Igreja Matriz no centro.

Todas estas intervenções sobre a qualificação do espaço público induzirão, certamente, dinâmicas de recuperação do edificado privado que as envolvem e, mais ainda, dinâmicas de reabilitação e de modernização das funções comerciais e de serviços. As sinergias resultantes da articulação de ações e de interesses produzirão ambientes urbanos mais vividos e mais atrativos quer para os cidadãos que vivem na Palhaça e fruem o a sua centralidade como, também, para os visitantes.

Por outro lado, enquanto componente fundamental do sistema urbano policêntrico, será portanto vital a reafirmação do centro da vila da PALHAÇA 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 da PALHAÇA:

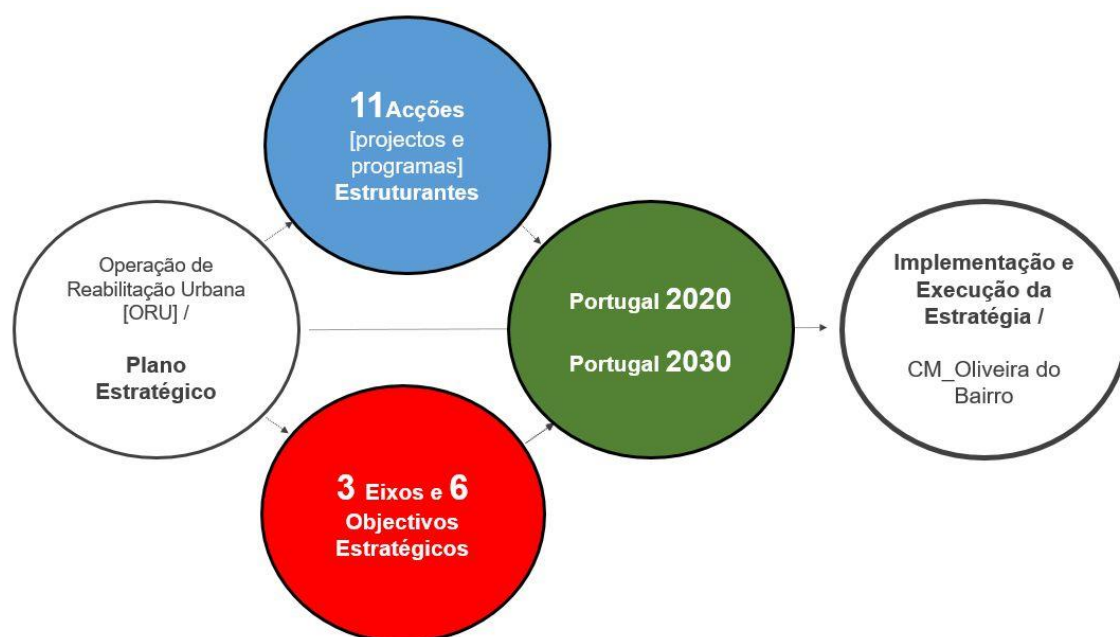
- 1.** Intervir de forma seletiva no território, considerando a sustentabilidade financeira das opções e privilegiando os espaços urbanos estruturantes do reforço da centralidade, promovendo a sua integração e conexão estruturantes num modelo urbano policêntrico;
- 2.** Desenvolver uma abordagem suportada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



Figura 23 – Centro urbano da Palhaça

3_ Eixos e Objectivos Estratégicos

Quando olhamos para o centro da PALHAÇA, 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 PALHAÇA, centrados em domínios fundamentais para a sua afirmação e para a melhoria das condições urbanas, ambientais económicas e sociais.

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

Figura 24 – Eixos e Objetivos Estratégicos

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

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

A área de reabilitação urbana da Palhaça compreende 47,12 hectares, cuja ocupação segue um modelo linear, em que a habitação unifamiliar prevalece, com um ou dois pisos, constituindo a forma de ocupação de grande parte da área. No entanto, e apesar de algum obsolescência funcional, é no núcleo urbano central, onde o crescimento se desenvolve de uma forma mais concentrada e onde estão implantados alguns serviços importantes para a vivência da população, nomeadamente, farmácia, serviços de restauração e comércio. Urge reforçar a centralidade.

EE1 - Objetivo Estratégico 1.1 |

Promover a multifuncionalidade e a vivência e animação do centro

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



Figura 25 – Centro urbano da Palhaça

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

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

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



Figura 26 – Comércio tradicional no centro urbano da Palhaça

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 PALHAÇA. Facilidade de acesso, no preço, na qualidade, no conforto, na segurança, nas acessibilidades, na tipologia, na forma de ocupação, na mobilidade, no meio ambiente que a envolve. Trata-se de conjugar as políticas públicas para atrair investimento privado, articular as políticas económica e fiscal para criar riqueza, poupança e gerar diversificação de oferta habitacional. Trata-se de ajustar a política de habitação às novas realidades económicas, sociais e demográficas, contribuindo para a dinamização da reabilitação urbana, do arrendamento habitacional e da qualificação dos alojamentos.

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



Figura 27 – Antigas Escolas Primárias da Palhaça

EE1 - Objetivo Estratégico 1.2 |

Qualificar os espaços públicos e criar um ambiente urbano apetecível

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



Figura 28 – Conjunto edificado no centro urbano da Palhaça

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

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

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

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

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



Figura 29 – Centro urbano da Palhaça

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



Figura 30 – Centro urbano da Palhaça

Eixo Estratégico 2 | Afirmar a Palhaça como centralidade urbana agradável, atrativa e competitiva

É urgente implementar uma matriz de desenvolvimento para o centro urbano da PALHAÇA 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 da PALHAÇA 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 [nomeadamente o Parque da Palhaça assim como a criação de outros], 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 31 – Parque da Palhaça

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 da PALHAÇA, 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 da PALHAÇA e de articulação com os diferentes polos da cidade devem ser claramente identificados, tendo ciente que as fragilidades associadas às características morfológicas e funcionais da malha urbana, neste local, obrigam à minimização do impacto rodoviário existente nestes eixos de distribuição, através da criação de percursos alternativos, em conjunto com o fomento e promoção de modos de transporte alternativos.



Figura 32 – Centro urbano da Palhaça

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.

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 da PALHAÇA, 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 da PALHAÇA, 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 da PALHAÇA, 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 33 – Antigo edifício do Correios da Palhaça

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 da PALHAÇA 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.

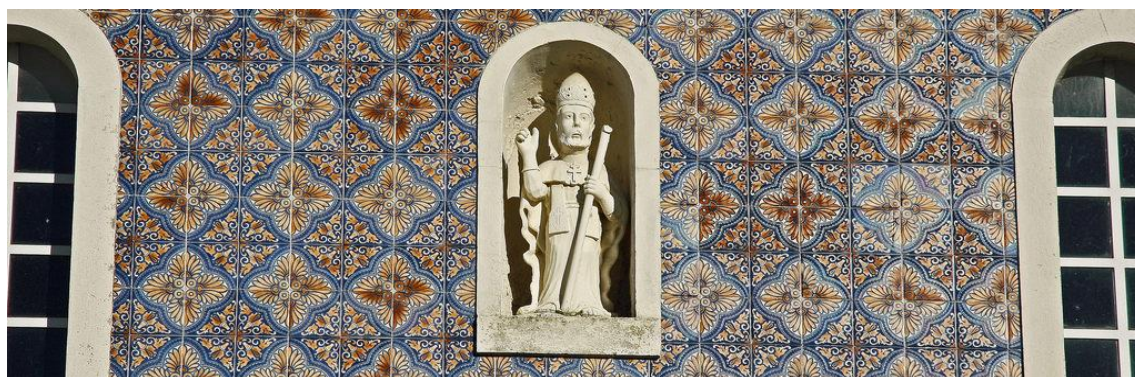


Figura 34 – Igreja de Vila Nova

A revitalização do património edificado deve passar por uma intervenção ao nível físico e funcional, através de uma reabilitação conjunta que preserve os valores paisagísticos e culturais representativos desta área e faça a adequada reutilização dos edifícios de relevo que hoje são funcionalmente obsoletos. Criando e dinamizando eventos culturais para, com isso, promover o aproveitamento e a animação de espaços interiores e exteriores com valor histórico-social. Como tal, a reabilitação urbana está associada a componentes imateriais de dinamização e revitalização socioeconómica e cultural. Há que proteger e desenvolver a oferta cultural e criativa, que pode em parte – sobretudo nas áreas e competências menos estruturadas e apoiadas – ser instalada nas áreas a tratar, satisfazendo necessidades identificadas dos agentes culturais e de setores económico-criativos emergentes. Dessa maneira valorizam-se simultaneamente as pessoas, as criações, e os espaços públicos e privados.



Figura 35 – Edifício da Junta de Freguesia

No caso do centro da PALHAÇA, 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 da PALHAÇA, 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 da PALHAÇA ainda é possível identificar, devido às suas características físicas e socio funcionais, problemas sociais, aliados a condições de habitabilidade do parque edificado mais débeis. Verificam-se dificuldades de integração social relacionadas principalmente com a não valorização da identidade coletiva, com baixa autoestima e a necessidade de líderes da comunidade. Estas fragilidades tornam evidente a necessidade de definição de uma estratégia de intervenção que promova a inclusão social, através da valorização da identidade local, da memória e da promoção da participação ativa de todos os cidadãos.



Figura 36 – Centro urbano da Palhaça

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 PALHAÇA. 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.



Figura 37 – Centro urbano da Palhaça

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 da PALHAÇA não possui oferta hoteleira. Será necessário prever e apoiar a instalação de novas unidades hoteleiras, das diferentes categorias, articuladamente com os novos roteiros e áreas de atração turísticas e as necessidades de qualificação do espaço público.

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 38 – Edifício em mau estado de conservação

O modelo territorial adotado, decorrente de uma abordagem holística dos grandes sistemas que qualificam o território [ambiental, funcional, de mobilidade, patrimonial e turístico] é, assim, a tradução de um compromisso entre as características particulares deste território, que durante séculos influenciaram e moldaram aquela que é hoje a sua matriz urbana. Este modelo, necessariamente flexível, fixa uma direção de desenvolvimento que permitirá reativar e recentrar o centro urbano da PALHAÇA 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.

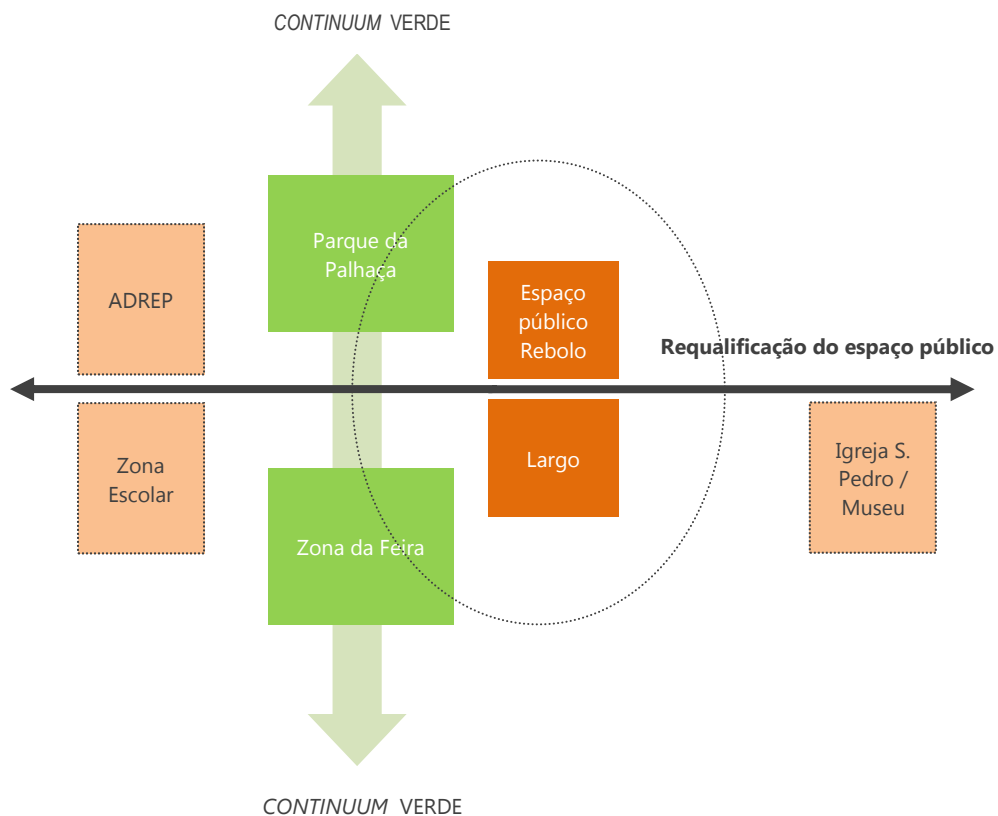


Figura 39 – Esquema conceptual da articulação entre os principais momentos urbanos [existentes e propostos]

No centro urbano da Palhaça conseguimos identificar, claramente, um núcleo central relativamente consolidado, cuja convergência das principais vias, densidade construtiva e existência de serviços e comércio ainda ativos contribuem para a vida urbana que ali acontece. A estratégia de reabilitação urbana para a Palhaça consiste em potenciar este núcleo ao investir na requalificação do espaço público. Esta requalificação do espaço público tem quatro vertentes: O espaço público 'estar' [Rebolo, Largo]; o espaço público 'ligar' [rua da Vila Nova, rua da Feira, rua da Fonte Bebe e Vai-te, rua Dr. José de Carvalho, rua Manuel Oliveira], o espaço público 'coser' [envolvente aos equipamentos] e o espaço público 'usufruir-conectar' [contínuo verde].

Desta forma, pretende-se que o núcleo original da Palhaça constitua o principal espaço urbano na hierarquia do lugar, e que daqui se conectem os principais momentos urbanos [ADREP, Zona Escolar, Igreja de Vila Nova] numa lógica de mobilidade contínua, eficaz e segura, contribuindo para diluir a lógica de dispersão e construção linear ao longo das principais vias. Por outro lado, a promoção deste espaço público pretende introduzir uma dimensão de funcionalidade, agradabilidade e atração por parte dos residentes e visitantes, capaz de despoletar investimento no comércio, nos serviços e na reabilitação para habitação.

Outro elemento fundamental na operacionalização da estratégia é a criação de um 'contínuo verde', enquanto princípio de conexão, uniformização e complementaridade dos diversos espaços verdes existentes na ARU. Desta forma, pretende-se intervir no Parque da Palhaça, Zona da Feira, Praça do Coreto e outros espaços a criar, procurando introduzir uma estrutura de qualificação ambiental, de recreio e lazer, que acrescentam qualidade e diversidade à vivência urbano da Palhaça. Este circuito interno terá a capacidade de se diluir noutros, à escala do território, integrando os principais elementos ambientais e servindo de conexão interpolos urbanos de Oliveira do Bairro.

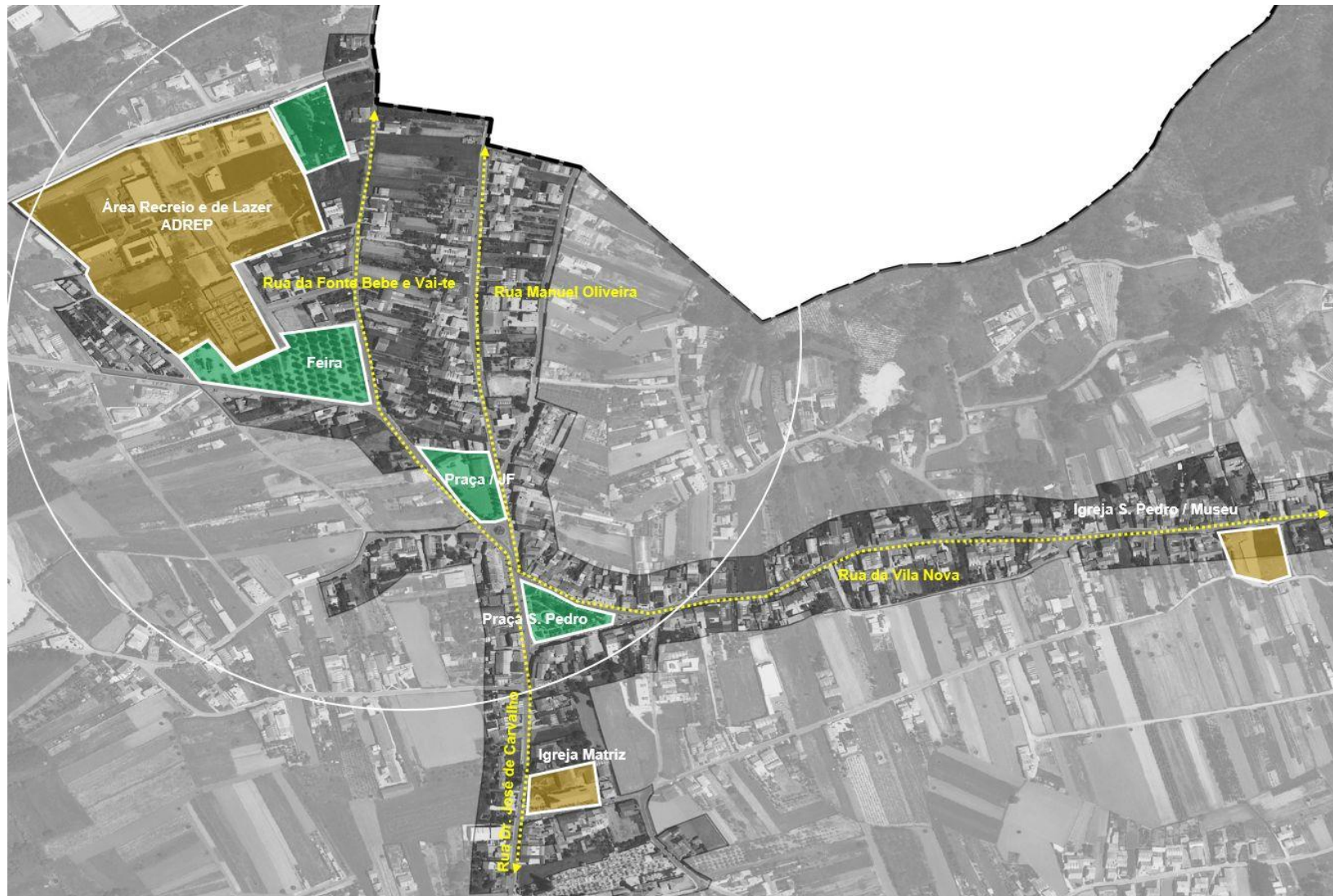
Finalmente, de referir que todas as intervenções a desenvolver deverão ter por base a especificidade do lugar, em termos de identidade, memória e referências coletivas. Além das intervenções físicas serem baseadas nas formas específicas de apropriação do lugar por parte dos seus habitantes, potenciando a sua apropriação e identificação, deverão ser valorizadas, de forma integrada, iniciativas culturais [envolvendo e apoiando os agentes locais], produtos endógenos e ações de inovação económica e social. Estes princípios estarão articulados com a reabilitação física e funcional do edificado com maior carga simbólica e psicossocial da Palhaça.

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



Figura 40 – Centro urbano da Palhaça

Principais Ações Programadas de requalificação e de reabilitação urbana / Área de Reabilitação Urbana da **PALHAÇA**




Sem prejuízo de outras ações que possam vir a ser implementadas e executadas identificam-se, desde já, um conjunto de **11 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 da **PALHAÇA** mais atrativa e mais afirmativa da autoestima coletiva.


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

Ações públicas Estruturantes	
Ação 1	Qualificação do espaço público do Rebolo
Ação 2	Qualificação do espaço público do largo entre a rotunda dos Quatro Caminhos e a Praça de São Pedro
Ação 3	Qualificação do espaço público dos eixos estruturantes [Rua Vila Nova; Rua da Feira; Rua da Fonte Bebe e Vai-te]
Ação 4	Acessibilidades e Mobilidade
Ação 5	Criação de campanhas promocionais - imagem e marketing concelhios
Ação 6	Inventariação, divulgação e animação do património e da rede de equipamentos culturais
Ação 7	Qualificação do comércio local
Ação 8	Manual de 'boas práticas' para a reabilitação do edificado
Ação 9	Implementação de sinalética turística
Ação 10	Programa de Educação Patrimonial
Ação 11	Animação do Património – Oficinas de técnicas tradicionais de construção


<p>AÇÃO 1_ Qualificação do espaço público do Rebolo</p>	
<p>Promotor</p>	<p>Município de OLIVEIRA DO BAIRRO</p>
<p>Área de intervenção</p>	<p>ARU da PALHAÇA</p>
<p>Objetivos específicos</p>	<p>Pretende-se proceder à requalificação urbanística da zona envolvente à rua do Rebolo, zona onde se realizava a Feira da Palhaça, zona envolvente à ADREP, Centro Escolar da Palhaça e ao Centro Social Paroquial São Pedro da Palhaça [CSPSP], localizados no lugar do Rebolo, freguesia da Palhaça, do concelho de Oliveira do Bairro. Pretende-se requalificar a zona norte do Rebolo, junto ao atual Centro Escolar da Palhaça, com o intuito de revitalizar o espaço onde anteriormente se realizava a Feira da Palhaça. A esta intenção agrega-se a necessidade de construir alguns equipamentos necessários à vida quotidiana da população da freguesia da Palhaça, nomeadamente, uma Unidade de Saúde Familiar e uma zona de recreio e lazer.</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>Estudo Prévio</p>


<p>AÇÃO 2_ Qualificação do espaço público do Largo entre a rotunda dos Quatro Caminhos e a Praça de São Pedro</p>	
<p>Promotor</p>	<p>Município de OLIVEIRA DO BAIRRO</p>
<p>Área de intervenção</p>	<p>ARU da PALHAÇA</p>
<p>Objetivos específicos</p>	<p>A Vila da Palhaça apresenta, atualmente, dois núcleos definidos de atração de pessoas, e é atravessada por duas vias estruturantes, com um forte fluxo automóvel, que se cruzam no espaço entre os dois núcleos referidos. A condição das ruas e o forte fluxo aos residentes na vila de se deslocarem a pé, em segurança, para as áreas centrais, e mesmo entre elas. A estratégia desta proposta, tendo em consideração as realidades locais, assim como os estudos existentes para a envolvente, passa por melhorar as condições de circulação para os peões nos espaços de ligação entre os dois núcleos de serviços da Vila. No estudo elaborado para a zona do Rebolo é proposta criação de uma via alternativa de desvio da maioria do tráfego automóvel, e a pedonalização de parte da rua da Feira. Com este estudo pretende-se tirar partido do proposto no estudo para o Rebolo e expandir essa iniciativa, ao tornar toda a zona, rua da Fonte Bebe e Vai-te, espaço partilhado [entre automóveis e peões] com prioridade ao peão. A via alternativa proposta no estudo para o Rebolo permite desviar todo o tráfego de pesados e também algum do tráfego de ligeiros da zona central. Com o menor numero de veículos é possível criar melhores condições de conforto e segurança para as pessoas desfrutarem das ruas da sua vila.</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>Estudo Prévio</p>

AÇÃO 3 _ Qualificação do espaço público dos eixos estruturantes [rua Vila Nova; rua da Feira; Rua da Fonte Bebe e Vai-te; rua Dr. José de Carvalho; rua Manuel Oliveira]	
Promotor	Município de OLIVEIRA DO BAIRRO
Área de intervenção	ARU da PALHAÇA
Objetivos específicos	Requalificação e reestruturação urbanas dos principais eixos do centro da Palhaça, no sentido de promover a acessibilidade e mobilidade, otimizando as condições de circulação e bem-estar urbano e de promoção da reabilitação do edificado, introduzindo novas dinâmicas na relação com o construído.
Investimento	Sem estimativa
Enquadramento Financeiro	Orçamento da CM OLIVEIRA DO BAIRRO Fundos comunitários
Calendarização	2019-2034
Maturidade	Estudo Prévio


<p>AÇÃO 4_ Acessibilidades e Mobilidade</p>	
<p>Promotor</p>	<p>Município de OLIVEIRA DO BAIRRO</p>
<p>Área de intervenção</p>	<p>ARU de OLIVEIRA DO BAIRRO ARU de BUSTOS ARU de MAMARROSA ARU de OIÃ ARU da PALHAÇA ARU do TROVISCAL</p>
<p>Objetivos específicos</p>	<p>A ação consiste na construção de ciclovias, abrangendo a maior área possível e incentivo à sua utilização, no dia a dia, pela população residente e visitante. Prevê-se também uma intervenção integrada nos espaços de circulação pedonal no interior do aglomerado, devidamente articulada com a requalificação urbanística dos principais eixos dos centros urbanos e sua conexão..</p>
<p>Investimento</p>	<p>Sem estimativa</p>
<p>Enquadramento financeiro</p>	<p>Orçamento da CM OLIVEIRA DO BAIRRO Fundos comunitários</p>
<p>Calendarização</p>	<p>2019-2034</p>
<p>Maturidade</p>	<p>Programa Preliminar</p>


<p>AÇÃO 5_ 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</p>
<p>Calendarização</p>	<p>2019-2034</p>
<p>Maturidade</p>	<p>Programa Preliminar</p>


<p>AÇÃO 6_ Inventariação, divulgação e animação do património e da rede de equipamentos culturais</p>	
<p>Promotor</p>	<p>Município de OLIVEIRA DO BAIRRO</p>
<p>Área de intervenção</p>	<p>ARU de OLIVEIRA DO BAIRRO ARU de BUSTOS ARU de MAMARROSA ARU de OIÃ ARU da PALHAÇA ARU do TROVISCAL</p>
<p>Objetivos específicos</p>	<p>Este projeto visa o património como fator de dinamização e desenvolvimento, através da sua animação e divulgação. Os projetos incluídos nesta área de intervenção constituem intervenções integradas, nomeadamente, em articulação e/ou complementaridade com as intervenções de carácter físico/infraestrutural, de divulgação e de animação dos espaços de maior interesse histórico, sendo dada prioridade às que se desenvolvam em locais que, por disporem de um valioso património cultural, sejam suscetíveis de potenciar fluxos de visitantes significativos, com notórios efeitos induzidos a nível do desenvolvimento local, e de constituírem redes temáticas suscetíveis de contribuírem para o aumento do conhecimento e da fruição pública do património. Neste âmbito, são também consideradas atividades de animação que passem pela realização de acontecimentos socioculturais ligados à promoção e valorização do património, incluindo o património imaterial, tendo como prioridade essencial a realização de projetos nas áreas educativa, científica, artística e etnográfica.</p>
<p>Investimento</p>	<p>Sem estimativa</p>
<p>Enquadramento financeiro</p>	<p>Privados Orçamento da CM OLIVEIRA DO BAIRRO Fundos comunitários</p>
<p>Calendarização</p>	<p>2019-2034</p>
<p>Maturidade</p>	<p>Programa Preliminar</p>

AÇÃO 7_ Qualificação do comércio local	
Promotor	Município de OLIVEIRA DO BAIRRO
Área de intervenção	ARU de OLIVEIRA DO BAIRRO ARU de BUSTOS ARU de MAMARROSA ARU de OIÃ ARU da PALHAÇA ARU do TROVISCAL
Objetivos específicos	Definição estratégica integrada para o desenvolvimento de ações e apoio a candidaturas [exemplo: Comercio Investe ou Lojas com História] visando a qualificação, adequação e promoção do comércio local.
Investimento	Sem estimativa
Enquadramento financeiro	Orçamento da CM OLIVEIRA DO BAIRRO Programas de apoio nacionais Fundos comunitários
Calendarização	2019-2034
Maturidade	Programa Preliminar

<p>AÇÃO 8_ 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 de um 'guia de boas práticas' é disponibilizar aos proprietários, construtores ou outros intervenientes nos processos de reabilitação dos edifícios dos centros urbanos, os conhecimentos mínimos para a intervenção nos edifícios antigos, evitando erros que, embora possam parecer de pormenor, são muitas vezes responsáveis pela adulteração dos edifícios e pela sua desvalorização cultural e histórica. A elaboração do manual deve ter por base o levantamento de elementos construtivos e arquitetónicos característicos de edifícios antigos no centro urbanos.</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>

AÇÃO 9 _ Implementação de sinalética turística	
Promotor	Município de OLIVEIRA DO BAIRRO
Área de intervenção	ARU de OLIVEIRA DO BAIRRO ARU de BUSTOS ARU de MAMARROSA ARU de OIÃ ARU da PALHAÇA ARU do TROVISCAL
Objetivos específicos	Num setor do turismo em crescimento, a existência de uma simbologia normalizada reveste um papel primordial. De facto, na elaboração dos planos de sinalização turística regional ou de dinamização de rotas, torna-se imprescindível optar por sinais normalizados que ilustrem as várias incidências associadas às atividades turísticas de forma uniforme e integrada.
Investimento	Sem estimativa
Enquadramento financeiro	Orçamento da CM OLIVEIRA DO BAIRRO Fundos comunitários
Calendarização	2019-2034
Maturidade	Programa Preliminar

AÇÃO 10_ Programa de Educação Patrimonial	
Promotor	Município de OLIVEIRA DO BAIRRO
Área de intervenção	ARU de OLIVEIRA DO BAIRRO ARU de BUSTOS ARU de MAMARROSA ARU de OIÃ ARU da PALHAÇA ARU do TROVISCAL
Objetivos específicos	Este projeto pretende desenvolver um programa que envolve as escolas da região, sensibilizando as crianças para a importância do património cultural de OLIVEIRA DO BAIRRO. Monumentos e sítios acolhem iniciativas pedagógicas inovadoras para o público jovem, pretendendo fazer-lhes sentir pertença de um legado e peça-chave na garantia da construção de um futuro melhor. Com este projeto, as crianças desenvolvem o conhecimento e apreço pelos valores da identidade, da história e cultura locais, criando hábitos de cooperação nos seus vínculos de família e na realidade circundante.
Investimento	Sem estimativa
Enquadramento financeiro	Orçamento da CM OLIVEIRA DO BAIRRO Fundos comunitários
Calendarização	2019-2034
Maturidade	Programa Preliminar

<p>AÇÃO 11 Animação do património – Oficinas de técnicas tradicionais de construção</p>	
<p>Promotor</p>	<p>Município de OLIVEIRA DO BAIRRO</p>
<p>Área de intervenção</p>	<p>ARU de OLIVEIRA DO BAIRRO ARU de BUSTOS ARU de MAMARROSA ARU de OIÃ ARU da PALHAÇA ARU do TROVISCAL</p>
<p>Objetivos específicos</p>	<p>Dada a existência de inúmeros edifícios construídos em adobe - sistema construtivo característico da região – propõe-se a promoção de projetos de divulgação e formação em técnicas de construção tradicional procurando preservar a cultura construtiva local, em especial no campo da arquitetura de terra [adobe] e carpintaria/marcenaria. Os projetos incluídos nesta área de intervenção constituem intervenções integradas, nomeadamente, em articulação e/ou complementaridade com as intervenções de carácter físico/infraestrutural, de divulgação e de animação dos espaços de maior interesse histórico, sendo dada prioridade às que se desenvolvam em locais que, por disporem de um valioso património cultural, sejam suscetíveis de potenciar fluxos de visitantes significativos, com notórios efeitos induzidos a nível do desenvolvimento local, e de constituírem redes temáticas suscetíveis de contribuírem para o aumento do conhecimento e da fruição pública do património.</p>
<p>Investimento</p>	<p>Sem estimativa</p>
<p>Enquadramento financeiro</p>	<p>Orçamento da CM OLIVEIRA DO BAIRRO Fundos comunitários</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 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	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•

Figura 41 – 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 da PALHAÇA 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.

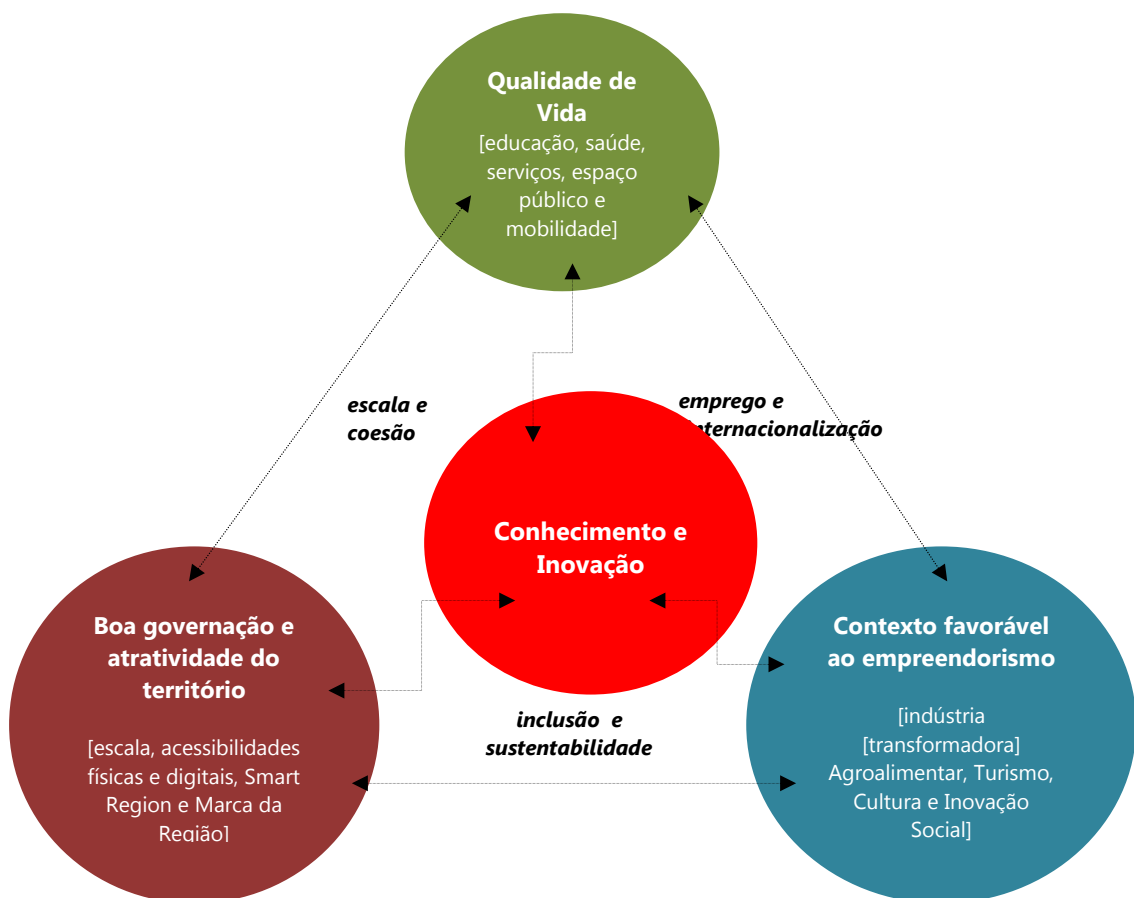


Figura 42 – Visão, Missão e Objetivos Estratégicos | **Fonte:** EIDT Região Aveiro 2014-2020

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

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

Programa Nacional de Políticas de Ordenamento do Território [PNPOT]

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

Plano Diretor Municipal [PDM] de Oliveira do Bairro

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

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

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



Capítulo V – **Operacionalização**

- 1_ Modelo de Gestão e Execução
- 2_ Quadro de apoios e incentivos à reabilitação
- 3_ Programa de Investimento e Financiamento
- 4_ Prazo Global do Programa e Cronograma de Execução
- 5_ Modelo de Governação

1_ Modelo de Gestão e Execução

O município de Oliveira do Bairro assumirá as funções de entidade gestora da ORU da PALHAÇA, 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 da PALHAÇA**, os seguintes **poderes**:

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

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

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

2_ Quadro de apoios e incentivos à reabilitação

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

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

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

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

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

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

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

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



Figura 43 – 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

No seguimento do definido no processo de delimitação da ARU e sem prejuízo de outros benefícios e incentivos, serão conferidos aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações compreendidos na delimitação das áreas de reabilitação urbana, os seguintes 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 concorram para fins interdependentes ou complementares.

Ações estruturantes de Investimento Público		Investimento
AÇÃO 1	Qualificação do espaço público do Rebolo	As 11 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 do largo entre a rotunda dos Quatro Caminhos e a Praça de São Pedro	
AÇÃO 3	Qualificação do espaço público dos eixos estruturantes [Rua Vila Nova; Rua da Feira; Rua da Fonte Bebe e Vai-te]	
AÇÃO 4	Acessibilidades e Mobilidade	
AÇÃO 5	Criação de campanhas promocionais - imagem e marketing concelhios	
AÇÃO 6	Inventariação, divulgação e animação do património e da rede de equipamentos culturais	
AÇÃO 7	Qualificação do comércio local	
AÇÃO 8	Manual de 'boas práticas' para a reabilitação do edificado	
AÇÃO 9	Implementação de sinalética turística	
AÇÃO 10	Programa de Educação Patrimonial	
AÇÃO 11	Animação do Património – Oficinas de técnicas tradicionais de construção	

Figura 44 – Ações Estruturantes de Investimento Público na ARU

3.2_ Investimento Privado

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

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

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

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

Figura 45 – Tabela de custo de obra estimado mediante o estado de conservação

Os valores e construção estimados por m² são referentes à intervenção física no edifício, não incluindo a taxa em vigor de IVA, aquisição do imóvel, indemnizações, realojamentos, projetos, gestão e fiscalização, comercialização, taxas e licenças administrativas. Todos os valores correspondem a valores indicativos, sujeitos à posterior elaboração, por parte dos promotores 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 46 – Planta de identificação do edificado privado em ruína e mau estado de conservação

ID [nº]	Estado de conservação	Área [m2]	Investimento [€]
1	Mau	58,43	35057,83
2	Mau	104,12	62470,16
3	Mau	127,59	76553,49
4	Mau	79,87	47921,4
5	Mau	100,46	60273,6
6	Mau	53,69	32214,87
7	Mau	129,22	77534,99
8	Mau	113,66	68194,08
9	Mau	53,31	31988,27
10	Mau	151,59	90953,75
11	Mau	145,66	87393,35
12	Mau	119,51	71708,99
13	Mau	157,95	94770,22
14	Mau	189,96	113977,7
15	Mau	61,06	36634,23
16	Mau	156,06	93638,31
17	Mau	43,77	26260,39
18	Mau	195,60	117360,6
19	Mau	105,00	63000,28
20	Mau	276,35	165812,9
21	Mau	83,52	50109,5
22	Mau	92,41	55447,18
23	Mau	71,27	42760,41
24	Mau	104,64	62783
25	Mau	38,70	23221,07
26	Mau	74,00	44397,83
27	Mau	60,01	36008,17
28	Mau	41,18	24708,65
29	Mau	138,12	82870,28
30	Mau	114,02	68413,98
31	Mau	118,13	70878,33
32	Mau	424,70	254817,1
33	Mau	159,30	95579,9
34	Mau	101,32	60792,63
35	Mau	317,97	190781,2
36	Mau	210,06	126034,7
37	Mau	167,94	100765,5
38	Mau	245,67	147400,6
39	Mau	102,15	61287,46
40	Mau	57,37	34421,8
41	Mau	156,18	93709,01

42	Mau	61,69	37012,84
43	Mau	236,82	142092,7
44	Mau	126,99	76196,36
45	Mau	103,87	62322,34
46	Mau	40,46	24274,5
47	Ruina	59,97	50972,25
48	Ruina	102,74	87328,91
49	Ruina	77,89	66206,59
50	Ruina	71,33	60632,11
51	Ruina	148,57	126281,7
TOTAL			3.914.228,01 €

Figura 47 – Estimativa dos custos de reabilitação edificado privado

Tal operação corresponde um esforço de investimento privado para a reabilitação integral desses edifícios, na ordem dos **3.914.228,01€**.

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 3.914.228,01€ 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 da PALHAÇA.

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

Figura 48 – Calendarização esquemática da ORU da PALHAÇA

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 da PALHAÇA. 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 da PALHAÇA e outras entidades públicas e privadas.

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

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

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

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

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

Ficha Técnica



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

João Rua [Coordenação geral]
[Planeamento Regional e Urbano]
Alberto Pedrosa
[Planeamento Regional e Urbano]
Catarina Rocha
[Planeamento Regional e Urbano]
Luís Valido
[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] da PALHAÇA
Janeiro 2019

