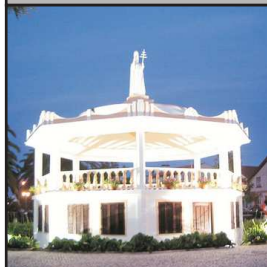




CÂMARA MUNICIPAL DE
OLIVEIRA DO BAIRRO



2ª REVISÃO DO

PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE OLIVEIRA DO BAIRRO

- RELATÓRIO DOS NÍVEIS DE EXECUÇÃO
DO PDM EM VIGOR
E FUNDAMENTAÇÃO DAS EXPANSÕES
DO PERIMETRO URBANO -

MAIO 2015

VOLUME
II.2.1



ÍNDICE

1. NOTA INTRODUTÓRIA.....	3
2. O CONTEXTO E AVALIAÇÃO DO PDM EM VIGOR	4
2.1. Contexto.....	4
2.2. Avaliação de Políticas.....	5
2.3. Evolução Populacional - Dinâmicas Recentes	8
2.4. A Execução do PDM ao Nível dos Perímetros Urbanos - Conformidades com o PROTC no Âmbito da TG.9	13
2.4.1. Enquadramento.....	13
2.4.2. Metodologia e Conceitos.....	13
2.4.3. Análise do Perímetro Urbano - Tendências	16
2.4.4. Análise do Perímetro Urbano - Espaços Urbanos	20
2.4.5. Análise do Perímetro Urbano - Espaços Industriais.....	22
2.5. Nota Conclusiva.....	25
3. FUNDAMENTAÇÃO DA RECLASSIFICAÇÃO DO “SOLO RURAL” EM “SOLO URBANO” - ENQUADRAMENTO NO DECRETO-LEI N.º 46/2009 E DECRETO REGULAMENTAR N.º 11/2009.....	27
3.1. Critérios.....	28
3.2. Análise e Justificação das Expansões do Perímetro Urbano	29
3.2.1. Expansões do Perímetro Urbano na Freguesia da Palhaça	29
3.2.2. Expansões do Perímetro Urbano na União das Freguesias de Bustos, Troviscal e Mamarrosa	33
3.2.3. Expansões do Perímetro Urbano na Freguesia de Oiã	42
3.2.4. Expansões do Perímetro Urbano na Freguesia de Oliveira do Bairro	47
4. A PROPOSTA DA SEGUNDA REVISÃO DO PDM DE OLIVEIRA DO BAIRRO	54
4.1. O Modelo de Ordenamento	54
4.1.1. Espaços Integrados em Solo Urbano e Urbanizável.....	57
4.1.1.1. Espaços Centrais e Espaços Residenciais.....	58
4.1.1.2. Espaços de Atividades Económicas.....	58
4.1.1.3. Espaços de Uso Especial	59
4.1.1.4. Espaços Verdes.....	59
4.1.2. Espaços Integrados em Solo Rural	60
4.1.2.1. Espaços Naturais.....	60
4.1.2.2. Espaços Agrícolas	61
4.1.2.3. Espaços Florestais.....	63
4.1.2.4. Espaços Destinados a Equipamentos e Outras Estruturas Compatíveis	64
4.1.2.5. Espaços Afetos à Exploração de Recursos Geológicos.....	64
4.1.3. Unidades Operativas de Planeamento e Gestão	65
5. CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	67

BIBLIOGRAFIA

Câmara Municipal de Oliveira do Bairro (CMOB), 2007 – *Caracterização do Concelho de Oliveira do Bairro*; Câmara Municipal de Oliveira do Bairro. Oliveira do Bairro.

Instituto Nacional de Estatística (INE), 1900-2001 – *Recenseamentos Gerais da População*; Instituto Nacional de Estatística. Lisboa.

Instituto Nacional de Estatística (INE), 2001-2007 - *Anuários Estatísticos Regionais*; Instituto Nacional de Estatística. Lisboa.

ÍNDICE DE QUADROS

Quadro 1 - Objetivos Estabelecidos em Sede do PDM de 1986 por Domínio de Intervenção	5
Quadro 2 - Níveis de Execução dos Objetivos Estabelecidos em Sede de PDM por Domínio de Intervenção	8
Quadro 3 - Evolução da População Residente nas Freguesias e no Concelho de Oliveira do Bairro (1900-2011)	9
Quadro 4 - Variação da População Residente nas Freguesias e no Concelho de Oliveira do Bairro (1970-2011).....	10
Quadro 5 - Evolução da População Residente e da Densidade Populacional (1981-2011)	10
Quadro 6 - Projeção da População Para as Freguesias e Concelho de Oliveira do Bairro (2025 e 2030)	11
Quadro 7 - Evolução da População Residente no Concelho de Oliveira do Bairro	12
Quadro 8 - Operações Urbanísticas Solicitadas por Freguesia	17
Quadro 9 - Evolução Anual das Operações Urbanísticas (2002-2004)	18
Quadro 10 - Número de Licenças Para Edifícios de Habitação (Construções Novas) (2008-2011)	18
Quadro 11 - Número de Operações de Loteamento (2005-2011)	19
Quadro 12 - Análise Comparativa do Perímetro Urbano - Espaços Urbanos	20
Quadro 13 - Análise Comparativa do Perímetro Urbano - Espaços Industriais	22
Quadro 14 - Reclassificação do Solo Rural em Solo Urbano	28
Quadro 15 - Áreas de Expansão ao Perímetro Urbano - Freguesia da Palhaça	31
Quadro 16 - Áreas de Expansão ao Perímetro Urbano - União de Freguesias de Bustos, Troviscal e Mamarrosa	34
Quadro 17 - Áreas de Expansão ao Perímetro Urbano - Freguesia de Oiã	44
Quadro 18 - Áreas de Expansão ao Perímetro Urbano - Freguesia de Oliveira do Bairro	49
Quadro 19 - Classificação e Qualificação do Solo - Modelo de Ordenamento	54

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 - Evolução do Número de Licenças Concedidas (1998-2007).....	17
Figura 2 - Legenda da Planta das Áreas Propostas Para Expansão do Perímetro Urbano	27
Figura 3 - Extrato da Planta das Áreas Propostas para Expansão do Perímetro Urbano - Freguesia da Palhaça	30
Figura 4 - Extrato da Planta das Áreas Propostas para Expansão do Perímetro Urbano - União de Freguesias de Bustos, Troviscal e Mamarrosa	34
Figura 5 - Extrato da Planta das Áreas Propostas para Expansão do Perímetro Urbano - Freguesia da Oiã	43
Figura 6 - Extrato da Planta das Áreas Propostas para Expansão do Perímetro Urbano - Freguesia de Oliveira do Bairro ..	48
Figura 7 - Modelo de Ordenamento - Poente.....	55
Figura 8 - Modelo de Ordenamento - Nascente.....	56

ELEMENTOS DESENHADOS

Desenho II.2.2 - Planta das Áreas Propostas Para Expansão do Perímetro Urbano

1. NOTA INTRODUTÓRIA

O presente documento enquadra em termos formais o relatório referente à avaliação dos níveis de execução do Plano Diretor Municipal em Vigor e fundamentação das expansões ao atual perímetro urbano que se encontra estabelecido no concelho de Oliveira do Bairro, expansões estas que foram objeto de proposta formal no âmbito da segunda revisão do Plano Diretor Municipal.

Os conteúdos formalizados no presente documento resultam assim na sequência da última reunião de trabalho (Comissão Mista de Coordenação - CMC), assim como de algumas reuniões setoriais que foram posteriormente concretizadas com algumas das entidades da tutela, entre as quais a Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro (CCDRC) e com a própria Câmara Municipal de Oliveira do Bairro.

Em resultado deste acompanhamento, assim como das considerações e análises que a ele estiveram associadas, houve lugar à supressão de algumas das propostas de expansão inicialmente formuladas, assim como ao estabelecimento de algumas novas propostas de expansão do atual perímetro urbano do concelho, resultando estas últimas da desagregação de algumas das manchas inicialmente propostas enquanto expansões e que não observaram um parecer favorável relativo à totalidade das superfícies de expansão inicialmente consideradas.

Assumidas estas premissas, enquadra-se no conteúdo do presente documento uma avaliação formal da proposta de ordenamento e, em concreto, da proposta estabelecida em torno da definição dos perímetros urbanos, nomeadamente o seu enquadramento nos pontos ii) e iii) da alínea a) da TG.9 do PROT-C.

Assume-se igualmente enquanto conteúdo do presente documento a definição da metodologia e das orientações e critérios que estiveram na génese das propostas de expansão ao atual perímetro que se apresentam identificadas e fundamentadas ao longo do presente documento, procurando-se assim assumir a compatibilização do modelo de ordenamento que se pretende ver implementado ao longo do período de vigência do Plano com alguns condicionalismos de ordem legal que se encontram presentes no território concelhio.

Por último será de considerar ainda enquanto conteúdo do presente documento a abordagem sumária e explicativa desenvolvida em torno do modelo de ordenamento proposto para o território concelhio, procurando-se com esta análise a obtenção uma perceção das perspetivas de desenvolvimento que o município assumiu e procura ver concretizadas ao longo do período previsto para a vigência do Plano.

2. O CONTEXTO E AVALIAÇÃO DO PDM EM VIGOR

A avaliação do PDM em vigor, procurou sustentar uma análise formal, ainda que sumária, dos níveis de execução do PDM que se encontra presentemente em vigor no concelho de Oliveira do Bairro.

Complementarmente, e tendo em observação o facto de que o PDM se encontra presentemente em fase de revisão, e que se encontra em curso uma redefinição do modelo de organização territorial, procurou igualmente sustentar formalmente o enquadramento da proposta preliminar da segunda revisão do PDM de Oliveira do Bairro nos pontos ii) e iii) da alínea a) da TG.9 do PROT-C, após a qual, deverá proceder-se à fundamentação do processo de reclassificação do solo, com base nas disposições expressas no artigo 4º do Decreto-Lei 46/09, de 22 de fevereiro, e no artigo 7º do Decreto Regulamentar 11/2009 de 29 de maio.

2.1. CONTEXTO

No contexto do ordenamento do território nacional, o concelho de Oliveira do Bairro assume-se como sendo um caso singular. Teve o seu primeiro Plano Diretor Municipal publicado em Diário da República, I Série, n.º 79, (Portaria 134/86 de 5 de abril de 1976), tendo procedido à primeira revisão do seu PDM em 1995 (Diário da República n.º 242, I Série B, a 19 de outubro de 1995) e a uma alteração simplificada, cuja publicação viria a ocorrer no Diário da República n.º 173, II Série, a 29 de julho de 1998). Hoje, quando muito se fala sobre os PDM de segunda geração, o município de Oliveira do Bairro tem já em curso a segunda revisão do seu Plano Diretor Municipal.

Para efeitos de avaliação do PDM de Oliveira do Bairro houve lugar à consideração de dois níveis:

1. Um primeiro nível, que observa incidência sobre a execução dos principais objetivos expressos no PDM em vigor e que se traduziram nas opções de política municipal assumidas ao longo do período de vigência do Plano;
2. Um segundo nível que incide na execução dos perímetros urbanos propriamente ditos e que procura sustentar o estabelecimento do enquadramento nas orientações expressas em sede de Plano Regional de Ordenamento do Território do Centro.

A análise da execução das políticas adotadas permite verificar se existem de facto contrastes significativos que demonstrem a existência de inflexões, quer estas sejam motivadas por afastamentos das previsões realizadas no passado, quer por força de questões que se apresentam relacionadas com a conjuntura sócio-política regional.

2.2. AVALIAÇÃO DE POLÍTICAS

De acordo com o que se encontra estabelecido no Relatório da primeira revisão do PDM de Oliveira do Bairro (PDM-95), designadamente com o exposto no seu Capítulo II - Elementos Complementares, o primeiro Plano, datado 1986, consubstanciava-se num conjunto de 41 objetivos, em conformidade com o quadro que seguidamente se apresenta, os quais se encontravam distribuídos, em termos cronológicos, por 3 períodos distintos, designadamente 1985-1989, 1990-1993 e 1994-1997.

Quadro 1 - Objetivos Estabelecidos em Sede do PDM de 1986 por Domínio de Intervenção

OBJETIVOS		CUSTOS GLOBAIS (1985)
SANEAMENTO BÁSICO E RECURSOS HÍDRICOS		
1. Abastecimento de água à Vila (conclusão)		9.000
2. Abastecimento de água ao concelho (R2, R3, R4) (Serena, M. Longo, Vila Verde, Silveiro e Póvoa de Forno)		
3. Abastecimento de água ao concelho (R2, R6, R8) (Oia, Águas Boas, Malhapão, Bustos, Sobreiro e Troviscal)		
4. Abastecimento de água ao concelho (R5, R7) (Palhaça, Mamarrosa)		600.000
5. Saneamento na Vila (conclusão)		10.000
6. Saneamento no concelho (Estatuto de formas alternativas)		2.000
7. Saneamento no concelho (Serena, M. Longo, Vila Verde, Silveiro e Póvoa de Forno)		
8. Saneamento no concelho (Oia, Águas Boas, Malhapão, Bustos, Sobreiro e Troviscal)		
9. Saneamento no concelho (Palhaça, Mamarrosa)		1.000.000
10. Estação de Tratamento de Águas Residuais de Fermentelos		55.000
11. Recolha e Tratamento de Lixos		500.000
12. Controle de Salubridade:	Construção do Mercado Municipal	50.000
	Construção do Mercado de Bustos	30.000
	Construção do Mercado da Palhaça	20.000
VIAS DE COMUNICAÇÃO E TERMINAIS		
13. Beneficiação com alargamento da faixa de rodagem da EM 596		60.000
14. Construção e beneficiação de estradas e caminhos municipais		125.000
15. Construção de ponte sobre o Rio Levira, acesso à Estação e Cais de Mercadorias		250.000
16. Passagem desnivelada (Linha do Norte) na Brunheira		50.000
17. Construção do Cais de Mercadorias em Oia		30.000
18. Construção da Estação de Camionagem na Vila		30.000
19. Construção da Estação de Camionagem em Bustos		30.000
AGRICULTURA, SILVICULTURA		
20. Construção e Beneficiação de Caminhos Rurais		15.000
INDÚSTRIA		
21. Zona Industrial de Oia		500.000
22. Planificação da Zona Industrial de Bustos		2.500
23. Planificação da Zona Industrial de Silveiro - Oia		2.500
24. Planificação da Zona Industrial de Cabeços - Bustos		2.500
25. Planificação da Zona Industrial do Troviscal		2.500
HABITAÇÃO E EQUIPAMENTOS DE APOIO AO QUOTIDIANO		
26. Reserva de terrenos para habitação em Oia e Palhaça		2.000
27. Reserva de terrenos para habitação em Bustos, Troviscal, Silveiro e Mamarrosa		3.000
28. Construção do novo cemitério na Vila		20.000
29. Construção do Centro Cívico na Vila		40.000
30. Construção de Postos Clínicos no Concelho		18.000
31. Construção e/ou recuperação de Escolas Primárias no Concelho		110.000
32. Construção da Escola Preparatória em Bustos		50.000
33. Construção das Instalações Desportivas na Vila		210.000
34. Construção das Instalações Desportivas em Bustos		30.000
35. Ordenamento Urbanístico da Feira da Palhaça		10.000
36. Arranjos de Espaços Livres Públicos		12.000
ENSINO, CULTURA E FORMAÇÃO PERMANENTE – APOIO ÀS COMUNIDADES LOCAIS		
37. Formação profissional relacionada com as características Agrícolas e Industriais do Concelho		15.000
38. Dinamização Cultural		30.000
39. Criação dos Serviços Municipais de Turismo e Habitação		3.000
PATRIMÓNIO AMBIENTAL E CULTURAL – UTILIZAÇÃO E CONSERVAÇÃO DE ENERGIA		
40. Levantamento dos valores ambientais e patrimoniais da Arqueologia Rural e Industrial		5.000
41. Promoção do estatuto de habitação adobe – aproveitamento solar passivo		2.000
TOTAIS ANUAIS		
TOTAIS GLOBAIS POR PERÍODOS		3.935.000

A análise realizada no âmbito do referido Relatório permite sustentar que dois terços destes objetivos haviam já sido concretizados até ao termo do último período de gestão considerado para o efeito.

Esta avaliação estabelecida em torno da execução do PDM de 1986 traduz o grau de execução das grandes linhas de orientação estratégica em matéria de ordenamento do território e do processo de desenvolvimento de Oliveira do Bairro, assim como a forma como os sucessivos Planos de Atividades e respetivos Orçamentos traduziram e executaram essa a vontade política em assegurar a concretização de tais objetivos.

A primeira revisão do PDM de Oliveira do Bairro, publicada e em vigor desde 1999, teve em consideração um quadro de objetivos idêntico ao inicialmente estabelecido para o PDM de 1986.

Este quadro viria então a ser complementado e ajustado, em função dos novos contextos e dinâmicas municipais e regionais, tendo sido, no contexto em causa, consideradas as seguintes áreas prioritárias:

1. Estrutura Viária e Ferroviária;
2. Redes Públicas;
3. Espaços Urbanos, Urbanizáveis e Centrais;
4. Equipamentos de Utilização Coletiva;
5. Espaços Agrícolas e Florestais;
6. Espaços Industriais.

Ao nível das acessibilidades viárias e ferroviárias o cenário de execução das orientações expressas no PDM de 1995 é praticamente total.

A execução das Redes Públicas, quer ao nível da Rede de Abastecimento de Água, quer ao nível da Rede de recolha, tratamento e destino dos efluentes domésticos e industriais a evolução observada foi significativa, podendo inferir-se, que o concelho oferece bons níveis de cobertura, sobretudo quando comparados com as realidades dominantes na Região Centro.

No domínio dos espaços urbanos e urbanizáveis, o Plano Diretor Municipal em vigor propunha a execução de diversos instrumentos de ordenamento do território para diferentes zonas do território concelhio, assumindo-se para todos eles um objetivo de aprofundar o conhecimento dos sítios com a finalidade de sustentar a preservação e criação de espaços urbanos de qualidade.

A elaboração de planos a outras escalas, nomeadamente para a sede de concelho, sedes de freguesias e áreas industriais, foi centrada na concretização de alguns estudos urbanísticos entendidos como sendo de maior urgência, designadamente o Plano de Pormenor do Centro da Vila (Oliveira do Bairro), Plano de Pormenor da Zona Envolvente aos Novos Paços do Concelho, Plano de Pormenor da Zona Industrial de Oiã e Plano de Pormenor Para a Área Envolvente (Sul) à Zona Industrial de Vila Verde.

Para além dos Planos Municipais de Ordenamento do Território supra referenciados, a Câmara Municipal de Oliveira do Bairro, promoveu igualmente a elaboração de outros Estudos Urbanísticos ou Propostas de Planos de

Pormenor, que embora não tenham seguido a tramitação necessária à sua aprovação / ratificação, serviram e servem no entanto enquanto elementos de apoio à gestão urbanística municipal, nomeadamente no que concerne à definição de alinhamentos e cêrceas a implementar nas realidades territoriais por eles abrangidas.

Estes instrumentos de gestão facultam uma orientação para o desenvolvimento da malha urbana dos espaços mais importantes do território concelhio, nomeadamente os espaços que oferecem uma maior centralidade nos aglomerados urbanos, assim como ao nível dos novos espaços urbanos de expansão, nomeadamente as propostas dos Planos de Pormenor da Zona Norte e da Zona Central e de Expansão da Palhaça, Plano de Pormenor da Zona Central e de Expansão do Sobreiro – Bustos, Planos de Pormenor da Zona Central e da Zona Poente da Mamarrosa, Plano de Pormenor do Troviscal, Plano de Pormenor da Encosta de São Sebastião, Estudo Urbanístico da Área Noroeste de Oiã - Santo António, Estudo Urbanístico da Encosta do Cértima, Plano de Pormenor do Regatinho, Plano de Pormenor das Marinhas, Plano de Pormenor da Zona Desportiva e do Centro da Vila - Oiã e Plano de Pormenor do Adro e Zona Envolvente.

O grau de cobertura da rede de equipamentos concelhia é entendido um indicador primordial na avaliação da qualidade de vida das populações, assumindo-se mesmo como um fator determinante na fixação das populações em determinados locais, em detrimento de outros.

Um território onde se constata a existência de uma oferta equilibrada de equipamentos escolares, desportivos, sociais e recreativos/culturais assume-se certamente como um território mais atrativo para a fixação da população de diferentes escalões etários.

No concelho de Oliveira do Bairro, designadamente ao nível dos setores escolar e desportivo, pode-se sustentar a existência de bons níveis de serviço e de uma boa cobertura, sendo que, em termos escolares, esta cobertura se apresenta relacionada com os níveis de ensino básico e secundário.

Torna-se agora importante organizar a dinamização das redes. A Carta Educativa do concelho de Oliveira do Bairro, já aprovada e homologada pelas Entidades Governamentais, assume-se como um dos conteúdos documentais que o PDM deve considerar na concertação de estratégias de ordenamento territorial com estratégias sectoriais.

Constata-se ao nível do concelho de Oliveira do Bairro a existência de vários Pólos Industriais / Empresariais, resultando estes do facto das atividade industriais e empresariais se constituírem como sendo as que maior peso observam ao nível do desenvolvimento do concelho, sendo neste contexto entendível como prioritária a consolidação e colmatação destes pólos.

O município tem vindo a fomentar de forma racional e ordenada a instalação destas indústrias em localizações pré-definidas, planeadas e infraestruturadas, procurando assim promover, sempre que possível, um compromisso entre o equilíbrio funcional e económico.

A procura destes espaços no território concelhio tem vindo a assumir, num passado recente, um registo de procura bastante superior à oferta proporcionada, situação que resulta do facto das zonas industriais definidas em sede de Plano Diretor Municipal se apresentarem já lotadas ou próximo da sua lotação, sendo neste contexto necessário assegurar a criação de novas

localizações para este fim, nomeadamente através da colmatção das atuais áreas destinadas a espaços industriais.

Torna-se neste contexto importante, em sede de revisão de PDM, equacionar a estratégia municipal em matéria de localização empresarial, concertando as atuais necessidades com as realidades empresariais / industriais dos concelhos vizinhos, sobretudo de Vagos e Aveiro (por força da presença de uma nova infraestrutura rodoviária estruturante - A17), e com a evolução da estruturação viária concelhia e supra concelhia, da qual o traçado da A17 é um claro exemplo.

Em termos sumários, o nível de execução dos diversos domínios de intervenção / políticas sectoriais definidas no PDM em vigor apresenta-se em, conformidade com o constante do quadro seguinte, traduzindo este uma sumarização das análises constantes dos conteúdos documentais que integram os Estudos sectoriais já desenvolvidos no âmbito da segunda revisão do PDM de Oliveira do Bairro, e, em concreto, no documento referente à Avaliação do PDM em Vigor.

Quadro 2 - Níveis de Execução dos Objetivos Estabelecidos em Sede de PDM por Domínio de Intervenção

Objetivos / Preocupações	Tendência	Nível de Execução
Estrutura Viária e Ferroviária	A rede viária na relação com a envolvente, nomeadamente com a cidade, Universidade e Porto de Aveiro e com os concelhos vizinhos apresenta já excelentes condições. A aposta deverá incidir na melhoria e na estruturação da rede viária intramunicipal.	Elevado
Redes Públicas	O nível de infraestruturas básicas é excelente devendo as preocupações incidir na modernização e na qualificação das redes existentes.	Elevado
Espaços Urbanos, Urbanizáveis e Centrais	O tecido urbano apresenta-se perfeitamente consolidado e estruturado. A aposta deve incidir na qualificação dos espaços públicos e no reforço da imagem urbana dos aglomerados.	Elevado
Equipamentos de Utilização Coletiva	Oliveira do Bairro dispõe de uma Rede de Equipamentos Coletivos bastante satisfatória, tendo sido registado um nível de execução significativo.	Elevado
Espaços Agrícolas e Florestais	Embora a dinâmica empresarial associada ao setor agrícola tenha registado níveis de desenvolvimento interessantes, o facto é que o desenvolvimento e o ordenamento destes espaços se encontram afastados das principais opções e competências municipais	Médio
Espaços Industriais	As zonas industriais de Oiã e de Oliveira do Bairro constituem-se como referências a nível regional. A aposta atual é a de estruturação, infraestruturação e qualificação dos espaços vocacionados para a instalação de atividades económicas	Médio

2.3. EVOLUÇÃO POPULACIONAL - DINÂMICAS RECENTES

Os níveis de atratividade oferecidos por um determinado território podem ser aferidos através da análise de diversos indicadores, assumindo-se a análise da evolução da população residente nesse mesmo território como um método expedito para concluir sobre a sua atratividade e capacidade de atrair e fixar novas populações.

O concelho de Oliveira do Bairro oferece uma localização geográfica privilegiada, constituindo-se como um território de charneira entre o Litoral e o Interior, como também entre o Norte e o Sul.

O território concelhio manifesta igualmente uma proximidade a centros urbanos de maior dimensão, entre as quais se identificam as cidades de Coimbra (37 km), Aveiro (25 km) e Porto (85km), tendo conseguido acompanhar a dinâmica

de crescimento sentida por estas cidades, o que se deveu em grande medida às boas acessibilidades que facilitaram o estabelecimento das ligações interconcelhias.

Uma leitura atenta da informação constante do quadro que se apresenta, permite concluir que a evolução da população residente no concelho de Oliveira do Bairro não assumiu uma dinâmica constante ao longo do último século, tendo sido registada uma diminuição de cerca de 3,15% ao longo do período intercensitário compreendido entre 1960 e 1970.

A diminuição da população residente nas freguesias do concelho, que se observou de uma forma mais acentuada ao longo da década de 60, poderá estar associada a um forte fenómeno de emigração da população do concelho para alguns países europeus e para os Estados Unidos da América e Venezuela, fenómeno este que se observou, mesmo a nível nacional, com maior intensidade ao longo deste período.

A única exceção a esta dinâmica demográfica negativa verificou-se freguesia de Oiã, que, ao longo deste período intercensitário, viria a registar uma variação populacional positiva da ordem dos 10,6%.

Quadro 3 - Evolução da População Residente nas Freguesias e no Concelho de Oliveira do Bairro (1900-2011)

Freguesia	População Residente (habitantes)											
	1900	1911	1920	1930	1940	1950	1960	1970	1981	1991	2001	2011
UFBTM	3365	4070	4511	5439	5967	6408	6153	4910	5725	6136	6391	6429
Oiã	2946	3611	3507	4142	4343	4847	4795	5305	5464	5714	6712	7722
Oliveira do 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
Concelho	9540	11598	11806	14362	15744	17242	16699	14975	17517	18660	21164	23028

Fonte: INE Censos 1900-2011 (www.ine.pt)

A dinâmica observada ao longo desta década viria no entanto a inverter-se a partir da década de 70, atingindo valores nunca antes registados, com o concelho a apresentar, em 2011, uma população residente de 23028 habitantes.

Ao longo das décadas de 70 e 80, todas as freguesias, e consequentemente o concelho, apresentaram uma variação positiva da população residente, assumindo-se o início deste período coincidente com o retorno de um significativo contingente de indivíduos provenientes das ex-colónias portuguesas em África.

Durante a década de 70, a freguesia de Oliveira do Bairro assumiu o papel de freguesia com o maior crescimento populacional, tendo então registado uma variação positiva da ordem dos 43 pontos percentuais. Na década subsequente este valor observou um maior equilíbrio, já que a freguesia sede de concelho apenas viria a registar uma taxa de crescimento populacional da ordem dos 4 pontos percentuais.

A tendência de crescimento registada viria a observar continuidade ao longo do período intercensitário seguinte (década de 80) em todas as freguesias do concelho, sendo de destacar o crescimento então ocorrido na freguesia da Palhaça, freguesia esta que viria a registar ao longo deste período um registo de crescimento da sua população residente com um valor da ordem dos 15,7%.

Uma análise das dinâmicas mais recentes permite sustentar que o concelho tem vindo a observar ao longo dos períodos intercensitários mais recentes, designadamente após 1970, um crescimento continuado e sustentado da sua população residente.

A dinâmica observada pode considerar-se extensível a totalidade das freguesias do concelho, que observam um crescimento da sua população residente ao longo dos últimos períodos intercensitários considerados.

Quadro 4 - Variação da População Residente nas Freguesias e no Concelho de Oliveira do Bairro (1970-2011)

Freguesia	Variação da população residente (%)				
	1970/1981	1981/1991	1991/2001	2001/2011	1970/2011
UFBTM	16,00	7,17	4,16	0,59	30,94
Oiã	3,00	4,58	17,47	15,05	45,56
Oliveira do Bairro	42,92	4,08	24,89	9,06	102,59
Palhaça	14,57	15,74	4,91	12,75	56,84
Concelho	16,97	6,53	13,42	8,81	53,78

Fonte: INE Censos 1970-2011 (www.ine.pt)

O registo que maior expressão assume ao longo do período em análise encontram-se invariavelmente associados à freguesia de Oliveira do Bairro, embora as freguesias de Oiã e da Palhaça assumam igualmente uma expressão digna de registo.

Assume particular destaque a este nível a freguesia sede de concelho que, ao longo do período em análise, viu a sua população residente duplicar, passando de uma população residente de 3085 habitantes, em 1970, para um efetivo de 6250 residentes no último ano censitário considerado.

Uma análise centrada unicamente na variação da população residente ao longo do último período intercensitário (2001-2011) vem de resto comprovar a importância das freguesias de Oiã, Palhaça e Oliveira do Bairro, tendo estas apresentado as variações mais significativas, com registos de 15,05 %, 12,75 % e 9,06%, respetivamente.

Quadro 5 - Evolução da População Residente e da Densidade Populacional (1981-2011)

Unidade Territorial	Área (km²)	1981		1991		2001		2011	
		População Residente	Densidade Populacional (hab./km²)	População Residente	Densidade Populacional (hab./km²)	População Residente	Densidade Populacional (hab./km²)	População Residente	Densidade Populacional (hab./km²)
Concelho	87,32	17402	199,29	18660	213,70	21164	242,37	23028	263,72
Baixo Vouga	1804,00	334789	185,58	350424	194,25	385724	213,82	390840	216,65
Portugal	92300,51	9833014	106,53	9867147	106,90	10356117	112,20	10561614	114,43

Fonte: INE Censos 1981-2011 (www.ine.pt)

De acordo com os Censos de 2001, o concelho de Oliveira do Bairro apresentava neste ano censitário uma densidade populacional de 242,37 hab./km². O registo assumia um valor superior ao então observado para a NUT III do Baixo Vouga (213,82 hab./ km²) e uma densidade populacional manifestamente superior à verificada no território continental, que no ano censitário considerado era de apenas 112,20 hab./Km².

Comparativamente com os elementos estatísticos referentes aos Censos de 1991, pode constatar-se que o concelho apresentou um acréscimo da sua densidade populacional em cerca de 28 hab./Km², justificando-se esta situação essencialmente pelo aumento da população residente nas freguesias de Oliveira do Bairro e Oiã, as quais representavam então cerca de 57 % da superfície territorial do concelho e 59 % do total da sua população residente na área do concelho.

Uma análise centrada em torno dos dados estatísticos mais recentes permite inferir que esta tendência evolutiva do quantitativo populacional tem vindo a

manter-se, observando o concelho, de acordo com os últimos Censos (2011) uma população residente de 23028 habitantes, traduzindo-se este efetivo numa densidade de 263,72 hab./Km², registo que traduz uma densidade populacional superior à observada no concelho no ano censitário de 2001.

Sendo Oliveira do Bairro um concelho que se pode considerar pequeno, comparativamente com outros concelhos da Região do Baixo Vouga, pode-se concluir que o concelho apresenta uma densidade populacional muito acima da média registada para esta região (216,65 hab./Km²) e uma densidade significativamente acima da densidade populacional do território nacional (114,43 hab./Km²).

Tendo em consideração a dinâmica demográfica recente do concelho e das freguesias que dele fazem parte integrante, assim como o facto de que a avaliação prospetiva do comportamento populacional deve ser encarada e assumida como uma tarefa sujeita a dificuldades e incertezas quanto ao comportamento das variáveis demográficas (que se podem explicar por circunstâncias imprevisíveis relacionadas com fenómenos naturais – variação da natalidade e mortalidade, e fenómenos aleatórios – surgimento de novas infraestruturas como vias de comunicação, equipamentos, zonas industriais, postos de trabalho, etc.), assumindo-se esta mesma avaliação prospetiva como uma tentativa de aproximação sobre a evolução provável da população.

Este tipo de avaliações encerra uma componente determinante para o planeamento do uso do território, uma vez que as questões relativas à estrutura demográfica de um dado território, inferem de forma estreita com o seu ordenamento e, com toda a estrutura que se desenvolve em torno de um conjunto de resultados que ilustram a evolução futura de uma dada população, segundo algumas hipóteses mais ou menos prováveis e credíveis, que se apresentam identificadas como perspetivas demográficas.

Neste contexto, e tendo em consideração os estudos e projeções demográficas recentemente desenvolvidas no âmbito da elaboração da Carta Educativa do Concelho de Oliveira do Bairro, assim como as projeções desenvolvidas no âmbito dos Estudos de Caracterização do PDM, entendem-se como valores de referência das projeções da população do concelho de Oliveira do Bairro os valores constantes do quadro que se apresenta.

Tendo em conta os dados referentes ao intervalo temporal entre 1970 e 2011, calculou-se através do método linear a população para os anos de 2025 e 2030 para o concelho e para as freguesias as projeções da população, as quais se apresentam no quadro seguinte.

Quadro 6 - Projeção da População Para as Freguesias e Concelho de Oliveira do Bairro (2025 e 2030)

Freguesias	População Residente			Projeções demográficas	
	1991	2001	2011	2025	2030
UFBTM	6136	6391	6429	7168	7351
Oiã	5714	6712	7722	8211	8507
Oliveira do Bairro	4589	5731	6250	7384	7759
Palhaça	2221	2330	2627	2931	3044
Total	18660	21164	23028	25694	26661

Fonte: INE Censos 1991-2011 (www.ine.pt)

De acordo com as projeções desenvolvidas, o concelho de Oliveira do Bairro apresenta resultados de crescimento positivos, assumindo-se, como referido, que o cenário estabelecido tem por elementos de base os dados estatísticos referentes aos últimos Censos realizados, neles se incluindo já os registos referentes aos Resultados Definitivos dos Censos de 2011.

Tendo em consideração as projeções demográficas desenvolvidas, será de prever ao nível do concelho, ao longo do horizonte temporal a que se referem estas mesmas projeções, um crescimento que se pode entender como sendo moderado, oferecendo ao longo do período em causa um registo de crescimento próximo dos 16 pontos percentuais.

Esta análise pode no entanto ser desagregada, tendo para o efeito em consideração o período previsto para a vigência do PDM. Assim, considerando a projeção desenvolvida para o ano de 2025 (que corresponderá ao ano mais próximo do término da vigência do PDM), será de assumir, face aos valores da população residente no concelho em 2011 e face aos valores da população projetada para este ano (2025), que a população do concelho possa observar um registo de crescimento (projetado) da ordem dos 11,6 %, registo que é superior ao registo da variação da população residente no concelho ao longo do último período intercensitário (2000-2011), que assumiu um registo da ordem dos 8,8%.

Recorrendo ainda a alguns dados estatísticos mais recentes (mais concretamente entre os anos 2002 e 2007), torna-se possível verificar que o concelho de Oliveira do Bairro, depois dos Censos de 2001, apresenta valores que são reveladores do acentuar da tendência de crescimento da população residente no território concelhio, perspetivando neste contexto um cenário de crescimento populacional, o qual tem vindo a registar um aumento contínuo num passado recente.

Quadro 7 - Evolução da População Residente no Concelho de Oliveira do Bairro

Anos	2001	Var.	2002	Var.	2003	Var.	2004	Var.	2005	Var.	2006	Var.	2007	Var.	2011
Pop. Residente	21164	419	21583	438	22012	353	22365	317	22682	284	22966	278	23244	- 216	23028

Fonte: INE, Anuários Estatísticos Regionais, Censos 2001

De acordo com a análise dos elementos estatísticos constantes do quadro anterior, a população residente no concelho, em 2001, era de 21164 habitantes, tendo observado um acréscimo de 2080 habitantes entre 2001 e 2007, o que se traduz numa população residente, nesta última data, de 23244 habitantes, e num registo de crescimento próximo dos 10 pontos percentuais, valor que pode ser entendido como sendo bastante significativo.

Este registo de população residente no concelho (23244 habitantes) assumido para 2007 não se apresenta muito distante do registo constante dos Resultados dos Censos de 2011, que indicam para o concelho uma população residente ligeiramente superior a 23 mil habitantes (23028 habitantes), traduzindo-se o crescimento efetivo da população residente no concelho ao longo deste último período censitário compreendido entre 2001 e 2011 num registo próximo dos 9 pontos percentuais.

Não obstante se observar um ligeiro decréscimo da população residente entre 2007 e 2011 (variação negativa de 216 residentes), a dinâmica evolutiva ao longo do período censitário em causa apresenta um registo de crescimento positivo, assumindo esta tendência correspondência com os resultados das projeções demográficas desenvolvidas para o território concelhio.

2.4. A EXECUÇÃO DO PDM AO NÍVEL DOS PERÍMETROS URBANOS - CONFORMIDADES COM O PROTC NO ÂMBITO DA TG.9

2.4.1. ENQUADRAMENTO

A avaliação do grau de execução dos Perímetros Urbanos estabelecidos no âmbito da primeira revisão do PDM de Oliveira do Bairro de 1999 (Ratificado parcialmente pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 80/99, de 29 de julho, publicada no Diário da República - Iª Série - B, n.º 175, de 29 de julho) assume a prossecução de dois objetivos principais:

1. Avaliar, sob uma perspetiva crítica, o processo de delimitação dos perímetros urbanos no território concelhio, bem como a forma como ocorreu a resposta às dinâmicas urbanísticas, identificando as novas necessidades e definindo as novas orientações para uma nova redefinição dos perímetros urbanos, agora em sede da segunda revisão do referido PDM;
2. Fundamentar o enquadramento da proposta de revisão do PDM de Oliveira do Bairro nas linhas de orientação emanadas pelo PROT-Centro, designadamente no que se apresenta relacionado com a conformidade com as Normas Específicas de Base Territorial, TG9 - Classificação e Qualificação do Solo. Será neste âmbito conferido um enfoque especial às disposições constantes das alíneas ii) e iii) do n.º 3 da alínea a) da referida TG.9.

Por forma a garantir uma melhor e mais adequada abordagem em torno da análise dos perímetros urbanos, optou-se por considerar a análise dos espaços urbanos e dos espaços industriais de forma desagregada.

2.4.2. METODOLOGIA E CONCEITOS

No âmbito da análise a estabelecer em torno do grau de execução dos perímetros urbanos estabelecidos no âmbito do PDM de Oliveira do Bairro que se encontra presentemente em vigor, foram considerados os seis pressupostos, os quais que seguidamente se enunciam:

1. Análise e quantificação dos perímetros urbanos que se apresentam delimitados na Planta de Ordenamento do Plano Diretor Municipal em vigor, que adiante assume a designação de PDM-99;
2. Nos perímetros urbanos estabelecidos pelo PDM-99 procedeu-se à identificação das **áreas que se entendem como consolidadas e comprometidas e das áreas que se consideram, ainda, livres**, sendo por esta razão entendidas como adequadas ao enquadramento e realização de novos processos de urbanização;

3. Para esse efeito houve lugar à consideração dos conceitos de **“Perímetro Urbano Consolidado”** e **“Perímetro Urbano Livre (Não Ocupado)”**, cujas definições assumem os seguintes conteúdos:

Perímetro Urbano Consolidado

Nos termos do Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de maio, a *“Área Urbana Consolidada é a área de solo urbanizado que se encontra estabilizada em termos de morfologia urbana e de infraestruturação e está edificada em, pelo menos, dois terços da área total, do solo destinado a edificação”*.

Assim, foram entendidas como Áreas Urbanas Consolidadas, todas as áreas que suportam edifícios preexistentes integrados em tecido urbano estruturado e infraestruturado. Nos aglomerados que apresentam características de maior ruralidade, onde se observa um predomínio claro da tipologia unifamiliar isolada, foram consideradas como passíveis de integração em Áreas Urbanas Consolidadas o conjunto formado pelo edifício propriamente dito e pela propriedade fundiária que a ele se encontra associada, uma vez que os procedimentos urbanísticos relacionados com os licenciamentos das preexistências de edificado terão considerado para o efeito as propriedades em causa. Procurou-se assim, com a adoção deste critério, integrar na análise as características fundiárias e as características tipológicas e morfológicas dominantes e existentes no território concelhio.

Perímetro Urbano Livre (Não ocupado)

Integram o Perímetro Urbano Livre (Vazios) todas as áreas que, embora sustentem no âmbito do PDM presentemente em vigor a classificação de Espaço Urbano, não apresentem quaisquer edifícios ou não evidenciem uma estruturação do tecido urbano consolidada. Qualquer operação urbanística a realizar nestas áreas carece da realização de obras de urbanização ou ações de estruturação e infraestruturação. No essencial, pode-se sustentar que estas áreas correspondem aos principais vazios em perímetro urbano que assumem características de áreas de expansão expectantes.

Será no entanto importante ressaltar o facto de que a avaliação dos níveis de execução dos perímetros urbanos foi precedida da realização de pequenos acertos / retificações. Esta operação resultou da identificação de várias incongruências aquando da transposição da Carta de Ordenamento para suporte digital.

Assumiu-se assim que a realização destes pequenos acertos / ou correções de ordem material constituiriam uma oportunidade única para anular de forma efetiva as discrepâncias observadas e existentes entre a Planta de Ordenamento do PDM e as Plantas de Condicionantes RAN e REN.

Os acertos ou correções foram estabelecidos tendo por base alguns pressupostos, entre os quais a existência de limites físicos ou cadastrais claramente identificáveis e a regularização do perímetro urbano com base numa profundidade de 50 m medidos aos eixos das vias.

Estas situações, que em alguns casos, poderão ser entendidos como alterações ao perímetro urbano e não com o meros acertos / correções, foram objeto de pedido de exclusão do regime da REN e desafetação do regime da RAN, sempre que se observavam interferências com estes regimes de proteção legal, tendo a

formulação destes pedidos sido devidamente concertada ao longo do processo técnico de revisão do Plano.

4. Esta análise dos perímetros urbanos estabelecidos no âmbito do PDM-99 incidiu sobre a globalidade dos Espaços Urbanos do concelho, freguesia a freguesia e assume expressão nos quadros que seguidamente se apresentam, tendo por base a informação fornecida pela Unidade de Sistemas de Informação Geográfica da Câmara Municipal de Oliveira do Bairro, nomeadamente no que se relaciona com os novos processo de obras;
5. Toda os elementos informativos foram sistematizados e apresentados, procurando-se sustentar o enquadramento e a fundamentação da proposta de revisão dos atuais perímetros urbanos em sede de revisão do PDM na Norma Específicas de Base Territorial TG.9 (conforme estabelecido na página 119 da proposta de PROT-C)

2. Classificação/reclassificação do solo

a) A criação de novas áreas urbanas ou a expansão dos perímetros urbanos existentes deverá ser demonstrada tendo em conta os seguintes critérios cumulativos:

i. A avaliação da dinâmica urbanística e da execução do plano diretor municipal em vigor, suportada no relatório sobre o estado do ordenamento do território a nível municipal e sustentado em indicadores de execução física da urbanização e da edificação, níveis de infraestruturação, equipamentos, acessibilidades, quantificação dos compromissos urbanísticos válidos e eficazes, reservas disponíveis de solo urbano e outros critérios relevantes para o município;

ii. O somatório das áreas urbanas consolidadas e legalmente comprometidas, incluindo a estrutura ecológica municipal, tenham atingido um valor igual ou superior a 70% dos perímetros urbanos atuais;

iii. O somatório das áreas livres dos atuais perímetros urbanos, mais a ampliação proposta, não exceda 40% do perímetro urbano atual (não contabilizando as áreas de estrutura ecológica municipal e as zonas industriais/empresariais);

Fonte: Proposta de PROT-C em Discussão Pública, TG9 - Classificação e Qualificação do solo

6. A análise desenvolvida apresenta-se sustentada por um conjunto de quadros, neles se procedendo a uma sistematização dos elementos informativos tidos como necessários. Os quadros em causa, que fazem parte integrante do presente documento, apresentam-se estruturados em três partes ou domínios de análise, designadamente:

- a) Na primeira parte do Quadro foi estabelecida a quantificação, freguesia a freguesia, o perímetro urbano global constante do PDM-99 e, dentro deste, o perímetro urbano que já se apresenta consolidado ou comprometido. A relação entre estes dois fatores permite avaliar o **enquadramento na TG.9, designadamente no ponto ii) da a) do n.º2.**

PROT-C, TG.9 ii) da a) do n.º 2)			
Perímetro Urbano (ha)	Perímetro Urbano Consolidado (ha)	Perímetro urbano não ocupado (ha)	Perímetro Urbano Consolidado (%)

- b) A segunda parte do quadro considera já o perímetro urbano proposto em sede da segunda revisão do PDM de Oliveira Bairro, sustentando a identificação dos casos em que houve lugar à expansão do perímetro urbano em vigor, assim como os casos em que ocorreu uma retração desse mesmo perímetro urbano em vigor. Trata-se, apenas, de uma análise comparativa e orientadora.

Análise Comparativa do Perímetro Urbano (PDM-99 e PDM-2011)			
Perímetro Urbano Proposto (ha)	Expansão (ha)	Retração (ha)	Ampliação (ha)

- c). A terceira parte do quadro evidencia a relação existente entre o somatório das áreas livres e as expansões do perímetro e o perímetro urbano proposto. Daqui resulta a análise do **enquadramento na TG.9, designadamente no seu ponto iii) da a) do n.º2.**

PROT-C, TG.9 (III da a) do n.º 2)	
Área Não Ocupada + Ampliação (ha)	PROT-C (TG9.1.c)

2.4.3. ANÁLISE DO PERÍMETRO URBANO - TENDÊNCIAS

Em matéria de delimitação de perímetros urbanos, será importante referir, uma vez mais, sobre a necessidade de se proceder à sua retificação, uma vez que, como anteriormente referido, a transposição da Carta de Ordenamento para suporte digital deixou transparecer algumas incongruências.

Para além das correções de ordem material assumidas em momento anterior à redefinição do modelo de ordenamento que se pretende ver futuramente implementado no concelho de Oliveira do Bairro, importa igualmente proceder à redefinição dos perímetros urbanos, através da sua expansão, designadamente nas áreas onde se perspetive adequada a sua edificação em articulação com a malha urbana já existente na realidade territorial envolvente, mas também da exclusão de algumas áreas de construção, que se entendem desenquadradas do espírito operativo e funcional com que este município pretende dotar o concelho, nomeadamente em termos de infraestruturas, equipamentos e serviços.

O modelo urbano linear, característico dos territórios mais rurais, surge como sendo o modelo predominante no concelho de Oliveira do Bairro, havendo por esta razão necessidade de se proceder à correção da mancha urbana, tendo em vista uma maior nucleação dos aglomerados urbanos, da rede de acessibilidades locais e, sempre que possível, da estrutura fundiária preexistente.

A forte dinâmica construtiva que se registou em alguns aglomerados de menor dimensão num passado recente esteve na origem da escassez de terrenos com capacidade construtiva e da não contemplação de mecanismos que possibilitem a colocação no mercado dos terrenos passíveis de urbanização. Estes fenómenos são merecedores da maior atenção, por forma a permitir a fixação da população nos seus lugares de origem.

Neste âmbito, pode verificar-se, que ao nível do licenciamento de obras particulares no Concelho de Oliveira do Bairro, se registou uma dinâmica de construção que pode ser considerada significativa, dinâmica esta que assumiu particular relevância nos anos próximos do ano censitário de 2001, como se pode de resto comprovar através da leitura e análise da informação que se encontra representada no gráfico seguinte:

A dinâmica observada permite no entanto constatar a ocorrência de um decréscimo do número de licenças concedidas a partir do ano 2000, sendo de considerar, a este nível, o ano de 2006/2007, como sendo o mais significativo, ao registar uma diminuição de cerca de 42% no número de licenças emitidas.

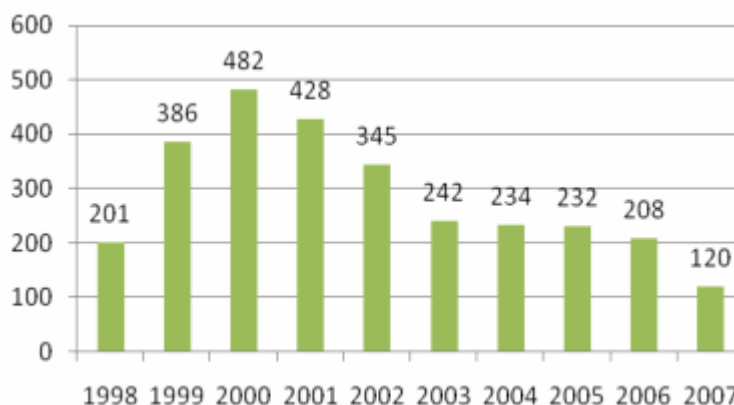


Figura 1 - Evolução do Número de Licenças Concedidas (1998-2007)

Fonte: Câmara Municipal de Oliveira do Bairro, 2007

O período em que se verificou um maior crescimento em termos de licenciamento de obras particulares ocorreu entre 1998 e 2000, tendo sido observado um registo de total de 1069 novas licenças emitidas. A partir do ano censitário de 2001, como referido, viria a registar-se um decréscimo do número de licenças emitidas.

Este indicador, quando comparado com aumento populacional registado ao longo deste período, pode evidenciar uma quebra efetiva das dinâmicas construtivas, podendo no entanto constituir uma evidência da tendência para a verticalidade da construção nos novos edifícios, uma vez que o crescimento do número de famílias e do número dos alojamentos familiares assumiu um registo superior ao observado ao nível do número de edifícios.

No período entre 2002 e 2004, das 534 operações urbanísticas solicitadas, verificamos que a freguesia de Oiã foi a que apresentou maior procura, com um registo correspondente a 33,3% do total de pedidos então formulados. Por oposição, a freguesia da Palhaça assume-se como sendo a freguesia com menor dinâmica em termos urbanísticos, sobretudo quando se atende ao facto que, ao longo do período considerado, esta freguesia apenas apresentou um registo correspondente a 10,7% do total dos pedidos de licenciamentos e autorizações de operações urbanísticas solicitadas.

Quadro 8 - Operações Urbanísticas Solicitadas por Freguesia

Unidade Geográfica	N.º	%
UFBTM	163	30,5
Oiã	178	33,3
Oliveira do Bairro	136	25,5
Palhaça	57	10,7
Total	534	100

Fonte: Câmara Municipal de Oliveira do Bairro, 2007

A análise desenvolvida em torno dos elementos constantes do quadro que seguidamente se apresenta permite concluir no concelho de Oliveira do Bairro se concretizaram cerca de 75% do total das operações urbanísticas solicitadas.

Em conformidade com a informação facultada pelo município, pode concluir-se que a freguesia de Oliveira do Bairro é a única freguesia do concelho em que pode ser identificado um crescimento progressivo ao longo do período em análise sendo esta dinâmica secundada pela ocorrida na zona do concelho correspondente à antiga freguesia de Bustos, que, apesar de ter registado um decréscimo de 0,4% entre 2003 e 2004, viria a apresentar um crescimento da ordem dos 3,5% no período anterior, compreendido entre 2002 e 2003.

Quadro 9 - Evolução Anual das Operações Urbanísticas (2002-2004)

Ano	Operações urbanísticas solicitadas	Operações urbanísticas emitidas
2002	197	152
2003	165	134
2004	172	117
Total	534	403

Fonte: Câmara Municipal de Oliveira do Bairro

A freguesia de Oíã, apesar de ao longo deste período, se apresentar, como sendo a freguesia que apresentou um número de operações urbanísticas emitidas mais elevado, com um registo superior a 30 pontos percentuais, apresentou entre 2003 e 2004 uma quebra na ordem dos 5 % comparativamente ao registo observado em 2002.

O número de operações ocorrido em 2003 ao nível das áreas afetas às antigas freguesias da Mamarrosa e do Troviscal (entretanto agregadas numa única freguesia, que assume agora a designação de União das Freguesias de Bustos, Troviscal e Mamarrosa) e também na freguesia de Oíã, observou um decréscimo do número de operações urbanísticas emitidas, contrastando com o ocorrido nas freguesias de Oliveira do Bairro e Palhaça, e também na área do concelho correspondente à antiga freguesia de Bustos (igualmente integrada na “nova” freguesia do concelho recentemente criada), que, neste mesmo ano registaram um incremento do número de licenças emitidas relativamente ao ano anterior (2002).

A freguesia da Palhaça, registou uma queda significativa em 2004, apresentando um registo com um expressão manifestamente reduzida, com apenas 10 operações urbanísticas emitidas, registo este que assume uma expressão ligeiramente inferior ao que havia sido observado nos anos anteriores, nomeadamente em 2002 e 2003, em que houve lugar à emissão de, respetivamente, 15 e 19 operações urbanísticas.

A área do concelho que em termos territoriais corresponde à área de influência da antiga freguesia da Mamarrosa, constitui-se como sendo a área do concelho que apresenta os registos mais baixos, em termos de operações urbanísticas emitidas, não conseguindo em momento algum ultrapassar um registo de 9 operações urbanísticas emitidas. Afigura-se no entanto merecedor de referência no facto de que, no ano de 2004, apesar da quebra ocorrida em 2003 (cerca de 2,19%), foram igualados os valores que haviam sido anteriormente registados em 2002.

Quadro 10 - Número de Licenças Para Edifícios de Habitação (Construções Novas) (2008-2011)

Unidade Geográfica	2008	2009	2010	2011	Total
UFBTM	26	18	13	17	74
Oíã	34	15	19	14	82
Oliveira do Bairro	18	11	5	9	43
Palhaça	4	4	4	2	14
Concelho	82	48	41	42	213

Fonte: Câmara Municipal de Oliveira do Bairro, 2011

Uma análise desenvolvida com base nos elementos estatísticos mais recentes, designadamente os correspondentes ao período compreendido entre 2008 e 2011, em articulação com a informação anteriormente apresentada, permitiu constatar a ocorrência de uma diminuição do número de licenças emitidas entre os anos de 2007 e 2008.

A variação observada viria a traduzir-se numa diminuição de 38 licenças (120 licenças em 2007 e 82 licenças em 2008). A diminuição do número de licenças emitidas observou continuidade no período seguinte, nomeadamente entre 2008 e 2009, com um decréscimo de 34 licenciamentos, dinâmica que estará sem dúvida diretamente associada à conjuntura socioeconómica recente, que tem vindo a induzir uma forte estagnação da dinâmica recente ao nível do setor imobiliário.

A análise desenvolvida ao longo do período em análise permite no entanto constar que a dinâmica urbanística do concelho, designadamente em matéria de licenciamento de edifícios afetos a funções residenciais, tem vindo a assumir um valor que pode ser considerado constante desde 2009.

De facto, os registos de licenciamento observados indiciam que o número de licenciamentos se fixou em torno de um valor da ordem dos 40 licenciamentos anuais.

Uma análise desagregada em torno das diversas freguesias do concelho permite sustentar, uma vez mais, o papel assumido pelas freguesias de Oiã e Oliveira do Bairro.

De facto, estas freguesias são as que registaram uma maior número de licenças emitidas ao longo deste período, observando, no seu conjunto, um total de 125 licenças emitidas, registo que corresponde, em termos relativos, a cerca de 58,7 % do total de licenças emitidas no concelho de Oliveira do Bairro ao longo do período considerado.

A análise da dinâmica urbanística do concelho tendo por base o número de operações de loteamento concretizadas num passado recente permite igualmente inferir que o número de licenciamentos deste tipo de operação urbanística tem vindo a assumir uma dinâmica variável, conforme se pode de resto constatar através da leitura da informação constante do quadro que se apresenta.

Quadro 11 - Número de Operações de Loteamento (2005-2011)

Unidade Geográfica	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Total
UFBTM	2	1	3	3	0	1	0	10
Oiã	3	6	2	4	0	1	1	17
Oliveira do Bairro	6	3	0	5	1	0	0	15
Palhaça	3	2	0	2	0	0	1	8
Concelho	14	12	5	14	1	2	2	50

Fonte: Câmara Municipal de Oliveira do Bairro, 2011

De facto, a interpretação e subsequente análise dos elementos estatísticos disponibilizados pelo município permite observar que o número de licenciamentos tem vindo a assumir um decréscimo desde 2008, ano em ocorreu um dos maiores registos ao nível do licenciamento deste tipo de operação urbanística.

Esta dinâmica não pode no entanto ser observada de forma isolada, uma vez que o número de licenças para edifícios de habitação (construções novas) tem vindo a observar um registo relativamente constante ao longo dos últimos anos.

A dinâmica observada em torno da realização deste tipo de operações assume um paralelismo com a dinâmica dos licenciamentos de novos edifícios para habitação, anteriormente abordada, assumindo-se uma vez mais as freguesias de Oiã e de Oliveira do Bairro como sendo as freguesias onde houve lugar à emissão de um maior número de operações de loteamento.

De facto, a leitura da informação constante do quadro apresentado permite inferir sobre a realização de 32 operações de loteamento nestas duas freguesias, correspondendo este registo, em termos relativos, a 64 % do total de operações de loteamento realizadas no concelho ao longo do período considerado.

Uma análise articulada dos indicadores “número de operações de loteamento” e “número de licenças para edifícios de habitação” num passado recente permite sustentar que a dinâmica urbanística do concelho resultará sobretudo do licenciamento casuístico (construção avulsa), colmatando os espaços disponíveis nos perímetros urbanos que se encontra já constituídos, sejam estes espaços que ainda se apresentam livres em malhas urbanas consolidadas ou espaços (lotes) integrantes de loteamentos que se encontram já executados.

2.4.4. ANÁLISE DO PERÍMETRO URBANO - ESPAÇOS URBANOS

A análise estabelecida em torno da variação do Perímetro Urbano - Espaços urbanos resulta em conformidade com a informação que se encontra sistematizada no quadro seguinte, traduzindo este quadro as diferentes variações observadas ao nível do concelho e em cada um das freguesias que dele faz parte integrante.

Quadro 12 - Análise Comparativa do Perímetro Urbano - Espaços Urbanos

Freguesias e Lugares	PROT-C, TG.9 (ii. da a) do n.2) ¹				Análise Comparativa do Perímetro Urbano (PDM-99 e PDM-2011)				PROT-C, TG.9 (iii. da a) do n.2) ²	
	Perímetro Urbano (ha)	Perímetro Urbano Consolidado (ha)	Perímetro urbano não ocupado (ha)	Perímetro urbano consolidado (%)	Perímetro Urbano Proposto (ha)	Expansão	Retração	Ampliação	Área Não Ocupada + Expansão	PROT-C (TG9.1.c) (%)
UFBTM	740,7091	641,8675	98,8416	86,6558	745,4301	44,3574	39,6364	4,7210	143,1990	19,2090
Oiã	630,2415	541,2751	88,9664	85,8838	663,7561	54,4109	20,8963	33,5146	143,3773	21,6009
Oliv. do Bairro	618,0981	460,303	157,7951	74,4709	611,1934	51,0509	57,9556	-6,9047	208,8460	34,1702
Palhaça	247,9748	216,4250	31,5498	87,2770	261,8159	19,3278	5,4867	13,8411	50,8776	19,4326
Concelho	2237,0235	1859,8706	377,1529	83,1404	2282,1955	169,1470	123,9750	45,1720	546,2999	23,9375

Nota: UFBTM – União das Freguesias de Bustos, Troviscal e Mamarrosa

¹ Esta aferição foi desenvolvida, tendo por base o perímetro urbano (Espaço Urbano) atual, em conformidade com o referido em ii da a) do n.º 2 da TG.9 do PROT-C, em momento anterior à redelimitação do perímetro urbano em vigor

² Esta aferição foi desenvolvida, tendo por base o perímetro urbano (Espaço Urbano) proposto, em conformidade com o referido em iii da a) do n.º 2 da TG.9 do PROT-C, na sequência da proposta de redelimitação do perímetro urbano em vigor

A informação constante deste quadro assume expressão gráfica no elemento desenhado que faz parte integrante do presente documento, designadamente na Planta das Áreas Propostas para Expansão do Perímetro Urbano.

A análise estabelecida em torno da informação constante do quadro apresentado permite sustentar as seguintes conclusões, designadamente ao nível da ocupação do solo:

1. Os Espaços Urbanos que fazem parte integrante do Perímetro Urbano estabelecido pelo PDM em vigor apresentam uma taxa de execução e de consolidação que pode ser considerada como sendo bastante significativa, assumindo um registo da ordem dos 83 pontos percentuais;
2. Todas as freguesias do concelho apresentam níveis de execução superiores a 70 pontos percentuais, sendo o menor registo identificado correspondente à freguesia de Oliveira do Bairro, que apresenta um nível de execução da ordem dos 74,5 %;

De entre as diversas razões que sustentam a justificação desta realidade, podem ser destacadas duas, as quais se entendem como sendo as principais, nomeadamente:

1. O cuidado tido aquando na delimitação do perímetro urbano em sede do PDM que se encontra presentemente em vigor (PDM-99), cuidado este que foi assumido no momento da distribuição dos pesos relativos dos Espaços Urbanos e aos Espaços Urbanizáveis que constituem, no seu conjunto, o perímetro urbano, e procurando que a definição desse mesmo perímetro urbano traduzisse uma aproximação ao modelo de ocupação territorial então existente.
2. As características morfo-tipológicas da ocupação urbana associadas às características da propriedade existente no território concelhio, a qual se apresenta bastante fracionada e associada a uma tendência de ocupação sustentada na presença de habitações unifamiliares isoladas, viria a promover a execução e o preenchimento do perímetro urbano através da concretização de inúmeras operações urbanísticas, onde se constata ainda um claro predomínio das intervenções associadas a processos de licenciamento caso a caso (licenciamento casuístico).

Em matéria de **Compromissos e de Reservas disponíveis de Solo Urbano**, torna-se possível o estabelecimento das seguintes inferências:

1. As Reservas de Espaço Urbano disponíveis para a realização de novas operações urbanísticas de expansão e estruturação dos aglomerados apresentam um evidente deficit de espaço, sobretudo quando se atende às dinâmicas de crescimento demográfico e às próprias dinâmicas urbanísticas do concelho;
2. A proposta de redefinição do perímetro urbano revela, também, um enquadramento nas orientações formuladas pelo PROT-C. De facto, no novo perímetro urbano, as áreas de expansão e as áreas livres correspondem apenas a 23,94 % da área total do “novo” perímetro urbano proposto. A área de expansão (169,1470 ha), corresponde apenas a 7,4 % do perímetro urbano do PDM em vigor e se diminuídas das áreas de retração (123,9750 ha), verifica-se que, efetivamente, a área de ampliação (45,1720 ha), corresponde apenas a 1,98 % do perímetro urbano do PDM em vigor.

Neste contexto, importa que o processo de revisão do PDM de Oliveira Bairro centre especial atenção na definição do perímetro urbano, ajustando-o e adaptando-o às reais dinâmicas de desenvolvimento municipal.

Tal orientação deverá ser no entanto enquadrada e articulada com a necessária precaução e equilíbrio na relação desejada com o sistema biofísico, o qual se assume como um elemento estruturante e conferidor da identidade territorial que o concelho atualmente apresenta.

Face ao anteriormente exposto poderá inferir-se na sequência da análise efetuada, que a proposta do Plano, nomeadamente ao nível do modelo de ordenamento e do respetivo perímetro urbano, assegura a conformidade e o enquadramento da proposta na Norma Específica de Base Territorial TG.9 do PROT-C, designadamente no referente às orientações expressas nas alíneas ii) e iii) do número 2 desta norma.

2.4.5. ANÁLISE DO PERÍMETRO URBANO - ESPAÇOS INDUSTRIAIS

A análise estabelecida em torno dos Espaços Industriais seguiu uma metodologia em tudo idêntica à anteriormente adotada para os Espaços Urbanos. Será no entanto importante considerar, no âmbito da presente análise, que a designação de “Espaços Industriais” constante do PDM-99 foi agora, em sede da segunda revisão do PDM, substituída pela designação de Espaço de Atividades Económica.

Esta análise, estabelecida em torno da variação do Perímetro Urbano - Espaços Industriais, resulta em conformidade com o que se apresenta sistematizado no quadro seguinte, traduzindo este as diferentes variações que se observam ao nível do concelho e em cada um das freguesias que dele faz parte integrante.

Quadro 13 - Análise Comparativa do Perímetro Urbano - Espaços Industriais

Freguesias e Lugares	PROT-C, TG.9 (ii. da a) do n.2) ³				Análise Comparativa do Perímetro Urbano (PDM-99 e PDM-2011)				PROT-C, TG.9 (iii. da a) do n.2) ⁴	
	Perímetro Urbano (ha)	Perímetro Urbano Consolidado (ha)	Perímetro urbano não ocupado (ha)	perímetro urbano consolidado (%)	Perímetro Urbano Proposto (ha)	Expansão	Retração	Ampliação	Área Não Ocupada + Expansão	PROT-C (TG9.1.c) (%)
UFBTM	102,3653	84,5948	17,7705	82,6401	187,8405	89,0607	3,5855	85,4752	106,8312	56,8734
Oiã	144,5909	104,1957	40,3952	72,0624	174,2356	29,6447	0,0000	29,6447	70,0399	40,1984
Oliv. do Bairro	102,1585	79,2833	22,8752	77,6081	151,4023	49,9559	0,7121	49,2438	72,8311	48,1044
Palhaça	26,0245	26,0245	0,0000	100,0000	59,9596	33,9351	0,0000	33,9351	33,9351	56,5966
Concelho	375,1392	294,0983	81,0409	78,3971	573,4380	202,5964	4,2976	198,2988	283,6373	49,4626

Nota: UFBTM – União das Freguesias de Bustos, Troviscal e Mamarrosa

Tal como anteriormente observado ao nível dos Espaços Urbanos, a informação apresentada neste quadro assume expressão gráfica nos elementos desenhados que fazem parte integrante do presente documento, nomeadamente

³ Esta aferição foi desenvolvida, tendo por base o perímetro urbano (Espaço Industrial) atual, em conformidade com o referido em ii da a) do n.º 2 da TG.9 do PROT-C, em momento anterior à redelimitação do perímetro urbano em vigor

⁴ Esta aferição foi desenvolvida, tendo por base o perímetro urbano (Espaço Industrial) proposto, em conformidade com o referido em iii da a) do n.º 2 da TG.9 do PROT-C, na sequência da proposta de redelimitação do perímetro urbano em vigor

a Planta referente ao Modelo de Ordenamento e na Planta das Áreas Propostas para Expansão do Perímetro Urbano.

Assumido este pressuposto, podem ser estabelecidas em torno dos Espaços Industriais / Espaços de Atividade Económica as conclusões que seguidamente se sistematizam:

1. O PDM-99 classifica cerca de 375 hectares do território concelhio como Espaço Industrial. Desta superfície territorial afeta a funções de carácter industrial e similares apresentam-se ainda livres cerca de 81 hectares traduzindo-se o nível de execução observado num registo da ordem dos 78,4%;
2. O nível de execução observado pode ser entendido como revelador da dinâmica empresarial que o concelho de Oliveira do Bairro tem vindo a assumir num passado recente, traduzindo de certa forma a tradição industrial que também se observa na região;
3. A procura por espaços industriais / empresariais no território concelhio cresceu de forma significativa num passado recente. Esta situação assumiu de resto um reflexo ao nível da consolidação do perímetro urbano, que como anteriormente referido assume em termos concelhios uma expressão da ordem dos 78,4 %, assumindo a freguesia da Palhaça um papel de destaque, uma vez que os espaços industriais / empresariais existentes nesta freguesia se apresenta totalmente já ocupado.

O concelho de Oliveira Bairro manifesta uma tradição industrial forte, tradição esta que, em associação com as progressivas melhorias ao nível das acessibilidades (A1, A17), tem vindo a concorrer para o surgimento de fatores de atração e de localização que podem potenciar a realização de investimentos importantes e dotados de interesse num ponto de vista do reforço da competitividade;

4. A proximidade às cidades e concelhos de Aveiro e Coimbra, a par das dinâmicas de procura e do déficit de espaços vocacionados e estruturados para a instalação de atividades económicas e da tradição industrial do concelho, justificam e fundamentam uma aposta efetiva no desenvolvimento de áreas vocacionadas para a instalação de novas atividades económicas capazes de contribuir para o reforço da estrutura empresarial do concelho.

O nível de execução / consolidação dos espaços industriais já existentes no território concelhio e identificados no PDM presentemente em vigor assume, como anteriormente referido um registo significativo, da ordem dos 78,4 pontos percentuais, podendo entender-se que esta dinâmica incorre numa necessidade de ajustar a oferta de espaços estruturados e infraestruturados, adequados e devidamente dimensionados e vocacionados para a instalação de novas unidades empresariais e industriais ou de áreas destinadas a enquadrar e assegurar a ampliação das unidades já existentes no concelho.

Este deficit de áreas vocacionadas para a instalação de atividades económicas, que assume particular expressão na freguesia da Palhaça (que não oferece presentemente quaisquer superfícies que permitam a instalação de novas unidades empresariais), tem vindo a constituir-se como um dos principais obstáculos à realização de novos investimentos e ao desenvolvimento e reforço das dinâmicas empresariais que se encontram já instaladas no território concelhio.

Nesse sentido, a proposta de ordenamento desenvolvida no âmbito da segunda revisão do PDM de Oliveira do Bairro enquadra a criação de um conjunto de novas áreas estritamente vocacionadas para a instalação de atividades económicas, a estruturar e a infraestruturar, cuja continuidade será de considerar salvaguardada, uma vez que o Modelo de Ordenamento proposto para o território concelhio enquadra igualmente a criação de algumas Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG's) que se pretendem ver futuramente associadas a este tipo de atividades e que se apresentam já devidamente identificadas e delimitadas neste mesmo Modelo de Ordenamento.

O quadro que sistematiza a análise e o enquadramento da proposta estabelecida no PROT-C revela que o espaço programado para o desenvolvimento das atividades económicas representa cerca de 49,5 % de áreas ainda não comprometidas, valor que poderá, numa primeira análise, ser considerado excessivo.

Será no entanto de atender ao facto que grande parte dos novos espaços a afetar às atividades económicas se apresentam diretamente associados à ampliação de zonas industriais / empresariais já existentes no território concelhio ou associadas à criação de novas infraestruturas viárias, traduzindo essencialmente uma resposta à dinâmica de procura que tem vindo a ser observada no concelho num passado recente.

Afigura-se igualmente determinante a referência ao facto que o valor relativo de cerca de 49,5 % de áreas não ocupadas e de expansão resulta da ampliação de zonas industriais já existentes nas duas freguesias mais importantes do concelho, designadamente as freguesias de Oíã e de Oliveira do Bairro, freguesias estas onde se observa já uma concentração de grande parte das empresas que integram o parque empresarial / industrial do concelho, assim como da necessidade de promover uma ampliação efetiva deste tipo de áreas em freguesias que já não possuem capacidade de oferecer solos adequados à localização de funções de cariz industrial, entre as quais assume um importante destaque a freguesia da Palhaça.

A opção assumida pelo município em torno da freguesia da Palhaça deverá ser entendida como uma aposta estruturante ao nível da estratégia assumida pelo município em matéria de política industrial / empresarial.

De facto, a ampliação proposta assume um valor que em termos territoriais assume uma abrangência territorial da ordem dos 34 ha, duplicando assim a área presentemente existente, situação que, numa primeira análise poderia parecer desajustada da realidade.

Será no entanto de considerar a existência de alguns fundamentos que sustentam esta opção claramente manifestada e assumida pelo município e cuja concretização se pretende ver formalizada ao longo do período previsto para a vigência do PDM.

A primeira questão encontra-se diretamente relacionada com o facto do perímetro industrial presentemente existente na freguesia da Palhaça assumir uma expressão territorial pouco significativa, com um registo de cerca de 26 hectares.

A segunda questão assume relação direta com o facto deste perímetro se apresentar já totalmente consolidado, não sendo por esta razão possível ao município viabilizar a instalação de qualquer nova unidade industrial / empresarial na freguesia.

Um outro argumento que levou o município a assumir uma aposta efetiva na ampliação do atual perímetro industrial existente na freguesia da Palhaça assume relação direta com dois fatores que não podem nem devem em momento algum ser desprezados.

O primeiro factor considerado decorre da proximidade que a freguesia da Palhaça apresenta relativamente ao traçado da A17. Este eixo viário assume um carácter estruturante, não só ao nível do concelho de Oliveira do Bairro e dos concelhos vizinhos, mas também ao longo de toda orla litoral que se desenvolve entre Aveiro e Leiria / Marinha Grande, constituindo-se assim como uma mais valia em termos de acessibilidades do concelho ao exterior, situação que se potencia um incremento efetivo à instalação / localização de novas unidades empresarias / industriais no concelho, e, em concreto, na freguesia da Palhaça.

A proximidade observada ao traçado deste eixo viário, que tem vindo a contribuir para uma alteração das dinâmicas de localização empresarial, foi já de resto assumida pelos concelhos vizinhos, designadamente Aveiro e Vagos, concelhos estes que assumiram já uma aposta efetiva nas mais valias que este eixo viário poderá oferecer, orientando e consolidando as suas propostas de ordenamento no sentido de potenciar o surgimento de uma grande área de localização empresarial em torno do traçado da A17.

A criação desta grande área de localização empresarial em articulação direta com o traçado deste eixo viário estruturante, com a consequente disponibilização de áreas com apetência para a instalação de novas unidades industriais / empresariais, aliada à escassez de solos para este efeito na freguesia da Palhaça, viria assim a constituir uma oportunidade determinante para promover uma programação conducente à ampliação do perímetro industrial presentemente existente na freguesia, uma vez que as mais valias que resultam das acessibilidades viárias já existentes, assim como das complementaridades e sinergias que poderão ser geradas conjuntamente com os parques empresariais instalados e/ou a instalar nos concelhos vizinhos constituem por si só fatores de atratividade à instalação destas unidades.

Não obstante se poder entender que a ampliação das áreas industriais na freguesia da palhaça assume uma expressão significativa em termos relativos quando comparada com as áreas presentemente existentes, a ampliação em causa não observa em termos absolutos uma expressão desajustada face à realidade de outras zonas industriais já existentes no território concelhio, em particular nas freguesias de Oliveira do Bairro e Oiã, e mesmo na área de abrangência territorial da anteriormente designada freguesias de Bustos (agora integrada na nova freguesia do concelho, que assume a designação de União das Freguesias de Bustos, Troviscal e Mamarrosa), entendendo-se que não há lugar a qualquer situação de incumprimento ao disposto no ponto iii da alínea a) do n.º 2 da TG.) do PROT-C, uma vez que as zonas industriais / empresariais não são contabilizados para efeitos do enquadramento e cumprimento do perímetro urbano.

2.5. NOTA CONCLUSIVA

Tidas em consideração as análises anteriormente desenvolvidas ao longo do presente documento, será de inferir que a redelimitação do atual perímetro

urbano do concelho de Oliveira do Bairro se apresenta em conformidade e enquadramento com o estabelecido na Norma Específica de Base Territorial TG.9 do PROT-C, designadamente no referente às orientações expressas nas alíneas ii) e iii) do número 2 desta norma.

3. FUNDAMENTAÇÃO DA RECLASSIFICAÇÃO DO “SOLO RURAL” EM “SOLO URBANO” - ENQUADRAMENTO NO DECRETO-LEI N.º 46/2009 E DECRETO REGULAMENTAR N.º 11/2009

Estabelecido o enquadramento nas **Orientações do PROT-C, em especial nas ii) e iii) da alínea a) do n.º2 da TG.9**, procura-se então fundamentar o processo de reclassificação do solo, tendo por base as disposições expressas no artigo 4º do Decreto-Lei n.º 46/09, de 22 de fevereiro, e no artigo 7º do Decreto Regulamentar n.º 11/2009 de 29 de maio.

Neste sentido, houve lugar à elaboração de um quadro, nele se procedendo a uma sistematização da fundamentação, mancha por mancha, do processo de reclassificação do solo no concelho de Oliveira do Bairro tramitado no âmbito desta segunda revisão do Plano Diretor Municipal.

Esta fundamentação assume correspondência com o elemento desenhado que se apresenta em anexo ao presente documento e que dele faz parte integrante, designadamente a Planta das Áreas Propostas para Expansão do Perímetro Urbano.

Para além da correspondência com os *Critérios para fundamentação de Reclassificação do “Solo Rural” em “Solo Urbano”*, esta planta permite fazer a seguinte análise:

- a) Relacionar o perímetro presentemente existente e em vigor com o perímetro proposto no âmbito da revisão do PDM;
- b) Identificar as áreas do perímetro urbano em vigor que foram ampliadas, ou seja, as novas áreas de perímetro proposto.

As imagens apresentadas para interpretação da fundamentação da expansão dos perímetros urbanos por aglomerado têm correspondência com a seguinte legenda.

LEGENDA

LIMITES E OUTRAS INDICAÇÕES

	ÁREAS DE EXPANSÃO
	NUMERAÇÃO DAS PROPOSTAS DE EXPANSÃO
	PERÍMETRO URBANO DO PDM EM VIGOR
	PERÍMETRO URBANO PROPOSTO
	LIMITE DE FREGUESIA
	LIMITE ADMINISTRATIVO DO CONCELHO DE OLIVEIRA DO BAIRRO CAOP 2013 (DGT, 2013)

Figura 2 - Legenda da Planta das Áreas Propostas Para Expansão do Perímetro Urbano

3.1. CRITÉRIOS

A análise e a fundamentação apresentada para justificação da nova proposta de delimitação dos perímetros urbanos por freguesia, no concelho de Oliveira do Bairro, procurou sustentação nos critérios que se encontram referenciados no artigo 4º do Decreto Lei 46/09 de 22 de fevereiro e no artigo 7º do Decreto Regulamentar 11/2009 de 29 de maio.

Com o desenvolvimento da proposta de revisão do PDM de Oliveira do Bairro e no âmbito da análise das Expansões do Perímetro Urbano, houve lugar à adoção de uma metodologia de trabalho que considerou, entre outros, os seguintes aspetos:

1. Assumiu-se, como elemento base, a proposta de Ordenamento do PDM em vigor;
2. Identificou-se e assinalou-se, na Planta das Áreas Propostas para Expansão do Perímetro Urbano;
3. Sistematizou-se, nos quadros seguintes, a fundamentação, mancha a mancha, que suporta as respetivas expansões.

Para uma melhor avaliação da proposta de perímetros urbanos e das respetivas necessidades de ampliação, foram identificados enquanto critérios que fundamentam as respetivas expansões propostas, os constantes do quadro que se apresenta.

Quadro 14 - Reclassificação do Solo Rural em Solo Urbano

Critério	Fundamentação
Expansão	Quando está em causa a expansão do perímetro urbano para áreas atualmente vazias e sem ocupação. Apresenta uma relação direta com a dinâmica urbanísticas dos aglomerados e das áreas onde se observa já a presença de unidades empresariais / industriais, e com a necessidade de programação de novas áreas urbanas / industriais estratégicas para o processo de desenvolvimento e de ordenamento do município.
Colmatção	Quando se pretende promover a correção do perímetro, integrando parte de arruamento já considerado urbano. Procura-se assim garantir a rentabilização das infraestruturas e definir critérios percetíveis por todos, garantindo, uma continuidade urbana legível. Traduzem uma opção urbanística lógica e coerente e sem significativas implicações e impactos sobre as principais condicionantes.
Conformação	Integram as correções ou ajustamentos ao perímetro urbano e procuram dar uma leitura coerente e adaptada ao cadastro, a limites físicos e à ocupação urbana existente, elementos que permitem uma identificação clara e objetiva do perímetro urbano.
Pré-Existências	Quando o ajustamento do perímetro urbano implica a integração de áreas onde se observam já a presença de preexistências de edificado.
Cadastro	Quando se procede a correções do perímetro urbano, tendo por premissa a integração de uma propriedade como um todo.
Acerto	Integram pequenos acertos ou ajustamentos por razões cadastrais e por razões de garantir uniformidade na representação da profundidade do perímetro. Resultam do processo de transposição dos perímetros urbanos em vigor (do PDM em registo e suporte de papel) e incidem em pequenas correções na representação gráfica dos perímetros. Não traduzem implicações substanciais ou com qualquer significado nas condicionantes em causa.

Em complementaridade aos critérios supra elencados, viriam igualmente a ser consideradas, ainda que de forma pontual, alguns acertos ao perímetro urbano inicialmente proposto e aprovado pelas entidades de tutela.

Estes acertos, ainda que assumissem uma expressão territorial reduzida viriam também a ser desenvolvidos de forma articulada e concertada com a DRAPC e com o ICNF, uma vez que a reclassificação em causa observava relação direta com solos que se apresentavam inicialmente qualificados como “Espaços Florestais” e “Espaços Agrícolas”, estando nalgumas das situações consideradas igualmente associados a solos integrados na Reserva Agrícola Nacional.

3.2. ANÁLISE E JUSTIFICAÇÃO DAS EXPANSÕES DO PERÍMETRO URBANO

A análise e fundamentação desenvolvidas em torno de cada uma das propostas de ampliação dos perímetros urbanos / industriais foi estabelecida tendo por base a identificação atribuída a cada uma das propostas (manchas) identificadas, assumindo-se, por questões de ordem metodológica a sua agregação por freguesia. A abordagem desenvolvida observa conformidade com o que se desenvolve ao longo das secções seguintes.

3.2.1. EXPANSÕES DO PERÍMETRO URBANO NA FREGUESIA DA PALHAÇA

Na freguesia da Palhaça, em termos de ampliações do perímetro urbano, podem ser identificadas ou consideradas três realidades distintas. Por um lado constata-se a existência de espaços onde o tecido urbano apresenta já um elevado nível de consolidação, razão pela qual as ampliações propostas assumem por objetivo promover a conformação e nucleação do aglomerado urbano, e, por outro lado, algumas ampliações do perímetro urbano linear que se desenvolve em articulação direta com e ao longo dos principais eixos viários. Estes espaços, classificados com Espaço Urbano Residencial, caracterizam-se por uma malha urbana de tipologias unifamiliares de Baixa densidade, que apresentam características de alguma ruralidade, procurando-se desta forma rentabilizar as infraestruturas já existentes.

Por fim, será igualmente de considerar a existência de uma ampliação significativa em termos do perímetro urbano / industrial, nomeadamente ao nível dos solos que observam relação direta com os solos que se encontram associados a Espaços de Atividades Económicas, e, em particular, nos solos que se desenvolvem na proximidade da Zona Industrial da Palhaça. A ampliação em causa em torno desta Zona Industrial assume uma expressão territorial com algum significado, sendo no entanto merecedor de referência expressa o facto desta área se apresentar integrada projeto intermunicipal, projeto este que abrange os concelhos de Oliveira do Bairro, Aveiro e Vagos e prevê a criação de uma área de localização empresarial em estreita articulação com o traçado da A17.

O aglomerado da Palhaça, por se tratar da sede da freguesia, corresponde ao aglomerado da freguesias onde se regista uma maior dinâmica demográfica, pelo que o modelo de ordenamento desenvolvido no âmbito da segunda revisão do PDM de Oliveira do Bairro procura promover a criação de condições capazes de garantir um remate da malha urbana, em associação com o traçado do eixo viário estruturante conformado pela EM 335.

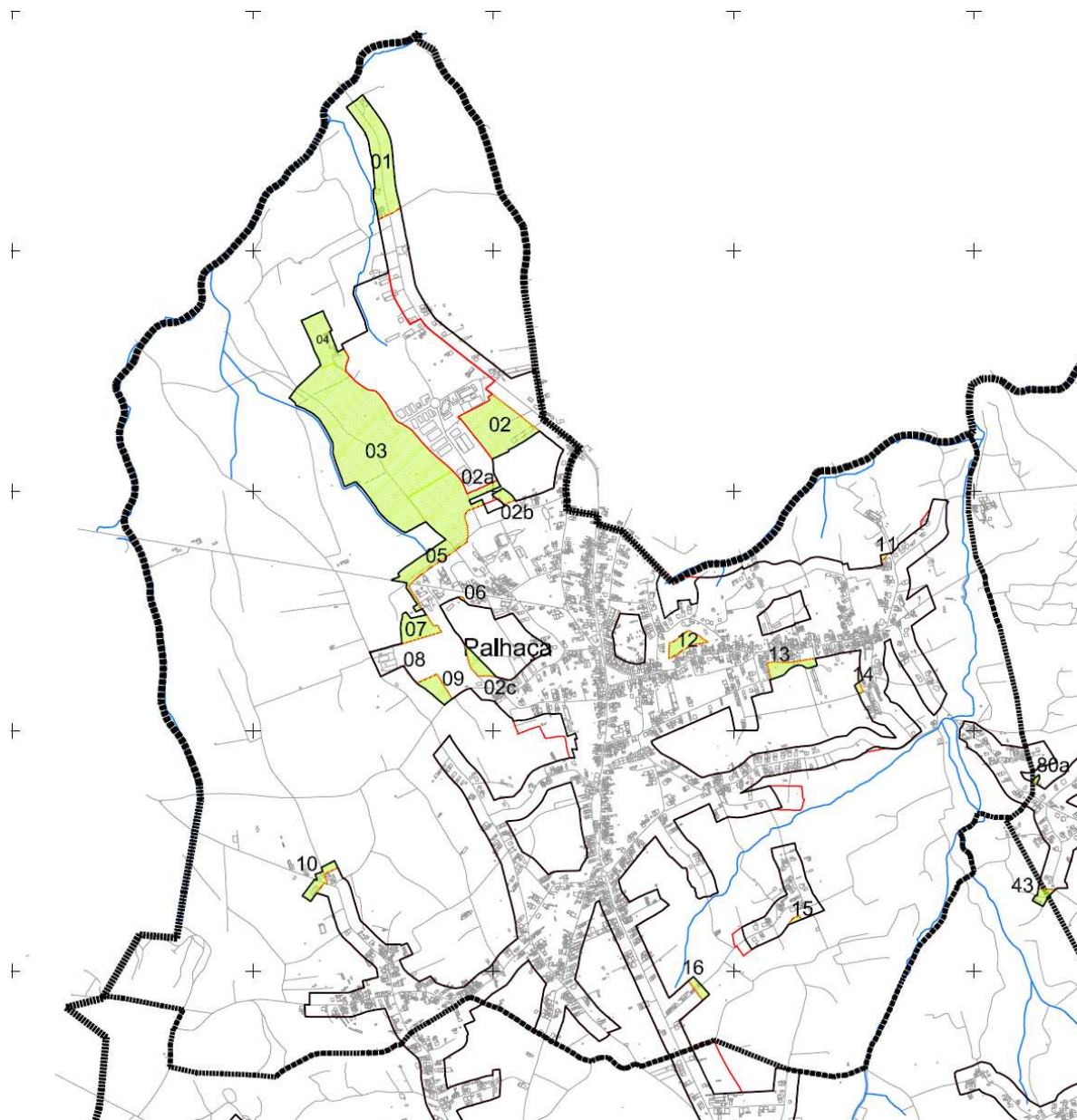


Figura 3 - Extrato da Planta das Áreas Propostas para Expansão do Perímetro Urbano - Freguesia da Palhaça

Procurou-se igualmente promover o preenchimento de alguns hiatos que se observam entre espaços urbanos já existentes, nomeadamente ao longo de alguns arruamentos que se apresentam já infraestruturados, assim como a criação de novas áreas de expansão urbana na continuidade do centro urbano do aglomerado da Palhaça, áreas estas que devem, no seu desenvolvimento, enquadrar e privilegiar o surgimento de espaços urbanos atrativos, estruturados e qualificados, e promover, complementarmente, a criação de espaços verdes e espaços urbanos de utilização coletiva e a instalação de equipamentos de utilização coletiva.

Os restantes aglomerados da freguesia da Palhaça apresentam características tipo-morfológicas um pouco diferentes das observadas na sede de concelho, com dinâmicas bem mais reduzidas, sendo no entanto de considerar algumas exceções, designadamente ao nível de algumas áreas que oferecem localizações que se apresentam confinantes com os principais eixos viários de ligação.

A Análise da informação constante da Planta das Áreas Propostas para Expansão do Perímetro Urbano e do quadro que se apresenta, ilustra a tendência para um aumento efetivo do perímetro urbano presentemente existente no território da freguesia.

Quadro 15 - Áreas de Expansão ao Perímetro Urbano - Freguesia da Palhaça

ID	Freguesia	Área (ha)	Área (m2)	Uso Proposto	Fundamentação					
					Expansão	Colmatação	Conformação	Pré-existências	Cadastro	Acerto
1	Palhaça	4,49122058	44912,2058	Solos Urbanizados - Espaços Residenciais						
2	Palhaça	4,49559603	44955,9603	Solos Urbanizados - Espaços de Actividades Económicas						
2a	Palhaça	0,39548428	3954,8428	Solos Urbanizados - Espaços de Actividades Económicas						
2b	Palhaça	0,32866254	3286,6254	Solos Urbanizados - Espaços Residenciais						
2c	Palhaça	0,60954422	6095,4422	Solos Urbanizados - Espaços Residenciais / Espaços de Uso Especial						
3	Palhaça	24,56304435	245630,4435	Solos Urbanizáveis - Espaços de Actividades Económicas						
4	Palhaça	2,27773624	22777,3624	Solos Urbanizados - Espaços de Uso Especial						
5	Palhaça	6,67588557	66758,8557	Solos Urbanizados - Espaços Residenciais / Solos Urbanizáveis - Espaços Residenciais						
6	Palhaça	0,02359719	235,9719	Solos Urbanizados - Espaços Residenciais						
7	Palhaça	1,31986998	13198,6998	Solos Urbanizados - Espaços de Uso Especial						
8	Palhaça	0,00246292	24,6292	Solos Urbanizados - Espaços de Uso Especial						
9	Palhaça	0,80946341	8094,6341	Solos Urbanizados - Espaços de Uso Especial						
10	Palhaça	0,7084198	7084,1980	Solos Urbanizados - Espaços Residenciais						
11	Palhaça	0,04244023	424,4023	Solos Urbanizados - Espaços Residenciais						
12	Palhaça	0,77990468	7799,0468	Solos Urbanizados - Espaços Residenciais						
13	Palhaça	0,76903234	7690,3234	Solos Urbanizados - Espaços Residenciais						
14	Palhaça	0,09132173	913,2173	Solos Urbanizados - Espaços Residenciais						
15	Palhaça	0,07687177	768,7177	Solos Urbanizados - Espaços Residenciais						
16	Palhaça	0,32136086	3213,6086	Solos Urbanizados - Espaços Residenciais						
Total		48,78191872	487819,1872							

Em termos sumários, o aumento previsto corresponde a uma área de aproximadamente 29,45 ha destinados a Espaços de Actividades Económicas, registo este que corresponde, em termos relativos, a cerca de 60,4 % do aumento do perímetro urbano previsto ao nível desta freguesia do concelho de Oliveira do Bairro.

As restantes ampliações propostas correspondem a cerca de 4,4 ha, os quais se apresentam diretamente associados a solos a qualificar como Espaços de Uso Especial, e os restantes cerca de 14,9 ha, a destinar predominantemente a usos de cariz residencial (Espaços Residenciais).

Na sua globalidade, as diferentes propostas de ampliação estabelecidas traduzem-se ao nível da freguesia da Palhaça numa ampliação do atual perímetro urbano numa área próxima dos 48,7 ha.

Esta ampliação apresenta-se sobretudo justificada pela dinâmica urbanística que se observa nos aglomerados da freguesia (e também nas áreas vocacionadas para usos empresariais / industriais), não sendo em momento algum omitida a necessidade de promover a colmatação da malha urbana já existente e assegurar o enquadramento de algumas preexistências de edificado que se

encontram já licenciadas mas que apresentam implantações que não se encontram abrangidas no perímetro urbano estabelecido pelo PDM em vigor.

Os valores relativos à relação entre espaço consolidado e espaço descomprometido, justificam essencialmente as propostas de ampliação do perímetro urbano / industrial, aspeto que se assume particular notoriedade ao nível do perímetro que se apresenta diretamente associado ao usos industriais, que no caso concreto da freguesia da Palhaça apresenta já um índice de concretização de 100 %.

As manchas **1 e 16**, traduzem as intenções de expandir o perímetro urbano / industrial, na continuidade do perímetro presentemente em vigor, assumindo-se assim o objetivo de promover a conformação e colmatação da malha urbana / industrial já existente na freguesia e assegurar o enquadramento de algumas preexistências de edificado que observam implantações que se desenvolvem ao longo de arruamentos já servidos por redes de infraestruturas, possibilitando assim o aproveitamento e rentabilização dos investimentos já realizados aquando da execução destas redes.

A expansão proposta que se apresenta relacionada com as manchas **2, 2a e 3** resulta de uma necessidade claramente manifestada e assumida pelo município, observando esta relação direta com uma necessidade efetiva da freguesia em termos de disponibilização de novas áreas de solos com apetência para a instalação de usos de carácter empresarial / industrial, uma vez que as áreas presentemente existentes na freguesia se encontram já ocupadas na sua totalidade, conforme anteriormente constatado.

As manchas em causa traduzem de resto uma intenção de expansão do perímetro urbano de um espaço de atividade económica, na continuidade da Zona Industrial da Palhaça, promovendo-se assim a criação de uma nova área de atividade económica numa localização estratégica, que se desenvolve na proximidade do traçado da A17.

Esta área assume-se de facto como sendo de importância estratégica para o processo de desenvolvimento económico do concelho de Oliveira do Bairro, estando enquadrada num projeto intermunicipal que envolve o concelho de Oliveira do Bairro e os concelhos vizinhos de Aveiro e Vagos.

A expansão do perímetro urbano que assume correspondência com as manchas **2b, 2c, 4, 5, 10, 12, 13 e 14**, assume por principal objetivo a conformação do perímetro urbano atualmente existente, resultando de um aproveitamento da existência de uma malha urbana que já apresenta algum nível de comprometimento e que se desenvolve ao longo de arruamentos já servidos por redes de infraestruturas. Tal como anteriormente observado, este conjunto de expansões possibilitará um aproveitamento e rentabilização dos investimentos já operados em torno da execução destas infraestruturas, promovendo, complementarmente, a nucleação do aglomerado urbano.

No que se refere em concreto às manchas **6, 11 e 15**, estas observam correspondência com uma intenção de promover a realização de pequenos acertos ao atual perímetro urbano, sendo assumida uma intenção de conformação deste mesmo perímetro tendo por base a estrutura cadastral que se encontra presente nos respetivos locais.

As propostas de expansão que se encontram associadas às manchas **7, 8, 9**, correspondem a áreas que traduzem uma necessidade de promover a introdução de correções / ampliações ao atual perímetro urbano. Estas

propostas visam essencialmente sustentar o enquadramento a uma ampliação do perímetro que inclui solos que se pretendem ver incluídos na categoria de Espaços de Uso Especial, viabilizando-se desta forma a instalação de equipamentos de utilização coletiva, nomeadamente o espaço destinado à realização da “Feira do Gado e da Palhaça”.

3.2.2. EXPANSÕES DO PERÍMETRO URBANO NA UNIÃO DAS FREGUESIAS DE BUSTOS, TROVISCAL E MAMARROSA

Torna-se importante, no presente âmbito assumir uma referência expressa ao facto de que o concelho de Oliveira do Bairro foi recentemente alvo de uma reorganização administrativa do território das suas freguesias, reorganização esta que viria a concretizar-se no decurso do processo técnico de revisão do PDM, nos termos do disposto na Lei n.º 11-A/2013, de 28 de janeiro.

Estabelece este diploma legal 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, sendo esta, no caso de Oliveira do Bairro, concretizada através da criação de freguesias por agregação, em conformidade com os princípios, critérios e parâmetros definidos neste diploma legal.

Resultou assim desta reorganização administrativa do território das freguesias do concelho de Oliveira do Bairro a criação de uma “nova” freguesia. Esta nova freguesia resultou da agregação das freguesias de Bustos, Troviscal e Mamarrosa, assumindo presentemente a designação de “União das Freguesias de Bustos, Troviscal e Mamarrosa”.

Assumido este pressuposto, pode-se inferir que ao nível desta nova freguesia do concelho, e mais concretamente no que se refere à área de jurisdição da anterior freguesia de Bustos, pode haver lugar à consideração de duas realidades distintas, designadamente em termos de ampliações do perímetro urbano.

Por um lado, tal como anteriormente referido, observa-se também a existência de espaços onde o tecido urbano apresenta já um elevado nível de consolidação, razão pela qual as ampliações propostas assumem por objetivo promover a conformação do perímetro urbano e a nucleação do aglomerado urbano.

Por outro lado, verifica-se a ocorrência de situações relacionadas com algumas ampliações do perímetro urbano, o qual assume uma estrutura linear que se desenvolve em torno e/ou ao longo dos principais eixos viários que se encontram presentes neste aglomerado.

Estas últimas situações correspondem, em regra, a solos que se apresentam relacionadas com funções de carácter residencial, surgindo associadas a uma malha onde é notória a presença predominante de tipologias unifamiliares de baixa densidade, e que manifestam ainda algumas características de ruralidade, pelo que as ampliações propostas visam sobretudo potenciar um aproveitamento

efectivo e a rentabilização dos investimentos já realizados em matéria de execução de redes de infraestruturas.

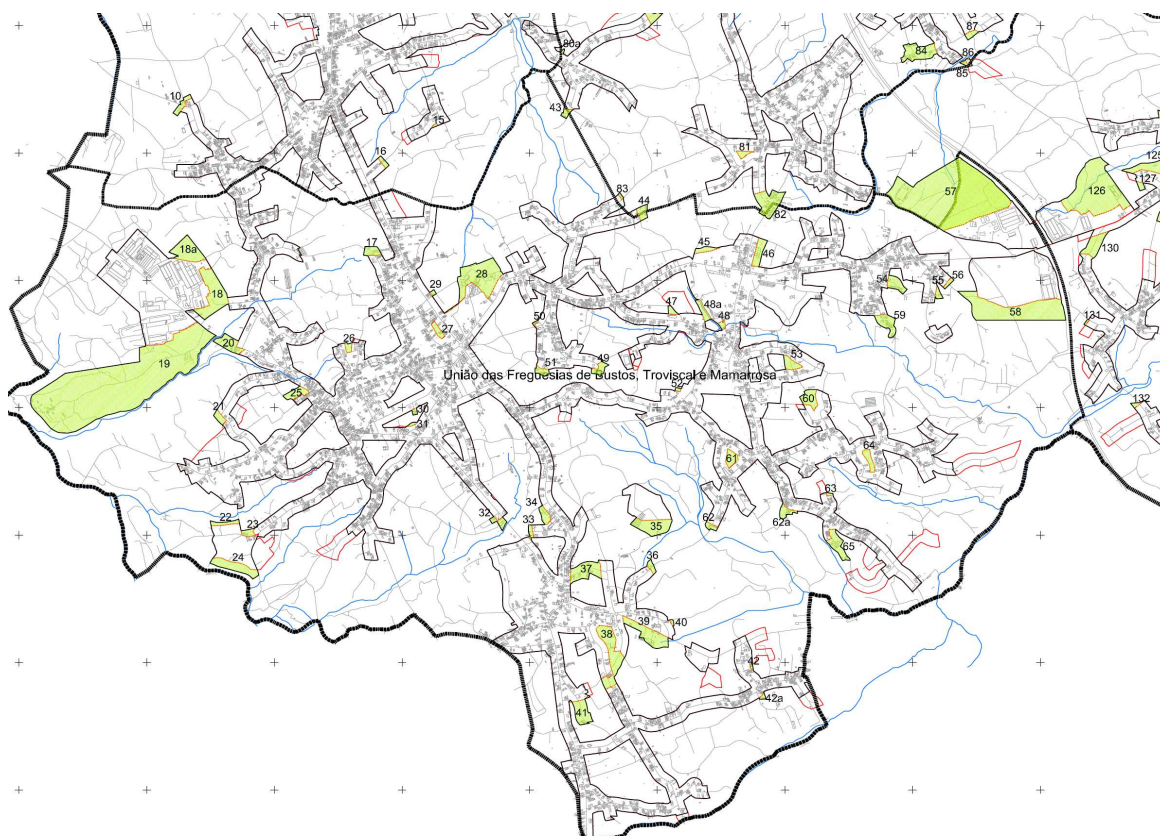


Figura 4 - Extrato da Planta das Áreas Propostas para Expansão do Perímetro Urbano - União de Freguesias de Bustos, Troviscal e Mamarrosa

O aglomerado da Bustos, é o aglomerado que regista a maior dinâmica demográfica no contexto desta área em análise, razão pela qual a nova proposta de ordenamento estabelecida no âmbito da segunda revisão do Plano Director Municipal procura assegurar a criação de condições capazes de garantir o remate da malha urbana que se apresenta associada ao traçado dos eixos viários estruturantes, nomeadamente a ER333-1 e a EM596, assim como o preenchimento de hiatos entre espaços urbanos em arruamentos que se encontram já servidos por redes de infraestruturas.

Quadro 16 - Áreas de Expansão ao Perímetro Urbano - União de Freguesias de Bustos, Troviscal e Mamarrosa

ID	Freguesia	Área (ha)	Área (m2)	Uso Proposto	Fundamentação					
					Expansão	Colmatção	Conformação	Pré-existências	Cadastro	Acerto
17	UFBTM	0,81798586	8179,8586	Solos Urbanizados - Espaços Residenciais						
18	UFBTM	5,02652352	50265,2352	Solos Urbanizados - Espaços de Atividades Económicas						
18a	UFBTM	3,22317523	32231,7523	Solos Urbanizados - Espaços de Atividades Económicas						
19	UFBTM	49,5327330	495327,3300	Solos Urbanizados - Espaços Residenciais						
20	UFBTM	1,77812091	17781,2091	Solos Urbanizados - Espaços Residenciais						
21	UFBTM	0,53849356	5384,9356	Solos Urbanizados - Espaços Residenciais						
22	UFBTM	0,57348112	5734,8112	Solos Urbanizáveis - Espaços de Atividades Económicas						
23	UFBTM	0,47850092	4785,0092	Solos Urbanizados - Espaços Residenciais						
24	UFBTM	2,34616049	23461,6049	Solos Urbanizáveis - Espaços de Atividades Económicas						

ID	Freguesia	Área (ha)	Área (m2)	Uso Proposto	Fundamentação					
					Expansão	Colmatação	Conformação	Pré-existências	Cadastro	Acerto
25	UFBTM	1,0542114	10542,1140	Solos Urbanizados - Espaços Residenciais / Espaços de Uso Especial						
26	UFBTM	0,32812885	3281,2885	Solos Urbanizados - Espaços Residenciais						
27	UFBTM	0,53810033	5381,0033	Solos Urbanizados - Espaços Residenciais						
28	UFBTM	6,75880637	67588,0637	Solos Urbanizados / Solos Urbanizáveis - Espaços Residenciais / Espaços de Uso Especial						
29	UFBTM	0,14764398	1476,4398	Solos Urbanizados - Espaços Residenciais / Espaços de Uso Especial						
30	UFBTM	0,16857929	1685,7929	Solos Urbanizados - Espaços de Uso Especial						
31	UFBTM	0,12741747	1274,1747	Solos Urbanizados - Espaços Residenciais						
32	UFBTM	0,59352459	5935,2459	Solos Urbanizados - Espaços Residenciais						
33	UFBTM	0,32048683	3204,8683	Solos Urbanizados - Espaços Residenciais						
34	UFBTM	0,76608883	7660,8883	Solos Urbanizados - Espaços Residenciais						
35	UFBTM	2,92333935	29233,3935	Solos Urbanizados / Solos Urbanizáveis - Espaços de Atividades Económicas						
36	UFBTM	0,40018151	4001,8151	Solos Urbanizados - Espaços Residenciais						
37	UFBTM	2,71077731	27107,7731	Solos Urbanizados - Espaços Residenciais						
38	UFBTM	4,26475311	42647,5311	Solos Urbanizados - Espaços Residenciais / Espaços de Uso Especial						
39	UFBTM	3,21048734	32104,8734	Solos Urbanizados - Espaços Residenciais / Espaços de Uso Especial						
40	UFBTM	0,09804098	980,4098	Solos Urbanizados - Espaços Residenciais						
41	UFBTM	2,03641024	20364,1024	Solos Urbanizados - Espaços Residenciais						
42	UFBTM	0,06875666	687,5666	Solos Urbanizados - Espaços Residenciais						
42a	UFBTM	0,14920786	1492,0786	Solos Urbanizados - Espaços Residenciais						
43	UFBTM / Oiã ⁵	0,35237277	3523,7277	Solos Urbanizados - Espaços Residenciais						
44	UFBTM / Oiã ⁶	0,74038045	7403,8045	Solos Urbanizados - Espaços Residenciais						
45	UFBTM	0,56144716	5614,4716	Solos Urbanizados - Espaços Residenciais						
46	UFBTM	1,33363157	13336,3157	Solos Urbanizados - Espaços Residenciais						
47	UFBTM	0,31345831	3134,5831	Solos Urbanizados - Espaços de Uso Especial						
48	UFBTM	0,26047198	2604,7198	Solos Urbanizados - Espaços de Uso Especial / Espaços Verdes						
48a	UFBTM	0,7438609	7438,6090	Solos Urbanizados - Espaços de Uso Especial / Espaços Verdes						
49	UFBTM	0,73724566	7372,4566	Solos Urbanizados - Espaços Residenciais						
50	UFBTM	0,08885354	888,5354	Solos Urbanizados - Espaços Residenciais						
51	UFBTM	0,53884837	5388,4837	Solos Urbanizados - Espaços Residenciais						
52	UFBTM	0,09889358	988,9358	Solos Urbanizados - Espaços Residenciais						
53	UFBTM	0,90803499	9080,3499	Solos Urbanizados - Espaços Residenciais						
54	UFBTM	1,22739186	12273,9186	Solos Urbanizados - Espaços Residenciais						
55	UFBTM	0,33218266	3321,8266	Solos Urbanizados - Espaços Residenciais						
56	UFBTM	0,2496967	2496,9670	Solos Urbanizados - Espaços Residenciais						
57	UFBTM / Oliveira de Bairro ⁷	30,86552158	308655,2158	Solos Urbanizados / Solos Urbanizáveis - Espaços de Atividades Económicas / Espaços Verdes						
58	UFBTM	10,91833977	109183,3977	Solos Urbanizados - Espaços de Atividades Económicas						
59	UFBTM	1,60479927	16047,9927	Solos Urbanizados - Espaços Residenciais						
60	UFBTM	1,39293374	13929,3374	Solos Urbanizados - Espaços Residenciais						
61	UFBTM	0,89299827	8929,9827	Solos Urbanizados - Espaços Residenciais						
62	UFBTM	0,36434978	3643,4978	Solos Urbanizados - Espaços Residenciais						
62a	UFBTM	0,75006058	7500,6058	Solos Urbanizados - Espaços Residenciais						
63	UFBTM	0,10485034	1048,5034	Solos Urbanizados - Espaços Residenciais						
64	UFBTM	0,76147431	7614,7431	Solos Urbanizados - Espaços Residenciais						
65	UFBTM	1,77109018	17710,9018	Solos Urbanizados - Espaços Residenciais						
Total		148,8933052	1488933,052							

Nota: UFBTM - União das Freguesias de Bustos, Troviscal e Mamarrosa

⁵ A área afeta a esta mancha apresenta-se repartida por duas freguesias, correspondendo uma superfície de 2812,5174 m² à União das Freguesias de Bustos, Troviscal e Mamarrosa e os restantes 711,2103 à freguesia de Oiã.

⁶ A área afeta a esta mancha apresenta-se repartida por duas freguesias, correspondendo uma superfície de 3118,7475 m² à União das Freguesias de Bustos, Troviscal e Mamarrosa e os restantes 4284,8061 m² à freguesia de Oiã.

⁷ A área afeta a esta mancha apresenta-se repartida por duas freguesias, correspondendo uma superfície de 145169,7791 m² à União das Freguesias de Bustos, Troviscal e Mamarrosa e os restantes 163233,7311 m² à freguesia de Oliveira do Bairro.

O novo modelo de ordenamento proposto procura ainda promover a criação de novas áreas de expansão na continuidade do centro urbano do aglomerado, áreas estas que deverão, no seu desenvolvimento, privilegiar o surgimento de espaços urbanos devidamente estruturados e qualificados e capazes de se constituir enquanto espaços atrativos, assumindo igualmente um compromisso ao nível da criação de espaços verdes e espaços urbanos de utilização colectiva e ao surgimento de novas unidades de equipamentos de utilização colectiva.

Os restantes aglomerados que se encontram presentes na área de abrangência territorial de Bustos (e.g. área correspondente aos limites administrativos da anteriormente designada freguesia de Bustos) apresentam características morfo-topológicas claramente diferenciadas das observadas no aglomerado de Bustos, observando dinâmicas assumidamente inferiores. Será no entanto de considerar a existência de algumas situações de exceção, nomeadamente algumas situações que apresentam localizações confinantes com os traçados dos principais eixos viários que asseguram a articulação e as acessibilidades entre os diversos aglomerados e o centro do aglomerado de Bustos.

A leitura e análise da informação constante da Planta das Áreas Propostas para Expansão do Perímetro Urbano e do quadro apresentado permite constatar que se encontra previsto na área de abrangência territorial da antiga freguesia de Bustos um aumento do perímetro urbano em cerca de 60,7 ha, para eles se encontrando prevista uma afetação a Espaços de Atividades Económicas. Este registo corresponde, em termos relativos, a cerca de 82 % do aumento global previsto relativamente ao atual perímetro urbano existente anterior unidade territorial e administrativa (anteriormente designada de freguesia de Bustos).

Foi igualmente considerada, no presente contexto, uma ampliação de cerca de 13,1 ha, assumindo-se como destino para esta expansão a afetação futura destes solos a funções de carácter predominantemente residencial (Espaços Residenciais). Enquadram-se igualmente nesta área algumas superfícies territoriais que visam o enquadramento da implantação futura de alguns equipamentos de utilização coletiva, implantações estas que observarão enquadramento através da qualificação e inclusão destes solos na categoria de Espaços de Uso Especial.

O conjunto de propostas de ampliação considerado enquadra, em termos globais, um aumento do atual perímetro urbano existente na área de abrangência territorial da antiga freguesia de Bustos em cerca de 74 ha, assumindo esta ampliação justificação na dinâmica observada, e na necessidade de promover a colmatação da malha urbana já existente e que observa já sustentada em torno de arruamentos infraestruturados. Efetiva-se desta forma a possibilidade de aproveitamento e rentabilização das redes de infraestruturas já existentes, sustentando-se igualmente o enquadramento de algumas preexistências de edificado que se encontram licenciadas mas cujas implantações não se apresentam integradas no perímetro presentemente em vigor.

Os valores relativos à relação que se observa entre o espaço consolidado e espaço descomprometido justificam, na sua essência, as propostas de ampliação do perímetro urbano presentemente estabelecidas e que se pretendem ver futuramente concretizadas.

As manchas identificadas com os números **17, 20, 21, 23, 26, 27, 29, 31 e 32**, correspondem a pequenos conformações / colmatações ao atual perímetro urbano / industrial, procurando-se assumir a sua redelimitação através das estrutura cadastral existente e sustentar o enquadramentos de algumas

preexistências de edificado cuja implantações se desenvolvem em solos que não se encontram presentemente integrados em solo urbano.

No que se encontra diretamente relacionado com as manchas **18, 18a e 19**, pode-se inferir que estas traduzem a intenção de promover a expansão do perímetro atualmente existente que se encontra associado a duas áreas afetas à atividade económica. Ambas as manchas apresentam uma localização que se desenvolve na proximidade do traçado da ER333-1 e que oferece continuidade com a Zona Industrial já existente no local, nomeadamente a Zona Industrial de Bustos (Sul), procurando-se assim garantir o enquadramento à criação de condições que potenciem a instalação futura de novas unidades empresariais / industriais nesta área da freguesia.

As propostas de expansão estabelecidas em torno das manchas **22 e 24** assumem correspondência com duas pequenas expansões ao perímetro urbano presentemente em vigor, oferecendo uma localização que se desenvolve a Sul da Zona Industrial de Bustos, e, em concreto, a Sul do traçado da EM 596.

As expansões propostas assumem por objetivo a conformação de duas áreas destinadas à instalação futura de unidades empresariais / industriais, promovendo-se desta forma a criação de um pequeno núcleo a integrar em solo urbano e a qualificar como Espaços de Atividades Económicas.

As manchas **25 e 30** correspondem a áreas que oferecem relação direta com propostas que resultam de uma necessidade de promover a introdução de algumas correções / ampliações ao perímetro urbano que se encontra estabelecido pelo PDM em vigor. As propostas de expansão estabelecidas em torno das superfícies territoriais abrangidas por estas manchas assumem assim fundamento na necessidade de enquadrar a criação ou ampliação das superfícies territoriais que se pretendem ver qualificadas no âmbito do novo modelo de ordenamento como Espaços de Uso Especial, viabilizando assim a possibilidade de instalação de equipamentos de utilização coletiva, entre os quais se incluem, no caso presente, a expansão do Cemitério de Bustos e as ampliações do Depósito de Água de Bustos.

No que diz respeito à proposta que observa relação com a mancha **28**, esta traduz uma intenção de expansão e conformação do perímetro urbano na continuidade do perímetro urbano já existente. Esta proposta visa essencialmente a criação de uma nova área urbana que assume uma importância determinante na estruturação urbana do aglomerado de Bustos, surgindo em articulação com o enquadramento em perímetro urbano de parte das instalações que se encontram já afetas ao Instituto de Promoção Social de Bustos (Colégio Frei Gil).

Na área de abrangência administrativa da anterior freguesia da Mamarrosa, tal como anteriormente observado, podem igualmente ser consideradas duas realidades distintas em termos de ampliações do perímetro urbano.

Por um lado, constata-se também a existência de espaços onde o tecido urbano apresenta já um elevado nível de consolidação, razão pela qual as ampliações propostas assumem por objetivo promover a conformação do perímetro urbano e a nucleação do aglomerado, e, por outro lado, identificam-se igualmente algumas ampliações do perímetro urbano que, no caso do concelho de Oliveira do Bairro, assume características de linearidade, desenvolvendo-se ao longo dos principais eixos viários que sustentam as acessibilidades viárias.

Estes solos compreendem geralmente solos que se encontram associados a funções de carácter residencial, observando articulação direta com uma malha onde é notória a presença de edifícios afetos tipologias unifamiliares de baixa densidade, que manifestam ainda algumas características de ruralidade, sendo de assumir que as ampliações propostas visam sobretudo promover o aproveitamento e rentabilização dos investimentos já operados em matéria de execução de redes de infraestruturas que se encontra geralmente presentes ao longo destes eixos viários.

O aglomerado da Mamarrosa, constitui-se de forma inequívoca como sendo aquele que regista maior dinâmica demográfica, no contexto da freguesia, pelo que a proposta de ordenamento estabelecida no âmbito da segunda revisão do Plano Diretor Municipal procura contribuir para a criação de condições capazes de contribuir para o remate da malha urbana, sobretudo da malha urbana que se apresenta diretamente associada ao traçado dos eixos viários considerados como estruturantes, nomeadamente a EN 335 e a ER 333-1.

As propostas formalizadas assumem ainda complementaridade na intenção de contribuir para o preenchimento de alguns hiatos urbanos que oferecem localizações que se apresentam confinantes com os traçados de arruamentos que se encontram já servidos por redes de infraestruturas, e ainda para a criação de novas áreas de expansão na continuidade do centro urbano do aglomerado.

Será no entanto de assumir que estas novas áreas de expansão e continuidade deverão, aquando do seu desenvolvimento, privilegiar o surgimento de espaços urbanos atrativos, devidamente estruturados e qualificados, promovendo e enquadrando o surgimento de novos equipamentos de utilização coletiva e a criação de espaços verdes capazes de contribuir para o reforço da qualidade e vivência urbana do aglomerado.

Os restantes aglomerados existentes na área de abrangência territorial em análise denotam características morfo-tipológicas claramente diferenciadas das que se manifestam ao nível do aglomerado urbano da Mamarrosa, observando dinâmicas assumidamente inferiores. Considera-se no entanto a existência de algumas situações de exceção, situações estas que, tal como anteriormente observado, assumem correspondência com áreas que se apresentam confinantes com os principais eixos que asseguram a articulação e as acessibilidades viárias entre estes mesmos aglomerados.

A leitura e análise da informação constante do quadro que se apresenta, em articulação com a informação constante da Planta das Áreas Propostas para Expansão do Perímetro Urbano permite sustentar, ao nível desta área do concelho o estabelecimento de uma proposta conducente a um ligeiro aumento do atual perímetro urbano.

As expansões urbanas que se traduzem na ampliação do atual perímetro correspondem, na sua globalidade a uma ampliação global da ordem dos 16,9 ha, sendo que uma significativa superfície territorial (cerca de 6,5 ha) se apresenta diretamente associada a áreas a associar à função residencial e a incluir na categoria de Espaços Residenciais.

Esta área destinada a usos de carácter residencial surge ainda complementada com uma proposta de ampliação do perímetro urbano sustentada em solos que se pretendem ver futuramente associada às categorias de Espaços Residenciais e Espaços de Uso Especial, traduzindo-se a superfície territorial abrangida por estas situações numa área da ordem dos 7,5 ha.

As restantes expansões consideradas assumem uma expressão inferior, correspondendo a cerca de 3 ha a destinar à instalação de unidades empresariais / industriais (Espaços de Atividades Económicas).

A ampliação proposta assume justificação na dinâmica que se observa no aglomerado da Mamarrosa e na necessidade de promover a colmatação da malha urbana existente, malha esta que se apresenta, em regra, suportada na presença de preexistências viárias já servidas por redes de infraestruturas, entendendo-se que poderá haver lugar a um aproveitamento e rentabilização das infraestruturas que se encontram já executadas e em fase de operação, assim como a um enquadramento de algumas preexistências de edificado que foram já licenciadas mas que observam localizações que não se apresentam presentemente enquadradas em perímetro urbano.

As manchas **33, 34, 36, 40, 42 e 42a**, assumem correspondência com pequenos acertos ao atual perímetro, assumindo por objetivo o enquadramento de algumas preexistências de edificado e a conformação do perímetro urbano, sendo esta conformação assumida tendo por base a estrutura cadastral existente.

No que se encontra relacionado com a mancha **35**, esta traduz a intenção de proceder a uma expansão do perímetro urbano que se encontra associado a uma área integrada em Espaços de Atividade Económica já existentes. Esta proposta surge em resultado da intenção de promover a criação de um pequeno núcleo empresarial / industrial, salvaguardando, complementarmente, eventuais necessidades de ampliação da unidade que se encontra já presente no local.

No que se encontra diretamente relacionado com as manchas **37, 49 e 41**, pode-se considerar que estas correspondem a intenções de expandir o perímetro urbano, em localizações que observam continuidade com o perímetro urbano que se encontra já em vigor. Este conjunto de propostas assume enquanto objetivo assegurar a conformação e colmatação da malha urbana já existente, promovendo desta forma o enquadramento de algumas preexistências que observam implantações ao longo de arruamentos que se encontram já servidos por redes de infraestruturas, potenciando-se assim o aproveitamento e rentabilização destas mesmas infraestruturas.

A proposta estabelecida em torno dos solos abrangidos pela mancha **38** resulta da necessidade de proceder a algumas correções / ampliações ao perímetro urbano, assumindo estas por objetivo o enquadramento à instalação / ampliação de equipamentos de utilização coletiva, entre os quais a Piscina da Mamarrosa (já existente) e a Escola Básica do Primeiro Ciclo e jardim de infância da Mamarrosa, cujas instalações se encontram presentemente em fase de construção.

A área de abrangência territorial correspondente à anteriormente designada freguesia do Troviscal, tal como observado em situações anteriormente objeto de análise, revela, em matéria de ampliações do perímetro urbano, duas realidades que podem ser entendidas como distintas.

Por um lado é de registar também a existência de espaços onde o tecido urbano observa já um elevado nível de consolidação, o que motiva a que as ampliações propostas assumam como objetivo promover a sua conformação e a nucleação dos aglomerados, com particular incidência ao nível do aglomerado do Troviscal.

Por outro lado, será igualmente de considerar algumas ampliações em torno do perímetro urbano linear, o qual se constitui como um elemento característico das formas de povoamento que se encontram presentes no concelho de Oliveira do

Bairro e que se desenvolve ao longo dos principais eixos viários. Estas ampliações assumem uma relação direta com espaços urbanos que se encontram associados a funções de carácter residencial, neles se denotando uma presença de uma malha urbana predominantemente constituída por tipologias unifamiliares de baixa densidade, que oferecem características de alguma ruralidade, procurando-se com as ampliações propostas potenciar um aproveitamento e rentabilização das redes infraestruturas já existentes ao longos destes eixos viários.

O aglomerado do Troviscal assume-se como sendo o aglomerado desta zona do concelho onde se regista uma maior dinâmica, pelo que a proposta de ordenamento estabelecida no âmbito da segunda revisão do PDM de Oliveira do Bairro procura sobretudo garantir a criação de condições capazes de promover um remate efetivo da malha urbana, e, em particular, da malha urbana que se apresenta já estabelecida ao longo de dois eixos viários tidos como estruturantes, nomeadamente a EM 596 e a EM 600. Complementarmente, a proposta formulada procura ainda contribuir para o preenchimento de alguns hiatos urbanos que surgem pontualmente ao longo da estrutura viária existente, estrutura viária esta que, em regra, se apresenta já servida por redes de infraestruturas.

A nova proposta de ordenamento formalizada no âmbito da segunda revisão do Plano Diretor Municipal procura ainda promover a criação de novas áreas de expansão na continuidade do centro urbano deste aglomerado, devendo estas novas áreas procurar privilegiar o surgimento de espaços urbanos mais atrativos, estruturados e qualificados, por forma a promover a criação de condições à instalação de espaços verdes e de equipamento de utilização coletiva, elementos que contribuirão de forma efetiva para a qualificação destes mesmos espaços urbanos.

Os restantes aglomerados existentes nesta zona do concelho apresentam características tipo-morfológicas um pouco diferentes das observadas em torno do aglomerado do Troviscal, registando dinâmicas bem mais reduzidas. Será no entanto de considerar a existência de algumas exceções, designadamente em áreas que observam localizações que se apresentam confinantes com os principais eixos viários de ligação à sede de concelho.

A leitura e análise articulada do conjunto de elementos informativos constante do quadro apresentado e da informação gráfica que se encontra presente na Planta das Áreas Propostas para Expansão do Perímetro Urbano permite inferir sobre a existência de uma proposta que induz uma ligeira ampliação do atual perímetro urbano, conformando esta ampliação um acréscimo da ordem dos 57,9 ha ao nível da realidade territorial em análise.

A esta ampliação apresenta-se no entanto desagregada em função dos usos propostos previsto no modelo de ordenamento que se pretende ver futuramente implementado, correspondendo a uma área de aproximadamente 14,8 ha a afetar a usos de carácter residencial (Espaços Residenciais), correspondendo este registo, em termos relativos, a cerca de 25,6 % da área total que se encontra associada à ampliação do perímetro urbano proposto.

Complementarmente, consideram-se ainda ampliações ao perímetro urbano que enquadram uma área de cerca de 25 ha a destinar a Espaços de Atividades Económicas (**manchas 57 (parcial) e 58**), servindo esta área o enquadramento futuro da instalação de novas unidades empresariais / industriais nesta área da freguesia, e ainda uma pequena superfície territorial de 0,3 ha, estando a sua afetação associada à ampliação das instalações de uma das IPSS (Centro

Ambiente para Todos) já existentes no concelho, instalações esta que se encontram já em fase de construção.

A ampliação do perímetro urbano nesta zona do concelho apresenta-se assim justificada pela dinâmica urbanística dos aglomerados, o que resulta numa necessidade de promover a colmatação da malha urbana existente, que se apresenta, na sua generalidade, suportada pela existência de arruamentos já servidos por redes de infraestruturas, o que possibilitará o aproveitamento e rentabilização destas mesmas infraestruturas e promover o enquadramento de algumas preexistências de edificado que se encontram já licenciadas e que observam implantações que se encontram desarticuladas do atual perímetro urbano.

Os valores relativos à relação entre os espaços consolidados e os espaços descomprometidos, justificam essencialmente as propostas de ampliação do perímetro urbano.

Nesta zona do concelho, a generalidade das manchas relacionadas com as propostas de expansão a atual perímetro urbano, nomeadamente as identificados com os números **43, 44, 45, 46, 48, 48a, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 59, 60, 61, 62, 62a, 63, 64 e 65**, assumem todas elas uma relação direta com a intenção de promover pequenas expansões do perímetro urbano, na continuidade do perímetro urbano em vigor, encerrando enquanto objetivo a conformação e/ou colmatação da malha urbana já existente.

Resultará destas propostas o enquadramento de algumas preexistências de edificado que se encontram já presentes ao longo de arruamentos servidos por redes de infraestruturas, possibilitando, complementarmente, o enquadramento ao surgimento de novas estruturas edificadas, com o consequente aproveitamento e rentabilização das infraestruturas que se encontram já associadas à estrutura viária existente.

As propostas que observam relação direta com as manchas **57 e 58** correspondem a uma intenção de promover a expansão do atual perímetro que se encontra associado à Zona Industrial de Vila Verde, observando assim continuidade com uma área preexistente em termos de usos. Procura-se com estas ampliações salvaguardar a necessidade de possíveis ampliações das unidades empresariais / industriais já existentes no local e/ou de garantir as condições para a instalação de novas unidades, uma vez que as atuais zonas industriais apresentam já elevados níveis de comprometimento.

A proposta estabelecida em torno da mancha **47**, por sua vez, surge em resposta a uma necessidade de introduzir algumas correções / ampliações ao atual perímetro urbano, visando estas, na sua essência, a qualificação destes solos como Espaços de Uso Especial, e subsequentemente, assegurar o enquadramento da ampliação das instalações da IPSS Centro Ambiente para Todos, instalações estas que se encontram já em fase de construção.

Resulta da consideração das análises anteriormente desenvolvidas que a área total prevista para ampliação do atual perímetro urbano da área de abrangência territorial da União das Freguesias de Bustos, Troviscal e Mamarrosa assume uma expressão da ordem dos 148,9 ha, sendo que desta superfície territorial total, cerca de 74 ha se destinam exclusivamente a Espaços Residenciais (cerca de 22,4%).

Tendo por base as propostas apresentadas, torna-se igualmente importante assumir que se encontra prevista uma expansão dos perímetro urbano que se

encontra exclusivamente associado a Espaços de Atividades Económicas, resultando esta num acréscimo da ordem dos 105,4 ha, o que corresponde, em termos relativos, a cerca de 70,8 % da área total considerada em termos de ampliação do atual perímetro urbano da freguesia.

No seu conjunto, as ampliações do perímetro urbano a associar a estas duas categorias de uso do solo assumem uma expressão territorial da ordem dos 138,7 ha, o que em termos relativos corresponde a cerca de 93,2% da área total considerada em termos de ampliação do atual perímetro urbano da freguesia.

3.2.3. EXPANSÕES DO PERÍMETRO URBANO NA FREGUESIA DE OIÃ

Na freguesia de Oiã, em termos de ampliações do perímetro urbano, pode haver lugar à consideração de duas realidades que se entendem distintas.

Por um lado, observa-se a existência de espaços onde o tecido urbano apresenta já um elevado nível de consolidação. Estes espaços assumem correspondência com as áreas que oferecem um maior caráter de centralidade ao nível do aglomerado sede da freguesia (vila de Oiã). As propostas de ampliação estabelecidas em torno destas “centralidades” assumem por objetivo promover a conformação e a nucleação do aglomerado.

Por outro lado será de considerar a existência de algumas ampliações estabelecidas em torno do atual perímetro urbano que se estende para além das centralidades anteriormente consideradas. Este perímetro urbano assume uma forma linear que se estende ao longo dos principais eixos viários, e traduz de resto a forma de povoamento característica do concelho.

Estes “povoamentos lineares” encontram-se, em regra, associados à presença de funções de caráter residencial, caracterizando-se por uma malha urbana que se apresenta essencialmente constituída por tipologias unifamiliares de baixa densidade e denotando ainda algumas características de ruralidade.

O conjunto de propostas de ampliação estabelecido em torno destas situações resultam assim num enquadramento ao surgimento de novas tipologias de edificado ao longo da estrutura viária já existente na freguesia, contribuindo assim para uma consolidação urbana a longo destas vias e para um aproveitamento e rentabilização das redes de infraestruturas já executadas ao longo desta estrutura viária e que se encontram já em fase de operação.

O aglomerado de Oiã, que assume o estatuto de vila, por se tratar de uma sede de freguesia de dimensão relevante, sobretudo num contexto circunscrito ao concelho de Oliveira do Bairro, tem vindo a registar uma importante dinâmica demográfica, pelo que a nova proposta de ordenamento estabelecida no âmbito da segunda revisão do Plano Diretor Municipal procura criar condições que garantam um remate da malha urbana em torno da EN235 e da ER333, enquadrando, complementarmente, o preenchimento de alguns hiatos que se observam entre espaços urbanos que se desenvolvem na contiguidade de arruamentos já servidos por infraestruturas.

Assume-se, complementarmente, a intenção de promover a criação de novas áreas de expansão na continuidade da centralidade urbana do aglomerado, devendo estas novas áreas de expansão enquadrar o surgimento de novos espaços urbanos devidamente estruturados e qualificados, servidos por espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva, por forma a que se possam constituir enquanto espaços atrativos à instalação de novos residentes e enquanto espaço de valorização do próprio ambiente urbano.

Os restantes aglomerados que se encontram já presentes na freguesia de Oiã oferecem características tipológicas e morfológicas claramente diferenciadas das observadas no centro da freguesia, o que se verifica de resto na generalidade das freguesias do concelho.

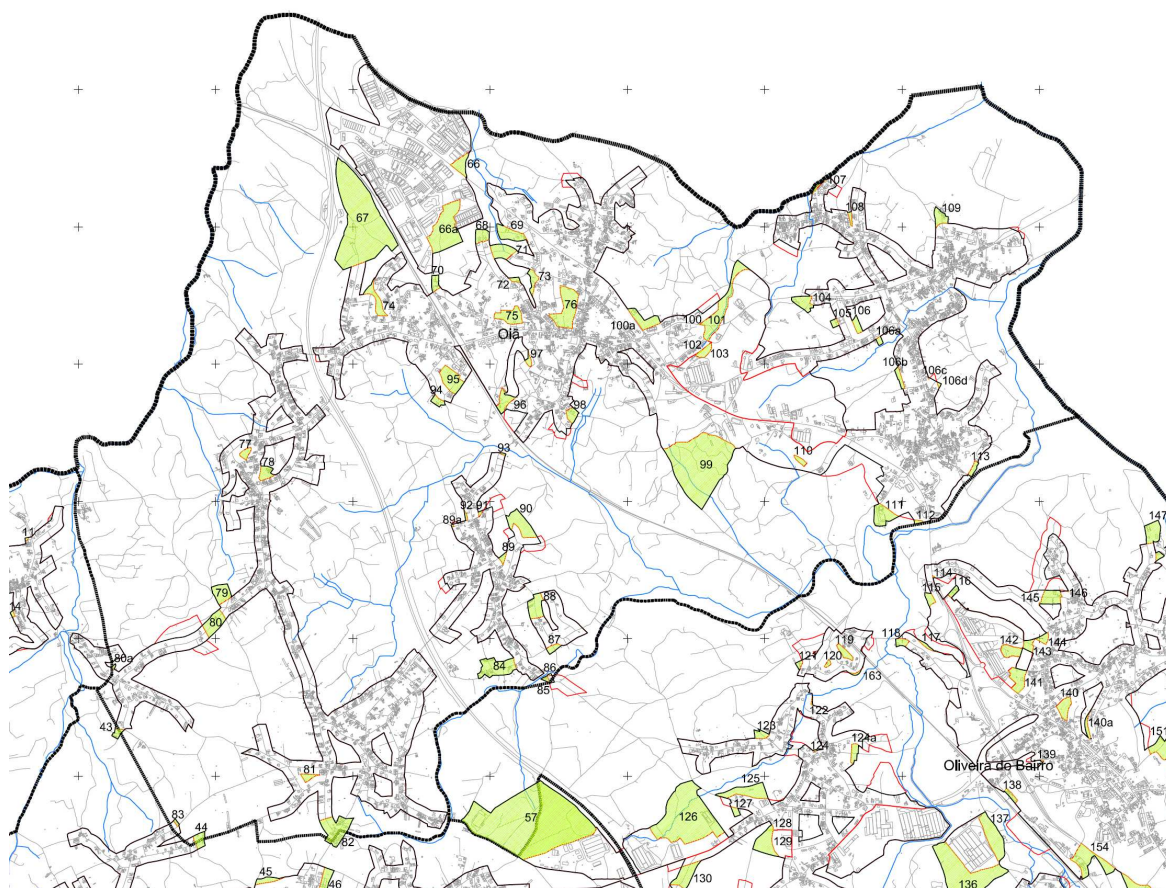


Figura 5 - Extrato da Planta das Áreas Propostas para Expansão do Perímetro Urbano - Freguesia da Oiã

As diferenças observadas resultam em consequência das dinâmicas que se manifestam em torno destes aglomerados, que se assumem manifestamente mais reduzidas das observadas em torno do centro da freguesia. Será no entanto de considerar a existência de algumas situações de exceção, situações estas que, em regra, assume correspondência com espaços que se articulam e apresentam confinantes com os principais eixos viários que estabelecem as ligações entre os diversos aglomerados da freguesia.

A leitura e análise da informação disponibilizada no quadro que se apresenta e da informação gráfica presente na Planta das Áreas Propostas para Expansão do Perímetro Urbano apresentada em anexo ao presente documento, permite, de imediato, concluir que a proposta do novo modelo de ordenamento do concelho desenvolvida no âmbito da segunda revisão do Plano Diretor Municipal considera, ao nível do território da freguesias de Oiã uma ampliação do atual perímetro urbano numa área ligeiramente inferior a 86 ha.

Quadro 17 - Áreas de Expansão ao Perímetro Urbano - Freguesia de Oiã

ID	Freguesia	Área (ha)	Área (m ²)	Uso Proposto	Fundamentação					
					Expansão	Colmatação	Conformação	Pré-existências	Cadastro	Acerto
66	Oiã	1,02176045	10217,6045	Solos Urbanizados - Espaços de Atividades Económicas						
66a	Oiã	5,52667923	55266,7923	Solos Urbanizados - Espaços de Atividades Económicas						
67	Oiã	18,912056	189120,5600	Solos Urbanizáveis - Espaços de Atividades Económicas						
68	Oiã	0,86116895	8611,6895	Solos Urbanizados - Espaços Residenciais						
69	Oiã	1,53763963	15376,3963	Solos Urbanizados - Espaços Residenciais						
70	Oiã	0,56493677	5649,3677	Solos Urbanizados - Espaços Residenciais						
71	Oiã	1,49827577	14982,7577	Solos Urbanizados - Espaços Residenciais / Espaços Verdes						
72	Oiã	0,21869679	2186,9679	Solos Urbanizados - Espaços Residenciais						
73	Oiã	0,67468685	6746,8685	Solos Urbanizados - Espaços Residenciais / Espaços de Uso Especial						
74	Oiã	1,1585847	11585,8470	Solos Urbanizados - Espaços Residenciais						
75	Oiã	1,65573602	16557,3602	Solos Urbanizados - Espaços Centrais - Nível II / Espaços Residenciais						
76	Oiã	3,46113204	34611,3204	Solos Urbanizados - Espaços Centrais - Nível I / Espaços de Uso Especial						
77	Oiã	0,40041486	4004,1486	Solos Urbanizados - Espaços Residenciais						
78	Oiã	0,80998462	8099,8462	Solos Urbanizados - Espaços Residenciais						
79	Oiã	1,44550961	14455,0961	Solos Urbanizados - Espaços de Uso Especial						
80	Oiã	1,72714625	17271,4625	Solos Urbanizados - Espaços Residenciais						
80a	Oiã	0,06113111	611,3111	Solos Urbanizados - Espaços de Uso Especial						
81	Oiã	0,37615593	3761,5593	Solos Urbanizados - Espaços Residenciais						
82	Oiã / UFBTM ⁸	3,09713556	30971,3556	Solos Urbanizados - Espaços Residenciais / Espaços Verdes						
83	Oiã	0,09434526	943,4526	Solos Urbanizados - Espaços Residenciais						
84	Oiã	2,82516772	28251,6772	Solos Urbanizados - Espaços Residenciais						
85	Oiã	0,13885734	1388,5734	Solos Urbanizados - Espaços Residenciais						
86	Oiã	0,02500617	250,0617	Solos Urbanizados - Espaços Residenciais						
87	Oiã	0,40743787	4074,3787	Solos Urbanizados - Espaços Residenciais						
88	Oiã	1,59596433	15959,6433	Solos Urbanizados - Espaços Residenciais						
89	Oiã	0,2188239	2188,2390	Solos Urbanizados - Espaços Residenciais						
89a	Oiã	0,0220915	220,9150	Solos Urbanizados - Espaços Residenciais						
90	Oiã	2,18892885	21889,2885	Solos Urbanizáveis - Espaços de Atividades Económicas						
91	Oiã	0,07772009	777,2009	Solos Urbanizados - Espaços Residenciais						
92	Oiã	0,08635751	863,5751	Solos Urbanizados - Espaços Residenciais						
93	Oiã	0,04689793	468,9793	Solos Urbanizados - Espaços Residenciais						
94	Oiã	0,45929093	4592,9093	Solos Urbanizados - Espaços Residenciais						
95	Oiã	2,01754247	20175,4247	Solos Urbanizados - Espaços Residenciais						
96	Oiã	1,06231015	10623,1015	Solos Urbanizados - Espaços Residenciais						
97	Oiã	0,24349164	2434,9164	Solos Urbanizados - Espaços Centrais - Nível II / Espaços de Usos Especial						
98	Oiã	0,66463787	6646,3787	Solos Urbanizados - Espaços Residenciais						
99	Oiã	16,44847352	164484,7352	Solos Urbanizados / Solos Urbanizáveis - Espaços de Uso Especial / Espaços Verdes						
100	Oiã	0,02356437	235,6437	Solos Urbanizados - Espaços Residenciais						
100a	Oiã	1,53099398	15309,9398	Solos Urbanizados - Espaços Residenciais						
101	Oiã	3,64011435	36401,1435	Solos Urbanizados - Espaços de Atividades Económicas						
102	Oiã	0,02828179	282,8179	Solos Urbanizados - Espaços Residenciais						
103	Oiã	0,54409001	5440,9001	Solos Urbanizados - Espaços de Atividades Económicas						
104	Oiã	1,1671795	11671,7950	Solos Urbanizados - Espaços Residenciais						
105	Oiã	0,26685012	2668,5012	Solos Urbanizados - Espaços de Uso Especial						
106	Oiã	0,49018237	4901,8237	Solos Urbanizados - Espaços de Uso Especial						
106a	Oiã	0,20295489	2029,5489	Solos Urbanizados - Espaços de Uso Especial						
106b	Oiã	0,43442903	4344,2903	Solos Urbanizados - Espaços Residenciais						
106c	Oiã	0,00533367	53,3367	Solos Urbanizados - Espaços Residenciais						
106d	Oiã	0,06978754	697,8754	Solos Urbanizados - Espaços Residenciais						
107	Oiã	0,16875625	1687,5625	Solos Urbanizados - Espaços Residenciais						
108	Oiã	0,17408243	1740,8243	Solos Urbanizados - Espaços Residenciais						
109	Oiã	0,88530976	8853,0976	Solos Urbanizados - Espaços Residenciais / Espaços de Uso Especial						
110	Oiã	0,2867843	2867,8430	Solos Urbanizáveis - Espaços Residenciais						
111	Oiã	1,78413696	17841,3696	Solos Urbanizados / Solos Urbanizáveis - Espaços de Atividades						

⁸ A área afeta a esta mancha apresenta-se repartida por duas freguesias, correspondendo uma superfície de 23675,7009 m² à freguesia de Oiã e os restantes 7295,6547 m² à União das freguesias de Bustos, Troviscal e Mamarrosa.

ID	Freguesia	Área (ha)	Área (m2)	Uso Proposto	Fundamentação					
					Expansão	Colmatação	Conformação	Pré-existências	Cadastro	Acerto
				Económicas / Espaços Verdes						
112	Oiã	0,12779754	1277,9754	Solos Urbanizáveis - Espaços Residenciais						
113	Oiã	0,35379592	3537,9592	Solos Urbanizados - Espaços de Uso Especial						
Total		85,81660097	858166,01							

Uma análise desagrada em torno do conjunto de ampliações propostas, permite afirmar que da área global proposta para ampliação, cerca de 29 ha se apresentam diretamente associados a áreas a afetar a usos de caráter residencial (Espaços Residenciais e outras categorias de uso do solo que enquadra esta tipologia funcional), correspondendo esta superfície, em termos relativos, a cerca de 34 % da área total proposta para ampliação ao atual perímetro urbano que se encontra delimitado na freguesia.

As complementaridades observadas em termos de ampliações propostas enquadram ainda algumas propostas de ampliação que se apresentam relacionadas com solos que se pretendem ver futuramente associados a usos que enquadram a instalação de unidades empresariais / industriais (Espaços de Atividades Económicas). Este conjunto de propostas traduz-se, na sua globalidade, numa proposta de ampliação de aproximadamente 33,5 ha deste tipo de espaços, o que não deixa de ser significativo.

O novo modelo de ordenamento enquadra igualmente algumas propostas de ampliação que assumem por destino a sua inclusão futura em solos afetos à categoria de Espaços de Uso Especial. Este conjunto de propostas, que visa essencialmente servir o enquadramento a equipamentos de utilização coletiva, resulta, em termos globais, numa proposta de ampliação da ordem dos 19 ha, traduzindo-se assim a ampliação global do perímetro urbano, como anteriormente referido, num aumento do atual perímetro urbano da freguesia num valor próximo dos 86 ha.

Esta proposta de ampliação do atual perímetro urbano assume assim justificação da dinâmica que se observa na freguesia, e, em particular, no aglomerado sede de freguesia (vila de Oiã), fundamentação esta que surge ainda reforçada pela necessidade de promover a colmatação da malha urbana já existente e assegurar o enquadramento de situações relacionadas com preexistências de edificado que se encontram já licenciadas, mas que observam implantações que não se apresentam inseridas no atual perímetro urbano estabelecido pelo Plano Diretor Municipal em vigor.

Tal como anteriormente observado na generalidade das freguesias do concelho, os valores relativos à relação entre espaços consolidados e espaços descomprometidos, justificam essencialmente as propostas de ampliação estabelecidas em torno do atual perímetro urbano / industrial.

As propostas de expansões do perímetro urbano propostas e identificadas pelas manchas **75 e 96**, correspondem a espaços vazios que se apresentam localizados no interior do perímetro urbano, e assumem como principal objetivo a colmatação e conformação do perímetro urbano, possibilitando assim a sua inclusão na categoria de Espaços Residenciais e também, face ao caráter de centralidade que apresentam, na categoria de Espaços Centrais - Nível II. A proposta estabelecida em torno destas duas superfícies territoriais aproveita assim a existência de uma malha urbana consolidada e comprometida que se

apresenta confinante com arruamentos que se encontram já servidos por redes de infraestruturas, potenciando a nucleação da zona central da Vila de Oiã, assim como o aproveitamento efetivo e a rentabilização das infraestruturas que se encontram já presentes.

As propostas formalizadas em torno das manchas identificadas com os números **83, 86, 92, 100, 100a, 106b, 106c e 106d** correspondem essencialmente a propostas que assumem enquanto objetivo a promoção de pequenos acertos ao atual perímetro urbano, por forma a promover a sua conformação com base na estrutura cadastral existente.

Na freguesia de Oiã, apresenta-se igualmente formalizado um conjunto de propostas de ampliação ao atual perímetro urbano, estando estas identificadas com os números **68, 69, 70, 72, 73, 74, 77, 78, 80, 81, 82, 84, 85, 87, 88, 89, 89a, 91, 93, 94, 95, 98, 102, 104, 107, 108, 110 e 112**. Todas estas propostas de ampliação do atual perímetro urbano resultam da intenção de promover pequenas expansões ao perímetro urbano e desenvolvem na continuidade do perímetro urbano que se encontra estabelecido no âmbito do Plano Diretor Municipal presentemente em vigor. Assume-se com este conjunto de propostas o objetivo de promover a conformação e/ou colmatação da malha urbana já existente e potenciar o aproveitamento e rentabilização das redes de infraestruturas já executadas, sustentando-se complementarmente o enquadramento no perímetro urbano de algumas preexistências de edificado que se encontram já licenciadas mas que observam implantações que se desenvolvem em solos não integrados em perímetro urbano

No que se apresenta diretamente relacionado com as propostas estabelecidas em torno dos solos abrangidos pelas manchas **66, 66a, 67, 101 e 103**, estas traduzem uma intenção clara em sustentar a expansão do atual perímetro que se encontra já estabelecido e associado a algumas áreas onde se observa a concentração de algumas empresas / indústrias que se encontram instaladas na freguesia de Oiã, designadamente a Zona Industrial de Oiã (mancha **66**), Zona Industrial de Oiã – Poente (mancha **66**) e Zona Industrial de Oiã – Sul (manchas **101 e 103**).

As propostas formalizadas em torno destas manchas procuram assim, como referido, promover uma expansão dos perímetros que se encontram presentemente associados a estas zonas industriais, salvaguardando e enquadrando assim eventuais necessidades de ampliação de unidades já existentes e instaladas no local, assim como a criação de condições capazes de potenciar o surgimento e instalação de novas unidades empresariais / industriais capazes de contribuir para o reforço da dinâmica empresarial que se observa na freguesia de Oiã e no próprio concelho de Oliveira do Bairro.

O último conjunto de propostas de ampliação ao atual perímetro urbano formulado no âmbito da segunda revisão do Plano Diretor Municipal resulta sobretudo da necessidade de introduzir algumas correções / ampliações ao atual perímetro, assumindo estas por objetivo enquadrar a criação e/ou ampliação de instalações afetas a equipamentos de utilização coletiva e a alguns espaços verdes, o que incorrerá na necessidade de expansão das superfícies territoriais que se pretende ver integradas na categoria de Espaços de Uso Especial.

Contam-se entre estas propostas de ampliação ao perímetro urbano que enquadram situações diretamente relacionadas com espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva as propostas relacionadas com as manchas **71**, que abrange parcialmente um dos parques de lazer da freguesia, designadamente o Parque do Vieiro, mancha **76**, que abrange a Junta de

Freguesia e Biblioteca de Oiã, assim como uma zona destinada à construção de equipamentos de apoio à Junta de Freguesia.

Fazem igualmente parte integrante deste conjunto de propostas a mancha **79**, que apresenta uma localização que observa relação direta com as instalações da Escola Básica do Primeiro Ciclo e jardim de infância de Carro Quebrado – Oiã Poente, a mancha **90**, que observa relação direta com uma zona desportiva já existente (Zona Desportiva do Silveiro) e as manchas **97** e **99**, que se encontram respetivamente associadas ao Pavilhão Gimnodesportivo de Oiã (em fase de projeto) e ao Parque Desportivo de Oiã.

Por último, serão igualmente de considerar enquanto propostas integrantes deste grupo as manchas **80a** e **106 a**, assim como a mancha **105**, que abrange o Cemitério e a Capela Mortuária de Perrães, a mancha **106**, que se apresenta diretamente relacionada com o perímetro escolar da Escola Básica do Primeiro Ciclo e jardim de infância de Perrães (que se encontra em fase de construção), a mancha **109**, que oferece relação direta com o Parque de Lazer - Parque do Carreiro Velho, a mancha **111**, que engloba o Parque de Lazer - Parque da Pateira, e ainda a mancha **113**, que oferece uma relação direta com as instalações de uma das IPSS já existentes no concelho, nomeadamente a SOLSIL – Associação de Solidariedade Social de Silveiro, resultando esta última proposta de uma necessidade efetiva já manifestada por esta IPSS em promover a ampliação / expansão das suas atuais instalações.

3.2.4. EXPANSÕES DO PERÍMETRO URBANO NA FREGUESIA DE OLIVEIRA DO BAIRRO

A freguesia de Oliveira do Bairro observa, em matéria de ampliações do perímetro urbano, e à semelhança do anteriormente constatado nas freguesias objeto de anteriores análises, realidades que podem ser consideradas distintas.

Por um lado, será de observar e considerar a existência de espaços onde se observa já um elevado grau de consolidação do tecido urbano, o que induz a formulação de um conjunto de propostas de ampliação do atual perímetro urbano estabelecido pelo Plano Diretor Municipal em vigor que assume por objetivo primordial promover a conformação e nucleação destes aglomerados.

Por outro lado, consta-se igualmente a existência de algumas propostas de ampliação estabelecidas em torno do perímetro urbano linear que se encontra presente na freguesia e que se constitui de resto como uma das formas de povoamento característica do território concelho. Este perímetro urbano já existente assume, como referido, uma forma linear, desenvolvendo-se ao longo e em estreita articulação com a estrutura viária que assegura a ligação entre os diversos aglomerados da freguesia.

As ampliações propostas e que se pretendem ver concretizadas em torno desta tipologia de espaços observam assim uma relação direta com espaços que se encontram preferencialmente associados à função residencial, assumindo relação com uma malha urbana que se apresenta maioritariamente constituída por preexistências de edificado sustentadas na presença de tipologias de edificado de baixa densidade. Procura-se com este conjunto de propostas de

ampliação ao atual perímetro urbano industrial formalizar a consolidação urbana em torno destes eixos viários e potenciar o aproveitamento e rentabilização das infraestruturas que ao longo deles se encontram já executadas.

A cidade de Oliveira do Bairro, por se tratar da sede de concelho, corresponde ao aglomerado urbano onde se regista a maior dinâmica demográfica do concelho, pelo que se procura com a novo modelo de ordenamento proposto no âmbito desta revisão do PDM assegurar a criação de condições capazes de garantir um remate da malha urbana que se apresenta já estabelecida ao longo dos traçados das EN235, EM 596 e EM 596-1, sustentando complementarmente a criação de condições ao preenchimento de alguns hiatos ou espaços intersticiais que se observam entre espaços urbanos já formalmente existentes e que se desenvolvem em estreita articulação e contiguidade com eixos viários que já servidos por redes de infraestruturas.

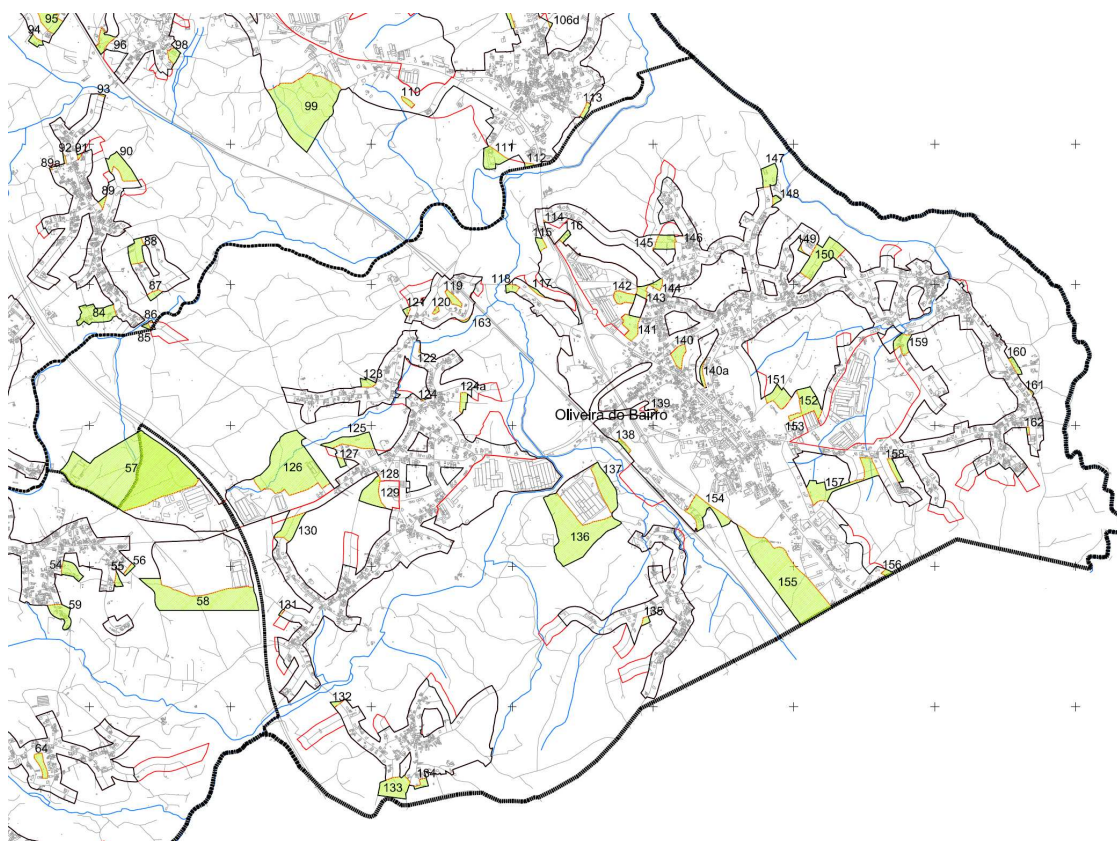


Figura 6 - Extrato da Planta das Áreas Propostas para Expansão do Perímetro Urbano - Freguesia de Oliveira do Bairro

Será ainda de assumir ao nível da sede do concelho a criação de novas áreas de expansão, áreas estas que tenderão a conformar e conferir continuidade à centralidade urbana já assumida. Entende-se como sendo de importância fundamental que estas “novas” áreas de expansão urbana se assumam como sendo capazes de enquadrar o surgimento de novos espaços urbanos devidamente estruturados e qualificados, com eles se articulando o desenvolvimento de propostas capazes de gerar complementaridades em termos funcionais e potenciar a articulação dos usos admitidos nestes espaços urbanos com a criação de espaços verdes de utilização coletiva, espaços urbanos de utilização coletiva e equipamentos de utilização coletiva capazes de se constituir por si próprios enquanto elementos de diversidade e de qualificação urbana que se pretende ver estabelecido em torno da sede de concelho e enquanto elementos potenciadores e de reforço do caráter de atratividade que este núcleo urbano já manifesta.

Os restantes aglomerados já existentes no território da freguesia sede de concelho apresentam características morfológicas e tipológicas assumidamente diferenciadas das que se observam no centro da freguesia e da sede de concelho. As diferenças observadas surgem em resultado das diferentes dinâmicas que ocorrem em torno destes aglomerados periféricos, que se assumem manifestamente mais reduzidas das que se verificam na sede de concelho. Será no entanto de considerar a existência de algumas situações de exceção, correspondendo estas, em regra, a espaços que oferecem articulação e se apresentam confinantes com os principais eixos viários que sustentam as acessibilidades entre os diversos aglomerados da freguesia e a própria sede do concelho.

A leitura e análise da informação disponibilizada na Planta das Áreas Propostas para Expansão do Perímetro Urbano que se apresenta em anexo ao presente documento e dos elementos informativos constantes do quadro que se apresenta, permite de imediato afirmar que a proposta a concretização da proposta inerente à implementação do novo modelo de ordenamento desenvolvida no âmbito da segunda revisão do Plano Diretor Municipal incorre, a nível da realidade territorial abrangida pela freguesia de Oliveira do Bairro uma ampliação do atual perímetro urbano, cifrando-se esta em torno de um valor próximo dos 83 ha.

Quadro 18 - Áreas de Expansão ao Perímetro Urbano - Freguesia de Oliveira do Bairro

ID	Freguesia	Área (ha)	Área (m2)	Uso Proposto	Fundamentação					
					Expansão	Colimação	Conformação	Pré-existências	Cadastro	Acerto
114	Oliveira do Bairro	0,0164579	164,5790	Solos Urbanizados - Espaços Residenciais						
115	Oliveira do Bairro	0,44743992	4474,3992	Solos Urbanizados - Espaços Residenciais						
116	Oliveira do Bairro	0,33040955	3304,0955	Solos Urbanizados - Espaços de Atividades Económicas						
117	Oliveira do Bairro	0,21728224	2172,8224	Solos Urbanizados - Espaços Residenciais						
118	Oliveira do Bairro	0,44570282	4457,0282	Solos Urbanizados - Espaços Residenciais						
119	Oliveira do Bairro	0,54779558	5477,9558	Solos Urbanizados - Espaços Residenciais						
120	Oliveira do Bairro	0,13173046	1317,3046	Solos Urbanizados - Espaços Residenciais						
121	Oliveira do Bairro	0,19234192	1923,4192	Solos Urbanizados - Espaços Residenciais						
122	Oliveira do Bairro	0,04455307	445,5307	Solos Urbanizados - Espaços Verdes						
123	Oliveira do Bairro	0,50901208	5090,1208	Solos Urbanizados - Espaços Residenciais						
124	Oliveira do Bairro	0,02534137	253,4137	Solos Urbanizados - Espaços de Uso Especial						
124a	Oliveira do Bairro	0,59299668	5929,9668	Solos Urbanizados - Espaços Residenciais						
125	Oliveira do Bairro	2,3308932	23308,9320	Solos Urbanizáveis - Espaços de uso Especial						
126	Oliveira do Bairro	13,48380611	134838,0611	Solos Urbanizados / Solos Urbanizáveis - Espaços de Atividades Económicas / Espaços Verdes						
127	Oliveira do Bairro	0,28516165	2851,6165	Solos Urbanizados - Espaços de Uso Especial						
128	Oliveira do Bairro	0,11741601	1174,1601	Solos Urbanizados - Espaços Residenciais						
129	Oliveira do Bairro	1,96203624	19620,3624	Solos Urbanizados - Espaços de Atividades Económicas						
130	Oliveira do Bairro	1,88851124	18885,1124	Solos Urbanizados - Espaços Residenciais						
131	Oliveira do Bairro	0,07015421	701,5421	Solos Urbanizados - Espaços Residenciais						
132	Oliveira do Bairro	0,19606614	1960,6614	Solos Urbanizados - Espaços Residenciais						
133	Oliveira do Bairro	2,7114761	27114,7610	Solos Urbanizados - Espaços Residenciais / Espaços de Uso Especial						
134	Oliveira do Bairro	0,38155762	3815,5762	Solos Urbanizados - Espaços Residenciais						
135	Oliveira do Bairro	0,24345144	2434,5144	Solos Urbanizados - Espaços de Uso Especial						
136	Oliveira do Bairro	11,41841301	114184,1301	Solos Urbanizados - Espaços de Atividades Económicas						
137	Oliveira do Bairro	3,0099655	30099,6550	Solos Urbanizados - Espaços de Atividades Económicas						
138	Oliveira do Bairro	0,32016644	3201,6644	Solos Urbanizados - Espaços Residenciais						
139	Oliveira do Bairro	0,02344729	234,4729	Solos Urbanizados - Espaços Residenciais						
140	Oliveira do Bairro	1,03769813	10376,9813	Solos Urbanizados - Espaços Residenciais						
140a	Oliveira do Bairro	0,34450062	3445,0062	Solos Urbanizados - Espaços Residenciais						
141	Oliveira do Bairro	1,51599996	15159,9996	Solos Urbanizados - Espaços Residenciais						
142	Oliveira do Bairro	1,04693465	10469,3465	Solos Urbanizados - Espaços de Atividades Económicas						
143	Oliveira do Bairro	0,5274073	5274,0730	Solos Urbanizados - Espaços Residenciais						
144	Oliveira do Bairro	0,41656597	4165,6597	Solos Urbanizados - Espaços Residenciais						

ID	Freguesia	Área (ha)	Área (m2)	Uso Proposto	Fundamentação					
					Expansão	Colmatção	Conformação	Pré-existências	Cadastro	Acerto
145	Oliveira do Bairro	1,3423233	13423,2330	Solos Urbanizados - Espaços Residenciais						
146	Oliveira do Bairro	0,0063357	63,3570	Solos Urbanizados - Espaços Residenciais						
147	Oliveira do Bairro	1,48927825	14892,7825	Solos Urbanizados - Espaços Residenciais / Espaços de Uso Especial						
148	Oliveira do Bairro	0,24712911	2471,2911	Solos Urbanizados - Espaços Residenciais						
149	Oliveira do Bairro	0,10558452	1055,8452	Solos Urbanizados - Espaços Residenciais						
150	Oliveira do Bairro	3,88082819	38808,2819	Solos Urbanizados - Espaços Residenciais						
151	Oliveira do Bairro	1,67139651	16713,9651	Solos Urbanizados - Espaços Residenciais						
152	Oliveira do Bairro	2,38099599	23809,9599	Solos Urbanizados - Espaços de Atividades Económicas						
153	Oliveira do Bairro	0,27359701	2735,9701	Solos Urbanizados - Espaços Residenciais						
154	Oliveira do Bairro	2,84974644	28497,4644	Solos Urbanizados / Solos Urbanizáveis - Espaços Residenciais / Espaços de Uso Especial						
155	Oliveira do Bairro	15,73481327	157348,1327	Solos Urbanizados / Solos Urbanizáveis - Espaços Centrais - Nível II						
156	Oliveira do Bairro	0,22014074	2201,4074	Solos Urbanizados - Espaços de Uso Especial						
157	Oliveira do Bairro	3,62645173	36264,5173	Solos Urbanizados - Espaços Residenciais / Espaços de Usos Especial / Solos Urbanizáveis - Espaços de Uso Especial						
158	Oliveira do Bairro	0,6079889	6079,8890	Solos Urbanizáveis - Espaços de Uso Especial						
159	Oliveira do Bairro	1,16397069	11639,7069	Solos Urbanizados - Espaços Residenciais						
160	Oliveira do Bairro	0,44816433	4481,6433	Solos Urbanizados - Espaços Residenciais						
161	Oliveira do Bairro	0,04590477	459,0477	Solos Urbanizados - Espaços Residenciais						
162	Oliveira do Bairro	0,08372702	837,2702	Solos Urbanizados - Espaços Residenciais						
163	Oliveira do Bairro	0,1009514	1009,5140	Solos Urbanizados - Espaços Residenciais						
Total		83,11202029	831120,2029							

Uma análise desagrada em torno do conjunto de ampliações propostas ao nível da freguesia sede de concelho, permite inferir que, da área total proposta para ampliação ao atual perímetro urbano estabelecido pelo Plano Diretor Municipal em vigor, cerca de 45,7 ha se apresentam diretamente relacionados com áreas a afetar futuramente a usos de caráter residencial (Espaços Residenciais e outras categorias de uso do solo que admitem usos residenciais), correspondendo a área associada a este conjunto de ampliações a um valor relativo de aproximadamente 55 % da área total para ampliação ao atual perímetro urbano que se encontra presentemente delimitado na freguesia.

Para além destas propostas que enquadram uma ampliação do perímetro urbano a associar a usos de caráter residencial, a concretização do novo modelo de ordenamento proposto assume dependência na viabilização de algumas propostas de ampliação do atual perímetro urbano, considerando-se, face à expressão territorial que observam, as propostas que incorrem numa ampliação de cerca de 33,6 ha das áreas que se pretendem ver futuramente associadas à instalação de unidades empresariais / industriais (Espaços de Atividades Económicas).

Este conjunto de propostas traduz-se, como referido, numa ampliação desta tipologia de espaços em cerca de 33,6 ha, sendo que as propostas que assumem uma maior expressão em termos territoriais se encontram diretamente associadas à ampliação da Zona Industrial de Vila Verde (Nascente) e da Zona Industrial de Oliveira do Bairro (Poente). Estas duas propostas oferecem relação direta com as manchas **126** e **136**, e observam uma abrangência territorial da ordem dos 13,5 ha e 11,5 ha, respetivamente, resultando, no seu conjunto, numa ampliação da ordem dos 25 ha.

O novo modelo de ordenamento considera igualmente algumas propostas de ampliação que assumem por destino a sua inclusão futura em solos que se pretendem associados à categoria de Espaços de Uso Especial. Este conjunto de propostas assume por objetivo primordial servir o enquadramento a

equipamentos de utilização coletiva e traduz-se, em termos globais, numa proposta de ampliação da ordem dos 3,7 ha (para além de outras superfícies territoriais que admitem esta tipologia de uso e que se encontram associadas a outras categorias de uso do solo), resultando assim da agregação das diferentes propostas de ampliação estabelecidas em torno do perímetro urbano da freguesia de Oliveira do Bairro um aumento do atual perímetro num valor próximo dos 83 ha.

A proposta de ampliação estabelecida em torno do atual perímetro urbano da freguesia de Oliveira do Bairro, observa assim uma fundamentação que se centra na dinâmica patenteada pela freguesia e, em particular, no núcleo urbano sede de concelho (cidade de Oliveira do Bairro), surgindo esta fundamentação reforçada na necessidade de promover uma colmatação da malha urbana já existente e sustentar igualmente o enquadramento de algumas preexistências de edificado que, embora se encontrem licenciadas, apresentam implantações que não se estão integradas no perímetro urbano presentemente estabelecido pelo Plano Diretor Municipal em vigor.

Tal como observado na generalidade das freguesias do concelho, os valores relativos à relação entres os espaços consolidados e os espaços descomprometidos, justificam essencialmente as propostas de ampliação do perímetro urbano.

A análise desenvolvida em torno da proposta de ampliação que se encontra diretamente associada à mancha **155**, permite de imediato sustentar que esta traduz e corresponde a uma intenção de promover a expansão e conformação do perímetro urbano na continuidade de um perímetro urbano já existente numa localização próxima do centro da sede de concelho, aproveitando-se para o efeito a existência na envolvente de uma malha urbana que apresenta um elevado nível de comprometimento, através de um espaço que se apresenta confinante com arruamento já infraestruturado. Esta ampliação possibilita assim um aproveitamento e rentabilização das infraestruturas já existentes e contribuir para a nucleação do aglomerado da cidade de Oliveira do Bairro, assim como a criação de uma nova área urbana estratégica para o processo de desenvolvimento urbanístico da sede de concelho.

A análise desenvolvida em torno das manchas **116** e **142** (Zona Industrial de Oliveira do Bairro - Norte), **128** (Zona Industrial de Vila Verde - Nascente), **136** e **137** (Zona Industrial de Oliveira do Bairro - Poente) e **152** (Zona Industrial de Oliveira do Bairro - Norte) permite inferir que estas propostas de ampliação / expansão das áreas que se encontram presentemente associadas a localizações onde se observa uma forte concentração de unidades empresariais / industriais, correspondendo, na íntegra, a propostas que se desenvolvem em articulação e na continuidade dos perímetros já existentes em torno destas áreas com apetência para funções de carácter industrial.

A viabilização destas propostas de expansão, para além de enquadrar inclusão destes solos na categoria de Espaços de Atividades Económicas, salvaguarda a necessidade de proceder a eventuais ampliações das unidades empresariais / industriais já existentes e instaladas nestas zonas industriais, garantindo igualmente as condições necessárias à instalação de novas unidades, uma vez que os atuais espaços existentes na freguesia observam já elevados níveis de ocupação.

Um outro conjunto de propostas de ampliação ao perímetro urbano que se encontra formalmente estabelecido no âmbito do Plano Diretor Municipal em vigor resulta da necessidade de proceder à introdução de algumas correções /

ampliações a este perímetro, assumindo estas propostas enquanto objetivo primordial enquadrar a criação e/ou ampliação de instalações afetas a equipamentos de utilização coletiva, assim como de alguns espaços verdes, resultando estas propostas na necessidade de expansão das superfícies territoriais que se pretende ver integradas na categoria de Espaços de Uso Especial.

Contam-se entre estas propostas de ampliação ao perímetro urbano que enquadram situações diretamente relacionadas com espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva as propostas relacionadas com a mancha **125**, que se apresenta relacionada com as preexistências de edificado associadas à Escola Básica do 1º Ciclo e jardim de infância de Vila Verde e à Zona de Apoio aos Equipamentos da Zona Desportiva do Vilaverdense, a mancha **133**, que se relaciona, ainda que não na sua totalidade com a Pista de Corta-Mato da ADERCUS, e a mancha **135**, que se apresenta diretamente associada à Santa Casa da Misericórdia de Oliveira do Bairro.

Fazem igualmente parte integrante deste conjunto de propostas a mancha **147**, que se apresenta parcialmente associada à Zona Desportiva dos Atómicos, e ainda a mancha **154**, que se apresenta parcialmente associada a solos abrangidos pelo Parque da Coinha.

Serão igualmente de considerar enquanto propostas integrantes deste grupo a mancha **156**, que abrange a Escola Secundária de Oliveira do Bairro, e também a mancha **157**, que assume correspondência com uma superfície territorial que se encontra associada às atuais instalações da Escola Básica do 1º Ciclo e jardim de infância de Oliveira do Bairro e respetiva zona destinada à ampliação destes equipamentos, estando igualmente associada à Zona de Apoio ao Parque dos Pinheiros Mansos.

Por último, será de se considerar como estando enquadrada neste conjunto de propostas a mancha **158**, sendo que esta superfície territorial se encontra associada às instalações da futura Escola Profissional, equipamento que já possui projeto aprovado e início de construção previsto num horizonte temporal de curto prazo.

Na freguesia de Oliveira do Bairro será igualmente de considerar a existência de um conjunto de manchas, nomeadamente as identificados com os números **115, 117, 118, 119, 120, 121, 124, 127, 129, 130, 131, 134, 138, 140, 140a, 141, 143, 144, 145, 148, 150, 151, 153, 159, 160 e 163**.

Este conjunto de manchas traduz, na sua generalidade, um conjunto de intenções que assume visa promover a expansão do atual perímetro urbano, numa continuidade do perímetro urbano em vigor, tendo por objetivo sustentar a conformação e/ou colmatação da malha urbana já existente e potenciar um aproveitamento e rentabilização das infraestruturas já existentes, assim como o enquadramento em perímetro urbano de algumas preexistências de edificado que se encontram já licenciadas e apresentam implantações que se desenvolvem ao longo de arruamentos já dotados de redes de infraestruturas.

Por último, carecem igualmente de consideração as propostas de ampliação que se apresentam formalizadas em torno das manchas **114, 122, 123, 124, 128, 132, 139, 146, 149, 161 e 162**. As ampliações propostas em torno dos solos abrangidos por este conjunto de manchas traduzem, na sua generalidade, um conjunto de propostas que assume enquanto objetivo a realização de pequenos acertos em torno do atual perímetro urbano que se encontra estabelecido pelo

Plano Diretor Municipal em vigor, sustentando assim a conformação deste mesmo perímetro com base na estrutura cadastral existente.

4. A PROPOSTA DA SEGUNDA REVISÃO DO PDM DE OLIVEIRA DO BAIRRO

4.1. O MODELO DE ORDENAMENTO

A proposta estabelecida no âmbito da segunda revisão do PDM de Oliveira do Bairro traduz, na sua essência, a correção e a introdução de ajustamentos no perímetro urbano do PDM que se encontra presentemente em vigor.

De facto, a presente proposta de revisão não resultará na ocorrência de quaisquer ruturas visíveis ou significativas sobre a realidade territorial concelhia. Trata-se essencialmente de uma proposta de ordenamento que assume uma forte relação com a ocupação já existente no território e que procura essencialmente, como referido, promover algumas correções e ajustamentos ao nível da definição das diversas categorias de espaço e de utilização dos solos.

O modelo de organização territorial proposto assume expressão gráfica na peça desenhada (Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação do solo) complementar do presente documento, estando estruturado em conformidade com o seguidamente exposto e em conformidade com a informação constante da legenda deste mesmo elemento desenhado.

O processo de classificação e de qualificação do solo no território concelhio resulta em conformidade com o que se encontra determinado na legislação em vigor, nomeadamente do disposto no Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, que estabelece o regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, na redação que lhe é conferida pelo Decreto-Lei n.º 46/2009 de 20 de fevereiro, e no Decreto Regulamentar n.º 11/2009 de 29 de maio, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo, bem como os critérios e as categorias de qualificação do solo rural e urbano, aplicáveis a todo o território nacional.

Neste enquadramento, o território do concelho de Oliveira do Bairro apresenta-se classificado em Solo Rural e Solo Urbano, em função do destino básico conferido aos solos que dele fazem parte integrante

A classificação operada em torno da realidade territorial concelhia apresenta-se complementada através de processo de qualificação dos solos. Toda a superfície territorial do concelho é qualificada funcionalmente, sendo que o solo urbano se apresenta igualmente qualificado em termos operativos.

Quadro 19 - Classificação e Qualificação do Solo - Modelo de Ordenamento

Classificação dos Solos	Qualificação dos Solos		
	Categorias Operacionais	Categorias Funcionais	Subcategorias Funcionais
Solo Rural		Espaços Naturais	
		Espaços Agrícolas	Produção Conservação
		Espaços Florestais	Produção Conservação
		Espaços Destinados a Equipamentos e Outras Estruturas Compatíveis	
		Espaços Afetos à Exploração de Recursos Geológicos	
Solo Urbano	Solo Urbanizado	Espaços Centrais	Nível I
			Nível II

Classificação dos Solos	Qualificação dos Solos		
	Categorias Operacionais	Categorias Funcionais	Subcategorias Funcionais
		Espaços Residenciais	
		Espaços de Atividades Económicas	
		Espaços de Uso Especial	
		Espaços Verdes	
	Solo Urbanizável	Espaços Centrais	Nível II
		Espaços Residenciais	
		Espaços de Atividades Económicas	
		Espaços de Uso Especial	
		Espaços Verdes	

Assim, e de acordo com o estabelecido no modelo de ordenamento proposto, a classificação funcional dos solos apresenta-se estruturada nas categorias seguintes, em conformidade com o constante do quadro que seguidamente se apresenta:

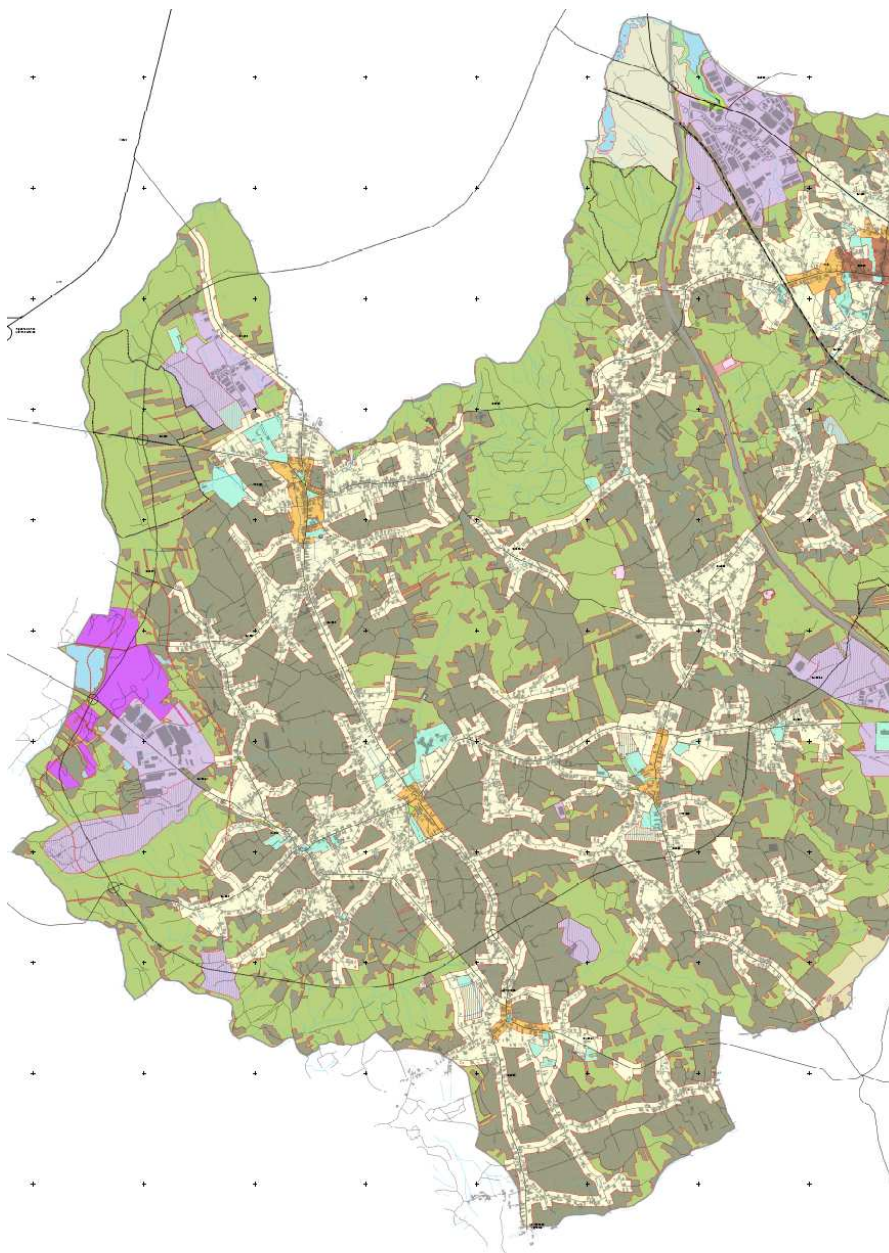


Figura 7 - Modelo de Ordenamento - Poente

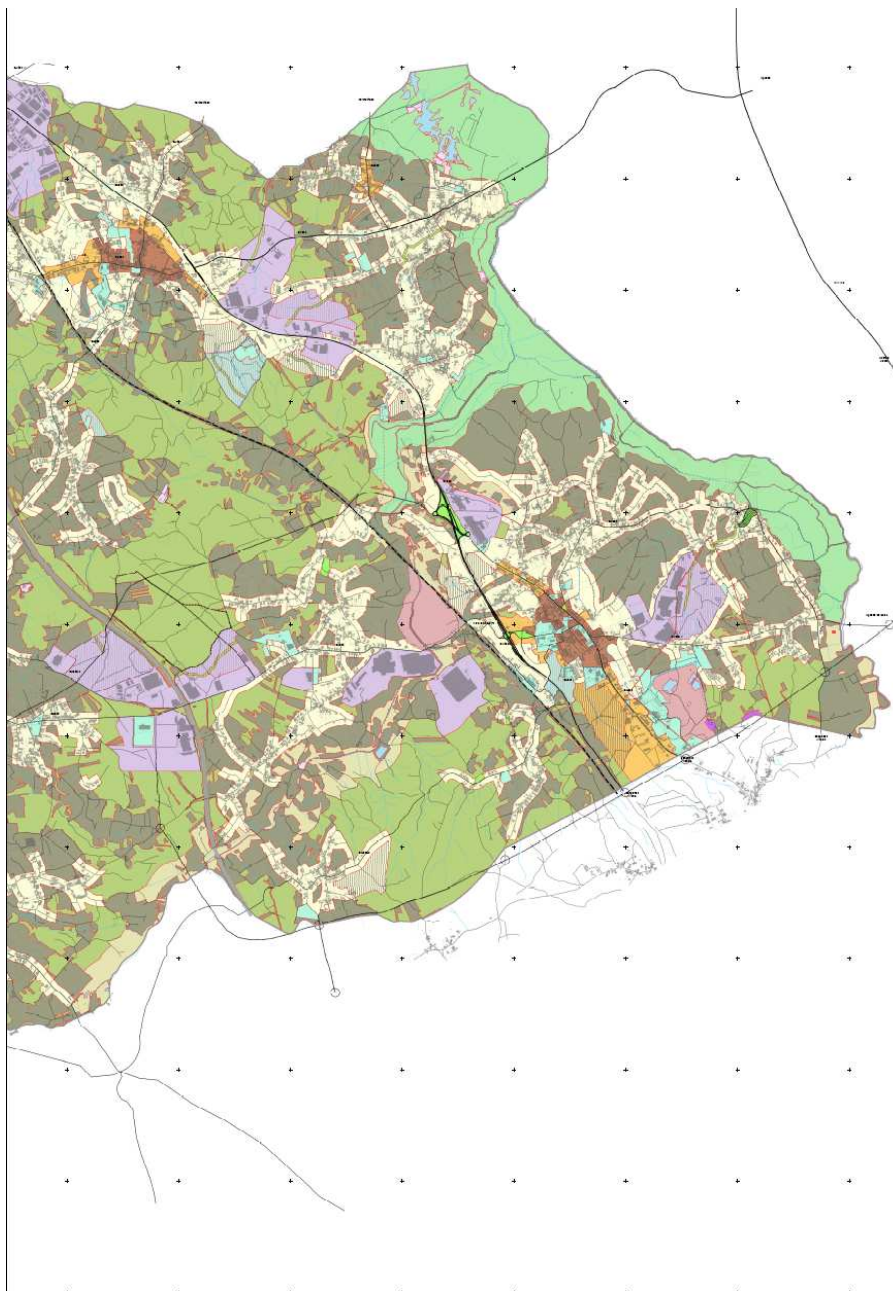


Figura 8 - Modelo de Ordenamento - Nascente

4.1.1. ESPAÇOS INTEGRADOS EM SOLO URBANO E URBANIZÁVEL

O modelo de organização territorial e de ocupação urbana apresenta-se fortemente orientado e condicionado pela estrutura viária, produzindo uma forma de povoamento contínuo mas que assume uma forma linear. Trata-se de uma ocupação característica deste tipo de territórios onde a topografia favorável associada às características de ruralidade gera uma ocupação linear ao longo das vias e sustenta a preservação dos interiores de “grandes quarteirões” agrícolas, onde em regra se desenvolve uma prática efetiva da atividade agrícola.

Como exemplo deste modelo de ocupação territorial podem referir-se as freguesias da Palhaça, e a União de Freguesias de Bustos, Troviscal e Mamarrosa. Estas duas Freguesias constituem um “continuum urbano” sustentado na presença de uma rede de arruamentos e estradas municipais que se apresentam interligadas entre si.

Este “continuum” só não assume uma maior expressão porque a barreira física da A1 separa o eixo das freguesias mais urbanas, designadamente as freguesias de Oliveira do Bairro e Oiã, e refletem a importância do eixo apoiado na EN 235 e na ligação à cidade de Aveiro.

A proposta de redefinição dos perímetros urbanos que se encontram associados a este tipo e modelo de ocupação urbana assumiu enquanto elemento de orientação as seguintes regras de base:

1. Consolidação e reforço das relações de continuidade dos perímetros urbanos, rentabilizando a infraestrutura viária já existente e a rede de infraestruturas urbanísticas realizadas. Não se trata de uma opção pelo linear contínuo, tratando-se apenas da compreensão de um modelo de ocupação existente e que se apresenta perfeitamente consolidado.
2. Para contrariar a monotonia das características de ocupação e para afirmar valores de identidade mais vinculados procurou-se, em cada sede de freguesia, sustentar a definição de uma área central onde, preferencialmente, se observe a instalação de funções diversificadas e se promova a execução e a dinamização de lugares de encontro e de sociabilidade.

Neste modelo urbano assume igual destaque o eixo Oiã - Oliveira do Bairro, cujo desenvolvimento e reforço foi apoiado na importância assumida pelo traçado da EN 235 e da relação que se encontra estabelecida com o pólo urbano de Aveiro. Este eixo corresponde a um eixo ao longo do qual se constata a presença dos principais pólos de desenvolvimento urbano do concelho, designadamente os aglomerados de Oliveira do Bairro e Oiã, sendo igualmente observada a presença do principal pólo empresarial / industrial do concelho, nomeadamente a Zona Industrial de Oiã.

4.1.1.1. ESPAÇOS CENTRAIS E ESPAÇOS RESIDENCIAIS

A diferenciação das categorias Espaços Centrais e Espaços Residenciais justifica-se pela afirmação das diferentes centralidades urbanas.

Constituem-se assim enquanto Espaços Centrais as realidades territoriais que correspondem às principais centralidades urbanas do município, com particular destaque, para a sede de concelho (Oliveira do Bairro), e onde se apresentam localizados os principais equipamentos de utilização coletiva as principais funções terciárias, assim como os lugares e os espaços de encontro e de sociabilidade.

Os solos que se encontram qualificados como Espaços Centrais compreendem os solos urbanizados (ou urbanizáveis) que denotam uma manifesta aptidão para a concentração de edificação, infraestruturas, equipamentos de apoio e população, assim como para uma crescente diversificação de atividades funcionais compatíveis com as funções urbanas dominantes.

Os Espaços Centrais delimitados ao nível do território concelhio assumem uma desagregação efetiva em duas subcategorias, Nível I e Nível II.

Os Espaços Centrais de Nível I apenas se enquadram em solo considerado como urbanizado, correspondendo à cidade de Oliveira do Bairro e à vila de Oiã, onde se apresentam já integradas as principais centralidades do município.

Os Espaços Centrais - Nível II assumem uma expressão territorial correspondente aos lugares centrais das restantes freguesias do concelho, que se assumem enquanto centralidades de segunda ordem no sistema urbano municipal.

Constituem-se enquanto Espaços Residenciais os espaços complementares aos Espaços Centrais, sendo estes caracterizados por uma menor diversidade funcional, onde é assumido um claro predomínio da função habitacional (embora se admitam outros usos compatíveis) e uma menor densidade de ocupação.

4.1.1.2. ESPAÇOS DE ATIVIDADES ECONÓMICAS

Os espaços integrados nesta categoria de solos compreendem as principais áreas destinadas instalação de unidades industriais / empresariais no território concelhio, apresentando-se essencialmente constituídos por áreas ocupadas e com aptidão para a localização de funções industriais, de armazenagem, de serviços e comércio.

Estes espaços apresentam-se territorialmente demarcados dos espaços urbanos, sendo de assumir, quando tal não acontece, a necessidade de assegurar o cumprimento de padrões de qualidade ambiental e regras de compatibilidade com a realidade territorial envolvente.

Estes solos integram as áreas industriais existentes, designadamente as zonas industriais de Bustos, Oiã, Oliveira do Bairro (Nascente e Poente), Palhaça, Silveiro e Vila Verde, assim como outros espaços, dispersos, e que não assumem em termos territoriais uma expressão digna de referência.

Incluem-se igualmente nesta categoria de uso do solo os novos espaços vocacionados para a instalação de novas unidades empresariais / industriais, designadamente, ao nível do aglomerado de Bustos na União das Freguesias de Bustos, Troviscal e Mamarrosa, e nas freguesias de Oiã, Oliveira do Bairro e Palhaça, assumindo esta última uma particular expressão, sobretudo quando se atende à proximidade que observa relativamente ao traçado da A17.

4.1.1.3. ESPAÇOS DE USO ESPECIAL

Os espaços integrados nesta categoria de solos assumem correspondência com áreas de dimensão relevante para as quais se encontra perspetivado um regime de uso, ocupação e transformação do solo, vocacionando-o para a instalação de equipamentos de utilização coletiva complementares e qualificadores dos espaços em que se inserem e dos próprios aglomerados urbanos.

Serão de integrar nesta categoria de solos os espaços destinados à instalação de usos afetos a programas de equipamentos de utilização coletiva, designadamente aqueles que, face ao carácter estruturante, dimensão e localização estratégica, serão entendidos enquanto elementos qualificadores do tecido e das próprias centralidades urbanas do município.

Serão de considerar como enquadradas nestes espaços as áreas onde se observe a concentração de equipamentos e de infraestruturas de apoio ao lazer e valorizadoras de modelos de sociabilidade urbana como áreas envolventes de equipamentos de utilização coletiva e parques de características assumidamente urbanas.

4.1.1.4. ESPAÇOS VERDES

Os espaços a integrar na categoria de Espaços Verdes observam correspondência com as áreas já associadas e que se pretendem ver futuramente afetas a funções de equilíbrio ecológico e que se destinam ao acolhimento de atividades de recreio e lazer ao ar livre, entre outras.

Estes espaços, face às características que observam, apresentam-se coincidentes com a estrutura ecológica municipal do concelho.

A tipologia de intervenções a admitir neste tipo de solos fomentará uma utilização sustentada e sustentável, sendo a filosofia de intervenção que se encontra subjacente a esta tipologia de solos, e sobretudo ao nível dos solos integrantes da estrutura ecológica municipal, a de preservação, conservação e proteção de áreas consideradas ecologicamente sensíveis, numa ótica de relação equilibrada e sustentada com a vida das comunidades locais.

Será de assegurar ao nível dos solos integrados nesta categoria o estabelecimento de medidas básicas e de parâmetros de ocupação e utilização do solo adequados à sua salvaguarda e valorização, assegurando a compatibilização das funções de proteção, regulação e enquadramento com os usos produtivo, o recreio e o bem-estar das populações a quem estes espaços se destinam.

O estabelecimento da estrutura ecológica municipal a assumir para o território concelhio resultará das orientações formalizadas no âmbito do Plano Regional de Ordenamento do Território do Centro (PROT-C), designadamente em matéria de Estrutura Regional de Proteção e Valorização Ambiental, enquadrando as diretrizes que se apresentam estabelecidas em torno dos corredores ecológicos secundários, constantes das normas específicas por domínio de intervenção (DI 77 a DI 81).

Será admissível nestes solos, sem prejuízo do cumprimento das condicionantes de ordem legal e dos respetivos regimes aplicáveis, a instalação de equipamentos e infraestruturas de apoio, sendo assumido, em termos regulamentares, o estabelecimento de um regime de edificabilidade fortemente condicionador à edificação neste tipo de solos.

4.1.2. ESPAÇOS INTEGRADOS EM SOLO RURAL

A classificação de áreas como solo rural decorre essencialmente da pretensão de regular o seu aproveitamento de uma forma sustentável e sustentada, tendo por base uma afetação a funções de produção agrícola, pecuária e florestal, exploração de recursos geológicos e produção de energias renováveis, salvaguardando complementarmente a conservação de recursos e valores naturais, ambientais, florestais, culturais e paisagísticos, entre outros.

A qualificação operada em torno destes solos surge sustentada através da sua integração em categorias e subcategorias definidas e objeto de regulamentação, tendo por base a sua compatibilização e conformação com as opções assumidas em planos de hierarquia superior, assumindo, no presente caso, uma articulação / compatibilização com as categorias de uso do solo que se encontram já estabelecidas no PDM em vigor, e que observam conformidade com o exposto ao longo das secções seguintes.

4.1.2.1. ESPAÇOS NATURAIS

Os solos integrados na categoria de Espaços Naturais integram a superfície do território concelhio que se encontra diretamente associada à Rede Natura 2000 e, em particular, ao Sítio da Ria de Aveiro, abrangendo igualmente a área integrada nos limites do Sítio RAMSAR - Pateira de Fermentelos.

Estes solos correspondem a espaços dotados de elevada sensibilidade ambiental e paisagística e que integram valores de natureza cultural, histórica,

paisagística e ambiental, associados à Rede Natura 2000 - ZPE da Ria de Aveiro (PTZPE0004), que, em termos territoriais, assume expressão na zona Norte e Nascente do concelho, assim como às margens dos Rios Cértima e Levira e da Pateira de Fermentelos, que se apresentam inseridos na Bacia Hidrográfica do Rio Vouga.

Os solos enquadrados nesta categoria de Espaços Naturais caracterizam-se pela presença de áreas constituídas por paisagens naturais, florestais ou agrícolas considerando-se estas enquanto unidades geográficas, ecológicas, ambientais e paisagísticas, resultantes da ação determinante do homem e da reação da natureza, sem deixar de se verificar o equilíbrio biológico, a estabilidade física e a dinâmica dos ecossistemas.

Estes solos apresentam-se na sua quase totalidade inseridos em Reserva Ecológica Nacional (REN) e em Reserva Agrícola Nacional (RAN), correspondendo genericamente a áreas onde se privilegia a proteção dos recursos e características naturais.

Não obstante o caráter de proteção e salvaguarda assumido pelo Plano em torno destes solos, será de assumir a utilização lúdico-turística compatível, admitindo-se igualmente a instalação de equipamentos e infraestruturas de interesse público, desde que salvaguardados os valores naturais existentes.

Serão igualmente de admitir nestes solos, ainda que a título excecional, a realização de edificações, desde que destinadas à instalação de programas de equipamentos com reconhecido interesse para a defesa e valorização do sistema biofísico, bem como de todo o património ecológico e paisagístico que se apresenta associado à Ria de Aveiro / Pateira de Fermentelos.

São passíveis de enquadramento nestas situações de exceção a realização de unidades museológicas, científicas e de divulgação e/ou observação da fauna e da flora, desde que estas cumpram e observem o posicionamento e as recomendações de todas as tutelas com jurisdição sobre a área, traduzidos em parecer com caráter vinculativo emitido pelas entidades competentes.

4.1.2.2. ESPAÇOS AGRÍCOLAS

Por força das características peculiares que observam, a qualificação operada em torno dos solos que se encontram qualificados como Espaços Agrícolas considerou a sua subdivisão em duas categorias, designadamente Espaços Agrícolas de Produção e Espaços Agrícolas de Conservação, observando este últimos solos um regime de utilização mais condicionado.

A abordagem em torno destas duas subcategorias de uso do solo que se encontram previstas no modelo de ordenamento proposto para o território concelho observam conformidade com que seguidamente se desenvolve.

Os solos que se encontram qualificados no modelo de ordenamento como Espaços Agrícolas de Produção compreendem o conjunto de solos que apresentam características adequadas ao desenvolvimento das atividades agrícolas, independentemente destas atividades resultarem de um sistema de exploração em regime intensivo, ou simplesmente, de atividades de suporte a

uma agricultura de complementaridade desenvolvida enquanto atividade secundária ou mesmo em regime de subsistência.

Os solos qualificados e que fazem parte integrante desta categoria de uso do solo integram a globalidade dos solos que se apresentam integrados no regime da RAN, bem como os solos que, embora não se encontrem dotados com este estatuto de proteção legal, se assumem como solos onde deve ser salvaguardado e incentivado o desenvolvimento de ações capazes de dinamizar as práticas agrícolas.

Tendo em consideração as características que apresentam, estes solos assumem enquanto destino preferencial o desenvolvimento das atividades agrícolas, agropecuária e pecuária, sendo no entanto de admitir outros usos que, apesar de não criarem situações de incompatibilidade com a utilização preferencial que em torno deles se encontra prevista, podem ser encarados como usos complementares, neles se incluindo as atividades industriais associadas à produção agrícola, florestal, queijarias, pecuária e agropecuária, aproveitamento de recursos geológicos e energéticos e atividades turísticas, de lazer e culturais, entre outras.

O regime de edificabilidade a admitir nesta tipologia de solos deverá assumir um caráter de exceção, devendo restringir-se apenas a edifícios de suporte a atividades rurais e, em particular, às atividades que observam relação direta com as atividades e/ou práticas agrícolas, podendo no entanto, e ainda que a título excepcional, admitir-se a instalação de outro tipo de atividades que contribuam para a diversificação e reforço da base económica concelhia e que pela sua natureza apenas possam ser instaladas nestes solos.

Os restantes solos integrados nesta categoria, designadamente os solos qualificados como Espaços Agrícolas de Conservação assumem correspondência com o conjunto de solos que manifestam aptidão agrícola, mas que se encontram integrados na Zona de Proteção Especial da Ria de Aveiro.

De acordo com o modelo de ordenamento inicialmente estabelecido, estes solos apresentavam-se inicialmente qualificados como Espaços Naturais, tendo esta qualificação sido alterada por imposição da Direção Regional de Agricultura e Pescas do Centro (DRAPC), uma vez compreendem as áreas que se apresentam enquadradas no perímetro do emparcelamento rural do Cértima, dentro dos limites do Aproveitamento Hidro-agrícola do Vouga, constituindo, de certa forma, unidades de paisagem agrícola que devem ser salvaguardadas.

A delimitação destes solos observa conformidade com o que se encontra representado na Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação do Solo, para eles se pretendendo promover, numa perspetiva de manutenção das características presentemente existentes em torno destes solos a manutenção das culturas praticadas, promovendo a qualidade ecológica de toda a área que se encontra associada a estes projetos.

Será assim de prever que os usos admitidos nos solos qualificados como Espaços Agrícolas de Conservação assumam uma componente mais restritiva do que o que se encontra previsto relativamente aos restantes espaços agrícolas do concelho, uma vez que os usos a admitir nestes solos estarão sempre inequivocamente associados ao desenvolvimento de atividades agrícolas e ocupações com finalidade agrícola, por forma a potenciar o aproveitamento agrícola destes solos e a sustentabilidade da paisagem e dos valores naturais que se encontram de certa forma associados a estes solos, pelo que serão estes solos objeto de uma regulamentação diferenciada da formulada ao nível dos

solos integrados em Espaços Agrícolas de Produção, procurando-se desta forma assegurar a proteção dos valores que neles se encontram identificados.

4.1.2.3. ESPAÇOS FLORESTAIS

Tendo em consideração os diversos aspetos e características que estão diretamente associadas aos solos qualificados no modelo de ordenamento proposto para o território concelhio como Espaços Florestais, entendeu-se que poderia haver lugar à sua desagregação em duas subcategorias, subcategorias estas que, tal como observado para os Espaços Agrícolas, assumem respetivamente as designações de Espaços Florestais de Produção e Espaços Florestais de Conservação, e aos quais se associam regimes de utilização claramente distintos.

A abordagem desenvolvida em torno destas duas subcategorias de uso do solo, cuja expressão territorial observa conformidade com o que se encontra representado na Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação do Solo observa conformidade com a abordagem que seguidamente se desenvolve.

O conjunto de solos que se apresenta qualificado como Espaços Florestais de Produção assume correspondência com as áreas que se apresentam ocupadas por povoamentos florestais, matos, áreas ardidas de povoamentos florestais, áreas de corte raso, assim como os terrenos improdutivos e/ou estéreis do ponto de vista da existência de comunidades vegetais e de acordo com a classificação do Plano de Defesa da Floresta e do Plano Regional de Ordenamento Florestal do Centro Litoral e respetiva delimitação das sub-regiões Gândara Norte e Entre Vouga e Mondego.

Para a qualificação desta categoria de uso do solo importa considerar o seu ordenamento setorial, sendo de assumir enquanto objetivo fundamental a necessidade de assegurar a sua função ecológica, de proteção e de produção, podendo eventualmente aí haver lugar ao desenvolvimento de outras atividades, desde que estas sejam entendidas como atividades complementares e não fomentem ou potenciem a criação de situações de incompatibilidade com os usos dominantes previstos e admitidos para este tipo de solos.

Tal como anteriormente estabelecido para os solos que se apresentam qualificados como Espaços Agrícolas, a edificabilidade nos solos qualificados como Espaços Florestais de Produção deverá observar um caráter excecional e ser limitada à edificação de suporte a atividades económicas que se encontrem associadas à valorização dos recursos naturais, ambientais, culturais e paisagísticos e/ou à promoção da multifuncionalidade dos espaços rurais, podendo no entanto admitir-se a instalação de outras atividades capazes de assumir um contributo ao nível da diversificação e reforço da base económica concelhia e que, pela natureza que apresentam, apenas possam ser instaladas em espaços florestais.

O conjunto de superfícies territoriais que se encontra qualificada como Espaços Florestais de Conservação constitui-se como um conjunto de superfícies de certa forma complementares das anteriormente consideradas e assume correspondência com uma área do território municipal que se encontra parcialmente integrada na Reserva Ecológica Nacional (REN), designadamente na tipologia “Áreas com Risco de Erosão”, e numa faixa do território concelhio

que corresponde ao Corredor Ecológico do Vouga, conforme definido no PROF do Centro Litoral.

Estes solos representam, para além do potencial florestal que observam, um importante valor do património natural do município, contribuindo para a diversidade biológica dos habitats, das espécies da flora e da fauna e das paisagens.

A identificação dos solos que se encontram qualificados como Espaços Florestais de Conservação, assim como a delimitação que a eles se encontra associada observa conformidade com o que se encontra representado na Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação do Solo, sendo o uso e ocupação destes solos, assim como o respetivo regime de edificabilidade que a eles estarão associados definidos no regulamento do Plano.

Desenvolvendo-se estes solos em estreita articulação com as principais linhas de água do concelho, e em, particular ao longo do Rio Cértima, será de assumir o estabelecimento de uma regulamentação diferenciada da desenvolvida para os Espaços Florestais de Produção, procurando-se desta forma contribuir de forma efetiva para a manutenção da diversidade biológica dos habitats, das espécies de fauna e flora que neles se encontram presentes, assim como das próprias paisagens.

4.1.2.4. ESPAÇOS DESTINADOS A EQUIPAMENTOS E OUTRAS ESTRUTURAS COMPATÍVEIS

Os solos destinados a Equipamentos e a outras Estruturas compatíveis com o solo rural assumem correspondência com áreas de dimensão relevante e para as quais se perspetiva um regime de uso, ocupação e transformação do solo vocacionando-o para a instalação de equipamentos de utilização coletiva como campos de jogos, parques de afeto ao recreio e ao lazer e outras estruturas de apoio.

A localização periférica que estes solos apresentam relativamente aos aglomerados não motivou a necessidade e, mesmo, o sentido, da sua integração no perímetro urbano. No entanto, estes espaços assumem uma forte relação com o aglomerado urbano, e correspondem a importantes lugares de encontro e de sociabilidade urbana, neles podendo ser eventualmente admitida a possibilidade de criação de pequenos edifícios e/ou infraestruturas de apoio à função principal por eles exercida.

4.1.2.5. ESPAÇOS AFETOS À EXPLORAÇÃO DE RECURSOS GEOLÓGICOS

Os espaços integrados nesta categoria de uso do assumem por destino a exploração de recursos minerais e geológicos do solo e subsolo.

Nos espaços afetos à exploração de recursos geológicos é admissível a instalação de unidades industriais afetos à atividade de transformação de inertes extraídos da área objeto de exploração, desde que enquadrados em projetos e planos de exploração, com indicação dos posteriores projetos ambientais de requalificação paisagística.

Será igualmente de admitir nestes solos a instalação de atividades associadas à prospeção, pesquisa e exploração de recursos geológicos, nomeadamente depósitos minerais, recursos hidrominerais e recursos geotérmicos, assim como a instalação de indústrias e/ou atividades diretamente associadas à transformação das matérias-primas extraídas.

4.1.3. UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO

Na sequência do modelo de ordenamento estabelecido para o concelho e da classificação e qualificação do solo operadas no âmbito da segunda revisão do Plano Diretor Municipal, e avaliadas as opções estratégicas, assim como as políticas municipais que têm vindo a ser assumidas em matéria de dinamização da estrutura empresarial concelhia, houve lugar a uma reformulação do modelo de ordenamento inicialmente formalizado, nomeadamente ao nível dos solos que se pretendiam ver qualificados como Espaços de Atividade Económica.

Resultou da reformulação do modelo de ordenamento uma diminuição efetiva das áreas qualificadas como Espaços de Atividade Económica, tendo sido considerada enquanto opção estratégica qualificar apenas os solos que, de um ponto de vista da dinâmica económica municipal, serão potencialmente assumidos como concretizáveis ao longo do período previsto para a vigência do Plano.

Foram neste contexto de revisão do Plano equacionados alguns cenários que enquadravam eventuais necessidades futuras de Espaços de Atividade Económica num horizonte temporal de curto prazo, tendo para o efeito sido delimitadas algumas Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPGs). As superfícies territoriais abrangidas por estas UOPGs observam uma relação direta com os Espaços de Atividade Económica já existentes e previstos para o concelho, ficando desta forma salvaguardadas eventuais necessidades associadas à ampliação dos pólos empresariais / industriais que se encontram já delimitados.

A concretização destas UOPGs será operacionalizada em função das dinâmicas empresariais futuras e/ou através do seu enquadramento em projetos de âmbito intermunicipal, sendo disso exemplo a Zona Industrial da Palhaça, que oferece uma estreita relação de proximidade com o traçado da A17 e com áreas que se apresentam já associadas a Espaços de Atividade Económica nos concelhos vizinhos de Aveiro e Vagos.

Em conformidade com a estrutura de ordenamento proposta para o território concelhio, as Unidades Operativas de Planeamento e Gestão em causa encontra-se já devidamente delimitadas e assumem as designações seguintes:

1. UOPG 1 - Zona Industrial da Palhaça - Norte;

2. UOPG 2 - Zona Industrial da Palhaça - Sul;

3. UOPG 3 - Zona Industrial de Vila Verde - Nascente;

4. UOPG 4 - Zona Industrial de Oiã - Poente.

Todas as Unidades Operativas de Planeamento e Gestão consideradas observarão objetivos claramente definidos, sendo estes devidamente articulados com o Regulamento do Plano.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Da avaliação preliminar efetuada no presente Relatório tornou-se possível concluir que, nos anos de vigência do atual PDM, o concelho de Oliveira do Bairro assistiu a um desenvolvimento assinalável, não apenas em termos urbanísticos, mas também em termos sociais e económicos.

Passados mais de uma década da entrada em vigor do PDM, reconhece-se que o Plano apresenta várias insuficiências, algumas que advêm de incorreções de ordem material, assim como outras, que observam um carácter de maior estruturância e que derivam fundamentalmente da evolução das perspetivas de desenvolvimento económico e social que se pretendem ver concretizadas no concelho num futuro próximo.

Constata-se que ao longo do período de vigência do Plano não houve lugar à concretização da totalidade dos objetivos propostos, nem todas as ações / estratégias definidas no âmbito do mesmo e que têm vindo a observar continuidade desde a entrada em vigor do primeiro PDM do concelho de Oliveira do Bairro. Ainda assim pode-se sustentar que os objetivos inicialmente estabelecidos observaram um nível de execução que se pode considerar como sendo elevado.

A adequação ao novo quadro legal em matéria de instrumentos de gestão territorial e a compatibilização com o PROT-C constitui-se, por si, só como um motivo que consubstancia a necessidade de revisão do Plano.

De facto, as alterações introduzidas ao nível da programação do solo, a necessidade de definição de uma estrutura ecológica municipal, a maior consciencialização sobre as questões de ordem económica, social e ambiental, são matérias que requerem uma nova estratégia de intervenção ao nível dos processos de planeamento e de gestão do território.

No que se refere à dinâmica urbanística do concelho, pode-se concluir que os níveis de execução dos perímetros urbanos apresentam elevados índices de concretização, não só ao nível dos perímetros que se encontram diretamente afetos aos espaços urbanos, mas também ao nível dos que se encontram diretamente associados à presença da estrutura empresarial / industrial no território concelhio.

Esta inferência é de resto sustentada no cumprimento das orientações que se encontram estabelecidas em sede de PROT-C, designadamente ao nível da orientação expressa no ponto ii da alínea a) do n.º 2 da Norma Específica de Base Territorial TG.9, sendo que a execução das áreas urbanas consolidadas e legalmente comprometidas apresenta um valor superior a 70% dos perímetros urbanos estabelecidos no PDM que se encontra presentemente em vigor.

Perante os níveis de execução observados, que traduzem de certa forma uma dinâmica urbanística sustentada no modelo de ocupação linear característico do território concelhio, torna-se importante proceder à correção da mancha urbana, tendo em vista uma maior nucleação dos aglomerados urbanos, da rede de acessibilidades locais e, sempre que possível, da estrutura fundiária preexistente.

Foi com base neste contexto que houve lugar à reformulação do atual modelo de organização territorial do concelho, enquadrando-se em termos territoriais, uma forte aposta na consolidação dos perímetros urbanos e assumindo-se igualmente uma aposta manifesta na criação de novos perímetros compatíveis com a atividade empresaria / industrial que em muito tem vindo a contribuir para o desenvolvimento socioeconómico do concelho.

A redefinição do modelo de organização territorial e a sua estruturação futura, estabelecida com base na qualificação e classificação dos solos teve por base o atual enquadramento legal em matéria de regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, sendo igualmente assumida a premissa de enquadramento da proposta com o disposto no ponto iii) da alínea a) do n.º 2 da Norma Específica de Base Territorial TG.9 do PROT-C.

A nova proposta de ordenamento, fruto do quadro de dinâmicas de desenvolvimento regionais e do carácter geoestratégico da sua localização, o município de Oliveira do Bairro vê o seu papel reforçado no seio da Região Centro.

É evidente que as pressões de ocupação serão imensas e, por isso, o modelo de ordenamento proposto para o território concelhio procura estabelecer um equilíbrio entre o edificado e o não edificado, que não coloque em causa a qualidade de vida urbana que alguns concelhos como Oliveira do Bairro ainda podem e conseguem oferecer.

Não é tarefa fácil nem objetivamente concreta proceder a uma comparação entre dois instrumentos de gestão territorial elaborados em períodos e sob contextos totalmente diferenciados. No entanto, é possível identificar e sistematizar um conjunto de ideias gerais que ajudam a perceber a evolução do processo de planeamento e de ordenamento do território de Oliveira do Bairro em dois momentos distintos.

De facto, comparar os Planos Diretores Municipais de 1995 e de 2015 não será tarefa que faça algum sentido, sobretudo quando se atende ao facto que as circunstâncias e orientações em que um e outro foram elaborados são totalmente diferentes. Em todo o caso, entende-se importante o registo de algumas ideias centrais:

1. O processo de delimitação da Reserva Ecológica Nacional obedeceu a critérios totalmente díspares. A Reserva Ecológica Nacional no Concelho foi agora redelimitada com base num conjunto de orientações enquadradas no espírito do Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de março. Após a delimitação da “REN Bruta” foram elaborados os cadernos de exclusão que seguiram também novas orientações. Nesta fase do processo técnico de elaboração do Plano foram elaboradas as propostas de exclusão, sobrepondo a REN Bruta ao perímetro urbano proposto, apresentando a respetiva fundamentação para as áreas já integradas no perímetro urbano do PDM em vigor e para as propostas de expansão do PDMOLB 2014. O resultado final traduz a importância do sistema biofísico no Concelho uma vez que cerca de 18,38 % do seu território se encontra integrado e sujeito ao regime da Reserva Ecológica Nacional.
2. O processo de delimitação da Reserva Agrícola Nacional obedeceu, também, a novos critérios. A Reserva Agrícola Nacional no Concelho foi agora redelimitada com o apoio e acompanhamento das Entidades competentes. O resultado final revela que 2659,37 hectares do seu território se apresentam integrados e sujeitos ao regime da Reserva Agrícola Nacional, o que assume

correspondência, em termos relativos, a cerca de 30,45 % da área total do concelho.

O Solo Urbano, como é natural, registou também algumas alterações, sendo no entanto de referir de forma expressa, que estas observam enquadramento nos critérios e orientações que se encontram determinados no âmbito do PROT-C.

Independentemente dessa análise mais pormenorizada, e anteriormente formalizada, importa registar algumas ideias orientadoras:

1. A proposta de modelo de ordenamento do PDMOLB 2015 não se constitui como uma proposta que possa ser classificada como “expansionista”, uma vez que, mais do que prever a execução de novas áreas de expansão, a preocupação principal do plano teve por base a consideração de duas premissas que podem e devem ser entendidas como estruturantes:
 - a) Integrar no perímetro urbano as franjas edificadas, relativamente estruturadas pela estrutura de arruamentos, caminhos e características da propriedade. Pretende-se, mais do que expandir, estruturar e conformar o território ocupado com preexistências de edificado, conferindo-lhe, progressivamente características de espaço urbano qualificado e articulado com o centro e as principais centralidades urbanas do concelho.
 - b) Manter, apesar desse aparente crescimento de espaço urbano pela integração dessas áreas, o modelo urbano de baixa densidade e de forte relação com o sistema biofísico e com o mundo e as práticas rurais que se encontram ainda presentes no território concelhio.
2. Embora se reconheça que o espaço urbano estabelecido no âmbito do PDM em vigor não se apresenta ainda totalmente esgotado, a verdade é que o seu grau de execução e de comprometimento é significativo. Refere-se ainda, que existem significativas áreas, que se desenvolvem na contiguidade dos principais aglomerados, que embora se encontrem urbanisticamente ocupadas, não evidenciam ainda uma estruturação e uma qualificação de espaço urbano. Por este motivo, estas áreas foram integradas em perímetro urbano e aguardam a execução de processos de requalificação, estruturação e reconversão urbanística. Verifica-se portanto que a área de expansão proposta no âmbito da segunda revisão do PDM assume um valor da ordem dos 169,15 ha, o corresponde a cerca de 7,4 % do perímetro urbano do PDM em vigor. No entanto, uma avaliação da relação observada entre as áreas de expansão e as áreas de retração permite sustentar que a área de ampliação efetiva do perímetro urbano é de cerca de 45,17 ha, correspondendo esta superfície territorial a cerca de 1,98 % da área do perímetro urbano estabelecido pelo PDM em vigor.
3. Os Espaços de Atividade Económica estabelecidos pelo PDM em vigor oferecem igualmente um elevado nível de comprometimento, resultando esta dinâmica em grandes dificuldades para o Município, nomeadamente ao nível da capacidade de oferta de terrenos infraestruturados ou com capacidade de receber a dinâmica e a tendência de procura por parte de novos investidores e de novos investimentos. Verifica-se portanto que a área de expansão associada a Espaços de Atividade Económica proposta no âmbito da segunda revisão do PDM assume um valor da ordem dos 202,5 ha (o que em termos de avaliação da relação observada entre as áreas de expansão e as áreas de retração permite sustentar que a área de ampliação efetiva do perímetro industrial é de cerca de 198,3 ha), sendo complementarmente salvaguardadas eventuais necessidades futuras nesta matérias, nomeadamente através da

delimitação de algumas Unidades Operativas de Planeamento e Gestão. A proximidade do território concelhio a novos fatores de localização e de mudança, como o Porto de Aveiro, a Linha do Norte, a A17 e o nó da A1 e a dinâmica empresarial crescente, visível na procura por parte de novos investimentos, constituem realidades que devem ser potenciadas. O acréscimo da área com vocação para receber as atividades económicas, embora significativo, é ajustado às dinâmicas atuais e esperadas e em grande parte incorporado num projeto de âmbito Intermunicipal, no qual se enquadra a ampliação da Zona Industrial da Palhaça.

4. O modelo de ordenamento formalizado no âmbito do PDMOLB 2015 contempla igualmente ao nível dos Espaços de Uso Especial o estabelecimento de propostas estruturantes para o desenvolvimento do concelho, assumindo uma aposta efetiva na criação de novas áreas afetas à localização de novos equipamentos de utilização coletiva e, complementarmente, o enquadramento de áreas que sustentem a ampliação de alguns dos equipamentos de utilização coletiva que se encontram já presentes no território concelhio.

Em termos sumários pode-se inferir que os Espaços Urbanos que fazem parte integrante do PDM em vigor apresentam níveis de ocupação / comprometimento superiores a 70 %. Esta constatação, se, por um lado, revela uma dinâmica de ocupação significativa, por outro, sugere a necessidade de se repensar a delimitação dos novos espaços urbanos, sobretudo quando se atende ao caráter estruturante e estruturador assumido pelos novos fatores de localização.

No que diz diretamente respeito às áreas vocacionadas para receber estruturas empresariais e atividades económicas, pode-se constatar que estas observam um aumento em termos de superfície que se traduz num valor relativo da ordem dos 49,2 %. O valor em causa não pode nem deve ser observado e avaliado numa perspetiva estritamente quantitativa, mas sim enquanto valor que traduz de forma efetiva a estruturação da resposta a uma dinâmica económica de procura crescente e que, certamente, se intensificará por força dos fatores indutores de mudança já referenciados.

Considerados estes pressupostos e análises anteriormente formalizadas, torna-se lícito sustentar que a proposta estabelecida no âmbito do PDMOLB 2015 se enquadra e responde aos desafios e orientações definidas em sede de **PROT-C**, em especial nas **ii) e iii) da alínea a) do n.º2 da TG.9**, relativamente à proposta de ordenamento, nomeadamente no que diz respeito à nova proposta de delimitação do perímetro urbano / industrial, salvaguardando sempre a defesa do equilíbrio entre o modelo de ocupação e o sistema biofísico, assumido como uma das principais orientações estratégicas que sustentaram a filosofia de elaboração do presente plano.