



CÂMARA MUNICIPAL DE
OLIVEIRA DO BAIRRO

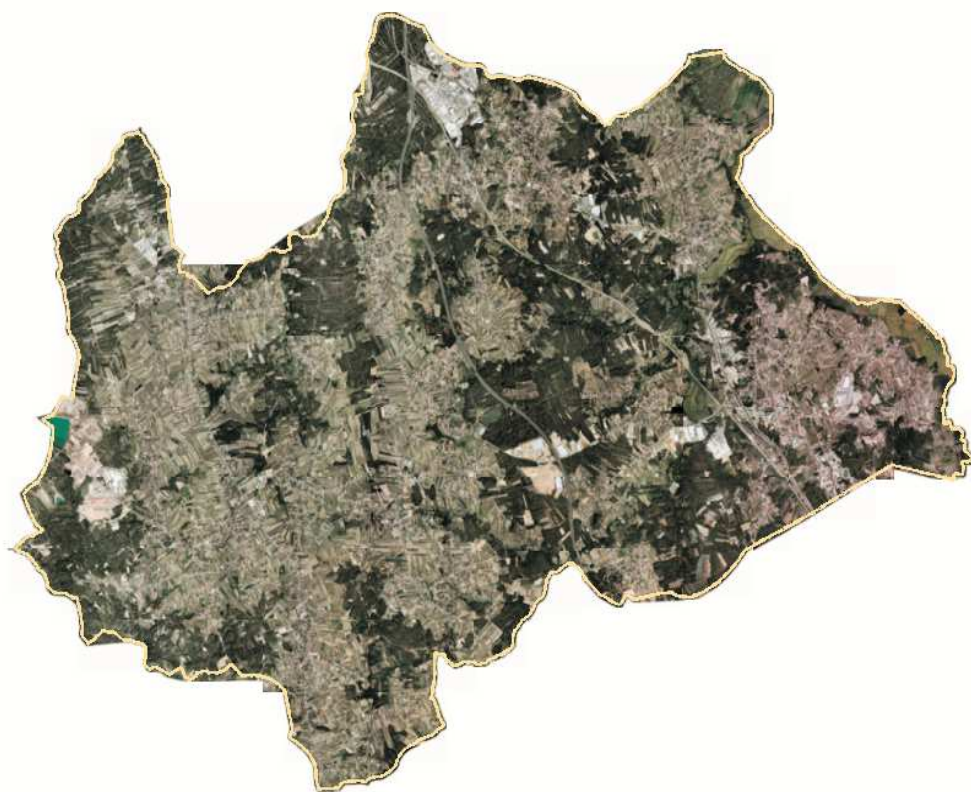


2ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE OLIVEIRA DO BAIRRO

- ESTUDOS SETORIAIS DE
CARACTERIZAÇÃO -
HABITAÇÃO

MAIO 2015

VOLUME
II.6.4



ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	3
2. AVALIAÇÃO DO PARQUE HABITACIONAL EM 2011	4
2.1. Caracterização dos Edifícios	5
2.2. Parque Habitacional por Época de Construção	7
2.3. Parque Habitacional por Tipo de Uso	9
2.4. Alojamentos	10
2.5. Dinâmica Construtiva	11
2.6. Gestão Urbanística	12
2.7. Condições por Alojamento	14
3. SÍNTESE CONCLUSIVA	16

BIBLIOGRAFIA

ÍNDICE DE QUADROS

Quadro 1 – Número de Edifícios (1991-2011)	4
Quadro 2 – Quadro Resumo das Características Gerais do Parque Habitacional do Concelho de Oliveira do Bairro (2011) ..	4
Quadro 3 – Número de Edifícios nas Freguesias de Oliveira do Bairro	5
Quadro 4 – Número de Alojamentos por Edifício (2011)	6
Quadro 5 – Número de Pavimentos por Edifícios e Freguesias (2011)	7
Quadro 6 – Edifícios Segundo a Data de Construção (2011)	8
Quadro 7 – Número de Edifícios a Requalificar no Âmbito do Recenseamento Habitacional do Concelho de Oliveira do Bairro	9
Quadro 8 – Edifícios por Tipo de Utilização (2001-2011)	9
Quadro 9 – Variação de Alojamentos nas Freguesias e no Concelho de Oliveira do Bairro (1991, 2001, 2011)	10
Quadro 10 – Alojamentos por Tipo de Ocupação no Concelho de Oliveira do Bairro (2011)	11
Quadro 11 – Alojamentos por Proprietário (2011)	11
Quadro 12 – Variação do Número de Licenças Concedidas (1998/2007)	12
Quadro 13 – Operações Urbanísticas Solicitadas por Freguesia (2002-2004)	13
Quadro 14 – Evolução Anual das Operações Urbanísticas	13
Quadro 15 – Alojamentos Segundo as Condições Existentes (2011)	15
Quadro 16 – Potencialidades e Constrangimentos do Concelho	17

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 – Evolução do Número de Edifícios nas Freguesias e no Concelho de Oliveira do Bairro (1991, 2001, 2011)	6
Figura 2 – Edifícios Segundo a Data de Construção	8
Figura 3 – Evolução do Número de Licenças Emitidas (1998-2007)	12
Figura 4 – Edifícios Segundo a Existência de Recolha de Resíduos Sólidos Urbanos no Concelho de Oliveira do Bairro (2011)	15

1. INTRODUÇÃO

O presente relatório incide sobre a caracterização do parque habitacional do concelho de Oliveira do Bairro, assumindo por propósito a criação de um documento de suporte à fundamentação e orientação no desenho de uma política para o setor da habitação no concelho.

Tendo por base este pressuposto, procedeu-se a uma análise do parque habitacional existente no território concelhio, tendo esta análise assumido por base a informação estatística disponibilizada pelo Instituto Nacional de Estatística, assim como o conjunto de elementos informativos que se encontram associados ao Recenseamento Habitacional do concelho elaborado pela própria Câmara Municipal de Oliveira do Bairro.

As análises desenvolvidas em torno do parque habitacional concelhio assumiram assim como objetivo primordial a identificação das suas carências qualitativas e quantitativas e sustentar a constituição de uma situação de referência de base ao estabelecimento das políticas futuras a empreender no território municipal, no sentido de contribuir de forma efetiva para a melhoria da qualidade de vida da população.

2. AVALIAÇÃO DO PARQUE HABITACIONAL EM 2011

Oliveira do Bairro, concelho do distrito de Aveiro, integra o agrupamento de concelhos da Sub-região do Baixo Vouga da Região Centro, sendo constituído por quatro freguesias, Oiã, Oliveira do Bairro, Palhaça, e a recentemente criada freguesia que resultou da agregação das freguesias de Bustos, Troviscal e Mamarrosa e que assume presentemente a designação de União das Freguesias de Bustos, Troviscal e Mamarrosa.

Apresentando o concelho uma forte relação de proximidade a duas grandes cidades, nomeadamente as cidades de Aveiro e Coimbra, Oliveira do Bairro detém, por esta razão, uma posição geoestratégica, nomeadamente no acesso a um conjunto de bens, serviços e grandes equipamentos, despertando o interesse empresarial e industrial no sentido de se instalarem no concelho.

Tendo por base os dados referentes aos Censos de 2011, existiam nesta ano censitário no concelho de Oliveira do Bairro 9042 edifícios, representando este parque edificado cerca de 0,8% e 6,0% do quantitativo total dos edifícios existentes na Região Centro e na Sub-Região do Baixo Vouga, respetivamente, registos estes que se mantêm de resto inalterados relativamente ao observado para o ano censitário de 2001.

Todavia, e apesar do concelho de Oliveira do Bairro, no conjunto do Baixo Vouga, registar um número menor de edifícios, assume a quarta posição em termos de dinâmica construtiva ao nível dos concelhos que integram o Baixo Vouga, apresentando um registo de 104 edifícios.

A evolução observada relativamente à variação do número de edifícios entre 2001 e 2011 revela que o concelho de Oliveira do Bairro observou uma variação positiva da ordem dos 18,8%, conseguindo superar, em termos relativos, o incremento de edifícios verificado ao nível da Região Centro e do Baixo Vouga, que apresentaram em idêntico período registos de crescimento de, respetivamente, 12,1% e 12,7%. O aumento relativo do número de edifícios que ocorreu no concelho no último período inter censitário, em relação ao período compreendido entre 1991 e 2001, foi de cerca de 10 pontos percentuais.

Quadro 1 – Número de Edifícios (1991-2011)

Área Geográfica	N.º de Edifícios			Variação (1991/2001)	Variação (2001/2011)
	1991	2001	2011		
Região Centro	912108	992321	1111952	8,8	12,1
Baixo Vouga	117918	133042	149921	12,8	12,7
Concelho de Oliveira do Bairro	7020	7614	9042	8,5	18,8

Fonte: INE, Censos 1991, 2001, 2011 (www.ine.pt)

Através da informação disponibilizada no quadro que seguidamente se apresenta, pode constatar-se que o parque edificado, ao nível das freguesias do concelho se apresenta essencialmente 54,7% do total de edifícios do concelho, constituindo-se a freguesia da Palhaça como sendo aquela que apresenta um menor número de edifícios nas quatro freguesias consideradas, com um registo da ordem dos 11,6%.

Quadro 2 – Quadro Resumo das Características Gerais do Parque Habitacional do Concelho de Oliveira do Bairro (2011)

Indicador	Concelho	UFBTM	Oiã	Oliveira do Bairro	Palhaça
Edifícios	9042	3046	2802	2142	1052
Alojamentos	11324	3317	3624	3147	1236
Habitantes	23028	6429	7722	6250	2627
Famílias	8441	2357	2790	2348	946
Hab. / Fam.	2,73	2,72	2,77	2,66	2,78
Fam. / Alojamentos	0,75	0,71	0,77	0,75	0,77
Aloj. / Edifícios	1,25	1,09	1,29	1,47	1,17
Dens. Construtiva	103,6	34,89	106,5	94,8	105,2
Dens. Alojamento	129,7	38,00	137,8	139,2	123,6

Fonte: INE, Censos 2011 (www.ine.pt)

Através da leitura da informação constante do quadro apresentado, será ainda de realçar a relação observada ao nível do número de alojamentos e o número de edifícios, a qual resulta num registo de 1,25 alojamentos por edifício. A expressão assumida por este indicador traduz a existência de um valor médio de um alojamento por edifício, o que permite inferir de que nos encontramos na presença de um concelho que se apresenta manifestamente caracterizado por uma ocupação sustentada num claro predomínio da presença de tipologias unifamiliares.

A freguesia de Oliveira do Bairro, pelo carácter de sede de concelho que observa, constitui-se como sendo a freguesia que maior relação observa ao nível deste indicador, registando de acordo com os elementos estatísticos disponibilizados um valor de 1,47 alojamentos por edifício. No entanto, e apesar de se ter assistido num passado recente a uma transição das tipologias de edificado, com a construção de edifícios de tipologia plurifamiliar em detrimento das tipologias unifamiliares, sobretudo nas zonas centrais dos principais aglomerados urbanos do concelho, o predomínio das formas de ocupação sustentadas na presença das tipologias unifamiliares continua a ser notório.

A análise em torno da informação constante do quadro apresentado permite ainda concluir que a freguesia do concelho que reflete uma maior expressão em termos de densidade de alojamentos é a freguesia de Oliveira do Bairro, enquanto que a posição de liderança ao nível do indicador “densidade construtiva” é assumido pela freguesias de Oiã.

2.1. CARACTERIZAÇÃO DOS EDIFÍCIOS

Como anteriormente referido, existiam no território concelhio 9042 edifícios, de acordo com os dados estatísticos constantes dos Censos de 2011, traduzindo-se este registo num crescimento de cerca de 19% relativamente ao anteriormente observado no ano censitário anterior, nomeadamente em 2001.

A “nova” freguesia do concelho (União das Freguesias de Bustos, Troviscal e Mamarrosa) constitui-se presentemente como sendo a freguesia do concelho que maior número de edifícios apresenta, com um registo inclusivamente superior ao observado para as duas freguesias onde a urbanidade se faz sentir de forma mais notória, nomeadamente as freguesias de Oliveira do Bairro e de Oiã.

Esta posição de liderança assumida por esta “nova” freguesia resulta unicamente do facto de se ter verificado uma agregação de três das seis freguesias anteriormente existentes no concelho, nomeadamente as freguesias de Bustos, Troviscal e Mamarrosa, pelo que esta leitura, apesar de válida em função das unidades geográficas em análise, não traduz de forma alguma a expressão e a distribuição do parque de edifícios no território concelhio

Quadro 3 – Número de Edifícios nas Freguesias de Oliveira do Bairro

Unidade Geográfica	Nº de Edifícios			Variação (%)	
	1991	2001	2011	1991/2001	2001/2011
UFBTM	2486	2610	3046	4,98	16,7
Oiã	2015	2229	2802	10,62	25,71
Oliveira do Bairro	1666	1825	2142	9,54	17,37
Palhaça	853	950	1052	11,37	10,74
Concelho	7020	7614	9042	8,46	18,75

Fonte: INE, Censos 1991, 2001, 2011 (www.ine.pt)

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

Ainda através da leitura dos elementos informativos constantes deste quadro e da figura apresentados, pode inferir-se que a totalidade das freguesias do concelho assistiram a um incremento do seu número de edifícios ao

longo do último período intercensitário, compreendido entre 2001 e 2011, mantendo-se assim a dinâmica de crescimento observada no período intercensitário anterior (1991-2001)

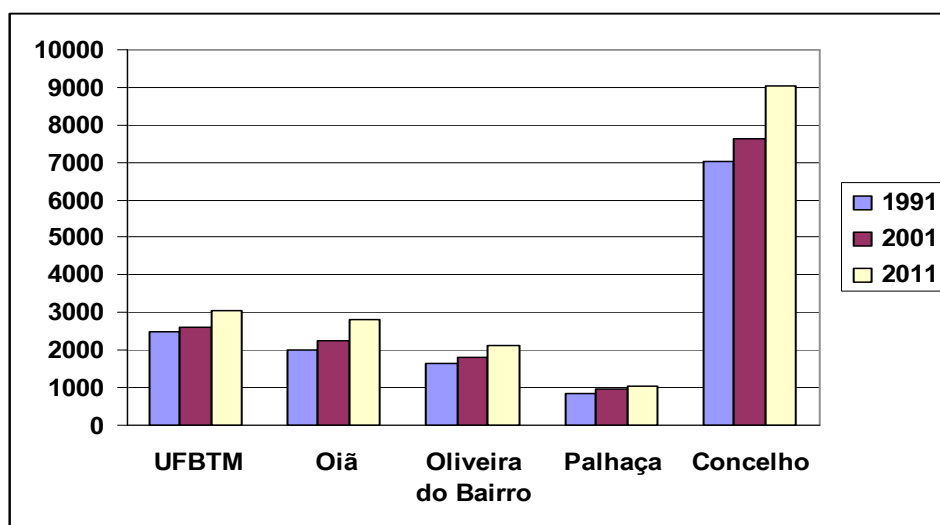


Figura 1 – Evolução do Número de Edifícios nas Freguesias e no Concelho de Oliveira do Bairro (1991, 2001, 2011)

Fonte: INE, Censos 1991, 2001, 2011 (www.ine.pt)

Esta dinâmica de crescimento assume uma particular expressão na freguesia de Oiã, que registou ao longo deste último período intercensitário um significativo crescimento do seu número de edifícios. Com um crescimento absoluto de 573 edifícios ao longo deste período, a que corresponde uma variação da ordem dos 25,7%, a freguesia assume de facto uma posição de liderança ao nível deste indicador, suplantando mesmo a freguesia sede de concelho, não sendo alheio a esta situação o facto de Oiã apresentar uma estreita relação de proximidade com a cidade de Aveiro.

Da análise dos elementos informativos constantes dos quadros que seguidamente se apresentam torna-se possível concluir que a tipologia de edificado predominante no concelho assenta sobretudo na presença de edifícios de tipologia unifamiliar, embora se possa considerar que a tipologia multifamiliar assuma já alguma expressão, apresentando, no ano censitário de 2011, um registo da ordem dos 9 pontos percentuais.

Os edifícios associados a tipologias multifamiliares existentes no concelho encontram-se essencialmente concentrados nas freguesias Oiã e de Oliveira do Bairro. Uma análise desagregada desta constatação permite inferir que a freguesia de Oiã apresenta 142 edifícios com 2 a 6 alojamentos por edifício, sendo este registo superior ao observado para a freguesia de Oliveira do Bairro, que possui apenas 105 edifícios com estas características.

Quadro 4 – Número de Alojamentos por Edifício (2011)

Edifícios	Concelho	UFBTM	%	Oiã	%	Oliveira do Bairro	%	Palhaça	%
1 Alojamento	8500	2943	34,6	2614	30,8	1955	23,0	988	11,6
2 a 6 Alojamentos	404	97	24,0	142	35,1	105	26,0	60	14,9
7 a 12 Alojamentos	132	6	4,5	44	33,3	78	59,1	4	3,0
13 ou + alojamentos	6	0	0,0	2	33,3	4	66,7	0	0,0

Fonte: INE, Censos 2011 (www.ine.pt)

Esta ocorrência traduz seguramente a atratividade da freguesia de Oiã e a dinâmica urbanística que nela se tem vindo a assistir num passado recente, não sendo alheio a este fenómeno a proximidade que Oiã apresenta relativamente ao concelho vizinho e à cidade de Aveiro, assumindo-se assim a freguesia de Oiã como uma localização preferencial à construção de edifícios de tipologia multifamiliar, tendencialmente, face ao número de alojamentos considerado por edifício, com 3 pisos.

Uma análise centrada em torno dos edifícios que possuem entre 7 e 12 alojamentos permite no entanto concluir que a freguesia de Oliveira do Bairro apresenta um parque edificado com estas características que assume uma maior expressão do que o observado na freguesia de Oiã.

De facto, foram identificados na freguesia de Oliveira do Bairro 78 edifícios com estas características, enquanto que em Oiã apenas resultou a identificação de 44 unidades. A presença de uma maior número de edifícios com estas características, tendencialmente associados a um número de pisos mais elevado, resulta seguramente da conjugação de dois factores que se entendem como determinantes, designadamente o papel de núcleo urbano polarizador assumido pela sede de concelho, e o facto do preço dos solos destinados a construção ser mais elevado, fruto da centralidade que a cidade de Oliveira do Bairro apresenta.

Como anteriormente referido, torna-se possível concluir que são os edifícios com 1 e 2 pisos que assumem uma maior expressão no concelho de Oliveira do Bairro, representando estes edifícios cerca de 90,9% do total do parque edificado existente e recenseado no ano censitário de 2011, a eles se encontrando claramente associadas as tipologias de habitação unifamiliar nas suas diversas formas (isolada, geminada ou em banda).

Quadro 5 – Número de Pavimentos por Edifícios e Freguesias (2011)

Edifícios	Concelho	UFBTM	%	Oiã	%	Oliveira do Bairro	%	Palhaça	%
1 Pavimento	4118	1518	36,86	1324	32,2	782	19,0	494	12,0
2 Pavimentos	4103	1409	34,34	1178	28,7	1038	25,3	478	11,7
3 Pavimentos	589	112	19,02	211	35,8	196	33,3	70	11,9
4 ou + Pavimentos	232	7	3,02	89	38,4	126	54,3	10	4,3

Fonte: INE, Censos 2011 (www.ine.pt)

A construção em altura representa apenas cerca de 9,1%, correspondendo este valor a um registo de 821 edifícios com 3 ou mais pisos, os quais se apresentam maioritariamente concentrados nas freguesias de Oliveira do Bairro e Oiã, o que pode de resto depreender-se através da leitura dos elementos informativos constantes do quadro que se apresenta e confirma algumas das inferências anteriormente formuladas.

De facto estas duas freguesias assumem uma posição de liderança quando se fica a análise em torno dos edifícios com 3 ou mais pisos, os quais se encontram, em regra, associados a edifícios de tipologia multifamiliar. Resulta da interpretação dos dados contidos no quadro apresentado que se assiste a uma maior presença de edifícios com 3 pisos na freguesia de Oiã, com 211 edifícios, enquanto que na freguesia de Oliveira do Bairro apenas se identifica a presença de 196 edifícios com este número de pisos.

Com 4 ou mais pisos estamos na presença de uma relação inversa, ou seja, a freguesia de Oliveira do Bairro assume uma posição de liderança. Com um parque edificado constituído por 126 edifícios com 4 ou mais pisos, a freguesia de Oliveira do Bairro assume de facto uma maior representatividade ao nível deste indicador, uma vez que a freguesia de Oiã, apesar de possuir já um significativo número de edifícios, apenas apresenta um registo de 89 edifícios com 4 ou mais pisos.

2.2. PARQUE HABITACIONAL POR ÉPOCA DE CONSTRUÇÃO

Se a qualidade dos alojamentos se apresenta, por um lado, relacionada com o seu grau de conservação, com o nível de conforto e modernização, também se encontra, por outro lado, relacionada com a idade que estes mesmos alojamentos apresentam.

Torna-se assim importante, no contexto presente, analisar a evolução da dinâmica construtiva observada ao longo dos últimos anos, designadamente, e em concreto, no que se refere aos alojamentos familiares ocupados como residência habitual, uma vez que através deste parâmetro se pode indicar o grau de atratividade e as dinâmicas socioeconómicas que se encontram instaladas num determinado local.

No sentido de conseguir avaliar a evolução da dinâmica construtiva registada no concelho num passado recente, recorreu-se aos elementos estatísticos que se encontram disponibilizados, constando estes do quadro e do gráfico que seguidamente se apresentam. Através da leitura e análise dos elementos informativos disponibilizados pode facilmente constatar-se que o parque habitacional do concelho de Oliveira do Bairro se encontra algo envelhecido, resultando esta inferência do facto de se constatar ao nível do território concelhio a presença de um significativo número de edifícios (cerca de 38 %) com idade de construção superior a 30 anos (1971 - 1990).

Quadro 6 – Edifícios Segundo a Data de Construção (2011)

Unidade Geográfica	Antes de 1919	(1919/1945)	(1946/1970)	(1971/1990)	(1991/2011)
UFBTM	96	282	717	1156	795
Oiã	42	185	668	907	1000
Oliveira do Bairro	71	142	422	721	786
Palhaça	18	36	250	431	317
Concelho	227	645	2057	3215	2898

Fonte: INE, Censos 2011 (www.ine.pt)

Tendo em consideração este facto, será expetável que a política habitacional municipal possa ser merecedora de uma profunda reflexão, designadamente em torno das questões diretamente relacionadas com a tipologia de intervenções a desenvolver ao nível do parque edificado, sobre as diversas formas de atuação, e também ao nível da definição das diferentes prioridades envolvidas na implementação desta mesma política.

Pode no entanto aferir-se que ao longo do último período intercensitário, compreendido entre 2001 e 2011, foram construídos no concelho de Oliveira do Bairro 1428 novos edifícios, os quais representam um aumento de cerca de 19 pontos percentuais relativamente ao último ano censitário então considerado.

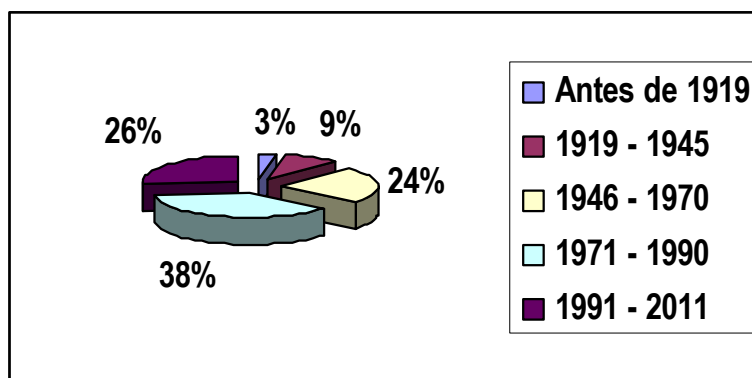


Figura 2 – Edifícios Segundo a Data de Construção

Fonte: INE, Censos 2011 (www.ine.pt)

O período de maior significância em termos de dinâmica construtiva no território concelhio decorreu ao longo do período compreendido entre as décadas de 70 e de 90, podendo mesmo assumir-se que a década de 70 viria a representar um ponto de viragem, nomeadamente no que se refere ao número de edifícios construídos, podendo esta dinâmica assumir justificação no facto de ter sido ao longo deste período que se assistiu a um significativo investimento na construção por parte dos emigrantes com origem no concelho de Oliveira do Bairro.

Ao nível das freguesias do concelho, a freguesia de Oiã constitui-se como sendo a freguesia que apresenta ao longo dos últimos anos, e em termos absolutos, uma maior dinâmica em termos de edificado, não sendo alheio à ocorrência desta dinâmica a proximidade que a freguesia oferece relativamente ao concelho vizinho de Aveiro e o consequente acesso a um conjunto de bens e serviços mais alargado, assim como a um pólo empregador que apresenta um mercado de trabalho seguramente maior e mais diversificado do que se observa no concelho de Oliveira do Bairro.

No âmbito do Recenseamento Habitacional do concelho, desenvolvido internamente pelos serviços técnicos do município, encontra-se prevista para o concelho de Oliveira do Bairro a requalificação de 147 edifícios. Este

registo corresponde a cerca de 2% do edificado existente no território concelho, sendo de assinalar que este parque habitacional apresenta, na sua globalidade, datas de construção anteriores a 1950.

Quadro 7 – Número de Edifícios a Requalificar no Âmbito do Recenseamento Habitacional do Concelho de Oliveira do Bairro

		UFBTM	Oiã	Oliveira do Bairro	Palhaça
Edifícios	N.º	2610	2229	1825	950
Edifícios a requalificar	N.º	81	17	20	29
	%	3,1	0,8	1,1	3,1

Fonte: Câmara Municipal de Oliveira do Bairro, 2008 – Recenseamento Habitacional do Concelho de Oliveira do Bairro

A este contingente de edifícios acresce ainda um conjunto de 90 edificações, cuja requalificação se entende igualmente como necessária, estando este conjunto habitacional diretamente associado a habitações de cariz social.

Este programa observará uma maior incidência e visibilidade nas zonas do concelho em torno da Mamarrosa e do Troviscal, uma vez que se traduzirá numa requalificação efetiva de, respetivamente, 3,7 % e 4,8%, do total de edifícios existente nas áreas correspondentes à área de jurisdição administrativa destas duas antigas freguesias do concelho.

2.3. PARQUE HABITACIONAL POR TIPO DE USO

No concelho de Oliveira do Bairro os edifícios que se encontram associados a um uso exclusivamente residencial assumem um predomínio claro, traduzindo-se a sua presença num registo que, em termos relativos, corresponde a cerca de 89,8% do total de edifícios existente no concelho. Constata-se ainda a presença, e com alguma expressão, de edifícios associados a um uso parcialmente residencial (9,4%), o que se verifica sobretudo nas freguesias de Oiã e de Oliveira do Bairro.

Quadro 8 – Edifícios por Tipo de Utilização (2001-2011)

Unidade Geográfica	Edifícios							
	Principalmente residenciais						Principalmente não residenciais	
	Total		Exclusivamente residenciais		Parcialmente residenciais			
	2001	2011	2001	2011	2001	2011	2001	2011
UFBTM	2610	3046	2433	2603	162	424	15	19
Oiã	2229	2802	2110	2670	116	112	3	20
Oliveira do Bairro	1825	2142	1670	1886	142	236	13	20
Palhaça	950	1052	857	962	86	74	7	16
Concelho	7614	9042	7070	8121	506	846	38	75

Fonte: INE, Censos 2001, 2011 (www.ine.pt)

Afigura-se igualmente merecedor de uma referência expressa o facto de se ter assistido ao longo do período intercensitário em análise a um crescimento exponencial dos usos afetos a um uso parcialmente residencial na área da União das Freguesias de Bustos, Troviscal e Mamarrosa. De facto, assistiu-se ao longo deste período a um crescimento absoluto da ordem dos 262 edifícios com estas características funcionais, traduzindo-se esta variação, em termos relativos, a um crescimento da ordem dos 162 pontos percentuais.

A dinâmica observada nesta freguesia poderá assumir explicação no facto da área de jurisdição desta nova freguesia do concelho ter resultado da agregação de três das anteriores freguesias do concelho (Bustos, Troviscal e Mamarrosa) que apresentavam maiores índices de ruralidade e que terão ao longo deste período assistido a uma terciarização da sua economia de base local, com efeitos notórios ao nível do redirecionamento funcional do seu parque edificado.

Em rigor, esta ocorrência deve-se sobretudo ao facto de ser nesta freguesia que se constata a presença de um maior número de edifícios multifamiliares e também de aí se concentrar um maior número de atividades associadas às funções de comércio e serviços, as quais coexistem, em inúmeras situações, com a função residencial.

O valor remanescente, que assume uma expressão pouco significativa, de apenas 0,88 pontos percentuais, observa relação direta com a presença de edifícios afetos a funções de carácter industrial.

2.4. ALOJAMENTOS

São considerados enquanto alojamentos os alojamentos familiares clássicos para o uso residencial, os alojamentos familiares não clássicos, como as barracas, as casas de madeira e instalações móveis e os alojamentos coletivos (hotéis e convivências) à data do recenseamento.

Tendo por base estes pressupostos, pode-se dizer que existiam no concelho de Oliveira do Bairro, à data do último censo, realizado em 2011, um total de 11324 alojamentos e 9042 edifícios, o que se traduz na existência de uma relação de 1,25 alojamentos/edifício. Esta relação ilustra certa forma a existência de um valor médio de um alojamento por edifício, como referido anteriormente, indiciando, uma vez mais, que o concelho de Oliveira do Bairro ainda apresenta uma estrutura edificada que se caracteriza sobretudo por uma forte presença de edifícios de tipologia unifamiliar.

Apesar de estarmos na presença de um concelho onde se assiste a um predomínio claro dos edifícios de tipologia unifamiliar, assistiu-se a um ligeiro crescimento do número de alojamentos por edifício ao longo do último período intercensitário em análise, estando este compreendido entre os anos censitários de 2001 e 2011.

Através da leitura e análise da informação constante do quadro que se apresenta, pode-se concluir que, relativamente ao ano censitário de 2001, se observou um acréscimo de 28,8% do número total de alojamentos existentes no concelho, constatando-se que são as freguesias de Oliveira do Bairro e de Oiã, pela atratividade que exercem, as freguesias do concelho em que se registou uma variação ao nível deste indicador que assume uma maior expressão.

Quadro 9 – Variação de Alojamentos nas Freguesias e no Concelho de Oliveira do Bairro (1991, 2001, 2011)

Unidade Geográfica	Alojamentos			Variação (%)	
	1991	2001	2011	1991/2001	2001/2011
Bustos	2526	2805	3317	11,0	18,3
Oiã	2042	2595	3624	27,1	39,7
Oliveira do Bairro	1849	2381	3147	28,8	32,2
Palhaça	873	1014	1236	16,2	21,9
Concelho	7290	8795	11324	20,6	28,8

Fonte: INE, Censos 1991, 2001, 2011 (www.ine.pt)

Através da informação constante do quadro apresentado, pode aferir-se sobre as principais características do parque habitacional presente no concelho à data dos últimos Censos, cuja realização teve lugar em 2011. Assim, e tendo em consideração o total de alojamentos existentes no território concelhio, pode afirmar-se que 99,6% destes alojamentos correspondiam a alojamentos clássicos. Da análise desenvolvida torna-se igualmente possível sustentar que do total de alojamentos recenseados, 1513 apresentavam-se vagos e 1419 afetos a uma utilização sazonal.

Os 24 alojamentos familiares não clássicos identificados aquando da realização do último censo assumiam uma representatividade de cerca de 0,2 % do total de alojamentos recenseados no concelho, sendo de salientar uma diminuição de 55% deste tipo de alojamentos relativamente ao que havia sido identificado aquando do censo anterior, realizado em 2001.

Quadro 10 – Alojamentos por Tipo de Ocupação no Concelho de Oliveira do Bairro (2011)

Tipo de Alojamentos	Valor Absoluto	Valor Relativo (%)
N.º Total de Alojamentos	11324	100
Alojamentos Familiares	11307	99,8
Alojamentos Familiares Clássicos	11283	99,6
Residência habitual	8351	74,0
Uso sazonal	1419	12,6
Vagos	1513	13,4
Alojamentos Não Clássicos	24	0,2
Alojamentos Coletivos	17	0,2

Fonte: INE, Censos 2011 (www.ine.pt)

Apesar da situação observada não ser considerada crítica, deverá ser devidamente equacionada aquando da formulação de uma programação habitacional que integre estratégias com vista a melhoria das condições de habitabilidade e da qualidade de vida das populações.

Os alojamentos coletivos, que compreendem os hotéis e convivências, não assumem igualmente uma expressão digna de referência, representando no ano censitário de 2011, cerca de 0,2 % do total de alojamentos identificado no concelho de Oliveira do Bairro.

Importa assim, conhecer qual a realidade dos alojamentos de uso sazonal e de segunda habitação. Saber quem são os proprietários, quais as suas localizações, pois associada à sazonalidade das áreas residências, encontram-se sempre associados alguns problemas sociais, os quais devem ser precavidos.

Quadro 11 – Alojamentos por Proprietário (2011)

Unidade Geográfica	Alojamentos familiares clássicos de residência habitual	Proprietário ou coproprietário	%	Proprietário em regime de propriedade coletiva de cooperativa de habitação	%	Arrendatário ou subarrendatário	%	Outras situações	%
Oliveira do Bairro	8351	7027	84,1	48	0,6	789	9,4	487	5,8

Fonte: INE, Censos 2011 (www.ine.pt)

De acordo com os dados estatísticos referentes aos Censos de 2011, constata-se que no concelho de Oliveira do Bairro 84 % dos residentes se apresentavam como proprietários do alojamento em que residiam, situação que se assume claramente como dominante, constatando-se apenas a existência de um contingente de 9,4 % dos residentes que se encontra em situação de arrendamento ou subarrendamento.

2.5. DINÂMICA CONSTRUTIVA

A informação constante da figura que seguidamente se apresenta sintetiza os dados referentes à evolução do número de fogos licenciados em construções novas para habitação familiar para o concelho de Oliveira do Bairro no período compreendido entre 1998 e 2007.

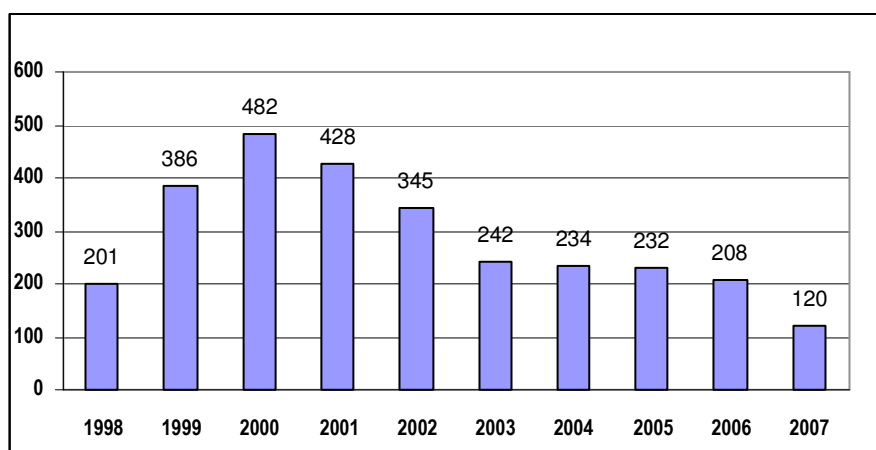


Figura 3 – Evolução do Número de Licenças Emitidas (1998-2007)

Fonte: Câmara Municipal de Oliveira do Bairro, 2007 – Caracterização do Concelho de Oliveira do Bairro

Em 2007, o número de licenças emitidas pela Câmara Municipal de Oliveira do Bairro foi de 120, representando este valor um decréscimo da ordem dos 92 pontos percentuais, comparativamente com o número de licenças então emitido no início do período considerado.

Quadro 12 – Variação do Número de Licenças Concedidas (1998/2007)

Unidade Geográfica	N.º de licenças concedidas (%)								
	1998/1999	1999/2000	2000/2001	2001/2002	2002/2003	2003/2004	2004/2005	2005/2006	2006/2007
Concelho	92	24,9	-11,2	-19,4	-29,9	-3,3	-0,9	-10,3	-42,3

Fonte: Câmara Municipal de Oliveira do Bairro, 2007 – Caracterização do Concelho de Oliveira do Bairro

Da análise da informação constante do quadro apresentado, pode observar-se e enfatizar-se a dinâmica de decréscimo do número de licenças concedidas a partir do ano de 2000, e com particular relevância para o período compreendido entre 2006/2007, no decurso do qual se registou uma significativa diminuição do número de licenças emitidas, que se traduziu numa variação negativa da ordem dos 42 pontos percentuais.

O período em que se verificou a ocorrência de um registo de crescimento mais significativo em termos de processo de licenciamento assume correspondência com o período compreendido entre 1998 e 2000, onde ocorreu um registo de 201 licenças emitidas em 1998 que foi largamente superado em 2000, com um total de 482 licenças emitidas. O número total de licenças emitido entre o início de 1998 e o final de 2000 totalizou 1069 novas licenças, o que não deixa de ser significativo.

Carece ainda de realce, no presente contexto, que, desde a década de 80, se tem vindo a assistir a uma diminuição da dinâmica de construção de edifícios no território concelhio. Este dado, quando comparado com o aumento da população que tem vindo a ser observado ao longo deste período, pode evidenciar, por um lado, uma quebra na dinâmica de construção, ou, por outro lado, uma tendência para a construção de edifícios de tipologia plurifamiliar, sobretudo quando se atende ao facto que o crescimento do número de famílias e do número dos alojamentos familiares foi superior ao número de edifícios.

2.6. GESTÃO URBANÍSTICA

No período compreendido entre 2002 e 2004, pode-se constatar que, de entre as 534 operações urbanísticas solicitadas, a freguesia de Oia foi a que maior procura observou, uma vez que a esta freguesia se encontram associados cerca de 33,3% do total dos pedidos então instruídos. Por oposição, e em idêntico período, a freguesia da Palhaça registou um valor manifestamente inferior, correspondendo apenas a cerca de 10,7% dos pedidos de licenciamentos e autorizações de operações urbanísticas então tramitados.

Quadro 13 – Operações Urbanísticas Solicitadas por Freguesia (2002-2004)

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 – Caracterização do Concelho de Oliveira do Bairro

Tendo por base os dados constantes do quadro que seguidamente se apresenta, pode-se inferir que, ao nível do território concelhio, cerca de 75% do total das operações urbanísticas solicitadas foram concretizadas.

Quadro 14 – Evolução Anual das Operações Urbanísticas

Ano	Operações urbanísticas solicitadas	Operações urbanísticas emitidas	Operações urbanísticas concretizadas (%)
2002	197	152	77,16
2003	165	134	81,21
2004	172	117	68,02
Total	534	403	75,47

Fonte: Câmara Municipal de Oliveira do Bairro, 2007 – Caracterização do Concelho de Oliveira do Bairro

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.

A freguesia de Oiã, apesar de se constituir ao longo destes últimos 3 anos como sendo a freguesia que registou um maior número de operações urbanísticas emitidas, com valores acima dos 30 pontos percentuais, registou, entre 2003 e 2004, uma quebra na ordem do 5% comparativamente com o número de operações ocorrido 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 Oiã, 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 viria a registar uma forte queda em 2004, apresentando um registo que assume uma expressão bastante reduzida, com apenas 10 operações urbanísticas emitidas ao longo deste ano, valor um pouco inferior ao registado nos anos anteriores, nomeadamente os anos de 2002 e 2003, onde se observaram registo de, respetivamente, 15 e 19 operações urbanísticas emitidas.

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 de Oliveira do Bairro que regista os valores 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.

Tendo em consideração a população residente em cada uma das freguesias do concelho, podem ser estabelecidas as seguintes inferências:

- Do total de operações urbanísticas solicitadas ao longo do período compreendidos entre 2002 e 2004, a área do concelho correspondente a anteriormente designada freguesia do Troviscal foi a que registou maior percentagem de pedidos por habitante (2,7%), sendo secundada pela freguesia de Oiã, com idêntico valor, enquanto que, a área do concelho que registou um maior número de pedidos de operações urbanísticas por habitante foi a área correspondente a anteriormente designada freguesia da Mamarrosa (2,2%), precedida da freguesia de Oliveira do Bairro, com um registo de 2,4 pontos percentuais;
- Da totalidade das operações urbanísticas emitidas ao longo do período que decorreu entre 2002 e 2004, a freguesia de Oiã, em conformidade com os valores globais observados, assume-se como sendo a freguesia que apresenta um maior número de operações urbanísticas emitidas por habitante (2,13%), seguida da área do concelho correspondente à anteriormente designada freguesia de Bustos, com 2,10%. A área correspondente à antiga freguesia da Mamarrosa continua a ser a área do concelho onde se regista uma menor percentagem de operações urbanísticas atribuídas por habitante (1,5%), precedida de Oliveira do Bairro, onde se observa um registo de 1,6% de operações urbanísticas emitidas por habitante;
- Carece de destaque a situação observada na freguesia de Oliveira do Bairro (sede de concelho), que, apesar de ser a segunda freguesia do concelho ao nível dos indicadores “número de população residente” e “operações urbanísticas emitidas”, se assume como sendo a penúltima na relação direta entre estas duas componentes (população residente / operações urbanísticas), designadamente ao longo do período em questão.

A par da iniciativa particular, referenciada às operações urbanísticas anteriormente descritas, serão ainda de considerar as intervenções urbanísticas promovidas pelo município, nomeadamente no que diz respeito à constituição, formalização e implementação de operações de loteamento.

Este tipo de iniciativa interfere de forma direta com o uso e ocupação do solo e, por inerência, com o planeamento e ordenamento do território concelhio, sendo que a maior interferência dos “loteamentos municipais” se encontra diretamente associada à criação de áreas devidamente adequadas à instalação da atividade industrial / empresarial, e não ao nível da criação de novas áreas associadas a uma componente sustentada na presença da função residencial e funções complementares que a ela se encontram geralmente associadas.

No que se encontra diretamente relacionado com os loteamentos promovidos em áreas urbanas, constata-se que no período compreendido entre os anos de 2001 e 2004, dos três loteamentos existentes, apenas um se destinou a fins exclusivamente habitacionais (Loteamento Dr. Carlos Pereira, situado na área de jurisdição da antiga freguesias do Troviscal), sendo que os outros dois loteamentos se destinavam a um uso parcialmente habitacional (unifamiliar e multifamiliar mas também comércio e serviços).

2.7. CONDIÇÕES POR ALOJAMENTO

As condições dos alojamentos podem ser encaradas como um indicador fundamental para uma avaliação da qualidade do parque habitacional e, por consequência, para o estudo da qualidade de vida da população residente no concelho de Oliveira do Bairro. Por conseguinte, na presente seção será desenvolvida uma breve análise em torno do grau de cobertura das redes de infraestruturas básicas, nomeadamente em matéria de abastecimento de água e saneamento.

Assumindo como unidade de análise os alojamentos familiares clássicos de residência habitual para o ano censitário de 2011, a situação observada ao nível do território concelhio caracterizava-se pela existência de um bom nível de cobertura de abastecimento de água (99%) e de rede de esgotos (99%).

No ano censitário considerado (2011), 1% do total de alojamentos do concelho não beneficiavam ainda do serviço de rede de esgoto, correspondendo este valor relativo a um efetivo de 67 alojamentos, os quais não se coadunam com os níveis mínimos de qualidade de vida.

Quadro 15 – Alojamentos Segundo as Condições Existentes (2011)

Alojamentos Clássicos	Abastecimento de Água		Esgotos	
	Com	Sem	Com	Sem
Valor Absoluto	8304	71	8308	67
(%)	99	1	99	1

Fonte: INE, Censos 2011 (www.ine.pt)

Não obstante, em termos conclusivos, pode-se afirmar que, na sua globalidade, os alojamentos existentes no concelho de Oliveira do Bairro não apresentam grandes carências em termos qualitativas, correspondendo as únicas exceções observadas a edifícios de génese mais antiga, os quais se apresentam como reveladores de algumas necessidades.

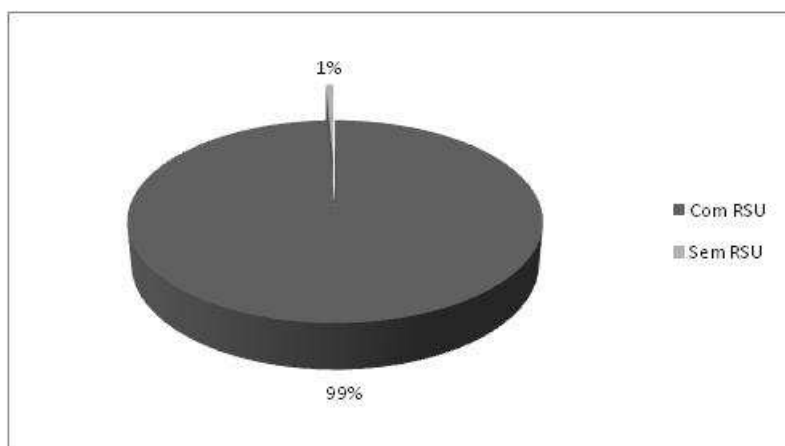


Figura 4 – Edifícios Segundo a Existência de Recolha de Resíduos Sólidos Urbanos no Concelho de Oliveira do Bairro (2011)

Fonte: INE, Censos 2011 (www.ine.pt)

Considerando como unidade de análise os edifícios servidos pela rede de recolha de resíduos sólidos urbanos existente no concelho, pode constatar-se que, dos 9042 edifícios existentes no território concelhio, 99% apresentam-se já abrangidos por este tipo de serviço, sendo de registar a existência de um pequeno contingente de 61 edifícios que não se encontra ainda servido por esta rede de recolha.

3. SÍNTESE CONCLUSIVA

Da análise decorrente do estudo da Habitação, importa realçar os aspetos que seguidamente se apresentam:

- No período inter censitário compreendido entre 2001-2011 ocorreu um aumento de 18,8% dos edifícios, correspondendo este registo a um crescimento de 10 pontos percentuais em relação ao período intercensitário anterior (1991-2001);
- A elevada dispersão urbana, sustentada na presença de uma ocupação de cariz linear, que se traduz em elevados encargos para o Município, designadamente e sobretudo ao nível das infraestruturas básicas;
- A representatividade que o concelho de Oliveira do Bairro assume relativamente ao quantitativo dos edifícios existentes na Sub-Região do Baixo Vouga, com um registo da ordem dos 6 pontos percentuais;
- O predomínio dos edifícios de tipologia unifamiliar de um e dois pisos quase observa ao nível do território concelhio, sendo que a presença de edifícios com 3 ou mais pisos se observa e se apresenta essencialmente concentrados na freguesia sede de concelho e na freguesia de Oiã;
- A maior dinâmica construtiva que se observa no território concelhio ocorre nas freguesias de Oiã e Oliveira do Bairro, ou seja, nas duas freguesias com um maior efetivo de população residente, tornando-se desta forma importante promover a criação e a qualidade dos espaços públicos e das áreas de recreio e lazer nestas áreas, numa ação de concertação entre quem desempenha o papel de elemento promotor da construção e a Câmara Municipal;
- A existência de um certo envelhecimento em torno do parque habitacional induz a necessidade de reflexão no esboço e implementação de uma política de requalificação da estrutura edificada do concelho, recorrendo para tal aos programas existentes para esse fim e assegurando a sua divulgação e promoção junto da população;
- O facto de 74% dos alojamentos familiares clássicos se constituírem como residência habitual, 12,6% de residência secundária e os restantes 13,4% se apresentarem vagos;
- Cerca de 90% dos edifícios existentes no território concelhio estão associados a um uso exclusivamente residencial e 9,4% a um uso parcialmente residencial, e apresentam-se localizados essencialmente na sede concelhia, que normalmente associa o comércio à função residencial, para além da mudança nas atividades económicas, predominando o setor terciário no concelho.
- A cobertura concelhia ao nível das redes de distribuição de água e de esgotos, que regista uma taxa de 99%, existindo casos pontuais de carências, em regra associadas a edifícios de génese mais antiga.

Para concluir e sendo o concelho de Oliveira do Bairro um concelho que, devido à sua localização geográfica e em face das recentes alterações em termos de acessibilidades, apresenta atualmente condições que se assumem como elementos geradores de atratividade, torna-se essencial equacionar e proceder à identificação das áreas dotadas de maior e melhor aptidão em termos construtivos, e ponderar quais as tipologias de edificado que deverão ser assumidas e admitidas para estas mesmas áreas, de forma a garantir, futuramente, uma qualidade urbana e de vida no concelho, sem pôr em causa a sua identidade própria.

Quadro 16 – Potencialidades e Constrangimentos do Concelho

Potencialidades	Constrangimentos
▸ Concelho apresenta uma significativa atratividade ao nível da procura de solos para a construção e para a atividade industrial / empresarial; ▸ As áreas integradas nos regimes da RAN e da REN assume uma significativa expressão territorial; ▸ Todos os centros urbanos das freguesias do concelho possuem um instrumento de gestão territorial (ainda que não vinculativo), com orientações específicas para o seu uso e ocupação do solo; ▸ Cerca de 75% das operações urbanísticas solicitadas no concelho são concretizadas; ▸ Grande dinâmica de iniciativa municipal no que concerne à atividade industrial, promovendo a implementação de 14 dos 17 loteamentos existentes; ▸ Preocupação com a qualidade urbana e vivência local dos aglomerados; ▸ Uma significativa maioria dos edifícios existentes no concelho (90%) apresenta-se associada a um uso exclusivamente residencial; ▸ Entre 2001 e 2011, o concelho registou uma variação positiva do número de famílias, de alojamentos familiares e de edifícios.	▸ Ocupação urbana desenvolve-se de forma linear ao longo da rede rodoviária do concelho, assumindo uma forma extensa e não persistente; ▸ Em regra, e principalmente fora das sedes de freguesia, não se consegue distinguir claramente uma hierarquia viária, nem uma definição clara da estrutura de espaços públicos; ▸ O concelho apresenta-se constituído por aglomerados populacionais dispersos; ▸ A freguesia de Oliveira do Bairro, apesar de se constituir como sendo a segunda freguesia ao nível dos indicadores população residente e operações urbanísticas emitidas, apresenta-se em penúltimo lugar ao nível do indicador que estabelece a relação direta entre estas duas componentes; ▸ Em termos absolutos na relação direta com o número de habitantes, a freguesia de Oiã apresenta-se como sendo a freguesia que apresenta a maior dinâmica urbanística do concelho, embora tenha sido a área do concelho correspondente à anteriormente designada freguesia do Troviscal onde se registou um maior número de solicitações; ▸ A área do concelho correspondente à anteriormente designada freguesia da Mamarrosa assume-se em todos os campos como sendo a área do concelho com menor procura pela concretização de operações urbanísticas, mesmo quando se atende ao facto de que é a área do concelho com menor população residente; ▸ Tendência da verticalidade da construção nos edifícios de génese mais recente.

BIBLIOGRAFIA

Câmara Municipal de Oliveira do Bairro (CMOB), 2008 – *Recenseamento Habitacional do Concelho de Oliveira do Bairro*; Oliveira do Bairro

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

Instituto Nacional de Estatística (INE), 2011 – *Recenseamento Geral da População*; Instituto Nacional de Estatística. Lisboa.

Universidade de Aveiro (UA), 2007 – *Agenda 21 Local*. Universidade de Aveiro. Aveiro