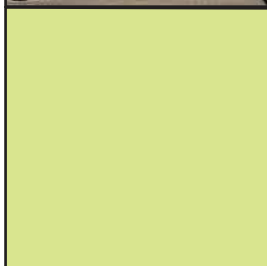




CÂMARA MUNICIPAL DE
OLIVEIRA DO BAIRRO

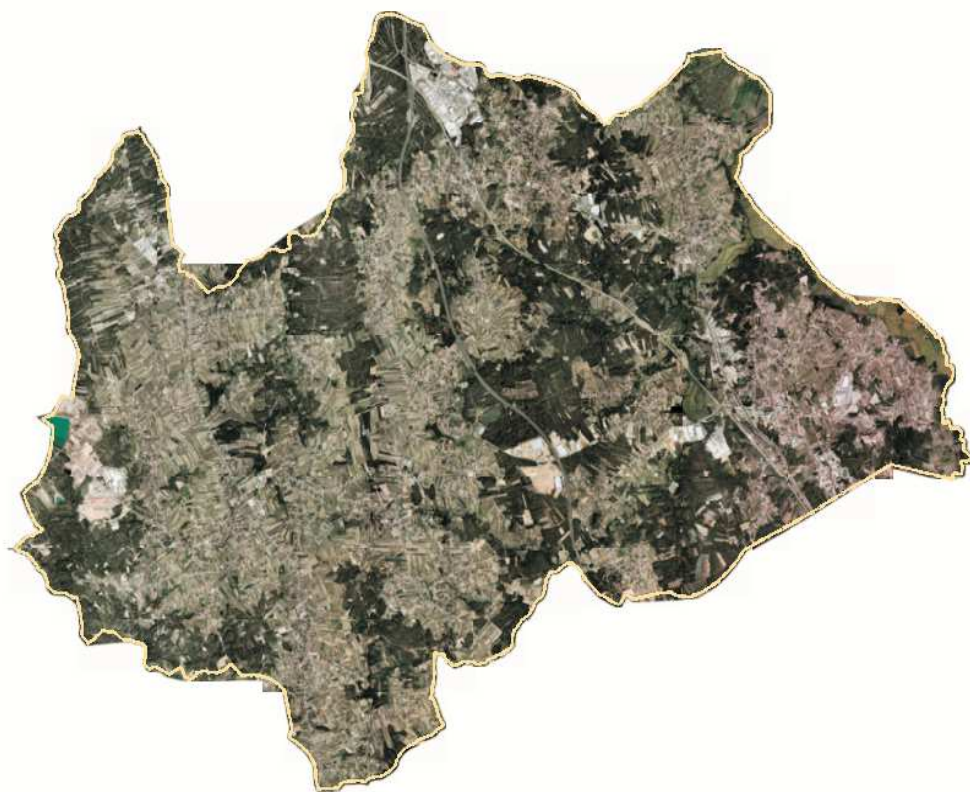


2ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE OLIVEIRA DO BAIRRO

- ESTUDOS SETORIAIS DE
CARACTERIZAÇÃO -
ESTRUTURA E FORMA URBANA

MAIO 2015

VOLUME
II.6.9



ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	3
1.1. Objetivos da Análise.....	3
1.2. Preocupações de Partida	3
2. O TERRITÓRIO EM PRESENÇA	4
2.1. Macro Estrutura Funcional e Concelhia	4
2.1.1. Fatores Naturais	5
2.1.2. Fatores Humanos	6
2.1.2.1. Acessibilidades (Vias – Proximidades).....	6
2.1.2.2. Atividades (Indústria, Comércio e Serviços).....	7
2.1.2.3. Ocupação do Solo e Estrutura Fundiária.....	8
2.1.2.4. Funções Diferenciadas	10
2.1.3. Fatores Regulamentares	11
2.1.4. Micro Estrutura Funcional Concelhia	13
2.1.4.1. Espaço Públicos	13
2.1.4.2. Tecido Mais Antigo	14
2.1.4.3. Pressão Urbanística e Loteamentos.....	14
2.1.4.4. Espaços Edificados	15
3. PREOCUPAÇÕES COM O ESPAÇO EDIFICADO	19

BIBLIOGRAFIA

ÍNDICE DE QUADROS

Quadro 1 – Ocupação do Solo no Concelho de Oliveira do Bairro (1990-1999)	8
Quadro 2 – Solo Urbano e Industrial, Previsto e Ocupado	10

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 - Fatores preponderantes para a compreensão da estrutura e forma urbana	4
Figura 2 – Altimetria e declives	5
Figura 3 – Rede de Acessibilidades.....	7
Figura 4 - Ocupação do Solo no Concelho de Oliveira do Bairro (1990-1999).....	9
Figura 5 – Plano Diretor Municipal de Oliveira do Bairro – PDM em Vigor e Vetorizado (1999)	9
Figura 6 – Ocupação do Solo no Concelho de Oliveira do Bairro (1999)	10
Figura 7 – Condicionantes de Ordem Superior.....	11
Figura 8 – Manchas de Edificado no Concelho de Oliveira do Bairro	13
Figura 9 – Padrão de Ocupação da Área da União das Freguesias de Bustos, Troviscal e Mamarrosa	16
Figura 10 – Padrão de Ocupação da Freguesia de Oiã.....	17
Figura 11 – Padrão de Ocupação da Freguesia de Oliveira do Bairro	17
Figura 12 – Padrão de Ocupação da Freguesia da Palhaça	18

1. INTRODUÇÃO

1.1. OBJETIVOS DA ANÁLISE

As formas de povoamento apresentam-se inevitavelmente relacionadas com um conjunto de fatores naturais e humanos que atuaram como elementos condicionadores do desenvolvimento dos territórios. A análise das formas de povoamento e a sistematização das fases de crescimento que a elas se encontram associadas (quando existem dados que assim o permitem) assume como principal objetivo a percepção destas tendências e perspetivar ou delinear o estabelecimento de formas de crescimento urbano sustentável.

O estudo da estruturação do território pressupõe o conhecimento do povoamento, ou seja, das formas de apropriação dos territórios por parte das populações residentes:

1. Primeiro, o conhecimento das grandes unidades de ocupação urbana – núcleos ou estruturas lineares, considerando as características físicas do território enquanto fatores condicionantes do uso do solo e da sua organização espacial, os níveis de acessibilidade e os projetos / elementos âncora das dinâmicas de crescimento – **Macro escala**;
2. Segundo, uma abordagem mais circunscrita à forma urbana, que corresponde à avaliação da forma como o espaço público (rede viária local e espaços de estar – alargamentos, largos, praças e jardins) foi sustentando uma resposta às necessidades da população, como o edificado se foi transformando ao longo do tempo, quer ao nível formal, quer ao nível das volumetrias, ou mesmo de utilização dos materiais e relacionamento com o espaço público – **Micro escala**.

O cruzamento ou articulação destas duas abordagens sustentará a definição das estratégias de requalificação do espaço construído, a previsão das tipologias de ocupação de novas áreas, a introdução de elementos de qualificação territorial, e a definição das estratégias a seguir.

1.2. PREOCUPAÇÕES DE PARTIDA

1. Conhecimento das dinâmicas de apropriação do território, não apenas das que estiveram na génese do povoamento concelhio, mas também, e fundamentalmente, das dinâmicas que se encontram presentemente instaladas e que moldam os padrões de crescimento do espaço urbano;
2. Considerando a micro-escala dos territórios, importa analisar a qualidade do espaço urbano, fator preponderante para a qualidade de vida das populações. O objetivo será sempre o detetar das potencialidades e dos problemas, sugerindo caminhos alternativos para manter e melhorar os espaços de vivência urbana.

2. O TERRITÓRIO EM PRESENÇA

2.1. MACRO ESTRUTURA FUNCIONAL E CONCELHIA

Antes de avançar para uma caracterização mais detalhada do espaço urbano concelhio, importa perceber as causas e efeitos das formas de povoamento que este apresenta numa perspetiva generalista. Isto é, torna-se importante estruturar uma caracterização à escala concelhia, percebendo a rede urbana existente, as complementaridades e descontinuidades que se foram vincando ao longo dos anos e cujas vantagens de manutenção devem ser equacionadas.

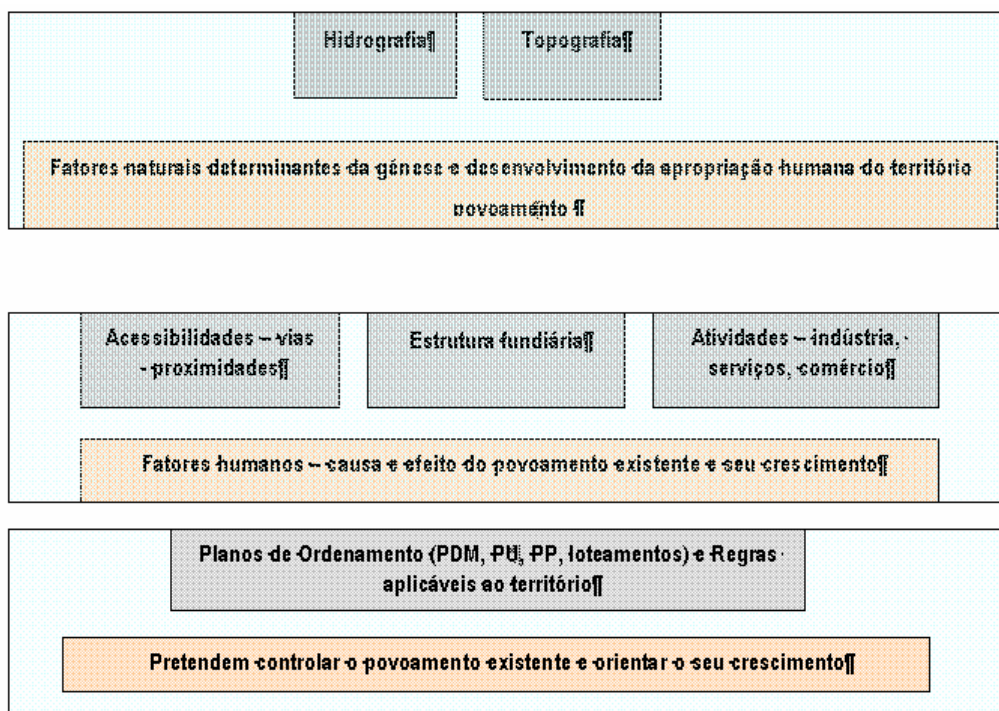


Figura 1 - Fatores preponderantes para a compreensão da estrutura e forma urbana

O povoamento de Oliveira do Bairro, tal como o povoamento de qualquer outro território, surge como resultado de inúmeros fatores históricos, sendo importante olhar para o território concelhio atual e sistematizar os fatores naturais e humanos que, tendo ditado a génese da sua ocupação, podem continuar a ser preponderantes nas propostas de crescimento.

A Hidrografia e Topografia, em regra, ditaram a apropriação humana do território. Os recursos naturais (agricultura e floresta) constituíam no passado a principal fonte de rendimento da população, sobretudo até aos anos 20 do século XX, época em que o concelho conheceu um surto industrial (centrado na cerâmica, descasque do arroz e na melhoria da produção vinícola).

Os elementos relacionados com a topografia e preservação das linhas de água, enquanto elementos essenciais à manutenção da atividade socioeconómica no concelho, têm vindo a ser maioritariamente respeitados, quer na utilização do espaço natural quer na localização dos aglomerados.

Havendo numa região um grau de conformidade dos fatores naturais assinaláveis, são os **Fatores Humanos** que introduzem especificidades e desencadeiam processos de especialização, com a consequente necessidade de interdependências e funcionamento em rede.

Os fatores humanos são mais do que determinantes para a estruturação dos aglomerados; são também eles próprios determinados por esta estruturação. Ou seja, as acessibilidades, as atividades e a estrutura fundiária são fatores que influenciam o crescimento dos aglomerados, mas são também influenciados por este mesmo processo de crescimento, constituindo-se desta forma como causa e consequência dos modelos ocupacionais instalados, e, como tal, peças fundamentais da atividade de planeamento e ordenamento territorial.

Por último, e em termos cronológicos, os mais recentes, existem fatores regulamentares que induzem / condicionam o modelo de ocupação espacial existente. Refiram-se a este nível as condicionantes e servidões administrativas legalmente em vigor (Rede Natura 2000, REN, RAN, Recursos Geológicos, Rede Elétrica, Proteção a Infraestruturas, entre outros), assim como os Planos de Ordenamento do Território que vigoram no Concelho, designadamente o Plano Diretor Municipal e demais instrumentos de ordenamento que se encontram em vigor e/ou em elaboração.

2.1.1. FATORES NATURAIS

O concelho de Oliveira do Bairro, como se pode verificar através da figura que se apresenta, constitui-se como um território marcadamente plano, onde pode ser observada altimetria cuja variação se desenvolve entre os zero e os cem metros, com uma pendente crescente de Norte para Sul e de Este para Oeste, sem apresentar contudo grandes elevações.

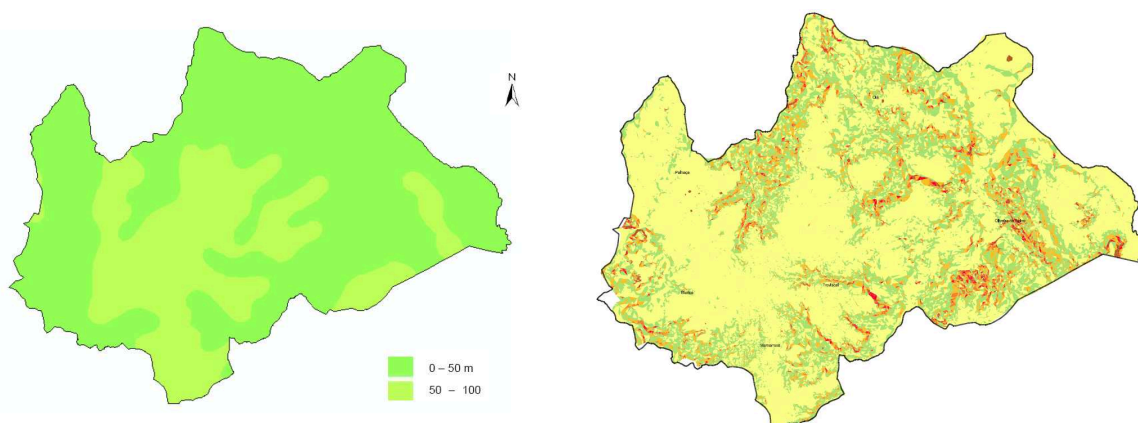


Figura 2 – Altimetria e declives

Fonte: Instituto do Ambiente – Atlas do Ambiente Digital (www.iambiente.pt)

A zona Nordeste do concelho apresenta uma superfície mais declivosa, com variações altimétricas que variam entre os 0% e 25%, observando-se no entanto que, para a grande maioria do território concelhio, o declive se situa abaixo dos 5%. A leitura

Os vales pouco profundos existentes não alteram o caráter da paisagem de todo o território concelhio, caracterizada do ponto de vista morfológico como pouco movimentado ou pouco energético e com grandes amplitudes visuais, não sendo significativas as pequenas variações das exposições solares.

A forte presença da água, através das principais linhas que se encontram presentes no concelho: Os rios Cértima e Levira constituíram-se igualmente como um fator determinante na tipologia de ocupação das terras do concelho.

2.1.2. FATORES HUMANOS

O concelho de Oliveira do Bairro, sendo um território que se desenvolve na proximidade das cidades de Aveiro e de Coimbra, oferece uma localização privilegiada, uma vez que se constitui como um território de charneira entre a Orla Litoral e o Interior, assim como entre o Norte e o Sul, estando bastante próximo dos centros urbanos de Aveiro, Coimbra e Porto.

O concelho tem vindo aproveitar de forma positiva estas relações de proximidade, tendo conseguido acompanhar a dinâmica de desenvolvimento e de crescimento que tem vindo a ser observada em torno destas cidades, situação que resulta, em grande medida, devido às boas condições de acessibilidade, que tendem a facilitar o estabelecimento de ligações inter concelhias.

A apropriação do território tenta sempre tirar partido dos fatores naturais. Nos casos de maior equilíbrio o assentamento humano utiliza o espaço natural como prolongamento do espaço de vivência, não adulterando as suas características fundamentais. A compreensão do território urbano assenta fundamentalmente no conhecimento de três fatores humanos:

1. As ligações viárias constituíram-se, e em determinados contextos continuam a assumir-se, como fatores determinantes na expansão dos aglomerados, funcionando como fios condutores da expansão pontual e individual;
2. As atividades económicas, a sua existência em determinadas localizações é, sem dúvida alguma, um fator determinante para o crescimento dos aglomerados. O grau de atração dos aglomerados onde se observa a existência de equipamentos de apoio à população, comércio, serviços e possibilidades de emprego é muito superior ao dos aglomerados que não têm;
3. A estrutura fundiária condiciona as possibilidades e formas de construção.

2.1.2.1. ACESSIBILIDADES (VIAS – PROXIMIDADES)

A rede de acessibilidades de âmbito regional, ao incrementar os padrões de mobilidade inter concelhia veio também contribuir para a criação de efeitos barreira indesejáveis do ponto de vista da qualidade do ambiente urbano, sendo disso um claro exemplo o traçado da EN235, que assegura a ligação entre Aveiro e Anadia,

A construção da variante à EN 235 teve como principal objetivo o afastamento do tráfego rodoviário no interior das povoações, nomeadamente no centro da cidade de Oliveira do Bairro, uma vez que este eixo viário apresentava um tráfego intenso ao longo dos troços de atravessamento dos principais aglomerados urbanos, induzindo problemas de fluidez, insegurança, poluição do ar e ruído.

Ao nível local destacam-se as Estradas Nacionais (EN) e as Estradas Regionais (ER) como espaços de estruturação e ligação de territórios urbanos, onde se foram instalando espaços industriais.

Em termos de ligações municipais, as que assumem maior relevância são formadas pela EM 596 e ER 333-1. Esta última via foi desclassificada, assumindo presentemente a designação de EM 333-1)

A primeira destas vias, a EM 596, constitui-se como um eixo estruturante de orientação Nascente – Poente, sendo mesmo a principal responsável por toda a distribuição de tráfego rodoviário ao longo desta orientação. Esta via apresenta um fluxo de tráfego intenso, quer em termos de veículos ligeiros, mas também ao nível do tráfego de veículos pesados, tornando-se, em alguns locais, uma via perigosa e pouco segura, uma vez que

apresenta um perfil desadequado, sobretudo em alguns troços de atravessamento de vários aglomerados urbanos.

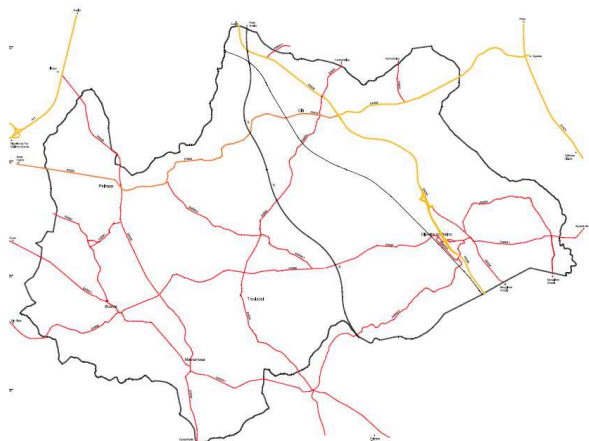


Figura 3 – Rede de Acessibilidades

Fonte: www.estradasdeportugal.pt

A ER 333-1 (desclassificada e atualmente com a designação de EM 333-1) surge como uma via complementar da EM596 e assegura a ligação viária aos concelhos de Vagos e Anadia. Neste contexto, as estradas de atravessamento de carácter regional acabaram por ter um papel de estruturação do meio urbano, com todas as consequências negativas que daí advêm, designadamente a ocorrência de situações de conflito entre o trânsito de atravessamento e os movimentos internos dos aglomerados.

Em síntese, pode dizer-se que as acessibilidades determinam o grau de proximidade dos espaços, medido em unidades de tempo e não em unidades métricas, e consequentemente determinam o grau de atração em termos residenciais e em termos de atividades terciárias e secundárias, estas últimas geradoras de emprego, sendo disso resultado a atual estrutura urbano funcional instalada.

2.1.2.2. ATIVIDADES (INDÚSTRIA, COMÉRCIO E SERVIÇOS)

No que se encontra diretamente relacionado com as atividades económicas (atividades geradoras de emprego) importa salientar as freguesias de Oíã e Oliveira do Bairro, as quais se assumem enquanto unidades territoriais polarizadoras da maioria dos serviços e equipamentos de espectro municipal, o que em grande medida tem vindo a contribuir para que estes territórios sejam mais apelativos enquanto locais de residência.

A atividade industrial, que assume uma crescente expressão ao nível do território municipal, apresenta-se maioritariamente localizada na dependência direta do traçado da EN235, podendo destacar-se as freguesias de Oíã e Oliveira do Bairro como sendo os locais que assumem maior representatividade neste setor de atividade.

2.1.2.3. OCUPAÇÃO DO SOLO E ESTRUTURA FUNDIÁRIA

De acordo com a informação constante do relatório de caracterização do concelho elaborado pela Câmara Municipal, interessa neste ponto proceder à identificação de alguns elementos que de certa forma possam demonstrar a ocupação do território e o uso que ele tem vindo a ser associado num passado recente.

Nesta perspetiva, e tendo em consideração o conjunto de dados disponíveis para efetuar uma leitura tanto quanto possível próxima da realidade, a primeira análise decorre da comparação entre a ocupação do solo existente, em 1990, e proposta do PDM, em 1999, sendo que para o efeito se recorreu à Carta de Solos (COS'90), produzida na escala 1:25000 pelo Instituto Geográfico Português (IGP) e ao PDM de Oliveira do Bairro, elaborado na escala 1:10000.

De acordo com o conteúdo informativo constante deste documento, e uma vez que se trata de fontes de informação com objetivos e especificidades distintas, sentiu-se a necessidade de trabalhar e sintetizar a informação disponível, bem como reagrupá-la em dois grupos: áreas artificiais e áreas não artificiais, tendo sempre em consideração que a ocupação do solo relativa a 1999 se reporta a existências e propostas de ocupação de solo, para essa data e anos subsequentes.

A análise do quadro e figura que seguidamente se apresentam, onde se estabelece uma comparação entre a ocupação do solo entre 1990 e 1999, permite concluir que se observa a existência de uma perda significativa das áreas consideradas como não artificiais para as áreas artificiais, destacando-se um aumento expressivo desta última área, que se traduziu em 1999 (29,2%), um valor superior ao dobro do que havia sido registado em 1990 (11,8%).

Esta perda de área não artificial, deveu-se em grande medida à perda ocorrida em torno das áreas agrícolas, que pela comparação entre os dois anos referenciados, passou de 52,6% em 1990, para 32,9% em 1999, traduzindo assim uma perda de 19,7% de solo agrícola para outro tipo de ocupação, nomeadamente para o solo urbano.

Será no entanto de salientar também o facto dos solos associados a áreas florestais terem sofrido, ao longo do período considerado entre 1990 e 1999, um acréscimo, ainda que ligeiro, com registos de, respetivamente, 32,2% e 38,0%.

Quadro 1 – Ocupação do Solo no Concelho de Oliveira do Bairro (1990-1999)

Áreas		1990 (%)	1999 (%)
Áreas Não Artificiais	Áreas Agrícolas	52,6	32,9
	Áreas Florestais	32,2	38,0
	Outros (meios aquáticos e seminaturais)	3,4	- 1
Áreas Artificiais	Urbano, Industrial, Infraestruturas	11,8	29,2
Total		100	100

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

Em conformidade com a informação constante do relatório de caracterização do concelho desenvolvido pela Câmara Municipal, pode então constatar-se que a perda de espaço agrícola se poderá reportar à expansão das áreas artificiais, que correspondem a espaços urbanos e infraestruturas, o que se poderá justificar, em parte, pelo significativo aumento populacional que ocorreu no conselho ao longo do período intercensitário ocorrido entre 1991 e 2001, o qual se viria então a traduzir num crescimento da ordem dos 13,4%.

Através do Plano Diretor Municipal, pode constatar-se que o território concelhio apresenta cerca de 25% da sua superfície territorial associada a solo urbano e 4,2% afeta a solo industrial. Toda a área remanescente (70,8%) apresenta-se identificada como solo rural.

¹ Tipo de ocupação inserido nas áreas agrícolas e florestais

Numa perspetiva mais detalhada, e conforme se pode constatar através da análise da informação constante da figura que se apresenta, pode-se concluir sobre a existência de um predomínio claro dos espaços florestais ao nível dos solos rurais, os quais podem incluir solos que se encontram afetos à Reserva Ecológica Nacional.

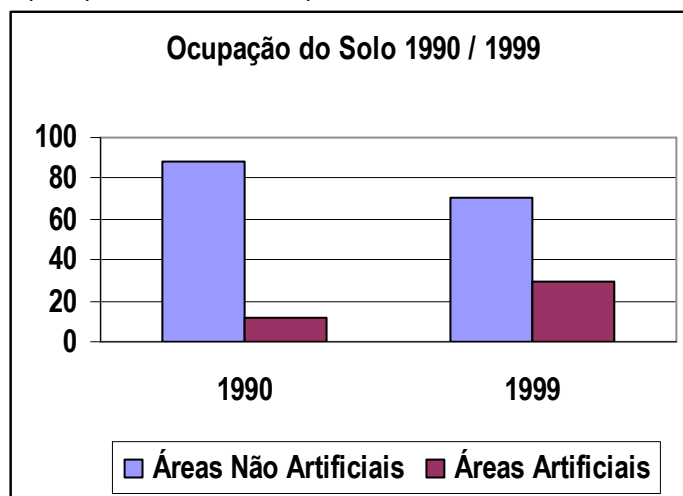


Figura 4 - Ocupação do Solo no Concelho de Oliveira do Bairro (1990-1999)

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

De igual forma, pode-se inferir que ao nível dos solos que se apresentam classificados como urbanos sobre o predomínio de espaços urbanos, correspondendo estes a uma ocupação que se desenvolve ao longo das vias preexistentes e que apresentam já um nível de infraestruturação que pode ser considerado elevado. Ao nível dos solos industriais surgem como elemento predominante os espaços destinados a indústrias transformadoras - espaços a ordenar.

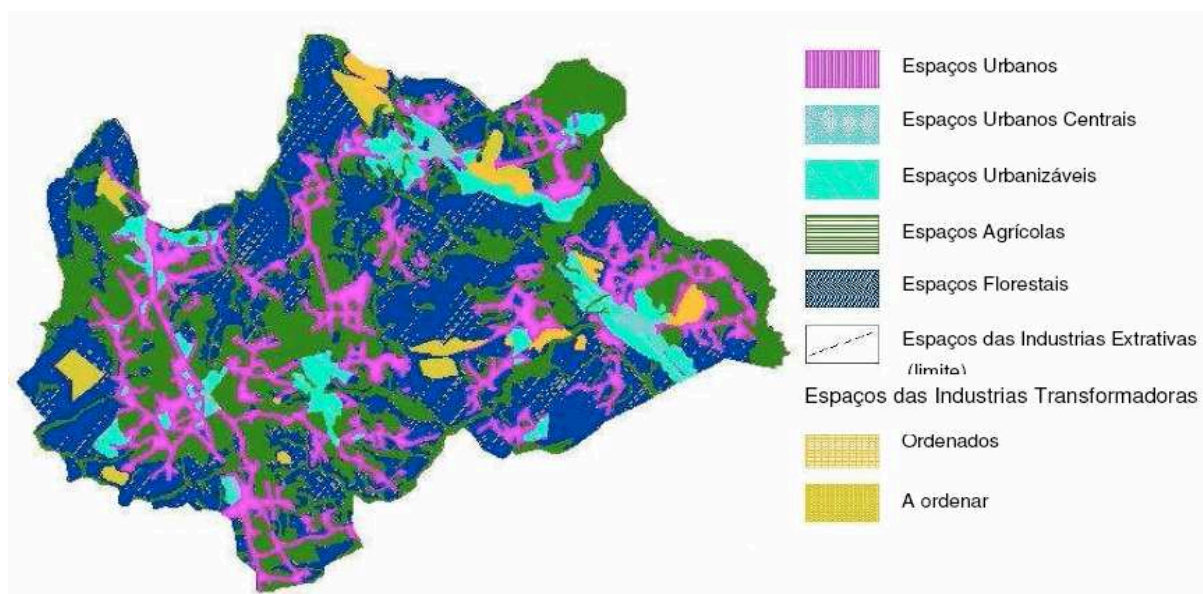


Figura 5 – Plano Diretor Municipal de Oliveira do Bairro – PDM em Vigor e Vetorizado (1999)

Fonte: PDM de Oliveira do Bairro

Em termos de ocupação do solo, e numa relação direta com as classes de espaço que se encontram estabelecidas no Plano Diretor Municipal, pode-se constatar que, em 2006, ao nível dos Espaços Urbanizáveis, apenas 24,6% da superfície territorial prevista se apresentava ocupada.

Já no que se encontra relacionado com os Espaços Industriais, pode-se afirmar que estes observam níveis de procura que podem ser considerados como bastante significativos, o que decorre sobretudo do facto dos espaços ordenados se apresentarem completamente ocupados e os espaços a ordenar observarem já uma

ocupação superior a 50%, situação que traduz de forma inequívoca a grande atratividade que o concelho manifesta em termos de localização de atividades económicas.



Figura 6 – Ocupação do Solo no Concelho de Oliveira do Bairro (1999)

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

De acordo com o relatório de caracterização do concelho desenvolvido pela Câmara Municipal, e considerando a tipologia de Áreas Urbanas realizada pela Direção Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano (DGOTDU) em 2003, pode-se afirmar que o concelho de Oliveira do Bairro apresenta as suas freguesias identificadas como Áreas Predominantemente Urbanas (APU).

Quadro 2 – Solo Urbano e Industrial, Previsto e Ocupado

Solo	Espaço	Área PDM (ha)	Ocupação (ha)	Ocupação (%)
Urbano	Urbanizável	548,5	134,9	24,6
	Ordenado	205	106,4	51,9
Industrial	A Ordenar	154	154,0	100

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

Ainda de acordo com a caracterização estabelecida pelo município, e no que se encontra diretamente relacionado com a estrutura fundiária dos terrenos existentes no concelho, poderá dizer-se que, em regra, estes são estreitos e profundos, como se pode de resto constatar através da leitura das informação constante da Planta da Situação Existente, situação que induz alguma dificuldade de planeamento, uso e ocupação do solo.

2.1.2.4. FUNÇÕES DIFERENCIADAS

Tal como as acessibilidades, a diversidade funcional constitui-se como um fator preponderante de atração e fixação da população, ou seja, o grau de independência de um determinado local em termos de comércio, serviços e equipamentos pode ditar o crescimento ou estagnação populacional e do parque habitacional. Ao fazer esta afirmação não se poderá negligenciar de forma alguma a importância do emprego aquando da escolha do local de residência.

A EN235 assume-se como um espaço em transformação, sobretudo desde a altura em que passou a constituir-se como sendo o eixo de passagem dotado de maior visibilidade ao nível do território concelhio. As atividades industriais de maior dimensão passaram a estabelecer-se em torno dos espaços que se desenvolvem ao longo deste corredor, fazendo com que as freguesias de Oiã e Oliveira do Bairro emergissem enquanto espaços urbanos de relevo no panorama municipal.

O traçado do Itinerário Principal 1 (IP1/A1), que atravessa o concelho e assegura a ligação entre as cidades de Lisboa e Porto, e a EM 335, cujo traçado assegura a distribuição do tráfego na zona Poente do concelho, também se caracterizam pela concentração de atividades secundárias, servindo, de forma direta ou indireta, as

empresas que se localizam na sua proximidade. Em termos territoriais, estes eixos viários assumem um caráter linear, importando potenciar as relações funcionais entre estes locais, onde se concentram algumas das atividades geradoras de emprego, com o tecido urbano que se encontra presente no território concelhio.

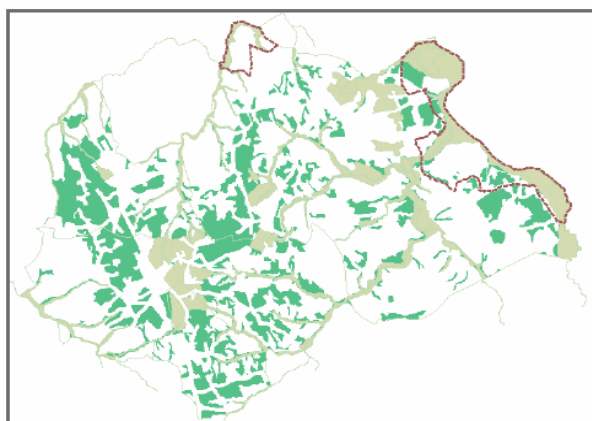
As atividades geradoras de emprego surgem associadas aos eixos rodoviários referidos, os quais assumem, por sua vez, um papel de elementos estruturantes do meio urbano. Esta relação de proximidade habitação-emprego tem sido indutora do crescimento desta coroa mais urbana.

Os aspetos menos positivos que decorrem desta relação de proximidade são também bastante evidentes, constatando-se sobretudo a existência de uma promiscuidade entre as funções habitacionais e industriais, desqualificação das áreas de caráter público, que deveriam constituir-se como espaços de usufruto num ambiente urbano qualificado e que junto a atividades industriais é utilizado de forma mais arbitrária e mistura as deslocações urbanas com o tráfego pesado que se encontra diretamente associado às atividades secundária e terciária.

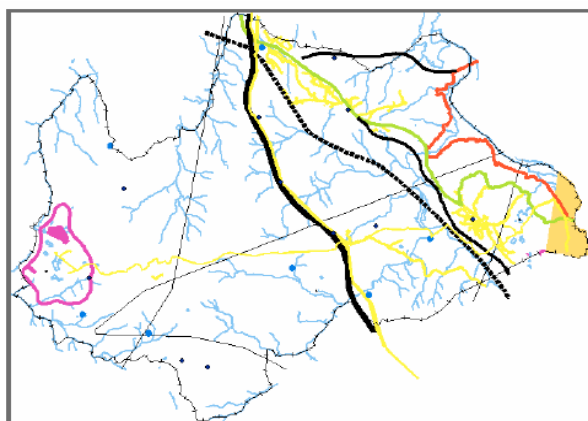
A localização de equipamentos de utilização coletiva que permitam à população um fácil acesso ao ensino, cultura e desporto constitui-se de forma inequívoca como um indicador de qualidade de vida. Do conjunto de análises desenvolvido em torno dos equipamentos e serviços existentes, os aglomerados de Oiã e Oliveira do Bairro são aqueles onde se constata uma evidente concentração de equipamentos de âmbito concelhio. As unidades presentes nestes dois aglomerados funcionam como elementos de desenvolvimento local mas também municipal, sendo no entanto de referir que, em matéria de equipamentos de ensino, o Instituto de Promoção Social da Bairrada, em Bustos, integra um significativo número de alunos do concelho.

2.1.3. FATORES REGULAMENTARES

Existe um conjunto de servidões e restrições de utilidade pública que constituem condicionantes e que por essa razão moldam a possibilidade de transformação do território. Destacam-se a este nível a Rede Natura 2000, os regimes da Reserva Ecológica Nacional e da Reserva Agrícola Nacional e todo um conjunto de servidões que resultam diretamente da presença das infraestruturas que se encontram disseminadas um pouco por todo o território concelhio.



A Rede Natura 2000 marca presença na parte Este do Concelho por seu lado as reservas Agrícola e Ecológica marcam presença em todo o Concelho.



As servidões rodoviárias, ferroviária, rede elétrica, telecomunicações, gasodutos, indústrias extrativas, abastecimento e saneamento e proteção de valores patrimoniais percorrem o território concelhio determinando regras especiais à construção.

Figura 7 – Condicionantes de Ordem Superior

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

A recente legislação em matéria de política de ordenamento do território e urbanismo consagra no conteúdo documental dos planos municipais de ordenamento do território, a identificação do conjunto de servidões e restrições de utilidade pública (em vigor), devendo essa identificação ser representada através das plantas de condicionantes do Plano Diretor Municipal, constituindo-se assim enquanto limitações e impedimentos que possam obstar a qualquer forma específica de aproveitamento dos solos.

Neste enquadramento, pode identificar-se ao nível do território concelhio a existência de diversas servidões relativas ao património natural (nelas se incluindo a Reserva Ecológica Nacional e a Reserva Agrícola Nacional), edificado e infraestruturas, servidões estas que podem ser identificadas na Planta de Condicionantes, que se apresenta desdobrada em vários tipos de condicionantes, no sentido de potenciar a legibilidade que convenientemente deve ser assegurada em torno deste elemento fundamental do PDM.

Para além das condicionantes que se encontram associadas à Reserva Agrícola Nacional e Reserva Ecológica Nacional, o Plano Diretor Municipal de Oliveira do Bairro apresenta, atualmente, as condicionantes que seguidamente se enunciam:

- Limite do perímetro de emparcelamento rural;
- Limite da área de proteção da Rede Natura 2000 - ZPE da Ria de Aveiro;
- Captações de água;
- Limite da área de proteção para exploração de argilas;
- Barreiros licenciados;
- Gasoduto (Redes Nacional e Regional);
- Rede rodoviária (Autoestrada do Norte - A1);
- Estradas Nacionais e Variantes;
- Rede ferroviária (Linha do Norte);
- Corredores das Linhas de Alta e Muito Alta Tensão;
- Sub-Estação;
- Marcos Geodésicos.

As zonas de servidão que se encontram associadas às infraestruturas gerais (rodoviárias, ferroviárias, energia e outras) são descritas em sede de legislação própria, variando os corredores abrangidos por estas servidões em função do grau de importância que estas observam a nível nacional.

O limite da área de proteção ao Biótopo Corine existente no concelho encontra-se diretamente associado à envolvente da Pateira de Fermentelos, a qual se encontra igualmente classificada no Programa Corine, com a nomenclatura 085, biótopo da avifauna, no âmbito da Rede Natura 2000 (Diretiva Habitats 92/43/CEE).

A par do Plano Diretor Municipal, e de acordo com a caracterização do concelho desenvolvida pela Câmara Municipal, o concelho possui atualmente três Planos de Pormenor em vigor, nomeadamente o Plano de Pormenor do Centro da Vila de Oliveira do Bairro, o Plano de Pormenor da Zona Envolvente aos Paços de Concelho e o Plano de Pormenor Para a Área Envolvente (Sul) da Zona industrial de Vila Verde, estando no entanto prevista a sua revogação com a entrada em vigor do “novo” PDM. Possui ainda onze propostas de Planos de Pormenor, ainda que sem eficácia legal, e seis Estudos Urbanísticos, três dos quais se encontram diretamente associados às Zonas Industriais de Oiã, Palhaça e Vila Verde.

Em regra, a zona central de cada uma das freguesias do concelho foi objeto de uma proposta de Plano de Pormenor associada ao espaço urbano ou urbanizável. Não obstante estes instrumentos não observarem no momento presente um caráter de eficácia legal, as suas propostas têm vindo a contribuir para uma melhor orientação no ordenamento e na gestão urbanística do território do concelho.

A abordagem à forma e estrutura urbana do concelho de Oliveira do Bairro obriga ao conhecimento dos fatores descritos que, direta ou indiretamente, influenciaram ou determinaram o tecido urbano presentemente existente no concelho.

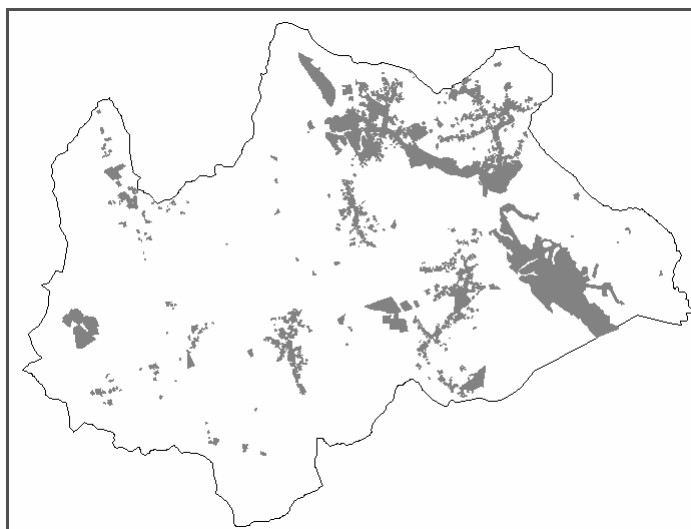


Figura 8 – Manchas de Edificado no Concelho de Oliveira do Bairro

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

Neste contexto, pode-se afirmar que nos encontramos na presença de um concelho que se apresenta assumidamente edificado no seu quadrante Nordeste, sendo esta ocupação marcadamente caracteriza pela continuidade que se observa nas freguesias de Oiã e Oliveira do Bairro, as duas freguesias do concelho onde a dinâmica urbanística assume uma maior expressão.

Apesar de se encontrarem algo afastadas desta principal massa edificada, os aglomerados da Palhaça e do Troviscal apresentam núcleos urbanos que se podem considerar consolidados. Idêntica inferência não poderá ser assumida em torno do aglomerado da Mamarrosa, que apresenta uma ocupação urbana diferente e menos acentuada do que se observa no restante território concelho.

2.1.4. MICRO ESTRUTURA FUNCIONAL CONCELHIA

2.1.4.1. ESPAÇO PÚBLICOS

A estrutura espacial, constituída pelos espaços de circulação e de estar, é normalmente mais antiga que o espaço edificado, sendo ao longo dos anos menos transformada e adulterada. São os espaços públicos que nos mostram a forma de ocupação do aglomerado e a funcionalidade que as várias zonas teriam e têm.

No interior dos aglomerados foram surgindo centros de influência e espaços de estar, disseminados pela malha urbana e que ainda hoje se constituem como elementos fundamentais da sua estruturação e lógica organizacional.

Esta tipologia de espaços, que surgem em vários momentos da história, vieram sustentar uma resposta a necessidades completamente distintas, surgindo inúmeras vezes como espaços nobres e geometricamente bem

definidos, para garantir a marcação de elementos construídos, outras vezes como espaços onde acontecimentos populares foram tendo lugar (feiras, festas), outras vezes, os mais residuais, surgem como simples adaptações do espaço construído ao relevo.

A multiplicidade da natureza e lógica que estes espaços apresentam, não os torna elementos isolados, mas sim partes de uma rede de espaços fluidos e complementares, os quais foram ganhando vida à medida que foram sendo apropriados pela população, uns com significado num universo mais restrito e outros com significado de maior amplitude.

Em regra geral, no concelho de Oliveira do Bairro, e sobretudo fora das sedes de freguesias, não se consegue distinguir de forma clara uma definição de espaços públicos.

2.1.4.2. TECIDO MAIS ANTIGO

Neste tecido mais antigo pode atualmente observar-se a presença de espaços onde a escala humana foi subjugada pelo tráfego e estacionamento automóveis, os quais decorrem e surgem como imposições decorrentes de um acelerado processo de urbanização.

2.1.4.3. PRESSÃO URBANÍSTICA E LOTEAMENTOS

O processo das acentuadas operações urbanísticas que tem vindo a ser registado nos anos mais recentes, levou a uma ampliação urbana do concelho, a qual decorreu geralmente de iniciativas particulares e concretizada através de operações de loteamento.

A par destas iniciativas de carácter particular, referenciadas às operações urbanísticas, existem algumas intervenções urbanísticas promovidas pelo próprio Município, nomeadamente no que se encontra diretamente relacionado com a execução de loteamentos.

Este tipo de iniciativas observa uma interferência direta com os usos e tipologias de ocupação dos solos e, por inerência, com o planeamento e ordenamento do território concelhio, sendo no entanto de referir que grande parte das iniciativas municipais em termos de operações urbanísticas se apresenta diretamente vocacionada para a criação de novas áreas destinadas à instalação da atividade empresarial / industrial.

De facto, dos dezassete loteamentos promovidos através de iniciativa municipal, catorze desenvolvem-se em áreas integradas nas zonas industriais de Oiã, Palhaça e Vila Verde. As restantes operações de loteamento localizam-se em áreas urbanas, nomeadamente na zona envolvente dos Paços de Concelho, Cruzeiro de Oiã e Passadouro (Troviscal), sendo um destinado a fins exclusivamente habitacionais e os outros dois para habitação (uni e plurifamiliar), comércio e serviços.

Tendo por base a tentativa de promover uma aproximação e coadunação entre a oferta e a procura, e num contexto de otimização das necessidades das diferentes partes envolvidas, têm vindo a ser promovidas algumas alterações pontuais a alguns destes loteamentos promovidos pelo município, situações que, não comprometendo o espírito e filosofia das ocupações inicialmente previstas, têm vindo a potenciar o incremento da concretização destas operações.

2.1.4.4. ESPAÇOS EDIFICADOS

Percorrendo o território de Oliveira do Bairro torna-se possível a identificação de padrões ocupacionais característicos de diferentes momentos de crescimento e de diferentes contextos socio-urbanísticos e cujas características se encontram na base da diferenciação de preocupações e normas diferenciadas.

Não obstante o território em presença apresentar alguma complexidade, é possível identificar padrões ocupacionais tipo e circunscrever a sua área de ocorrência.

De acordo com a caracterização concelhia desenvolvida pela Câmara Municipal, a estrutura urbana do concelho de Oliveira do Bairro caracteriza-se, na sua generalidade, pela presença de uma ocupação linear, assumindo esta uma forma que se desenvolve ao longo e em torno das principais vias existentes.

Esta ocupação assume uma forma extensa e não persistente, observando-se a existência de espaços não edificadas entre os edifícios já existentes, situação que se constata mesmo nas áreas centrais das diversas freguesias do concelho, sendo que, uma nucleação relativa em redor destes núcleos urbanos centrais conferida por vários arruamentos, constitui quarteirões dotados de dimensão urbana.

Os aglomerados urbanos têm vindo a aumentar, designadamente através de um crescimento linear, tornando-se muitas vezes difícil assegurar uma demarcação ou delimitação efetiva dos próprios perímetros urbanos. Apesar de apresentarem uma pequena expressão em termos de dimensão e uma atividade económica igualmente pouco expressiva (com exceção para as áreas centrais dos principais aglomerados urbanos do concelho), observa-se a existência de alguma dinâmica relativamente à edificação, e à imposição de espaços públicos.

Será igualmente de observar uma significativa falta de legibilidade relativamente à hierarquia viária, o que resulta em parte pelo considerável número de espaços intersticiais que retiram leitura às vias, sendo que algumas inserções entre as diferentes vias originam a formação de pequenos largos de geometria variável, quase sempre pontuados por cruzeiros, fontanários ou pequenas estátuas / bustos, denotando-se ainda alguma falta nas ligações (desejáveis) pedonais e cicláveis entre estes elementos e o espaço público circundante.

Em linhas gerais, as estruturas edificadas existentes apresentam-se num estado de conservação que pode ser considerado bom, observando-se no entanto algumas situações de edificado que se encontra em mau estado ou com aspeto degradado, designadamente na área do concelho correspondente à anteriormente designada freguesia da Mamarrosa.

Surgem ainda com alguma frequência ao longo da malha urbana existente, construções em que o material de construção predominante é o adobe, dado que o concelho é pobre em pedra e rico em barro.

Nalgumas situações, a estrutura edificada principal surge complementada com presença de construções anexas, designadamente armazéns, os quais se desenvolvem geralmente no sentido posterior das construções, constituindo-se estes elementos edificadas como elementos descaracterizadores da paisagem urbana.

Identifica-se igualmente em inúmeras situações a presença de construções anexas acopladas à edificação principal. Estas estruturas edificadas cobertas surgem na continuidade da habitação, conformando inúmeras vezes a presença de pátios interiores ou a uma eira que comunica com a parte posterior do lote, área esta que se constitui muitas vezes como uma área de logradouro destinado ao cultivo doméstico.

As tipologias de edificado que revestem a presença de habitações unifamiliares reúnem praticamente a totalidade do parque habitacional existente, constituindo a forma de ocupação característica e predominante que se encontra presente no território concelhio. Carece no entanto de referência o facto de que a procura de novas tipologias de habitação no concelho, designadamente a habitação plurifamiliar, se manifesta sobretudo nas sedes das freguesias de Oiã, Oliveira do Bairro e Palhaça e tem vindo a aumentar, quer por parte de naturais de outras freguesias, quer por parte de uma população residente fora do concelho.

Atualmente começam a existir preocupações com a qualidade urbana dos locais, indutora de vivência local em aglomerados semiurbanos, dotando esses espaços com segurança, percursos diferenciados viários/pedonais e espaços públicos sustentados por diversos equipamentos indutores de uma maior vivência urbana.

Percorrendo o território de Oliveira do Bairro podem identificar-se espaços com características morfológicas e funcionais idênticas, podendo mesmo neste contexto falar-se em tendências/ padrões de ocupação.

Assumem-se estes padrões ocupacionais como uma realidade local incontornável e para a qual se torna fundamental encontrar mecanismos de qualificação urbana para espaços distintos mas que, apenas pensados em conjunto podem, no seu todo, alcançar patamares de qualidade urbana competitivos e atrativos, sendo que a primeira etapa para a qualificação urbana é reconhecer e assumir as realidades locais, o maior desafio é sem dúvida o desenvolvimento de programas de intervenção diferenciados mas que concorrem para a concretização de cenários de oportunidade.

A análise desenvolvida teve por base a estrutura de ocupação que tem vindo a ocorrer no concelho, a qual foi sendo, ao longo dos tempos, assumidamente concentrada em torno dos aglomerados sede de freguesia, os quais se constituem como sendo os núcleos urbanos e de urbanidade que maior expressão assumem ao nível do território concelhio.

Embora o concelho tenha sido recentemente alvo de uma reorganização administrativa do território das suas freguesias, as tipologias e formas de ocupação que se encontram associadas aos espaços edificados não se alteram, uma vez que os seis principais núcleos urbanos do concelho (Bustos, Mamarrosa, Oiã, Oliveira do Bairro, Palhaça e Troviscal) continuam a ser aqueles que observam uma maior concentração em termos de ocupações de natureza edificada.



Figura 9 – Padrão de Ocupação da Área da União das Freguesias de Bustos, Troviscal e Mamarrosa

A malha urbana existente na área de abrangência territorial da “nova” freguesia do concelho, que assume a designação de União das Freguesias de Bustos, Troviscal e Mamarrosa, assume assim correspondência com os três núcleos urbanos que se constituíam enquanto sedes das respetivas freguesias, pelo que a análise desenvolvida se apresenta estruturada em função de cada um destes núcleos e da área de jurisdição de cada uma das freguesias.

Assim, na zona desta “nova” freguesia correspondente a Bustos, constata-se a existência de uma malha urbana que se apresenta como relativamente contida e densa constatando-se ainda a presença de espaços intersticiais

não edificadas entre construções existentes. As tipologias de ocupação apresentam características rurais, onde as habitações integram quase sempre parcelas agrícolas destinadas ao cultivo doméstico. Resulta igualmente da análise desenvolvida a inferência de que a área onde se encontram concentradas as indústrias na zona de Bustos se encontra afastada dos perímetros urbanos.

A observação desenvolvida na zona do concelho correspondente ao Troviscal permite igualmente constatar que estamos na presença de uma zona onde se encontra presente um povoamento linear contínuo, que se apresenta sustentado numa ocupação urbana que se desenvolve ao longo das vias, e, simultaneamente, a aglomeração dispersa pela apresentação de quarteirões. Pode igualmente observar-se nesta zona do concelho a presença de quarteirões orgânicos com parcelas agrícolas que prevalecem junto às edificações.

Já ao nível da zona do concelho que se apresenta coincidente com a anterior área de abrangência territorial da antiga freguesia da Mamarrosa, pode-se assumir que a sua ocupação é assegurada pela Estrada Municipal 335 (EM335), verificando-se a abertura de novas estradas e caminhos municipais de forma a garantir o acesso a parcelas ou pré-existências de edificado, onde se observa uma tendência de uma ocupação gradual dos mesmos. A ocupação nesta zona do concelho é sustentada de estruturas lineares com lotes estreitos e profundos, que são parcialmente utilizados para a agricultura, com habitação permanente de população, na sua maioria autóctone. Algumas das preexistências de edificado observadas apresentam-se em mau estado de conservação ou com aspeto degradado.



Figura 10 – Padrão de Ocupação da Freguesia de Oiã

A freguesia de Oiã, a par com a freguesia sede de concelho, é uma das freguesias do concelho a que apresenta uma maior dinâmica construtiva, beneficiando do traçado das vias EN235 e ER333, assim como da proximidade a Oliveira do Bairro.

A malha urbana mais densificada apresenta-se localizada ao longo das principais vias, constatando-se no restante território a presença de espaços não edificadas entre construções existentes.

Constata-se um claro predomínio de espaços associados à função residencial, sobretudo de tipologia unifamiliar, que têm vindo a ser alterados, em associação com uma tendência de verticalidade na construção dos novos edifícios.



Figura 11 – Padrão de Ocupação da Freguesia de Oliveira do Bairro

O centro urbano de Oliveira do Bairro desenvolve-se principalmente ao longo do traçado da EN235, eixo viário que se constitui como sendo a ligação mais importante ao aglomerado. Não obstante, esta via de acesso não assume um papel de principal elemento estruturador da freguesia, uma vez que sua influência na estrutura urbana apenas se faz sentir quando atravessa o aglomerado urbano, provocando uma maior densidade na malha urbana de proximidade.

A cidade de Oliveira do Bairro é um núcleo urbano bastante consolidado, com uma malha urbana contida, mas que não se apresenta ainda totalmente densificada

Os cruzamentos assumem-se enquanto elementos impulsionadores de uma malha urbana mais densa, formada por quarteirões, encontrando-se aí a presença de funções de comércio e serviços.

Tal como se observa em Oiã, assiste-se igualmente em Oliveira do Bairro a uma tendência de verticalidade na construção dos novos edifícios, não sendo alheio a esta situação o facto de nos encontrarmos na presença das duas freguesias que registam uma maior dinâmica em termos urbanísticos e, consequentemente, se encontram mais sujeitas aos efeitos especulativos.

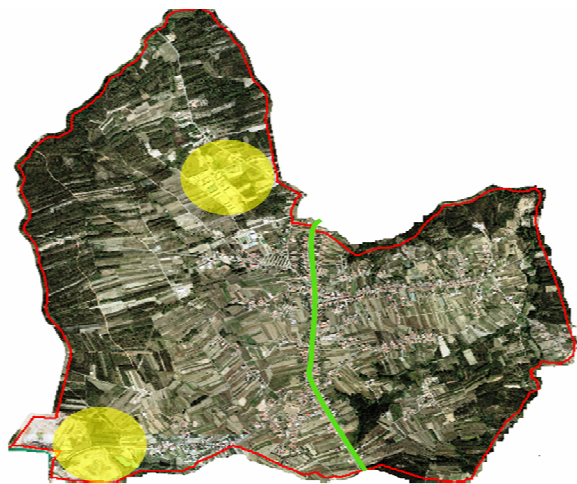


Figura 12 – Padrão de Ocupação da Freguesia da Palhaça

A ocupação que se observa nesta freguesias do concelho tem como entrada o traçado da Estrada Municipal 335 (EM 335), constatando-se a abertura de novas estradas e caminhos municipais de forma a garantir o acesso a parcelas ou preexistências de edificado.

A ocupação linear processa-se ao longo dos troços que integram a estrutura viária existente, de uma forma mais consolidada ao longo da EM335 e de uma forma menos densificada ao longo das restantes vias, constatando-se a presença de espaços não edificados entre construções existentes.

A ocupação destinada às áreas industriais encontra-se afastada dos perímetros urbanos.

Amarelo (Espaços Industriais a ordenar e ordenados)

Laranja (Núcleo Urbano de Sede Concelhia)

Verde (via que deu origem a uma ocupação linear)

3. PREOCUPAÇÕES COM O ESPAÇO EDIFICADO

No concelho de Oliveira do Bairro, tendo em consideração as características ocupacionais descritas, os programas de intervenção poderão ser resumidos em seis tipos de objetivos, os quais se cruzam e complementam, conforme a tipologia de espaço urbano presente no território concelhio:

QUALIFICAR: Objetivo principal de qualquer intervenção em todas as tipologias de espaço urbano. Criar incentivos para a qualidade da intervenção privada sobre o território (prémios de arquitetura e de engenharia, por exemplo), incutir o sentido social de posse sobre espaços urbanos de utilização coletiva (equipamentos, serviços e espaços públicos), conferir particular ênfase à intervenção pública nos espaços que a todos pertencem, são algumas das ações que devem ser assumidas e adotadas enquanto ações prioritárias;

MANTER: A intervenção no espaço urbano já consolidado, ou seja com alinhamentos e volumetrias perfeitamente identificadas, com uma estrutura urbana de espaços públicos de estar e de circulação claramente definida, terá por objetivo a manutenção dos tecidos e malha urbana preexistentes;

REABILITAR: Apesar de ser um objetivo passível de aplicação em intervenções em espaços diversos, é nas zonas consolidadas mais antigas que deverá ser assumido como “peça-chave”. A reabilitação pressupõe o respeito pela morfologia urbana presente, ou seja, a melhoria das condições de uso e habitabilidade destas zonas será feita com a preocupação de recuperação da imagem dos conjuntos e do caráter dos espaços;

CONSOLIDAR: Considera-se a consolidação como principal objetivo nas estruturas urbanas onde apesar de já existir construção, os “espaços vazios” proporcionam a possibilidade de definir e melhorar a forma e função do território urbano. Colmatar espaços intersticiais assumindo as regras da envolvente sempre que favoreçam a qualidade urbana ou definindo novas regras, quer ao nível dos alinhamentos, quer das volumetrias, quer ao nível das características dos espaços de circulação, designadamente ao nível dos passeios e faixas de rodagem, etc;

TRANSFORMAR: Os vazios urbanos são os territórios que, à primeira vista, são mais fáceis do ponto de vista da intervenção / desenho urbano, uma vez que neles nada existe que vincule uma ou outra opção. No entanto, a intervenção num território “virgem” do ponto de vista urbanístico constitui um desafio que facilmente pode fracassar se não houver capacidade de gerir a transformação como uma oportunidade de articular as urbanidades existentes com as novas. Criar regulamentação urbana de raiz ou assumir a regulamentação da envolvente;

INTEGRAR: Encara-se o objetivo da integração como especial desafio nos espaços aos quais se encontram associados programas funcionais singulares, sejam eles industriais ou de equipamentos. O desenho de novas zonas urbanas deve também obedecer a este objetivo. Para este objetivo concorre a capacidade de intervir sobre o espaço público – principal elemento de continuidade urbana: percurso automóvel ou pedonal, e de regulamentar a estética do construído (formas, volumes, cores);

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 do Ambiente, s/d - *Atlas do Ambiente Digital*; Instituto do Ambiente. Lisboa

www.estradasdeportugal.pt