

ARU: ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE OLEIROS

Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

Janeiro 2015





Praça do Município
6061-409 Oleiros | tel. +351 272 680 130

www.cm-oleiros.pt

ÍNDICE

1.	INTRODUÇÃO ÂMBITO DA ARU.....	1
2.	A REABILITAÇÃO URBANA	3
3.	ENQUADRAMENTO DA ARU DE OLEIROS.....	6
4.	REFLEXÃO SOBRE O TERRITÓRIO	8
4.1.	INTRODUÇÃO	8
4.2.	ESTRUTURA EDIFICADA.....	12
4.2.1.	Núcleo Antigo	12
4.2.2.	Restante área de expansão integrada na ARU.....	16
4.2.3.	Elementos dissonantes	17
4.3.	PATRIMÓNIO EDIFICADO.....	19
4.3.1.	Património classificado.....	19
4.3.2.	Património de interesse local	22
4.4.	COMÉRCIO E SERVIÇOS	28
4.4.1.	Núcleo Antigo	28
4.4.2.	Restante área de expansão integrada na ARU.....	30
4.5.	EQUIPAMENTOS COLETIVOS	32
4.6.	ESPAÇOS EXTERIORES PÚBLICOS.....	36
4.6.1.	Núcleo Antigo	36
5.	SÍNTESE DE DIAGNÓSTICO.....	51
6.	PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA	56
6.1.	ENQUADRAMENTO.....	56
6.2.	EIXOS ESTRATÉGICOS E MEDIDAS DE INTERVENÇÃO	57
6.2.1.	Eixo 1: Reabilitação Patrimonial	57
6.2.2.	Eixo 2: Promoção do Comércio e Serviços	58
6.2.3.	Eixo 3: Qualificação do Espaço Público e Ambiente Urbano	60
6.2.4.	Eixo 4: Melhoria das condições de mobilidade, circulação e estacionamento	61
6.2.5.	Eixo 5: Criação de Âncoras Funcionais	62
6.3.	PROJETOS DE REABILITAÇÃO URBANA	65
	Projetos de iniciativa pública	65

Projetos de iniciativa privada:	68
7. PLANEAMENTO DOS PROJETOS E ESTABELECIMENTO DE PRIORIDADES	71
8. INCENTIVOS E APOIOS FINANCEIROS	77
8.1. INCENTIVOS PÚBLICOS NACIONAIS	77
8.1.1. RECRIA	78
8.1.2. REHABITA	79
8.1.3. RECRIPH	80
8.1.4. SOLARH	81
8.1.5. PRAUD	82
8.2. FUNDOS COMUNITÁRIOS DE APOIO AO INVESTIMENTO	83
8.3. OUTROS INSTRUMENTOS DE APOIO AO FINANCIAMENTO	84
8.3.1. Fundos de desenvolvimento urbano	84
8.3.2. Comércio investe	85
8.3.3. Outras linhas de financiamento	85
8.3.4. RERU – Regime Excecional de Reabilitação Urbana	86
8.4. INCENTIVOS FISCAIS MUNICIPAIS	87
8.5. INCENTIVOS FISCAIS NACIONAIS	89
8.6. INCENTIVOS DE NATUREZA MUNICIPAL	89
8.7. QUADRO DE INCENTIVOS FISCAIS A ADOTAR	90
8.8. INCENTIVOS FINANCEIROS MUNICIPAIS	93
8.8.1. Fundo da Reabilitação Urbana do Núcleo Antigo de Oleiros	93
8.8.2 Prémio da Reabilitação	94
9. RECOMENDAÇÕES	95
9.1. PROGRAMA DE ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA DO CONCELHO DE OLEIROS	95
9.2. MODELO DE GESTÃO DAS ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA	96
ANEXO I	97

1. INTRODUÇÃO | ÂMBITO DA ARU

O presente documento pretende enquadrar o **Programa Estratégico de Reabilitação Urbana** definido para a Área de Reabilitação Urbana de Oleiros (ARU), para a qual será desenvolvida uma **Operação de Reabilitação Urbana Sistemática** (ORU).

Atendendo ao disposto na legislação em vigor, a Área de Reabilitação Urbana de Oleiros corresponde a uma “(...) *área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada (...)*”. (DL n.º 307/2009 de 23 de Outubro).

De acordo com esse mesmo diploma, a Operação de Reabilitação Urbana Sistemática, a desenvolver para a ARU de Oleiros “(...) *consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público.*”

Essa operação deverá vigorar pelo prazo estabelecido de cinco anos (2015-2020) podendo no entanto, esse prazo, ser prorrogado nos termos da legislação em vigor (DL n.º 307/2009 de 23 de Outubro).

O programa estratégico delineado para a área em causa assenta em dois objetivos fundamentais estabelecidos em função de uma avaliação e de um diagnóstico realizado ao território, e que correspondem à valorização da identidade histórica da vila de Oleiros e à promoção da qualidade de vida da população residente.

Esses dois objetivos estratégicos enquadram eixos estratégicos de intervenção que dão origem a um conjunto de medidas de intervenção centradas na reabilitação do edificado, dos espaços públicos e infraestruturas urbanas as quais deverão corresponder a diferentes projetos de reabilitação urbana e consequentemente a diferentes ações e níveis de intervenção no terreno, enquadrados num quadro de gestão, execução e de apoios financeiros, específico.

Essa intervenção integrada reveste-se de uma importância fundamental para a reabilitação e qualificação de Oleiros, permitindo complementar a intervenção municipal em curso nessa área urbana, como forma de melhorar a qualidade de vida da população residente e promover a imagem do concelho e a sustentabilidade do território em causa.

Essa estratégia de reabilitação urbana enquadra-se, pelos motivos expostos, nas opções de desenvolvimento urbano do município.

2. A REABILITAÇÃO URBANA

Assistimos hoje em dia à degradação progressiva do fenómeno urbano, dos seus edifícios, da sua infraestrutura, dos seus espaços exteriores. Uma degradação que decorre do próprio envelhecimento, da sobrecarga de usos, da escassez de recursos económicos para novos investimentos ou manutenção, ou ainda do desajustamento dos desenhos, da sua organização a novos modos de vida, com implicações e consequências diretas na qualidade de vida das comunidades.

A concretização de Áreas de Reabilitação Urbana apresenta-se hoje como um dos mecanismos mais adequados para atingir as metas de sustentabilidade urbana de forma integrada, em espaços urbanos em processo de obsolescência, capaz de, racionalizando recursos, contribuir de forma preponderante para uma alavancagem e dinamização da economia local.

Permite promover a inversão da decadência económica, social e física nas nossas vilas e cidades num momento em que as forças do mercado, só por si, já não são suficientes, sem deixar de garantir a consolidação e a conservação dos valores ecológicos e o restabelecimento das ligações que se possam ter perdido, designadamente ao nível das referências identitárias.

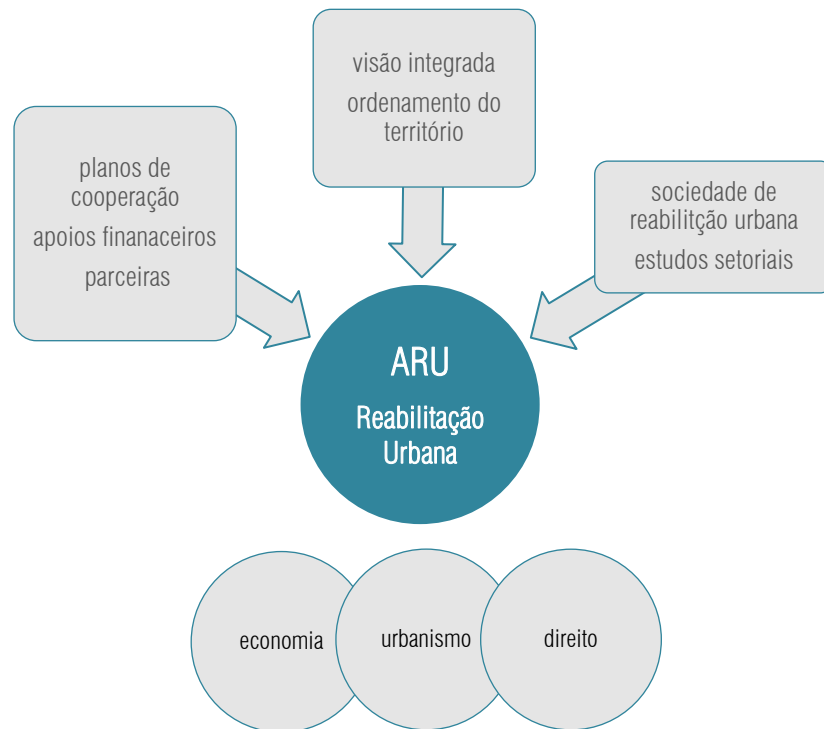


Figura 1 | Esquema conceptual das esferas de ação associadas às Áreas de Reabilitação

Em Portugal, a aprovação do novo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), consagrado pelo Decreto-Lei nº 307/2009 de 23 de Agosto, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, constitui um marco importante nas políticas e na gestão urbana. O RJRU foi criado com o intuito de contrariar a tendência de agravamento destas situações, promovendo a melhoria das condições de vida das populações, não só através da recuperação do edificado, mas também pela valorização do espaço público, pela modernização das infraestruturas e dos equipamentos urbanos fomentando igualmente a revitalização do tecido urbano. Efetivamente e conforme consagrado no RJRU *a reabilitação urbana assume-se hoje como uma componente indispensável da política das cidades e da política de habitação, na medida em que nela convergem os objetivos de requalificação e revitalização das cidades, em particular das suas áreas mais degradadas, e de qualificação do parque habitacional, procurando-se um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável das cidades e a garantia, para todos, de uma habitação condigna.*

O RJRU surge essencialmente da necessidade de encontrar soluções para cinco grandes reptos que se colocam à reabilitação urbana a saber:

- a) Articular o dever de reabilitação dos edifícios que incumbe aos privados com a responsabilidade pública de qualificar e modernizar o espaço, os equipamentos e as infraestruturas das áreas urbanas a reabilitar;
- b) Garantir a complementaridade e coordenação entre os diversos atores, concentrando recursos em operações integradas de reabilitação nas «áreas de reabilitação urbana», cuja delimitação incumbe aos municípios e nas quais se intensificam os apoios fiscais e financeiros;
- c) Diversificar os modelos de gestão das intervenções de reabilitação urbana, abrindo novas possibilidades de intervenção dos proprietários e outros parceiros privados;
- d) Criar mecanismos que permitam agilizar os procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas de reabilitação;
- e) Desenvolver novos instrumentos que permitam equilibrar os direitos dos proprietários com a necessidade de remover os obstáculos à reabilitação associados à estrutura de propriedade nestas áreas.

A reabilitação urbana é tida pois como uma forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios.

3. ENQUADRAMENTO DA ARU DE OLEIROS

A Área de Reabilitação Urbana de Oleiros abrange a sede de concelho, que corresponde ao principal centro urbano do concelho (Fig 2).



Figura 2 | Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Oleiros

O concelho de Oleiros com cerca de 471 km² integra, e de acordo com os dados estatísticos mais recentes¹, 5 721 habitantes, e encontra-se dividido (e após a reorganização administrativa de 2013), em dez freguesias.

Faz fronteira a Norte com o concelho de Pampilhosa da Serra e do Fundão, a Sul com o concelho de Proença-a-Nova. A Este confina com o concelho de Castelo Branco e a Sudoeste com o concelho da Sertã.

Este concelho integra-se na Região Centro e na Sub-região do Pinhal Interior Sul.

De acordo com os Censos de 2011 (INE), a Região Centro perdeu população no último período intercensitário registando, entre 2001 e 2011, uma quebra populacional na ordem dos -0,9%. A Sub-região do Pinhal Interior Sul registou também um decréscimo na ordem dos -9,2%. Oleiros corresponde (e nessa sub-região) ao concelho que perdeu maiores quantitativos populacionais no período considerado (-14,3%). A freguesia de Oleiros foi, no entanto, a que no contexto concelhio registou menor quebra populacional (-6,6%).

Apesar dessa perda populacional global, a área urbana de Oleiros corresponde no entanto, a uma unidade territorial dinâmica. A sua capacidade de atração sobre o resto do concelho é notória sobretudo pelo facto de corresponder à sede de concelho e por esse motivo, concentrar as atividades económicas e administrativas, os equipamentos, o comércio e os serviços desse território concelhio.

É também nesta área urbana que a autarquia tem vindo a intervir nos últimos anos de uma forma mais dinâmica, como forma de melhorar a qualidade de vida da população residente e promover a imagem do concelho e a sustentabilidade do território em causa, tendo vindo a incidir essas intervenções ao nível das infraestruturas urbanas e viárias e de apoio às atividades produtivas, culturais e de recreio e lazer e ao nível da construção dos equipamentos coletivos.

¹ Censos de 2011. INE

4. REFLEXÃO SOBRE O TERRITÓRIO

4.1. INTRODUÇÃO

Tal como já referido, a ARU de Oleiros, abrange a sede de concelho, que corresponde ao principal centro urbano do concelho, perfazendo um total de 83,04 hectares.

Atendendo às suas diferentes fases de crescimento, a ARU integra um pequeno núcleo antigo com vestígios que remontam às origens do aglomerado, o qual cresceu em redor e a partir da Igreja Matriz de Oleiros numa malha urbana concentrada, dando origem a uma primeira área de expansão que se desenvolveu à sua semelhança, preenchendo espaços intersticiais e desenvolvendo-se na sua continuidade, ainda em lotes pequenos e por ruas ainda estreitas. O núcleo antigo e essa primeira área de expansão (adiante designado por “núcleo antigo”), e tal como delimitado na figura seguinte, corresponde, assim, a um conjunto urbano coeso.

Esse **núcleo antigo** tem origem na Igreja Matriz e desenvolve-se basicamente ao longo da Rua S. João de Deus e do Largo dos Viscondes de Oleiros (a Sul e SW da Igreja Matriz), Rua da Misericórdia/Rua José Filipe Nunes/Rua Padre António Andrade/Rua João Pereira B. de Amaral e Pimentel (a NW), pela Rua Dr. Barata Lima/Rua Dr. José de Carvalho (a Norte) até à Rua Padre António de Andrade/Praça da República/Rua Augusto Fernandes (NE).



Figura 3 | Delimitação do Núcleo Antigo de Oleiros

As extremidades dessa área confinam com largos ou locais mais alargados de confluência de ruas: Largo da Matriz, Largo dos Viscondes de Oleiros, “largo” na extremidade da Rua D. João Pereira B. de Amaral Pimentel e o cruzamento da Rua Augusto Fernandes com a Rua de Santa Margarida. Esse núcleo integra ainda, a Praça da República. (Fig.3)

A partir desse núcleo compacto, a área urbana desenvolveu-se. Numa primeira fase desenvolveu-se junto ao núcleo antigo, tendo-se posteriormente dispersado em várias direções, sobretudo para Norte, Este e Oeste aproveitando a regularidade do relevo e evitando o obstáculo natural, a Sul, constituído pela Ribeira de Oleiros.

O aglomerado foi assim dando origem a uma malha urbana menos densa e a ruas mais largas onde o edificado com maior cêrcea, e novas soluções arquitetónicas, ocupa lotes

maiores. Nas zonas de expansão ainda mais recentes, localizadas nas periferias da ARU, o edificado ganha expressão, volume e dimensão e o povoamento dispersa-se.

A ARU de Oleiros integra, por esse motivo, áreas morfológica, tipológica e funcionalmente distintas que traduzem diferentes épocas de construção, e consequentemente, diferentes formas de apropriação e ocupação do território. Daí resultam diferentes arquiteturas, volumetrias e tipologias de edificado que coexistem.

De acordo com os dados estatísticos existentes ² estima-se, e para a totalidade da ARU, a presença de cerca de 340 edifícios, 490 alojamentos onde deverão residir cerca de 280 famílias, o que perfaz uma população residente na ordem dos 760 habitantes.

Destaca-se o forte peso da população ativa nesse conjunto urbano (57% da população residente na ARU tem entre 15 e 64 anos). 31% da população residente tem mais de 65 anos e cerca de 12%, menos de 14 anos.

É no núcleo antigo que se concentram os edifícios mais antigos, nomeadamente os edifícios com paredes de alvenaria de pedra solta e pavimentos de madeira (e que correspondem a cerca de 5% do total edificado) e também os edifícios que utilizam predominantemente na sua construção a alvenaria argamassada com pavimentos de madeira e sem placa (cerca de 13% do total do edificado).

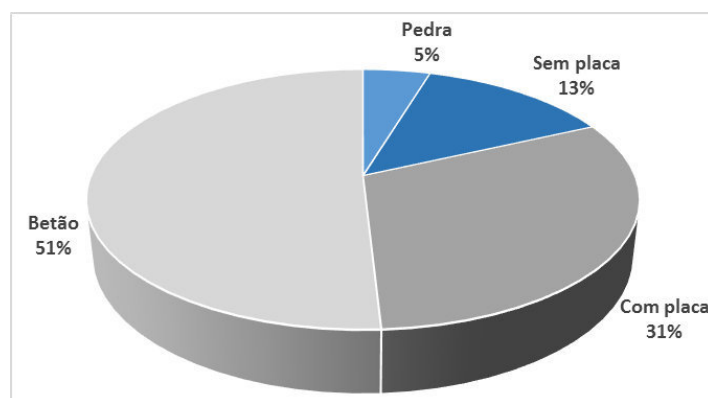


Figura 4 | Edifícios por principais materiais utilizados na construção³

² INE. Censos 2011 (subseções estatísticas)

Realça-se o facto de, a maioria do edificado (61%) ter sido construído a partir da década de 70. 31% dos edifícios têm, por esse motivo, uma estrutura mista de paredes de alvenaria com placa e 51% têm uma estrutura de betão armado.

A maioria dos alojamentos (56%) encontram-se ocupados exclusivamente como residência habitual. 9,4% dos alojamentos encontram-se vagos, o que corresponde a cerca de 50 edifícios.

38,2% do total dos edifícios possuem 1 a 2 pisos correspondendo principalmente ao edificado no núcleo antigo e à expansão das moradias unifamiliares. A maioria dos edifícios (59,2%) possui 3 a 4 pisos. Existem também na ARU edifícios multifamiliares com 5 ou mais pisos (2,6%) localizando-se estes já na periferia da ARU (a Oeste) em áreas de expansão urbana mais recentes.

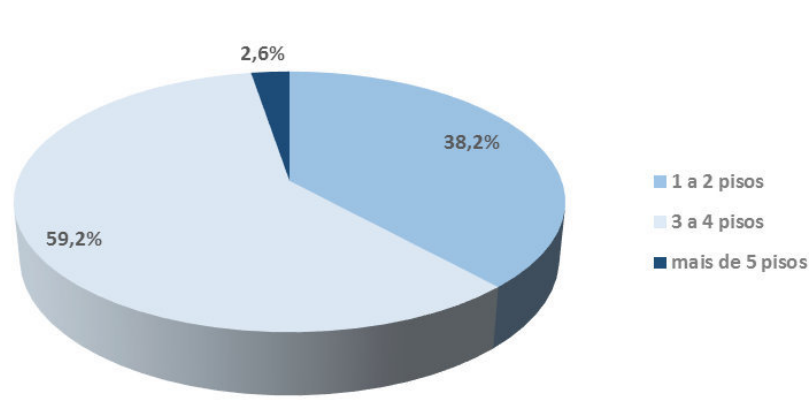


Figura 5 | Edifícios segundo o número de pisos⁴

Encontramos assim, e a par de zonas de baixa densidade habitacional (com edifícios unifamiliares com um e dois pisos), zonas de maior densidade habitacional, integrando edifícios multifamiliares de tipologia e volumetria diversificada.

³ Fonte: INE. Censos 2011

⁴ Fonte: INE. Censos de 2011

Em termos de regime da propriedade, cerca de 77% dos alojamentos são ocupados pelos proprietários e 18% são arrendados.

A autarquia dispõe de 16 edifícios integrados na ARU (ver Anexo 1) os quais correspondem sobretudo a equipamentos e a edifícios que integram serviços de apoio à população.

4.2. ESTRUTURA EDIFICADA

Atendendo às características da ARU e à diversidade arquitetónica identificada, o edificado foi avaliado em função da sua localização no núcleo antigo e na restante área integrada na ARU que integra períodos de expansão urbana mais recentes.

4.2.1. Núcleo Antigo

O **núcleo antigo**, que mantém até aos dias de hoje uma estrutura e imagem compacta, integra um conjunto de exemplares de arquitetura tradicional com características rurais e, em menor escala, um conjunto de exemplares de características eruditas que coexistem e que, pela simplicidade das formas e cores e pela horizontalidade conferida pelo alinhamento do edificado ao longo de ruas estreitas, conferem uma importante homogeneidade e consistência ao tecido urbano. Esta imagem constitui-se como um fator de identidade revestindo-se por esse motivo, de um valor cultural inequívoco.

Os edifícios de habitação correspondem a pequenas casas térreas (R/c) e a casas com 2 pisos (R/c + 1), de fachada diminuta. Integram uma fachada simples, alguns evidenciam ainda as paredes exteriores em alvenaria, predominantemente de xisto, com lintéis de granito. Os pavimentos interiores são de madeira.

A maioria desses imóveis encontra-se em avançado estado de degradação e mesmo em ruína.



Rua da Misericórdia



Rua Jacinto Domingues

Figura 6 | Exemplos de arquitetura rural tradicional

Nos edifícios mais antigos, rebocados e pintados, as fachadas encontram-se predominantemente pintadas de branco. Possuem normalmente os aros das janelas e portas e o soco pintados de cor cinzenta. Embora menos frequente, a cor amarela também é utilizada. Observa-se ainda a presença de imóveis pintados e rebocados sem qualquer demarcação dos vãos e do soco (Fig.7).



Rua da Misericórdia

Figura 7 | Exemplos de arquitetura rural tradicional

A maioria destes edifícios possuem nas suas traseiras pequenos quintais utilizados para cultivo. Deteta-se ainda a presença, neste núcleo antigo, de anexos de apoio à atividade

agrícola, de piso térreo, de planta retangular e fachada simples, apenas recortada por um vão, correspondente ao portão de acesso (Fig. 8).



Rua S. João de Deus



Rua Doutor João Pereira B. de Amaral e Pimentel

Figura 8 | Antigos anexos de apoio à atividade agrícola

Nesse conjunto edificado mais antigo predominam os telhados de duas águas e a utilização da telha canudo.

Como testemunhos do crescimento urbano coexistem com esses edifícios mais antigos, edifícios de construção posterior, que fazem a transição deste conjunto com características rurais para um conjunto já definitivamente urbano. Esses edifícios ocupam lotes de maiores dimensões. A maioria possui dois pisos (R/c + 1 piso). Mantém-se a estrutura de paredes de alvenaria de pedra e pavimentos de madeira (Fig.9).



Rua de S. José



Rua da Misericórdia

Figura 9 | Exemplares de arquitetura de transição

Na periferia deste núcleo antigo começam a ganhar expressão os edifícios com estrutura mista de alvenaria e betão e já com estrutura de betão.

Esses edifícios ocupam lotes de maiores dimensões, aumentam a cércea e integram tipologias distintas, que resultam também da aplicação de materiais e técnicas de construção distintos. Nos edifícios de estrutura mista e de betão as molduras dos vãos perdem expressão e são substituídas por lâminas de mármore.

Neste conjunto urbano mais recente, os telhados são de duas e quatro águas, com aplicação tanto de telha canudo como de telha marselha.



Rua Padre António de Andrade



Rua Augusto Fernandes

Figura 10 | Exemplares de arquitetura urbana

O núcleo antigo integra, assim, uma diversidade de tipologias de edificado que refletem a evolução do mesmo. Existe, no entanto, e apesar dessa coexistência, uma “linha comum” que agrega todo este edificado, e distingue este conjunto da restante área urbana.

Destaca-se a simplicidade do edificado e a repetição do modelo de fachadas simples e a sua cor branca predominante, as características de continuidade da casa rural tradicional e o alinhamento do edificado ao longo das ruas estreitas que contribuem para criar, uma malha urbana coesa e com uma identidade própria.

4.2.2. Restante área de expansão integrada na ARU

Na **restante área de expansão integrada na ARU**, as tipologias e volumetrias do edificado e as opções arquitetónicas são diversas.

Próximo do núcleo antigo, e apesar da diversidade, os edifícios surgem ainda alinhados com fachada para a rua principal. Os lotes ocupados são de maiores dimensões, a cércea também aumenta, passando a predominar os edifícios plurifamiliares.



Figura 11 | Edificado na área de expansão urbana

Resulta uma malha urbana ainda concentrada que se dispersa, nas áreas de expansão mais recentes localizadas na periferia da ARU onde coexistem moradias unifamiliares com os edifícios plurifamiliares ocupando lotes de grandes dimensões (Fig.11-12). Correspondendo a edifícios de construção recente, passa a predominar a estrutura de betão, telhados de duas e quatro águas, com utilização predominante de telha marselha. A cor branca no edificado continua a ser predominante.



Figura 12 | Edifício de construção mais recente (a SW e Norte do núcleo antigo)

4.2.3. Elementos dissonantes

No **núcleo antigo**, e além da degradação associada ao envelhecimento dos edifícios mais antigos, destacam-se como principais dissonâncias, a aplicação generalizada de alumínio (sobretudo de cor cinzenta) nas portas e janelas sem a adoção do desenho original e ainda a aplicação de estores. Regista-se ainda a presença pontual de edifícios de construção mais recente, com cêrcea excessiva e imagem desenquadrada do contexto urbano.



Figura 13 | Elementos dissonantes no núcleo antigo (alumínios e cêrceas)

Também a alteração de fachadas para construção de garagens e a abertura excessiva de vãos pelos estabelecimentos comerciais, com a aplicação de alumínios com tipologias desenquadradas desse contexto, danificam a imagem desse núcleo antigo (Fig.14).



Figura 14| Elementos dissonantes no núcleo antigo (abertura de vãos/alumínios)

Realçam-se como pontos negativos na restante ARU, a existência de edificado sem noção de enquadramento na malha urbana e em conflito com o edificado adjacente. Observa-se ainda algumas patologias associadas a edifícios de construção mais recente como a degradação dos revestimentos das paredes exteriores e também o resultado de intervenções avulsas e dissonantes com consequências evidentes ao nível da imagem urbana.



Figura 15| Edifício com elementos/intervenções dissonantes (Largo do Município)

4.3. PATRIMÓNIO EDIFICADO

Os imóveis classificados (pela DGPC) e os imóveis identificados neste estudo, de interesse patrimonial, referenciados nos pontos seguintes, localizam-se no núcleo antigo.

4.3.1. Património classificado

WSEF O núcleo antigo integra duas Igrejas recentemente classificadas como *Monumento de Interesse Público (MIP)*: A **Igreja Matriz** (ou Igreja de Nossa Senhora da Conceição) e a **Igreja da Misericórdia de Oleiros**.

“Um bem considera-se de interesse público quando a respetiva proteção e valorização represente ainda um valor cultural de importância nacional, mas para o qual o regime de proteção inerente à classificação como de interesse nacional se mostre desproporcionado” (DGPC).

A Igreja Matriz encontra-se classificada pela Portaria n.º 618/2014 e a Igreja da Misericórdia de Oleiros encontra-se classificada pela Portaria n.º 620/2014, publicadas no Diário da República, 2.ª série, N.º 142 de 25 de julho de 2014.

Para ambas, e dado que a classificação é recente, encontra-se delimitada uma *Zona Geral de Proteção* de 50 metros, estabelecida a partir dos limites externos desses imóveis. Essa zona de proteção encontra-se em vigor desde a data da abertura do procedimento de classificação (FiG.16) e mantém-se até à publicação da respetiva *Zona Especial de Proteção* a ser publicada em Portaria. Este procedimento encontra-se em curso.

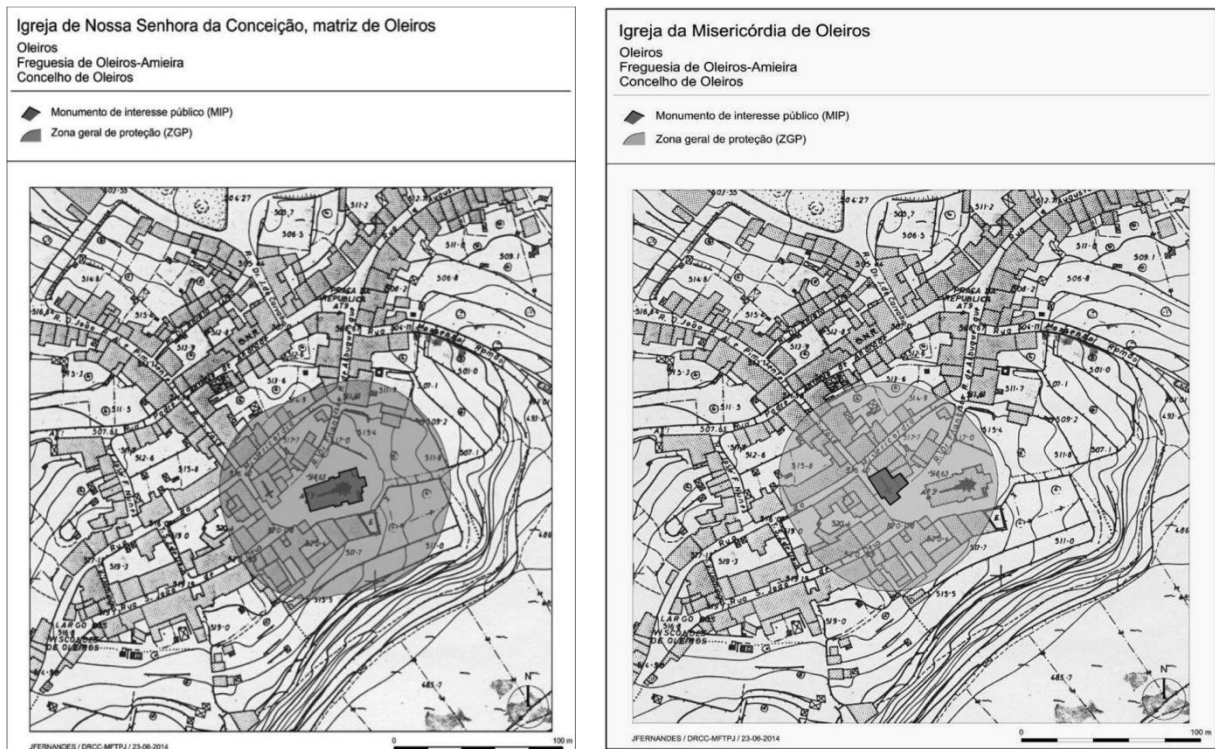


Figura 16| Zona Geral de Proteção da Igreja Matriz e Igreja da Misericórdia⁵

Essas zonas de proteção correspondem a uma servidão administrativa não podendo ser concedidas licenças para obras de construção sem prévio parecer favorável da DGPC ou DRCC (Direção Regional de Cultura do Centro).

A **Igreja Matriz de Oleiros**, dedicada a Nossa Senhora da Conceição, foi construída no reinado de D. Manuel I.

É o edifício mais importante da Vila de Oleiros e constitui-se como um dos mais antigos deste conjunto urbano. A sua fundação data da primeira metade do séc. XIII, quando este núcleo recebeu o seu primeiro foral. Não restam vestígios da sua origem medieval tendo sido

⁵ Fonte: Diário da República, 2ª série. N.º 142, 25 de julho de 2014

construída no seu local a igreja que se mantém até aos dias de hoje. A sua construção iniciou-se em 1532 e foi concluída em 1715, tendo sido objeto de significativas intervenções ao longo dos anos.

Tem um exterior sóbrio, tendo sido edificada no seu lado esquerdo uma torre sineira, coroada por coruchéu.

O seu interior é estruturado por arcos que assentam sobre colunas toscanas. O teto é composto por caixotões de madeira onde foram pintados 27 quadros de evocação mariana. As paredes laterais possuem um lambril de azulejos datados do séc. XVIII. A capela-mor integra um imponente retábulo de talha dourada. O altar-mor encontra-se revestido de azulejos hispano-árabes do século XVI.

Foi sujeito recentemente a obras de recuperação, encontrando-se em bom estado de conservação.



Figura 17 | Igreja Matriz de Oleiros

A Igreja da Misericórdia de Oleiros, fundada em 1578, foi posteriormente, no séc. XVIII, completamente alterada, dando origem ao templo atual.

De planta longitudinal, com nave única, o templo apresenta uma fachada principal virada para a Rua da Misericórdia e fachada tardoz para o Largo da Igreja Matriz.

A fachada principal é muito simples, sem qualquer elemento decorativo, e encontra-se rematada por uma empena triangular onde se encontra uma pequena cruz. A porta possui um emolduramento simples, em granito, que se encontra encimado por um nicho e por uma pequena janela.

O seu valor patrimonial advém sobretudo, da riqueza do seu interior. Destaca-se o espaço da capela-mor, reformulado em 1714, evidenciando características decorativas barrocas. O teto é composto por caixotões e o retábulo-mor encontra-se revestido de talha dourada, com importante valor artístico.

Este edifício, no seu exterior, evidencia sinais de degradação física com alteração do reboco e pintura.



Figura 18 | Igreja da Misericórdia de Oleiros

4.3.2. Património de interesse local

No âmbito do trabalho de campo desenvolvido detetou-se, e além de outros imóveis de arquitetura religiosa, um conjunto significativo de imóveis de arquitetura civil, com valor patrimonial, que deveriam ser classificados como de interesse municipal, pelo valor cultural de que se revestem e pela importância histórica que desempenham nesse contexto urbano.

Todos estes imóveis, e porque refletem a evolução deste núcleo antigo, possuem um valor inestimável, constituindo-se a sua salvaguarda e recuperação como uma medida fundamental

para a recuperação da sua imagem e afirmação da identidade deste núcleo, no contexto urbano.

Estes edifícios localizam-se no núcleo antigo.

Capela de Nossa Senhora Mãe dos Homens

Pelo seu interesse histórico-cultural este imóvel foi proposto para classificação, tendo no entanto o processo caducado.

Esta capela era de propriedade particular e fazia parte da segunda maior casa de Oleiros, tendo sido posteriormente doada à Santa Casa da Misericórdia de Oleiros.

Foi construída no séc. XVIII. A fachada atualmente visível na Rua Augusto Fernandes corresponde a uma das fachadas laterais. Essa fachada é simples, encontrando-se rebocada e pintada a branco e com soco de cor cinzenta. A fachada é recortada por três janelas (duas gradeadas) com molduras de cantaria e por uma porta com moldura simples e reta, também de cantaria, encimada por um frontão triangular. A fachada é rematada em cornija e beiral e exhibe um pequeno sino junto à cornija.

Desenvolve-se em planta reta, com uma tribuna central e mísulas laterais. O teto encontra-se revestido com caixotões pintados com temas marianos. O retábulo-mor é de talha dourada e polícroma.

Este edifício foi sujeito a obras de recuperação recentes, tendo-se registado, e dado o seu estado de degradação, intervenções a vários níveis destacando-se as intervenções ao nível da fachada e da cobertura (reboco e pintura, substituição do telhado, arranjo do beiral e introdução de caleira). O seu interior foi igualmente recuperado nomeadamente os caixotões de madeira do teto. As imagens dos santos e o retábulo foram também recuperadas.

As obras foram realizadas pela Santa Casa de Misericórdia de Oleiros, com apoio da autarquia e com acompanhamento técnico da DGPC.



Figura 19| Capela de Nossa Senhora Mãe dos Homens

Solar dos Viscondes de Oleiros

O Solar dos Viscondes de Oleiros, datado do séc. XVIII e localizado na Rua de S. João de Deus, corresponde ao edifício mais significativo desta área urbana que impressiona pela extensão e sobriedade da sua fachada da qual se destacam três corpos principais, coroados por pináculos. Um desses corpos pertence à Capela de Nossa Senhora de Guadalupe, propriedade da autarquia.

Este conjunto edificado encontra-se parcialmente ocupado para habitação encontrando-se, no entanto, a maior parte do edifício, em avançado estado de degradação. Junto à capela, parte do edifício já se encontra em ruína. A fachada encontra-se, apesar disso, intacta em toda a sua extensão. Tendo sido o corpo principal rebocado e pintado (Fig.20).



Figura 20| Corpo principal do Solar dos Viscondes de Oleiros

Ao nível deste conjunto urbano, e além da degradação estrutural evidente e de parte do edifício se encontrar em ruína, destaca-se ainda a introdução generalizada de alumínio (cor cinzenta) em portas e janelas sem respeito pelo desenho original. Realça-se ainda a ausência de um elemento decorativo que deveria existir no nicho que se encontra sobre o principal portão de acesso (Fig.21).



Figura 21 | Problemas estruturais/dissonâncias no solar dos Viscondes de Oleiros

Outros Edifícios (isolados e conjuntos)

Ao nível da **arquitetura rural**, destacam-se os imóveis que já foram referenciados e caracterizados em ponto anterior do relatório (ver ponto 4.2.1, e Fig. 6 e 7) e ainda um conjunto de outros imóveis isolados e conjuntos edificados, com características rurais.

Correspondem a imóveis de valor histórico-cultural, pelo facto de evidenciarem técnicas construtivas e **soluções arquitetónicas** que remontam às origens do núcleo antigo.

Destacam-se neste âmbito, e sem prejuízo de outros que aí existem, os exemplares com as paredes de alvenaria exposta localizados na Rua da Misericórdia (nº 15) e Rua Jacinto Domingues (nº 5) e ainda os edifícios rebocados e pintados localizados na Rua José Filipe Nunes (nº 41) e Rua S. José (nº 13 e nº 27).

Destacam-se ainda as frentes urbanas contínuas na Rua da Misericórdia (nºs 13 a 17) e Rua Doutor João Pereira B. de Amaral e Pimentel (nºs 23 a 27).



Rua Doutor João Pereira B. de Amaral e Pimentel



Rua José Filipe Nunes

Figura 22 | Imóveis de valor patrimonial

Realça-se ainda a presença de alguns imóveis de maior porte, ainda com características rurais (ex.: Rua da Misericórdia, nº 23) e alguns edifícios com características eruditas e urbanas (ex.: Largo da Igreja nº 4, Rua Doutor João Pereira B. de Amaral e Pimentel, nº 1 a 15) que sobressaem no conjunto urbano pela imponência das suas fachadas.

A maioria desses edifícios encontram-se desocupados e em estado avançado de degradação. Tal como já referido, além do natural envelhecimento desses imóveis, a sua degradação resulta ainda da alteração dos vãos e introdução de caixilharias de alumínio, a maioria de fraca qualidade e que não respeitam o desenho original dessas peças.



Rua da Misericórdia



Largo da Igreja Matriz



Rua Doutor João Pereira B. de Amaral e Pimentel



Figura 23 | Imóveis de valor patrimonial



Alteração de vãos



Caixilharias de alumínio /alterações na porta original

Figura 24 | Dissonâncias no edificado

Esta listagem de imóveis não se esgota, no entanto, na identificação aqui apresentada. Dado o valor deste núcleo torna-se urgente uma identificação exaustiva deste património e o estabelecimento de uma cronologia da sua evolução de forma a considerar a valorizar a sua diversidade arquitetónica.

Sobressai, por esse motivo, a necessidade de se elaborar um **Manual de Reabilitação do Património de Oleiros**, que deverá incidir sobre o núcleo antigo. Esse Manual deverá ser objetivo e rigoroso e contribuir para o conhecimento das características dos edifícios e definir orientações e parâmetros para futuras intervenções urbanísticas não só ao nível da reabilitação do edificado mas também ao nível de construção nova, no núcleo antigo, de forma a preservar as suas características e a sua identidade.

4.4. COMÉRCIO E SERVIÇOS

Tratando-se da sede de concelho, a ARU em causa, concentra a função comercial desse território concelhio, dispondo, e por esse motivo, de um conjunto significativo de estabelecimentos comerciais.

A principal rua comercial corresponde à frente urbana que se desenvolve para a Praça do Município, fora do núcleo antigo.

4.4.1. Núcleo Antigo

A Rua Dr. José de Carvalho, Rua Padre António de Andrade, a Praça da República e a Rua Augusto Fernandes integram também um conjunto significativo de estabelecimentos de comércio tradicional.

A atividade comercial revela-se no entanto pouco atrativa, observando-se a presença de um número significativo de estabelecimentos encerrados e o predomínio de um comércio tradicional envelhecido, pouco ativo, denotando falta de competitividade e uma quase ausência de investimento. Alguns estabelecimentos evidenciam uma degradação física evidente.

A maioria desses estabelecimentos possuem painéis comerciais antigos e de fraca qualidade. Alguns não possuem sequer qualquer painel informativo/comercial ou qualquer tipo de sinalética, o que dificulta a sua identificação (Fig.25 e Fig.26).



Rua José Filipe Nunes

Rua Padre António de Andrade

Figura 25 | Estabelecimentos comerciais no núcleo antigo sem sinalética/com sinalética pouco expressiva



Rua Augusto Fernandes

Figura 26 | Estabelecimentos comerciais no núcleo antigo sem sinalética

No seu interior, a maioria possui uma organização pouco atrativa e pouco funcional e a iluminação também se revela escassa e desadequada. Os vãos abertos para montras não desempenham normalmente essa função. Os poucos estabelecimentos que utilizam a montra com essa função revelam características pouco atrativas e de pouca qualidade.

Destacam-se no entanto, algumas intervenções de reabilitação do edificado, nomeadamente na Praça da República, tendo-se recuperado dois edifícios na sua totalidade e os seus pisos térreos para atividade comercial já com preocupações de estética e de enquadramento. A abertura de vãos é equilibrada, foram repostas as molduras e janelas com o desenho original e a caixilharia de alumínio de cor branca enquadra-se na fachada. A sinalética do estabelecimento comercial não se revela desadequada.



Figura 27 | Edifícios recuperados na Praça da República

4.4.2. Restante área de expansão integrada na ARU

Ao nível da restante ARU, destaca-se (e tal como já foi referido) a frente comercial que se desenvolve para a Praça do Município.

Nessa frente urbana, perto do Jardim Municipal, os estabelecimentos comerciais ganham maior visibilidade, não só pela sua maior dimensão e exposição em ruas mais abertas mas também pelo facto de adotarem uma sinalética mais expressiva, nomeadamente toldos personalizados (Fig 28).

A exposição dos produtos para venda no passeio, a colocação de caixas diversas e de bilhas de gás (nomeadamente do mini-mercado) e de produtos diversos como paletes de cervejas (dos cafés adjacentes) é uma prática corrente, dificultando a circulação pedonal nesse passeio.

Na frente urbana, a NW deste conjunto, a expansão comercial adquire no entanto outra expressão com os edifícios (embora de maior dimensão) a assumirem as mesmas características dos do núcleo antigo, com uma abertura excessiva de vãos, introdução generalizada de alumínio (predomínio de cor cinzenta e de fraca qualidade) com soluções e desenhos díspares, com montras instaladas sem essa função e ausência de sinalética ou colocação de sinalética de pouca qualidade. Também neste caso, os estabelecimentos que utilizam a montra com essa função, revelam características pouco atrativas e de pouca qualidade.

Destaca-se neste troço a ausência de passeios e a exposição dos produtos para venda na rua, junto à fachada (Fig. 28).

De um modo geral, apenas o comércio mais especializado (ex.: bancos, seguradoras, CTT, farmácia, supermercado) utiliza sinalética adequada.



Figura 28 | Frente comercial na Praça do Município

Nesta frente comercial, a desorganização ao nível da abertura de vãos é total (Fig. 29). As intervenções mais agressivas e desqualificadoras da imagem urbana resultam precisamente dessa abertura indiscriminada de vãos e da aplicação generalizada de alumínio de fraca qualidade e desenquadrados do contexto da fachada. Também se observa (embora em menor escala) a aplicação de revestimento nas fachadas com outros materiais.



Figura 29 | Diversidade de vãos - frente comercial na Praça do Município

No seu interior, a maioria destes estabelecimentos repete o padrão utilizado nos estabelecimentos do núcleo antigo com uma organização pouco atrativa e pouco funcional. Também os restaurantes revelam um interior pouco atrativo e de pouca qualidade.

Deste modo, e atendendo às características da atual oferta comercial e aos seus efeitos na imagem da vila de Oleiros, recomenda-se que se desenvolva um **Projeto de modernização comercial** que estabeleça medidas de reabilitação dessa estrutura comercial, designadamente associadas à modernização e valorização desses estabelecimentos com requalificação da atividade e recuperação de fachadas e consequentemente, da sua imagem global.

A introdução dessas medidas constitui-se como uma oportunidade para qualificar a oferta comercial e aumentar a sua atratividade e para a requalificação do edificado em geral, permitindo que a vila de Oleiros recupere a sua função comercial e valorize a sua imagem de sede de concelho.

4.5. EQUIPAMENTOS COLETIVOS

Correspondendo à sede de freguesia, é nesta Vila que se localizam também os principais equipamentos e serviços de apoio à população residente do concelho.

Alguns desses equipamentos e serviços localizam-se no núcleo antigo, mas a maioria (e até pelas suas dimensões) localizam-se essencialmente a Norte desse núcleo, em área de expansão urbana.

Destaca-se a qualidade e diversidade da oferta e a própria dimensão desses equipamentos, a maioria de construção recente, observando-se ainda a recuperação de alguns imóveis para esse efeito.

Dentro do **núcleo antigo** realça-se a presença dos seguintes equipamentos:

- Biblioteca Municipal/Casa da Cultura – edifício localizado na Praça da República
- Infantário Dona Maria Augusta da Silva e creche da Santa Casa da Misericórdia – localizado na Praça da República
- Junta de Freguesia de Oleiros – localizado na Rua Dr. José de Carvalho



Casa da Cultura /Biblioteca Municipal



Infantário Dona Maria Augusta da Silva e Creche da Santa Casa da Misericórdia

Figura 30 | Equipamentos e serviços localizados no núcleo antigo



Junta de Freguesia de Oleiros

Figura 31 | Equipamentos e serviços localizados no núcleo antigo

Na **restante área afeta à ARU** destaca-se a presença dos seguintes equipamentos:

- Câmara Municipal de Oleiros/Tribunal Judicial de Oleiros e Segurança Social
- Lar e Centro de Dia da Santa Casa da Misericórdia
- Bombeiros Voluntários de Oleiros
- Jardim de Infância de Oleiros
- Escola Básica e Secundária Padre António de Andrade
- GNR – Posto Territorial de Oleiros
- Centro de Saúde de Oleiros (antigo Hospital Barata Relvas)
- Mercado Municipal
- Residência de Estudantes
- Campo de futebol com bancada (e sede da APFAM)
- Pavilhão Gimnodesportivo
- Piscina Municipal/Ginásio/ Parque desportivo e de lazer (circuito de manutenção, court de ténis e campo de futebol de 7)
- Posto de Turismo/Espaço Internet



— Câmara Municipal de Oleiros/Tribunal Judicial de Oleiros



— Bombeiros Voluntários



— Centro de Saúde



— Mercado Municipal



— Residência de Estudantes



Pavilhão Gimnodesportivo



— Piscina Municipal/Ginásio/ Parque desportivo e de lazer



Posto de Turismo/Espaço Internet

Figura 32| Equipamentos e serviços localizados na área de expansão da ARU

4.6. ESPAÇOS EXTERIORES PÚBLICOS

Os espaços exteriores públicos identificados na ARU são de dimensão e características diversas.

Destacam-se como espaços exteriores de referência e pela importância de que se revestem para a identidade local, o Largo da Igreja Matriz de Oleiros no núcleo antigo, local de acesso restrito, e a Praça do Município, em zona de expansão urbana, em local acessível e de extrema centralidade.

4.6.1. Núcleo Antigo

Tratando-se de uma área de génese rural, de povoamento concentrado e de ruas estreitas, a malha urbana encontra-se naturalmente preenchida existindo poucos espaços exteriores públicos com potencial para se constituírem como espaços de referência e de estadia.

Encontramos pequenos largos, espaços exclusivamente pedonais e espaços com circulação viária restrita. As ruas não possuem naturalmente passeios e a circulação viária estabelece-se (também pela ausência de espaço) apenas em sentido único. Não há espaços dimensionados para o estacionamento e, na maioria dos casos, o estacionamento na rua encontra-se interdito

pelo facto de impedir a circulação. Alguns edifícios possuem estacionamento privado, mas no conjunto são poucos.

Os principais constrangimentos detetados ao nível deste espaço público relacionam-se por esse motivo, com a circulação automóvel e com o estacionamento, porque o espaço não tem dimensão para essa ocupação. Os conflitos com a circulação pedonal são no entanto minimizados, pelo facto dessa circulação (tanto viária como pedonal) ser diminuta no núcleo antigo.

Estabelece-se por esse motivo a necessidade de se desenvolver um **Plano de Circulação e Estacionamento** de forma a promover novas soluções para a gestão do estacionamento e para a mobilidade dos utentes desta zona (residentes, trabalhadores e visitantes) e considerar a sua inserção e articulação com a restante malha urbana e rede viária que faz parte integrante da ARU.

Distinguem no **núcleo antigo**, os seguintes espaços exteriores públicos:

- Largo da Igreja Matriz
- Praça da República
- Largo dos Viscondes de Oleiros
- Caminho pedonal entre a Rua Monsenhor Romão e o Largo da Igreja Matriz

Destaca-se, pelo seu valor cultural/patrimonial, o **Largo da Igreja Matriz**, localizado no ponto mais elevado do aglomerado, num local de pouca visibilidade e de acessibilidade restrita (embora se possa aceder a pé e de automóvel).

Este largo constitui-se como um núcleo fundamental para a identidade da ARU que integra além da Igreja Matriz (e a NW dessa Igreja) a fachada tardoz da Igreja da Misericórdia e uma capela anexa (também propriedade da Misericórdia de Oleiros) datada de 1816.

A envolvente é ainda composta por edifícios com função habitacional, destacando-se um imóvel com interesse patrimonial (que se encontra para venda) e em avançado estado de degradação. Nesse largo localiza-se ainda o edifício do Centro Paroquial de Oleiros.

Este largo possui uma qualidade intrínseca para estadia, no entanto, a degradação associada a esse imóvel de interesse patrimonial (de grande dimensão), a ocupação abusiva desse

espaço com estacionamento, a fachada tardoza da Igreja da Misericórdia e a fachada da Capela anexa a necessitarem de obras de manutenção e a presença de contentores de lixo degradados e expostos em local pouco próprio, colocam em causa, a sua qualidade (Fig. 33).



Edifício de valor patrimonial



Estacionamento no Largo



Contentores junto à capela

Figura 33 | Largo da Igreja Matriz

A recente classificação da Igreja Matriz como Monumento de Interesse Público faz com que este largo fique integrado em Zona de Proteção, colocando deste modo restrições a intervenções nesse espaço e conjunto urbano, que poderão contribuir para a salvaguarda da qualidade do mesmo.

Dada a sua importância no contexto local, a sua recuperação constitui-se como uma medida fundamental para a recuperação da imagem e para a vivência urbana deste conjunto.

Praça da República

Do Largo da Igreja Matriz, facilmente se acede à Praça da República. Aí se localiza a Casa da Cultura em edifício recuperado para esse efeito, e ainda o Infantário Dona Maria Augusta da Silva e creche da Santa Casa da Misericórdia que ocupam uma extensa frente dessa praça num conjunto composto por três corpos principais (ver fig. 30).

O edifício correspondente à creche, recuperado, confina ainda com a Capela de Nossa Senhora Mãe dos Homens. Também outros edifícios da praça foram recuperados conferindo uma imagem de qualidade a este conjunto.

Esta Praça corresponde, ainda, a um local importante nas cerimónias religiosas da celebração do Senhor dos Passos.

Dada a acessibilidade a essa praça e a dificuldade em estacionar nas ruas adjacentes (muito estreitas) um dos principais problemas identificados relaciona-se com a sua ocupação com o estacionamento automóvel. Acresce a esta situação a presença da creche e do infantário neste espaço que faz ainda com que corresponda a um local de grande afluência viária e pedonal a certas horas do dia.

A ausência de passeios e o estacionamento desregulado conflituam com a circulação pedonal que, por vezes, e dada a ausência de espaço, tem que se realizar pelo meio da praça, em plena via de circulação automóvel.



Figura 34 | Praça da República

A pressão automóvel sobre esta praça e a necessidade de se libertar espaço para as suas funcionalidades e de se criarem condições de segurança para a circulação pedonal revela-se de especial importância para a recuperação da imagem urbana deste conjunto.

Largo dos Viscondes de Oleiros

O Largo dos Viscondes de Oleiros corresponde a uma das “portas de entrada” mais acessível do núcleo antigo através do qual se acede, e a partir da EN238, diretamente à Rua da Misericórdia e à Rua S. João de Deus/Largo da Igreja Matriz, os locais de maior interesse patrimonial no conjunto considerado.

Corresponde a um largo desprovido de qualquer intervenção, sem condições de estadia e com uma envolvente sem expressão arquitetónica, que decorre sobretudo das intervenções que o edificado envolvente já sofreu.



Figura 35 | Largo dos Viscondes de Oleiros

No entanto, pela sua dimensão e localização estratégica na periferia do núcleo antigo, constitui-se como um local privilegiado para ser recuperado e valorizado e para se criar condições de estadia, de estacionamento e de acesso ao núcleo antigo.

A arborização deste espaço deverá ainda constituir-se como uma medida fundamental para se criar uma estrutura de acolhimento e para se neutralizar a expressão dos edifícios da envolvente que conferem pouca qualidade a este espaço.

Caminho pedonal entre a Rua Monsenhor Romão e o Largo da Igreja Matriz

Destaca-se ainda, como espaço público de referência, pelo seu enquadramento paisagístico e pela aplicação de materiais tradicionais, o acesso pedonal construído entre a Rua Monsenhor Romão e o Largo da Igreja Matriz.

Este acesso pedonal em escadaria, enquadrado por muros de alvenaria, construído para subir a colina e dar acesso direto ao Largo da Igreja Matriz, corresponde ao único ponto com vista privilegiada para a zona de expansão, a Sul do núcleo antigo. Corresponde, também, ao único acesso pedonal em escadaria existente no núcleo antigo.

Encontra-se em bom estado de conservação, integra dois bancos e papelerias a meio do seu percurso e evidencia apenas a necessidade de manutenção e de substituição de parte desse mobiliário urbano.



Figura 36| Rua Monsenhor Romão (escadaria de acesso Igreja Matriz)

4.6.2. Restante área de expansão integrada na ARU

Praça do Município

Na área de expansão imediata, que confina com o núcleo antigo, destaca-se a Praça do Município, que corresponde ao centro da vila de Oleiros e ao único espaço público com dimensão para aglutinar funções urbanas.

Constitui-se como o cartão-de-visita da vila de Oleiros sendo aí que se localiza o edifício da Câmara Municipal e Tribunal e o Jardim Municipal que corresponde ao único jardim da ARU com dimensão urbana. Também a principal frente comercial da vila confina com esta praça, conferindo-lhe a vitalidade de uma zona comercial.

Corresponde a um espaço central na mancha urbana, aberto, com forte acessibilidade e com ampla visibilidade sobre a área de expansão envolvente. Pelo estado de conservação geral do edificado e dos espaços públicos que integra, constitui-se como um espaço atrativo que deverá no entanto ser objeto de intervenções complementares que permitam reforçar o seu nível de atratividade. Essas intervenções referem-se essencialmente à qualificação dos estabelecimentos comerciais aí existentes e à requalificação do recinto da feira adjacente ao edifício da Câmara Municipal/Tribunal que, pelas características de que se revestem, conflituam com a imagem de qualidade deste espaço público.



Figura 37 | Praça do Município

Recinto da Feira

O “Recinto da Feira”, corresponde a um espaço de grandes dimensões, sem ocupação permanente, que se localiza junto à Praça do Município (Fig.38).

Este espaço destina-se à realização da Feira do Pinhal que corresponde ao maior evento do concelho que se realiza em Agosto. Aí realiza-se também o Mercado Municipal Semanal (ao ar livre) e é ainda utilizado durante o ano para paragem/estacionamento dos autocarros Expresso.

Mantêm-se por esse motivo, sem ocupação/utilização efetiva durante a maior parte do ano, correspondendo ainda a um espaço incaracterístico, sem atrativos e com uma escala demasiado ampla para ser apropriado e usufruído pela população.

Pela sua dimensão e centralidade na malha urbana, pela ausência de ocupação permanente e pela proximidade aos equipamentos do concelho e aos edifícios mais emblemáticos da vila, reveste-se, no entanto, de elevada potencialidade para se constituir como um polo atrativo e dinamizador da vila de Oleiros e para o reforço da sua imagem como sede de concelho.



Figura 38 | Praça do Município

Pelas novas funções que esse espaço poderá assumir, deverá prever-se a construção de um novo recinto de feira dimensionado e infraestruturado de forma a dar apoio à realização de

feiras e eventos similares, as quais possuem um forte tradição no concelho e projeção de nível regional.

Margens da Ribeira de Oleiros

Embora não se constitua como um espaço público, destaca-se o potencial das margens da Ribeira de Oleiros, a Sul da mancha urbana e da EN238, que poderão a vir a constituir-se como um espaço de recreio e lazer de excelência.

A autarquia tem já em curso um projeto de requalificação das margens desta ribeira a montante da ARU, entre a Ponte Grande da Torna e o Açude Pinto, que integram ações de limpeza seletiva da galeria ripícola, obras de regularização das margens, a ligação pedonal (pelas margens da Ribeira) entre a Praia Fluvial e a Vila de Oleiros, a beneficiação de pontes pedonais existentes entre as duas margens e a criação de um espelho de água, através da construção de um açude (a jusante da Ponte Grande), de forma a criar zonas de estadia, recreio e lazer para a população.

A requalificação biofísica e paisagística das margens da ribeira de Oleiros integradas na ARU constitui-se, assim, como uma oportunidade de se expandir essa intervenção e integrá-la num projeto global (o Parque Urbano de Oleiros), de forma a poder dar-se continuidade à estratégia de recuperação biofísica e paisagística já definida para esse troço a montante, contribuindo para a manutenção de um *continuum naturale*, que permita o funcionamento e desenvolvimento dos ecossistemas, promovendo assim a biodiversidade local e ainda, a qualificação do meio urbano.

Esse projeto deverá ainda considerar formas de recreio e lazer complementares e alternativas às que se encontram já implementadas tendo sobretudo em atenção a especificidade deste troço da ribeira e a sua proximidade à área urbana consolidada.

4.6.3. Outras componentes do espaço público

Muros de alvenaria tradicional

Como outras componentes do espaço público, com importância para a valorização e requalificação do espaço público em geral, destacam-se os antigos muros de alvenaria de pedra irregular argamassada (xisto e granito) que ladeiam algumas ruas do núcleo antigo e que correspondem à presença de quintais e de campos de cultivo que fazem a ligação entre os lotes edificados.

Esses muros revestem-se de extrema importância para a imagem deste núcleo remetendo para as suas origens rurais, assegurando a sua coerência e continuidade do espaço e contribuindo para atenuar a imagem compacta da malha urbana.

A maioria desses muros encontram-se atualmente rebocados e evidenciam alguma degradação, devendo os mesmos ser objeto de uma recuperação cuidadosa de forma a assegurar a manutenção da sua imagem tradicional.

A valorização patrimonial destes elementos constitui-se como um passo indispensável para a requalificação da imagem urbana.



Rua Doutor Barata Lima



Rua da Misericórdia

Figura 39 | Muros de alvenaria tradicional

Mobiliário Urbano

O Mobiliário urbano tem pouca expressão na ARU.

O núcleo antigo, e dada a quase inexistência de espaços exteriores públicos com dimensão para se constituírem como zonas de estadia, não integra mobiliário urbano. Exceto, tal como já referido, no acesso pedonal entre a Rua Monsenhor Romão e o Largo da Igreja Matriz, onde se instalaram 2 bancos de madeira tradicionais, um dos quais necessitando de manutenção (Fig.40).

Na zona de expansão imediata, e nomeadamente junto à Capela do Espírito Santo e ao longo da Rua dos Bombeiros Voluntários, foram instalados bancos de betão (Fig.40).



Figura 40 | Bancos de jardim

Na restante ARU, e dada a dispersão da construção, é natural que não exista mobiliário urbano.

Infraestruturas urbanas

De acordo com os Censos de 2011, e para a área urbana em causa, 100% dos alojamentos ocupados como residência habitual possuem água canalizada, instalações sanitária e banho e encontram-se ligados ao sistema de esgotos.

No **núcleo antigo** observa-se que foram introduzidas **infraestruturas** de abastecimento de água e de saneamento e o pavimento das ruas encontra-se em bom estado de conservação tendo sido igualmente executadas valas de escoamento das águas pluviais.

Ao nível das infraestruturas elétricas o sistema de iluminação pública apoia-se em tradicionais candeeiros de ferro forjado fixados na parede dos imóveis. Apenas no caminho pedonal de acesso à Igreja Matriz se observou uma tipologia diferente que corresponde a um candeeiro de *design* recente, com poste de madeira de seção quadrada e restante estrutura em aço galvanizado.



Núcleo antigo

Caminho pedonal

Figura 41 | Infraestruturas urbanas no núcleo antigo

Como dissonâncias, aponta-se a profusão de fios e cabos elétricos e das telecomunicações nas fachadas das casas do núcleo antigo, devendo considerar-se e no âmbito da reabilitação deste núcleo, a sua passagem para cabos subterrâneos.

Ao nível da **restante área urbana** a informação fornecida reporta-se, igualmente, a uma cobertura total a nível das **infraestruturas** básicas, tendo-se observado que se encontram a decorrer obras de infraestruturação sobretudo ao nível da rede viária em zonas mais periféricas da ARU.

O sistema de iluminação pública assenta em várias tipologias destacando-se a presença dos postes de iluminação em betão e aço galvanizado de consola e de braço simples, duplo e triplo.



Figura 42 | Alguns postes de iluminação na ARU

No âmbito da reabilitação urbana, e para a totalidade da ARU, deverá ser considerada a adoção de sistemas de eficiência energética ao nível da rede de iluminação pública.

A observação do espaço público permitiu ainda identificar um conjunto de situações diversas que deverão ser consideradas ao nível da recuperação e valorização do espaço público nomeadamente ao nível da localização dos ecopontos e contentores de recolha de resíduos sólidos e da toponímia.

Ao nível da **localização dos ecopontos e dos contentores de recolha de resíduos sólidos** identificou-se a presença de um conjunto diversificado de locais para colocação dos mesmos, destacando-se a sua excessiva exposição na malha urbana e em alguns casos, uma demasiada proximidade ao edificado, causando potenciais problemas ao nível da imagem urbana e da poluição ambiental, pelo cheiro gerado.



Figura 43 | locais de colocação de ecopontos/recolha de resíduos sólidos urbanos

Essas localizações deverão assim ser revistas, dando-se especial atenção à sua proximidade a habitações, equipamentos e acautelar a sua disposição em locais com valor patrimonial (ex.: Largo da Igreja Matriz).

As **placas toponímicas** para identificação de ruas, traduzem uma forma de identificação e orientação em meio urbano e perpetuam factos, pessoas e entidades de relevância histórica e os usos e costumes dos lugares, contribuindo para a valorização dos seus valores culturais e consequentemente, para a consolidação da sua identidade cultural.

De acordo com o trabalho de campo realizado, observou-se que o núcleo antigo possui a maioria das suas ruas identificadas. Essa identificação obedece a duas tipologias distintas com predomínio das placas de fundo azul, fixadas diretamente na parede do edifício. Existem no entanto ruas onde essas placas já caíram (Fig44.).

Na zona imediata de expansão e em redor da Praça do Município a maioria das ruas encontram-se identificadas, pelo menos num dos extremos. A extensão da maioria dessas ruas deveria no entanto prever um reforço dessa identificação, tal como o *Regulamento Municipal de Toponímia e Numeração de Polícia do Concelho de Oleiros*⁶ aconselha.

⁶ DR, 2ª série, N.º71, de 10 de abril de 2014

A dispersão da edificação na restante ARU dificulta a identificação das ruas não se tendo observado a presença dessa sinalética, na maioria da mancha urbana em expansão.



Figura 44 | Sinalética de identificação das ruas na ARU de Oleiros

5. SÍNTESE DE DIAGNÓSTICO

A partir da reflexão realizada ao território em causa, procede-se a uma análise *SWOT*⁷ que vai permitir identificar um conjunto de fragilidades (pontos fracos/ameaças) e de potencialidades (pontos fortes/oportunidades) que, cruzadas, vão permitir reduzir incertezas e auxiliar na formulação de uma visão estratégica que suporte o procedimento de reabilitação urbana.

Tratando-se de uma reabilitação urbana sistemática, a identificação dos Pontos Fracos e dos Pontos Fortes resulta de uma avaliação global à área urbana em causa, na qual se inclui uma avaliação ao edificado, infraestruturas, equipamentos e espaços públicos e refere-se aos principais aspetos (positivos e negativos/vantagens ou desvantagens) que diferenciam esta área urbana de outras.

A identificação das Oportunidades e Ameaças resulta de uma análise aos aspetos positivos, negativos e diferentes dinâmicas que ocorrem ou que poderão vir a ocorrer nesse meio urbano e envolvente e que poderão ter impacto (positivo ou negativo) no procedimento de reabilitação urbana que se pretende.

⁷ *SWOT* é a sigla dos termos ingleses: *Strengths* (Forças), *Weaknesses* (Fraquezas), *Opportunities* (Oportunidades) e *Threats* (Ameaças)

Deste modo, e para a ARU de Oleiros destacam-se os seguintes pontos fortes e pontos fracos:

ANÁLISE SWOT PONTOS FORTES E PONTOS FRACOS

PONTOS FORTES:

- Valor histórico-cultural do seu núcleo antigo
- Igreja Matriz e Igreja da Misericórdia classificadas como *Monumento de Interesse Público (MIP)*
- Valor patrimonial de edifícios isolados e de conjuntos urbanos
- Núcleo antigo e áreas de expansão com função habitacional predominante
- Investimentos na recuperação do edificado para promoção da atividade cultural e equipamentos (Casa da Cultura, Creche e jardim de Infância da Santa Casa da Misericórdia na Praça da República)
- Investimentos na recuperação do património religioso (autarquia e Santa Casa da Misericórdia)
- Disponibilidade de edifícios para o mercado imobiliário e equipamento hoteleiro
- Nível de infraestruturização elevada
- Rede viária em bom estado de conservação
- Oferta diversificada e qualificada de equipamentos coletivos
- Presença de espaços com potencialidades para atividades âncora

ANÁLISE SWOT PONTOS FORTES E PONTOS FRACOS (CONTINUAÇÃO)

PONTOS FRACOS:

- Degradação do núcleo antigo e do património edificado
- Envelhecimento populacional e progressiva diminuição da função habitacional no núcleo antigo
- Ausência de vigilância/fiscalização das intervenções no edificado no núcleo antigo e na ARU, em geral
- Intervenções dissonantes no conjunto da ARU, danificando a imagem urbana (ex.: volumetrias excessivas, tipologias dissonantes, adoção de materiais desenquadrados do contexto)
- Comércio tradicional envelhecido e de fraca dinâmica
- Oferta de hotelaria restrita
- Ausência de equipamento estruturante que permita a realização de eventos com impacto regional e mesmo nacional
- Ausência de espaços públicos qualificados de referência
- Ausência de oferta estacionamento com crescente ocupação indevida do espaço urbano
- Passeios diminutos e ausência de passeios em certas zonas
- Quase ausência de mobiliário urbano
- Excessiva passagem de fios e cabos elétricos nos edifícios do núcleo antigo
- Demasiada diversidade de tipologias de iluminação pública (fora do núcleo antigo)
- Poluição ambiental e visual causada pela localização indevida de ecopontos/contentores de lixo
- Necessidade de reforço da toponímia

Destacam-se ainda, as seguintes oportunidades e ameaças:

ANÁLISE SWOT OPORTUNIDADES E AMEAÇAS

AMEAÇAS:

- Progressiva degradação do núcleo antigo pondo em causa o seu valor histórico-cultural com perda de identidade e atratividade
- Progressivo envelhecimento e despovoamento do núcleo antigo
- Diminuição da função de sede de concelho
- Degradação do espaço público e da qualidade do ambiente urbano
- Contínua degradação do comércio tradicional/perda de atratividade e da função comercial
- Procura de alternativas de alojamento nos concelhos envolventes
- Crescente ocupação do espaço urbano com estacionamento e conflito com a circulação pedonal
- Passeios diminutos ou ausência total de passeios que dificultam ou impedem a mobilidade de cidadãos
- Expansão urbana desordenada nas zonas de urbanização recente
- Progressiva degradação da toponímia

ANÁLISE SWOT OPORTUNIDADES E AMEAÇAS (CONTINUAÇÃO)

OPORTUNIDADES:

- Revitalização urbana e económica da vila com consequente crescimento da função habitacional e comercial
- Recuperação da imagem e identidade da ARU
- Reforço da função de sede de concelho
- Existência de mecanismos de apoio financeiro para reabilitação urbana (ARU)
- Valorização do espaço público através de uma melhoria das condições de conforto urbano (ex.: iluminação, mobiliário urbano)
- Promoção das relações espaciais entre o núcleo histórico e as suas áreas de expansão urbana
- Edifícios devolutos e espaços com potencialidades de serem recuperados para alojamento turístico ou atividades âncora
- Implementação de um Programa de Modernização comercial (ex.: Comércio Investe)
- Implementação de um Plano de Circulação e Estacionamento
- Assegurar a eliminação progressiva de barreiras arquitetónicas no espaço público e de acesso aos edifícios e de outros obstáculos à circulação de pessoas com mobilidade reduzida
- Eliminação da poluição ambiental e visual causada pela localização indevida de ecopontos/contentores de lixo
- Eliminar a poluição visual resultante da profusão de fios e cabos nas casas do núcleo antigo
- Promoção do aumento da eficiência energética dos edifícios e dos espaços públicos
- Reposição da toponímia

Face ao exposto, e da aplicação da análise SWOT cruzada, a visão estratégica para a área em causa deverá resultar da aplicação das seguintes premissas:

- *Tirar o máximo partido dos pontos fortes e aproveitar as oportunidades identificadas, promovendo uma estratégia de desenvolvimento das vantagens competitivas identificadas na área em causa.*
- *Tirar o máximo partido dos pontos fortes para minimizar os efeitos das ameaças identificadas, promovendo uma estratégia de confronto que procura introduzir fatores de mudança na envolvente de forma a promover esse processo de reabilitação urbana.*
- *Minimizar os efeitos negativos dos pontos fracos e, em simultâneo, aproveitar as oportunidades identificadas, promovendo uma estratégia de mudança assente nessas oportunidades.*
- *Minimizar ou ultrapassar os pontos fracos e fazer face às ameaças, promovendo uma estratégia defensiva que permita resolver as vulnerabilidades identificadas de forma a salvaguardar esse procedimento de recuperação urbana.*

A visão estratégica delineada para a Área de Reabilitação Urbana de Oleiros deverá assim assentar:

- ***Na valorização da sua identidade histórica***

O potencial associado à especificidade do património edificado com particular atenção para o seu núcleo antigo e a necessidade de se intervir ao nível da sua reabilitação, da articulação dos diferentes espaços urbanos e da valorização do ambiente urbano em geral, como forma de recuperar a imagem da vila de Oleiros e de a tornar num fator de atratividade/competitividade no contexto concelhio.

- ***Na promoção da qualidade de vida da população residente***

A urgência de se intervir ao nível da sua dinâmica, recuperando, dinamizando e requalificando as suas funções urbanas, habitacionais e comerciais, promovendo a qualificação do edificado e do espaço público e introduzindo uma dinâmica relacionada com uma melhoria das condições de mobilidade, circulação e estacionamento, como forma de colmatar fraquezas identificadas no território em causa.

Em síntese:



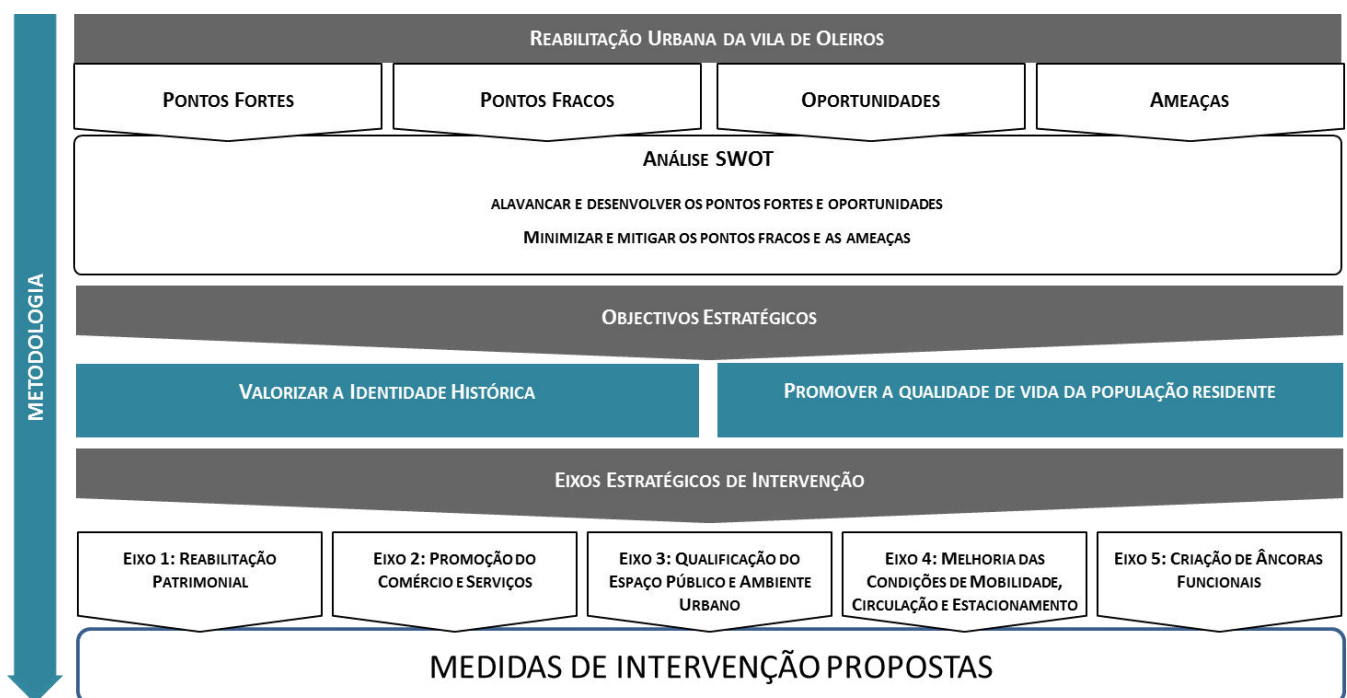
6. PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

6.1. ENQUADRAMENTO

A visão estratégica para a ARU de Oleiros passa por alavancar e desenvolver aquilo que são os seus pontos fortes e oportunidades, mitigando os pontos fracos e ameaças, quer ao nível da Valorização da sua Identidade Histórica, quer ao nível da Promoção da Qualidade de Vida da População Residente e das dinâmicas individuais e conjuntas geradas por estes fatores.

Essa visão estratégica desagrega-se num conjunto de eixos estratégicos de intervenção, que se referem a temas fundamentais para a ARU em causa, os quais integram um conjunto de medidas de intervenção propostas para a reabilitação urbana.

Em síntese:



6.2. EIXOS ESTRATÉGICOS E MEDIDAS DE INTERVENÇÃO

6.2.1. Eixo 1: Reabilitação Patrimonial

A reabilitação urbana em causa deverá considerar uma perspetiva de reabilitação integrada do edificado com intervenção em vários níveis, considerando não só a recuperação das suas características patrimoniais mas também, uma melhoria das condições de habitabilidade e de funcionalidade, segurança estrutural e as condições de eficiência energética do edificado.

Atendendo às características da ARU, a recuperação do núcleo antigo e da sua área de expansão imediata deverá constituir-se como um dos objetivos fundamentais da reabilitação urbana.

O património histórico, nesse conjunto urbano, reveste-se de particular interesse pela presença de edificado de cariz tradicional e erudito que coexistem e conferem uma imagem urbana única no contexto local. Existe por esse motivo, um conjunto de edifícios e conjuntos de referência que se constituem como uma prioridade no âmbito deste processo de reabilitação, de forma a assegurar a imagem e a identidade desse conjunto urbano.

Ao nível da recuperação de imóveis de valor patrimonial, destacam-se pelo seu potencial impacto no conjunto urbano, o Solar dos Viscondes de Oleiros e, embora em menor escala, o edifício localizado no Largo da Igreja (nº 4), de propriedade privada, e que se encontra-se atualmente para venda.

A recuperação desse conjunto urbano do qual faz parte integrante o Solar dos Viscondes de Oleiros (Rua S. João de Deus, nº 2 a 14) poderá constituir-se como um importante gerador de oportunidades de intervenção de reabilitação urbana no núcleo antigo, principalmente pela sua dimensão e expressão na malha urbana, permitindo que aí se desenvolvam várias funções qualificadas como alojamento turístico (ex.: Hotel de charme) e um restaurante de referência (que se constitua como um ponto privilegiado de promoção da gastronomia local) investimentos esses fundamentais se se pretender expandir a atividade cultural e económica no concelho.

O edifício localizado no Largo da Igreja Matriz (Edifício nº 4) constitui-se ainda como um espaço privilegiado para a instalação de um pólo dinamizador da interpretação do património histórico-cultural de Oleiros, desenvolvendo atividades relacionadas com a interpretação do núcleo antigo e do património edificado em particular, de divulgação do artesanato, usos e costumes e de interpretação do património natural com elaboração de percursos e rotas temáticos e divulgação do turismo de natureza que tem vindo a ganhar expressão no território municipal.

Medidas Propostas:

- Reabilitação de Edifícios de referência:
 - . Reabilitação do nº 4 do Largo da Igreja Matriz (Centro de Interpretação do Património Histórico-Cultural de Oleiros)
 - . Reabilitação do nº 15 da Rua da Misericórdia
 - . Reabilitação do nº 23 da Rua da Misericórdia
 - . Reabilitação do nº 53-57 da Rua da Misericórdia
 - . Reabilitação do nº 73 da Rua da Misericórdia
 - . Reabilitação do nº 13 da Rua Doutor João Pereira B. de Amaral e Pimentel
 - . Reabilitação do nº 27 da Rua de S. José
 - . Reabilitação do nº 13 da Rua de S. José
 - . Reabilitação do nº 5 da Rua Jacinto Domingues
 - . Reabilitação do nº 41 da Rua José Filipe Nunes
- Reabilitação de Conjuntos de Referência
 - . Conjunto edificado na Rua da Misericórdia, nºs 13 a 17
 - . Conjunto edificado na Rua Doutor João Pereira B. de Amaral e Pimentel, nºs 9 a 19
 - . Conjunto edificado na Rua Doutor João Pereira B. de Amaral e Pimentel, nºs 23 a 27
 - . Conjunto edificado Rua S. João de Deus, nº 2 a 14 (Equipamento hoteleiro e outras funções)

6.2.2. Eixo 2: Promoção do Comércio e Serviços

Na ARU de Oleiros observa-se a existência de uma estrutura comercial pouco dinamizada e muito envelhecida, destacando-se, e sobretudo no núcleo antigo e na sua zona de expansão imediata, a presença de estabelecimentos comerciais que interferem de forma agressiva com a fachada dos edifícios, principalmente pela forma como realizam a abertura de vãos e pela

substituição das tradicionais caixilharias de madeira das janelas e de portas por caixilharia e portas de alumínio. A maioria desses estabelecimentos não possuem qualquer sinalética de referência e outros integram elementos publicitários e uma sinalética de fraca qualidade que interfere com a imagem urbana da vila, onde essa função comercial é fundamental.

Atendendo às características da atual oferta comercial e aos seus efeitos na imagem da vila de Oleiros, recomenda-se que se desenvolva um Projeto de modernização comercial que estabeleça medidas de reabilitação dessa estrutura comercial no seu todo, de forma a evitar soluções individuais e descontextualizadas.

Esse projeto deverá considerar sobretudo os principais eixos comerciais da vila de Oleiros e desenvolver uma ação integrada que permita envolver os proprietários e apoiá-los com projetos e no acesso a fundos próprios que existem e se destinam à modernização e valorização dos estabelecimentos comerciais. A recuperação da frente urbana desses eixos comerciais (fachadas) deverá ainda constituir-se como uma intervenção fundamental para requalificação da imagem dessa estrutura comercial e para a valorização do conjunto urbano em geral.

Medidas Propostas:

- Elaboração de um Projeto de modernização comercial
- Recuperação da frente urbana comercial na Praça do Município
- Recuperação da frente urbana comercial na Rua Doutor José de Carvalho
- Recuperação da frente urbana comercial na Rua Padre António de Andrade

6.2.3. Eixo 3: Qualificação do Espaço Público e Ambiente Urbano

Atendendo à diversidade dos espaços públicos existentes na ARU de Oleiros, consideram-se apenas os espaços que possuem um enquadramento e uma relação privilegiada com a malha urbana e cuja qualificação se constitui como um passo fundamental para uma melhoria significativa do ambiente urbano.

Nesse âmbito, ganham relevo os espaços identificados no núcleo antigo, os quais correspondem a pequenos largos e a zonas de passagem com características muito próprias, a maioria sem qualquer intervenção e desprovidos de vegetação, de equipamentos ou de mobiliário urbano. Também a identificação e recuperação de elementos da arquitetura tradicional (como os muros de alvenaria) e a toponímia associada a este local se revela fundamental para, e em conjunto, se conseguir atingir o objetivo de qualificação do espaço público e do ambiente urbano, em geral.

A requalificação biofísica e paisagística das margens da ribeira de Oleiros constitui-se ainda, como uma oportunidade de se revitalizar um espaço marginal da ARU, e tirar partido da sua situação de interface entre a malha urbana consolidada e essa linha de água (a ribeira de Oleiros) procurando-se ainda dar continuidade ao projeto já em curso, a montante da ARU, no Açude Pinto. A estratégia de intervenção neste espaço deverá por esse motivo ser integrada num projeto global (o Parque Urbano de Oleiros), de forma a poder dar-se continuidade à estratégia de recuperação biofísica e paisagística já definida para esse troço a montante, contribuindo para a manutenção de um *continuum naturale*, que permita o funcionamento e desenvolvimento dos ecossistemas promovendo assim a biodiversidade local e permita ainda, a qualificação do meio urbano. Esse projeto deverá ainda considerar formas de recreio e lazer complementares e alternativas às que se encontram já implementadas tendo sobretudo em atenção, a especificidade deste troço da ribeira e a sua proximidade à área urbana consolidada.

Apesar da boa cobertura existente ao nível das infraestruturas urbanas, também a qualificação do espaço público e do ambiente urbano deverá considerar a eliminação de disfunções

ambientais associadas a essas infraestruturas e a adoção de soluções ou medidas de eficiência energética ao nível da rede de iluminação pública e dos edifícios públicos.

Medidas Propostas:

- Requalificação do Largo da Igreja Matriz
- Requalificação do Largo dos Viscondes de Oleiros
- Recuperação do acesso pedonal à Igreja Matriz
- Recuperação dos muros de pedra tradicional integrados no núcleo antigo
- Criação do Parque Urbano de Oleiros
- Harmonização das tipologias de iluminação pública com adoção de sistemas de eficiência energética
- Adoção de sistemas de eficiência energética ao nível dos edifícios públicos
- Harmonização das tipologias de papeleiras, contentores de lixo e ecopontos
- Recuperação e introdução de mobiliário urbano e harmonização das tipologias
- Recuperação das placas tradicionais de identificação das ruas e sua uniformização/Identificação das ruas
- Plano de levantamento cadastral das infraestruturas urbanas da Vila de Oleiros (elétricas, telecomunicações, abastecimento de água, saneamento, gás)

6.2.4. Eixo 4: Melhoria das condições de mobilidade, circulação e estacionamento

O núcleo antigo de Oleiros caracteriza-se, de um modo geral, por arruamentos estreitos e espaços reduzidos para a circulação automóvel, ganhando relevo a circulação pedonal. Na restante ARU os arruamentos são de maiores dimensões, a circulação automóvel ganha peso, não existindo no entanto uma oferta organizada de estacionamento que permita evitar situações de conflito nomeadamente associadas às zonas de maior atividade comercial.

Não existe, também, um espaço devidamente infraestruturado para o estacionamento do transporte rodoviário (camionetas *Expresso*) e para o desempenho das funções associadas a essa atividade, tornando-se urgente a construção de um terminal rodoviário que permita organizar e concentrar esta atividade num só local e que permita libertar o espaço público do estacionamento e da movimentação geral associada a esta atividade.

Estas situações deverão ser consideradas numa perspetiva global e integrada constituindo-se como uma necessidade, desenvolver um Plano de Mobilidade, Circulação e Estacionamento de forma a promover novas soluções para a gestão da circulação e do estacionamento e para a mobilidade dos utentes desta zona (residentes, trabalhadores e visitantes) em geral.

Neste contexto, a possibilidade de se melhorar as condições de mobilidade, de circulação e de estacionamento constitui-se como uma componente fundamental do programa de reabilitação urbana.

Medidas Propostas:

- Elaboração de um Plano de Mobilidade, Circulação e Estacionamento para o núcleo antigo articulado com a restante malha urbana
- Construção do Terminal Rodoviário

6.2.5. Eixo 5: Criação de Âncoras Funcionais

A criação de âncoras funcionais vai permitir, e através da construção de espaços com características para o efeito pretendido, criar fatores de atração que potenciem a reabilitação urbana (e consequentemente, social e económica) da ARU na sua globalidade.

Atendendo à perspetiva estratégica do município de alargar a sua atividade cultural e de realizar congressos e eventos de grande dimensão como forma de afirmação de Oleiros no contexto regional, ganha relevo no contexto da ARU, a construção de um equipamento multicultural com dimensão para a realização dos mesmos.

Pretende-se a implantação de um Equipamento Cultural de arquitetura sóbria e clara, capaz de se destacar como referência arquitetónica à escala regional, bem como a requalificação dos espaços exteriores públicos adjacentes com a constituição de um anfiteatro/ auditório ao ar livre, ligados entre si por espaços fluidos e áreas verdes em articulação com o Jardim Municipal de Oleiros.

O equipamento mencionado deverá constituir um dos principais polos de atratividade do concelho. Para tal deverá haver uma especial preocupação com a sua programação, que não se esgota na realização de congressos e eventos, mas que pode ser também levada à

promoção de iniciativas culturais, postas em prática através de protocolos celebrados com outros museus e fundações culturais, tendo em vista a disponibilização de exposições temporárias e temáticas.

Apresenta-se de seguida a localização proposta para o desenvolvimento desta âncora funcional, no que se propõe seja a Requalificação das Devesas Altas de Oleiros:

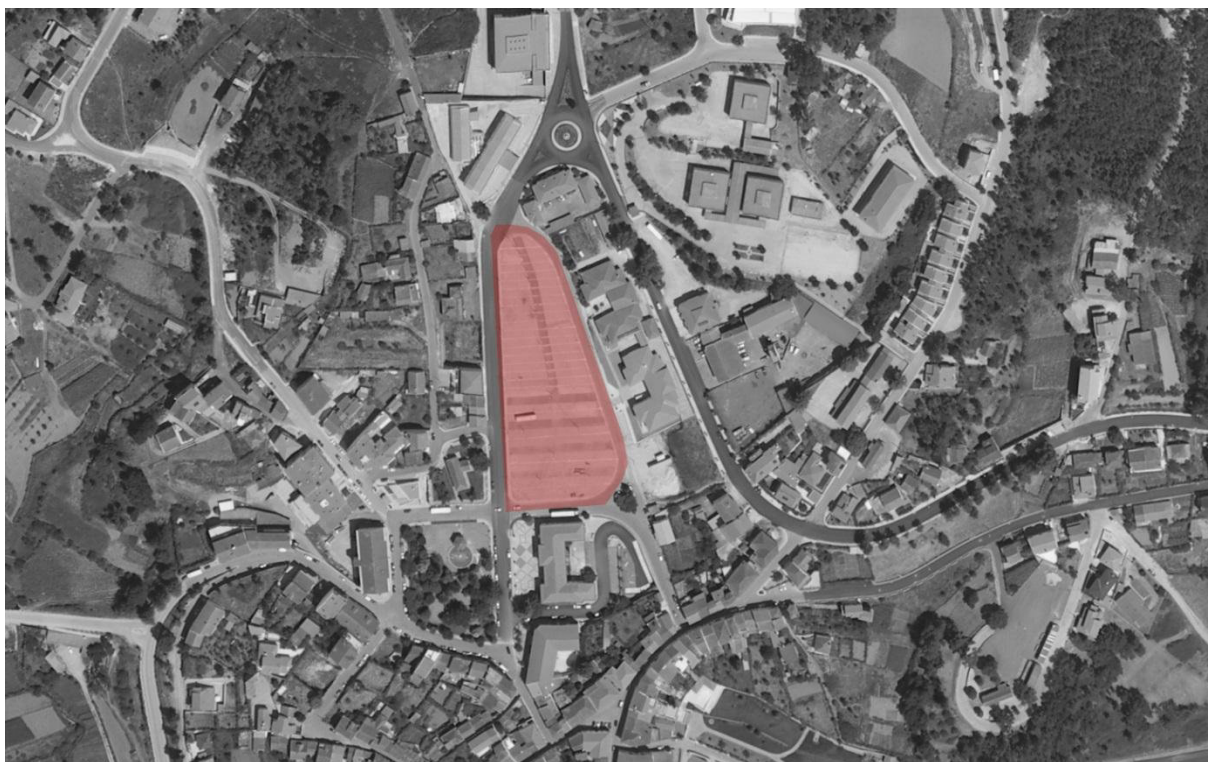


Figura 45 | Localização proposta para a Requalificação das Devesas Altas de Oleiros

Também a construção do recinto da feira corresponde a uma iniciativa fundamental para se criarem condições para realização deste tipo de eventos e principalmente para se criar um espaço qualificado para o crescimento, consolidação e qualificação deste tipo de atividades, de forte tradição no concelho.

Apresenta-se de seguida a localização proposta para o desenvolvimento desta medida:

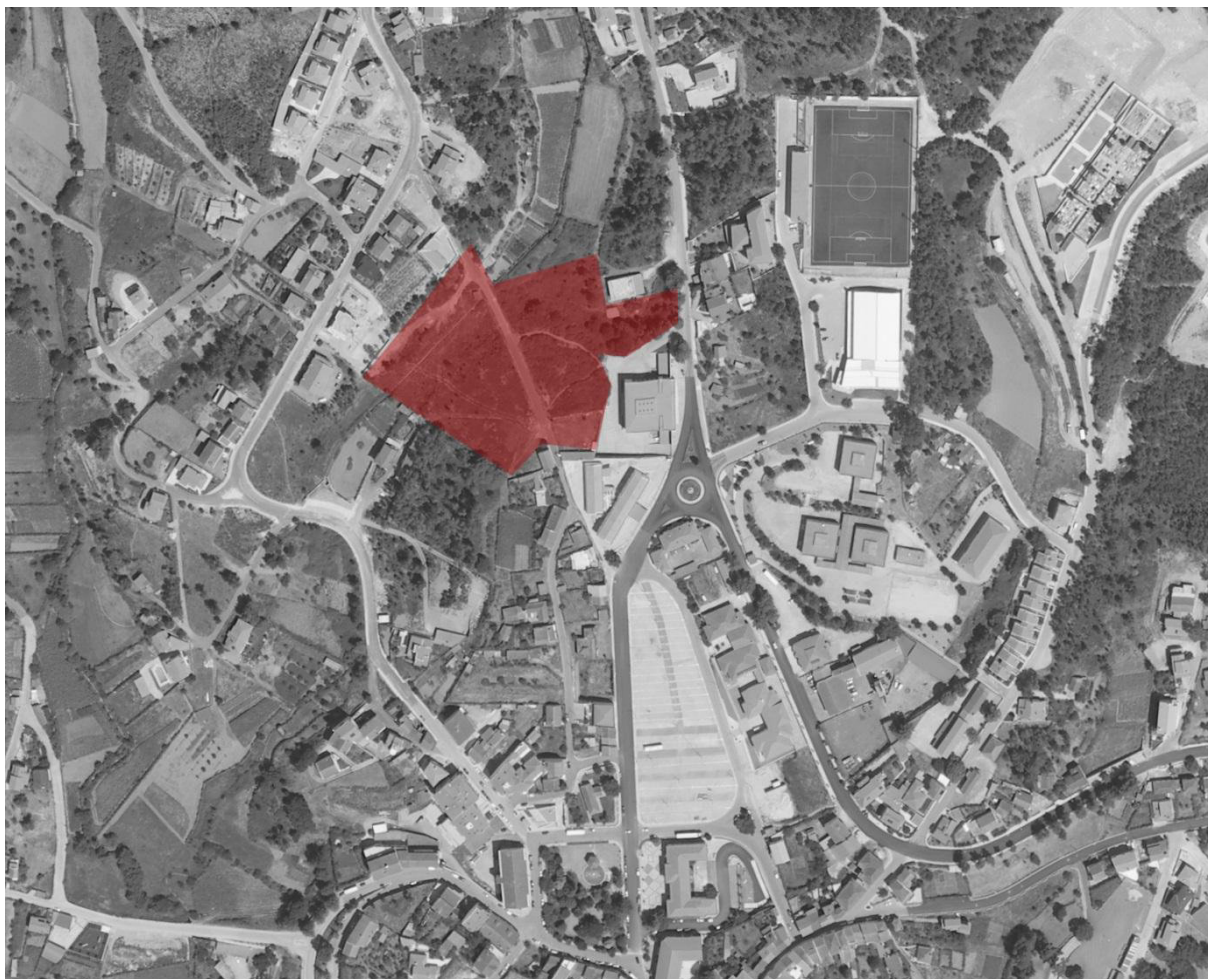


Figura 46| Localização proposta para a construção do recinto da feira

Em síntese, as medidas propostas são:

- Requalificação das Devesas Altas de Oleiros
- Construção do Recinto da Feira

6.3. PROJETOS DE REABILITAÇÃO URBANA

As medidas de intervenção propostas, de acordo com os eixos de reabilitação urbana preconizados, são agora agrupadas em projetos de reabilitação urbana, suscitando ações/operações concretas de reabilitação do edificado, do espaço público e infraestruturas urbanas e intervenções ao nível da mobilidade, circulação e estacionamento, gerando consequentemente, importantes oportunidades para uma reabilitação urbana integrada. Estas ações serão depois avaliadas em duas dimensões: custo de implementação e impacto de acordo com a reflexão estratégica, o que determinará a sua prioridade de implementação.

Os projetos são divididos em dois grupos: os projetos de iniciativa pública e os projetos de iniciativa privada. Para os projetos de iniciativa pública são apresentadas estimativas de custo de execução, por forma a fornecer ao Município de Oleiros instrumentos de planeamento ao nível da sua concretização.

Projetos de iniciativa pública

Os projetos de iniciativa pública são aqueles que dependem exclusivamente da ação do município. São 4 os projetos propostos, que por sua vez se sub-dividem em sub-projetos:

- P1 – Reabilitação do Núcleo Antigo de Oleiros
- P2 – Equipamentos e Infraestruturas Urbanas
- P3 – Plano de Mobilidade, Circulação e Estacionamento
- P4 – Âncoras Funcionais

Projeto 1 – Reabilitação do Núcleo Antigo de Oleiros

Inclui as seguintes ações:

- P1a - Reabilitação de Edifícios de Referência
 - . Recuperação do Edifício nº 4 do Largo da Igreja Matriz para construção de um Centro de Interpretação do Património Histórico-Cultural de Oleiros
- P1b - Reabilitação de Conjuntos de Referência
 - . Recuperação do Edifício nº 4 da Rua S. João de Deus (Capela de Nossa Senhora de Guadalupe) que faz parte do conjunto de valor patrimonial identificado (nº 2 a 14)

- P1c - Qualificação do Espaço Público e Ambiente urbano
 - . Requalificação do Largo da Igreja Matriz
 - . Requalificação do Largo dos Viscondes de Oleiros
 - . Recuperação do acesso pedonal à Igreja Matriz
 - . Recuperação dos muros de pedra tradicional integrados no núcleo antigo
 - . Colocação subterrânea dos cabos da rede elétrica/telecomunicações
 - . Adoção de sistemas de eficiência energética ao nível da rede de iluminação pública
 - . Harmonização das tipologias de papeleiras, contentores de lixo e ecopontos
 - . Introdução criteriosa e harmoniosa de mobiliário urbano (papeleiras, bancos, dissuasores de trânsito, etc.) com a criação de uma linha de design original e específica para o efeito
 - . Harmonização com substituição/ recuperação das placas tradicionais de identificação das ruas e sua uniformização.
 - o NOTA: por desconhecimento do estado de conservação da rede de abastecimento de água, redes de drenagem de águas residuais domésticas e pluviais, não se apresentou nenhuma recomendação nesse sentido, remetendo-se o conhecimento da mesma para a conclusão do projeto seguinte:

Projeto 2 – Equipamentos e Infraestruturas Urbanas

Inclui as seguintes ações:

- P2a - Criação do Parque Urbano de Oleiros
- P2b – Adoção de sistemas de eficiência energética a nível de edifícios públicos
- P2c – Reabilitação da Infraestrutura Urbana, com a elaboração de um estudo de caracterização de pormenor e definição da imagem, que permita definir de forma harmoniosa e integrada uma intervenção ao nível de:
 - o harmonização das tipologias das papeleiras, contentores de lixo e ecopontos
 - o harmonização das tipologias de iluminação pública;
 - o introdução de mobiliário urbano e recuperação das placas de identificação de ruas;
 - o NOTA: por desconhecimento do estado de conservação da rede de drenagem de águas residuais domésticas e pluviais, elétricas e de telecomunicações, não se apresentou nenhuma recomendação nesse sentido, remetendo-se o conhecimento da mesma para a conclusão do projeto seguinte:
- P2d – Plano de levantamento cadastral das redes de infraestruturas urbanas da Vila de Oleiros

Projeto 3 – Plano de Mobilidade, Circulação e Estacionamento

Inclui as seguintes ações:

- P3a - Elaboração de um Plano de Mobilidade, Circulação e Estacionamento:
 - Definição do modelo de circulação viária devidamente articulado com os restantes projetos de reabilitação urbana/ ações, particularmente os Projetos de Reabilitação do Núcleo Antigo de Oleiros e de Reabilitação e Promoção do comércio e serviços, de construção do Terminal Rodoviário e a potencial criação de zonas de circulação restrita com privilégio da circulação pedonal e potencial promoção do comércio local;
 - Ilustração das características da rede viária existente;
 - Definição de perfis tipo (estabelecendo as intenções para a relação espacial da circulação pedonal, viária e estacionamento em diferentes contextos) considerando modelos e critérios de referência para aplicação em futuras intervenções, com vista à melhoria das condições de acessibilidade e circulação pedonais (criação de passeios em zonas desprovidas dos mesmos, etc).
- P3b - Construção do Terminal Rodoviário

Projeto 4 - Projetos Ancora

Inclui as seguintes ações:

- P4a – Requalificação das Devesas Altas de Oleiros, com equipamento que atente aos seguintes critérios/ programa:
 - Arquitetura contemporânea de excelência
 - Espaço cultural com carácter multiusos
 - Auditório com capacidade aproximada de 350 lugares
 - Livraria e cafetaria
 - Espaço destinado a gabinetes de administração
 - Bilheteira e guarda-roupa
 - Foyer
 - Acervo
 - Estacionamento

- P4b - Construção do Recinto da Feira, considerando as seguintes premissas:
 - Constituição de um espaço exterior aberto, multifuncional, adaptável a essa tipologia de usos ao longo do ano, com potencialidade de articulação com mercado municipal e a requalificação das Devesas Altas de Oleiros referida no ponto anterior;
 - Infraestruturação adequada para a realização de eventos de grande escala;
 - Articulação com a malha urbana e rede viária existente;
 - Consideração por mecanismos para segmentação de espaços em função de eventos com entrada e saída controlada.

Em síntese:

PROJECTOS DE INICIATIVA PÚBLICA			
P1 – Reabilitação do Núcleo Antigo de Oleiros	P2 – Equipamentos e Infraestruturas Urbanas	P3 – Plano de Mobilidade, Circulação e Estacionamento	P4 – Âncoras Funcionais
<ul style="list-style-type: none"> • P1a - Reabilitação de Edifícios de Referência • P1b - Reabilitação de Conjuntos de Referência • P1c - Qualificação do Espaço Público e Ambiente urbano 	<ul style="list-style-type: none"> • P2a - Criação do Parque Urbano de Oleiros • P2b - Adopção de sistemas de eficiência energética a nível de edifícios públicos • P2c - Estudo para a Reabilitação da Infraestrutura Urbana • P2d - Plano de levantamento cadastral das infraestruturas urbanas 	<ul style="list-style-type: none"> • P3a - Elaboração de um Plano de Mobilidade, Circulação e Estacionamento • P3b - Construção do Terminal Rodoviário 	<ul style="list-style-type: none"> • P4a – Requalificação das Devesas Altas de Oleiros • P4b - Construção do Recinto da Feira

Projetos de iniciativa privada:

Os projetos de iniciativa privada são todos aqueles que não dependem da ação do município mas antes dos proprietários privados dos imóveis. Para estes, remete-se para o quadro de incentivos e instrumentos financeiros a criação de estímulos e motivações para a execução das medidas propostas pelos particulares.

Projeto 5 – Reabilitação do edificado

Inclui as seguintes ações:

- Reabilitação de Edifícios de referência:
 - . Reabilitação do nº 15 da Rua da Misericórdia
 - . Reabilitação do nº 23 da Rua da Misericórdia
 - . Reabilitação do nº 53-57 da Rua da Misericórdia
 - . Reabilitação do nº 73 da Rua da Misericórdia
 - . Reabilitação do nº 13 da Rua Doutor João Pereira B. de Amaral e Pimentel
 - . Reabilitação do nº 27 da Rua de S. José
 - . Reabilitação do nº 13 da Rua de S. José
 - . Reabilitação do nº 5 da Rua Jacinto Domingues
 - . Reabilitação do nº 41 da Rua José Filipe Nunes
- Reabilitação de Conjuntos de Referência
 - . Conjunto edificado na Rua da Misericórdia (nºs 13 a 17)
 - . Conjunto edificado na Rua Doutor João Pereira B. de Amaral e Pimentel (nºs 9 a 19)
 - . Conjunto edificado na Rua Doutor João Pereira B. de Amaral e Pimentel (nºs 23 a 27)
 - . Conjunto edificado Rua S. João de Deus (nº 2 a 14 – exceto o edifício nº4, que é propriedade da autarquia)

Projeto 6 – Reabilitação e Promoção do Comércio e Serviços

Inclui as seguintes ações:

- Elaboração de um Projeto de modernização comercial
- Recuperação da frente urbana comercial na Praça do Município
- Recuperação da frente urbana comercial na Rua Doutor José de Carvalho
- Recuperação da frente urbana comercial na Rua Padre António de Andrade

Em síntese:

PROJECTOS DE INICIATIVA PRIVADA

Projeto 5 – Reabilitação do edificado

- Reabilitação de Edifícios de referência
- Reabilitação de Conjuntos de Referência

Projeto 6 – Reabilitação e Promoção do Comércio e Serviços

- Elaboração de um Projeto de modernização comercial
- Recuperação da frente urbana comercial na Praça do Município
- Recuperação da frente urbana comercial na Rua Doutor José de Carvalho
- Recuperação da frente urbana comercial na Rua Padre António de Andrade

7. PLANEAMENTO DOS PROJETOS E ESTABELECIMENTO DE PRIORIDADES

O planeamento dos projetos propostos depende das prioridades a estabelecer para cada um. Estas devem ser estabelecidas em função do seu custo de execução conjugado com o grau de impacto que terá no Concelho, de acordo com a estratégia preconizada.

Assim, começa-se por quantificar cada projeto em termos de custo, sempre que é possível efetuar uma estimativa. As estimativas apresentadas baseiam-se em valores indicativos de referências de mercado, obtidos a partir de experiências semelhantes e destinam-se apenas a fornecer ao Município ferramentas de planeamento. O valor exato de cada execução dependerá sempre das condições concretas que o Município ou a entidade gestora obterá em função das consultas a realizar e dos parâmetros exatos a definir. Este planeamento é realizado apenas para os Projetos Iniciativa Pública.

Projeto 1 – Reabilitação do Núcleo Antigo de Oleiros

Projeto	Quantificação	Valor de referência	Valor estimado do investimento
P1a - Reabilitação de Edifícios de Referência	Medida complementar com carácter sugestivo		
P1b - Reabilitação de Conjuntos de Referência	1	Valor estimado	75.000 EUR
P1c - Qualificação do Espaço Público e Ambiente urbano	8.300 m2	42,85 EUR	355.655 EUR

Projeto 2 – Equipamentos e Infraestruturas Urbanas

Projeto	Quantificação	Valor de referência	Valor estimado do investimento
P2a - Criação do Parque Urbano de Oleiros	Valores dependentes do programa a definir pela CMO		
P2b - Adoção de sistemas de eficiência energética a nível de edifícios públicos	Medida complementar com carácter sugestivo		

P2c – Estudo para a Reabilitação da Infraestrutura Urbana	1	Valor estimado	75.000 EUR
P2d - Plano de levantamento cadastral das infraestruturas urbanas	1	Valor estimado	45.000 EUR

Projeto 3 – Plano de Mobilidade, Circulação e Estacionamento

Projeto	Quantificação	Valor de referência	Valor estimado do investimento
P3a - Elaboração de um Plano de Mobilidade, Circulação e Estacionamento	1	Valor estimado	75.000 EUR
P3b - Construção do Terminal Rodoviário	1	Valor estimado	380.000 EUR

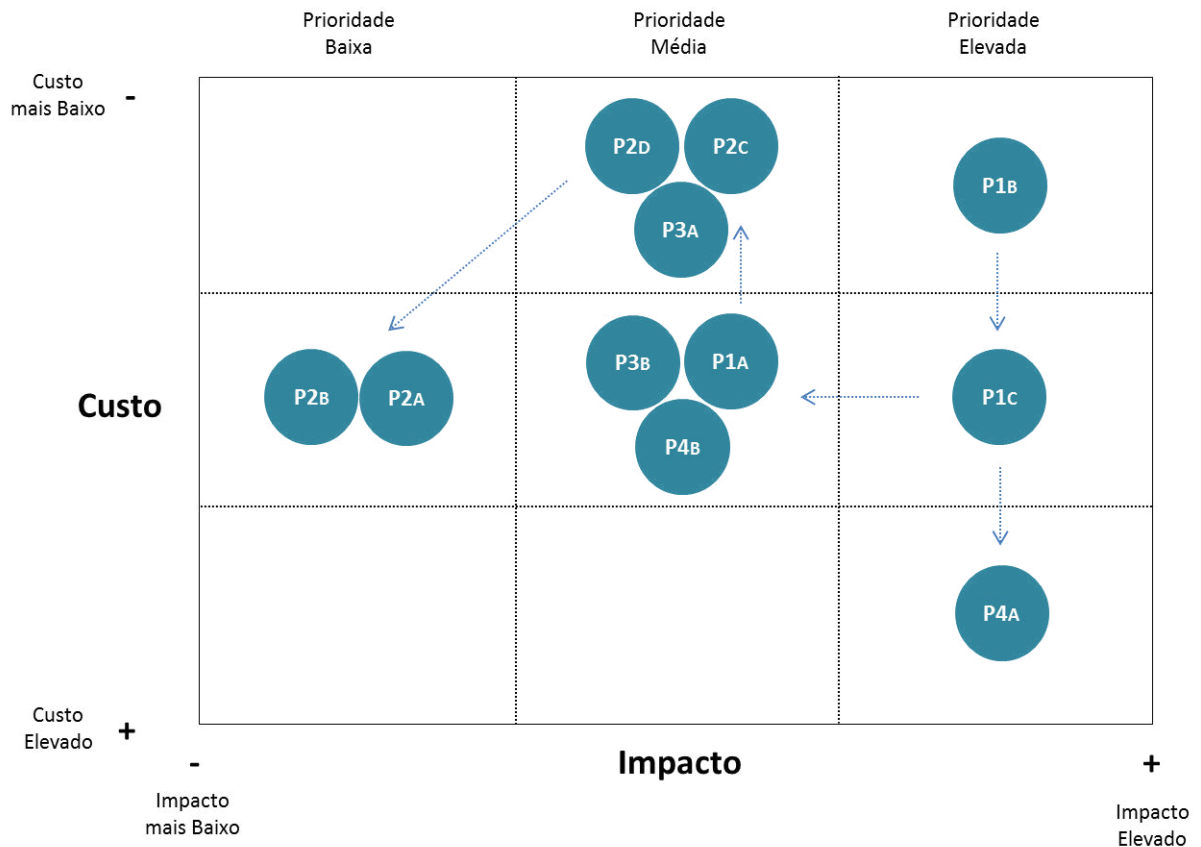
Projeto 4 - Projetos Ancora

Projeto	Quantificação	Valor de referência	Valor estimado do investimento
P4a – Requalificação das Devesas Altas de Oleiros	1	Valor estimado	4.000.000 EUR
P4b - Construção do Recinto da Feira	1	Valor estimado	380.000 EUR

O estabelecimento de prioridades conjuga o custo de execução estimado para cada projeto com o impacto que ele tem para o concelho, aferido de acordo com a reflexão estratégica. Em termos de custo, considerou-se qualificar um projeto como de custo baixo para valores estimados inferiores a 100.000 EUR, de custo médio para valores estimados de 100.000 EUR a 500.000 EUR e de custo elevado para valores estimados superiores a 500.000 EUR:

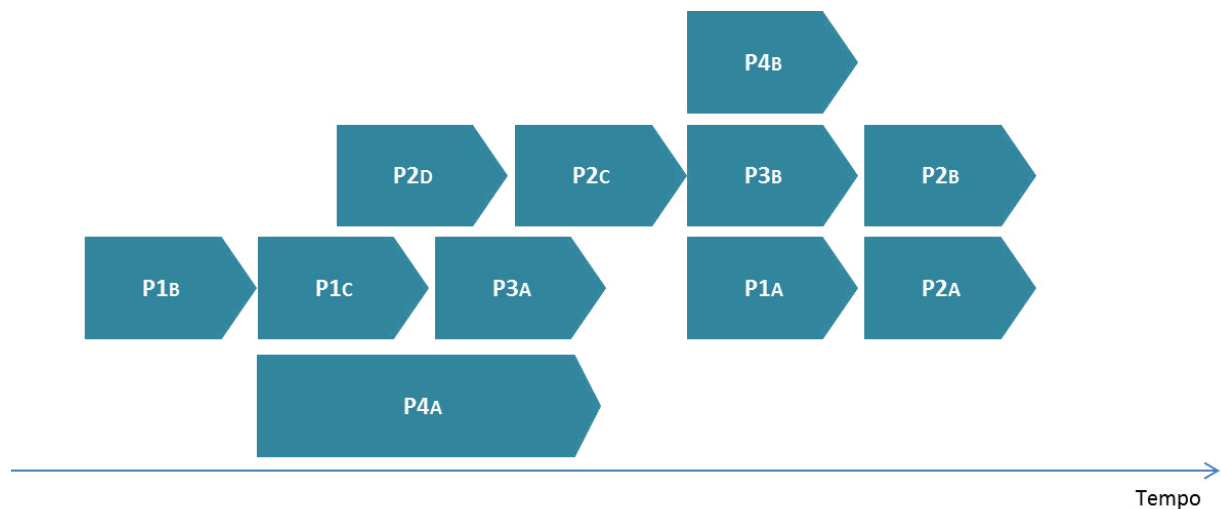
PROJETO	CUSTO	GRAU DE IMPACTO
P1a - Reabilitação de Edifícios de Referência	Médio	Médio
P1b - Reabilitação de Conjuntos de Referência	Baixo	Alto
P1c - Qualificação do Espaço Público e Ambiente urbano	Médio	Alto
P2a - Criação do Parque Urbano de Oleiros	Médio	Baixo
P2b - Adoção de sistemas de eficiência energética a nível de edifícios públicos	Médio	Baixo
P2c - Estudo para a Reabilitação da Infraestrutura Urbana	Baixo	Médio
P2d - Plano de levantamento cadastral das infraestruturas urbanas	Baixo	Médio
P3a - Elaboração de um Plano de Mobilidade, Circulação e Estacionamento	Baixo	Médio
P3b - Construção do Terminal Rodoviário	Médio	Médio
P4a - Requalificação das Devesas Altas de Oleiros	Alto	Alto
P4b - Construção do Recinto da Feira	Médio	Médio

Em função desta análise verifica-se qual o posicionamento de cada um dos projetos, por forma a ser possível a atribuição de prioridades na sua execução:



Face ao posicionamento obtido para cada projeto atribuem-se maiores prioridades aqueles que apresentam impacto elevado com custos mais baixos, avançando depois em termos de redução do grau de impacto e do aumento de custo. Atribui-se uma maior prioridade, apesar do custo mais elevado, ao projeto P4a – Requalificação das Devesas Altas de Oleiros, por ser o projeto âncora mais importante ao nível da estratégia.

Deste modo, as prioridades determinadas e a ordem de execução dos projetos recomendada é a seguinte:



De acordo com este plano e em função das prioridades obtidas, obtêm-se a seguinte ordem de execução dos projetos:

1. O ponto de partida será a reabilitação do núcleo antigo, nomeadamente através dos projetos P1b – Reabilitação de conjuntos de referência
2. De seguida, deverá avançar-se para o projeto P1c – Qualificação do Espaço Público e Ambiente Urbano;
3. Em simultâneo, deverão ser lançados os primeiros procedimentos tendo em vista a Requalificação das Devesas Altas de Oleiros, projeto de elevada complexidade mas também de impacto muito forte ao nível da estratégia defendida para o concelho, constituindo-se como a principal âncora funcional;
4. Deve ser dada de seguida origem a um conjunto de projetos que constituem estudos e levantamentos, precedência para a execução de outras intervenções. São estes os projetos P2d – Levantamento cadastral das infraestruturas urbanas, P3a – Plano de Mobilidade, Circulação e Estacionamento e P2c – Estudo para a Reabilitação da Infraestrutura Urbana;

5. Concluída a fase de estudos anterior, dever-se-á dar origem à execução do projeto P1a – Reabilitação de Edifícios de Referência (que tem carácter complementar), fechando-se assim a reabilitação do núcleo antigo de Oleiros (projeto agregado P1);
6. Em simultâneo, poderão ser executados os projetos P3b – Construção do Terminal Rodoviário e P4b – Construção do Recinto da Feira;
7. Por último, poderão ser executados os projetos com impacto estimado mais baixo, P2a – Criação do Parque Urbano de Oleiros e P2b – Adoção de sistemas de eficiência energética a nível de edifícios públicos.

8. INCENTIVOS E APOIOS FINANCEIROS

As medidas de reabilitação urbana beneficiam de um conjunto de apoios e incentivos de natureza fiscal e regulamentar definidas pelo Município, ao que se juntam um leque de apoios financeiros através de programas e protocolos disponibilizados pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana ou fundos comunitários de apoio ao investimento. A estes juntam-se outros instrumentos de apoio ao financiamento das iniciativas, de que os proprietários e demais detentores de direitos poderão beneficiar.

O leque de soluções de financiamento das medidas de reabilitação contemplam:

- Incentivos Públicos Nacionais
- Fundos Comunitários de Apoio ao Investimento
- Outros instrumentos de apoio ao financiamento

O conjunto de incentivos fiscais e procedimentais contemplam:

- Incentivos Fiscais Municipais
- Incentivos Fiscais Nacionais
- Incentivos de Natureza Municipal
- Incentivos Financeiros Municipais

8.1. INCENTIVOS PÚBLICOS NACIONAIS

Encontra-se disponível um conjunto de instrumentos de apoio e incentivo à reabilitação urbana, através do Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU), entidade responsável pela articulação das políticas públicas para a área da reabilitação com as políticas das cidades, e que assegura a gestão destes programas. Importa referir que os constrangimentos financeiros sentidos pelo Estado no período do Programa de Assistência Financeira introduziram limitações aos programas desenvolvidos pelo IHRU, sendo que, apesar de os mesmo não terem sido revogados, não existem atualmente garantias para a atribuição dos apoios. De referir contudo que em decisão aprovada recentemente em Conselho de Ministros, concretizada com a publicação do Decreto-lei n.º 66/2014 de Maio, foi decidido canalizar as

verbas dos reembolsos ocorridos ao abrigo do programa SOLARH (descrito em baixo) para o financiamento dos restantes programas, o que não deixa de revelar sinais de alguma atividade bem como a intenção do seu relançamento.

8.1.1. RECRIA

O RECRIA – Regime Especial de Comparticipação na Recuperação de Imóveis Arrendados destina-se a financiar obras de conservação e beneficiação em imóveis degradados destinados à habitação, através da concessão de incentivos dados pelo estado e pelo município.

O incentivo consiste numa comparticipação a fundo perdido pelo IHRU e pelo Município, existindo ainda a possibilidade adicional de conceder financiamento para a parte não comparticipada.

A comparticipação a fundo perdido é atribuída da seguinte forma:

- 60% atribuído pela Administração Central através do IHRU
- 40% pela Administração Local através do Município;

No caso das obras de recuperação serem parciais ou concentradas na renovação de telhados ou terraços de cobertura, a comparticipação altera-se para:

- 80% atribuído pela Administração Central através do IHRU
- 20% pela Administração Local através do Município;

O valor da comparticipação pode ainda aumentar em 10% no caso de as obras visarem a adequação dos imóveis às medidas cautelares de segurança contra riscos de incêndio nos centros urbanos antigos.

Poderão ter acesso ao RECRIA os senhorios e proprietários de fogos cuja renda tenha sido objeto de correção, assim como inquilinos ou municípios que se substituam aos senhorios na realização de obras em fogos com rendas alvo de correção.

São elegíveis as despesas com obras de conservação ordinária ou extraordinária, ou obras de beneficiação que se tornem necessárias para a concessão de licenças de utilização.

As obras deverão ser iniciadas no prazo de 90 dias a contar da notificação sobre o diferimento do pedido. O IHRU deverá ser informado sobre o início e conclusão das obras no prazo de 15 dias subsequentes.

8.1.2. REHABITA

O REHABITA – Regime de Apoio à Recuperação Habitacional em Áreas Urbanas Antigas é uma extensão do programa RECRIA e destina-se a apoiar financeiramente as câmaras municipais na recuperação de zonas urbanas antigas, mediante a celebração de acordos de colaboração entre o IHRU, a Câmara Municipal e instituições de crédito autorizadas.

Este programa pretende apoiar a execução de obras de conservação, beneficiação ou reconstrução de edifícios de habitação, bem como as ações de alojamento temporário que daí resultam, quando no âmbito de operações municipais de reabilitação em núcleos urbanos históricos, desde que declarados como áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, com planos de pormenor ou regulamentos urbanísticos aprovados.

As obras levadas a cabo ao abrigo do REHABITA, que sejam passíveis de comparticipação pelo RECRIA, e que se destinem a realojamentos provisórios, elaboração de projetos ou fiscalização, têm uma percentagem adicional de comparticipação a fundo perdido de 10%, a suportar pelo IHRU e pelo Município, na proporção estabelecida pelo RECRIA.

Quando o Município se substituir aos senhorios ou proprietários na realização das obras, poderá recorrer a empréstimos por forma a financiar a parte não comparticipada, nos mesmos moldes do RECRIA.

Em situações em que as obras de reabilitação e renovação urbana impliquem a construção ou aquisição de fogos para realojamento provisório ou definitivo de agregados familiares, o Município terá de os atribuir em regime de renda apoiada e sujeitá-los ao regime de intransmissibilidade previsto no Programa Especial de Realojamento (PER).

8.1.3. RECRIPH

O RECRIPH – Regime Especial de Comparticipação e Financiamento na Recuperação de Prédios Urbanos em Regime de Propriedade Horizontal destina-se a apoiar financeiramente a execução de obras de conservação ordinárias, extraordinárias e de beneficiação em fogos e partes comuns de edifícios constituídos em regime de propriedade horizontal.

Os imóveis abrangidos são edifícios que tenham sido construídos até à data da entrada em vigor do Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU) ou, após essa data, os que tenham licença de utilização emitida até 1 de Janeiro de 1970, desde que constituídos em propriedade horizontal. Os edifícios devem ser compostos com, pelo menos, 4 frações autónomas, sendo no máximo uma delas, destinada a atividade de comércio ou pequena indústria hoteleira.

Os destinatários deste programa são as administrações de condomínio que procedam a obras nas partes comuns e os condóminos que, sendo pessoas singulares, procedam a obras nas frações autónomas.

As obras beneficiam de comparticipação a fundo perdido, cujo valor máximo não poderá ser superior a 20% do montante total das obras, sendo 60% suportado pelo IHRU e 40% pelo Município. Caso as obras visem a adequação do prédio ao disposto nas Medidas Cautelares de Segurança contra Riscos de Incêndio em Centros Urbanos Antigos, o valor das comparticipações pode ser aumentado em 10%.

No caso de obras de conservação ordinária e extraordinária nas partes comuns, poderá ser concedido um financiamento aos condóminos, cujo limite máximo poderá ir até ao valor não participado, com prazo de reembolso máximo de 10 anos.

8.1.4. SOLARH

O SOLARH – Programa de Solidariedade de Apoio à Recuperação de Habitação destina-se a financiar, sob a forma da concessão de um empréstimo sem juros, a conceder pelo IHRU, a realização de obras de conservação ordinária ou extraordinária nos seguintes casos especiais:

- Habitação própria permanente de indivíduos ou agregados familiares que preencham as seguintes condições:
 - a. A habitação objeto das obras a financiar deve ser propriedade de um ou mais membros do agregado familiar há, pelo menos, cinco anos;
 - b. Nenhum dos membros do agregado familiar pode ser proprietário, no todo ou em quota superior a 25 %, de outro prédio ou fração autónoma destinada à habitação, nem, em qualquer dos casos, receber rendimentos decorrentes da propriedade de quaisquer bens imóveis;
 - c. Não ter nenhum dos membros do agregado familiar qualquer empréstimo em curso destinado à realização de obras na habitação a financiar
- Habitações devolutas de que sejam proprietários os municípios, as instituições particulares de solidariedade social, as pessoas coletivas de utilidade pública administrativa que prosseguem fins assistenciais e as cooperativas de habitação e construção;
- Habitações devolutas de que sejam proprietárias pessoas singulares.

O SOLARH tem como objetivo, para além da reabilitação do parque habitacional, a criação de condições que permitam estimular a colocação no mercado de fogos devolutos de que sejam proprietários as instituições referidas ou as pessoas singulares que não beneficiaram deste regime de apoio financeiro, aumentando a oferta de habitações para arrendamento com valores moderados de renda que sejam compatíveis com os rendimentos de estratos sociais mais baixos. O apoio financeiro só pode ser concedido uma vez, em relação a cada habitação.

Os candidatos deverão ser pessoas singulares ou agregados familiares cujos rendimentos anuais brutos sejam inferiores a:

- duas vezes e meia o valor anual da pensão social por cada indivíduo maior até ao segundo;
- duas vezes o valor anual da pensão social por cada indivíduo maior a partir do terceiro;

- uma vez o valor anual da pensão social por cada indivíduo menor.

O indivíduo maior que não apresente rendimentos de trabalho dependente ou de independente, que declare rendimentos inferiores ao salário mínimo nacional e não faça prova de estar incapacitado para o trabalho ou reformado por velhice ou invalidez, presume-se, para efeito do cálculo do rendimento anual bruto do respetivo agregado familiar que aquele aufera um rendimento de valor correspondente a um salário mínimo nacional, salvo se comprovar que aufera rendimentos superiores, caso em que são estes os relevantes para o efeito.

É permitido o acesso ao programa SOLARH se, à data de apresentação da candidatura, forem titulares da propriedade plena ou do direito de superfície do prédio objeto das obras a financiar os municípios, as instituições particulares de solidariedade social, as pessoas coletivas de utilidade pública administrativa que prosseguem fins assistenciais e as cooperativas de construção e habitação.

8.1.5. PRAUD

O PRAUD – Programa de Recuperação das Áreas Urbanas Degradadas, é um programa com alguma antiguidade que visa apoiar a renovação e reabilitação de áreas urbanas degradadas e destinam-se aos Municípios. Tem como objetivo promover operações de reabilitação ou renovação de áreas urbanas degradadas através de auxílios técnico-financeiros e é gerido pela Direção Geral do Território (antiga DGOTDU).

Uma das suas vertentes é de natureza instrumental e permite a criação de gabinetes técnicos formados por equipas pluridisciplinares que assegurem (na dependência da Câmara) a elaboração de estudos, projetos e ações que preparem as operações de reabilitação.

A outra vertente consiste numa comparticipação dos custos de operações de reabilitação e renovação de áreas urbanas degradadas e é suportada pela autarquia.

O apoio financeiro do estado traduz-se, no caso da constituição de gabinetes técnicos, através da comparticipação de 75% da remuneração dos elementos que os integram, pelo período de um ano, prorrogável por igual período. No caso do apoio às operações de reabilitação, a

administração central comparticipa até 25% do custo das operações materiais que sejam suportadas pela autarquia.

8.2.FUNDOS COMUNITÁRIOS DE APOIO AO INVESTIMENTO

O QREN - Quadro de Referência Estratégico Nacional, encontra-se a esta data em fase de definição daquilo que será o novo ciclo de programação estrutural para o período de 2014 a 2020 e que será conhecido como iniciativa Portugal 2020.

A iniciativa Portugal 2020 tem 5 prioridades definidas, sendo uma delas a “Promoção da coesão e competitividade territoriais, particularmente nas cidades e em zonas de baixa densidade”. Apesar de ser pública uma intenção política de canalizar este novo quadro comunitário de apoio para projetos com impacto direto na economia e na criação de emprego, excluindo investimentos em equipamentos públicos, é de esperar a existência de iniciativas destinadas a criar fatores de atratividade em regiões que apresentam a existência de assimetrias como é o caso da região Centro em geral e da Beira Interior em particular.

8.3. OUTROS INSTRUMENTOS DE APOIO AO FINANCIAMENTO

8.3.1. Fundos de desenvolvimento urbano

O JESSICA – Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas, é um instrumento financeiro desenvolvido pela Comissão Europeia em conjunto com o Banco Europeu de Investimento e com o Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa, e tem como objetivo a reaplicação de fundos estruturais previstos nos Programas Operacionais QREN no reforço da dimensão urbana das políticas de coesão.

Em Portugal deu origem ao JESSICA Holding Fund, consistindo num fundo de participação gerido pelo BEI e dotado financeiramente para reinvestir em Fundos de Desenvolvimento Urbano. Para a região NUTS II do Centro, os gestores do fundo são os bancos BPI e CGD.

São elegíveis a financiamentos JESSICA operações de reabilitação como:

- Requalificação de edifícios com valor arquitetónico, histórico ou cultural, destinados a empreendimentos turísticos ou atividades turísticas, culturais ou de lazer;
- Criação ou reabilitação de áreas com vista à melhoria da circulação pedonal e do estacionamento automóvel, desde que enquadradas num plano de requalificação de um centro histórico ou de uma zona urbana com elevada capacidade de atracção de turistas;
- Projetos de qualificação de áreas urbanas e de valorização de recursos naturais ou patrimoniais.

Os potenciais beneficiários devem ter a sua situação regularizada junto da administração fiscal, segurança social e devem possuir uma situação económico-financeira equilibrada, sendo que as autarquias deverão cumprir as obrigações legais em termos de financiamento.

O financiamento consiste num empréstimo com prazos máximos de reembolso que podem ir até 20 anos e prazos de carência de capital de 4 anos, concedidos com uma taxa de juro máxima de Euribor 6 meses acrescida de spreads de 2,5%. O montante máximo do financiamento poderá ser limitado a 75% do valor do investimento elegível, com um limite máximo de 3,5 milhões de Euro.

8.3.2. Comércio investe

O Comércio Investe é a medida que vem substituir o MODCOM e visa apoiar projetos promovidos por entidades ligadas ao comércio a retalho, destinados à modernização e valorização dos estabelecimentos abertos ao público.

São elegíveis, entre outras, despesas relacionadas com a requalificação da fachada e a reformulação da área de venda, podendo as micro e pequenas empresas ser financiadas até 40% das despesas elegíveis, não podendo os projetos individuais ultrapassar o valor de 35 mil euros. Com uma taxa de execução superior a 70% os projetos poderão ainda solicitar uma majoração de 10% do valor do incentivo apurado.

No caso de projetos conjuntos, as associações empresariais poderão beneficiar de um financiamento de 70% das despesas elegíveis, não podendo ultrapassar o valor médio de 6.000 Euro por cada empresa aderente. Nos grupos empresariais o financiamento fixa-se em 45%, sendo que cada empresa não poderá ultrapassar o valor de 20 mil Euro. Nos projetos conjuntos as boas execuções poderão ainda gerar uma majoração de 15% do incentivo apurado que será de 10% no caso dos grupos empresariais.

8.3.3. Outras linhas de financiamento

As operações de reabilitação urbana que tenham como objetivo a requalificação de imóveis, com destino à criação de unidades de alojamento local ou outras ofertas turísticas, poderão beneficiar de linhas de financiamento disponíveis para o efeito.

Em particular, é disponibilizada pelo Turismo de Portugal, em parceria com o sistema bancário, um instrumento financeiro chamado Linha de Apoio à Qualificação da Oferta. Esta linha permite o financiamento a médio e longo prazo de projetos de investimento onde se incluem a requalificação de empreendimentos turísticos, a criação de novos empreendimentos ou a requalificação de estabelecimentos de restauração com interesse para o turismo.

Os financiamentos não poderão exceder 75% do investimento elegível, com o limite de participação de 2,5 milhões de Euros pelo Turismo de Portugal, salvo no caso de projetos desenvolvidos em cooperação entre empresas, onde o limite é de 3,5 milhões de Euros.

No caso de os destinatários serem PME, o financiamento é assumido a 50% pelo Turismo de Portugal e 50% pela Instituição de Crédito. Não sendo o destinatário PME, esta relação altera-se para 40% proveniente do Turismo de Portugal e 60% da Instituição de Crédito. Os financiamentos são reembolsáveis num prazo máximo de 12 anos, com um período de carência de capital de 4 anos, desde que as operações estejam relacionadas com a criação de novos empreendimentos e hotéis rurais. Nos restantes casos o prazo máximo de reembolso é de 10 anos com 3 anos de carência de capital.

As taxas de juro na componente assegurada pelo Turismo de Portugal são Euribor 6 Meses acrescida de um spread de 2%. As taxas de juro aplicadas pela parte que cabe às Instituições de Crédito são aquelas que resultarem da análise concreta da operação.

O acesso a estas linhas de financiamento pressupõe que os projetos se encontrem devidamente licenciados ou em curso de licenciamento.

8.3.4. RERU – Regime Excecional de Reabilitação Urbana

O Decreto-lei nº 53/2014 com o Regime Excecional para Reabilitação Urbana (RERU) foi publicado no passado dia 8 de Abril em Diário da República, prevendo que, «desde que os trabalhos não originem desconformidades, nem agravem as existentes, ou contribuam para a melhoria das condições de segurança e salubridade do edifício ou fração», haja a dispensa do cumprimento de algumas normas previstas em regimes relativos à construção».

Exemplos disto são aspetos relacionados com áreas mínimas de habitação, altura do pé-direito ou instalação de elevadores. Outras relacionam-se com acessibilidades, requisitos acústicos, eficiência energética e qualidade térmica, instalações de gás e infraestruturas de telecomunicações em edifícios.

Estas disposições aplicam-se a imóveis cuja construção tenha terminado há mais de 30 anos e estejam localizados em áreas de reabilitação urbana, desde que os mesmos se destinem preferencialmente a habitação – ou seja, que pelo menos 50% da área tenha essa finalidade.

Apesar de não se tratar de um incentivo financeiro direto, a dispensa dos requisitos normais do Regime Geral das Edificações Urbanas torna as operações de reabilitação ao abrigo do RERU mais baratas, sendo até este regime de exceção conhecido como a “reabilitação urbana low-cost”.

8.4. INCENTIVOS FISCAIS MUNICIPAIS

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, regulamentado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009 e posteriormente modificado pela Decreto-Lei n.º 32/2012, estabelece o Princípio da Responsabilidade como aquele que atribui aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios, a responsabilidade por todas as ações de reabilitação, imputando-lhes os custos inerentes a essa atividade.

Contudo, por forma a estabelecer um conjunto de incentivos à realização de tais operações urbanísticas, é conferida aos Municípios a faculdade de promover incentivos municipais, fiscais ou de outra natureza, a que se associam também incentivos fiscais nacionais.

Os incentivos fiscais municipais destinam-se a promover um conjunto de estímulos adicionais à realização das ações de reabilitação urbana propostas, cuja responsabilidade recai sobre os privados.

Em particular, estabelece o n.º 2 do artigo 17.º do Decreto-Lei n.º 307/2009 que “a aprovação de uma área de reabilitação urbana obriga à definição, pelo município, dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transações onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável”.

Para além destes incentivos, estabelece a alínea f) do nº 2 do artigo 33º do Decreto-Lei n.º 307/2009 que o município deverá *"apresentar um quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos e propor soluções de financiamento das ações de reabilitação"*.

Assim, enquadradas pelos benefícios fiscais previstos no Estatuto dos Benefícios Fiscais, ao abrigo no disposto no Regime Financeiro das Autarquias Locais e das Entidades Intermunicipais – Lei nº 73/2013, de 3 de setembro, resultam daqui um conjunto de medidas e incentivos que visam estimular as ações de reabilitação urbana previstas no plano estratégico (artigo 45º do Estatuto dos Benefícios Fiscais):

- *Isenção de IMI a prédios localizados no Núcleo Antigo de Oleiros definido na Planta de Delimitação da ARU de Oleiros, por um período de 5 anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação, podendo ser renovada por um período adicional de cinco anos;*
- *Isenção de IMI a prédios localizados na Área de Reabilitação Urbana mas fora do perímetro do Núcleo Antigo de Oleiros, por um período de 3 anos, a contar do ano, inclusive, da emissão da respetiva licença camarária;*
- *Isenção do IMT nas aquisições de prédios urbanos ou de frações autónomas de prédios urbanos destinados exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado, quando localizado na Área de Reabilitação Urbana.*

Estes mecanismos poderão ainda ser utilizados como forma de penalizar a inércia e a inação das entidades sobre quem recai a responsabilidade pela reabilitação do edificado, ou seja, os proprietários, impondo uma majoração dos impostos municipais sobre o património que, localizado na área delimitada pela ARU, não seja alvo das respetivas operações de reabilitação.

8.5. INCENTIVOS FISCAIS NACIONAIS

O Código do IVA (CIVA) estabelece, através da verba 2.23 da Lista I anexa, que as empreitadas de reabilitação urbana em imóveis situados dentro da Área de Reabilitação Urbana, são tributadas à taxa reduzida de IVA a que se refere a alínea a) do nº 1 do artigo 18º do CIVA, que atualmente é de 6%. A citada verba não faz qualquer referência a separação entre serviços e materiais, pelo que a aplicação da taxa reduzida incide sobre o valor global de toda a empreitada.

8.6. INCENTIVOS DE NATUREZA MUNICIPAL

Poderão ainda ser adotados ao nível municipal estímulos adicionais, tais como:

- Isenção de taxas referentes ao licenciamento, comunicação prévia e autorização das operações urbanísticas;
- Isenção de taxas referentes à emissão de alvarás;
- Isenção das taxas devidas por ocupação do domínio público;
- Isenção das taxas devidas pela realização de vistorias;
- Dispensa de Taxa Municipal de Urbanização;

A entidade gestora da operação de reabilitação urbana deverá também criar mecanismos de informação e apoio processual ao acesso por parte dos proprietários a informação bem como a candidaturas a outros mecanismos de financiamento e apoio das atividades de reabilitação, que serão oportunamente detalhados na Operação de Reabilitação Urbana.

8.7. QUADRO DE INCENTIVOS FISCAIS A ADOTAR

A Câmara Municipal de Oleiros deverá, assim, nos termos da alínea a) do artigo 14º da Lei nº 32/2012, aprovar os seguintes incentivos afetos à Área de Reabilitação Urbana de Oleiros:

ÂMBITO: IMT – IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE A TRANSMISSÃO ONEROSA DE IMÓVEIS	
BENEFÍCIO:	Ficam isentas de IMT as aquisições de prédios individualmente classificados como de interesse nacional, de interesse público ou de interesse municipal, nos termos da legislação aplicável.
DESTINATÁRIOS:	Todos.
PROCEDIMENTO:	Requerimento ao IGESPAR do reconhecimento da classificação do imóvel e requerimento ao serviço de finanças.
BENEFÍCIO:	Ficam isentas do IMT as aquisições de prédios urbanos ou de frações autónomas de prédios urbanos destinados exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado, quando localizado na “área de reabilitação urbana”
DESTINATÁRIOS:	Todos.
PROCEDIMENTO:	Nenhum adicional.

ÂMBITO: IMI – IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS	
BENEFÍCIO:	Estão isentos de IMI os prédios classificados como Monumentos Nacionais e os prédios individualmente classificados como de Interesse Público, de Valor Municipal ou Património Cultural.
DESTINATÁRIOS:	Os especificados.
PROCEDIMENTO:	Requerimento ao IGESPAR do reconhecimento da classificação do imóvel e requerimento ao serviço de finanças.
PROCEDIMENTO:	Requerimento à Câmara Municipal de Oleiros após a conclusão da obra, para reconhecimento da situação do prédio e emissão do certificado. A Câmara Municipal de Oleiros deverá comunicar no prazo de 30 dias, ao serviço de finanças, o respetivo reconhecimento. O serviço de finanças deve promover a anulação do imposto no prazo de 15 dias.
BENEFÍCIO:	Os prédios inseridos no Núcleo Antigo de Oleiros, destinados a reabilitação urbana, ficam isentos de IMI pelo período de 5 anos a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação, podendo ser renovada por um período adicional de cinco anos. (artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais);
DESTINATÁRIOS:	Todos os inseridos no Núcleo Antigo de Oleiros;
PROCEDIMENTO:	Requerimento à Câmara Municipal de Oleiros após a conclusão da obra, para reconhecimento da situação do prédio e emissão do certificado. A Câmara Municipal de Oleiros deverá comunicar no prazo de 30 dias, ao serviço de finanças, o respetivo reconhecimento. O serviço de finanças deve promover a anulação do imposto no prazo de 15 dias.
BENEFÍCIO:	Os prédios inseridos na ARU de Oleiros, fora do perímetro do Núcleo Antigo de Oleiros, destinados a reabilitação urbana, ficam isentos de IMI pelo período de 3 anos a contar do ano, inclusive, da emissão da respetiva licença camarária (artigo 45º do Estatuto dos benefícios Fiscais);
DESTINATÁRIOS:	Todos os inseridos na ARU com exceção dos localizados dentro do perímetro no Núcleo Antigo de Oleiros;
PROCEDIMENTO:	Requerimento à Câmara Municipal de Oleiros após a conclusão da obra, para reconhecimento da situação do prédio e emissão do certificado. A Câmara Municipal de Oleiros deverá comunicar no prazo de 30 dias, ao serviço de finanças, o respetivo reconhecimento. O serviço de finanças deve promover a anulação do imposto no prazo de 15 dias.

ÂMBITO: IVA – IMPOSTO SOBRE O VALOR ACRESCENTADO

BENEFÍCIO: Aplicação da taxa de IVA reduzida (que a esta data é de 6%) às empreitadas de bens imóveis em que são donos da obra autarquias locais ou empresas municipais cujo objeto consista na reabilitação e gestão urbanas detidas integralmente por organismos públicos associações de municípios, empresas públicas responsáveis pela rede pública de escolas secundárias ou associações e corporações de bombeiros, desde que, em qualquer caso, as referidas obras sejam diretamente contratadas com o empreiteiro.

DESTINATÁRIOS: Autarquias locais.

BENEFÍCIO: Aplicação da taxa de IVA reduzida (que hoje é de 6%) às empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis localizados em áreas de reabilitação urbanas, delimitadas nos termos legais.

DESTINATÁRIOS: Autarquias locais.

BENEFÍCIO: Aplicação da taxa de IVA reduzida (que hoje é de 6%) às empreitadas de reabilitação de imóveis que, independentemente da localização, sejam contratadas diretamente pelo IHRU – Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, bem como as que sejam realizadas no âmbito de regimes especiais de apoio financeiro fiscal à reabilitação de edifícios ou ao abrigo de programas apoiados financeiramente pelo IHRU.

DESTINATÁRIOS: Autarquias locais/IHRU.

ÂMBITO: INCENTIVOS DE NATUREZA MUNICIPAL

BENEFÍCIO: Isenção de taxas tais como as em baixo enunciadas, desde que relacionadas com os imóveis alvos de reabilitação urbana e cuja localização se inscreva na área de reabilitação urbana:

- Isenção de taxas referentes ao licenciamento, comunicação prévia e autorização das operações urbanísticas;
- Isenção de taxas referentes à emissão de alvarás;
- Isenção das taxas devidas por ocupação do domínio público;
- Isenção das taxas devidas pela realização de vistorias;
- Dispensa de Taxa Municipal de Urbanização;

DESTINATÁRIOS: Todos.

8.8. INCENTIVOS FINANCEIROS MUNICIPAIS

8.8.1. Fundo da Reabilitação Urbana do Núcleo Antigo de Oleiros

Será inscrita no orçamento da Câmara Municipal de Oleiros uma verba anual no valor de 50.000,00€ (cinquenta mil euros) para apoio às obras de Reabilitação Urbana de Intervenção Global (ao nível das coberturas e fachadas incluindo caixilharias), que se localizem na Área de Reabilitação Urbana de Oleiros, dentro do perímetro do Núcleo Antigo de Oleiros, conforme respetivas planta de Delimitação, tendo em consideração os seguintes critérios por ordem de prioridade, atribuindo-lhe uma percentagem de ponderação:

CRITÉRIOS	PERCENTAGEM DE PONDERAÇÃO (%)
1. Rendimento Agregado Familiar	(30%)
2. Habitação Própria Permanente	(20%)
3. Valor da Intervenção	(20%)
4. Área da fachada confinante com via pública	(15%)
5. Utilização para arrendamento	(10%)
6. Área de construção	(5%)
NOTA: Critério de desempate – rendimento mais baixo	
DESTINATÁRIOS: Os especificados.	

O acesso ao Fundo da Reabilitação Urbana do Núcleo Antigo de Oleiros depende de prévia avaliação da intervenção a realizar pelo Gabinete Técnico da Câmara Municipal de Oleiros, no que respeita, nomeadamente aos materiais a aplicar e às boas práticas de construção.

A Câmara disponibiliza a verba no início do ano em curso para atribuir às candidaturas apresentadas até ao final do primeiro semestre. Serão selecionados um número de imóveis por ano de acordo com os critérios/ ponderação estabelecidos e que serão ordenados por

ordem decrescente de pontuação. Este fundo, que se designará de Fundo da Reabilitação Urbana do Núcleo Antigo de Oleiros, atribuirá um montante máximo de 10.000,00€ (dez mil euros) por imóvel nunca superando 50% do valor global da intervenção (ao nível das coberturas e fachadas incluindo caixilharias) Não poderão beneficiar do apoio a atribuir pela Câmara Municipal de Oleiros quem já beneficie de qualquer outro apoio para o mesmo fim.

8.8.2 Prémio da Reabilitação

A Câmara Municipal de Oleiros atribuirá o Prémio da Reabilitação por forma a premiar as intervenções mais meritórias. Este prémio terá um valor de 10.000,00€ (dez mil euros) e será atribuído em cada um dos 5 anos que durará o prazo de execução da ORU.

O prémio será atribuído por um júri a designar pela Câmara Municipal de Oleiros para o efeito, tendo em consideração fatores de distinção e prestígio em iniciativas de reabilitação que promovam o interesse social ou promovam a disseminação das boas práticas. O prémio tem como objetivo contribuir para que os processos de reabilitação urbana possam elevar o interesse de entidades privadas na prossecução dos objetivos de intervenção previstos na ORU e que contribuam para a divulgação de melhorias sociais obtidas através do acesso a habitação reabilitada.

9. RECOMENDAÇÕES

Considerando uma perspetiva futura, apresentam-se as seguintes recomendações:

9.1. PROGRAMA DE ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA DO CONCELHO DE OLEIROS

A implementação da ARU de Oleiros constitui-se como uma oportunidade para aprofundar a intervenção municipal no processo de reabilitação urbana. A partir da consolidação dessa experiência, cria-se a oportunidade de se alargar essa experiência aos principais aglomerados com características urbanas do concelho, criando-se uma intervenção integrada de reabilitação urbana que se constitui como um passo importante para consolidar e qualificar a rede urbana concelhia e promover fatores de atratividade/competitividade e de qualidade de vida para a população residente.

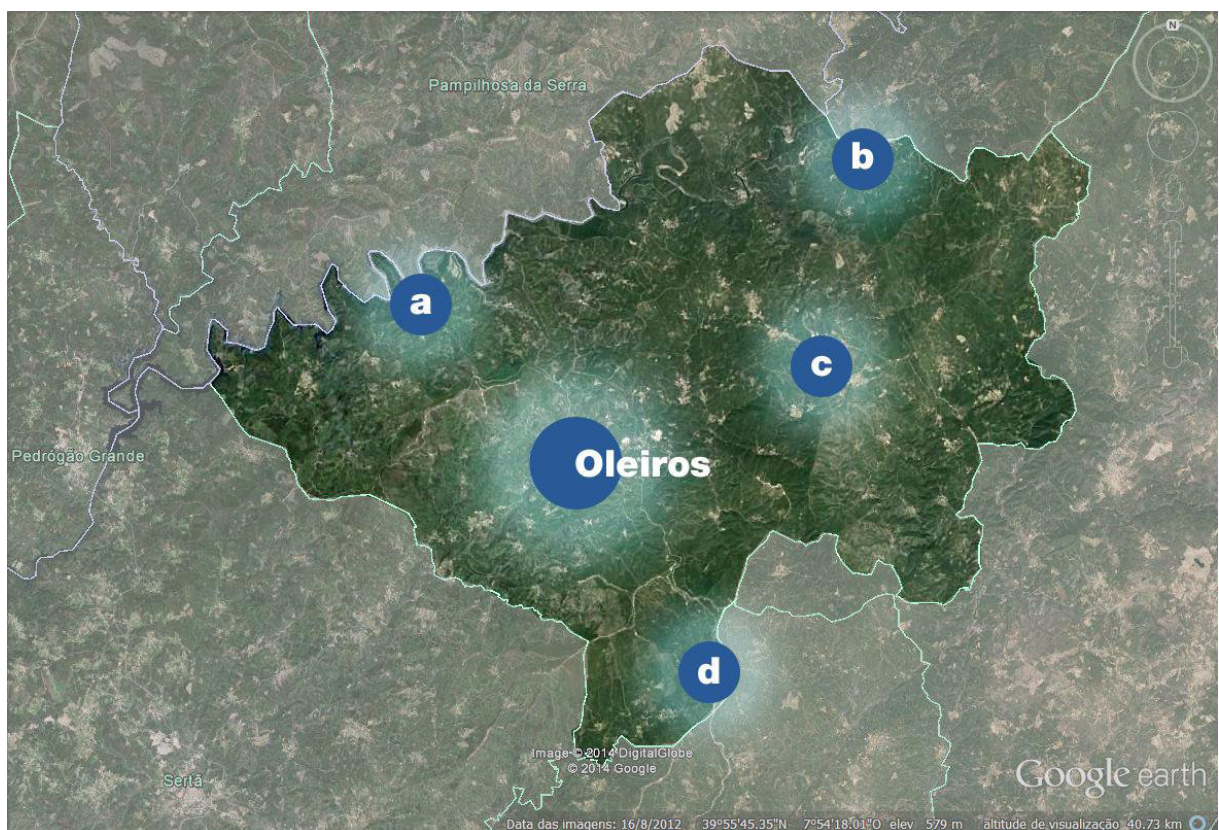


Figura 47 | Sugestão para potenciais Áreas de Reabilitação Urbana no concelho de Oleiros: a)Álvaro; b) Orvalho; Estreito; Isna.

9.2. MODELO DE GESTÃO DAS ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA

Recomenda-se que a Gestão da Área de Reabilitação Urbana de Oleiros seja feita pelo próprio Município. Este deverá assegurar, entre outros objetivos:

- A estreita colaboração com as entidades privadas, numa lógica de facilitação de um atendimento de proximidade que promova o acesso à informação e agilize os processos camarários;
- A dinamização e divulgação da informação prestada à iniciativa privada no acesso ao quadro de apoios e incentivos disponíveis para o apoio de operações de reabilitação urbana;
- A avaliação, monitorização e fiscalização das ações de reabilitação urbana que forem desenvolvidas.

Ao Município, enquanto entidade gestora, comete ainda o poder da aplicação dos instrumentos de política urbanística, designadamente daqueles previstos no artigo 54º do Decreto-Lei nº 307/2009:

- Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas;
- Empreitada única;
- Demolição de edifícios;
- Direito de preferência;
- Arrendamento forçado;

ANEXO I