

4. OPERAÇÕES DE REABILITAÇÃO URBANA SIMPLES

4.1. ORU DE JAFATE

4.1.1 Apresentação e Caracterização da ARU

A ARU de Jafate insere-se no espaço territorial da freguesia de Macinhata do Vouga, cujos principais indicadores territoriais são apresentados no quadro seguinte. A análise destes indicadores estatísticos possibilita uma melhor compreensão da realidade e das dinâmicas evolutivas que caracterizam este território.

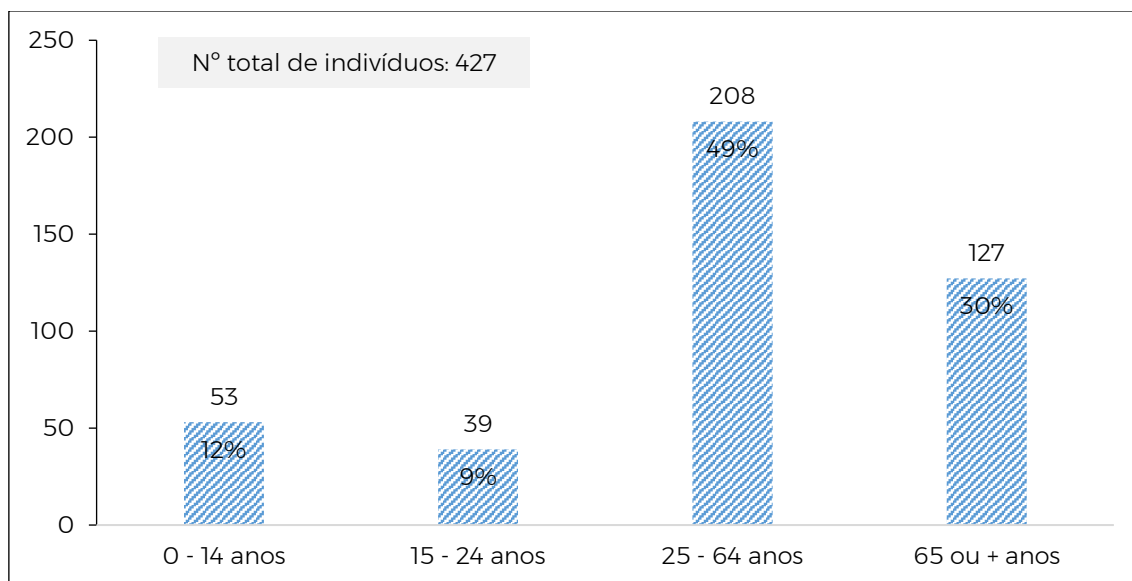
Quadro 7 Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia de Macinhata do Vouga

Indicador	Ano		Variação		Dinâmica
	2011	2021	Absoluta	%	
População Residente	3.406	3.210	-196	-5,75	↓
Densidade Populacional (h/Km²)	106,60	100,47	-6,13	-	↓
Alojamentos Familiares Clássicos	1.727	1.710	-17	-0,98	↓
Nº de Edifícios	1.644	1.630	-14	-0,85	↓
Sem necessidade de reparação	1.344	544	-800	-59,5	↓
Com necessidade de reparação	300	1.086	786	262,0	↓
Reparações ligeiras	220	711	491	223,2	↓
Reparações médias	71	300	229	322,5	↓
Reparações profundas	9	75	69	766,7	↓
Taxa de Desemprego	12,82	5,62	-7,2	-	↑
Taxa de Analfabetismo	3,86	2,26	-1,6	-	↑
População Empregada	1.347	1.361	14	1,0	↑
Primário	23	33	10	43,5	↑
Secundário	712	679	-33	-4,6	↓
Terciário Social	223	251	28	12,6	↑
Terciário Económico	389	398	9	2,3	↑

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

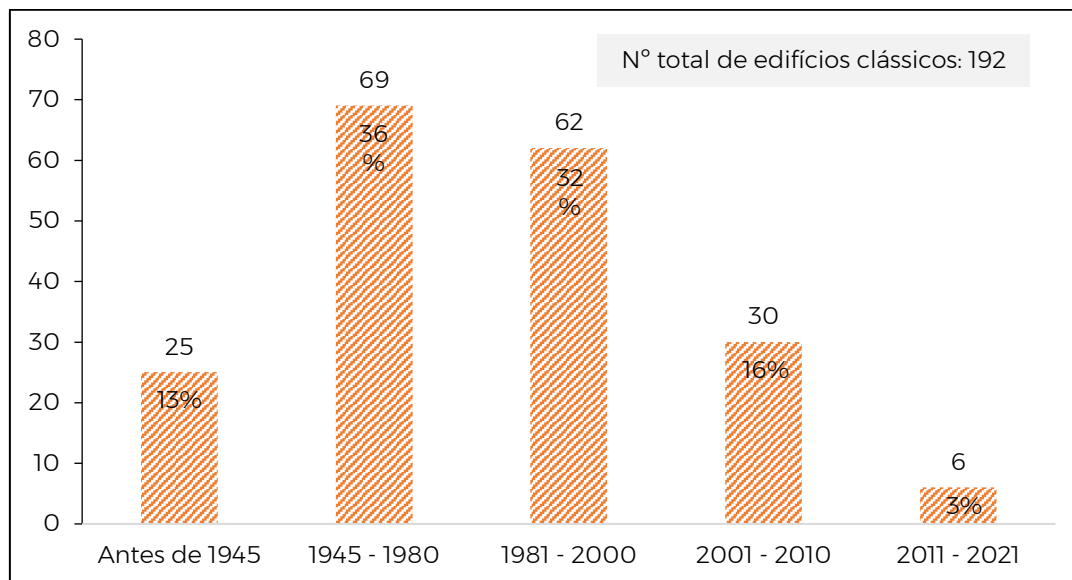
Para a elaboração da ORU de Jafafe é importante ter em consideração as dinâmicas evolutivas que caracterizam este território e a realidade local possibilitada pelo trabalho de campo desenvolvido. Neste sentido, apresenta-se seguidamente um diagnóstico contendo os principais dados relativos à ARU de Jafafe.

Gráfico 1 - Indivíduos por Faixa Etária na ARU de Jafafe



Total de Agregados Domésticos Privados da ARU de Jafafe			168
	Nº de agregados domésticos privados com 1 ou 2 pessoas	98	(58,3%)
	Nº de agregados domésticos privados com 3 ou mais pessoas	70	(41,7%)

Gráfico 2 - Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Jafafe



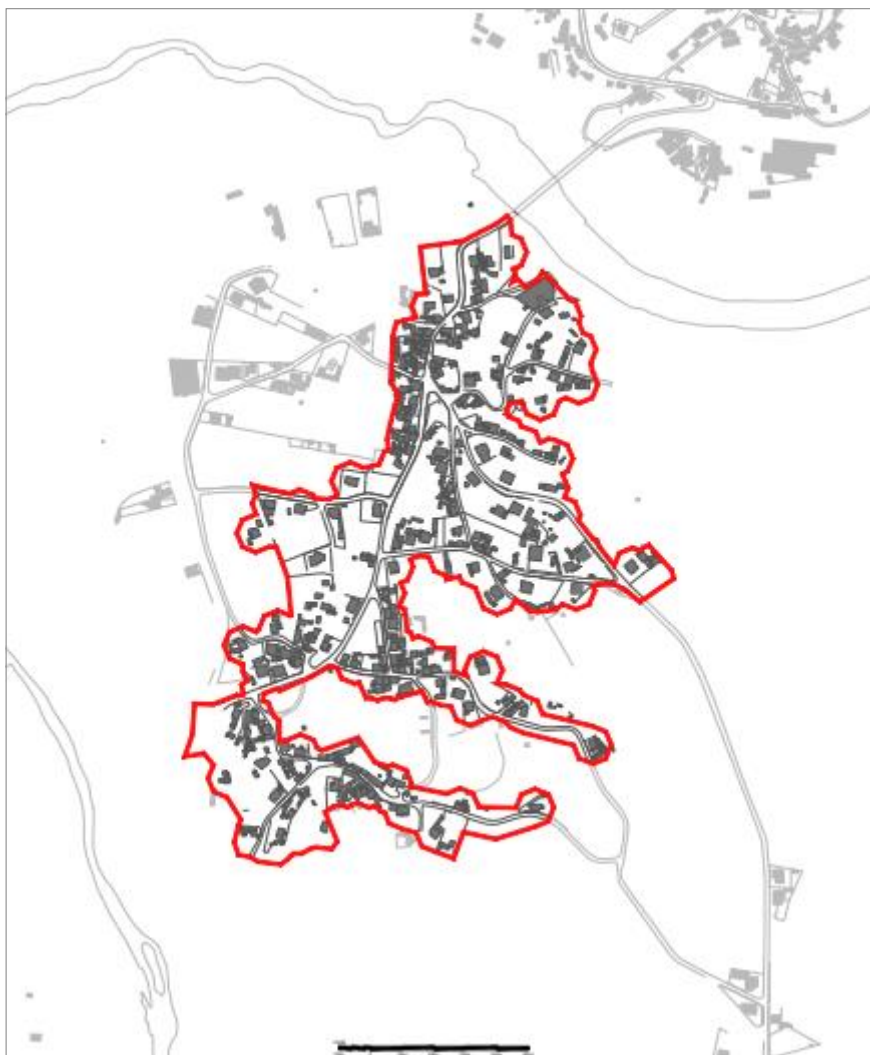
Quadro 8 - Edificado e Alojamentos da ARU de Jafafe

Indicadores da ARU	2021	%
Nº de Edifícios Clássicos	192	100,0
Nº de edifícios com 1 ou 2 pisos	171	89,1
Nº de edifícios com 3 ou mais pisos	21	10,9
Nº de edifícios com necessidades de reparação	176	91,7
Nº de Alojamentos Total	202	100,0
Nº de Alojamentos Familiares	202	100,0
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual	168	83,2
Nº de alojamentos familiares clássicos vagos ou de residência secundária	34	16,8
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual acessíveis a cadeira de rodas	84	50,0
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual com estacionamento	136	81,0
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes	146	86,9
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual arrendados	12	7,1

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

A ARU de Jafafe conta com uma dimensão de 22,44 ha.

Figura 5 – Delimitação da ARU de Jafafe



A ARU de Jafafe apresenta alguma degradação, obsolescência e desocupação do edificado o que sugere uma intervenção de reabilitação urbana para contrariar o ciclo negativo da atual situação.

É um aglomerado com alguma dispersão na ocupação do solo, estrutura-se já por um conjunto de vias e caminhos, às quais se ligam as parcelas e as edificações. Na articulação da Rua Principal com a Rua do Emigrante gera-se uma centralidade, onde a Capela é fator predominante.

É evidente a existência de muito edifícios devolutos, e a possibilidade de compactar esta malha com alguma nova construção a ser realizada de acordo com os objetivos estratégicos definidos para as ARU, são uma oportunidade para este lugar.

A ARU aglutina toda a ocupação edificada mais coesa, pese embora a dispersão comentada, integrando o edificado de características mais homogéneas, mesmo que entre o edificado mais antigo e o deteriorado, surjam edifícios mais recentes e qualificados em termos de habitabilidade.

Interessante é sentir a proximidade funcional deste lugar com Sernada do Vouga, do outro lado do rio, onde existe também uma ARU, sendo o serviço do comboio um elemento importante de partilha e a intensificar.

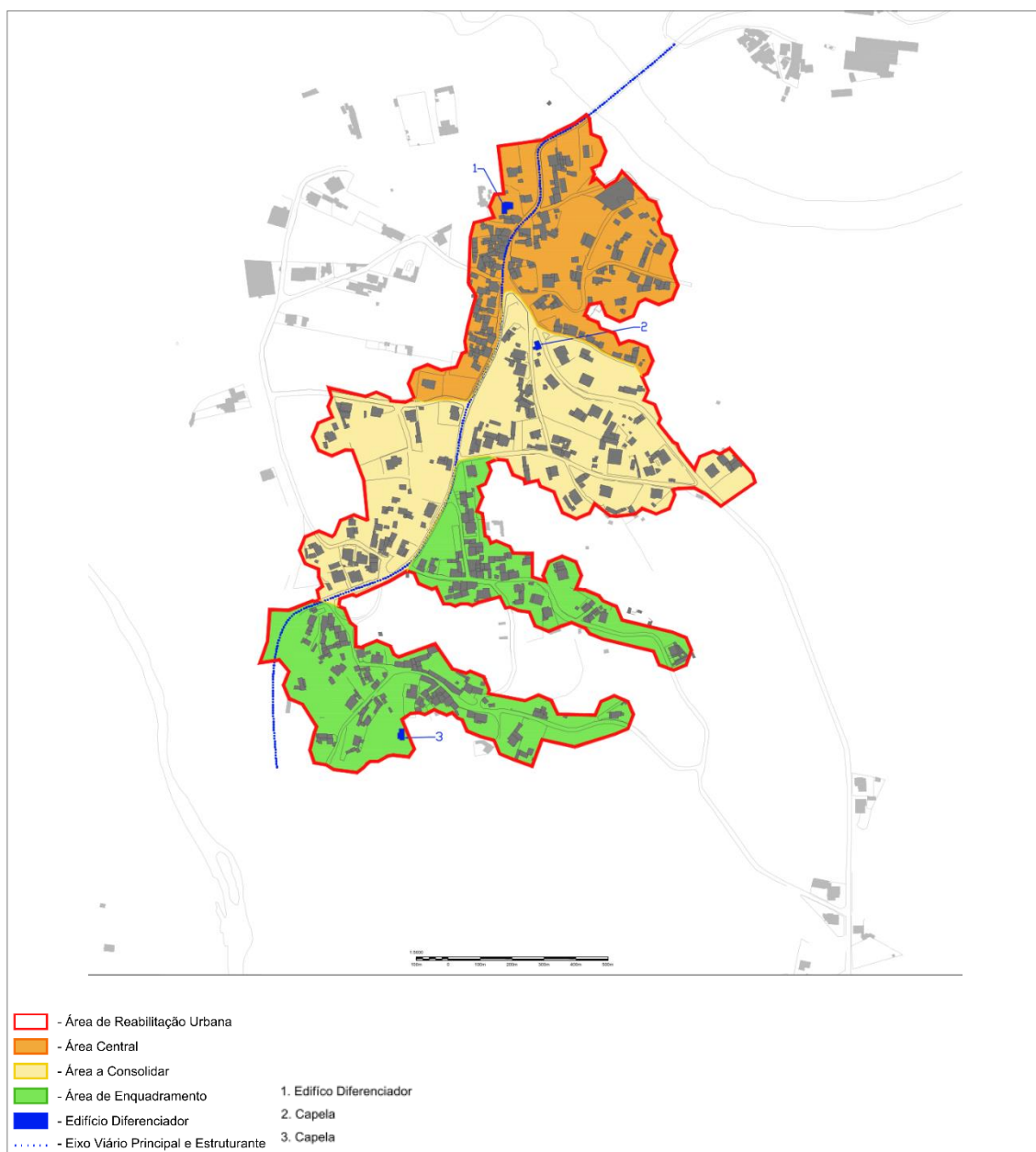
Figura 6 – Mosaico de imagens da ARU de Jafafe



4.1.2 Modelo Territorial

A caracterização anteriormente efetuada da ARU de Jafafe possibilita realizar a sua interpretação territorial, onde se destacam os seus principais elementos diferenciadores.

Figura 7 – Modelo Territorial da ARU de Jafafe



Assim, a aposta na reabilitação urbana de Jafafe tem dois caminhos a seguir, sendo que um deles é prioritário. Antes de mais reutilizar o edificado existente, reabilitando-o e modernizando as suas condições, e numa segunda linha, colmatar os vazios existentes e que têm alguma expressão. Aliás a construção nova surge já aparente na área delimitada da ARU, o que atesta esta possibilidade e vocação.

Advoga-se a proximidade ao rio no quadro das suas vantagens ambientais e paisagísticas e, também, a aproximação ao serviço ferroviário existente no vizinho lugar de Sernada, assim potenciando uma utilização mais intensa e vantajosa deste modo de transporte em detrimento do automóvel privado.

Esta visão decorre ainda da perceção da realidade territorial que apresenta uma maior densificação no setor norte da ARU, num contexto de malha urbana mais coesa articulada com a estruturação decorrente da via principal do aglomerado, exatamente a Rua Principal.

De norte para sul a compacidade do aglomerado vai-se reduzindo e somente vias de acesso local suscitam a existência de edificabilidade.

Pelo resultado destas análises e constatações, o modelo territorial de Jafafe assenta em três zonas principais, a Área Central, a Área Consolidada e a Área de Enquadramento, esta menos ocupada, todas estas áreas ligadas ao eixo viário principal e estruturante.

Esta interpretação territorial, conjuntamente com a consulta de diversos documentos de planeamento e gestão do território elaborados pelo Município, nomeadamente o Plano Diretor Municipal de Águeda, a Estratégia Local de Habitação e os estudos precedentes sobre a delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana, possibilitou sistematizar o quadro seguinte, contendo a identificação das principais fraquezas e potencialidades ao desenvolvimento e melhoria da qualidade de vida de Jafafe.

Quadro 9 – Identificação de Fraquezas e Potencialidades

PONTES FORTES	PONTES FRACOS
• Qualidade ambiental e paisagística • Disponibilidade de terreno • Rio Vouga • Proximidade à Estação de caminho-de-ferro • Proximidade à Ecopista do Vouga	• Edifícios em mau estado de conservação • Escassa atividade económica • Carência de oferta de equipamentos de utilização coletiva

4.1.3 Objetivos Específicos

Depois de elaborada a caracterização, o diagnóstico e o modelo territorial, serão seguidamente elencados os objetivos específicos, os quais têm em vista a dinamização do desenvolvimento e revitalização da ARU de Jafafe.

Quadro 10 – Objetivos Específicos da ARU de de Jafafe

Objetivos Específicos	Crau de Valorização
1 - Reabilitar os edifícios fisicamente degradados e funcionalmente desadequados de acordo com os princípios da construção sustentável	•••
2 - Cerzir a malha urbana através de novas construções a edificar em vazios	••
3 - Promover a urbanização de terrenos não consolidados ou vazios, existentes no seio das malhas urbanas, realizando-se para tal loteamentos ou planos de pormenor que garantam coerência e coesão na reabilitação urbana através da nova construção e com isto promovendo-se a diversidade funcional e construtiva	•
4 - Requalificar os espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas	•
5 - Melhorar as condições de utilização / funcionalidade / habitabilidade dos edifícios e das parcelas em que se inserem	•••
6 - Garantir a proteção do património arquitetónico e cultural Aguedense e promover a sua utilização e valorização	•
7 - Incentivar o aumento da eficiência energética nos edifícios a reabilitar	•••
8 - Modernizar e assegurar o bom funcionamento dos equipamentos e das infraestruturas urbanas	•
9 - Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação	••

10 - Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada	•••
11 - Incentivar o desenvolvimento da mobilidade sustentável, promovendo as vias cicláveis e os percursos pedonais	••
12 - Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva	•
13 - Potenciar a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos	••
14 - Afirmar os valores patrimoniais, culturais e simbólicos, como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana	•
15 - Assegurar a integração funcional, a diversidade económica e sociocultural nos tecidos urbanos existentes	••
16 - Potenciar a afirmação do núcleo central da cidade e das freguesias, reforçando a identidade local e o seu papel enquanto espaços de sociabilização	••
17 - Robustecer e tornar mais atrativo o uso habitacional e comercial tradicional	•••
18 - Fomentar a vitalidade e diversificação do tecido económico, fortalecendo a atividade existente e promovendo a instalação de novos usos	•••
19 - Promover a diversidade social e cultural e a identidade do Concelho de Águeda	•
20 - Criar condições para o desenvolvimento económico de base local, associadas à atividade turística e de lazer	◦

LEGENDA:	◦ - Não se aplica • - Pouco Relevante •• - Moderadamente Relevante ••• - Muito Relevante
----------	--