

4.16. ORU DE AGUADA DE BAIXO (ORU 22)

4.16.1. Apresentação e Caracterização da ARU

A ARU de Aguada de Baixo insere-se no espaço territorial da Freguesia de Barrô e Aguada de Baixo, 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.

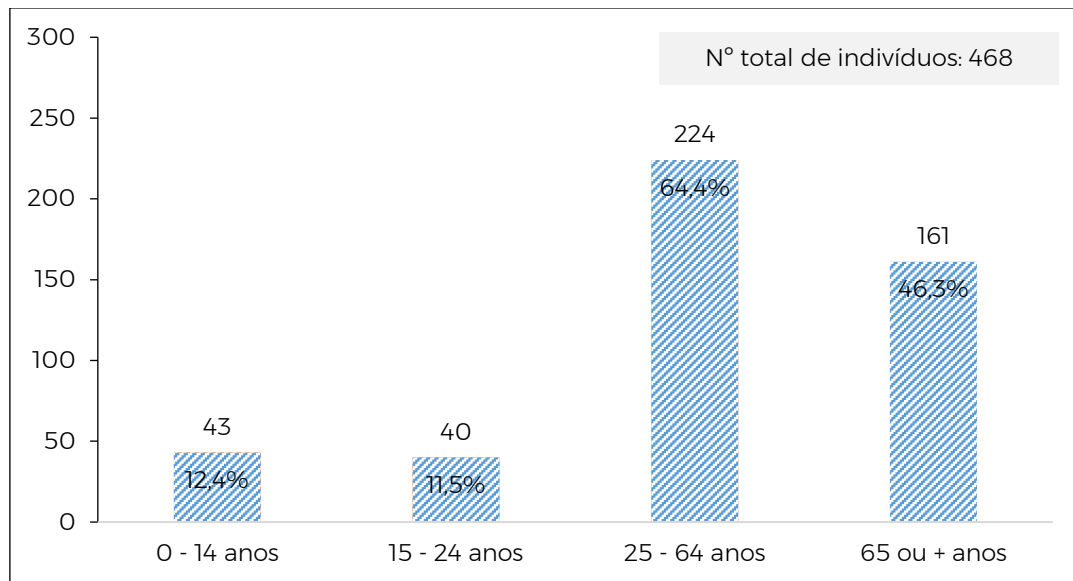
Quadro 67 - Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia de Barrô e Aguada de Baixo

Indicador	Ano		Variação		Dinâmica
	2011	2021	Absoluta	%	
População Residente	3.209	3.088	-121	-3,77	↓
Densidade Populacional (h/Km²)	314,92	303,04	-11,88	-	↓
Alojamentos Familiares Clássicos	1.462	1.503	41	2,80	↑
Nº de Edifícios	1.358	1.386	28	2,06	↑
Sem necessidade de reparação	960	834	-126	-13,13	↓
Com necessidade de reparação	398	552	154	38,69	↓
Reparações ligeiras	255	326	71	27,84	↓
Reparações médias	100	160	60	60,0	↓
Reparações profundas	43	66	23	53,49	↓
Taxa de Desemprego	11,78	4,14	-7,64	-	↑
Taxa de Analfabetismo	6,19	4,30	-1,89	-	↑
População Empregada	1.423	1.391	-32	-2,25	↓
Primário	22	13	-9	-40,91	↓
Secundário	762	763	1	0,13	↑
Terciário Social	205	207	2	0,98	↑
Terciário Económico	434	408	-26	-5,99	↓

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

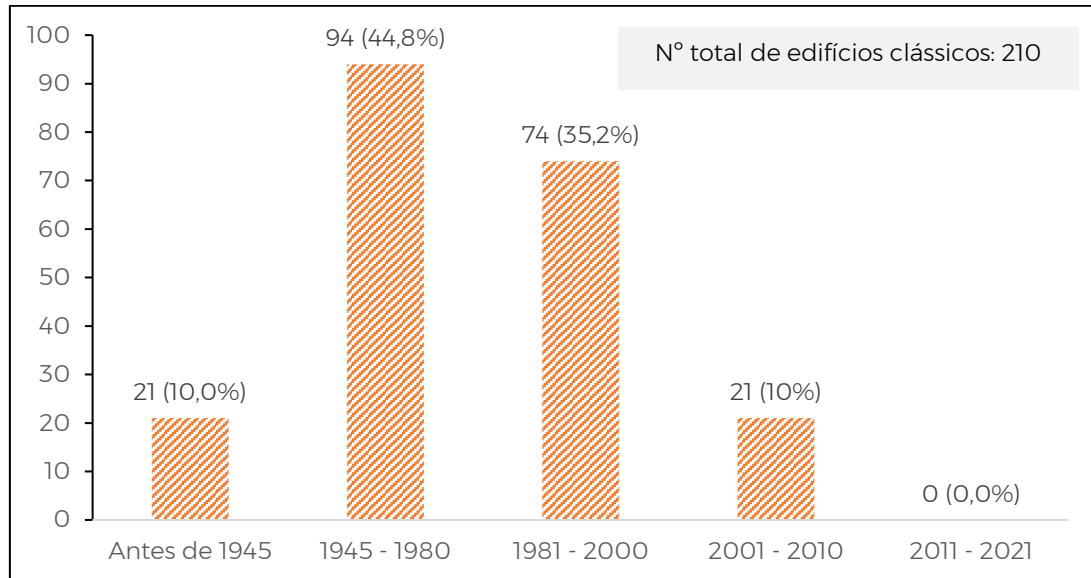
Para a elaboração da ORU de Aguada de Baixo é importante ter em consideração as dinâmicas evolutivas que caracterizam este território e a realidade local possibilitada pelo trabalho de campo desenvolvido. Neste sentido, apresenta-se seguidamente um diagnóstico contendo os principais dados relativos à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

Gráfico 31 – Indivíduos por Faixa Etária na ARU de Aguada de Baixo



Total de Agregados Domésticos Privados da ARU de Aguada de Baixo			411
	Nº de agregados domésticos privados com 1 ou 2 pessoas	233	(56,7%)
	Nº de agregados domésticos privados com 3 ou mais pessoas	178	(43,3%)

Gráfico 32 – Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Aguada de Baixo



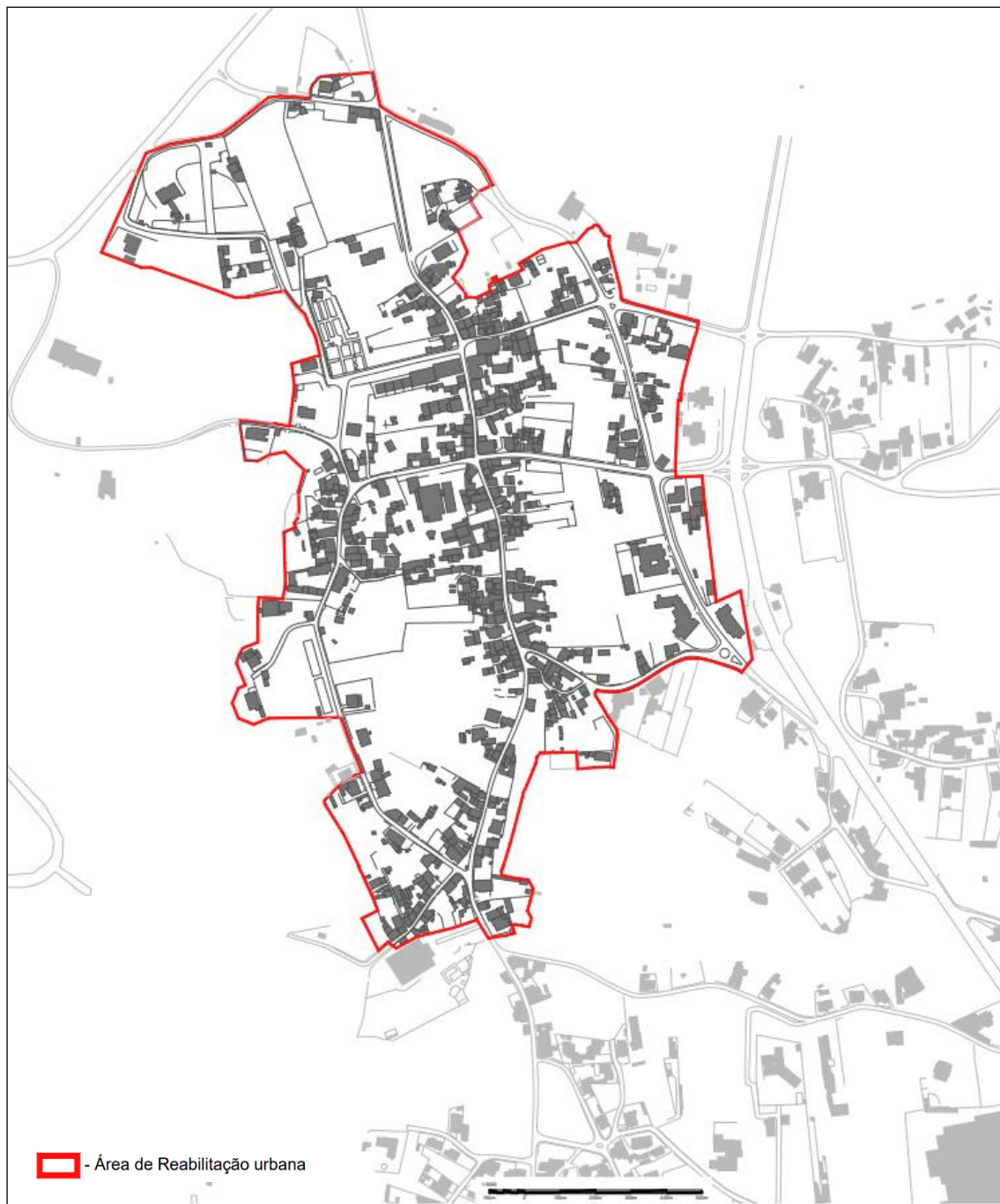
Quadro 68- Edificado e Alojamentos da ARU de Aguada de Baixo

Indicadores da ARU	2021	%
Nº de Edifícios Clássicos	210	100,0
Nº de edifícios com 1 ou 2 pisos	185	88,1
Nº de edifícios com 3 ou mais pisos	25	11,9
Nº de edifícios com necessidades de reparação	74	35,2
Nº de Alojamentos Total	234	100,0
Nº de Alojamentos Familiares	233	100,0
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual	175	75,1
Nº de alojamentos familiares clássicos vagos ou de residência secundária	58	24,9
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual acessíveis a cadeira de rodas	84	48,0
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual com estacionamento	158	90,3
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes	126	72,0
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual arrendados	28	16,0

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

A ARU de Aguada de Baixo conta com uma dimensão de 38,79 ha.

Figura 50 - Delimitação da ARU de Aguada de Baixo



A ARU de Aguada de Baixo organiza-se ao longo a Rua do Prior Dr Cura Rachão, na direção norte/sul.

O centro do lugar, antes apenas marcado pela Igreja, conta agora, de construção recente, com a Alameda Rui Manuel Correia Pratas e Sousa, onde se localiza o cemitério e onde foram recentemente construídos edifícios de habitação multifamiliar com comércio no piso térreo.

A restante área da ARU é de ocupação mais orgânica e ao longo dos caminhos rurais, sendo de destacar a existência do Centro Social e da Extensão de Saúde no quarteirão imediatamente a sul da Alameda.

Em arruamento também de construção recente no setor nascente da ARU, surgem a sede da Junta de Freguesia, a Escola Básica, o Jardim de Infância e o Centro Social Infantil.

É na frente definida pela Rua do Prior Dr Cura Rachão que se implanta com densidade relevante e contiguidade, o edificado mais antigo do lugar, o qual apresenta um grau de degradação significativo. Trata-se, essencialmente, de um edificado habitacional, com um outro espaço comercial no piso térreo.

No restante território a ocupação do solo é mais dispersa e orgânica, pese embora surgirem, pontualmente, alguns edifícios de boa qualidade. Regra geral, no entanto, a grande parte dos edifícios precisa de requalificação, sendo útil que essas intervenções venham a fazer surgir novos espaços de utilização mais coletiva no âmbito comercial.

Figura 51 – Mosaico de imagens da ARU de Aguada de Baixo





4.16.2. Modelo Territorial

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

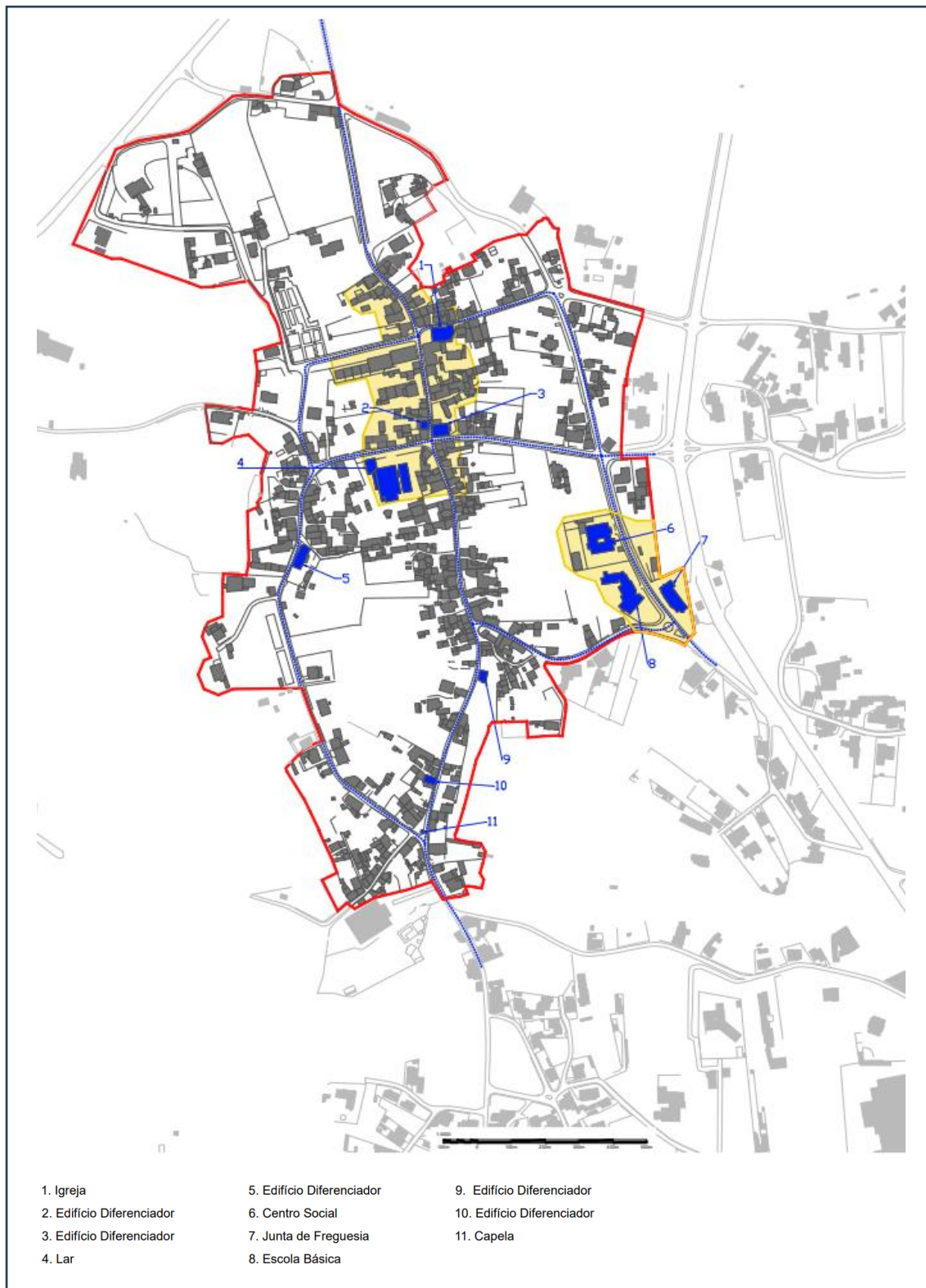
O modelo territorial da ARU de Aguada de Baixo assenta num eixo norte-sul, denso na ocupação do solo, mas onde a degradação do edificado é significativa.

A Alameda, de construção recente, bem assim como o quarteirão que se desenvolve a sul, formatam a centralidade deste território, localizando alguns espaços comerciais na ligação entre a Igreja, o Cemitério, o Centro Social e a Extensão de Saúde.

Outra centralidade vem surgindo a sudeste da ARU com outros equipamentos, designadamente de cariz educativo, assim como com a sede da Junta de Freguesia.

Entre estas duas polaridades, muito terreno por colmatar, e um misto de estruturação rural e um eixo viário preponderante.

Figura 52 – Interpretação Territorial da ARU de Aguada de Baixo



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 Águada de Baixo.

Quadro 69 – Identificação de Fraquezas e Potencialidades

PONTES FORTES	PONTES FRACOS
• Organização em malha • Potencial de urbanização • Centralidades	• Alguma dispersão n organização do território • Edifícios em mau estado de conservação • Escassa atividade económica

4.16.3. 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 Aguada de Baixo.

Quadro 70 – Objetivos Específicos da ARU de Aguada de Baixo

Objetivos Específicos	Crau de Valorização
1 - Reabilitar os edifícios fisicamente degradados e funcionalmente desadequados de acordo com os princípios da construção sustentável	•••
2 - Melhorar as condições de utilização / funcionalidade / habitabilidade dos edifícios e das parcelas em que se inserem	••
3 - Garantir a proteção do património arquitetónico e cultural e promover a sua utilização e valorização	•
4 - Incentivar o aumento da eficiência energética nos edifícios a reabilitar	••
5 - Cezir a malha urbana através de novas construções a edificar em vazios ou de loteamentos ou planos de pormenor que garantam coerência e coesão na reabilitação urbana	••
6 - Afirmar os valores patrimoniais, culturais e simbólicos, como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana	•
7 - Potenciar a afirmação do núcleo central da cidade e das freguesias, reforçando a identidade local e o seu papel enquanto espaços de sociabilização	•••
8 - Robustecer e tornar mais atrativo o uso habitacional e comercial tradicional	••
9 - Fomentar a vitalidade e diversificação do tecido económico, fortalecendo a atividade existente e promovendo a instalação de novos usos	••
10 - 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
----------	--