

4.5. ORU DE MACIEIRA DE ALCÔBA (ORU 7)

4.5.1. Apresentação e Caracterização da ARU

A ARU de Macieira de Alcôba insere-se no espaço territorial da Freguesia de Préstimo e Macieira de Alcôba, 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.

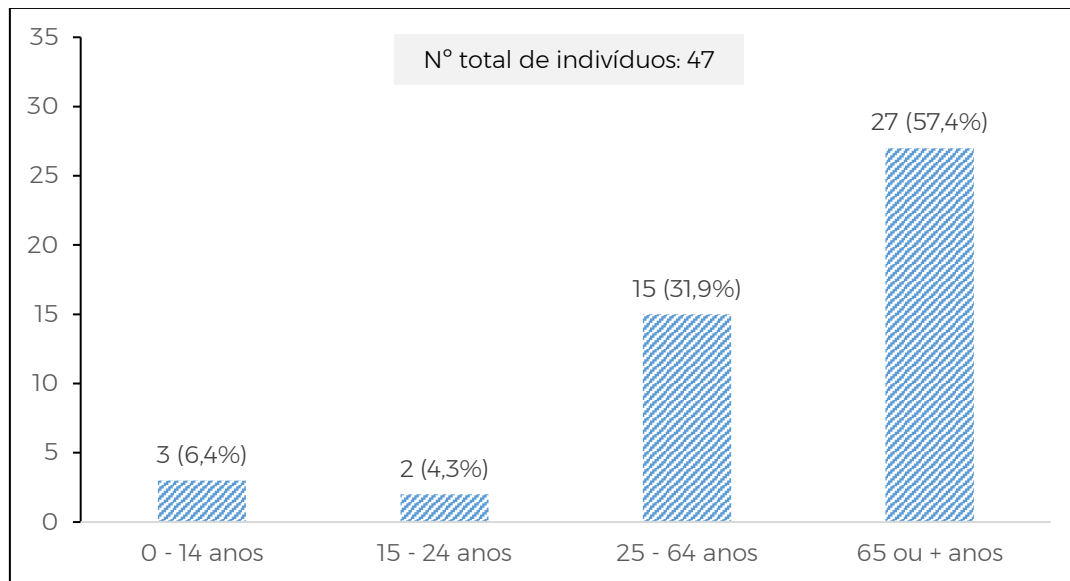
Quadro 23 - Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia de Préstimo e Macieira de Alcôba

Indicador	Ano		Variação		Dinâmica
	2011	2021	Absoluta	%	
População Residente	808	703	-105	-13,0	↓
Densidade Populacional (h/Km²)	19,36	16,85	-2,51	-	↓
Alojamentos Familiares Clássicos	494	503	9	1,8	↑
Nº de Edifícios	494	534	40	8,1	↑
Sem necessidade de reparação	388	308	-80	-20,6	↓
Com necessidade de reparação	106	226	120	113,2	↓
Reparações ligeiras	93	173	80	86,0	↓
Reparações médias	12	38	26	216,7	↓
Reparações profundas	1	15	14	1.400,0	↓
Taxa de Desemprego	6,67	3,47	-3,2	-	↑
Taxa de Analfabetismo	8,65	3,82	-4,83	-	↑
População Empregada	336	278	-58	-17,3	↓
Primário	30	15	-15	-50,0	↓
Secundário	148	124	-24	-16,2	↓
Terciário Social	49	45	-4	-8,2	↓
Terciário Económico	109	94	-15	-13,76	↓

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

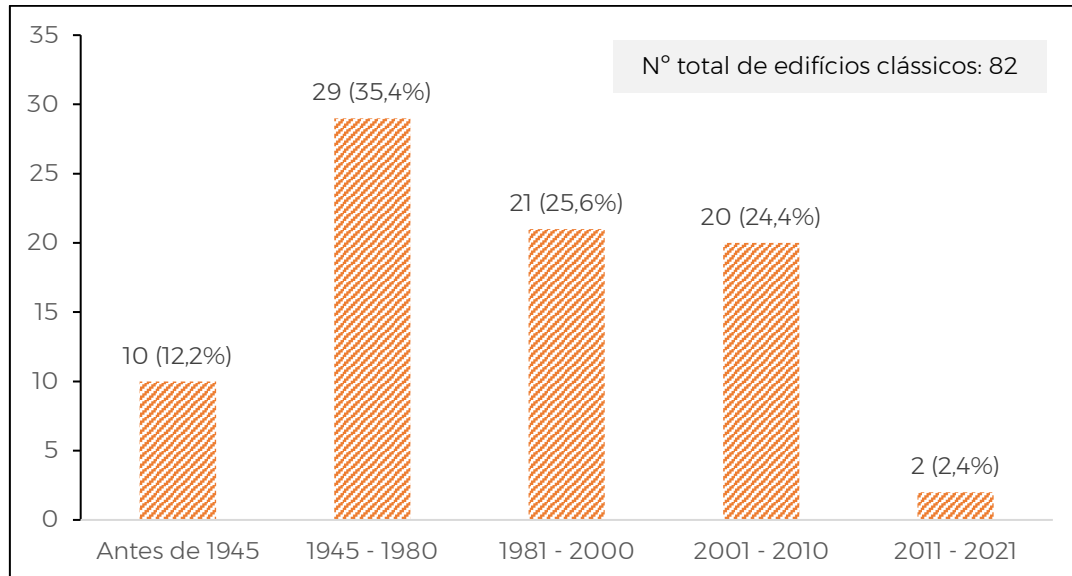
Para a elaboração da ORU de Macieira de Alcôba é importante ter em consideração as dinâmicas evolutivas que caracterizam este território e a realidade local possibilitada pelo trabalho de campo desenvolvido. Neste sentido, apresenta-se seguidamente um diagnóstico contendo os principais dados relativos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

Gráfico 9 – Indivíduos por Faixa Etária na ARU de Macieira de Alcôba



Total de Agregados Domésticos Privados da ARU de Macieira de Alcôba			23
	Nº de agregados domésticos privados com 1 ou 2 pessoas	17	(73,9%)
	Nº de agregados domésticos privados com 3 ou mais pessoas	6	(26,1%)

Gráfico 10 – Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Macieira de Alcôba



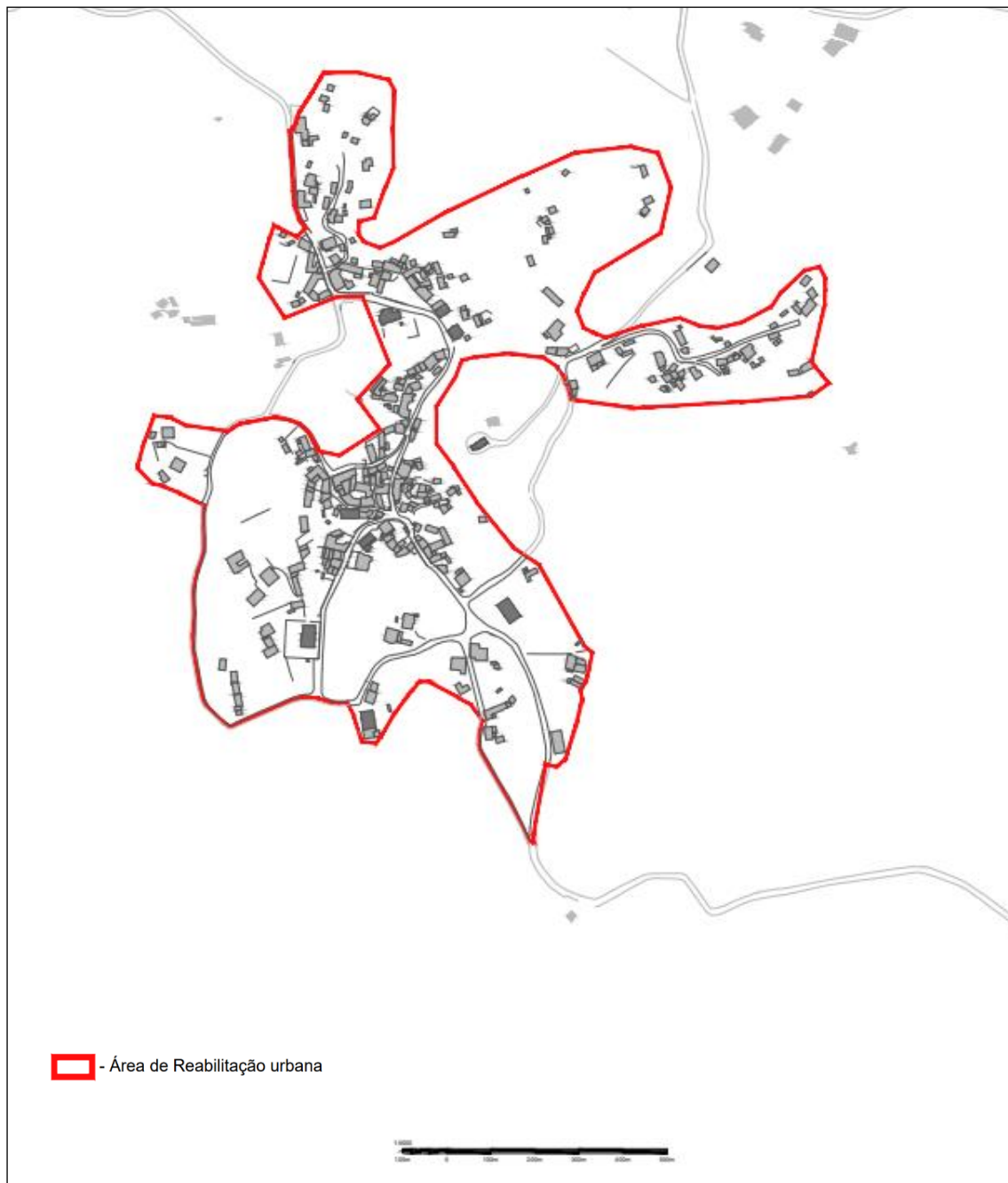
Quadro 24 - Edificado e Alojamentos da ARU de Macieira de Alcôba

Indicadores da ARU	2021	%
Nº de Edifícios Clássicos	82	100,0
Nº de edifícios com 1 ou 2 pisos	79	96,3
Nº de edifícios com 3 ou mais pisos	3	3,7
Nº de edifícios com necessidades de reparação	46	56,1
Nº de Alojamentos Total	82	100,0
Nº de Alojamentos Familiares	82	100,0
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual	23	28,0
Nº de alojamentos familiares clássicos vagos ou de residência secundária	59	72,0
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual acessíveis a cadeira de rodas	10	43,5
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual com estacionamento	9	39,1
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes	23	100,0
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual arrendados	0	0,0

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

A ARU de Macieira de Alcôba conta com uma dimensão de 17,23 ha.

Figura 17 - Delimitação da ARU de Macieira de Alcôba



Macieira de Alcôba, com Carta de Foral datado de 17 de junho de 1298, é outro dos lugares serranos de excelência que apresenta uma ruralidade ainda bem evidente, e uma qualidade de conjunto muito interessante. Suscita, de forma a dinamizar o interior do concelho e as fraldas da Serra do Caramulo, uma intervenção dedicada e cuidada e também a necessidade de ponderar mais algumas ARU no interior do concelho de forma a gerar uma rede de pequenos locais de grande interesse rural e patrimonial.

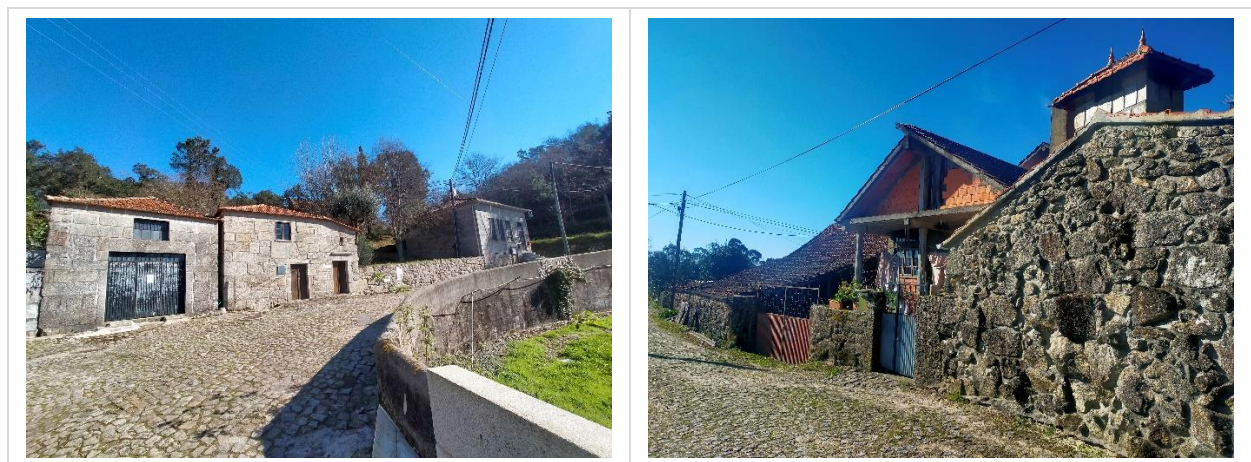
Não será, necessariamente, lesivo da estratégia que se defende de reabilitação urbana, que com critério e desenho cuidado e condicionado pelos Serviços do Município, se possa construir novo em muito solo disponível existente no interior da malha da aldeia, mas somente em condições muito justificáveis.

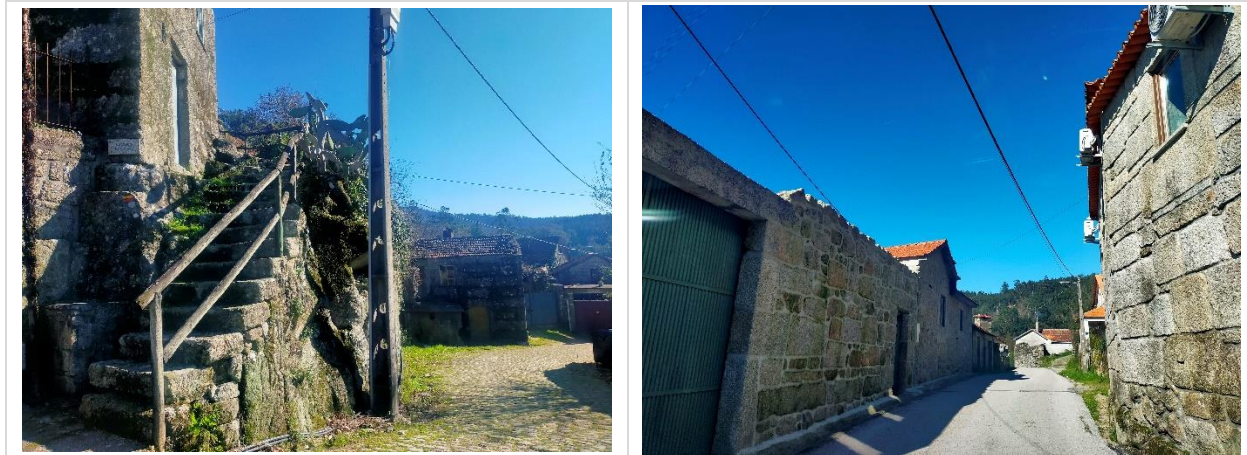
O lugar estrutura-se na direção norte/sul, tendo dois polos mais evidentes. A norte, na envolvente à Igreja de S. Martinho, Cemitério e Espaço Cidadão. A sul, em volta de um conjunto construído um pouco mais denso, onde existem três alojamentos locais e um restaurante que ocupa a antiga Escola, designação que usa ainda hoje.

As construções da aldeia, na sua grande maioria, ainda rurais e graníticas, regra geral necessitam de profundas intervenções de reabilitação física e de requalificação em termos do seu conforto. De realçar que há ainda uma forte conservação da identidade das origens das edificações, de entre elas, algumas visivelmente mais ricas e de residentes mais abastados e poderosos no passado.

A vocação de Macieira de Alcôba, para além do interesse em assegurar a vida quotidiana possível, é o uso turístico num lugar de grande valor patrimonial e com identidade. No entanto, na época que se atravessa, não seria facto estranho, que jovens famílias, nómadas digitais, comunidades mais ambientalistas ou de novo interesse rural, pudessem aqui habitar e revitalizar a aldeia.

Figura 18 – Mosaico de imagens da ARU de Macieira de Alcôba





4.5.2. Modelo Territorial

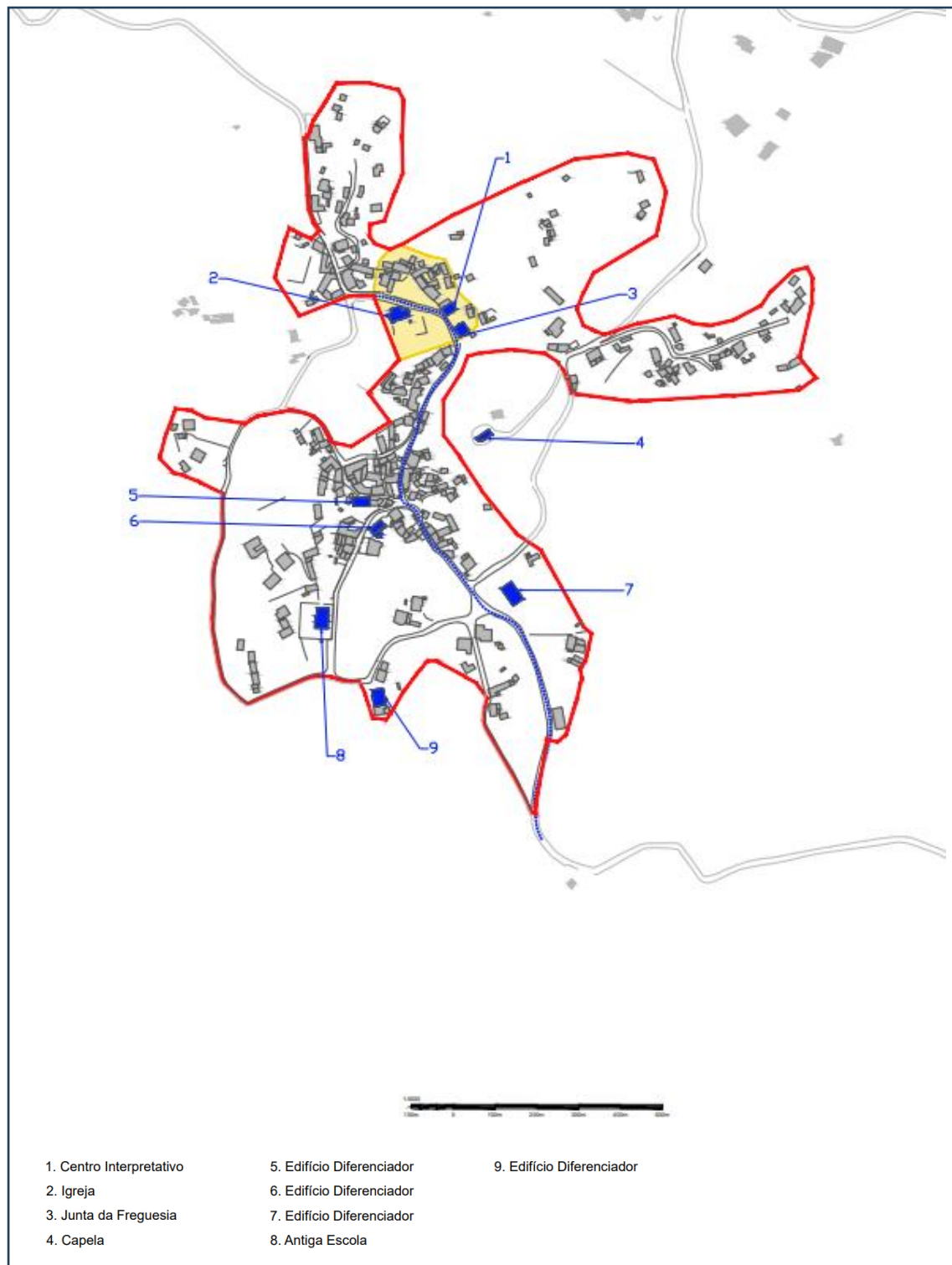
A caracterização anteriormente efetuada da ARU de Macieira de Alcôba possibilita realizar a sua interpretação territorial, onde se destacam os seus principais elementos diferenciadores.

A ARU de Macieira de Alcôba, já muito pouco habitada, dá sinais de transformação em lugar de procura de segunda habitação e mesmo de lugar de procura turística onde existem espaços de turismo rural / alojamento local, e tem potencial para tal, dada a qualidade do edificado de base rural e a morfologia das parcelas, que contam sempre com algum terreno para além do edifício.

A localização e a vista que se usufrui é também um fator de atratividade neste contexto turístico e de lazer.

Faltam, no entanto, serviços e comércio, isto para além de um restaurante que abre em períodos específicos, para dar apoio a esta possível mudança de funcionamento do lugar.

Figura 19 – Interpretação Territorial da ARU de Macieira de Alcôba



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 Macieira de Alcôba.

Quadro 25 – Identificação de Fraquezas e Potencialidades

PONTES FORTES	PONTES FRACOS
• Qualidade do edificado • Qualidade ambiental e paisagística • Atratividade turística • Dinâmica existente ao nível de visitantes	• Património edificado degradado e ao abandono • Diminuição e envelhecimento da população • Escassa atividade económica

4.5.3. 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 Macieira de Alcôba.

Quadro 26 – Objetivos Específicos da ARU de Macieira de Alcôba

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
----------	--