

4.15. ORU DE AGUADA DE CIMA (ORU 21)

4.15.1. Apresentação e Caracterização da ARU

A ARU de Aguada de Cima insere-se no espaço territorial da Freguesia de Aguada de Cima, 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.

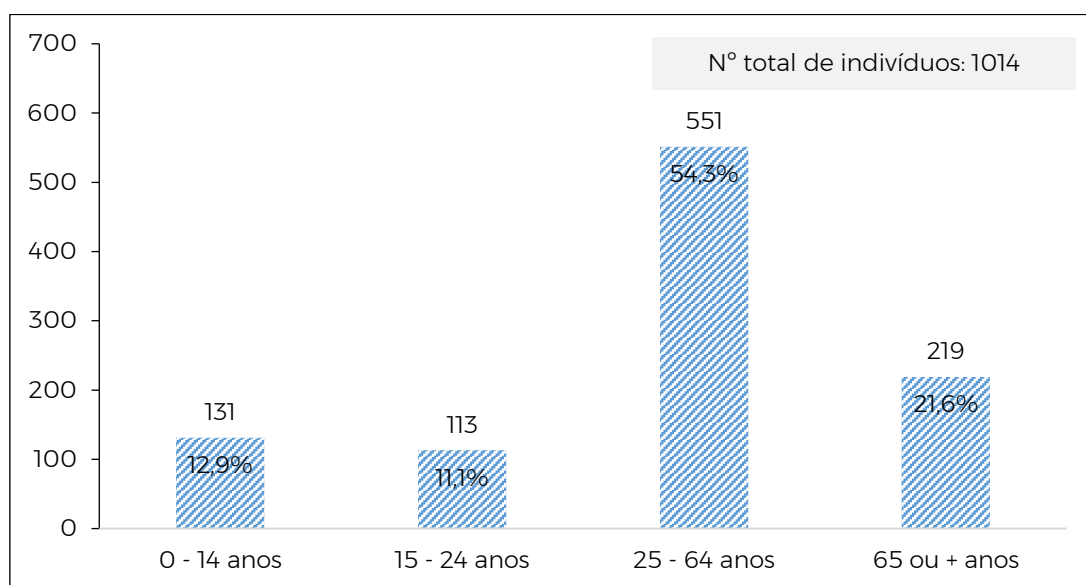
Quadro 63 - Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia de Aguada de Cima

Indicador	Ano		Variação		Dinâmica
	2011	2021	Absoluta	%	
População Residente	4.013	3.893	-120	-2,99	↓
Densidade Populacional (h/Km ²)	141,35	137,13	-4,22	-	↓
Alojamentos Familiares Clássicos	2.014	1.948	-66	-3,28	↓
Nº de Edifícios	1.653	1.575	-78	-4,72	↓
Sem necessidade de reparação	1.240	944	-296	-23,87	↓
Com necessidade de reparação	413	631	218	52,78	↓
Reparações ligeiras	250	326	76	30,4	↓
Reparações médias	106	177	71	66,98	↓
Reparações profundas	57	128	71	124,6	↓
Taxa de Desemprego	9,10	3,79	-5,31	-	↑
Taxa de Analfabetismo	4,92	3,01	-1,91	-	↑
População Empregada	1.907	1.827	-80	-4,2	↓
Primário	27	35	8	29,63	↑
Secundário	1.082	995	-87	-8,04	↓
Terciário Social	274	282	8	2,92	↑
Terciário Económico	524	515	-9	-1,72	↓

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

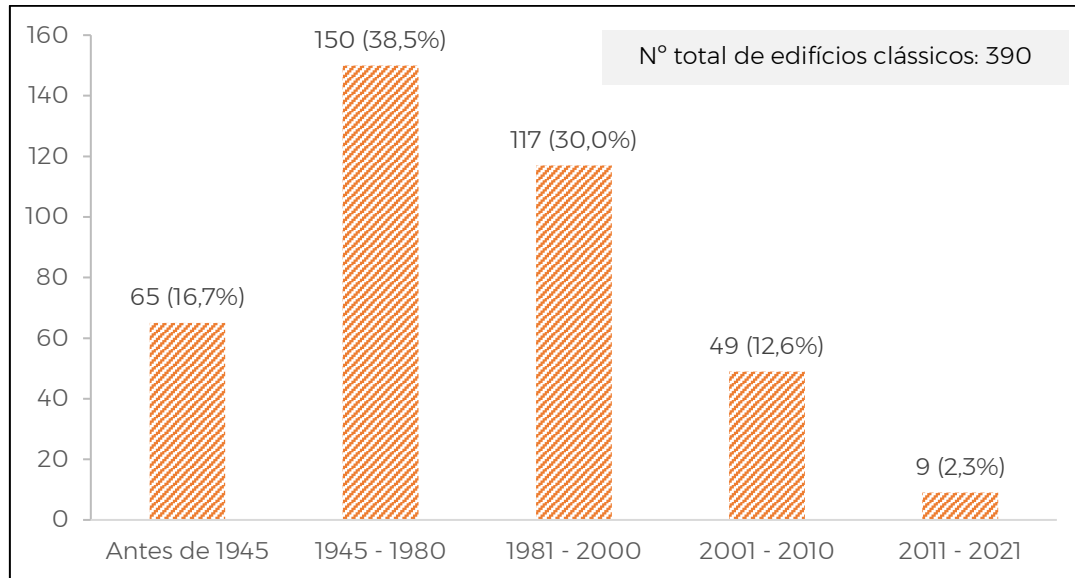
Para a elaboração da ORU de Aguada de Cima é importante ter em consideração as dinâmicas evolutivas que caracterizam este território e a realidade local possibilitada pelo trabalho de campo desenvolvido. Neste sentido, apresenta-se seguidamente um diagnóstico contendo os principais dados relativos à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

Gráfico 29 – Indivíduos por Faixa Etária na ARU de Aguada de Cima



Total de Agregados Domésticos Privados da ARU de Aguada de Cima			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 30 – Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Aguada de Cima



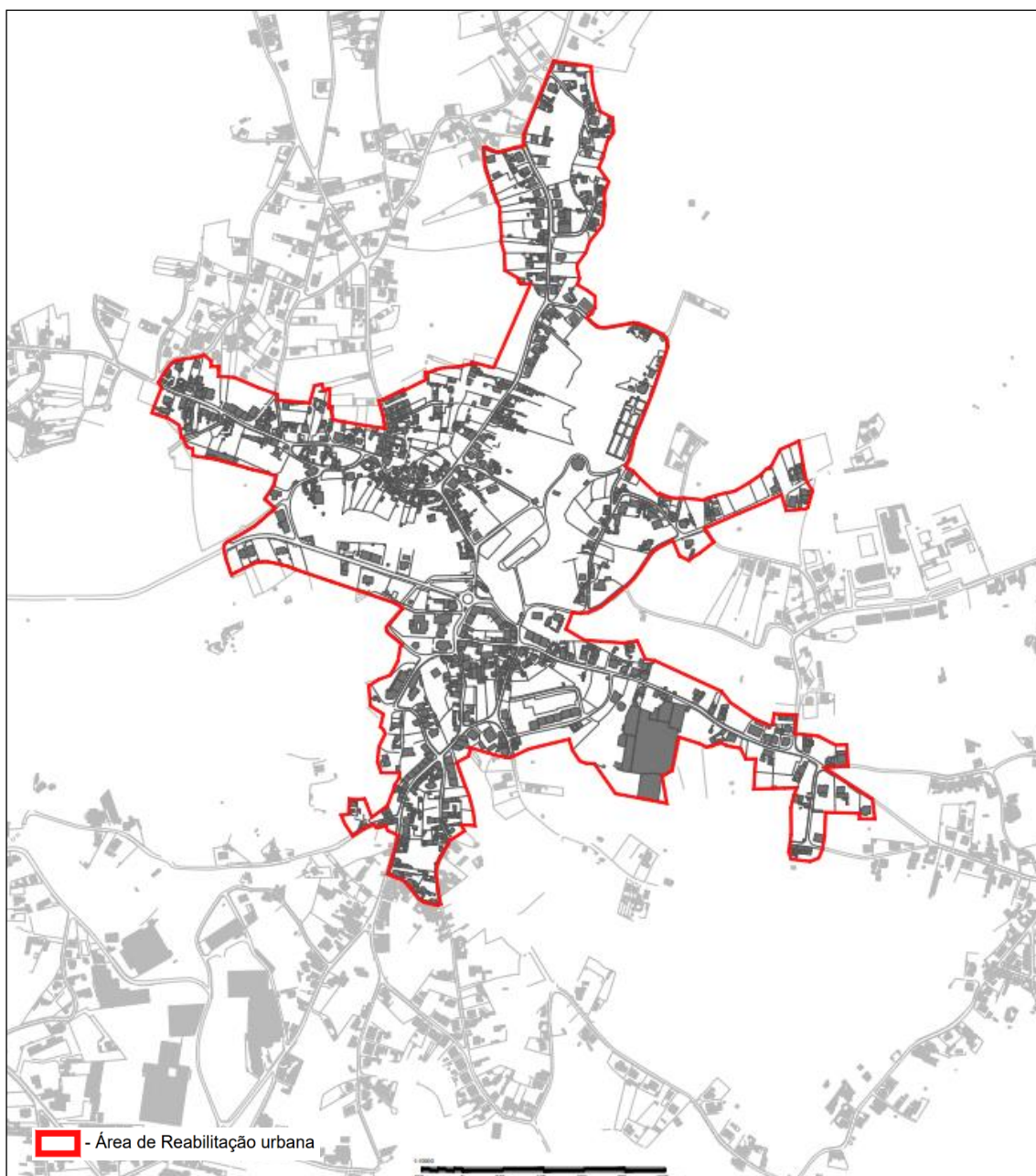
Quadro 64 - Edificado e Alojamentos da ARU de Aguada de Cima

Indicadores da ARU	2021	%
Nº de Edifícios Clássicos	390	100,0
Nº de edifícios com 1 ou 2 pisos	341	87,4
Nº de edifícios com 3 ou mais pisos	49	12,6
Nº de edifícios com necessidades de reparação	100	25,6
Nº de Alojamentos Total	547	100,0
Nº de Alojamentos Familiares	547	100,0
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual	411	75,1
Nº de alojamentos familiares clássicos vagos ou de residência secundária	136	24,9
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual acessíveis a cadeira de rodas	151	36,7
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual com estacionamento	375	91,2
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes	301	73,2
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual arrendados	80	19,5

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

A ARU de Aguada de Cima conta com uma dimensão de 80,25 ha.

Figura 47 - Delimitação da ARU de Aguada de Cima



A ARU de Aguada de Cima conta com duas polaridades importantes, uma mais antiga, outra mais recente, se bem que já com algumas décadas.

A primeira centralidade inclui a área envolvente ao eixo da Rua do Outeiro/Rua da Vila, em cota mais elevada e de consolidação mais antiga, onde a Capela de S. Roque e a Quinta do Outeiro, marcam a zona, que é caracterizada por diversos edifícios residenciais e alguns, poucos, estabelecimentos comerciais, regra geral já com uma idade de construção longa e muitos bastante degradados e devolutos; entre estes, poucas construções recentes de habitação também, umas de uso multifamiliar. É uma área com alguma qualidade em termos de conjunto.

Para norte neste núcleo, através da Rua Dr Pinto Carneiro, a densificação e a identidade vão-se reduzindo e surgem habitações unifamiliares mais recentes e de construção isolada, com diversos vazios entre elas. Situação idêntica e a necessitar de ser cerzida também, acontece para nascente, seguindo-se a Rua Cabeço da Lama e a Rua do Caminho da Canada até ao Campo de Jogos, Escola e Pavilhão Desportivo.

Numa cota mais baixa do lugar surge a segunda centralidade. Em volta da praça de Santa Eulália, implanta-se a Igreja, a Extensão de Saúde e as Escolas, e existe um conjunto de atividades comerciais.

O edificado nesta zona, também com alguma qualidade ao longo da Rua de Miragaia, tal como acima referido vai perdendo compacidade e antiguidade quanto mais afastado da Praça, mas o estado de conservação vai melhorando. Os edifícios mais antigos, mais próximos do núcleo central definido pela Praça, carecem de maior intervenção. No limite nascente deste eixo existe uma antiga e grande unidade industrial devoluta.

Também para sul, percorrendo o eixo da Rua da Azenha e da Rua das Almas a situação se repete, sendo que o início deste eixo contem um conjunto interessante de edifícios.

Apesar de haver alguma dispersão na ocupação do solo, a leitura do território faz-se sentindo uma forte continuidade na edificação, pelo que um ou outro vazio existente, se ocupado, em nada subverte o processo de reabilitação urbana, pelo contrário, fortalece-o.

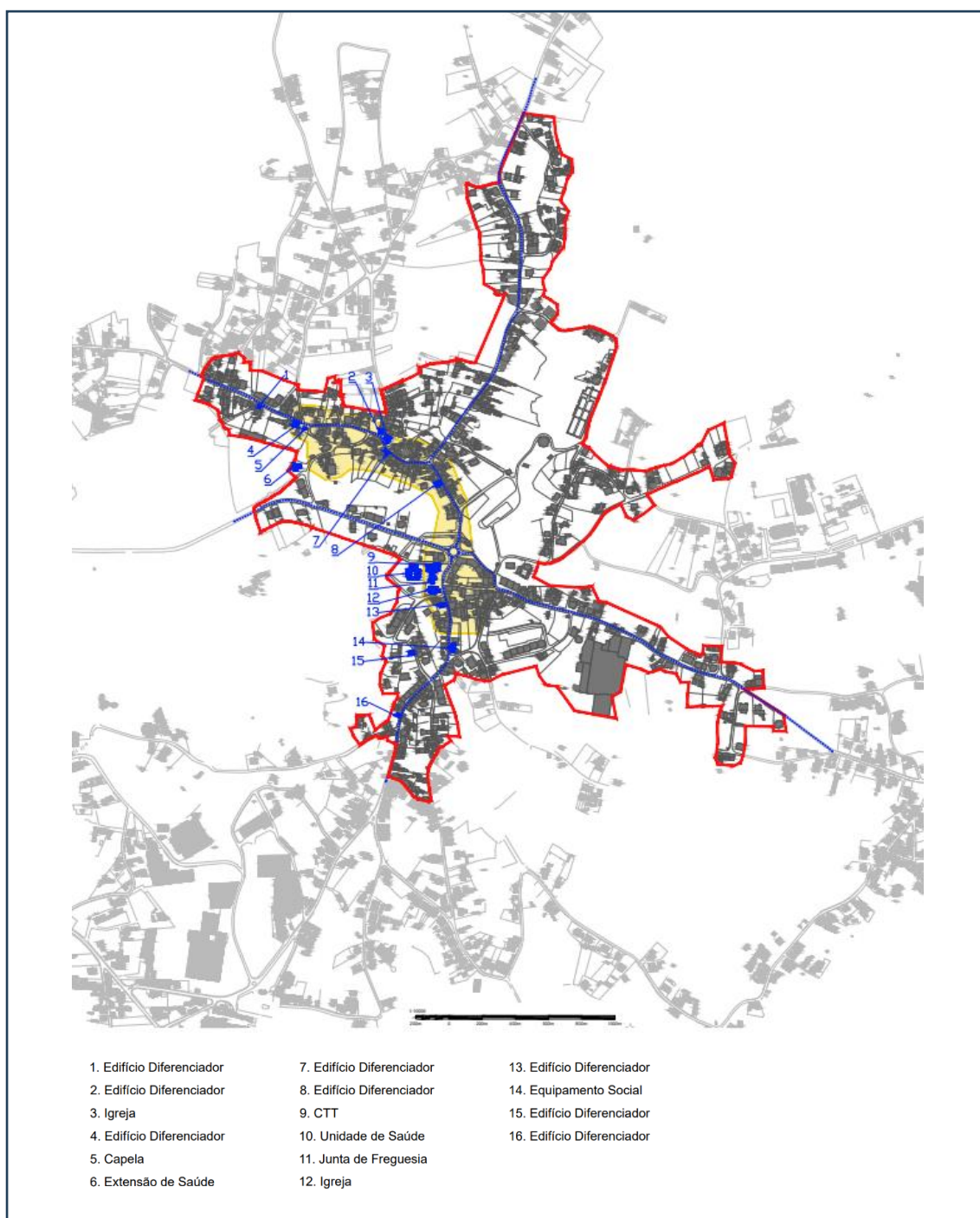
Figura 48 – Mosaico de imagens da ARU de Aguada de Cima



4.15.2. Modelo Territorial

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

Figura 49 – Interpretação Territorial da ARU de Aguada de Cima



O modelo territorial da ARU de Aguada de Cima define um território com dois níveis de classificação possíveis.

Por um lado, o centro deste território, onde coexiste um conjunto alargado de equipamentos e serviços, de cariz muito urbano. É um sistema axial, mas onde os espaços de utilização coletiva e os edifícios de procura pública, conferem uma continuidade que definem este centro.

Por outro lado, os eixos de ocupação mais residencial, onde a ruralidade vem mais à tona, e onde os logradouros têm alguma característica agrícola.

Na articulação entre estes dois setores existe ainda muito terreno livre de construções, capaz, numa fase sequente à reabilitação do edificado mais degradado e devoluto, de poder funcionar como área urbanizável.

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 Aguada de Cima.

Quadro 65 – Identificação de Fraquezas e Potencialidades

PONTES FORTES	PONTES FRACOS
• Qualidade ambiental e paisagística • Centralidade • Dinâmica social e económica • Edificado com qualidade • Potencial de atratividade para lazer	• Edifícios em mau estado de conservação • Dicotomia de ocupação do solo entre o centro e os eixos de expansão

4.15.3. 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 Cima.

Quadro 66 – Objetivos Específicos da ARU de Aguada de Cima

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