

4.12. ORU DE BORRALHA (ORU 17)

4.12.1. Apresentação e Caracterização da ARU

A ARU de Borralha insere-se no espaço territorial da Freguesia da Águeda e Borralha, 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.

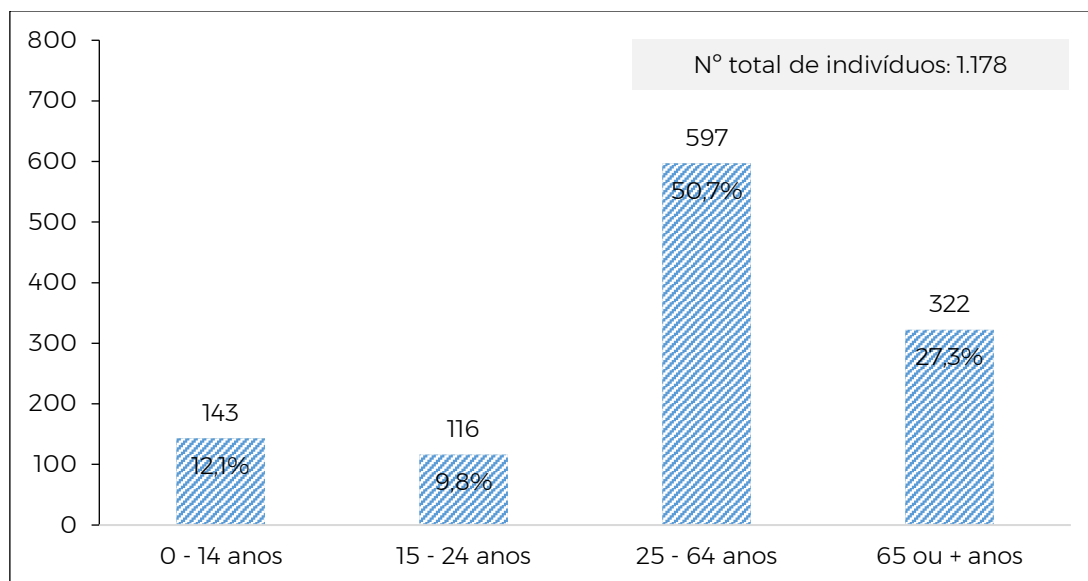
Quadro 51 - Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia da Águeda e Borralha

Indicador	Ano		Variação		Dinâmica
	2011	2021	Absoluta	%	
População Residente	13.576	13.705	129	0,95	↑
Densidade Populacional (h/Km²)	376,80	380,38	3,58	-	↑
Alojamentos Familiares Clássicos	6.900	7.017	117	1,7	↑
Nº de Edifícios	4.328	4.336	8	0,2	↑
Sem necessidade de reparação	3.233	2.393	-840	-26,0	↓
Com necessidade de reparação	1.095	1.943	848	77,4	↓
Reparações ligeiras	658	1.024	366	55,6	↓
Reparações médias	275	611	336	122,2	↓
Reparações profundas	162	308	146	90,1	↓
Taxa de Desemprego	10,57	4,71	-5,86	-	↑
Taxa de Analfabetismo	3,66	2,35	-1,31	-	↑
População Empregada	6.126	6.509	383	6,25	↑
Primário	40	73	33	82,5	↑
Secundário	2.771	3.019	248	8,95	↑
Terciário Social	1.259	1.294	35	2,78	↑
Terciário Económico	2.056	2.123	67	3,26	↑

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

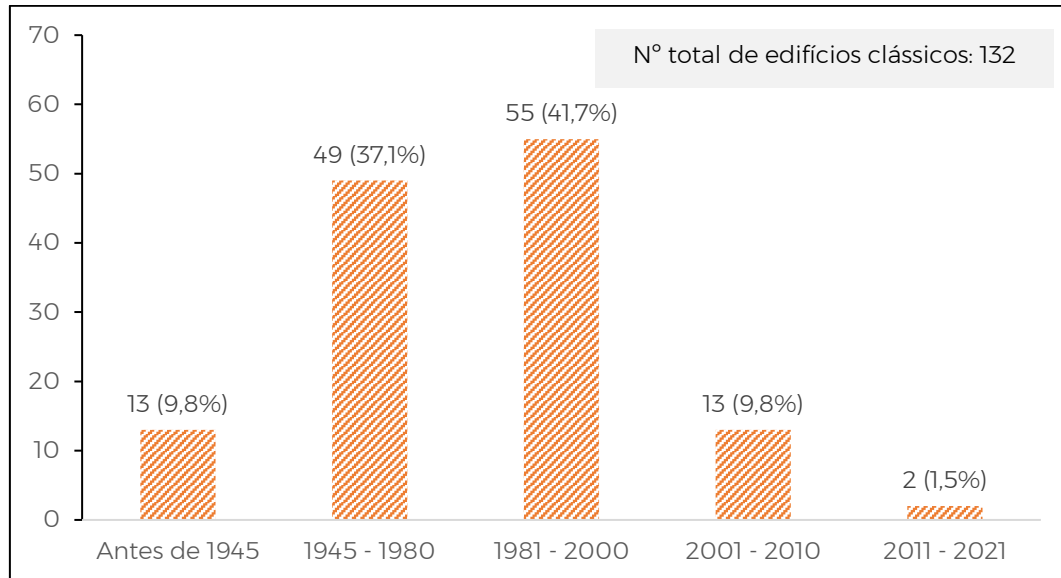
Para a elaboração da ORU de Borralha é importante ter em consideração as dinâmicas evolutivas que caracterizam este território e a realidade local possibilitada pelo trabalho de campo desenvolvido. Neste sentido, apresenta-se seguidamente um diagnóstico contendo os principais dados relativos à ARU de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

Gráfico 23 – Indivíduos por Faixa Etária na ARU de Borralha



Total de Agregados Domésticos Privados da ARU de Borralha			461
	Nº de agregados domésticos privados com 1 ou 2 pessoas	279	(60,5%)
	Nº de agregados domésticos privados com 3 ou mais pessoas	182	(39,5%)

Gráfico 24 – Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Borralha



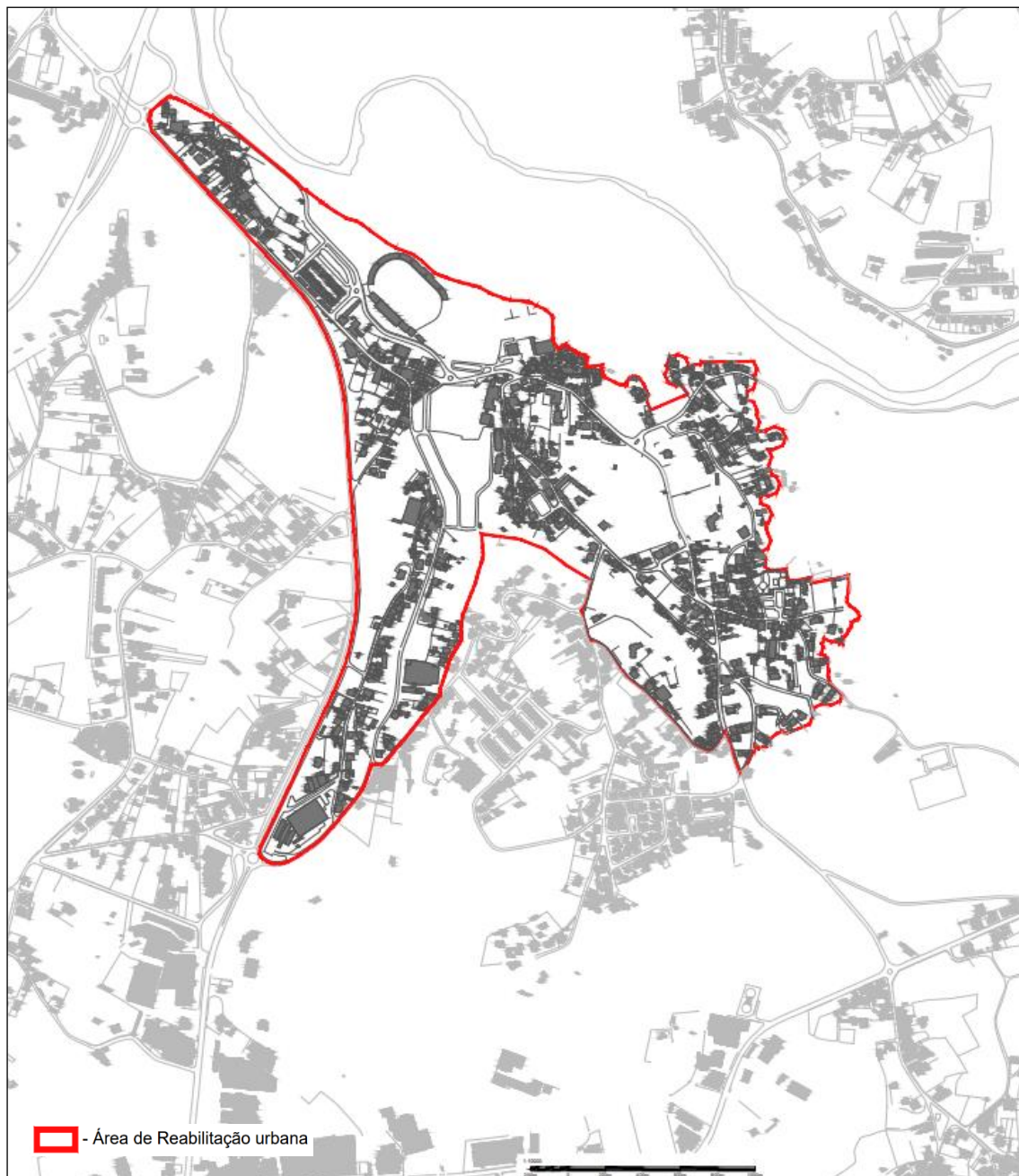
Quadro 52 - Edificado e Alojamentos da ARU de Borralha

Indicadores da ARU	2021	%
Nº de Edifícios Clássicos	523	100,0
Nº de edifícios com 1 ou 2 pisos	459	87,8
Nº de edifícios com 3 ou mais pisos	64	12,2
Nº de edifícios com necessidades de reparação	260	49,7
Nº de Alojamentos Total	632	100,0
Nº de Alojamentos Familiares	631	100,0
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual	461	73,1
Nº de alojamentos familiares clássicos vagos ou de residência secundária	170	26,9
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual acessíveis a cadeira de rodas	169	36,7
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual com estacionamento	369	80,0
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes	327	70,9
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual arrendados	103	22,3

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

A ARU de Borralha conta com uma dimensão de 90,85 ha.

Figura 38- Delimitação da ARU de Borralha



Borralha é um aglomerado da margem esquerda do Rio Águeda, quase fronteira à cidade de Águeda, e com a qual formata o grande núcleo urbano central do concelho, naturalmente cada aglomerado com a sua autonomia e identidade, mas com uma complementaridade e proximidade física e funcional evidentes. Borralha é como que parte do aglomerado de Águeda na outra margem do rio, local onde existem equipamentos desportivos da cidade em território onde estes se adaptam, aliás tal como o Parque Urbano um pouco mais para noroeste.

A redelimitação da ARU de Borralha tem como intenção integrar num mesmo objetivo de reabilitação urbana, áreas à cota alta do lugar, de função predominante residencial, onde núcleos de habitações mais pequenas, mais antigas e mais degradadas vão coexistindo com áreas de novas habitações unifamiliares de qualidade já mais elevada e, sendo mais recentes, em melhor estado de conservação.

Se antes, apenas a cota baixa, entre a EN 1 e o Rio Águeda estavam incluídos na ARU existente, sentindo-se que a grande propriedade da Casa do Conde de Sucena era o limite, a lógica agora é dar a esta propriedade, tal como à quinta do Palácio da Borralha, um cariz de descompressão dentro de uma área envolvente urbanizada, a reabilitar e a colmatar que tem tido alguma urbanização. Borralha é também um polo residencial da cidade de Águeda.

São, no entanto, distintas as realidades dentro dos limites da ARU.

No topo noroeste da área, o núcleo do Sardão, de residência antiga e modesta, de pequena dimensão, onde se nota algum cuidado na preservação do edificado pelos seus residentes, mas onde importa dar maior força à reabilitação de edificado ainda deteriorado. Nesta zona é evidente o tratamento do espaço público, e o cuidado com a acessibilidade exclusiva para moradores, até porque é muito clara a vivência em articulação entre o espaço público e o espaço privado das parcelas. Sardão é como que uma comunidade, um núcleo autonomizável.

Envolve o núcleo do Sardão uma área de solo agrícola a preservar e a interligar com a margem do rio, com o Parque Verde Urbano e com os equipamentos desportivos, tudo uma grande mancha de lazer e elevada qualidade ambiental.

A nascente da zona do Sardão, surge o Bairro do Redolho. Um conjunto habitacional unifamiliar em banda com dois alinhamentos, um mais próximo do rio a norte, e outra mais próximo da EN 1 a sul, e entre estes um espaço comum de recreio e apoio à habitação. Interessante ainda a autonomia dada às garagens de estacionamento das viaturas dos residentes. Não obstante a boa conservação da maioria das habitações, é notório a ação de ampliação das mesmas para o interior do quarteirão, ora num ora nos dois pisos, e a necessidade de haver intervenção de substituição de coberturas onde existem telhas de fibrocimento.

Após o Bairro, sempre em direção a sul, estrutura-se o núcleo central, onde a atividade comercial é importante. Um núcleo misto de habitações senhoriais, desde logo com um solar novecentista no seu topo noroeste, e outros edifícios também com alguma imponência, em ligação com habitações mais humildes, de menor dimensão. Muito do edificado está necessitado de intervenção de reabilitação física e de reocupação dado estar devoluto, surgindo novas construções, por vezes, fora da escala e da identidade do aglomerado. De salientar a existência de um antigo edifício industrial no gaveto da Rua Carvalho da Silva com a Rua Conde Carreira, devoluto, em processo de ruína e à venda,

que pode ser um polo interessante de reabilitação de edificado e de indução de reabilitação urbana, destinando-o a uma função de equipamento ou serviços, ou, quiçá, para habitação.

Um quarto núcleo na cota baixa da Borralha ao longo do eixo formatado pelas ruas Alteiralto, Eurico Ferreira Sucena e da Urbanização da Quinta da Borralha, onde se repete a existência de habitação de pequena dimensão e algo humilde e degradada, edifícios oficiais e de armazenagem, e uma área ainda expectante definida pela urbanização da Quinta da Borralha. Este núcleo é aquele que sugere como ação de reabilitação urbana a execução de construção nova que faça de ligante entre áreas já edificadas, pugnando assim pela continuidade urbana.

Surge ainda um outro núcleo, este de encosta e à cota alta, onde as já referidas propriedades do Palácio da Borralha a funcionar em termos hoteleiros e de animação e da Casa do Conde de Sucena, esta, completamente degradada, mas com um elevado potencial de reabilitação e de reconversão do seu terreno envolvente, marcam e são exceção numa malha densa, onde coexistem habitações unifamiliares, muitas delas degradadas, habitadas ou não, e novas construções, algumas delas multifamiliares. É neste núcleo que se implantam os equipamentos de uso coletivo, designadamente a sede da Junta de Freguesia, a Unidade de Saúde, o Jardim de Infância, o Largo da Feira, a Associação Recreativa e Cultural, a Igreja e a Escola Básica. A ocupação do solo assenta numa urbanização mais antiga e mais necessitada de reabilitação urbana na parte mais a norte de cota mais baixa na envolvente da capela de S. Tiago, e de ocupação mais orgânica com propriedades de maior dimensão, com edifícios habitacionais mais antigos e degradados e devolutos e edifícios mais recentes, isto na cota mais alta da ARU.

Figura 39 – Mosaico de imagens da ARU de Borralha





4.12.2. Modelo Territorial

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

A ARU de Borralha desenvolve-se, como já referido, segundo diversas situações de ocupação do solo e de funcionamento, todas elas com um grande grau de autonomia.

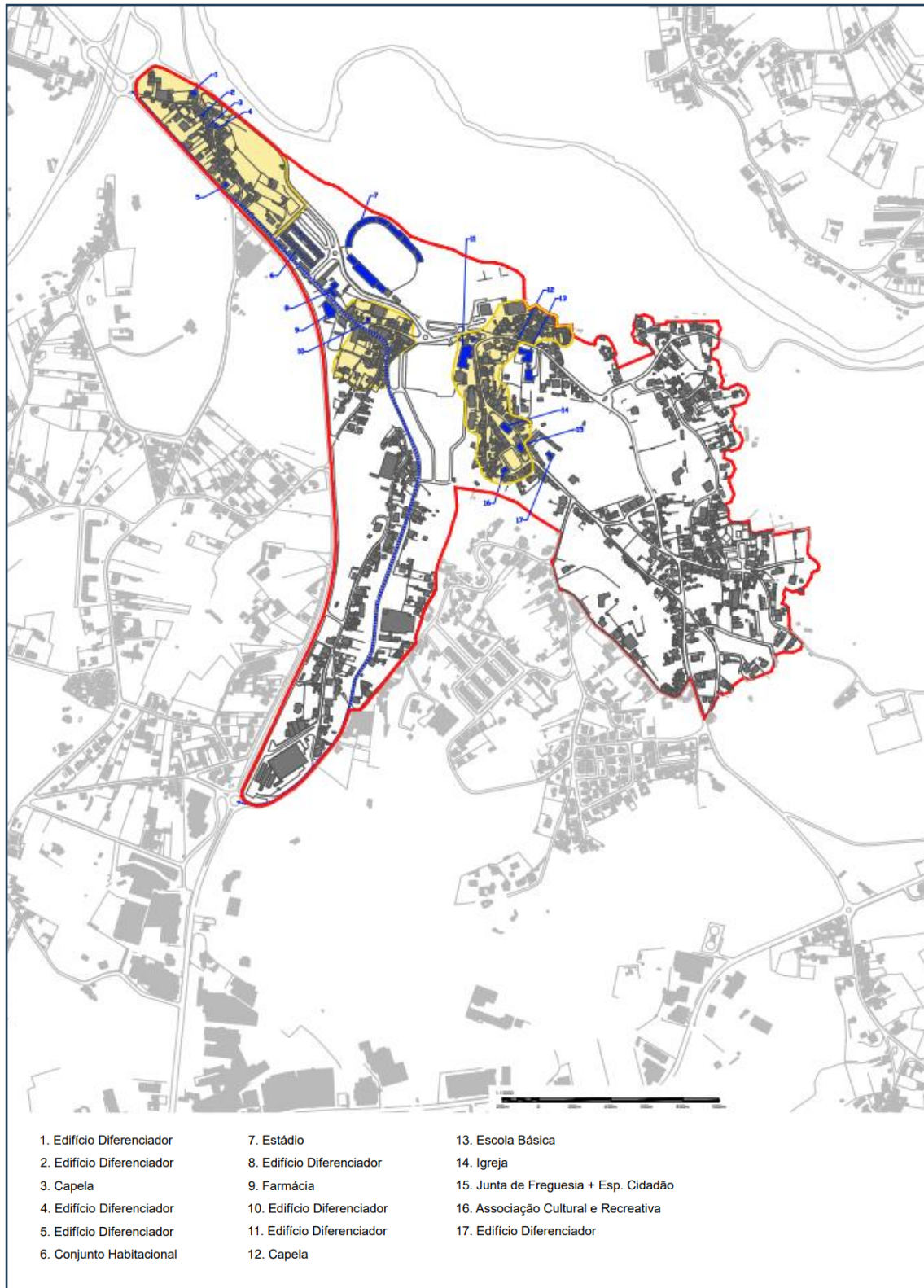
Por um lado, uma cota baixa num arco territorial que compreende o setor nordeste e sudeste da ARU, um território axial, mas muito urbano, residencial e onde se encontram algumas atividades comerciais. Nesta área é interessante destacar a zona desportiva e a ligação a uma área ambientalmente qualificada e ainda mais qualificável no âmbito da criação de um grande parque natural e de lazer.

Por outro lado, a encosta nascente, onde foi criada a nova centralidade de Borralha com a Junta de Freguesia e a Extensão de Saúde, em terrenos que envolvem o Palácio da Borralha e a Casa do Conde de Sucena e que se ligam à estrutura mais antiga do lugar.

Ainda a cota mais alta, surgem as zonas de urbanização mais recente, num misto de habitações unifamiliares com boas parcelas envolventes, e urbanizações de habitação multifamiliar.

É de salientar, a elevada qualidade de muitos dos edifícios implantados na ARU de Borralha, desde logo o Palácio, este em bom estado de conservação, mas outros, uns mais degradados que outros, que são peças que se não podem perder e permitem até uma interessante aposta na sua reconversão e reabilitação.

Figura 40 – Interpretação Territorial da ARU de Borralha



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 Borralha.

Quadro 53 – Identificação de Fraquezas e Potencialidades

PONTES FORTES	PONTES FRACOS
• Qualidade ambiental e paisagística • Rio Águeda na proximidade • Edificado de alta qualidade • Malha e núcleos urbanos • Atratividade turística e de lazer	• Edifícios em mau estado de conservação • Património edificado degradado e ao abandono

4.12.3. 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 Borralha.

Quadro 54 – Objetivos Específicos da ARU de Borralha

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