

4. OPERAÇÕES DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICAS

4.1. ORU DA CIDADE DE ÁGUEDA (ARU 1)

4.1.1 Apresentação e Caracterização da ARU

De forma genérica, a implementação da ARU da Cidade de Águeda tem como principal objetivo apostar na renovação do tecido urbano, de forma a potenciar a sua dinâmica económica e a melhorar a qualidade de vida dos seus habitantes. Não se trata apenas de uma aposta na reabilitação e na requalificação do edificado existente de cariz mais antigo, mas, mais do que isso, num propósito de regenerar a cidade, dar-lhe coesão ligando áreas mais antigas com áreas de urbanização mais recente, promovendo novos espaços, cerzindo e harmonizando o território, equilibrando-o funcionalmente e qualificando, em geral, toda a estrutura da ARU. Ou seja, mais que de reabilitação urbana, trata-se de regeneração, requalificação e consolidação da cidade de Águeda.

A ARU da Cidade de Águeda insere-se no espaço territorial da União das Freguesias de 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 7 - Principais Indicadores Estatísticos da União das Freguesias de Águeda e Borralha

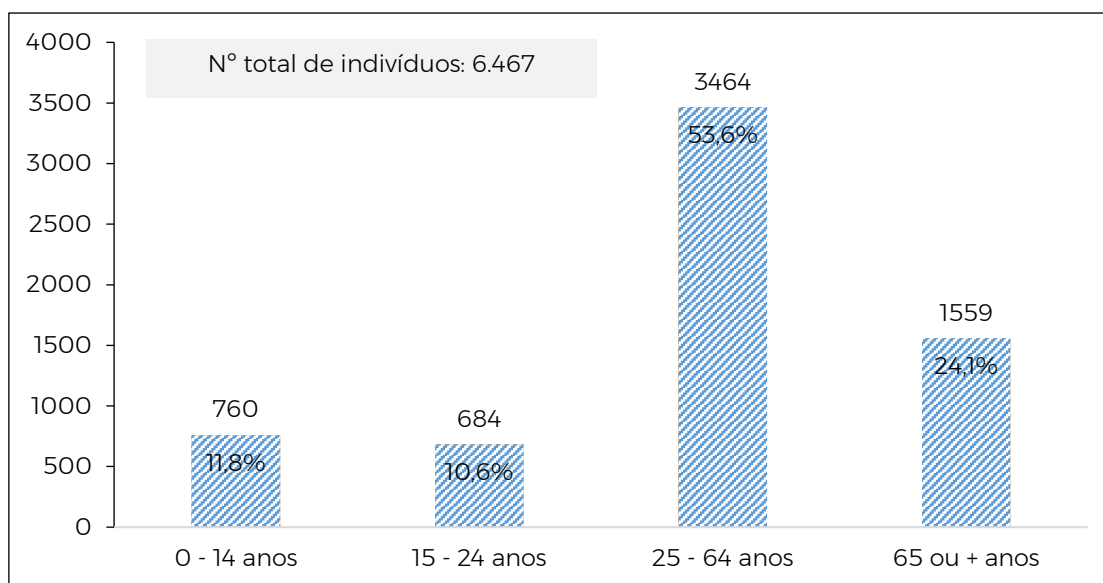
Indicador	Ano		Variação		Dinâmica
	2011	2021	Absoluta	%	
População Residente	13.576	13.705	129	0,95	↑
Densidade Populacional (h/Km ²)	376,80	380,38	3,58	-	↑
Alojamentos Familiares Clássicos	6.900	7.017	117	1,7	↑
Nº de Edifícios	4.328	4.336	8	0,2	↑
Sem necessidade de reparação	3.233	2.393	-840	-26,0	↓
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

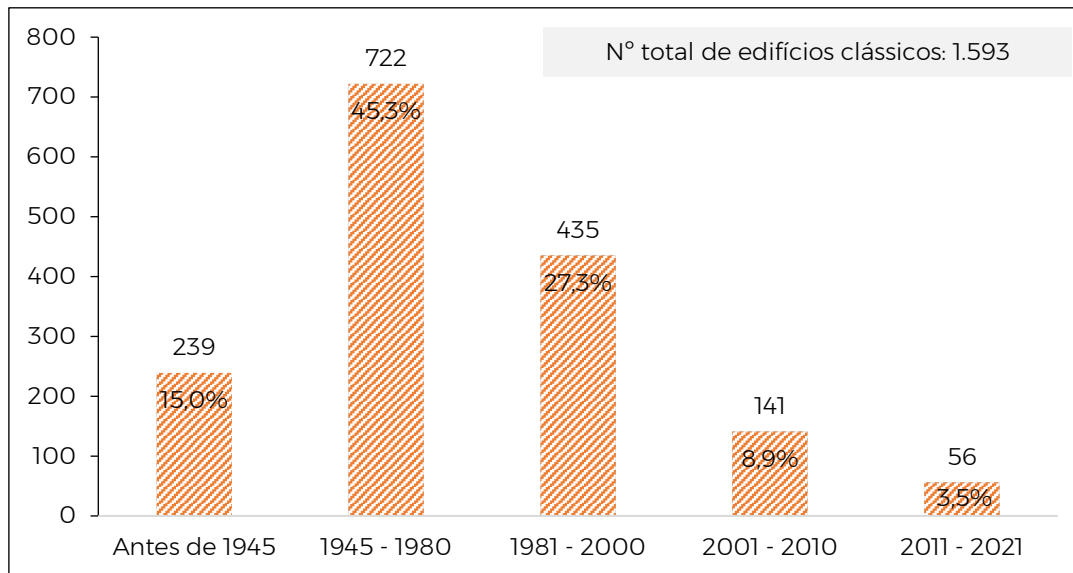
Para a elaboração da ORU de Águeda é importante ter em consideração as dinâmicas evolutivas que caracterizam este território e a realidade local possibilitada pelo trabalho de campo desenvolvido. Neste sentido, apresenta-se seguidamente um diagnóstico contendo os principais dados relativos à ARU da Cidade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

Gráfico 1 – Indivíduos por Faixa Etária na ARU da Cidade de Águeda



Total de Agregados Domésticos Privados da ARU da Cidade de Águeda			2.717
	Nº de agregados domésticos privados com 1 ou 2 pessoas	1.670	(61,5%)
	Nº de agregados domésticos privados com 3 ou mais pessoas	1.047	(38,5%)

Gráfico 2 – Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU da Cidade de Águeda



Quadro 8 - Edificado e Alojamentos da ARU da Cidade de Águeda

Indicadores da ARU	2021	%
Nº de Edifícios Clássicos	1.593	100,0
Nº de edifícios com 1 ou 2 pisos	1094	68,7
Nº de edifícios com 3 ou mais pisos	499	31,3
Nº de edifícios com necessidades de reparação	779	48,9
Nº de Alojamentos Total	3531	100,0
Nº de Alojamentos Familiares	3529	100,0
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual	2717	77,0
Nº de alojamentos familiares clássicos vagos ou de residência secundária	812	23,0
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual acessíveis a cadeira de rodas	928	34,2
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual com estacionamento	1972	72,6
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes	1679	61,8
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual arrendados	859	31,6

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

A ARU da Cidade de Águeda conta com uma dimensão de 298,59 ha.

Figura 5 - Delimitação da ARU da Cidade de Águeda

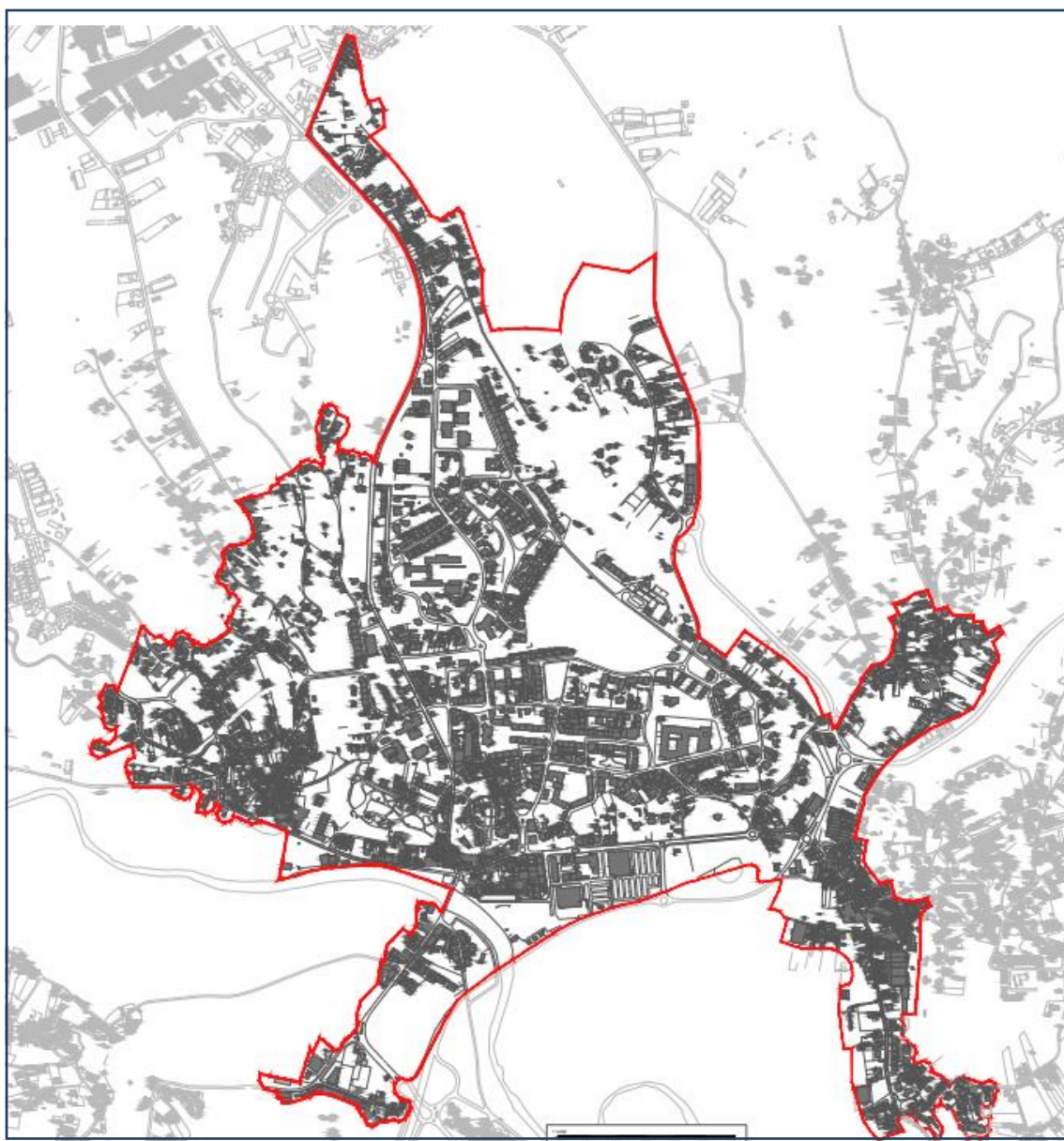


Figura 6 – Mosaico de imagens da ARU da Cidade de Águeda



4.1.2 Diagnóstico Territorial

O processo de reabilitação da cidade de Águeda tem como intenção consolidar todo o território que apresenta já uma boa estruturação urbana, ainda que em algumas zonas de periferia da cidade se observe uma estrutura menos consistente.

Por um lado, a poente, em territórios envolventes à antiga EN 1, aqui e hoje uma via já de cariz urbano, que foi fraturante, mas que atualmente surge como eixo estruturador. Com o Hospital e o Parque Municipal a servirem de polaridade, a poente destes equipamentos há uma ocupação antiga na zona de Paredes que vai suscitando algumas novas construções, mas onde o velho aglomerado não desapareceu, sendo um local com potencial para ser renovado e reabilitado, reutilizando-se o seu edificado antigo, muito dele deteriorado e devoluto. A proximidade com o rio Águeda é um trunfo deste lugar.

Mais a norte deste setor poente da cidade, há ainda a oportunidade de continuar a cerzir a malha e anular os vazios que existem entre edifícios, pelo que a forma de fazer reabilitação urbana aqui, passa também pela consolidação urbana, definição de pequenas polaridades e garantia de boa relação física e funcional com o núcleo mais central da cidade.

Por outro lado, apesar de uma outra fratura provocada pelo rio Águeda, também o território imediatamente a sul da ponte que coincide com a antiga EN 1 e se designa exatamente como Além da Ponte, se estrutura através de uma malha que muito se liga ao núcleo da cidade, onde há atividade económica com o mesmo perfil daquele que existe na margem norte e onde está a surgir o Parque Verde Urbano. Nesse contexto, a união das duas margens do rio num território contínuo, constituindo um terreno de grande dimensão que se liga ao Parque Verde Urbano, ainda expetante, consubstancia um fator de reabilitação urbana, de coesão e de continuidade da cidade.

A nascente, no perímetro urbano mais estabilizado da cidade, pese embora alguns espaços descontínuos e vazios existentes, com boa acessibilidade rodoviária e também ferroviária da linha onde circula o Vouguinha, a reabilitação urbana passa por planear o território e coser núcleos mais soltos fazendo tecido contínuo.

Com a mesma lógica de consolidação de zonas contíguas, também no setor nascente/sul da ARU, na zona de Assequins, onde vão surgindo edifícios recentes que não garantem continuidade a este eixo e deixam isoladas algumas construções mais antigas e mais degradadas, a reabilitação urbana pode representar um elemento de qualificação e desenvolvimento.

Naturalmente que a ARU da Cidade de Águeda exige uma forte articulação entre a intervenção sobre o edificado e sobre o domínio e espaço público. Por isso mesmo, dando continuidade a muitas ações de requalificação já realizadas neste âmbito, considera-se que se deverá manter uma intensa intervenção no domínio público fazendo planeamento urbano a partir da priorização da reabilitação urbana, quer em zonas consolidadas, quer em zonas a consolidar. Promove-se também nova estruturação de terrenos que permitam a densificação e a consolidação da malha do centro da cidade. Com todas estas opções, gera-se uma dinâmica que incentiva a reabilitação de edificado privado que ganha confiança através da intervenção pública e regula-se a ocupação de vazios para motivar investimento privado sustentável.

A caracterização efetuada acima relativamente à ARU da Cidade de Águeda, bem como a observação da estrutura territorial possibilitam realizar uma interpretação do contexto identificando e destacando os seus principais elementos diferenciadores.

A cidade de Águeda e, designadamente, a área agora delimitada como ARU, surgem com evidência estruturadas pela antiga EN 1 e pela Av Calouste Gulbenkian. Se, por um lado, a antiga EN 1 é um eixo central, por outro lado, a Av Calouste Gulbenkian faz como que o limite a nascente.

Entre estes eixos que são vias determinantes também para o funcionamento desta área, está contido o centro da cidade com os seus equipamentos administrativos, zonas comerciais e de dinâmica económica, equipamentos sociais de maior escala, que coabitam com áreas residenciais, umas mais antigas, outras de construção mais recente. Na margem oposta do Rio Águeda, Além da Ponte, constitui atualmente a continuidade do núcleo central.

O Parque Municipal de Alta Vila, o Jardim Conde Sucena, o eixo da Praça do Município/ Av Dr Eugénio Ribeiro, a Praça da República e a Praça Conde de Águeda e sua extensão para norte até ao Tribunal, são espaços públicos de lazer e de estar que caracterizam esta área e organizam as vivências e ocupações envolventes.

Neste território não se podem deixar de relevar a existência de uma grande, antiga e hoje devoluta Unidade Industrial no gaveto da EN 1 com o Rua 15 de Agosto/Jardim Conde de Sucena, um espaço expectante, tanto para reabilitação e reconversão do edifício, como para nova construção, bem como, a norte deste edificado, da Estação do Caminho-de-ferro e sua área envolvente.

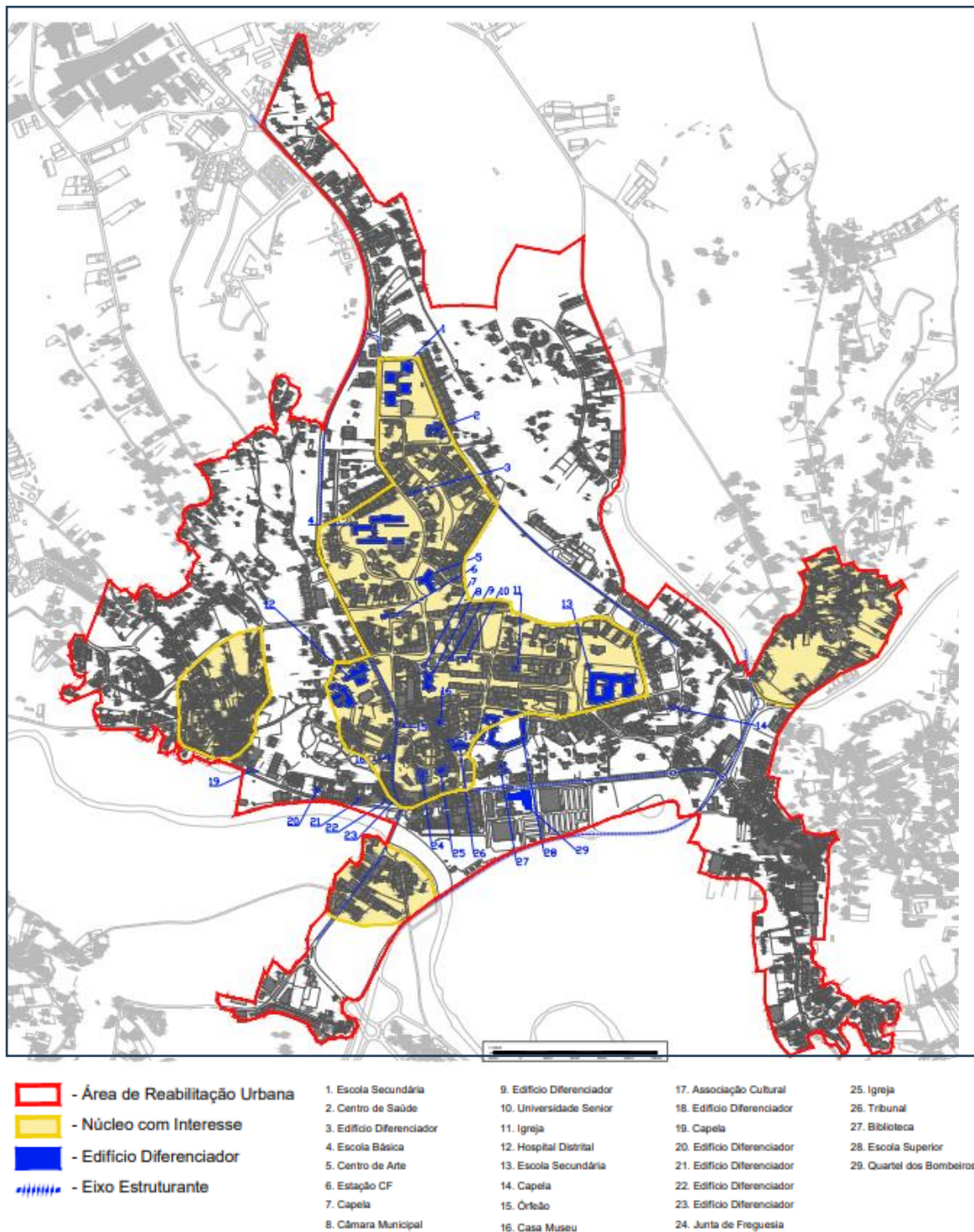
Em volta da urbe surgem antigos núcleos com características ainda rústicas que a cidade está a absorver dada a sua já atual proximidade. A poente o lugar de Paredes e a nascente, Assequins e Ameal.

Na área delimitada da ARU, o território sobrança face às áreas acima descritas, é constituído por vazios, de maior ou menor dimensão, com pequenos núcleos antigos e com novos loteamentos de construção intensiva ou extensiva, apresentando-se como uma grande área a colmatar para dar coesão a todo este território. De algum modo, pena é a existência da área de serviços e de grandes unidades comerciais que faz de tampão entre a cidade mais humanizada e a zona natural que dificulta uma outra e mais qualificada articulação com a frente de rio.

Não passa despercebido numa observação deste contexto territorial, pela dimensão, atributos e potencialidades, a frente ribeirinha e o grande território naturalizado a sul, uma área necessariamente a recriar enquanto grande espaço de lazer de vocação ambiental muito evidente.

No entanto, a qualidade urbana e o potencial que são a imagem da ARU da cidade de Águeda, são um incentivo, mas também um garante, à sua requalificação e revitalização. Refira-se, de qualquer modo, que grande parte da área mais central da ARU, onde existem antigas malhas urbanas e novas artérias e urbanizações, apresenta já um nível de qualificação elevado, contagiante daquilo que há que fazer em sua volta e das intervenções privadas que há que motivar ao nível do edificado mais degradado e, muitas vezes, devoluto.

Figura 7 – Diagnóstico Territorial da ARU da Cidade de Águeda



Com 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 a anterior Área de Reabilitação Urbana da Cidade de Águeda (2019), foi possível identificar e sistematizar o Quadro seguinte contendo os principais Pontos Fortes, Pontos Fracos, Oportunidades e Ameaças ao desenvolvimento e melhoria da qualidade de vida no Concelho, assim como na própria área delimitada da ARU, estreitamente associados com a implementação da ORU sistemática da Cidade de Águeda.

Quadro 9 - Análise SWOT da ARU da Cidade de Águeda

PONTES FORTES	PONTES FRACOS
• Acessibilidade rodoviária, proporcionadas pelo IC2 e antiga EN 1 • Linha do Vouga • Ligação ao Rio Águeda • Espaços naturais envolventes • Dinamismo económico do concelho e da cidade • Existência de recursos humanos mobilizáveis para atividades de comércio, indústria e serviços • Identidade e centralidade física e funcional • Existência de um conjunto significativo de equipamentos públicos com qualidade • Espaços públicos do centro urbano requalificados (ruas, praças, parque urbano e jardins) • Atividades e eventos culturais • Vontade política de potenciar a cidade e o concelho	• Extensão e dispersão do tecido urbano • Alguma desarticulação do tecido da cidade e da ARU em franjas periféricas • Escassez de oferta de habitações de qualidade e os custos acessíveis para casais jovens • Inexistência de um mercado de arrendamento ajustado ao poder de compra dos mais jovens
OPORTUNIDADES	AMEAÇAS
• Potenciar a atracção/fixação de população	• Perda de vitalidade demográfica • Concorrência na atracção de investimento e na dinâmica

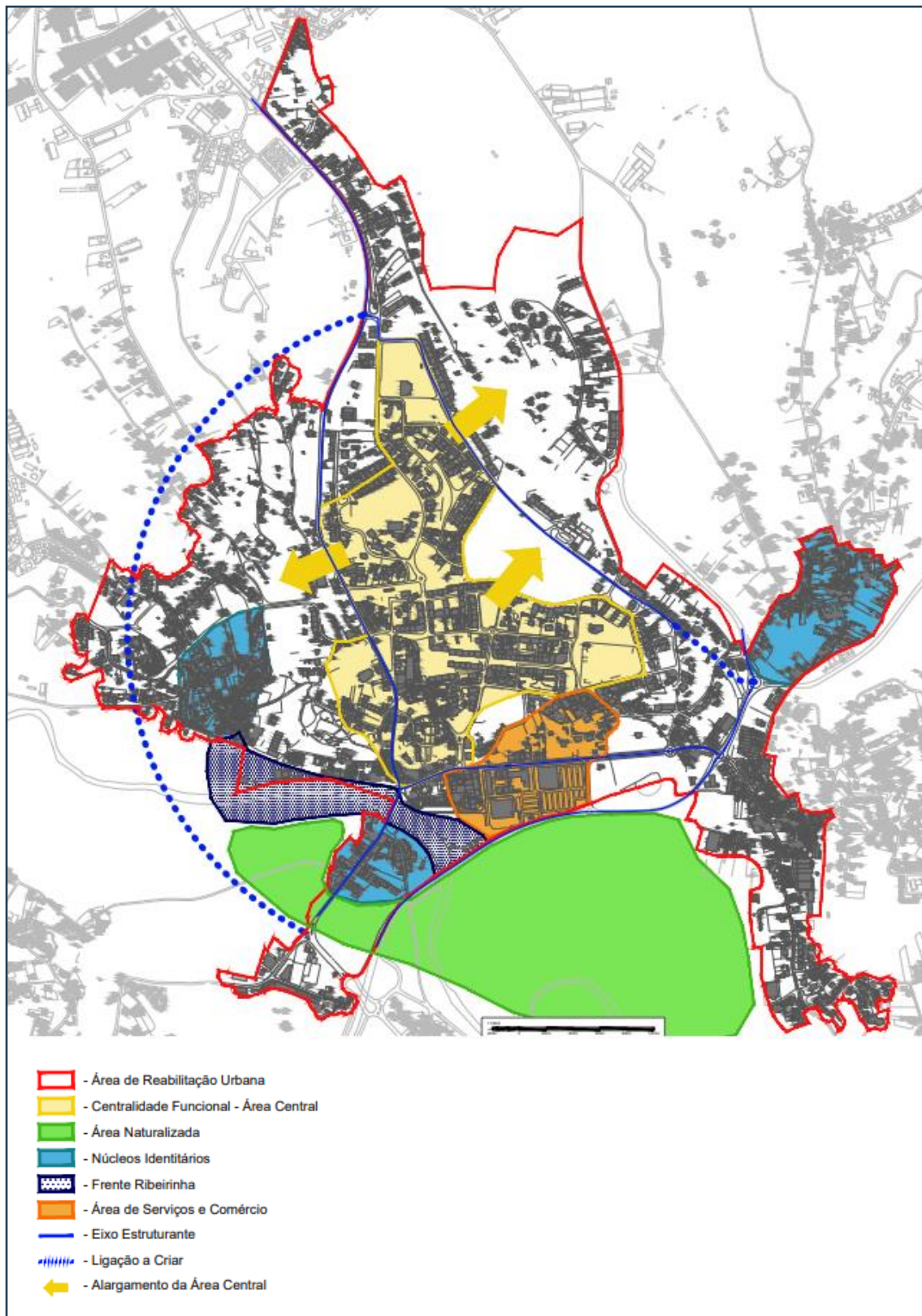
- Capacidade económica e comercial do concelho para alavancar projetos
 - Promoção da coesão do tecido urbano
 - Harmonizar a imagem e a vivência da cidade e da ARU, entrosando áreas de nova urbanização, área central consolidada e núcleos com identidade
 - Apostar na dimensão naturalizada – rio e áreas verdes
 - Existência de imóveis devolutos com localização privilegiada na cidade e suscetíveis de reconversão e reabilitação
 - Reforçar a diversidade do tecido económico, promovendo, por exemplo, o turismo e a produção de serviços de lazer
 - Capitalização dos investimentos realizados na regeneração urbana para dinamizar o investimento na reabilitação do edificado privado
 - Relevância dos instrumentos de apoio à eficiência energética para dinamizar a reabilitação urbana do edificado privado, aumentando as condições de conforto habitacional e reduzindo o consumo energético comercial e empresarial dos concelhos próximos
 - Dificuldades no investimento na reabilitação urbana no atual contexto económico, designadamente na articulação entre investimento público e privado
 - Tendência excessiva para a nova construção em detrimento da reabilitação e reutilização do edificado existente e da coesão da malha urbana
-

A identificação e a sistematização das principais fraquezas e potencialidades locais contribuíram para o desenho do Modelo Territorial e para o estabelecimento dos Eixos Estratégicos e Objetivos Específicos apresentados seguidamente, os quais sustentam o desenvolvimento da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática referente à ARU da Cidade de Águeda.

4.1.3 Modelo Territorial

Tendo em consideração a perceção do território da ARU da Cidade de Águeda e a análise detalhada realizada ao nível do funcionamento deste território e da oferta de serviços e *facilities* que ali acontece, importou estruturar uma visão que seja em si mesmo um Modelo Territorial que formate a base das políticas a empreender, contribua para os objetivos a atingir e enquadre os projetos e ações a concretizar.

Figura 8 – Modelo Territorial da ARU da Cidade de Águeda



Desde logo, aponta-se como caminho o assumir a Área Central da ARU como a polaridade mais forte e mais marcante da cidade, um território alavanca e contagiante para toda a ARU da Cidade de Águeda. Para tal há que ter uma atitude ainda mais intensiva de requalificar o espaço público de uma forma global, aumentando os níveis de pedonalização e de criação de ciclovias, com isto, a par da intervenção nos espaços verdes, melhorando muito o ambiente urbano local.

É reconhecido que este tipo de política de gestão do espaço urbano gera dinâmicas ao nível do edificado privado, e os benefícios fiscais que se lançam para todo o território são uma alavanca determinante para as intervenções de reabilitação do edificado; intensificar incentivos para além dos benefícios fiscais ajudará ao processo. Importa, nesta Área Central, garantir, modernizando, uma imagem ainda muito forte, designadamente no setor mais a sul, da Águeda mais tradicional onde existe muita oportunidade de reutilizar edificado, algum dele de excelente qualidade arquitetónica, e de o requalificar, quer para habitação, quer para serviços compatíveis e comércio de rua.

Numa terceira via, aqui em trama mais alargada a toda a Área Central, importa manter a vocação terciária ao nível da oferta de equipamentos de uso quotidiano ou mais ocasional, garantindo uma dinâmica que é a alma das urbes. É aqui que já se concentra, de forma equilibrada, a rede de equipamentos de utilização coletiva da cidade – p.e. Paços do Concelho, Hospital, Tribunal, Escolas, Museu, ..., -, e é para aqui que se devem continuar a dirigir novas situações que reforcem o papel da centralidade. É também fundamental uma boa gestão e qualificação do espaço público como fator de potenciação deste território, mas também de equilíbrio com o núcleo mais dinâmico da Área Central.

Alastrar algo mais esta Área Central é positivo num contexto de uma cidade alargada que se aproxima de Mourisca do Vouga, de Oronhe, de Recardães e de Borralha, a grande coroa urbana do Concelho de Águeda, e, assim sendo, faz sentido ter um centro forte, moderno, capacitado de oferta de serviços e atividades comerciais, mas também vivido intensamente ao nível das famílias que já ali estão e também de outras que se possam atrair. Esta expansão é de algum modo evidente, dado alguns vazios que envolvem a Área Central, que importa ocupar, densificando com critério e trazendo igualmente uma imagem contemporânea ao centro.

Em paralelo com a densificação da Área Central, terá de haver também motivos para potenciar os Núcleos com identidade, de Paredes, de Assequins e de Ameal, mantendo as características vernaculares ainda existentes, a sua tipicidade e alguma ruralidade, aí recriando polos residenciais bem servidos de espaços de convivialidade e de centralidade local, onde se juntem as áreas de serviço à população. Destruir locais como estes e competir com a densificação da cidade mais densa, seria adulterar uma identidade que em nada contribuía para o reforço de Águeda.

Promover a modernização do edificado, aumentar o seu conforto, acesso a melhores redes de infraestruturas e aumentar a sua eficiência energética, por certo vai potenciar estas habitações, quer para uma nova vaga de famílias que procuram maior qualidade para as suas vidas, quer, com certeza também, para jovens que hoje são menos “urbanitas” que as gerações que os antecederam. Fundamental são os acessos por bons

transportes, as ligações por ciclovias e, com grande força, a existência de fácil acesso à “nuvem do digital”.

Seguindo aquilo que acontece já e que é um dado inultrapassável, parece ser de apurar em termos de desenho e de ambiente urbano, a Zona de Serviços e Comércio existente junto ao rio, ainda não completamente colmatada. Sendo esta uma zona planeada para receber grandes edifícios de escala desfasada daquela que a cidade consolidada tem, julga-se importante criar um “filtro visual” das construções existentes e a erigir, requalificando paisagisticamente aquilo que hoje tem uma imagem desenquadrada. Apostar em edificado que não venha a ocupar com um volume só e regular o lote pré-definido, será também uma forma de tornear o tema e o impacto provocado.

Neste contexto, sugere-se o desenvolvimento de um Plano de Requalificação deste setor da cidade, um misto de estudo de volumes, de implantações e de ordenamento de áreas a não construir, tudo muito integrado com um plano de arborização muito específico para o local.

A qualidade do contexto urbano da Cidade de Águeda e da ARU da sua Área Central, ao nível do edificado e do espaço público, bem assim como a dinâmica social e económica existente precisam e, felizmente, têm na envolvente próxima, de uma oferta de espaços naturalizados de referência que sirva de descompressor da cidade. O Rio Águeda e toda a faixa de terreno já denominada, mas ainda não devidamente infraestruturada e ambientalmente tratada, do Parque Urbano que integra a zona desportiva e liga a zona ribeirinha de Águeda, a Assequins e a Borralha, é esse espaço. Expandir para poente este grande parque a criar, fazê-lo englobar Além da Ponte e ligar-se funcional e fisicamente ao Parque Municipal de Alta Vila será uma estratégia muito forte de requalificação da Cidade no seu todo.

O ligante de todos estes setores já consolidados, a consolidar ou até a projetar, assenta numa rede viária forte que estruture os vários níveis de mobilidade como se vem já fazendo, e priorize as intervenções. Como que um Contrato Estratégico para a Cidade, Águeda teria vantagem em definir um Plano que integrasse, ordenasse e potenciasses o zonamento aqui referido, equilibrando-se deste logo com um Anel de Circulação Intensiva Interno que completasse o serviço já previsível do eixo ainda não cerzido da EN230 / EN 333 / Av Calouste Gulbenkian; falta a ponte um eixo de caráter semelhante.

Dentro deste grande anel, surgirá, então, de modo organizado a rede mais capilar e local, de distribuição, gerando as condições já assumidas ao nível do Município de ter uma forte aposta na rede ciclável.

Ainda ao nível da mobilidade e da qualificação urbana, o eixo da linha de caminho-de-ferro e os terrenos envolventes, designadamente, junto à Estação Ferroviária, podem ser uma oportunidade de modernização e de charneira entre o núcleo mais central da Área Central e os seus territórios envolventes. Manter e modernizar como se anseia o modo de transporte ferroviário que liga o concelho e este com Concelhos vizinhos é um trunfo a não perder.

Neste quadro ambicioso de continuidade de modernização do contexto urbano da Cidade de Águeda, e sendo já uma realidade a dinâmica e nível da animação

sociocultural da cidade, um dos fatores da sua atratividade, é muito importante dar força também, como deseja o Município, ao robustecimento das redes de *wi-fi*, pelo que cada um dos projetos urbanos a desenvolver terá ter sempre esta premissa bem presente.

Por fim, é determinante fazer de Águeda uma cidade participada pelos seus agentes – residentes, empresários, instituições, estudantes externos, ... – pelo que há que reforçar e montar fóruns de debate imaterial que sustentem decisões de política e que ajudem na definição dos caminhos a seguir no quadro da sociedade coletiva e justa. Mais ainda, importa fazer a conjugação do setor público com o setor privado, assim encontrando melhores contextos de abordagem dos processos, de ponderação de opções e de encargos de seguimento com as ações.

4.1.4 Eixos Estratégicos e Objetivos

Depois de elaborada a caracterização, o diagnóstico e o modelo territorial, o desenvolvimento e revitalização da ARU da Cidade de Águeda é consubstanciado através de quatro apostas, assumidas como Eixos Estratégicos e dos respetivos Objetivos que lhes estão associados:

Eixo Estratégico I (EEI) – Intervir no Edificado

Os objetivos que compõem o Eixo Estratégico I são os seguintes:

- Apostar na reabilitação o edificado antigo adaptável às novas exigências e formas de uso;
- Apoiar a construção nova em situações estruturantes de coesão de malha urbana e de evidência de existir um contributo para a reabilitação urbana, designadamente em áreas territoriais a consolidar e em descontínuos de frente urbana;
- Planear a estruturação e coesão física de espaços urbanos que contribuam para a regeneração urbana, equilíbrio funcional e melhoria da imagem da cidade;
- Promover programas de animação e de reutilização de edifícios significativos em termos de localização, de dimensão e de usos existentes ou passados que dinamizem a atividade económica.

Eixo Estratégico II (EE2) – Qualificar o Espaço Público e Promover a Qualidade do Ambiente Urbano

Os objetivos que compõem o Eixo Estratégico II são os seguintes:

- Contribuir para o desenvolvimento de uma rede de espaços públicos organizada, humanizada e com elevados padrões de qualidade;
- Requalificar os arruamentos, largos e praças;
- Promover a modernização das infraestruturas e melhoria do mobiliário urbano;
- Planear a organização espacial e funcional da cidade.

Eixo Estratégico III (EE3) – Organizar e Qualificar as Acessibilidades e o Transporte Público e Fomentar a Mobilidade Sustentável e Segura

Os objetivos que compõem o Eixo Estratégico III são os seguintes:

- Criar condições supralocais de circulação na cidade;
- Reduzir a pressão do tráfego viário de atravessamento e consequente degradação no tecido urbano;
- Criar condições de colmatação da malha viária central para organização do território físico e funcional e para serviço de cariz local;
- Incentivar e apoiar os modos suaves de deslocação - eixos pedonais e ciclovias.

Eixo Estratégico IV (EE4) – Valorizar os Recursos Naturais e Melhorar a Coesão e Saúde Urbana

Os objetivos que compõem o Eixo Estratégico IV são os seguintes:

- Apostar na melhoria ambiental da cidade, requalificando os espaços naturalizados e o tecido urbano em geral;
- Estruturar um sistema de verde polarizador na Cidade;

- Melhorar a eficiência energética no edificado, nas atividades económicas e na mobilidade;
- Potenciar o crescimento da economia circular no tecido urbano.

Eixo Estratégico V (EE5) – Promover a Cidade Participada, Intensa, Empreendedora e Tecnológica

Os objetivos que compõem o Eixo Estratégico V são os seguintes:

- Criar e incentivar os *fóruns* de debate e participação dos cidadãos, das instituições e dos Órgãos de decisão pública;
- Manter e engrandecer a animação sociocultural;
- Dinamizar a economia local de maior ou menor escala;
- Apostar na infraestruturação que leve à existência de sistema *wi-fi* na Cidade, integrando a vivência urbana com as novas tecnologias e acesso à informação;
- Promover a cultura do digital em termos da vida quotidiana, do lazer, do trabalho e do estudo.

4.1.5 Programa de Ação

4.1.5.1 Breve Apresentação

O Programa de Ação que seguidamente se define para a Operação de Reabilitação Urbana Sistemática a empreender na ARU da Cidade de Águeda materializa e dá sustentabilidade à Estratégia Territorial proposta, operacionalizando os diversos Eixos Estratégicos e Objetivos que se estruturaram no ponto anterior. Mais ainda tem em atenção os projetos e obras já decididos pelo Município ou em curso, não se deixando, sempre que isso fizer sentido, de propor novos projetos.

O Programa de Ação baseia-se em projetos materiais, mas não deixa também de identificar projetos imateriais que com aqueles se relacionam e que no seu todo são partes importantes do processo de reabilitação e revitalização da ARU da Cidade de Águeda.

Os alicerces que suportam o Programa prendem-se com o objetivo da criação e integração de alavancas que estimulem a reabilitação, revitalização e até regeneração urbana da ARU, tendo em vista a melhoria das condições do parque edificado em geral, o incentivo à coesão territorial, a fruição do domínio público, a valorização das condições ambientais e ecológicas locais, o inter-relacionamento da vivência urbana com a saúde urbana, a dinamização das atividades económicas, sociais e culturais, e ainda a participação e vivência da urbe aliada às tecnologias. Tudo isto visando a recuperação, reutilização e/ou reconversão do edificado e, quando justificável, a promoção de novas construções de complementaridade às pré-existentes que venham a ser construídas em linha com os objetivos da reabilitação e regeneração urbana para a ARU, ações estas de iniciativa pública ou de iniciativa privada, mais apoiadas ou menos apoiadas.

O Programa de Ação a executar nos próximos 15 anos é suportado no investimento público e no investimento privado, designadamente nos envelopes financeiros do próximo quadro de apoio europeu e, também, ainda, no Plano de Recuperação e Resiliência (PRR), isto sem nunca descurar os programas de apoio nacionais que estejam disponíveis para a concretização do Programa e da Estratégia aqui traçados. Como é evidente, importa ter atenção as novas possibilidades de financiamento que possam surgir, nomeadamente em áreas emergentes e inovadoras, como por exemplo a economia circular, as novas tecnologias e a saúde urbana.

Naturalmente que num universo de recursos financeiros limitados, há que ter prioridades e desenvolver opções. Assim, tendo em consideração que a dimensão da ARU da Cidade de Águeda é significativa e as propostas ambiciosas, a territorialização das ações assenta na definição de áreas prioritárias que fomentam a organização e qualificação da Área Central da ARU e da Cidade, sem, no entanto, esquecer a sua envolvente próxima, que promove o modelo territorial desenhado.

Assim sendo, é entendido como relevante que as ações a desenvolver sejam realizadas de forma ponderada e sustentável em função das prioridades e disponibilidades do município. Naturalmente que o Curto-Médio Prazo que se estima executado em 10 anos, se identifica com ações em curso, ou já preparadas, e o Longo Prazo, essencialmente, com ações a se concluírem em 15 anos, nesta fase apenas pensadas ou agora gizadas no quadro desta estratégia para a Operação de Reabilitação Urbana da Cidade de Águeda.

Neste sentido, num segundo nível de atuação, importa também assumir quais são os domínios preferenciais de ação no tempo, pois são estes que ancoram, estruturam e induzem o desenvolvimento global das políticas que concretizam a estratégia. Neste contexto, em linha com os Eixos Estratégicos definidos, as condições do domínio público, quer em termos de conforto urbano, quer em termos de mobilidade e estacionamento, a intervenção no edificado de utilização coletiva, o desenvolvimento de uma política de habitação pública e de apoio ao investimento privado neste setor, e a valorização ecológica e do ambiente urbano são, de facto, a base da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática.

Seguidamente são enunciados e caracterizados os Projetos Estruturantes propostos para a Operação de Reabilitação Urbana Sistemática da ARU da Cidade de Águeda.

4.1.5.2 Projetos Estruturantes

No quadro da estratégia traçada, para o período de tempo definido, e de acordo com os Eixos identificados, apresenta-se seguidamente a listagem dos 50 projetos a desenvolver.

Eixo Estratégico I (EEI) – Intervir no Edificado

PROJETOS DE CURTO-MÉDIO PRAZO

1. Piscinas Municipais
2. Requalificação da Escola Secundária Adolfo Portela
3. Ampliação e Requalificação da E.B.1 das Chãs
4. Centro de Interpretação do Rio
5. Requalificação do Edifício dos Paços do Concelho de Águeda
6. Requalificação do Cemitério de Águeda
7. Reabilitação do Mercado Municipal
8. Criação do Programa Municipal de Apoio à Requalificação e à Eficiência Energética do Edificado

PROJETOS A LONGO PRAZO

9. Reconversão e reabilitação da Unidade Industrial no gaveto da EN 1 com o Rua 15 de Agosto/Jardim Conde de Sucena
10. Reabilitação do Edifício da Estação Ferroviária e regeneração dos terrenos envolventes

Eixo Estratégico II (EE2) – Qualificar o Espaço Público e Promover a Qualidade do Ambiente Urbano

PROJETOS DE CURTO-MÉDIO PRAZO

11. Reabilitação de espaços públicos da Baixa da Cidade de Águeda
12. Requalificação da Av. 25 de Abril
13. Requalificação da envolvente ao Centro de Interpretação do Rio e passagem pedonal/ciclável à margem norte
14. Espaço de lazer do Núcleo de Assequins
15. Reabilitação do espaço público do Núcleo de Assequins

PROJETOS A LONGO PRAZO

16. Desenvolvimento de um Plano de Ocupação e Organização do Vazio Urbano Envolvente à Av Calouste Gulbenkian
17. Plano de Requalificação da Zona de Serviços e Comércio
18. Reabilitação dos arruamentos e espaços públicos da envolvente à Área Central
19. Reabilitação do espaço público do Núcleo de Paredes
20. Reabilitação do espaço público do Núcleo de Ameal

Eixo Estratégico III (EE3) – Organizar e Qualificar as Acessibilidades e o Transporte Público e Fomentar a Mobilidade Sustentável e Segura

PROJETOS DE CURTO-MÉDIO PRAZO

21. MobeÁgueda – minibus para mobilidade sustentável
22. Pedal in Águeda – expansão da rede de pistas cicláveis
23. beÁgueda – expansão da rede de *bikesharing*
24. Estruturação do corredor urbano de atravessamento EN1
25. Reforço da malha urbana da cidade – Prolongamento da Rua Armindo Santos até à Av. Calouste de Gulbenkian (junto ao cemitério de São Pedro)
26. Requalificação do Largo da Estação Ferroviária – Área Intermodal de Águeda

PROJETOS A LONGO PRAZO

27. Construção do trecho viário poente para fechamento do Anel de Circulação Intensiva Interno com a EN230 / EN 333 / Av Calouste Gulbenkian

Eixo Estratégico IV (EE4) – Valorizar os Recursos Naturais e Melhorar a Coesão e Saúde Urbana

PROJETOS DE CURTO-MÉDIO PRAZO

28. Descarbonização e programa de eficiência energética em edifícios municipais – UPAC e baterias
29. Águeda + Verde – Valorização dos corredores ecológicos da cidade incluindo o Parque Verde da Cidade

- 30. Centro de recolha e triagem de resíduos
- 31. Centro de recolha de verdes
- 32. Equipamentos de recolha de resíduos e biorresíduos
- 33. Implementação de Sistema de gestão da qualidade do ar e ruído
- 34. Intervenções Estruturais para o Controlo de Cheias em Águeda

PROJETOS A LONGO PRAZO

- 35. Planeamento, projeto e execução do Grande Parque Verde Naturalizado da Cidade a sul da Área Central

Eixo Estratégico V (EE5) - Promover a Cidade Participada, Intensa, Empreendedora e Tecnológica

PROJETOS DE CURTO-MÉDIO PRAZO

- 36. Promoção de Atividades de gestão urbana e dinamização sociocultural da Cidade
- 37. Plataforma de Gestão Integrada de Mobilidade do Concelho de Águeda
- 38. Implementação do sistema integrado de gestão de estacionamento de Águeda
- 39. Aquisição de redes de sensores e painéis informativos
- 40. Revitalização do comércio tradicional
- 41. Aceleradora de comércio digital
- 42. Dinamização do ALL – Águeda Living Lab
- 43. Dinamização do Águeda Smart City Lab

44. Dinamização da rede de espaços de incubação da Cidade de Águeda
45. Sistema comum de apoio ao empreendedorismo e inovação
46. Aquisição de Equipamentos de Projeção Digital de Cinema (4K) e de Vídeo e Imagem para o Centro de Artes de Águeda
47. Desenvolvimento de Plataforma Colaborativa 5 RRR
48. Hotspot CMA – alargamento da rede *wi-fi*
49. Desenvolvimento de APP para registo de comportamentos/desafios à comunidade
50. Dinamização contínua do Orçamento Participativo

4.1.5.3 Calendário e Estimativa de Investimento Geral

Quadro 10 – Estimativa de Investimento Geral para a ORU da Cidade de Águeda

EIXO ESTRATÉGICO / PROJETO / AÇÃO		CALENDÁRIO			ESTIMATIVA DE INVESTIMENTO
		2024 / 27	2028 / 33	2034 / 38	
EE1 – Intervir no Edificado					
Projeto 1	Piscinas Municipais	•			10.600.000,00 €
Projeto 2	Requalificação da Escola Secundária Adolfo Portela	•			11.660.000,00 €
Projeto 3	Ampliação e Requalificação da E.B.1 das Chãs	•			600.000,00 €
Projeto 4	Centro de Interpretação do Rio		•		550.000,00 €
Projeto 5	Requalificação do Edifício dos Paços do Concelho de Águeda		•		2.120.000,00 €
Projeto 6	Requalificação do Cemitério de Águeda		•		139.125,00 €
Projeto 7	Reabilitação do Mercado Municipal		•		4.455.000,00 €
Projeto 8	Criação do Programa Municipal de Apoio à Requalificação e à Eficiência Energética do Edificado (€10.00 por edifício)	•	•		5.829.000,00 €
Projeto 9	Reconversão e reabilitação da Unidade Industrial no gaveto da EN 1 com o Rua 15 de Agosto/Jardim Conde de Sucena			•	6.500.000,00 €
Projeto 10	Reabilitação do Edifício da Estação Ferroviária e regeneração dos terrenos envolventes			•	3.000.000,00 €
EE2 – Qualificar o Espaço Público e Promover a Qualidade do Ambiente Urbano					
Projeto 11	Reabilitação de espaços públicos da Baixa da Cidade de Águeda	•			1.272.000,00 €
Projeto 12	Requalificação da Av. 25 de Abril	•			530.000,00 €
Projeto 13	Requalificação da envolvente ao Centro de Interpretação do Rio e passagem pedonal/ciclável à margem norte		•		795.000,00 €
Projeto 14	Espaço de lazer do Núcleo de Asseguins		•		212.000,00 €

Projeto 15	Reabilitação do espaço público do Núcleo de Asseguins	•	636.000,00 €
Projeto 16	Desenvolvimento de um Plano de Ocupação e Organização do Vazio Urbano Envolvente à Av Calouste Gulbenkian	•	75.000,00 €
Projeto 17	Plano de Requalificação da Zona de Serviços e Comércio	•	30.000,00 €
Projeto 18	Reabilitação dos arruamentos e espaços públicos da envolvente à Área Central	•	3.000.000,00 €
Projeto 19	Reabilitação do espaço público do Núcleo de Paredes	•	500.000,00 €
Projeto 20	Reabilitação do espaço público do Núcleo de Ameal	•	500.000,00 €
Eixo Estratégico III (EE3) – Organizar e Qualificar as Acessibilidades e o Transporte Público e Fomentar a Mobilidade Sustentável e Segura			
Projeto 21	MobeÁgueda – minibus para mobilidade sustentável	•	307.500,00 €
Projeto 22	Pedal in Águeda – expansão da rede de pistas cicláveis	•	300.000,00 €
Projeto 23	beÁgueda – expansão da rede de bikesharing	•	230.000,00 €
Projeto 24	Estruturação do corredor urbano de atravessamento EN1	•	530.000,00 €
Projeto 25	Reforço da malha urbana da cidade – Prolongamento da Rua Armindo Santos até à Av. Calouste de Gulbenkian (junto ao cemitério de São Pedro)	•	1.590.000,00 €
Projeto 26	Requalificação do Largo da Estação Ferroviária – Área Intermodal de Águeda	•	500.000,00 €
Projeto 27	Construção do trecho poente para fechamento do Anel de Circulação Intensiva Interno com a EN230 / EN 333 / Av Calouste Gulbenkian	•	7.000.000,00 €
Eixo Estratégico IV (EE4) – Valorizar os Recursos Naturais e Melhorar a Coesão e Saúde Urbana			
Projeto 28	Descarbonização e programa de eficiência energética em edifícios municipais – UPAC e baterias	•	922.500,00 €
Projeto 29	Águeda + Verde - Valorização dos corredores ecológicos da cidade incluindo o Parque Verde da Cidade	•	1.590.000,00 €
Projeto 30	Centro de recolha e triagem de resíduos	•	742.000,00 €
Projeto 31	Centro de recolha de verdes	•	159.000,00 €
Projeto 32	Equipamentos de recolha de resíduos e biorresíduos	•	265.000,00 €
Projeto 33	Implementação de Sistema de gestão da qualidade do ar e ruído	•	250.000,00 €

Projeto 34	Intervenções Estruturais para o Controlo de Cheias em Águeda	•		3.900.000,00 €
Projeto 35	Planeamento, projeto e execução do Grande Parque Verde Naturalizado da Cidade a sul da Área Central		•	150.000,00 €
Eixo Estratégico V (EE5) – Promover a Cidade Participada, Intensa, Empreendedora e Tecnológica				
Projeto 36	Promoção de Atividades de gestão urbana e dinamização sociocultural da Cidade	•		500.000,00 €
Projeto 37	Plataforma de Gestão Integrada de Mobilidade do Concelho de Águeda	•		200.000,00 €
Projeto 38	Implementação do sistema integrado de gestão de estacionamento de Águeda	•		100.000,00 €
Projeto 39	Aquisição de redes de sensores e painéis informativos	•		246.000,00 €
Projeto 40	Revitalização do comércio tradicional	•		530.000,00 €
Projeto 41	Aceleradora de comércio digital	•		307.500,00 €
Projeto 42	Dinamização do ALL – Águeda Living Lab (em 10 anos)	•	•	300.000,00 €
Projeto 43	Dinamização do Agueda Smart City Lab (em 10 anos)	•	•	450.000,00 €
Projeto 44	Dinamização da rede de espaços de incubação da Cidade de Águeda (em 10 anos)	•	•	300.000,00 €
Projeto 45	Sistema comum de apoio ao empreendedorismo e inovação		•	358.176,00 €
Projeto 46	Aquisição de Equipamentos de Projeção Digital de Cinema (4K) e de Vídeo e Imagem para o Centro de Artes de Águeda		•	184.500,00 €
Projeto 47	Desenvolvimento de Plataforma Colaborativa 5 RRR		•	36.900,00 €
Projeto 48	Hotspot CMA – alargamento da rede <i>wi-fi</i>		•	24.600,00 €
Projeto 49	Desenvolvimento de APP para registo de comportamentos/desafios à comunidade		•	92.250,00 €
Projeto 50	Dinamização contínua do Orçamento Participativo (em 10 anos)	•	•	250.000,00 €
TOTAL DE INVESTIMENTO				75.319.051,00 €

Tendo em atenção o volume de investimento público em curso e estimado, e considerando outras experiências conhecidas de reabilitação urbana em centros urbanos, admite-se que na ARU da Cidade de Águeda possa haver um efeito de alavancagem no investimento privado, na reabilitação e reconversão de edifícios e criação de habitação e instalação de novas atividades na relação de 1€ para 5€. Ou seja, que cada euro de investimento público venha a gerar 5€ de investimento privado.

Nesse contexto, prevê-se um investimento privado na ARU da Cidade de Águeda de cerca de 375.000.000,00€ (trezentos e setenta e cinco milhões de euros) nos próximos 15 anos.