

4.2. ORU DE ARRANCADA (ARU 5)

4.2.1. Apresentação e Caracterização da ARU

A ARU de Arrancada insere-se no espaço territorial da Freguesia de Valongo do Vouga, 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.

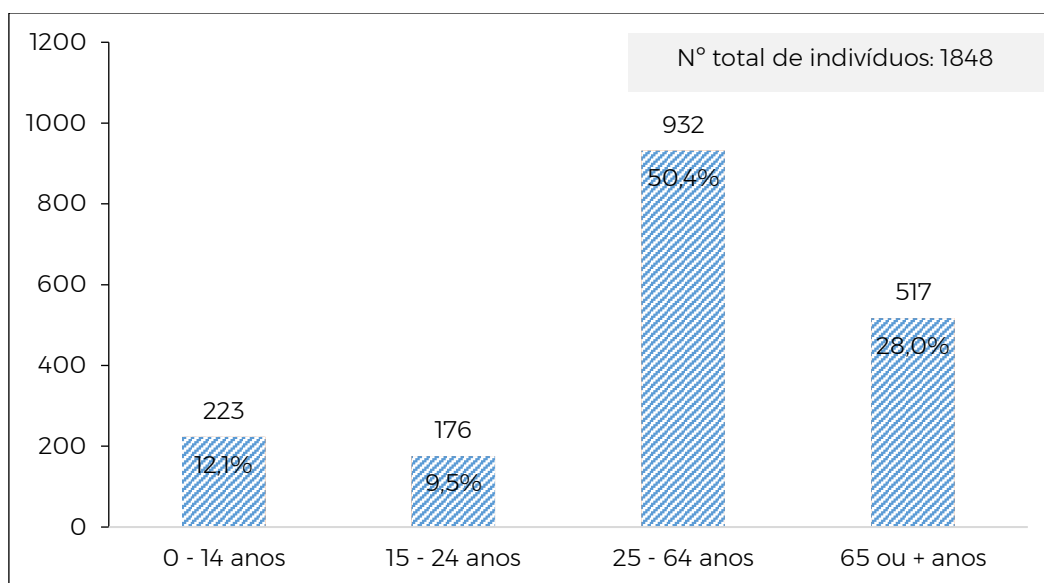
Quadro 11- Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia de Valongo do Vouga

Indicador	Ano		Variação		Dinâmica
	2011	2021	Absoluta	%	
População Residente	4.877	4.637	-240	-4,92	↓
Densidade Populacional (h/Km²)	112,37	106,84	-5,33	-	↓
Alojamentos Familiares Clássicos	2.155	2.186	31	1,44	↑
Nº de Edifícios	2.051	2.079	28	1,37	↑
Sem necessidade de reparação	1.439	1.121	-318	-22,1	↓
Com necessidade de reparação	612	958	346	56,5	↓
Reparações ligeiras	373	537	164	44,0	↓
Reparações médias	143	275	132	92,3	↓
Reparações profundas	96	146	50	52,1	↓
Taxa de Desemprego	10,56	5,03	-5,5	-	↑
Taxa de Analfabetismo	4,84	3,07	-1,8	-	↑
População Empregada	2.042	2.056	14	0,7	↑
Primário	19	22	3	15,8	↑
Secundário	1.015	946	-69	-6,8	↓
Terciário Social	337	415	78	23,1	↑
Terciário Económico	671	673	2	0,3	↑

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

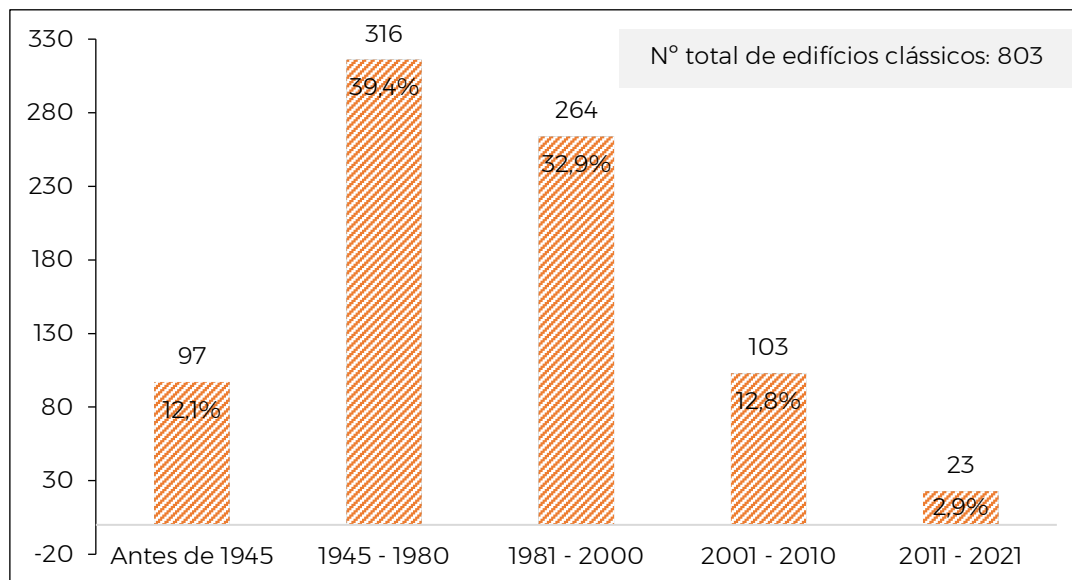
Para a elaboração da ORU de Arrancada é importante ter em consideração as dinâmicas evolutivas que caracterizam este território e a realidade local possibilitada pelo trabalho de campo desenvolvido. Neste sentido, apresenta-se seguidamente um diagnóstico contendo os principais dados relativos à ARU de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

Gráfico 3 – Indivíduos por Faixa Etária na ARU de Arrancada



Total de Agregados Domésticos Privados da ARU de Arrancada			675
	Nº de agregados domésticos privados com 1 ou 2 pessoas	330	(48,9%)
	Nº de agregados domésticos privados com 3 ou mais pessoas	345	(51,1%)

Gráfico 4 - Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Arrancada



Quadro 12 - Edificado e Alojamentos da ARU de Arrancada

Indicadores da ARU	2021	%
Nº de Edifícios Clássicos	803	100,0
Nº de edifícios com 1 ou 2 pisos	774	96,4
Nº de edifícios com 3 ou mais pisos	29	3,6
Nº de edifícios com necessidades de reparação	473	58,9
Nº de Alojamentos Total	856	100,0
Nº de Alojamentos Familiares	855	100,0
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual	675	78,9
Nº de alojamentos familiares clássicos vagos ou de residência secundária	180	21,1
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual acessíveis a cadeira de rodas	352	52,1
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual com estacionamento	507	75,1
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes	528	78,2
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual arrendados	107	15,9

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

A ARU de Arrancada conta com uma dimensão de 160,43ha.

Figura 9 - Delimitação da ARU de Arrancada

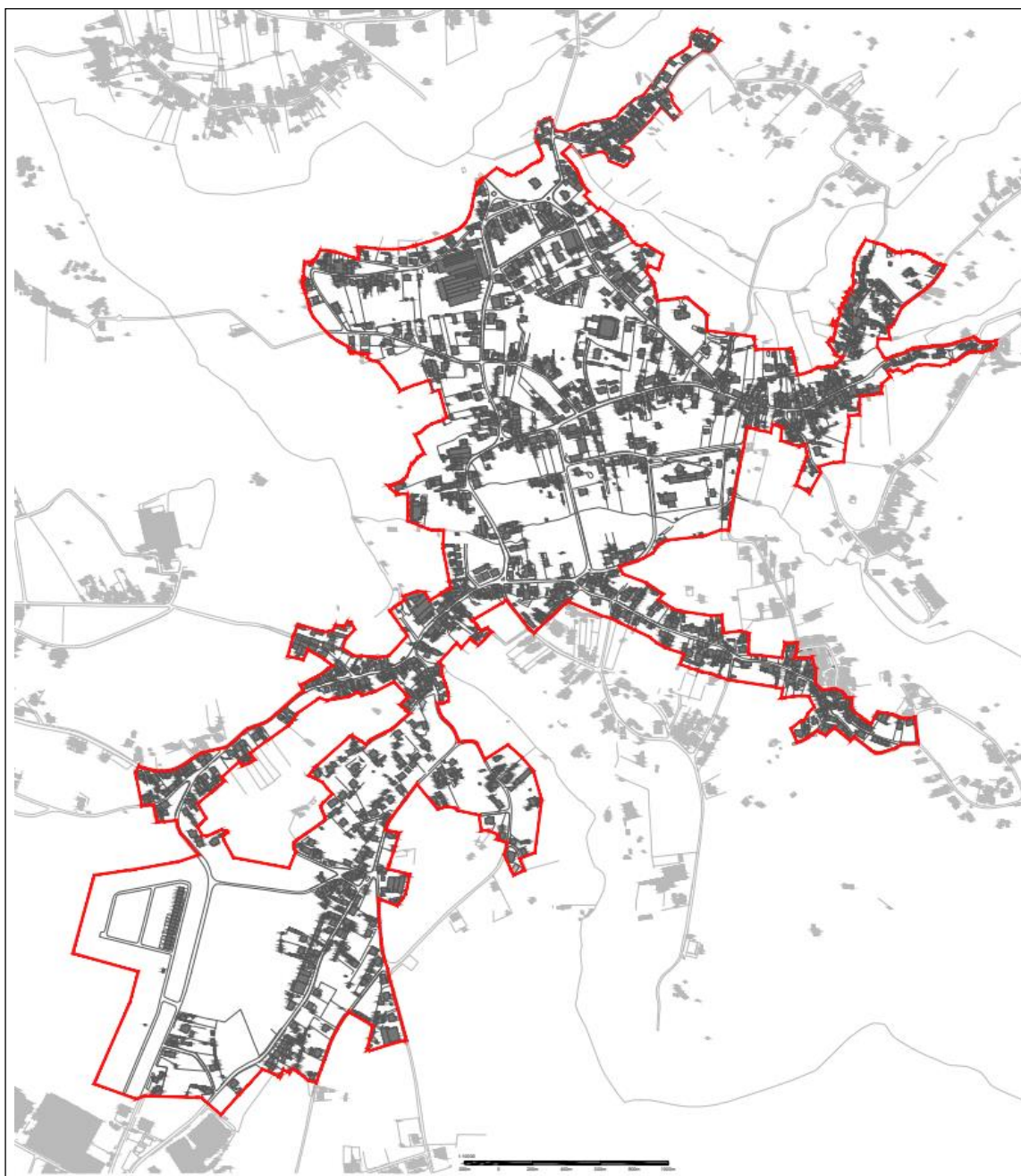


Figura 10 – Mosaico de imagens da ARU de Arrancada



4.2.2. Diagnóstico Territorial

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

Em verdade, a ARU de Arrancada, com toda a sua extensão e oferta de serviços de utilização coletiva e também da realidade presente ao nível de estabelecimentos comerciais, tem dificuldade em demonstrar uma identidade e polaridades que marquem a sua importante dinâmica e até nível superior na rede de Lugares do Concelho. A este perfil de hierarquia superior, junta-se ainda, ao longo do território, a existência de património construído interessante, felizmente com níveis de conservação elevados em muitas das unidades edificadas.

Há, pois, condições endógenas para regenerar Arrancada e induzir a este território um papel ainda mais determinante.

Sendo um lugar central da Freguesia de Valongo do Vouga, importa sedimentar esta centralidade e aproveitar o processo de reabilitação urbana para garantir uma maior qualidade de ambiente urbano.

Consolidar a malha, marcar uma rede de maiores ou menores centralidades e requalificar fortemente a sua estrutura são premissas a considerar.

De relevar é ainda a posição geográfica de Arrancada, inserida num contexto de alguma densidade no topo norte do Concelho de Águeda, e em proximidade a outros contextos urbanos que criam um núcleo de concentração de população, de robustez económica e de prestação de serviços à comunidade interessante. Acresce o facto do perfil que Arrancada tem também de articulação entre a área mais bem servida por acessibilidade do Concelho – a envolvente do IC2 –, com a sua área mais interior de territórios com maior perda de dinâmicas.

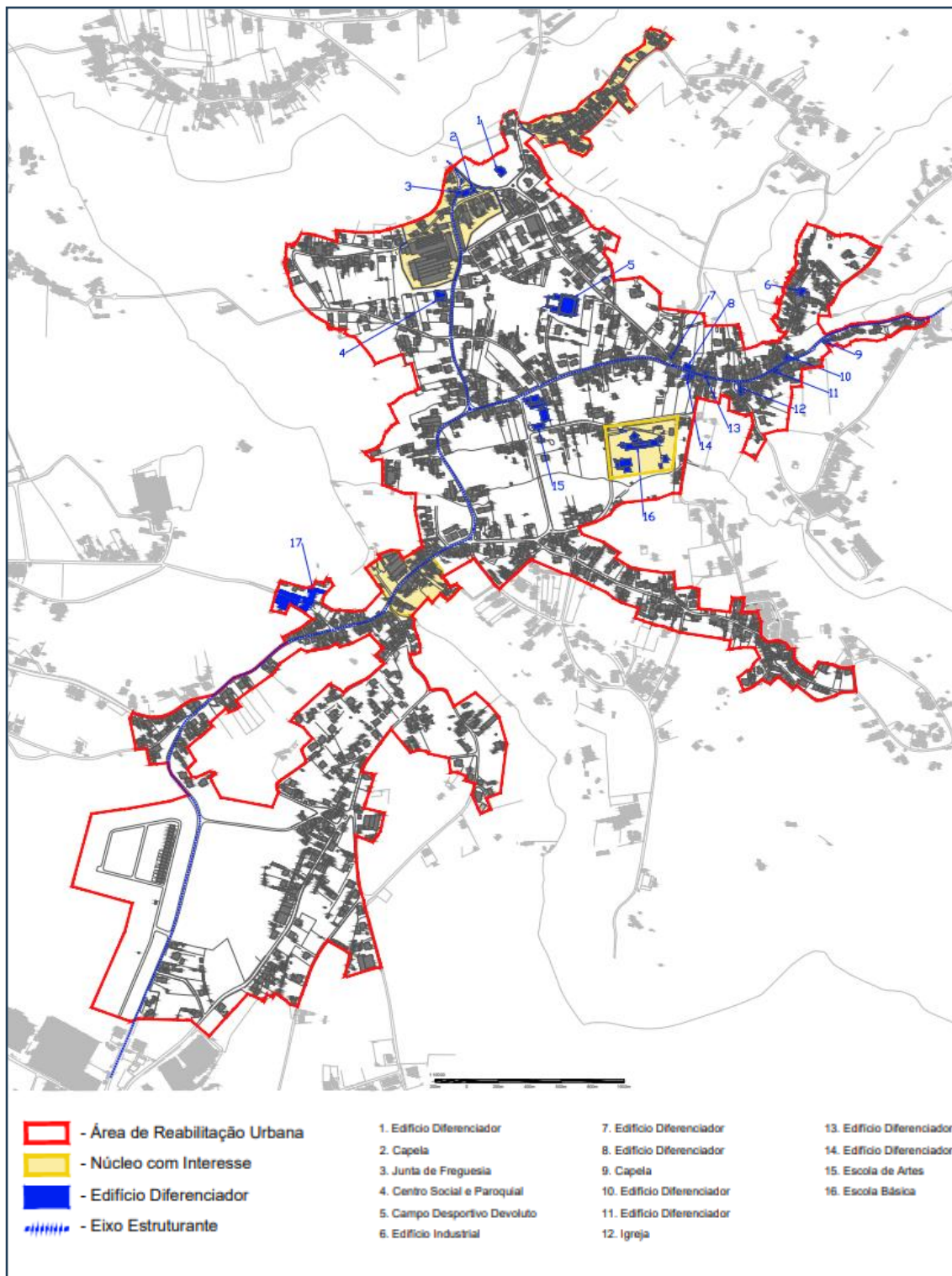
Arrancada assenta numa estrutura central sustentada por uma malha urbana com alguma coesão e articulada com uma ramificação de caminhos e vias de tráfego mais intensivo. É neste tecido que se concentram serviços coletivos, públicos e privados, e também alguma oferta comercial.

Desde logo, mais a norte, a Junta de Freguesia, a Casa do Povo e o Posto da GNR. Numa zona mais a sul, as Escolas Básicas do 1º, 2º e 3º Ciclos, uma IPSS, a Residência Autónoma “Os Pioneiros”, a Capela de S. Miguel diretamente ligada ao Parque de Lazer da Boiça, e a maior concentração de unidades de comércio que consolidam, em conjunto, o centro da ARU de Arrancada.

Deste núcleo, para sudeste e para sudoeste são bem notórios dois eixos viários que realizam a extensão do núcleo central de Arrancada até outros lugares, designadamente à Capela das Preces onde se acede através da Rua Padre Celestino Almeida Branco e, através do eixo das ruas das Figuras Populares e dos Bacelinhos, à Aguieira, onde a Aguieira Velha é o limite.

Uma situação de evidência de degradação física e de necessidade e de intervenção, visa o setor nordeste da ARU, na zona envolvente à Rua do Paço.

Figura 11 – Diagnóstico Territorial da ARU de Arrancada



De salientar a existência de diversas edificações de boa qualidade arquitetónica, umas em melhor estado e outras menos bem conservadas, mas também as muitas situações de falta de uso que caracterizam muitos dos edifícios desta ARU, o que há que tornear. De realçar o edifício e propriedade que limita a norte a ARU, com frente para as ruas de Leandro Martins, do Espírito Santo e da Ponte do Rio Marnel, bem como a Quinta da Agueira que tem frentes para as ruas dos Bacelinhos e do Visconde da Agueira.

Na área a nascente da Agueira Velha, até um limite realizado pela Rua da Cumeada e preservando-se espaço verde interessante existente, o território necessita de maior consolidação e articulação com as áreas mais centrais e urbanas.

Fora da ARU, o território perde coesão, passa a haver apenas uma ocupação ao longo de vias de atravessamento e com muitos e grandes vazios entre propriedades e a edificabilidade é mais recente.

Importa ainda sublinhar que Arrancada e a sua envolvente fisicamente estruturada, demonstram uma dinâmica que justifica uma significativa ação dedicada ao espaço público, o qual carece de uma forte intervenção.

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 de Arrancada (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 de natureza sistemática de Arrancada.

Quadro 13 - Análise SWOT da ARU de Arrancada

PONTES FORTES	PONTES FRACOS
• Localização geoestratégica no concelho • Dinamismo económico e social • Identidade e alguma centralidade física • Património com valor arquitetónico • Existência de um conjunto significativo de equipamentos de uso público	• Extensão e dispersão do tecido urbano • Escassez de oferta de habitações de qualidade e os custos acessíveis para casais jovens • Situação crítica derivada ao tráfego de atravessamento

OPORTUNIDADES	AMEAÇAS
• Potencial de atração/fixação de população • Capacidade económica e comercial • Existência de imóveis devolutos • Promoção de projetos de requalificação do edificado • Reforço da diversidade do tecido económico • Aposta na requalificação do ambiente urbano	• Perda de vitalidade demográfica no interior do concelho com consequente abandono e degradação do edificado • Dificuldades no investimento na reabilitação urbana no atual contexto económico, designadamente na articulação entre investimento público e privado • Aposta na 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 de Arrancada.

4.2.3. Modelo Territorial

Tendo em consideração a perceção do território da ARU de Arrancada e a análise 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.

Em Arrancada necessita-se de uma melhor organização do território realizada a partir da definição de um verdadeiro eixo estruturante. É nisso que assenta o modelo que aqui se propõe, usando para tal a rede viária atual, designadamente o eixo constituído, de norte para sul pela Rua Dr António Pereira Vidal Xavier, a Rua das Figuras Populares e a Rua Bacelinhos, assim ligando o polo pontuado pela sede da Junta de Freguesia, Biblioteca e Capela do Divino Espírito Santo e o polo do Parque da Boiça e Capela de S Miguel. Transversalmente a este eixo, um outro, sustentado na Rua do Rossio e na Rua Eduardo Silva Bastos.

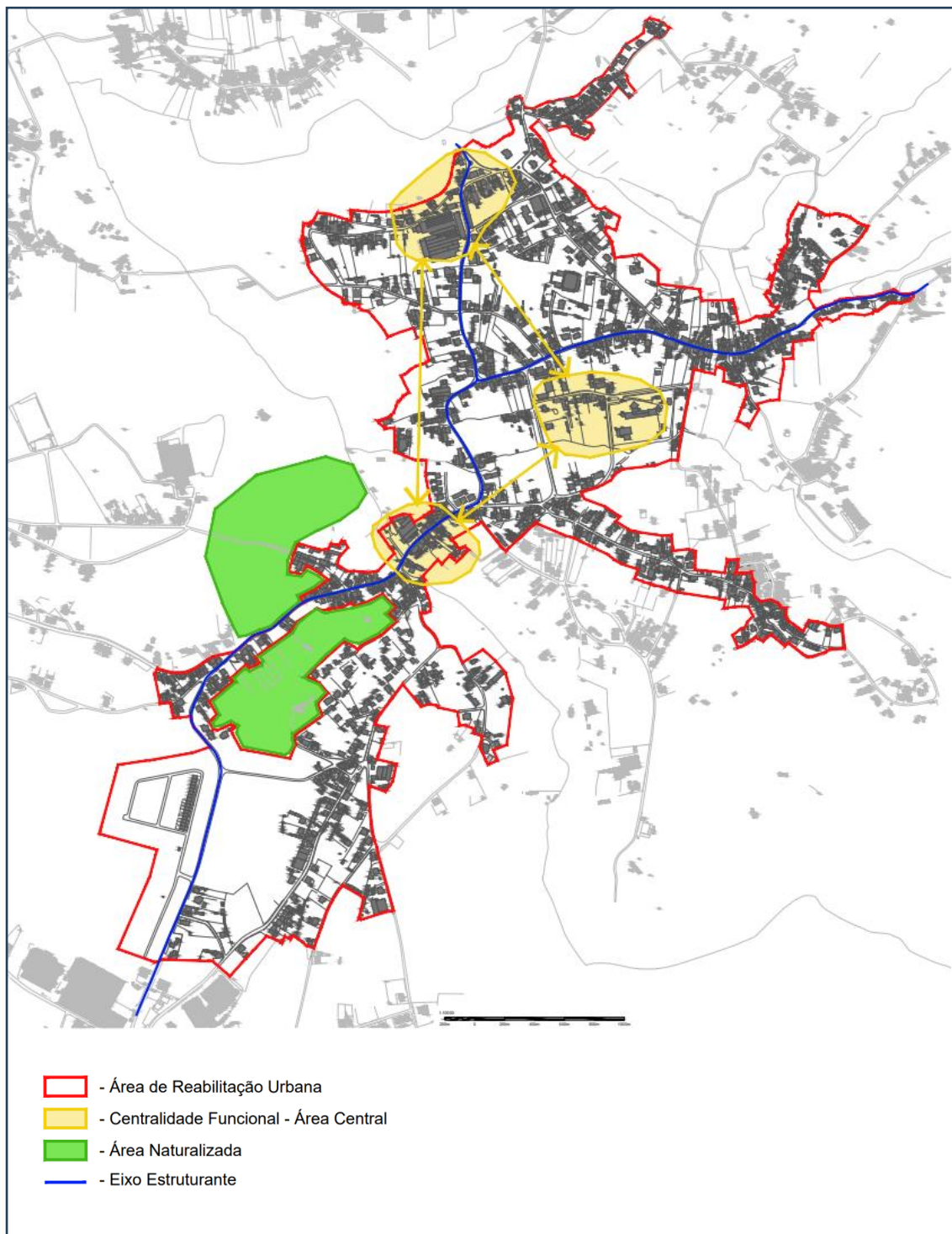
Este eixo deve ser assumido pelo desenho urbano do seu espaço, organização do tráfego e criação de condições de uso por modos de transporte suaves e percursos pedonais.

Num outro nível de abordagem, toda a envolvente à Junta de Freguesia e à Casa do Povo, com limite a sul na Rua da Casa do Povo, poderia ser redesenhada e requalificada aí se criando a praça que falta a Arrancada; esta situação implica uma reorganização da circulação automóvel e uma regulação dos acessos aos edifícios existentes com frente para a Rua do Espírito Santo, mas que podem ser acedidos pelo seu tardoz. O outlet Lanidor, assim designado, pode, se potenciado e, quiçá, reconvertido, ser um espaço âncora funcional para esta transformação através de um Plano de Pormenor, provavelmente.

Valorizar o Parque da Boiça, ampliá-lo se possível, e promover uma qualificação urbana da zona envolvente da Capela de S Miguel, revitalizando também o edifício imediatamente a nordeste, garante a geração de uma outra centralidade na ARU de Arrancada.

Uma terceira polaridade pode surgir através da dignificação do quarteirão fronteiro ao conjunto escolar existente na Rua Profª D. Beatriz Moura. Isso é possível, alargando-se, a via e promovendo o seu desenho urbano, gerando estacionamento e espaços de estar em complemento das Escolas. E, por outro lado, estendendo esta ação para poente, alavancando a urbanização de todo o território expectante do quarteirão que se afirma como um vazio e, por reflexo, da reabilitação do edificado existente.

Figura 12 – Modelo Territorial da ARU de Arrancada



4.2.4. Eixos Estratégicos e Objetivos

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

Eixo Estratégico I (EE1) – Intervir no Edificado

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

- Apostar na reabilitação do edificado antigo adaptável às novas exigências e formas de uso;
- Apoiar a construção nova em situações estruturantes de coesão urbana e de evidência de existir um contributo para a reabilitação urbana;
- 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:

- Apostar na reorganização e requalificação territorial a partir do desenho dos vazios urbanos em localizações estratégicas;
- Regular a ocupação do solo;
- Gerar espaço público de amarração do território;
- Contribuir para o desenvolvimento dos espaços públicos com elevados padrões de qualidade;
- Requalificar os arruamentos, largos e espaços verdes.

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

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

- Reduzir a pressão do tráfego viário e, consequentemente, melhorar a circulação e qualidade de vida;
- Criar condições para qualificar a estrutura viária, promovendo assim a organização do território físico e funcional;
- 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 aproveitando recursos naturais disponíveis e na qualificação do tecido urbano em geral;
- 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 o Território Tecnológico

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

- Apostar na infraestruturação que leve à existência de sistema *wi-fi* no Concelho (onde se inclui a ARU), 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.

4.2.5. Programa de Ação

4.2.5.1. Breve Apresentação

O Programa de Ação que seguidamente se define para a Operação de Reabilitação Urbana Sistemática a empreender na ARU de Arrancada 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 de Arrancada.

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 urbana 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 de Arrancada é significativa e as propostas ambiciosas, a territorialização das ações assenta na definição de áreas prioritárias que fomentam a organização e qualificação do território em geral.

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 de Arrancada.

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 de Arrancada.

4.2.5.2. 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 projetos a desenvolver.

Eixo Estratégico I (EE1) – Intervir no Edificado

PROJETOS DE CURTO-MÉDIO PRAZO

1. Criação do Programa Municipal de Apoio à Requalificação e à Eficiência Energética do Edificado
2. Requalificação e reconversão do edifício do outlet da Lanidor
3. Requalificação e reconversão do edifício a nordeste da Capela de S Miguel

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

PROJETOS DE CURTO-MÉDIO PRAZO

4. Requalificação de Espaços Exteriores do Centro Cívico de Arrancada do Vouga
5. Reestruturação da área envolvente do edifício da Junta de Freguesia
6. Requalificação da envolvente da Capela S Miguel
7. Reestruturação e requalificação da Rua Profª D. Beatriz Moura
8. Desenvolver o Plano de Pormenor do território compreendido entre a Rua do Espírito Santo e a Rua da Casa do Povo
9. Desenvolver o Plano de Pormenor do território do quarteirão fronteiro ao Conjunto das Escolas

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

PROJETOS DE CURTO-MÉDIO PRAZO

10. beÁgueda – expansão da rede de bikesharing
11. Requalificação e adaptação do eixo da Rua Dr António Pereira Vidal Xavier, a Rua das Figuras Populares e a Rua Bacelinhos, integrando uma ciclovía
12. Requalificação e adaptação do eixo da Rua do Rossio e na Rua Eduardo Silva Bastos, integrando uma ciclovía

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

PROJETOS DE LONGO PRAZO

13. Promover a requalificação e ampliação do Parque da Boiça

Eixo Estratégico V (EE5) – Promover o Território Tecnológico

PROJETOS DE CURTO-MÉDIO PRAZO

14. Hotspot CMA – alargamento da rede *wi-fi*

4.2.5.3. Calendário e Estimativa de Investimento Geral

Quadro 14 – Estimativa de Investimento Geral para a ORU de Arrancada

EIXO ESTRATÉGICO / PROJETO / AÇÃO		CALENDÁRIO			ESTIMATIVA DE INVESTIMENTO
		2024 / 27	2028 / 33	2034 / 38	
Eixo Estratégico I (EE1) – Intervir no edificado					
Projeto 1	Criação do Programa Municipal de Apoio à Requalificação e à Eficiência Energética do Edificado (€10.00 por edifício)	•	•		2.874.000,00 €
Projeto 2	Requalificação e reconversão do edifício do outlet da Lanidor		•		10.000.000,00 €
Projeto 3	Requalificação e reconversão do edifício a nordeste da Capela de S Miguel		•		4.500.000,00 €
Eixo Estratégico II (EE2) – Qualificar o Espaço Público e Promover a Qualidade do Ambiente Urbano					
Projeto 4	Requalificação de Espaços Exteriores do Centro Cívico de Arrancada do Vouga	•			530.000,00 €
Projeto 5	Reestruturação da área envolvente do edifício da Junta de Freguesia		•		250.000,00 €
Projeto 6	Requalificação da envolvente da Capela S Miguel		•		500.000,00 €
Projeto 7	Reestruturação e requalificação da Rua Profª D. Beatriz Moura		•		200.000,00 €
Projeto 8	Desenvolver o Plano de Pormenor do território compreendido entre a Rua do Espírito Santo e a Rua da Casa do Povo		•		20.000,00 €
Projeto 9	Desenvolver o Plano de Pormenor do território do quarteirão fronteiro ao Conjunto das Escolas		•		50.000,00 €
Eixo Estratégico III (EE3) – Organizar e Qualificar as Acessibilidades e Fomentar a Mobilidade Sustentável e Segura					
Projeto 10	beÁgueda – expansão da rede de bikesharing	•			30.000,00 €
Projeto 11	Requalificação e adaptação do eixo da Rua Dr António Pereira Vidal Xavier, a Rua das Figuras Populares e a Rua Bacelinhos, integrando uma ciclovia		•		1.500.000,00 €
Projeto 12	Requalificação e adaptação do eixo da Rua do Rossio e na Rua Eduardo Silva Bastos, integrando uma ciclovia		•		500.000,00 €

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

Projeto 13	Promover a requalificação e ampliação do Parque da Boiça	•	2.000.000,00 €
-------------------	--	---	----------------

Eixo Estratégico V (EE5) – Promover o Território Tecnológico

Projeto 14	Hotspot CMA – alargamento da rede <i>wi-fi</i>	•	20.000,00 €
-------------------	--	---	-------------

TOTAL DE INVESTIMENTO

22.974.000,00 €

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 em Arrancada 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 3,5€. Ou seja, que cada euro de investimento público venha a gerar 3,5€ de investimento privado.

Nesse contexto, prevê-se um investimento privado na ARU de Arrancada de cerca de €80.000.000,00 (oitenta milhões de euros) nos próximos 15 anos.