

4.6. ORU DE BARRÔ (ARU 19)

4.6.1. Apresentação e Caracterização da ARU

A ARU de Barrô insere-se no espaço territorial da Freguesia de Barrô e Aguada de Baixo, 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.

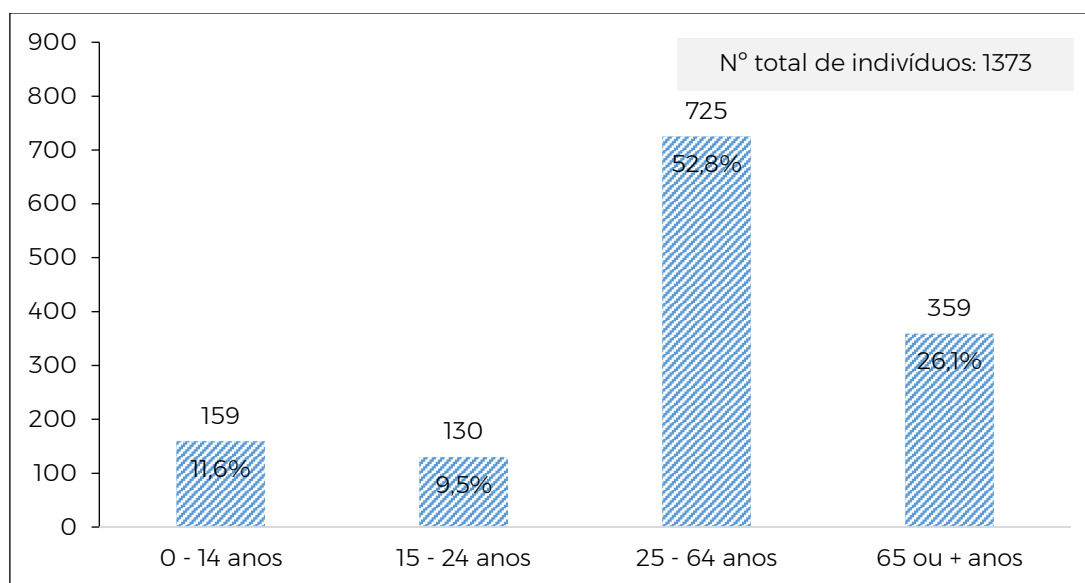
Quadro 27 - Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia de Barrô e Aguada de Baixo

Indicador	Ano		Variação		Dinâmica
	2011	2021	Absoluta	%	
População Residente	3.209	3.088	-121	-3,77	↓
Densidade Populacional (h/Km²)	314,92	303,04	-11,88	-	↓
Alojamentos Familiares Clássicos	1.462	1.503	41	2,80	↑
Nº de Edifícios	1.358	1.386	28	2,06	↑
Sem necessidade de reparação	960	834	-126	-13,13	↓
Com necessidade de reparação	398	552	154	38,69	↓
Reparações ligeiras	255	326	71	27,84	↓
Reparações médias	100	160	60	60,0	↓
Reparações profundas	43	66	23	53,49	↓
Taxa de Desemprego	11,78	4,14	-7,64	-	↑
Taxa de Analfabetismo	6,19	4,30	-1,89	-	↑
População Empregada	1.423	1.391	-32	-2,25	↓
Primário	22	13	-9	-40,91	↓
Secundário	762	763	1	0,13	↑
Terciário Social	205	207	2	0,98	↑
Terciário Económico	434	408	-26	-5,99	↓

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

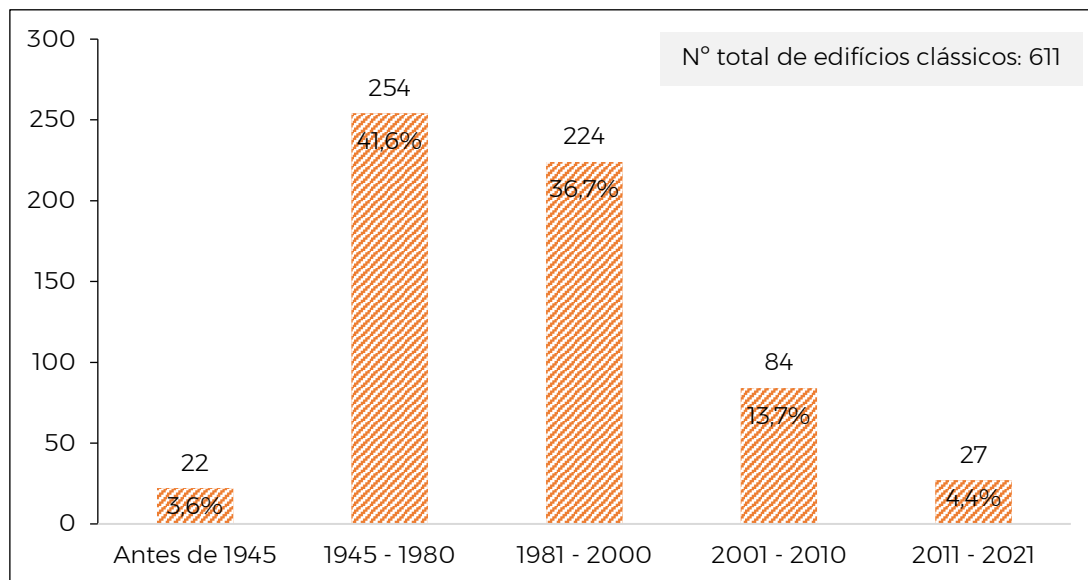
Para a elaboração da ORU de Barrô é importante ter em consideração as dinâmicas evolutivas que caracterizam este território e a realidade local possibilitada pelo trabalho de campo desenvolvido. Neste sentido, apresenta-se seguidamente um diagnóstico contendo os principais dados relativos à ARU de Barrô.

Gráfico 11 – Indivíduos por Faixa Etária na ARU de Barrô



Total de Agregados Domésticos Privados da ARU de Borralha			538
	Nº de agregados domésticos privados com 1 ou 2 pessoas	292	(54,3%)
	Nº de agregados domésticos privados com 3 ou mais pessoas	246	(45,7%)

Gráfico 12 - Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Barrô



Quadro 28 - Edificado e Alojamentos da ARU de Barrô

Indicadores da ARU	2021	%
Nº de Edifícios Clássicos	611	100,0
Nº de edifícios com 1 ou 2 pisos	565	92,5
Nº de edifícios com 3 ou mais pisos	46	7,5
Nº de edifícios com necessidades de reparação	251	41,1
Nº de Alojamentos Total	673	100,0
Nº de Alojamentos Familiares	673	100,0
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual	537	79,8
Nº de alojamentos familiares clássicos vagos ou de residência secundária	135	20,1
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual acessíveis a cadeira de rodas	257	47,9
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual com estacionamento	427	79,5
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes	414	77,1
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual arrendados	83	15,5

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

A ARU de Barrô conta com uma dimensão de 122,64 ha. Desta área total, 23,30 ha faziam parte da delimitação inicial.

Figura 25 – Delimitação da ARU de Barrô

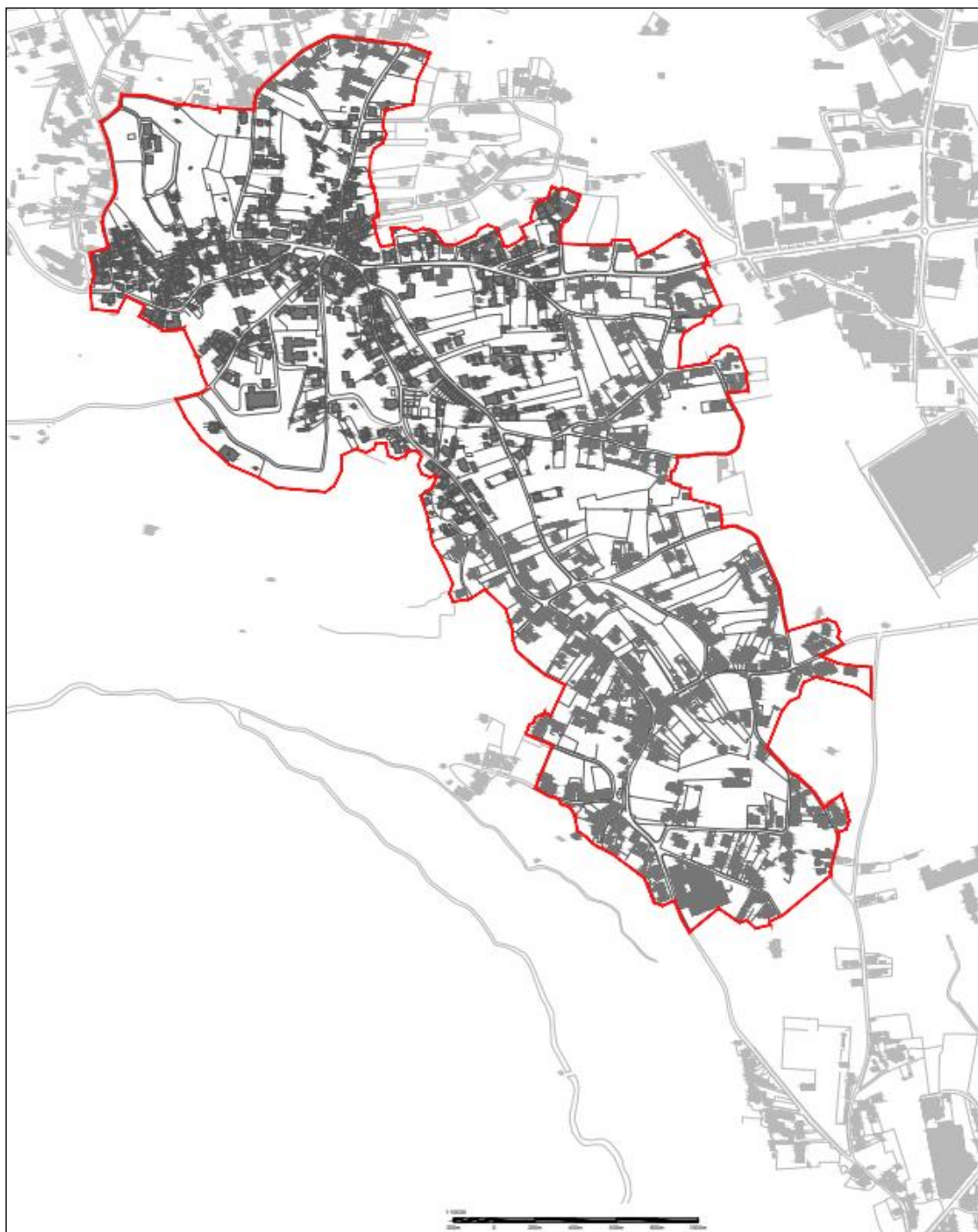


Figura 26- Mosaico de imagens da ARU de Barrô



4.6.2. Diagnóstico Territorial

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

A ARU de Barrô apresenta uma centralidade muito evidente no Largo Dr. António Breda, de onde irradiam diversas vias que estruturam o território de maior ou menor densidade, coesão e antiguidade. O quarteirão delimitado pelas Rua Barrocos, Rua das Quintas e Rua do Campo é a extensão natural da centralidade, onde se concentram os equipamentos de construção mais recente.

É no Largo Dr. António Breda que se apostou mais, até agora, na qualificação do espaço urbano, contando este com partes da sua superfície ajardinadas.

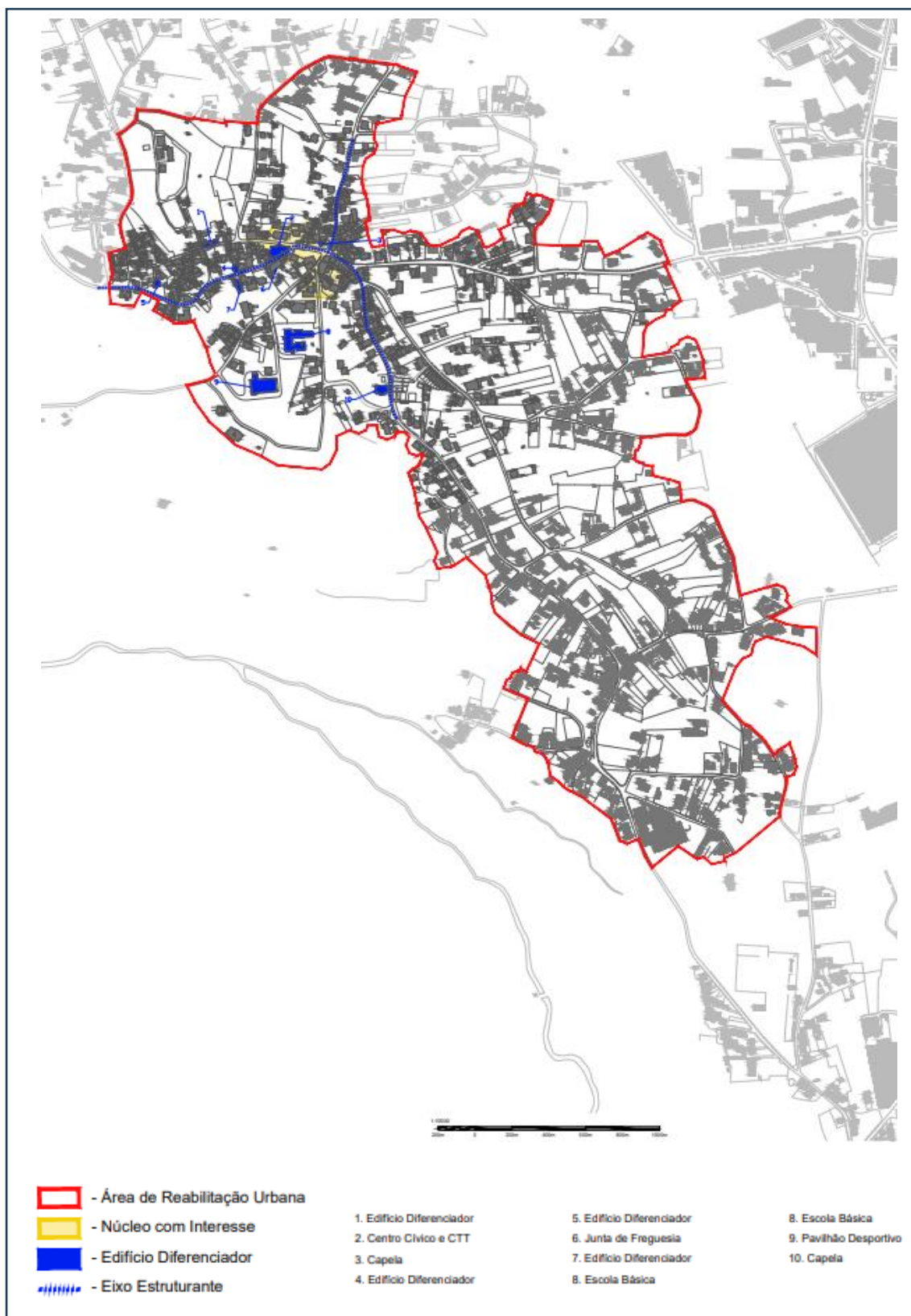
É neste território ainda com alguns vazios e expectante, que se localiza um conjunto de equipamentos e serviços públicos e privados – sede da Junta de Freguesia, Capela, Posto dos CTT, agência bancária e muitos estabelecimentos comerciais, assim como outros equipamentos de utilização coletiva, como o Jardim de Infância, as Escolas Básicas, o Pavilhão Gimnodesportivo. De forma algo mais isolada, mais a sul, surgem a Igreja e o Cemitério.

A norte do Largo, de estrutura muito orgânica e dispersa que emana da estrutura rural antiga, surge uma zona habitacional de edifícios unifamiliares, muitos deles recentes, mas entre os quais existem algumas habitações ainda de caráter rural que se reabilitadas fisicamente cumprem ainda bem a sua função e permitem a manutenção das famílias aí residentes ou permitem atrair outras para esta área.

A rede viária que é a base da estrutura urbana da ARU de Barrô não apresenta, com algumas exceções e, em especial, na proximidade do Largo Dr. António Breda, qualificação, definindo espaço de circulação pedonal e de estacionamento, acontecendo este de forma aleatória o que deveria ser alterado.

Para além da área mais central, a ruralidade prevalece e a ocupação de parcelas dá-se ao longo das vias, de modo disperso, desalinhada e à base, principalmente, de habitações unifamiliares com horta em seu redor.

Figura 27 – Diagnóstico Territorial da ARU de Barrô



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 Barrô (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 de Barrô.

Quadro 29 - Análise SWOT da ARU de Barrô

PONTES FORTES	PONTES FRACOS
• Boa acessibilidade a partir do IC2 • Dinamismo económico com base na Zona Industrial • Existência de um conjunto significativo de equipamentos públicos com qualidade	• Extensão e dispersão do tecido urbano • Necessidade de maior coesão do tecido urbano • Escassez de oferta de habitações de qualidade e a custos acessíveis para casais jovens • Inexistência de um mercado de arrendamento ajustado ao poder de compra dos mais jovens
OPORTUNIDADES	AMEAÇAS
• Potencial de atracção/fixação de população devido à existência de emprego • Existência de imóveis devolutos com localização privilegiada e suscetíveis de aproveitamento • Capitalização dos investimentos realizados na regeneração urbana para dinamizar o investimento na reabilitação do edificado privado	• Perda de vitalidade demográfica • Dificuldades no investimento na reabilitação urbana no atual contexto económico, designadamente na articulação entre investimento público e privado • Alguma 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 Barrô.

4.6.3. Modelo Territorial

Tendo em consideração a perceção do território da ARU de Barrô 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.

Barrô pode ser o polo sul estruturante do concelho, havendo, para tal, que assumir uma relação física e funcional clara e mais fácil para com a Zona Industrial que necessita, também, de um plano e de um programa de requalificação do espaço público e ordenamento e regulação da imagem e implantação do edificado, transformando-o num verdadeiro Parque Empresarial.

Um Modelo Territorial para a ARU de Barrô deve assentar, ao que se julga, no reforço e potenciação da sua centralidade já existente em volta do Largo Dr. António Breda. Aí se concentram equipamentos, serviços e unidades comerciais, aí se deve fomentar que se concentrem outro tipo de atividades do género terciário. No entanto, o *mix* com a função residencial é crucial para garantir coesão e equilíbrio para se atingir o objetivo da reabilitação urbana.

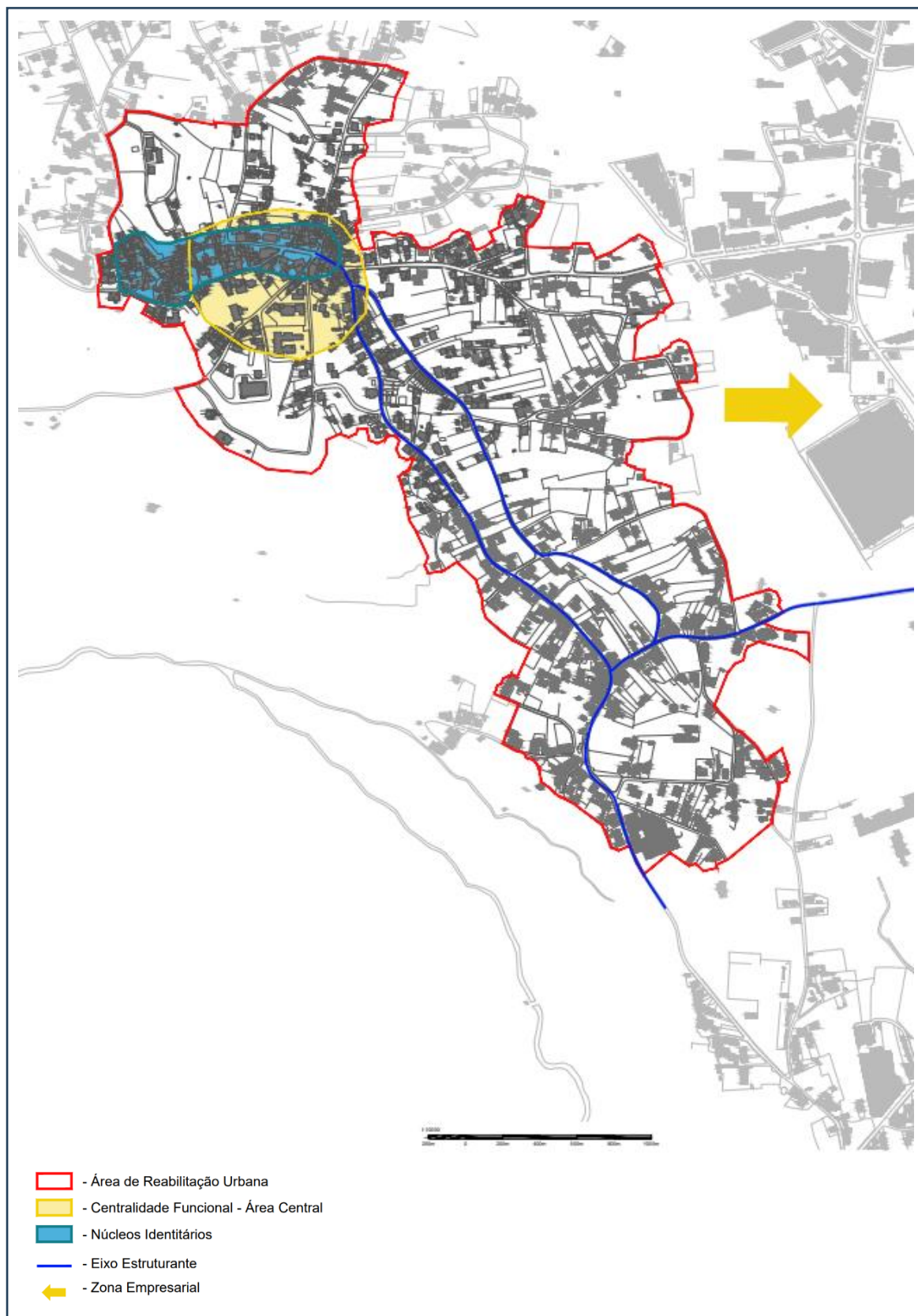
Para tal, aproveitando as referências pré-existentes, os quarteirões que envolvem o quarteirão já de serviços, respetivamente, delimitados pela Rua Dr. Mateus Barbas e Rua Dr. Matheus Pereira Pinto e pela Rua Barrocos, Rua Adro-Abarca e Rua Dr. Manfredo Nunes Roque serão o território em causa para consolidar um centro da ARU de Barrô. Nesta mancha alargada deverá continuar-se a gerar áreas de procura pública, envolvendo todas essas atividades com espaços não construídos, de estar e lazer, verdes e capazes de garantir qualidade de ambiente urbano do centro; também para aqui, especial atenção há-de haver para a estrutura viária que poderá ter vantagem em assentar numa preferência para os modos leves de transporte e para os sentidos únicos de circulação automóvel a acontecer em vias partilhadas.

Para sul, ao longo da Rua das Terças, da Rua Arrota do Velho de Baixo e da Rua Principal do Carquejo, é admissível uma ação de reabilitação urbana destinada a promover a intervenção física em muitos edifícios disso necessitados, e a dar coesão e compacidade ao território onde surgem novas edificações e onde a ocupação é dispersa, consolidando-se uma melhor interligação com a Zona Industrial. Este espaço de atividades económicas e de emprego, gera, naturalmente, um potencial grande de investimento em habitação unifamiliar e multifamiliar, em serviços e em comércio, mas para o que haverá que planear e estruturar o uso do solo.

É fundamental apostar na rede viária no contexto da ARU, isto até para além do já referido para o núcleo, pois a ligação evidente ao IC2 e à Zona Industrial, passa por esta aposta.

Importante, em termos ambientais, de saúde pública e de mobilidade, será também a criação de um circuito de ciclovia entre a área do núcleo central junto ao Largo Dr. António Breda e deste para sul, pelas ruas Dr. Manfredo Nunes Roque, Principal do Carquejo e das Terças, o que perfaz a ligação entre o centro e a Zona Industrial.

Figura 28 – Modelo Territorial da ARU de Barrô



4.6.4. Eixos Estratégicos e Objetivos

Depois de elaborada a caracterização, o diagnóstico e o modelo territorial, o desenvolvimento e revitalização da ARU de Recardães 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 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 a consolidar e em descontínuos de frente 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;
- Planear a estruturação e coesão física de espaços urbanos que contribuam para a regeneração urbana, equilíbrio funcional e melhoria da imagem da cidade.

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 e espaços verdes;
- Promover a modernização das infraestruturas e melhoria do mobiliário urbano.

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:

- Criar condições de qualificação da malha viária central para 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;
- Estruturar um sistema de verde contínuo no centro;
- 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.

4.6.5. Programa de Ação

4.6.5.1. Breve Apresentação

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

Os alicerces que suportam o Programa prendem-se com o objetivo da criação e integração de alavancas que estimulem a reabilitação, revitalização 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 a vivência urbanas aliadas 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 Barrô 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 Barrô.

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 Barrô.

4.6.5.2. 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. Construção da Unidade de Saúde de Barrô
2. Criação do Programa Municipal de Apoio à Requalificação e à Eficiência Energética do Edificado

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

PROJETOS DE CURTO-MÉDIO PRAZO

3. Requalificação da Zona Central de Barrô

PROJETOS DE LONGO PRAZO

4. Estruturação da centralidade alargada ao nível do espaço público do quarteirão delimitado pela Rua Barrocos, pela Rua das Quintas e pela Rua do Campo

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

PROJETOS DE CURTO-MÉDIO PRAZO

5. beÁgueda – expansão da rede de bikesharing

PROJETOS DE LONGO PRAZO

6. Requalificação do sistema viário do núcleo central com perfil de usos partilhados e inclusão de ciclovias, na Rua Dr. Mateus Barbas, Rua Dr. Matheus Pereira Pinto, Rua Barrocos, Rua Adro-Abarca, Rua Dr. Manfredo Nunes Roque, Rua das Quintas e Rua do Campo
7. Reestruturação da rede viária na ligação ao IC2 e à Zona Industrial, designadamente Rua Principal do Carqueijo, Rua das Terças e Rua Porto da Moita
8. Criação de um circuito de ciclovias entre a área do núcleo central junto ao Largo Dr. António Breda e através da Dr. Manfredo Nunes Roque, Rua Principal do Carqueijo, Rua das Terças, Rua Arrota do Velho de Baixo e Rua Porto da Moita

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

PROJETOS DE CURTO-MÉDIO PRAZO

9. Erradicação e controlo de espécies invasoras prioritárias e renaturalização das margens do rio Cértima

Eixo Estratégico V (EE5) – Promover o Território Tecnológico

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

4.6.5.3. Calendário e Estimativa de Investimento Geral

Quadro 30 – Estimativa de Investimento Geral para a ORU de Barrô

EIXO ESTRATÉGICO / PROJETO / AÇÃO		CALENDÁRIO			ESTIMATIVA DE INVESTIMENTO
		2024 / 27	2028 / 33	2034 / 38	
Eixo Estratégico I (EE1) – Intervir no Edificado					
Projeto 1	Construção da Unidade de Saúde de Barrô	•			795.000,00 €
Projeto 2	Criação do Programa Municipal de Apoio à Requalificação e à Eficiência Energética do Edificado (€10.00 por edifício)	•	•		1.656.000,00 €
Eixo Estratégico II (EE2) – Qualificar o Espaço Público e Promover a Qualidade do Ambiente Urbano					
Projeto 3	Requalificação da Zona Central de Barrô	•			250.000,00 €
Projeto 4	Estruturação da centralidade alargada ao nível do espaço público do quarteirão delimitado pela Rua Barrocos, pela Rua das Quintas e pela Rua do Campo			•	500.000 ,00€
Eixo Estratégico III (EE3) – Organizar e Qualificar as Acessibilidades e Fomentar a Mobilidade Sustentável e Seguro					
Projeto 5	beÁgueda – expansão da rede de bikesharing	•			30.000,00 €
Projeto 6	Requalificação do sistema viário do núcleo central com perfil de usos partilhados e inclusão de ciclovias, na Rua Dr. Mateus Barbas, Rua Dr. Matheus Pereira Pinto, Rua Barrocos, Rua Adro-Abarca, Rua Dr. Manfredo Nunes Roque, Rua das Quintas e Rua do Campo		•	•	1.360.000,00 €
Projeto 7	Reestruturação da rede viária na ligação ao IC2 e à Zona Industrial, designadamente Rua Principal do Carqueijo, Rua das Terças e Rua Porto da Moita			•	1.800.000,00 €
Projeto 8	Criação de um circuito de ciclovias entre a área do núcleo central junto ao Largo Dr. António Breda e através da Dr. Manfredo Nunes Roque, Rua Principal do Carqueijo, Rua das Terças, Rua Arrota do Velho de Baixo e Rua Porto da Moita			•	500.000,00 €
Eixo Estratégico IV (EE4) – Valorizar os Recursos Naturais e Melhorar a Coesão e Saúde Urbana					
Projeto 9	Erradicação e controlo de espécies invasoras prioritárias e renaturalização das margens do rio Cértima	•			180.000,00 €
Eixo Estratégico V (EE5) – Promover o Território Tecnológico					
Projeto 10	Hotspot CMA – alargamento da rede wi-fi	•			20.000,00 €
TOTAL DE INVESTIMENTO					7.091.000,00 €

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 Barrô 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 Barrô de cerca de €25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de euros) nos próximos 15 anos.