

4.4. ORU DE FERMENTELOS (ARU 14)

4.4.1. Apresentação e Caracterização da ARU

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

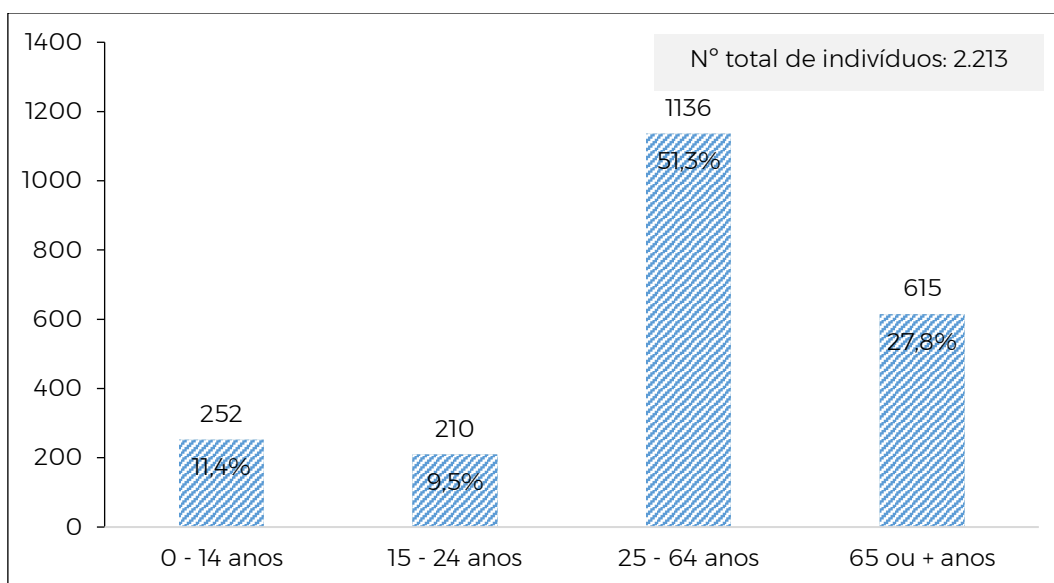
Quadro 19 - Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia de Fermentelos

Indicador	Ano		Variação		Dinâmica
	2011	2021	Absoluta	%	
População Residente	3.258	3.028	-230	-7,06	↓
Densidade Populacional (h/Km²)	379,72	352,91	-26,81	-	↓
Alojamentos Familiares Clássicos	1.463	1.498	35	2,39	↑
Nº de Edifícios	1.308	1.333	25	1,91	↑
Sem necessidade de reparação	1.040	898	-142	-13,65	↓
Com necessidade de reparação	268	435	167	62,31	↓
Reparações ligeiras	205	327	122	59,51	↓
Reparações médias	57	79	22	38,6	↓
Reparações profundas	6	29	23	383,33	↓
Taxa de Desemprego	10,63	4,53	-6,1	-	↑
Taxa de Analfabetismo	4,13	2,24	-1,89	-	↑
População Empregada	1.371	1.328	-43	-3,14	↓
Primário	6	13	7	116,67	↑
Secundário	633	619	-14	-2,21	↓
Terciário Social	275	299	24	8,73	↑
Terciário Económico	457	397	-60	-13,13	↓

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

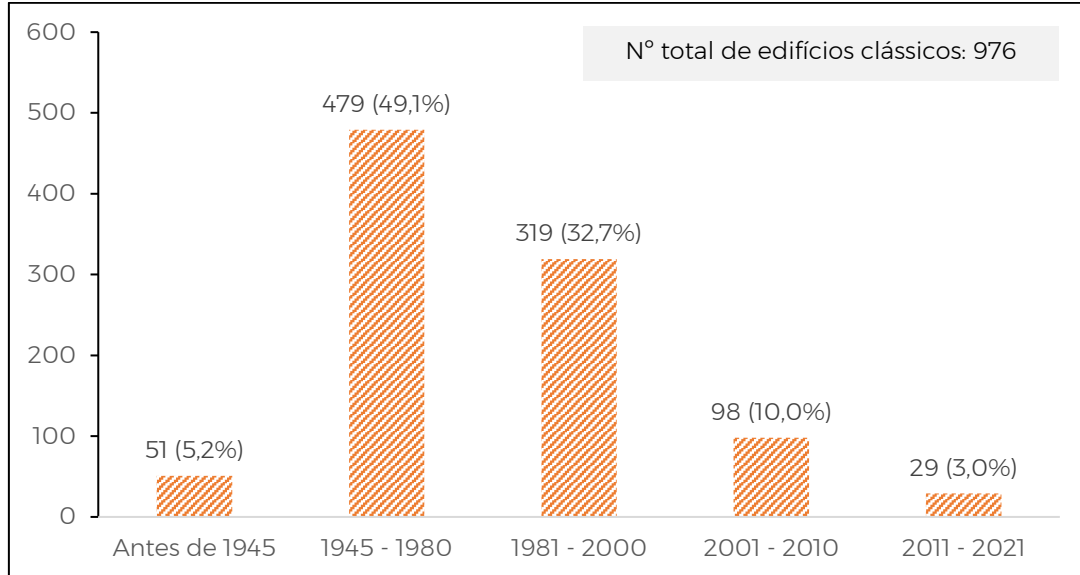
Para a elaboração da ORU de Fermentelos é importante ter em consideração as dinâmicas evolutivas que caracterizam este território e a realidade local possibilitada pelo trabalho de campo desenvolvido. Neste sentido, apresenta-se seguidamente um diagnóstico contendo os principais dados relativos à ARU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

Gráfico 7 – Indivíduos por Faixa Etária na ARU de Fermentelos



Total de Agregados Domésticos Privados da ARU de Fermentelos			874
	Nº de agregados domésticos privados com 1 ou 2 pessoas	476	(54,5%)
	Nº de agregados domésticos privados com 3 ou mais pessoas	398	(45,5%)

Gráfico 8 - Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Fermentelos



Quadro 20 - Edificado e Alojamentos da ARU de Fermentelos

Indicadores da ARU	2021	%
Nº de Edifícios Clássicos	976	100,0
Nº de edifícios com 1 ou 2 pisos	890	91,2
Nº de edifícios com 3 ou mais pisos	86	8,2
Nº de edifícios com necessidades de reparação	336	34,4
Nº de Alojamentos Total	1.129	100,0
Nº de Alojamentos Familiares	1.128	100,0
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual	874	77,5
Nº de alojamentos familiares clássicos vagos ou de residência secundária	254	22,5
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual acessíveis a cadeira de rodas	473	54,1
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual com estacionamento	734	84,0
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes	712	81,5
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual arrendados	85	9,7

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

A ARU de Fermentelos conta com uma dimensão de 161,54 ha.

Figura 17 – Delimitação da ARU de Fermentelos

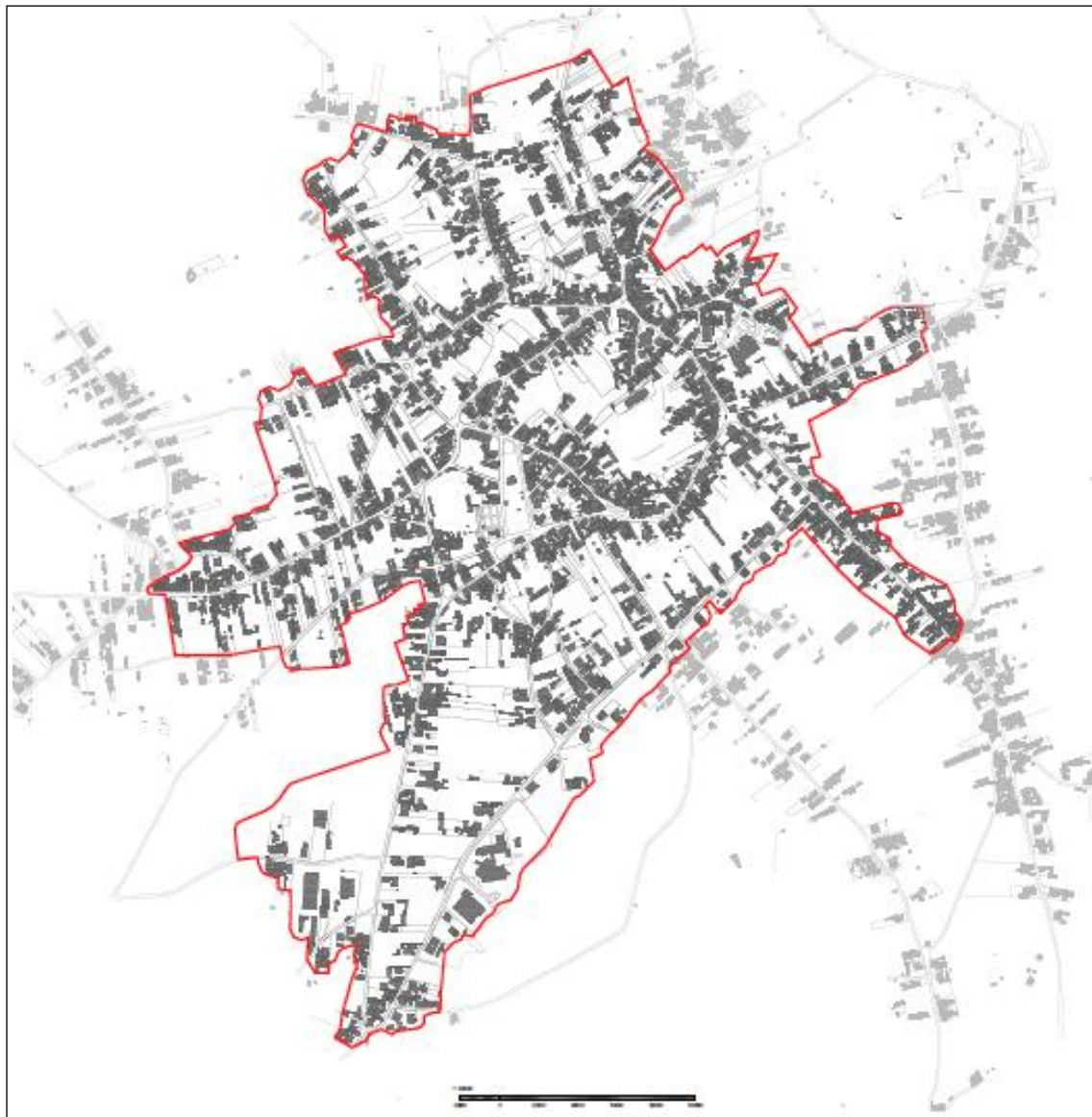


Figura 18 – Mosaico de imagens da ARU de Fermentelos



4.4.2. Diagnóstico Territorial

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

Fermentelos é um aglomerado com um perímetro urbano de fácil perceção, com uma malha central muito coesa e com ramificações a partir desta para os diversos quadrantes. É um lugar claramente urbano, onde coexistem diversos equipamentos e tipos de edificado habitacional. Onde existem alguns espaços públicos de estar, mas de desenho e funcionamento pouco contemporâneo, e, por isso mesmo, com necessidade de intervenção. Também o sistema de tráfego automóvel, devido às condições do espaço público, conflitua com o tráfego pedonal e sugere uma intervenção a esse nível.

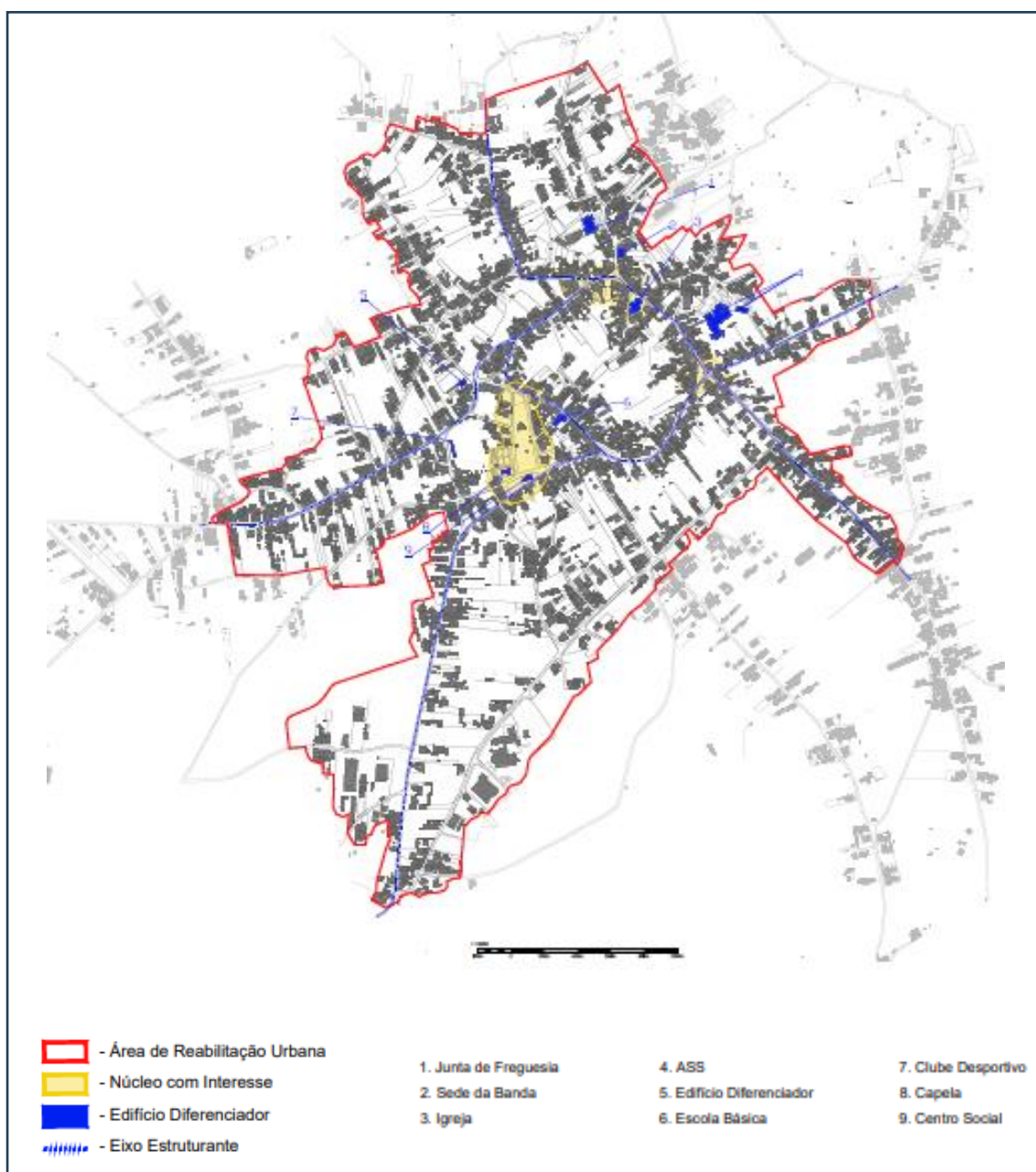
Fermentelos é, sem dúvida, um lugar de posição cimeira na rede de lugares centrais do concelho de Águeda, e possuindo uma mais-valia muito importante decorrente da sua ligação direta e fácil à Pateira. A proximidade à Zona Industrial de Oiã é outra mais-valia, tanto na dinâmica residencial, como na dinâmica comercial, à qual o turismo de fruição da lagoa também poderá ajudar.

É um aglomerado onde importa intervir com alguma urgência ao nível do planeamento urbano, seguindo uma forte aposta na reabilitação urbana como base, e, com isso, acautelando uma transformação drástica negativa face a uma imagem tradicional que ainda apresenta em alguns dos seus setores. Importa, pois, incutir o espírito da reabilitação urbana e da reabilitação e reutilização do edificado, em detrimento de uma situação, de algum modo, já em curso que tem que ver com demolição e reconstrução de parcelas onde existem edifícios mais antigos. Existe bastante área edificada devoluta e em estado de degradação que justifica uma política deste tipo, pois, de outra forma,

poderá assistir-se a uma perda de identidade num período de tempo curto e com evidência.

Convém requalificar todo o núcleo mais central, entre ação sobre o edificado a reabilitar e ação sobre o domínio público a qualificar. Muita da expansão existente para além dos limites daquele que é o núcleo embrionário e mais central, deve-se pelo alheamento e pela não preferência pela reabilitação de edificado que se encontra devoluto e muitas vezes deteriorado. Também alguma desarticulação existente entre a construção em altura e multifamiliar e a construção extensiva e unifamiliar gera algum conflito que importa regular.

Figura 19 – Diagnóstico Territorial da ARU de Fermentelos



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 Fermentelos (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 Fermentelos.

Quadro 21 - Análise SWOT da ARU de Fermentelos

PONTES FORTES	PONTES FRACOS
• Localização geoestratégica no concelho • Fácil relação de acessibilidade com a A1 • Dinamismo económico • Relação do núcleo urbano com a área natural da Pateira • Existência de um conjunto significativo de equipamentos públicos • Atividade económica	• Extensão, dispersão e existência de vazios no tecido urbano • Necessidade de maior coesão do tecido urbano • Situação crítica derivada ao tráfego de atravessamento na cidade • Presença de focos de habitação precária e degradada e devoluta • 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 atração/fixação de população devido às condições económicas locais • Capacidade económica e comercial • Existência de imóveis devolutos com localização privilegiada na área central e sua envolvente	• Perda de vitalidade demográfica com a consequente degradação do edificado • Dificuldades no investimento na reabilitação urbana no atual contexto económico, designadamente na articulação entre investimento público e privado

- próxima e suscetíveis de aproveitamento
 - Reforço da diversidade do tecido económico, promovendo, por exemplo, o turismo e a produção de serviços de lazer em relação ao ambiente natural envolvente
 - 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 Fermentelos.

4.4.3. Modelo Territorial

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

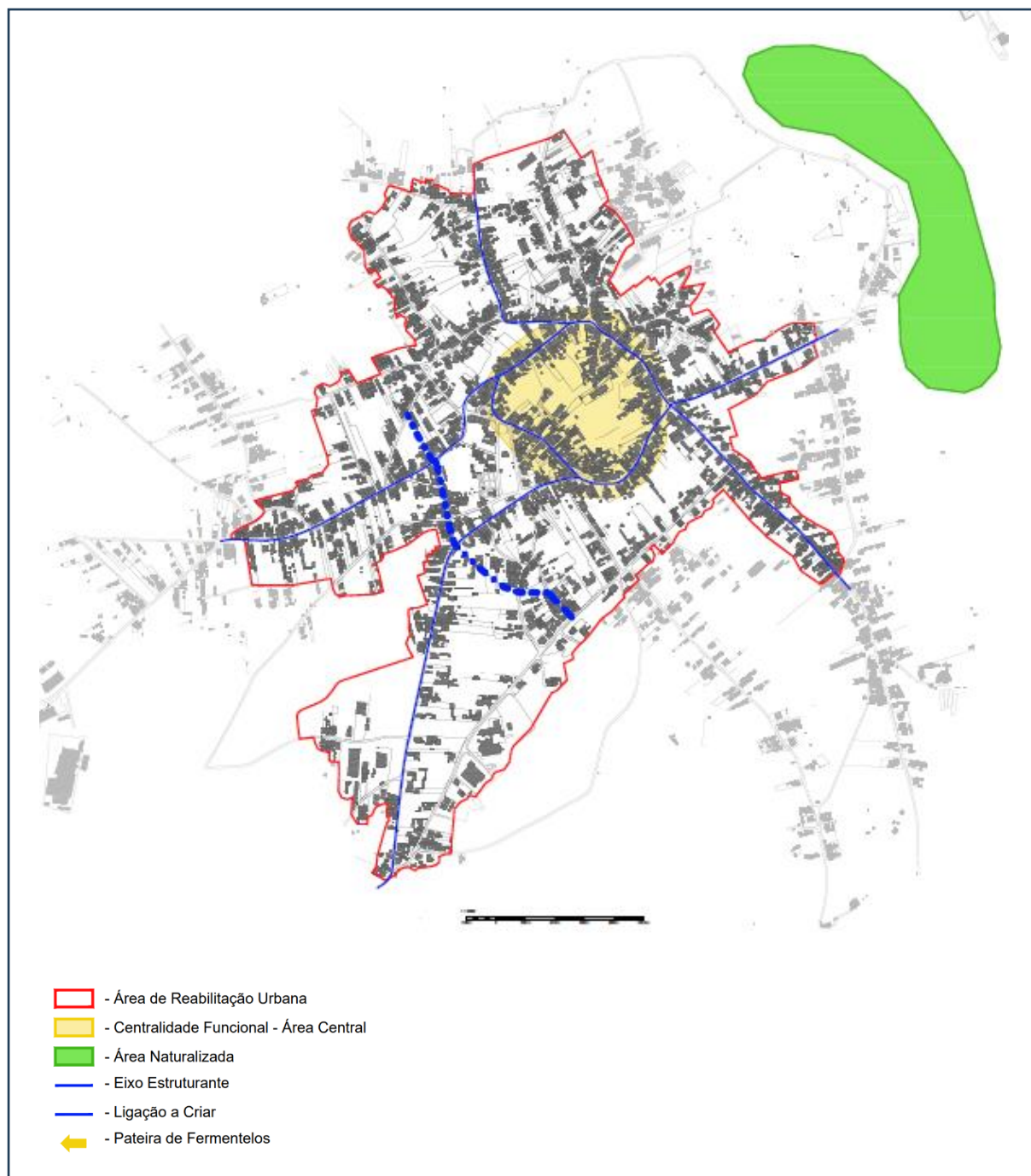
As oportunidades de revitalizar e de garantir uma imagem coesa da ARU de Fermentelos poderão estar a ser desperdiçadas pela continuada expansão da ocupação do solo à face das estradas de acesso ao centro, com habitações unifamiliares, sem se criarem novas centralidades e polaridades complementares do centro tradicional e sem haver oferta de serviços disseminada pelo território; mais ainda, pela excessiva aposta em habitação nova na periferia do Lugar, em detrimento de revitalizar nos seus polos centrais onde a dinâmica económica ainda é evidente.

Parece, pois, que há que criar uma atitude de reabilitação urbana do Lugar, assente também no reordenamento da envolvente do centro, não só axial, mas desenhando, urbanizando e gerando malha.

É neste contexto que a operação de reabilitação urbana deverá procurar contrariar alguma tendência de descaraterização da ocupação do solo e da imagem do aglomerado mais antigo.

Como modelo para a reabilitação urbana deste território e como Modelo Territorial aponta-se, antes de mais, um caminho conjugado de requalificação e reutilização do muito edificado existente degradado e/ou devoluto na zona central da ARU e uma forte ação de planeamento que garanta coesão à malha e ao território e a urbanização dos muitos vazios existentes, não só com construção, mas também com espaços desenhados não construídos.

Figura 20 – Modelo Territorial da ARU de Fermentelos



A intervenção em Fermentelos deverá, pois, ser de sentido centrífugo, reforçando prioritária e preferencialmente o centro e assim ir contagiando a sua envolvente até às áreas axialmente mais recentemente estruturadas, onde a coesão e densidade se vão perdendo.

Consolidar uma centralidade com foco no grande quarteirão delimitado pela Rua da Igreja, Rua Fonte do Roque, Rua da Escola e Rua do Cabeço, programando a utilização do solo expectante no seu miolo, parece poder ser o ponto de partida. Com isso, seguramente, a envolvente construída vai ser parte ativa do processo de reabilitação urbana.

Para além deste ponto de partida, estruturar um plano de tráfego para toda a área delimitada na ARU, planeando sentidos de circulação, áreas pedonais e cicláveis, cargas e descargas consoante as necessidades de ligação aos tecidos comerciais e estacionamento, é outra premissa que surge como determinante para a reabilitação urbana de Fermentelos.

Com a estrutura viária e a circulação repensada, novas polaridades secundárias podem ser criadas com uma franca opção pela estruturação de novos espaços públicos que gerem dinâmicas de promoção de habitação e de instalação de novos serviços à comunidade.

Cria-se assim uma concertação de frentes que, se integradas como recomendável, vão transformar esta malha e este tecido social e economicamente.

Sem hesitação deve ser assumida a ligação do núcleo urbano à Pateira, num percurso/corredor naturalizado que reperfil e reutilize malha viária já existente e crie novos eixos de circulação em modos leves de transporte, que aproxime o centro funcional ao espaço natural de excelência.

4.4.4. Eixos Estratégicos e Objetivos

Depois de elaborada a caracterização, o diagnóstico e o modelo territorial, o desenvolvimento e revitalização da ARU de Fermentelos 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 do 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;
- Promover a articulação entre o núcleo urbano e a Pateira.

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

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

- Reduzir a pressão do tráfego viário e consequente degradação no tecido urbano;
- Criar condições de colmatação e de coesão 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 e deste para a periferia;
- 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.

4.4.5. Programa de Ação

4.4.5.1. Breve Apresentação

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

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 Fermentelos 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 Fermentelos.

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 Fermentelos.

4.4.5.2. 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

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

PROJETOS DE CURTO-MÉDIO PRAZO

2. Requalificação da Zona Central de Fermentelos

PROJETOS DE LONGO PRAZO

3. Criação de um conjunto de espaço de estar na área envolvente ao centro

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

PROJETOS DE CURTO-MÉDIO PRAZO

4. beÁgueda – expansão da rede de bikesharing
5. Plano de Tráfego e Circulação

PROJETOS DE LONGO PRAZO

6. Reestruturação da rede viária
7. Ligação em modos suaves do centro à Pateira
8. Construção da ciclovia de ligação do centro às polaridades de segundo nível e à Pateira

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

PROJETOS DE CURTO-MÉDIO PRAZO

9. Projeto de Valorização da Pateira

PROJETOS DE LONGO PRAZO

10. Construção do corredor verde de acesso à Pateira

Eixo Estratégico V (EE5) – Promover o Território Tecnológico

PROJETOS DE CURTO-MÉDIO PRAZO

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

4.4.5.3. Calendário e Estimativa de Investimento Geral

Quadro 22 – Estimativa de Investimento Geral para a ORU de Fermentelos

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)	•	•		1.305.000,00 €
Eixo Estratégico II (EE2) – Qualificar o Espaço Público e Promover a Qualidade do Ambiente Urbano					
Projeto 2	Requalificação da Zona Central de Fermentelos	•			742.000,00 €
Projeto 3	Criação de um conjunto de espaço de estar na área envolvente ao centro			•	300.000,00 €
Eixo Estratégico III (EE3) – Organizar e Qualificar as Acessibilidades e Fomentar a Mobilidade Sustentável e Seguro					
Projeto 4	beÁgueda – expansão da rede de bikesharing	•			30.000,00 €
Projeto 5	Plano de Tráfego e Circulação		•		15.000,00 €
Projeto 6	Reestruturação da rede viária		•	•	3.000.000,00 €
Projeto 7	Ligação em modos suaves do centro à Pateira			•	250.000,00 €
Projeto 8	Construção da ciclovia de ligação do centro às polaridades de segundo nível e à Pateira			•	375.000,00 €
Eixo Estratégico IV (EE4) – Valorizar os Recursos Naturais e Melhorar a Coesão e Saúde Urbana					
Projeto 9	Projeto de Valorização da Pateira	•			435.000,00 €
Projeto 10	Construção do corredor verde de acesso à Pateira			•	100.000,00 €
Eixo Estratégico V (EE5) – Promover o Território Tecnológico					
Projeto 11	Hotspot CMA – alargamento da rede <i>wi-fi</i>	•			20.000,00 €
TOTAL DE INVESTIMENTO					6.572.000,00 €

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 Fermentelos 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 Fermentelos de cerca de €23.000.000,00 (vinte e três milhões de euros) nos próximos 15 anos.