

PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA [ARU]
DE FROSSOS

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

2025



1 ÂMBITO.....	5
2 CONTEXTO.....	6
3 ENQUADRAMENTO LEGAL.....	7
4 ENQUADRAMENTO GEOGRÁFICO E HISTÓRICO.....	11
5 CARACTERIZAÇÃO DA ARU DE FROSSOS.....	12
6 ESPAÇO PÚBLICO E MOBILIÁRIO URBANO.....	16
7 PATRIMÓNIO HISTÓRICO, ARQUITETÓNICO E CULTURAL.....	24
8 FUNDAMENTAÇÃO E CRITÉRIOS DE DELIMITAÇÃO DA ARU.....	32
9 BASES PARA A DEFINIÇÃO DE UMA ESTRATÉGIA DE INTERVENÇÃO.....	35
10 OBJETIVOS ESTRATÉGICOS E ESPECÍFICOS.....	37
11 PROJETOS PRIORITÁRIOS DE INICIATIVA PÚBLICA.....	40
12 DEFINIÇÃO DO TIPO DE OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA.....	41
13 BENEFÍCIOS FISCAIS E FINANCEIROS.....	42
ANEXOS.....	45

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 – Rua Comendador Martins Pereira.....	13
Figura 2 – Rua José Gonçalves de Pinho.....	14
Figura 3 – Rua do Outeiro.....	15
Figura 4 – Largo do Pelourinho.....	17
Figura 5 – Pelourinho - imóvel de Interesse Público IIP; Dec. Nº 23 122, DG 231 de 11 de outubro 1933.....	18
Figura 6 – Largo da Igreja.....	19
Figura 7 – Localização da Igreja Matriz São Pelágio (São Paio).....	20
Figura 8 – Igreja Matriz São Pelágio (São Paio) – Frossos.....	21
Figura 9 – Largo do Cruzeiro.....	22
Figura 10 – Cruzeiro de Frossos.....	23
Figura 11 – Localização - Casa da Quinta do Vale da Vinha.....	24
Figura 12 – Casa da Quinta do Vale da Vinha.....	24
Figura 13 – Pormenores arquitetónicos da Casa da Quinta do Vale da Vinha.....	25
Figura 14 – Pormenores arquitetónicos do friso da Casa da Quinta do Vale da Vinha.....	25
Figura 15 – Pormenores arquitetónicos da Casa da Quinta do Vale da Vinha.....	26
Figura 16 – Localização - Casa Vila Maria.....	27
Figura 17 – Pormenores arquitetónicos da Casa Vila Maria.....	27
Figura 18 – Localização - Casa Pelágio Rodrigues de Oliveira.....	28
Figura 19 – Pormenores arquitetónicos da Casa Pelágio Rodrigues de Oliveira.....	28
Figura 20 – Localização – A Vila Francelina.....	29
Figura 21 – A Vila Francelina.....	29
Figura 22 – Pormenores arquitetónicos da Vila Francelina.....	30
Figura 23 – Localização – Casa do Professor – Centro Interpretativo da Pateira de Frossos.....	31
Figura 24 – Casa do Professor – Centro Interpretativo da Pateira de Frossos.....	31

A presente Memória Descritiva e Justificativa sustenta e fundamenta a oportunidade de delimitação da Área de Reabilitação Urbana [ARU] de Frossos. O processo de delimitação da referida ARU enquadra-se no Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na redação que lhe confere a Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

Fazem parte da Memória Descritiva e Justificativa:

- a) A caracterização e fundamentação da delimitação da ARU, os objetivos estratégicos a prosseguir e a identificação dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais;
- b) A identificação, em planta, da área de intervenção a integrar na ARU.

Nas últimas décadas temos vindo a assistir nas nossas estruturas urbanas, nomeadamente nos núcleos urbanos antigos à degradação e desqualificação progressiva dos edifícios e, simultaneamente, dos espaços públicos. Esta degradação resultou da própria idade dos edifícios e dos espaços, do seu desgaste, da sobrecarga de usos ou, mesmo, da incapacidade de se ajustar o desenho e a estrutura de espaços tradicionais aos novos contextos e exigências de vida urbana.

Certamente associado a esta degradação física das estruturas edificadas tem-se assistido à perda de importância e degradação funcional dos principais espaços centrais e tradicionais, circunstância essa que contribuiu decisivamente para o afastamento e repulsa, progressivos, de população e das atividades de animação (comércio e serviços) dos centros tradicionais, tornando-os cada vez menos atrativos e menos vivenciais.

A reabilitação urbana, é hoje em matéria de políticas de requalificação urbana, uma opção inquestionável e assume-se atualmente como uma das componentes indispensáveis para a qualificação ambiental, urbanística e sócio-económica das áreas urbanas consolidadas, em geral, e das históricas em particular.

Esta opção e estratégia de reabilitação urbana exige, no entanto, um esforço financeiro significativo, quer das entidades públicas, intervindo nos espaços e em tudo o que é público, como também dos particulares e proprietários, intervindo na recuperação e requalificação efetiva do património edificado. E só intervindo nestes dois níveis, edificado e espaço público, será possível devolver aos centros tradicionais a sua condição e carácter de centralidade, atraindo e fixando gente (vivificando) e atraindo e fixando atividades que animem esses centros.

Foi nesta perspetiva que surgiu o Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro que estabeleceu o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana e que foi objeto de uma primeira alteração através da Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto. Considera este regime que integra o conceito de “**Área de Reabilitação Urbana (ARU)** a área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana.” (alínea b) do artigo 2.º da Lei 32/2012).

A alínea j) do artigo 2.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana [RJRU] estabelece que Reabilitação Urbana é *“a forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios.”*

A Reabilitação Urbana é, portanto, uma intervenção mais ampla do que a simples reabilitação de edifícios de uma determinada área do território municipal, que, acima de tudo, promove a revitalização urbanística, económico-social, cultural e ambiental de um tecido urbano existente. Para além das obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração ou conservação que visam a melhoria das condições físicas dos edifícios, de habitabilidade e de funcionalidade das suas frações, a Reabilitação Urbana passa também por uma intervenção ao nível da rede de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva, de forma a garantir a dinamização do tecido social e económico.

O RJRU estrutura as intervenções de Reabilitação Urbana com base em dois conceitos fundamentais: o conceito de Área de Reabilitação Urbana (ARU), cuja delimitação pelo município tem como efeito determinar a parcela territorial que justifica uma intervenção integrada, e o conceito de Operação de Reabilitação Urbana (ORU), correspondente à estruturação concreta das intervenções a efetuar no interior da respetiva ARU.

Assim sendo, nos termos do RJRU:

Uma ARU consiste numa “área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou plano de pormenor de reabilitação urbana” (alínea b) do artigo 2.º do RJRU).

Uma ORU corresponde ao “conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área” (alínea h) do artigo 2.º do RJRU).

A reabilitação urbana em ARU é promovida pelos municípios, resultando da aprovação:

a) Da delimitação de ARU pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal de Albergaria-a-Velha;

b) Da ORU a desenvolver nas áreas delimitadas de acordo com a alínea anterior, através de instrumento próprio ou de um plano de pormenor de reabilitação urbana.

A aprovação da delimitação da ARU pode ser aprovada em simultâneo ou antes da aprovação da respetiva ORU (n.º 3 e 4 do artigo 7.º), sendo que a aprovação da delimitação da ARU caducará, se, no prazo de 3 anos, não for aprovada a correspondente ORU (artigo 15.º). Será de realçar ainda que, nos termos do n.º 4 do artigo 7.º do RJRU, a cada ARU corresponderá uma ORU.

Decorrente do que é previsto no RJRU, a aprovação da delimitação da ARU pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, produz os seguintes efeitos imediatos:

a) Obriga à definição pelo município de benefícios fiscais associados aos impostos municipais, nomeadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT);

b) Confere aos proprietários e titulares de outros direitos, sobre os edifícios ou frações nela compreendidos, o direito de acesso aos incentivos fiscais, à reabilitação urbana, nomeadamente em sede de Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA), Imposto sobre o Rendimento de pessoas Singulares (IRS) e Imposto sobre o Rendimento de pessoas Coletivas (IRC);

c) Compromete o município a aprovar uma ORU para esta área num prazo máximo de 3 anos, sob pena de caducidade da ARU;

d) Poderá permitir o acesso facilitado a financiamento para obras de reabilitação urbana.

A aprovação da delimitação de ARU obedece a procedimento específico previsto no artigo 13.º do RJRU:

1. A Câmara Municipal aprova a proposta de delimitação de ARU. O projeto de delimitação deverá ser devidamente fundamentado e conter (n.º 2 do artigo 13.º):

a) Memória descritiva e justificativa, incluindo os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir;

b) Planta com a delimitação da área abrangida;

c) Quadro com os benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património (IMI, IMT), nos termos da alínea a) do artigo 14.º.

2. A Câmara Municipal submete o projeto de delimitação da ARU, à aprovação da Assembleia Municipal (n.º 1 do artigo 13.º).

3. A Câmara Municipal recebe da Assembleia Municipal o ato de aprovação da delimitação de ARU, integrando os elementos indicados no ponto 1 e simultaneamente:

a) Envia para publicação através de aviso na 2.ª série do Diário da República, e divulgado na página eletrónica do município (n.º 4 do artigo 13.º);

b) Remete ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), por meios eletrónicos (n.º 5 do artigo 13.º).

4. As Operações de Reabilitação Urbana (ORU) são aprovadas através de instrumento próprio ou de plano de pormenor de reabilitação urbana, que contêm (artigo 16.º):

a) A definição do tipo de operação de reabilitação urbana; e

b) A estratégia de reabilitação urbana ou programa estratégico de reabilitação urbana, consoante a operação de reabilitação seja simples ou sistemática.

5. A ORU simples consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma ARU, dirigindo-se primordialmente à reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução, enquadrada numa estratégia de reabilitação urbana.

Importa, ainda, referenciar um conjunto de diplomas legais que podem e devem suportar os trabalhos de delimitação da ARU de Frossos:

Decreto-Lei n.º 95/2019 - Diário da República n.º 136/2019, Série I de 2019-07-18

Estabelece o regime aplicável à Reabilitação de Edifícios ou Frações Autónomas e revoga o Decreto-Lei n.º 53/2014.

Regulamentado pelos seguintes diplomas:

Decreto-Lei n.º 10/2024 - Diário da República n.º 5/2024, Série I de 2024-01-08;

Despacho Normativo n.º 21/2019 - Diário da República n.º 178/2019, Série II de 2019-09-17;

Portaria n.º 304/2019 - Diário da República n.º 175/2019, Série I de 2019-09-12;

Portaria n.º 302/2019 - Diário da República n.º 175/2019, Série I de 2019-09-12;

Portaria n.º 301/2019 - Diário da República n.º 175/2019, Série I de 2019-09-12;

Portaria n.º 303/2019 - Diário da República n.º 175/2019, Série I de 2019-09-12.

Decreto-Lei n.º 307/2009 - Diário da República n.º 206/2009, Série I de 2009-10-23

Estabelece o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

Alterado pelos seguintes diplomas:

Decreto-Lei n.º 10/2024 - Diário da República n.º 5/2024, Série I de 2024-01-08

Lei n.º 56/2023 - Diário da República n.º 194/2023, Série I de 2023-10-06

Decreto-Lei n.º 66/2019 - Diário da República n.º 97/2019, Série I de 2019-05-21

Decreto-Lei n.º 88/2017 - Diário da República n.º 144/2017, Série I de 2017-07-27

Decreto-Lei n.º 136/2014 - Diário da República n.º 173/2014, Série I de 2014-09-09

Lei n.º 32/2012 - Diário da República n.º 157/2012, Série I de 2012-08-14

Decreto-Lei n.º 266-B/2012 - Diário da República n.º 252/2012, 2º Suplemento, Série I de 2012-12-31

Estabelece o regime de determinação do nível de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas, arrendados ou não, para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado, e que revoga os Decretos-Leis n.º 156/2006, de 8 de agosto, e 161/2006, de 8 de agosto.

Frossos, situa-se na zona sul do Concelho de Albergaria-a-Velha, localizada na bacia Hidrográfica do Rio Vouga, com uma área de aproximadamente 7,28 km² e com 804 habitantes (censos 2021), pertence ao grupo das freguesias Ribeirinhas. O uso do solo é predominantemente agrícola.

Foi extinta em 2013, no âmbito de uma Reforma Administrativa Nacional, tendo sido agregada à Freguesia de São João de Loure, formando a nova Freguesia de São João de Loure e Frossos.

No contexto Histórico, a ancestral Freguesia de Frossos teve por base a antiga povoação *de Foroços* e era a mais pequena do Concelho de Albergaria-a-Velha. D. Manuel I concedeu Carta de Foral a 22 de março de 1514, tendo sido vila e Sede de Concelho entre esse ano e o de 1836. Nesse ano foi anexado ao Concelho de Angeja até 1854, em que passou a integrar o Concelho de Albergaria-a-Velha.

No que diz respeito ao tipo de Povoamento, Frossos segue o modelo de povoamento linear contínuo, com ocupação sistemática das vias principais. Frossos desenvolveu-se essencialmente ao longo da Rua Comendador Augusto Martins Pereira e na encosta virada a sul.

A acessibilidade de Frossos é assegurada pelas EN 230-2 e EM 579. Frossos é atravessado pela A1.

Embora Frossos evidencie um carácter eminentemente rural, apresenta uma forte dinâmica cultural e associativa em diversas vertentes, tais como a Associação BioLiving, o Grupo De Teatro A Bateira e o Grupo Desportivo Beira-Vouga.

Em relação aos equipamentos, destaca-se a nível cultural a Sede do grupo A Bateira, Edifício Fernando Casal, a nível desportivo o Parque Desportivo José Oliveira Santos e a nível educacional o Jardim de Infância de Frossos.

Em termos de património natural, destaca-se a Pateira de Frossos considerada o ex-libris da localidade; É um espaço natural de elevado valor paisagístico e ambiental, testemunho disso é o “Parque da Boca do Carreiro”, um dos “Encantos e Recantos do Rio Vouga” que se debruça sobre a Pateira de Frossos.

Para além dos equipamentos supracitados, Frossos também dispõe de vários serviços como alojamento local, restauração, farmácia, entre outros.

Em termos de identidade urbana podemos afirmar que o território a intervir é identificado como a área central do núcleo urbano de Frossos. Este mantém o seu papel simbólico e multifuncional onde essencialmente se podem adquirir bens e serviços de índole diversa. Existem serviços que sempre lhe estiveram associados e que continuam a exercer um forte poder de atração e que muito contribuem para a dinâmica existente.

Atualmente Frossos é um ponto turístico, onde se destaca a Pateira de Frossos e o seu Centro Interpretativo, as paisagens verdejantes e a gastronomia da terra.

Sendo inevitável e determinante o conhecimento da área urbana que se pretende reabilitar, para que sejam identificadas as suas potencialidades e estabelecidas estratégias de intervenção que permitam a sua adequada reabilitação, apresenta-se de seguida uma breve caracterização da área delimitada como ARU de Frossos.

Nesta caracterização é feita uma abordagem da morfologia urbana, das ruas e espaços públicos, do parque edificado, das infraestruturas e dos equipamentos que constituem as principais componentes da área que se encontra delimitada.

A área delimitada como **ARU de Frossos (74 ha / 736053 m²)** integra as seguintes ruas:

Rua Vale da Cana (EN 230-2), Rua São Bento José Labre, Bairro do Vale da Cana, Rua Lagar de Azeite, Rua José Gonçalves de Pinho, Rua do Vale de Mulher, Rua das Poças, Rua do Alcaide, Viela da Arrôta, Beco do Aido do Pinho, Rua de Entre Casas, Rua de São Paio, Rua Comendador Augusto Martins Pereira, Rua das Azenhas, Travessa do Vale da Vinha, Rua do Mendes, Rua do Outeiro, Beco do Outeiro, Rua da Igreja, Travessa do Serém, Rua da Fortaleza, Rua do Ribeiro (parte), Rua do Vale, Beco do Cabeço, Rua da Cancelinha, Rua do Barreiro, Rua da Vidoeira (parte), Rua do Lousal.

A área em causa apresenta boas acessibilidades, a nascente com a ligação a Albergaria-a-Velha e a Poente com a ligação à EN 230-2 que liga à EN 109 e à A25. As ruas são artérias que definem a malha urbana e a condicionam na sua estrutura e circulação, evidenciam a organização do casario. Organizam o espaço, dão acesso, conduzem ou simplesmente distribuem, daí a sua importância. Em seguida é feita uma descrição das principais ruas que integram a ARU de Frossos:

Rua Comendador Augusto Martins Pereira

É considerado o eixo principal e estruturante de Frossos, destaca-se pela existência de um rico património histórico e cultural, pela existência de um parque edificado com alguns edifícios de interesse arquitetónico e pelo facto de concentrar os principais equipamentos, comércio e serviços da localidade. A rua apresenta um perfil largo com canaleta central para o escoamento das águas pluviais. É pavimentada em cubo de granito o que lhe atribui um carácter nobre; Uma guia em lajetas de granito em toda a sua extensão faz a transição para o espaço de passeio, também este de nível e em calçada à portuguesa. Existem alguns edifícios em mau estado de conservação (ver figura 1).



Figura 1 – Rua Comendador Martins Pereira

Rua José Gonçalves de Pinho

Esta rua liga o largo do cruzeiro à EN230-2. Verifica-se a predominância residencial, no entanto, ao longo da rua aparece pontualmente algum comércio e serviços. Existe uma grande diversidade de estilos e tipologias de edifícios podendo-se encontrar alguns que apresentam qualidades marcantes e com interesse arquitetónico. O perfil da Rua é estreito e maioritariamente sem passeios. O parque edificado denota sinais de degradação e falta de conservação (ver figura 2).



Figura 2 – Rua José Gonçalves de Pinho

Rua do Outeiro

A Rua do Outeiro faz a ligação entre a Rua Comendador Augusto Martins Pereira e o CM 1466 /Rua das Marridas. É uma rua de perfil estreito, aumentando consoante se vai aproximando à CM1466; Funciona nos dois sentidos e não tem passeios, apenas valetas laterais para o escoamento das águas pluviais.

As construções presentes são de tipologias variadas, salienta-se a antiga Escola Primária de Frossos, onde hoje se situa a Associação Bioliving. A cêrcea dominante é de um piso e de dois pisos. Os edifícios mais antigos implantam-se à face da rua, alguns já com sinais de degradação e falta de obras de conservação (ver figura 3).



Figura 3 – Rua do Outeiro

O Espaço Público define-se como um cenário de atividades e comportamentos, é o local que estimula ações e acontecimentos, como o simples passeio, o encontro com a natureza, descansar, brincar, jogar, o encontro com os outros, o “ver e ser visto”, é a soma de muitas partes que são diferenciadas nas suas características formais e funcionais, é uma criação de diferentes momentos que facilita uma continuidade formal e espacial.

O exterior não pode ser apenas um salão para expor peças individuais como se fossem quadros numa galeria, terá de ser um meio destinado ao ser humano na sua totalidade, através da arte do relacionamento.

Estes espaços são, geralmente concebidos e possuem mobiliário próprio conforme o tipo de uso e comportamentos que lhes são destinados ou que pretendem estimular. Deverão, pois, ser dimensionados e equipados para apoiar e promover as atividades a que se destinam, devendo ser cada vez mais, multifuncionais e concebidos de forma a poderem ser readaptados a novos usos, imprevistos, mais polivalentes.

Os espaços públicos constituem elementos estruturantes da vida urbana, visto que desempenham uma função produtiva de interesse coletivo pelo serviço que prestam, estimulam o desenvolvimento urbano, na medida que contribuem para a valorização da qualidade de vida e vivência urbana, reforçam a atração e fixação de recursos humanos para além de terem um papel fulcral na estruturação e coesão do espaço urbano.

Assim, a Praça, a Rua, o Cruzamento, o Largo, os Espaços Verdes, que dão suporte à construção devem ser “vivos” e participados, alegres e não amorfos, há que reabilita-los!

Cada um destes espaços tem atributos distintos, no que se refere às suas origens, funções, tamanhos, características formais, relações com a malha urbana e com os edifícios que nelas se localizam, mas todos partilham do facto de serem locais privilegiados de encontro, de troca e de sociabilidade e de desempenharem um papel fulcral na organização urbana dos territórios.

O Cruzamento e os Largos não podem ser assimilados ao conceito de Praça, são de certa forma espaços acidentais, isto é vazios e alargamentos da estrutura urbana e que com o tempo, foram adaptados e aproveitados, mas nunca adquire, significação igual ao da Praça porque não nasceram como tal.

Relativamente ao mobiliário urbano existente em toda a área de intervenção é muito escasso e diversificado. São maioritariamente colocados sem uma organização coerente nem lógica. Contempla paragem de autocarro, contentores do lixo, candeeiros etc.

Na área delimitada na ARU , para além das ruas, já caracterizadas anteriormente, foram identificados vários espaços públicos:

Largo do Pelourinho:

O Largo do Pelourinho localiza-se no eixo viário mais importante de Frossos, na Rua Comendador Martins Pereira. Caracteriza-se como um espaço amplo, bem formalizado onde confluem a Rua da Igreja, a Rua Vale da Vinha e a Travessa do Outeiro. Enquadra-se num espaço sem construções destoantes mas não contemporâneas, destaca-se a sul a presença de um muro de fundo em painéis de azulejos. É levemente arborizado e pontuado com algum mobiliário urbano, apresenta pavimentação em calçada à portuguesa (ver figura 4).



Figura 4 – Largo do Pelourinho

O Pelourinho é o elemento mais importante deste espaço constituindo o principal marco histórico-cultural de Frossos. A sua época de construção data do Século XVI, arquitetura jurisdicional, maneirista (ver figura 5).

Construído em calcário, é constituído por soco de três degraus quadrangulares, estrutura integral paralelepédica com base ática tripartida, fuste liso e remate com pseudo-imposta, gola quadrangular e

capitel cúbico com duas faces opostas lavradas com escudo, identificando-se um deles como armas nacionais. Completa-o um ferro alto, do qual sai na parte inferior uma cruzeta com as extremidades aguçadas.

O Pelourinho encontra-se classificado pelo Instituto Português do Património Arquitectónico como imóvel de Interesse Público IIP; Dec. Nº 23 122, DG 231 de 11 de outubro 1933. Tal facto demonstra bem o seu significado histórico, jurídico e social, bem como o seu elevado valor arquitetónico (ver figura 5).



Figura 5 – Pelourinho - imóvel de Interesse Público IIP; Dec. Nº 23 122, DG 231 de 11 de outubro 1933

O Largo da Igreja

O Largo da Igreja localiza-se a sul do Largo do Pelourinho, na Rua da Igreja. Caracteriza-se pela forte presença da Igreja Matriz de São Paio. É um espaço de acontecimentos, constituindo área de suporte relativo ao encontro da comunidade religiosa. No entanto, é um espaço subaproveitado e mal formalizado. O muro em redor do adro da igreja cria uma barreira no espaço, não promovendo os acontecimentos religiosos que aí deveriam surgir e não conferindo amplitude visual que contextualize e valorize a igreja. A rotunda no centro do espaço faz com que o espaço dedicado ao trânsito seja maior pois as suas funções não estão claramente definidas e todas as suas potencialidades estão “perdidas” numa amálgama de elementos (ver figura 6).



Figura 6 – Largo da Igreja

A **Igreja Matriz São Pelágio**, vulgarmente conhecida como Igreja de São Paio, localiza-se na Rua da Igreja junto ao centro, na Freguesia de Frossos (ver figura 7).



Figura 7 – Localização da Igreja Matriz São Pelágio (São Paio)

É do período da renascença (século XVI), tendo sido alterada ao longo dos tempos, esta Igreja acusa diversas reformas.

Atualmente apresenta na fachada principal uma composição simétrica. Na zona central da fachada evidencia porta de lintel reto datado do século XVI. Por cima desta sobressai grande vitral de linhas retas, que remata em nicho com a imagem de São Paio (ver figura 9).

De ambos os lados do vitral ressaltam dois painéis de azulejos com a imagem da Virgem e de Santo António. Entre os elementos que compõem a fachada destacam-se o embasamento, os cunhais, os frisos e as cantarias em calcário. Toda a fachada é revestida a azulejos. Do lado direito e no mesmo plano, surge a torre sineira, de planta quadrangular rematada por cúpula redonda, toda esta também revestida a azulejos, onde sobressai um relógio.

No interior, encontramos um púlpito da primeira metade do século XVIII, assenta numa mísula e as suas guardas são em balaustres de madeira, torneados e com parte torcida. A pia batismal é de calcário e pertence ainda ao século XVI.

As colunas do coro conservam das antigas, a parte inferior com beneditério envolvente de calcário, a parte de granito é porém moderna. A maior parte das esculturas são modernas. Há uma de madeira estofada, do tipo final setecentista a representar uma donzela com braçada de rosas a que chamam Santa Isabel.

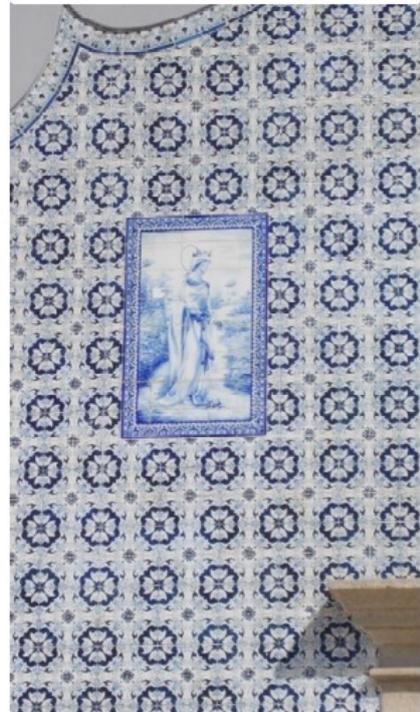


Figura 8 – Igreja Matriz São Pelágio (São Paio) – Frossos

O Largo do cruzeiro

O Largo do cruzeiro, é um pequeno espaço pavimentado no Centro Cívico de Frossos, definido pela Rua Comendador Martins Pereira e Pela Rua José Gonçalves de Pinho. Apresenta uma forma triangular e está pontuado por um cruzeiro em pedra, elemento este mais importante deste espaço.

É uma área de pequena escala, pavimentada em cubos de calçada à portuguesa o que lhe confere alguma nobreza. O Edifício da Junta de Freguesia serve de enquadramento para quem desce a Rua José Gonçalves de Pinho o que torna este espaço num ponto de referência local.

A envolvente integra um conjunto de edifícios com valor arquitetónico, histórico e cultural, alguns destes em mau estado de conservação (Ver figura 9).



Figura 9 – Largo do Cruzeiro

O cruzeiro em Frossos, localiza-se no Largo do Cruzeiro na Rua Comendador Martins Pereira, conforme referido anteriormente. É considerado um marco religioso que confere um sentido de espiritualidade ao local onde se insere.

Esta obra remonta ao século XVII. Foi construído no ano de 1664 e restaurado em 1905.

Arquitetonicamente este monumento em calcário, assenta sobre uma base quadrangular com quatro degraus, a coluna é cilíndrica e o capitel de estilo dórico. Remata em Cruz oitavada. O soco que sustenta a coluna, é paralelepípedo e possui um pequeno ábaco, ostentando em cada face um losango inscrito num retângulo, e dentro de um destes a data de 1664, que foi a data da sua edificação, e na fase oposta a de 1900, que foi a do seu restauro (Ver figura 10).

Este Cruzeiro foi deslocado de sítio por se encontrar no eixo da Rua.



Figura 10 – Cruzeiro de Frossos

Património é o conjunto de todos os bens tanto materiais como imateriais, que reconhecidos de acordo com a sua ancestralidade, importância histórica, arquitetónica e cultural adquirem um valor único e de durabilidade representativa, simbólica e material no território. Existem na área delimitada como ARU de Frossos, edifícios com particularidades significativas e valores patrimoniais relevantes dos quais passa-se a descrever alguns exemplos.

Casa da Quinta do Vale da Vinha



Figura 11 – Localização - Casa da Quinta do Vale da Vinha

A Casa da Quinta do Vale da Vinha com o número 57, localiza-se na Rua Comendador Martins Pereira, no Centro de Frossos. Supõe-se que a sua construção seja de finais do Século XIX e início do Século XX.

A Casa da Quinta do Vale da Vinha, datada de 1922, foi encomenda de Comodoro José Dias Praça ao Arquiteto Jaime Inácio dos Santos (Ver figura 11).

É um edifício singular de grandiosa beleza que se insere na corrente artística de Arte Nova, incluindo-se, também, nos “Torna Viagem” procedentes do Brasil. Desenvolve-se em dois corpos, um avançado sobre o jardim e outro, recuado, no qual se insere a porta da entrada.



Figura 12 – Casa da Quinta do Vale da Vinha



Figura 13 – Pormenores arquitetónicos da Casa da Quinta do Vale da Vinha

No corpo avançado, aparece, ao nível do rés do chão, uma janela tripartida emoldurada em cantarias de granito com lintel curvo. Esta arremata, na parte superior, com elemento decorativo de grande porte, elaborado com desenhos de ordem vegetal; Na parte inferior, o fecho é feito com avental também desenhado com motivos orgânicos. As caixilharias são em madeira, monocromáticas e pintadas à cor branca. O seu traçado varia; No núcleo central da janela aparecem desenhos ondulantes e nas laterais geométricos (Ver figura 13).

Ao nível do primeiro piso a janela é geminada, emoldurada em cantaria de granito com lintel retangular, rematada com elemento decorativo de ordem vegetal. As caixilharias apresentam só desenhos ondulantes e mantêm-se aqui a monocromia. O resguardo é feito em parapeito de ferro forjado elaborado com desenhos de motivos florais (Ver figura 14).

O corpo avançado é coroado por friso revestido por painéis de azulejos pintados com motivos florais (lírios). Na zona central do corpo, e em alinhamento com as janelas, surge um frontão em granito onde sobressai uma estatueta ladeada por pinhas em cerâmica.



Figura 14 – Pormenores arquitetónicos do friso da Casa da Quinta do Vale da Vinha

O corpo recuado apresenta simetria na fachada utilizando a métrica, porta/janela/janela, quer ao nível do rés do chão quer ao nível do primeiro piso. Todos os vãos (portas e janelas) são emoldurados por cantarias em granito de lintéis curvos, encimados com desenhos de motivos orgânicos; No entanto, o desenho varia entre um monograma e uma flor. A janela baixa do primeiro piso mostra sacada em granito com gradeamentos em ferro forjado, todo ele elaborado com traçados geométricos e orgânicos.

O parapeito das restantes janelas do primeiro piso é também realizado em gradeamento de ferro forjado pintado à cor verde escura, mas apenas apresenta desenhos orgânicos (Ver figura 15).



Figura 15 – Pormenores arquitetónicos da Casa da Quinta do Vale da Vinha

No remate inferior das janelas também existe variedade no desenho da cantaria, sendo mais elaborada na do rés do chão. O remate superior do parapeito sobre os gradeamentos é feito em madeira, o que lhe dá um ar ainda mais requintado.

É no corpo recuado que se faz o acesso à habitação. A porta da entrada, em madeira à cor natural, apresenta, também, gradeamentos em ferro forjado pintado à cor verde-escura com desenhos orgânicos e flores, sobressaindo um monograma com as letras LA.

O friso, nesta zona, é revestido em painéis de azulejos pintados com motivos florais (lírios), no entanto, aparece mais delgado que no corpo avançado do edifício

O portão de acesso à casa é ladeado por pilares em granito, encimados por pinhas cerâmicas. Os gradeamentos são elaborados em ferro forjado, pintado à cor verde escura, com motivos decorativos orgânicos de ordem vegetal e com flores (Ver figura 15).

Casa Vila Maria

Localiza-se na Rua Comendador Augusto Martins Pereira no Centro da Freguesia de Frossos. Apresenta um painel em azulejo com o nome de “Vila Maria” (Ver figura 16).



Figura 16 – Localização - Casa Vila Maria

A Casa “Vila Maria” data do Século XX (1928) e enquadra-se também nos “Torna Viagem” procedentes do Brasil. O edifício está recuado em relação à rua e desenvolve-se em dois pisos, destacando-se um volume de maior altura, onde se insere um mirante.

O acesso à Casa é feito no volume principal de dois pisos que se encontra recuado em relação ao “mirante”. Uma escadaria de grande porte serve a entrada, marcada por pala de duas águas apoiada, num dos extremos, por coluna dórica. A porta principal é definida por um arco que remata em ambos os lados num capitel. O parapeito da escadaria ostenta um Brasão de grande porte.

O corpo do “mirante” desenvolve-se em três pisos com cobertura é de quatro águas. Ao nível do rés do chão, encontramos duas janelas em arco, rematadas, na parte inferior, por parapeito em alvenaria suportado por cachorros, e que serve também como floreira. O lintel, também em arco, abraça os dois vãos, no entanto, está separado das janelas e serve apenas como elemento decorativo.

É no primeiro piso que se concentra a maior riqueza deste corpo, destacando-se uma sacada em alvenaria, revestida por painéis de azulejos pintados, suportada por cachorros e resguardada por cobertura em estrutura de madeira. No interior da sacada surgem duas portas retangulares com caixilharias em madeira. Do lado direito, surge, na fachada, um painel de azulejo branco e azul com o nome “Vila Maria” (Ver figura 17).

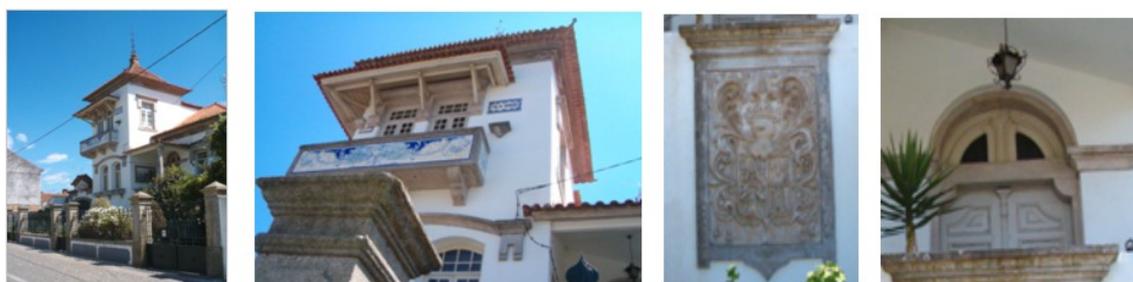


Figura 17 – Pormenores arquitetónicos da Casa Vila Maria

Casa Pelágio Rodrigues de Oliveira

Localiza-se na Rua Comendador Augusto Martins Pereira no Centro da Vila com o número 111. Data do século XX (Ver figura 18).



Figura 18 – Localização - Casa Pelágio Rodrigues de Oliveira

A “Residência Pelágio O. Brandão” desenvolve-se em dois pisos, mais aproveitamento de sótão. A fachada simétrica apresenta ao nível do rés do chão dois conjuntos de janelas geminadas de duas folhas de abrir. A guarnição dos vãos é de lintel curvo rebocado e pintado à cor branco.

A porta principal, por onde se faz o acesso à casa, está guarnecida por cantaria em granito também com lintel curvo; no remate superior mostra um motivo de ordem vegetal. A porta é de madeira pintada à cor cinza e salienta almofadas trabalhadas protegidas com gradeamento em ferro forjado de desenho simples.

Ao nível do primeiro piso, destaca-se sacada em granito suportada por cachorros. O resguardo da varanda também é feito com gradeamentos em ferro forjado similares aos da porta de entrada e parapeitos das janelas. A porta é em madeira pintada à cor branco e mostra, na bandeira, vitrais nas cores azul e amarelo. São estas as únicas influências de Arte Nova visíveis no edifício.

O vão do sótão é tripartido na métrica janela/porta/janela, guarnecida por moldura em lintel curvo e remate em elemento decorativo (Ver figura 19).



Figura 19 – Pormenores arquitetónicos da Casa Pelágio Rodrigues de Oliveira

A Vila Francelina



Figura 20 – Localização – A Vila Francelina

A Vila Francelina localiza-se junto à Estrada Nacional 230-2 (EN-230-2) na Freguesia de Frossos, nas margens do Rio Vouga. É uma das mais antigas e simbólicas quintas da zona (Ver figura 20).

A Vila Francelina insere-se numa paisagem de características rurais, em frente a um importante ecossistema de espécies de flora e de avi-fauna variadas – a “Pateira de Frossos”.

A propriedade abrange uma área de 8 hectares repartidos por jardins, pomares e área florestal onde encontramos pinheiros, eucaliptos, plátanos, acácias etc. Originalmente funcionava como estância de veraneio, presentemente inclui-se no ramo das atividades económicas do turismo de habitação em espaço rural, tendo sido alvo de projeto de recuperação e adaptação, que procuraram manter a traça original e os elementos de Arte Nova que caracterizam o imóvel, a Vila Francelina integra uma unidade de turismo rural (ver figura 21).

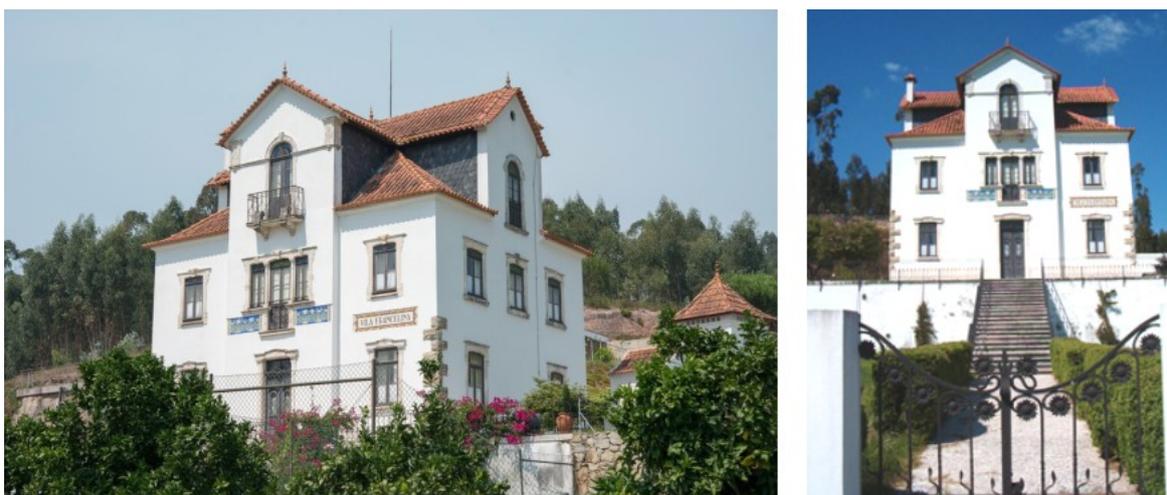


Figura 21 – A Vila Francelina

A Casa Principal data do Século XIX. Edificada entre 1897 e 1905, a Vila Francelina é um exemplar de moradia apalaçada mandada construir por um brasileiro de torna-viagem, Joaquim Nunes Sequeira, natural de Frossos, industrial da panificação que havia estado emigrado no Brasil durante alguns anos.

Desenvolve-se em três pisos numa volumetria homogénea com simetria de janelas e frontão. A casa desenvolve-se numa planta retangular dividida em três andares com entrada voltada a oeste. Ao nível de arquitetura a casa insere-se na corrente artística Arte Nova, destacando-se nas fachadas os seguintes elementos: simetria de janelas e portas, painéis e revestimentos de azulejos pintados, porta envolvida com colunas compostas por capitéis com motivos florais, cachorros a sustentar as janelas cujos elementos decorativos são predominantemente de ordem vegetal, janelas rematadas em arco cercadas em pedra calcária e varandas em ferro forjado, escadaria também em calcário com gradeamento em ferro forjado com desenhos de florões (Ver figura 21).

A casa apresentava frescos em todas as divisões, com motivos de caça e pesca, enquadrados por cercaduras ornamentadas com elementos florais. Os pisos, quase na totalidade em madeira, exibiam assoalhados decorados com padrões geométricos pintados em preto e vermelho (ver figura 22).

Em setembro de 2024, um incêndio atingiu o edifício, resultando na perda de grande parte da estrutura e dos elementos decorativos originais. Face aos danos provocados, torna-se urgente a implementação de medidas de recuperação e salvaguarda do imóvel.

A Vila Francelina encontra-se classificada como MIM – Monumento de Interesse Municipal, conforme o Edital n.º 106/2009, de 08/07/2009, o que reforça a importância da sua preservação patrimonial.

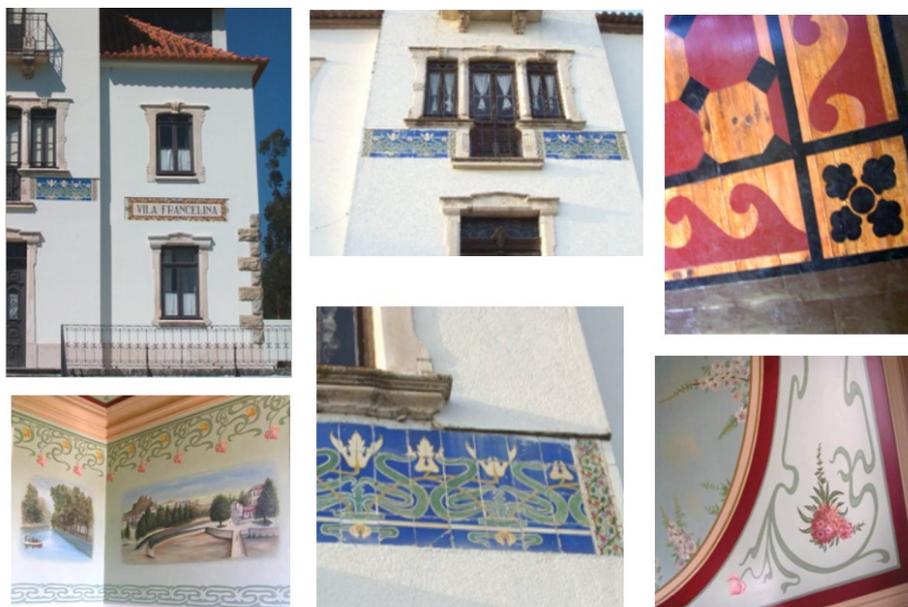


Figura 22 – Pormenores arquitetónicos da Vila Francelina

Casa do Professor – Centro Interpretativo da Pateira de Frossos

Localiza-se à face da Rua Comendador Martins Pereira, no coração da Vila de Frossos (Ver figura 23).



Figura 23 – Localização – Casa do Professor – Centro Interpretativo da Pateira de Frossos

Este edifício histórico, outrora antiga câmara e cadeia da Vila de Frossos [1714], foi recuperado e transformado num Centro de Interpretação da Pateira de Frossos, tendo mantido a traça e a ruralidade local. Implanta-se à face da rua, de linguagem singela, insere-se no grupo de tipologias de dois pisos. Apresenta friso e cunhais simples em reboco pintado a branco. Ao nível do rés do chão a sucessão de vãos é janela/janela/porta. No primeiro piso janela/porta/janela. O guarnecimento dos vãos em granito é feito com lintéis simples e retos ao nível do rés do chão, e em arco ao nível do primeiro piso. As caixilharias existentes são em madeira pintadas à cor castanho.

É um espaço lúdico de promoção de atividades de educação ambiental e de descoberta da natureza. O edifício inclui vários espaços: receção, sala de formação/exposições temporárias, cozinha/sala de workshops práticos, área administrativa, open space, sala de reuniões, laboratório e arrumos, bem como horta pedagógica, viveiro, área reservada para atividades de exterior e espaço comercial para venda de merchandising e recordações. Situado a escassa distância da Pateira de Frossos, permite receber pequenos grupos para grandes aventuras!



Figura 24 – Casa do Professor – Centro Interpretativo da Pateira de Frossos

Contemplando todas as componentes estruturantes da área a reabilitar, a Delimitação da ARU proposta para Frossos teve em consideração um conjunto de critérios que são os seguintes:

Urbanísticos e morfológicos: que consideram a época urbana do seu desenvolvimento ou transformação, as características morfológicas, o património edificado, os espaços públicos e arruamentos.

Acessibilidade e mobilidade: cujos objetivos são a adaptação do edificado e dos espaços públicos às condições de mobilidade e acessibilidade pedonal e viária, e a melhoria do estado de conservação dos arruamentos.

Funcionais: respeitantes às funções (equipamentos, serviços e comércio). Estes são determinantes para garantir a sua autossuficiência e a sua devida articulação com outros territórios.

Dinâmicos: relativo às dinâmicas sociais, económicas que podem determinar o desenvolvimento e influir na intensidade e velocidade do processo de reabilitação e de revitalização do lugar.

A área delimitada como ARU de Frossos, apresenta uma área aproximada de 74 ha / 736053 m².

A vivência urbana de Frossos, concentra-se principalmente na Rua Comendador Augusto Martins Pereira, mais especificamente na zona poente desta área, onde se localizam a maioria dos estabelecimentos comerciais, e serviços devido à maior proximidade à EN230-2.

Na área que se pretende reabilitar encontram-se alguns edifícios com interesse que pela sua inserção no contexto urbano envolvente, constituem objetos arquitetónicos, tipológicos, históricos, ou culturais de valor.

Em termos gerais, a inserção destes edifícios na malha urbana faz-se à face das ruas, normalmente ocupando toda a frente do terreno. Esta lógica é essencial, pois faz com que os edifícios com características por vezes muito diferentes, se liguem muito naturalmente. Por outro lado, também é importante referir o facto de que grande maioria do conjunto do edificado tem como cêrcea um piso, os dois pisos e em casos pontuais o aproveitamento de sótão.

A delimitação da ARU de Frossos no que diz respeito ao tecido urbano, embora pontualmente existam terrenos vazios expectantes. Apresenta uma dinâmica e uma vivência social muito própria e frequentemente reflete um contraste entre o ambiente marcadamente rural e o ambiente assumidamente urbano.

A ARU de Frossos, evidencia alguns desses problemas típicos que se refletem numa imagem urbana pouco qualificada, de linguagem e tipologias pouco elaboradas e revela em muitas situações uma crescente degradação e algum abandono.

Assumem nesta análise, razões e fatores preponderantes como:

- a) Degradação e descaracterização progressiva do edificado;
- b) Estrutura viária estreita e pouco fluída;
- c) Falta de desenho urbano, principalmente de perfil de rua, na inexistência de passeios e locais de estacionamento; criando uma multiplicidade de conflitos entre os diferentes modos de deslocação e dificuldades acrescidas a nível de estacionamento e de circulação automóvel;
- d) Tecido comercial e de serviços pouco apelativo em termos de imagem;
- e) Falta de condições que promovam a atratividade de visitantes;
- f) Intervenções desqualificadas e não concluídas quer no parque edificado quer no espaço público;
- g) Escasso mobiliário urbano e em alguns casos inexistente;
- h) Desadequada organização espacial do mobiliário urbano existente e sua degradação, incapaz de contribuir para valorizar o espaço público;
- i) Degradação das infraestruturas, nomeadamente sarjetas, coletores de águas residuais e alimentações elétricas, por vezes derivado a falta de manutenção adequada;
- j) Integração dissonante das infraestruturas na imagem do parque edificado;
- k) Intervenções desqualificadas em alguns edifícios com interesse arquitetónico, desvirtuando as características do edifício original (acrescentos, ampliações e aplicações de elementos e materiais dissonantes);

Todos estes problemas têm, ao longo dos anos desqualificado a imagem urbana e desincentivado a fixação de população, comércio e serviços no lugar, conduzido ao abandono, degradação e desvalorização de parte do edificado aí existente.

Foi considerando estes aspetos que se procedeu à delimitação da ARU de Frossos procurando, assim, iniciar um processo de Requalificação Urbana visando a recuperação da imagem e da funcionalidade da área e criando condições atrativas à recuperação de todos os espaços, edificados ou não, públicos e privados.

Pretende-se assim criar condições de afirmação desta área, com vários espaços urbanos qualificados, atrativos e com capacidade de fixar população e garantir condições de animação através de atividades comerciais e de serviços que possam tornar o espaço cada vez mais atrativo.

A globalidade destes espaços constitui uma área territorial homogénea e coerente do ponto de vista da estrutura urbanística pelo que a sua delimitação como ARU e, posteriormente, o desenvolvimento da respetiva operação de reabilitação urbana constituirá uma oportunidade única de qualificação do edificado mas também dos espaços públicos mas acima de tudo, proporcionará a possibilidade de reafirmar a importância e a dignidade desta área.

A delimitação da ARU insere-se, assim, no processo de desenho e implementação de políticas públicas urbanas municipais e na sua articulação com o processo de planeamento e de gestão urbanística. O território identificado, com alguns pontos com características de centralidade foi, ao longo do tempo, ganhando funcionalidades urbanas.

E é neste contexto e neste desafio da requalificação urbana dos centros e das centralidades que os executivos deste município têm defendido a valorização dos espaços urbanos, com especial incidência nas centralidades urbanas, intervindo a dois níveis: no espaço público, nas infraestruturas e nos equipamentos (que qualificam o espaço) e no edificado, criando condições que motivem a sua recuperação e reabilitação dos edifícios degradados, em especial, de edifícios singulares e dos que, ainda, representam símbolos da identidade. A atitude de promover a qualificação dos espaços e dos edifícios visa a persecução de objetivos simples cuja concretização permita, aos centros e às centralidades, desempenhar o seu papel de lugares de encontro e de sociabilização urbana.

9 | BASES PARA A DEFINIÇÃO DE UMA ESTRATÉGIA DE INTERVENÇÃO

O processo de delimitação da ARU de Frossos pretende refletir uma lógica de intervenção urbanística integrada e coerente que promova e possibilite a reabilitação urbana do lugar e de todo o território.

A estratégia de intervenção é simples. Intervir sobre o "chão" (espaço público), recuperar elementos marcantes (de referência, em edifícios ou espaços) e definir um quadro de incentivos fiscais e financeiros que motive e impulse a ação dos proprietários privados. O objetivo central da intervenção é qualificar e afirmar a centralidade de Frossos. Efetivamente uma estratégia que assente na qualificação e reabilitação do "chão", de tudo o que é de uso e de fruição pública originará, certamente, efeitos sobre a qualificação do edificado que o margina, seja nas instalações de uso comercial ou de serviços, seja mesmo, numa outra dimensão das edificações afetas ao uso residencial. Esta forma de intervenção sobre o espaço público, associada a oportunidades de discussão e de envolvimento de agentes, na promoção da valorização e da reabilitação do edificado em associação, ainda, com incentivos para a reabilitação do edificado, pode contribuir para a valorização de alguns edifícios de referência e motivar a "moda e o hábito" da recuperação do edificado.

A "intervenção exemplo", em especial quando incide sobre um espaço público (praça, largo ou mesmo rua) tem um poder motivador e dinamizador enorme sobre a recuperação do edificado. Nesse sentido as áreas de intervenção no processo de requalificação urbana incidirão essencialmente nos seguintes domínios:

a) Recuperação da estrutura edificada proporcionando aos proprietários / particulares um quadro de incentivos que dinamize e motive ações de requalificação e recuperação urbanística da estrutura edificada tendo por objetivo o arrendamento.

b) A Intervenção sobre o espaço público que estabelece a articulação e a coerência entre todos os espaços construídos. O espaço público é o espaço privilegiado para o encontro e a interação urbana e representa um dos primeiros fatores de atração e de convite à descoberta de qualquer sítio ou lugar.

c) A intervenção sobre o mobiliário urbano que confere ao sítio e ao lugar uma imagem mais qualificada e própria da condição de centro. A imagem e o tratamento do espaço público e do respetivo mobiliário urbano constituem os elementos urbanos com maior capacidade de induzir e motivar a intervenção particular / privada sobre o edificado. Trata-se do principal elemento urbano na construção de uma identidade e de uma autoestima coletiva sobre um sítio ou sobre um lugar.

A definição e implementação de uma estratégia de requalificação urbana em Frossos justifica-se, assim, pelas seguintes razões:

a) Trata-se de uma área com uma excelente localização, tendo em conta que Frossos delimita com a EN-230-2 e o Rio Vouga e encontra-se muito próximo à EN-109 de ligação a Aveiro.

A recuperação do parque edificado, e sobretudo a reabilitação da imagem da área em geral para além de conduzir a uma melhoria das condições socioeconómicas da população, permitirá otimizar os valores existentes e fixar mais população, comércio e serviços.

b) O tecido urbano encontra-se em processo progressivo de abandono e de degradação quer ao nível do parque edificado (proprietários privados) quer ao nível do espaço público que conferem a esse tecido urbanizado uma coerência e uma lógica global;

c) O espaço público não se encontra muito qualificado quer ao nível da imagem quer dos pavimentos (revelam pouca preocupação com a acessibilidade e mobilidade universais) quer ao nível da imagem e do mobiliário urbano instalado. Para além das ruas, os espaços públicos são escassos.

d) As condições de circulação entre os diversos modos de mobilidade apresentam inúmeros pontos de conflito havendo poucas zonas onde o privilégio incida nas deslocações pedonais ou cicláveis e de abrangência universal.

e) A diversidade dos valores patrimoniais apesar de ser uma potencialidade por todos reconhecida não encontra, na prática, condições que favoreçam a sua preservação e valorização quer ao nível do edifício (estrutura física) quer ao nível da sua função (atividade instalada).

f) Proximidade a Espaços Naturais de elevado valor Paisagístico e Ambiental como O Rio Vouga e a Pateira de Frossos.

Inerente aos critérios de delimitação da ARU de Frossos e às intervenções estratégicas propostas para esta área, encontra-se um conjunto de objetivos estratégicos e específicos que permitirão a implementação da estratégia de intervenção, nomeadamente:

- a) Reabilitar o tecido urbano degradado e em degradação;
- b) Valorizar e rentabilizar o património edificado como fator de identidade e competitividade e potenciador do desenvolvimento turístico;
- c) Intervir e qualificar espaços urbanos e equipamentos de utilização coletiva, potenciando novas dinâmicas urbanas e criando melhores condições de atração e de fixação de população, invertendo a tradicional lógica de crescimento urbanístico que foi, progressivamente, afastando as pessoas dos centros tradicionais;
- d) Diversificar e potenciar uma “oferta urbana” qualificada, a nível de imagem, comércio, serviços e sociabilidade que permita atrair e fixar mais atividades de animação que "animem e vivifiquem" o centro contrariando a tendência para o declínio e a perda de prestígio da condição "localização no centro";
- e) Equipar e infraestruturar espaços centrais potenciando a sua condição de lugares preferenciais para uma vivência urbana mais participativa e envolvida;
- f) Modernizar as infraestruturas urbanas;
- g) Potenciar o equilíbrio entre paisagem urbana e natural;
- h) Reforçar e fazer sobressair a imagem e a estrutura do tecido urbano tradicional afirmando a sua história e a sua memória.
- i) Dinamizar a atividade cultural;
- j) Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
- k) Criar espaços verdes e espaços públicos e requalificar os equipamentos existentes;
- l) Promover a melhoria geral da mobilidade e promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
- m) Fomentar a adoção de critérios de eficiente energética em edifícios públicos e privados;
- n) Assegurar o princípio da sustentabilidade, garantindo que as intervenções assentam num modelo financeiramente equilibrado.

A intervenção sobre o edificado procura motivar, através dos incentivos fiscais e financeiros, os proprietários a realizarem obras de requalificação que modernizem o parque edificado e que assim promovam a atração e a fixação de gente na área de intervenção.

As intervenções sobre o espaço público devem promover a construção de espaços agradáveis e acessíveis a todos eliminando pontos de conflitos entre os diferentes modos de transportes e disciplinando o estacionamento. A promoção e a prioridade da circulação pedonal e ciclável devem constituir prioridades na intervenção.

Assumem-se como objetivos estratégicos desta Área de Reabilitação Urbana:

- Implementação de estratégias de intervenção que permitam a reabilitação e requalificação da área delimitada de Frossos, numa referência de qualidade pelo seu ambiente, a qual deverá passar pela valorização sustentada do seu carácter urbano e arquitetónico;
- O estabelecimento de estratégias de atuação que conduzam à recuperação e valorização urbanística, económica e social;
- A definição e o estabelecimento de regras de atuação que permitam salvaguardar e valorizar o património urbanístico e arquitetónico existente, mediante a sua proteção material e a definição de usos e normas adequadas às suas características morfológicas;
- A definição das bases para o lançamento e execução de intervenções exemplares nos domínios da construção, reabilitação e requalificação dos edifícios e espaços públicos;
- A criação de soluções de financiamento sustentável da ação da reabilitação urbana;
- Apresentar algumas estratégias de intervenção, com o principal objetivo de criar uma dinâmica não existente no lugar e criar melhores condições de vida – qualidade, salubridade, sustentabilidade, mobilidade;
- Criar condições para a atividade turística;
- Criar um novo estilo de vida – condições para circulação pedonal e ciclável.

Constituem objetivos específicos desta Área de Reabilitação Urbana:

Melhoria do sistema urbano:

- Reestruturação e reordenamento da rede viária;
- Definição clara das diferentes funções de espaço de rua (circulação automóvel e pedonal, estacionamento e estada de peões);
- Criação de espaços públicos e espaços verdes;
- Criação de áreas destinadas a estacionamento, com a criação de “bolsas” de estacionamento em “miolos” dos quarteirões;
- Reutilizar, revitalizar e requalificar edifícios existentes notáveis e com interesse arquitetónico;
- Potenciar o Turismo de habitação e atividades relacionadas com o turismo;
- Valorizar o parque habitacional criando condições para a fixação da população, tendo em conta a proximidade e funcionalidade de acesso a importantes aglomerados e concelhos vizinhos (Aveiro e Estarreja);
- Reestruturar a rede de infraestruturas, de modo a retirar o carácter de elementos dissonantes;
- Dotação de mobiliário urbano, sinalização e iluminação pública adequada em toda a área de intervenção;
- Criar uma uniformização e homogeneização em termos de materiais, quer no parque edificado quer no espaço público.

Independentemente da estratégia que vier a ser desenvolvida no âmbito da futura Operação de Requalificação Urbana [ORU] no seguimento do presente processo de delimitação de ARU de Frossos, identificam-se, desde já, um conjunto de projetos de iniciativa pública (municipal) considerados estruturantes e para os quais o município estabelece o "rótulo" de Projetos Prioritários e Estruturantes ao processo de requalificação urbana desta área. Obviamente, este conjunto de projetos serão indutores e complementares das intervenções privadas (dos proprietários) sobre o parque edificado degradado. Será a intervenção nestes dois níveis, público e privado, que construirá a trama reguladora sobre a qual se sustentará o processo de requalificação urbana da **ARU de Frossos**.

Consideram-se prioritários e estruturantes os seguintes projetos:

- Requalificação Urbana dos arruamentos na área delimitada como ARU, diminuindo os conflitos entre automóvel e peão, promovendo a segurança rodoviária e dotando a área de mobiliário urbano moderno, homogéneo e funcional.
- Requalificação Urbana das redes de infraestruturas existentes no local, avaliando a possibilidade de colocação no subsolo.
- Requalificação urbana de equipamentos públicos existentes.
- Criação de áreas de espaços públicos com estrutura verde e arborizada, com estacionamento público, que permitam a fruição e convívio e que sejam apelativos para a fixação de habitação, comércio e serviços.

O programa base de intervenção sobre estes projetos deve incidir preferencialmente:

- Na qualificação do espaço público; com a intervenção ao nível de pavimentos, infraestruturas e mobiliário urbano;
- Disciplina e estruturação da circulação viária e estacionamento;
- Na promoção dos modos suaves de deslocação (pedonal e ciclável);
- Na garantia das condições de mobilidade e acessibilidade universais (acessibilidade para todos).
- Na oferta de espaços públicos atrativos, sustentáveis que favoreçam práticas de sociabilidade.

12 | DEFINIÇÃO DO TIPO DE OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

De acordo com os objetivos definidos para a área de reabilitação definida em Frossos, o município optou pela realização de uma **operação de reabilitação urbana sistemática**, uma vez que se pretende uma intervenção dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a programas públicos de apoio aos privados. As operações de reabilitação urbana sistemáticas são orientadas por um programa estratégico de reabilitação urbana. *(conforme artigo 8.º e artigo 33.º da Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto)*

Conforme a alínea c) do nº2 do artigo 13.º do Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de Outubro alterado pela Lei nº32/2012, de 14 de Agosto, a Delimitação das áreas de reabilitação urbana, exige a definição de um quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais do património, designadamente o imposto municipal do imóvel (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável. Os incentivos e os benefícios aplicáveis na área de intervenção da ARU de Frossos são de natureza fiscal e financeira. Sem prejuízo de outros incentivos e benefícios existentes ou a criar, apontam-se aqueles que, no atual quadro legal, se consideram mais relevantes, podendo a presente ação de reabilitação ser adaptada a novos regimes de incentivos fiscais, conformando-se com eles de forma automática e sem necessidade de revisão.

Incentivos financeiros

[A] Redução de 50% do valor das taxas de entrada e apreciação de processos de obras, relativos a ações de reabilitação realizadas em imóveis localizados na ARU de Frossos previstas no Regulamento Municipal de Taxas e Compensações Urbanísticas em vigor, podendo, em sede de ORU esta percentagem atingir 80%.

[B] Redução de 10% do valor das taxas inerentes à emissão de alvará de licença de obras ou à admissão de comunicação prévia de obras relativas a ações de reabilitação realizadas em imóveis localizados na ARU de Frossos, previstas no Regulamento Municipal de Taxas e Compensações Urbanísticas em vigor.

Esclarece-se que a aplicação deste incentivo pressupõe a alteração do Regulamento Municipal de Taxas e Compensações Urbanísticas em vigor, e como tal, está sujeita à aprovação pelo Executivo Municipal e Assembleia Municipal em procedimento independente, posterior à aprovação da presente proposta de delimitação da ARU.

[C] Em sede de elaboração da ORU prevê-se ainda equacionar reduções e/ou isenções referentes à ocupação do espaço público, para a ARU de Frossos, como meio de favorecer a atividade comercial e a dinâmica de ocupação das áreas livres coletivas. Em contraste admite-se a oneração de encargos em situações de inércia à regeneração de imóveis degradados.

Benefícios fiscais associados aos impostos municipais

[A] Isenção do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) para os prédios urbanos localizados na ARU de Frossos, objeto de ações de reabilitação, por um período de três anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, podendo ser renovado, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente; nos termos da alínea a) do n.º 2 do artigo 45º do Estatuto de Benefícios Fiscais (EBF), na sua redação atual.

[B] Isenção de Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) nas aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano, destinados a intervenção de reabilitação, localizado na ARU de Frossos, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição, nos termos da alínea b) do n.º 2 do artigo 45º do Estatuto de Benefícios Fiscais (EBF); na sua redação atual.

[C] Isenção de Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou habitação própria e permanente, nos termos da alínea c) do n.º 2 do artigo 45º do Estatuto de Benefícios Fiscais (EBF); na sua redação atual.

A prorrogação da isenção prevista na alínea a) está dependente de deliberação da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, nos termos do n.º 2 do artigo 16.º do Regime Financeiro das Autarquias Locais e das Entidades Intermunicipais.

O regime previsto não é cumulativo com outros benefícios fiscais de idêntica natureza, não prejudicando, porém, a opção por outro mais favorável.

Outros incentivos decorrentes do Estatuto dos Benefícios Fiscais

[A] Dedução à coleta, em sede de Imposto sobre Rendimento Singular (IRS), com um limite de 500€, de 30 % dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de imóveis localizados na ARU de Frossos (n.º 4 do artigo 71º do EBF).

[B] Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA) à taxa reduzida de 6% em obras de reabilitação urbana (Lista I anexa ao Código do IVA, na redação em vigor).

[C] Outros incentivos ou benefícios decorrentes e enquadrados em normativos legais futuros e/ou em vigor.

Condicionante para atribuição de benefícios e incentivos à reabilitação de edifícios na ARU

Os incentivos e benefícios descritos no ponto anterior apenas serão concedidos a intervenções que se enquadrem, cumulativamente, nas definições de reabilitação urbana e reabilitação de edifícios constantes do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU).

Os benefícios fiscais à reabilitação do edificado referenciados serão concedidos, após a boa conclusão das obras e desde que as mesmas promovam a reabilitação da totalidade do prédio e/ou das frações, e da característica de intervenção, atestada pelos serviços competentes da Câmara Municipal de Albergaria-a-Velha, e cessarão sempre que se verifique que a obra não se realizou de acordo com o projeto aprovado ou que foram feitas demolições não autorizadas.

A concessão dos benefícios fiscais mencionados estará ainda dependente da comunicação do início dos trabalhos prevista no artigo 80.º-A do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), aplicável a todas as obras sujeitas ou não a controlo prévio.

DELIMITAÇÃO DA ARU DE FROSSOS - ORTOFOTOMAPA



Delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU)
de Frossos (74 ha / 736053 m²)

