



ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE BARÃO DE SÃO MIGUEL
ARU - BSM



O presente documento corresponde à proposta de delimitação da área de reabilitação urbana de Barão de São Miguel (ARU-BSM), nos termos do regime jurídico da reabilitação urbana¹.

As Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) «incidem sobre espaços urbanos que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas urbanas, dos equipamentos ou dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, justifiquem uma intervenção integrada»² e «podem abranger, designadamente, áreas e centros históricos, património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação e respetivas zonas de proteção, áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas»³ sendo este o seu objeto.

A delimitação de ARU é da competência da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal⁴ compreende⁵:

- a) A memória descritiva e justificativa, que inclui os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir;
- b) A planta com a delimitação da área abrangida;
- c) O quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais, nos termos da alínea a) do artigo 14.º.».

A implementação da ARU através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana define a Operação de Reabilitação Urbana (ORU). A cada ARU corresponde uma ORU.

A ARUVB aprovada pela Assembleia Municipal caduca se no prazo de três anos não for aprovada a Operação de Reabilitação Urbana (ORU).⁶

A recente alteração introduzida pela Lei 32/2012 ao Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (RJRU) veio trazer novas possibilidades, nomeadamente, refere que “a aprovação da delimitação de áreas de reabilitação urbana pode ter lugar em momento anterior à aprovação da operação de reabilitação urbana a desenvolver nessas áreas.”⁷

¹Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, regime jurídico da reabilitação urbana em áreas de reabilitação urbana, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto

²N.º 1, Art.º 12 do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

³N.º 2, Art.º 12 do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

⁴N.º 1 do Art.º 13 do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

⁵N.º 2 do Art.º 13 do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto

⁶Artigo 15.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

⁷ N.º 3 do Artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

Em paralelo com o investimento público, o RJRU vem possibilitar a dinamização do investimento privado através de incentivos fiscais e simplificação de procedimentos, e o decreto-lei n.º 53/2014, de 8 de abril, que estabelece um regime excecional e temporário aplicável à reabilitação de edifícios ou de frações, cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação da urbana, sempre que se destinem a ser afetos total ou predominantemente ao uso habitacional, é mais um contributo para a regeneração urbana.

O Município de Vila do Bispo tem vindo a desenvolver uma prática de valorização ao nível do espaço público e da imagem urbana.

Neste contexto, a proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Barão de São Miguel (ARU – BSM) visa criar estímulos à reabilitação urbana ajustados numa estratégia integrada de reabilitação urbana.

De acordo com o estabelecido no nº1 do Art.º 13 do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, apresenta-se uma caracterização do território em apreço, bem como a proposta de delimitação, indicam-se os seus objetivos assim como o quadro de benefícios fiscais.

Caracterização do território

No sudoeste algarvio, na área interior do Município de Vila do Bispo, a aldeia de Barão de São Miguel situa-se na freguesia homónima⁸. A freguesia com 14,86 km² de área e 451 habitantes (2011). A sua densidade populacional é de 30,3 hab/km², o que lhe permite ser classificada como uma Área de Baixa Densidade (portaria 1467-A/2001). A freguesia de Barão de São Miguel registou um despovoamento significativo desde a década de 50 até á década de 80 do século passado. Desde o census de 1991 até ao de 2011, a freguesia, contrariando a evolução demográfica do Município, tem registado um aumento da sua população.

1930	1940	1950	1960	1970	1981	1991	2001	2011
556	626	634	597	502	368	436	440	451

⁸Criada pela Lei nº 1739, de 09/02/1925.



Foto: Igreja de Barão de São Miguel

Na povoação destacamos como edifício de interesse a Igreja construída no século XVI, de planta longitudinal, de uma só nave e capela-mor. No interior destaca-se o retábulo barroco e a figura do orago (São Miguel Arcanjo).

Percorrendo as ruas de Barão ainda se consegue descobrir chaminés cilíndricas (foto) idênticas às características chaminés cilíndricas de Mourão.



Foto: Chaminé Cilíndrica.

Provavelmente o tempo destruiu o elemento que encabeçava a chaminé e lhe daria características mouriscas

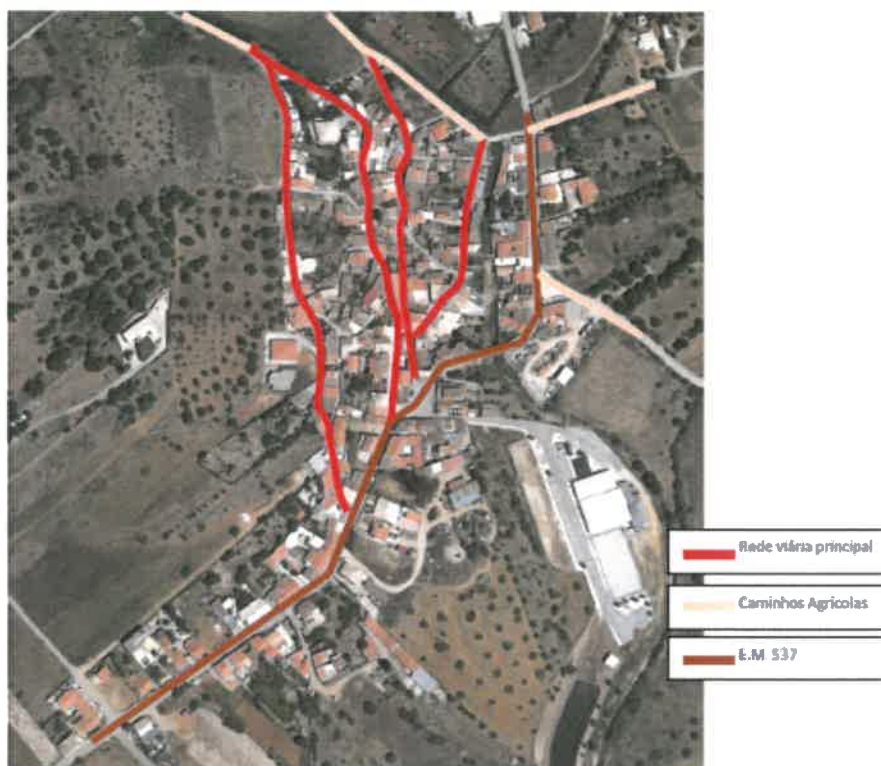
A povoação de Barão de São Miguel é um aglomerado urbano concentrado, atravessado pela EM 535, desenvolvendo-se para poente desta via a sua maior área urbana.

Barão de São Miguel apresenta uma escala urbana adequada à vivência de aldeia, como a figura a seguir ilustra.



A povoação estrutura-se em planta irregular com vias estreitas acompanhando as linhas de nível da encosta e é atravessada pela Estrada Municipal 535, no sentido Sul/Norte. A ocupação com edifícios desenvolveu-se do lado Poente desta via. A Nascente apresenta algumas construções marginais a esta via.





Ortofotomapa com evidência da rede viária principal

Funcionalmente, a predominância de habitação de dimensões modestas, revela, como factor histórico, a forte ligação ao sector agrícola como actividade dominante da sua população. A existência de espaços verdes com árvores de fruto no miolo de alguns quarteirões reforça este entendimento.



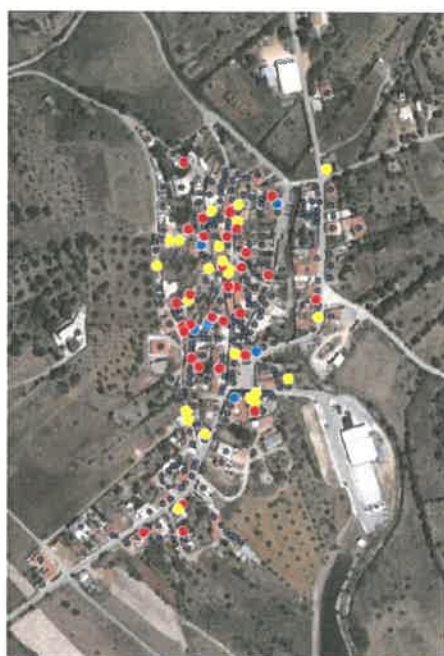
Foto: Logradouros na área norte da povoação

Com o objetivo de se ter uma imagem atual sobre o edificado da Área de Reabilitação Urbana aqui proposta, procedeu-se também a trabalho de campo de avaliação, que, dado o âmbito da atual proposta de delimitação, se baseia apenas na aparência exterior da edificação a partir dos arruamentos e sem recurso a pontos de observação privilegiados que permitissem a observação de coberturas e tardozeas, com base em observação direta dos elementos funcionais que constam da ficha apensa ao manual “MÉTODO DE AVALIAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DE IMÓVEIS” elaborado pelo Ministério das Obras Públicas, Transportes e Comunicações/Laboratório Nacional de Engenharia Civil

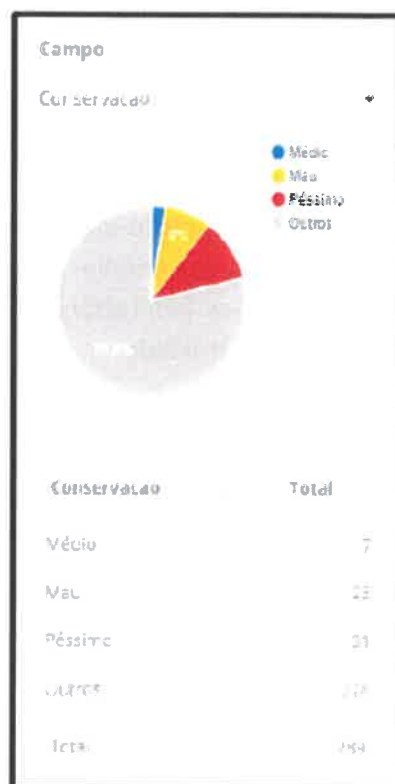
No que respeita ao Estado de Conservação dos Edifícios foram considerados quatro níveis, a saber: Bom, Médio, Mau, Péssimo. Os dados para esta variável foram obtidos com base na observação exterior dos seguintes elementos funcionais: Paredes exteriores, Caixilharias e portas exteriores, Dispositivos de proteção dos vãos, Dispositivos de proteção contra queda Elementos salientem.

Em resultado do método de avaliação direta acima descrita não foi considerado o nível de excelente.

Pela análise dos dados recolhidos, num universo de 289 edifícios, conclui-se pelo bom estado geral das edificações, sendo que cerca de 2,4 % carecem de trabalhos de conservação e 8 % necessitam de obras profundas de reabilitação e 10,7 % de obras de reconstrução.



levantamento do Estado de Conservação dos Edifícios



SM

Memória Descritiva

Página 6 de 9

Proposta de delimitação

A área para a qual se propõe a delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Barão de São Miguel abarca a globalidade do núcleo da aldeia.

Esta área destaca -se igualmente pelo seu conjunto de edifícios de 1 ou 2 pisos de arquitetura vernacular que lhe dão singularidade e que constituem a sua imagem de ruralidade.

De salientar que mais de 90 % do edificado é propriedade particular. A parte restante é propriedade do município e da igreja.

Seus objetivos.

Com a delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Barão de São Miguel, pretende-se valorizar os pontos fortes - a sua ruralidade, o seu património, a acessibilidade à rede viária regional – criar uma ambiência de aldeia atrativa para a visitação e participa o nas actividades agrícolas e pecuárias a implementar na sua envolvente rural, incentivando a revitaliza o da aldeia com habita o, comércio e serviços. Patrim nio e produ o de produtos alimentares artesanais com base no figo, alfarroba, produ o de vinho, etc..

Paralelamente, promover a valoriza o do espaço público, implementando a execu o do projeto de requalifica o urbana, em particular o Largo, lugar central da Aldeia, e arruamentos bem como a requalifica o paisagístico-ambiental da Ribeira de Barão.

Produzir Regulamenta o que incida sobre a componente est tica das interven es a levar a cabo no patrim nio construido (formas, volumes, cores), garantindo-se a ado o de padrões habitacionais (*adequa o dos edifícios aos atuais parâmetros de conforto*) de modernidade.

De acordo com o Decreto-Lei n  307/2009 de 23 de Outubro, na sua versão atual ⁹, no n  1 do Artigo 6  refere que «Os proprietários de edifícios ou fra es têm o dever de assegurar a sua reabilita o, nomeadamente realizando todas as obras necessárias   manuten o ou reposi o da sua segurança, salubridade e arranjo est tico...».

Assim, cabe aos proprietários dos edifícios o papel principal na reabilita o urbana no que ao edificado diz respeito, o que conseqüentemente contribuir  para a revitaliza o da ARU.

⁹Alterado pela Lei n.  32/2012, de 14 de agosto e pelo decreto-lei n.  136/2014, de 9 de setembro

Portanto é essencial estabelecer ou contribuir para o estabelecimento de parcerias empreendedoras entre stakeholders (públicos e privados) - proprietários dos prédios urbanos e empreendedores e empresários – por forma a incentivar/viabilizar o processo de reabilitação, regeneração e requalificação urbana.

Deste modo poderemos enunciar os seguintes objetivos:

- a) A nível social: fixar residentes – fomentar o arrendamento e melhorar o espaço habitacional.
- b) A nível económico: criar condições para através de incentivos se possibilitar a recuperação e valorização económica, contribuindo para a criação de empregos.
- c) A nível urbanístico: melhorar as infraestruturas e espaços públicos e qualificar as intervenções, ao nível urbanístico e arquitectónico, de reconversão do edificado existente.
- d) A nível do turismo: desenvolver e dinamizar soluções de fruição e oferta que atraiam visitantes e contribuam para a sua permanência na área.
- e) A nível ambiental: estimular a sustentabilidade ambiental, particularmente a redução de poluição e nos edifícios a utilização de painéis solares ou outra tecnologia que contribua para a eficiência energética.
- f) Ao nível da sinalética e toponímia melhorar a informação existente.

Quadro de benefícios fiscais.

Nos termos da alínea c) do n.º2 do artigo 13º do RJRU10 e nos termos do definido no artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF)¹⁰ o qual, no ponto 20, menciona: “Os incentivos fiscais consagrados no presente artigo são aplicáveis aos imóveis objeto de ações de reabilitação iniciadas após 1 de Janeiro de 2008 e que se encontrem concluídas até 31 de Dezembro de 2020”.

Deste modo aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos de edifícios ou frações abrangidos pela Área de Reabilitação Urbana de Vila do Bispo, nas obras ou operações urbanísticas a realizar nestas, são conferidos os seguintes incentivos fiscais:

- 1) No âmbito dos incentivos fiscais associados aos impostos municipais.

¹⁰ Delimitação de áreas de reabilitação urbana - Artigo 13.º Aprovação e alteração

2 - A proposta de delimitação de uma área de reabilitação urbana é devidamente fundamentada e contém:

c) O quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais, nos termos da alínea a) do artigo 14.º

¹¹ Incentivos à reabilitação urbana.

- i) Isenção do IMI – Estão isentos de IMI, por um período de cinco anos os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação, contados a partir da data da conclusão dessa reabilitação;¹²
 - ii) Isenção do IMT – Estão isentas as aquisições de prédios urbanos ou frações de prédios urbanos destinados exclusivamente a habitação própria e permanente na 1ª transmissão onerosa do prédio reabilitado.¹³
- 2) No âmbito do direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana¹⁴.
- i) IVA à taxa reduzida e 6% para as empreitadas de reabilitação urbana realizadas em imóveis ou espaços públicos;¹⁵
 - ii) Dedução à coleta com um limite de 500 euros, de 30% dos encargos suportados pelos proprietários, relacionados com ações de reabilitação de edifícios;¹⁶
 - a) Imóveis, localizados em 'áreas de reabilitação urbana' e recuperados nos termos das respectivas estratégias de reabilitação; ou
 - b) Imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, que sejam objeto de ações de reabilitação.
 - iii) Tributação à taxa autónoma de 5% das mais-valias auferidas por sujeitos passivos residentes em território português quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis recuperados nos termos da estratégia de reabilitação¹⁷.

¹²De acordo com o n.º7 do artigo 71 do EBF.

¹³De acordo com o n.º8 do artigo 71º do EBF.

¹⁴Benefícios consagrados no Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) e na Lei do Orçamento de Estado, atualizados anualmente.

¹⁵De acordo com o n.º 2.23 da lista I do CIVA

¹⁶De acordo com o n.º4 do artigo 71º do EBF.

¹⁷De acordo com o n.º5 do artigo 71º do EBF