



Município de Vila do Bispo



ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA – VALE DE BOI



O presente documento corresponde à proposta de delimitação da área de reabilitação urbana de Vale de Boi (ARU- Vale de Boi), 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 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

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, alterado pelo DL n.º 194/2015, de 14 de

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 e pelo Decreto-Lei n.º 88/2017, de 27 de julho.

²N.º 1, Art.º 12 do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro.

³N.º 2, Art.º 12 do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro.

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.

⁷N.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.

setembro, 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 Vale de Boi (ARU- Vale de Boi) 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, Vale de Boi situa-se na freguesia de Budens, que tem 45,69 km² de área e 1 520 habitantes (2011). A sua densidade populacional é de 33,3 hab/km², o que lhe permite ser classificada como uma Área de Baixa Densidade (portaria 1467-A/2001).

“A localidade de Vale de Boi conheceu uma ocupação humana que recua aos tempos da Pré-História, a um período cronológico situado há 30.000 anos atrás. O testemunho mais evidente dessa presença é o sítio arqueológico, descoberto em 1998, situado nas proximidades da povoação. Os trabalhos arqueológicos, desenvolvidos desde o ano 2000, revelaram preciosas informações sobre a realidade dos caçadores-recolectores que aqui viveram e do ambiente em que estiveram inseridos. Por exemplo, os dados referentes à fauna, revelaram a presença de espécies como o veado, o cavalo, o auroque, o javali, o coelho, a lapa, o mexilhão, a amêijoia e o berbigão. Por outro lado, as evidências materiais revelaram, igualmente, aspetos importantes da vida quotidiana dos habitantes, como o uso de utensílios feitos em pedra, osso, haste e madeira. Entre eles, merecem destaque algumas pontas de seta (com cerca de 20.000 anos), ou pontas de zagaia. No entanto, o sítio arqueológico revelou, ainda, uma interessante placa de pedra onde se encontram gravadas representações de um bovídeo, cuja idade se situa perto dos 20.000 anos.

Do tempo histórico, sabemos que a aldeia de Budens já existia no ano de 1323 e que as aldeias da Figueira e Raposeira (por exemplo) já existiam no ano de 1374. Não sabemos se esta aldeia já existia nos tempos medievais, porém, aparece representada cartograficamente no primeiro mapa que representou exclusivamente o território português, datado de 1561: a Carta de Portugal de Fernão Álvares Seco, editada em Roma. Alguns anos depois, a localidade foi um dos pontos de passagem do Rei D. Sebastião, em janeiro de 1573, na sua deslocação ao Cabo de São Vicente e a Sagres.

O elemento arquitetónico mais preponderante na localidade é a sua Ermida, consagrada a São Lourenço e que foi edificada no Século XVII. O exterior é singelo, porém o interior apresenta alguns elementos artísticos de destaque, como uma pequena pia de pedra e, sobretudo, o rico painel de azulejos setecentistas que retrata uma grelha, instrumento do martírio do padroeiro.

A vida da localidade pautou-se, desde tempos bastante recuados, pela forte ruralidade e convívio com a zona costeira. A paisagem é marcada pelas elevações de terreno circundantes, pela presença de um curso de água, pela vegetação arbustiva e pela presença de árvores de fruto.”⁸

Vale de Boi é um aglomerado urbano concentrado, localizado a sul da EN 125, que se estrutura em planta irregular com vias estreitas.



Ortofotomapa com evidência da rede viária

Funcionalmente, a predominância de habitação de dimensões modestas, revela, a forte ligação ao sector agrícola como atividade dominante da sua população.

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

⁸ Texto fornecido pelo Historiador, Dr. Artur Jesus, técnico superior da CMVB.

48

privilegiados que permitissem a observação de coberturas e tardoze, 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.

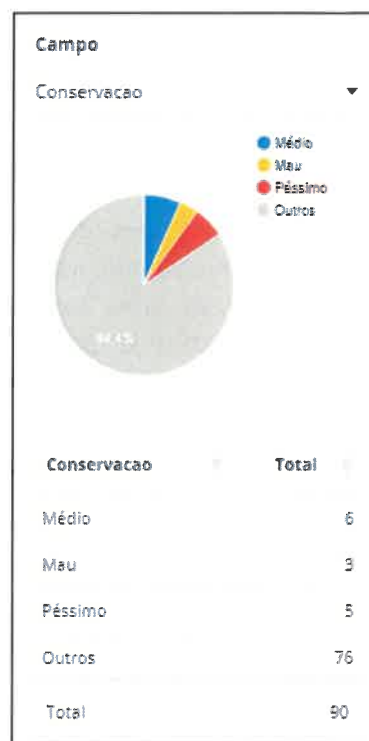
Em resultado do método de avaliação direta acima descrita não foi considerado o nível de excelente.

Pela análise dos dados recolhidos, num universo de 90 edifícios, conclui-se pelo bom estado geral das edificações, sendo que cerca de 6,7 % carecem de trabalhos de conservação e 3,3 % necessitam de obras profundas de reabilitação e 5,6 % de obras de reconstrução.





Levantamento do Estado de Conservação dos Edifícios



Proposta de delimitação

A área para a qual se propõe a delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Vale de Boi inclui 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.

Seus objetivos.

Com a delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Vale de Boi, 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 visitaçao e participação nas actividades agrícolas e pecuárias a implementar na sua envolvente rural.

Produzir Regulamentação que incida sobre a componente estética das intervenções a levar a cabo no património construído (formas, volumes, cores), garantindo-se a adoção de padrões habitacionais (*adequação dos edifícios aos atuais parâmetros de conforto*) de modernidade.

De acordo com o Decreto-Lei nº 307/2009 de 23 de Outubro, na sua versão atual ⁹, no nº 1 do Artigo 6º refere que «Os proprietários de edifícios ou frações têm o dever de assegurar a sua reabilitação, nomeadamente realizando todas as obras necessárias à manutenção ou reposição da sua segurança, salubridade e arranjo estético...».

Assim, cabe aos proprietários dos edifícios o papel principal na reabilitação urbana no que ao edificado diz respeito, o que consequentemente contribuirá para a revitalização da ARU.

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.

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

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)¹¹ 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 Vale de Boi, nas obras ou operações urbanísticas a realizar nestas, são conferidos os seguintes incentivos fiscais:

- 1) No âmbito dos incentivos fiscais associados aos impostos municipais.
 - 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, na sua versão atual, 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.

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.

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

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

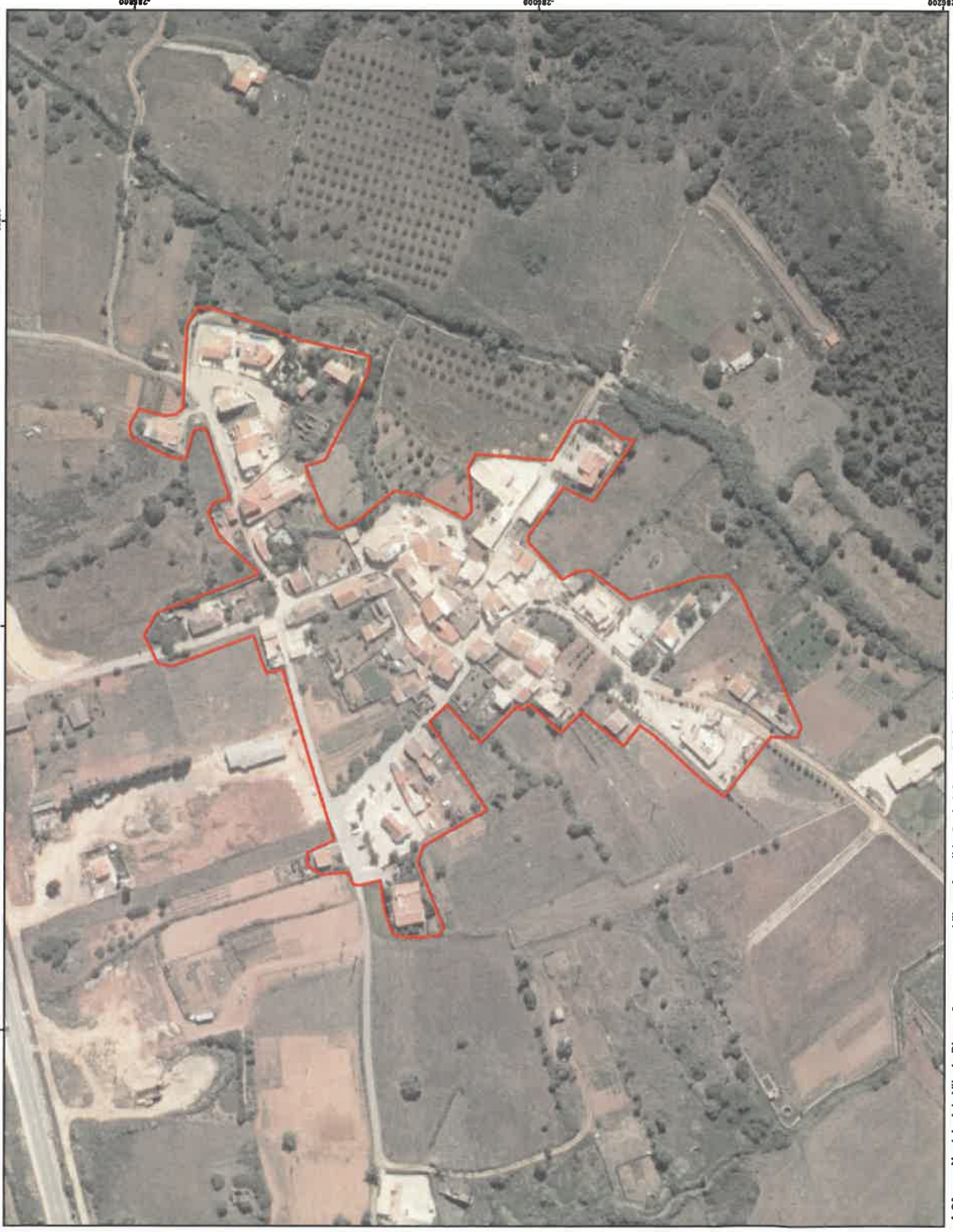
¹⁴ Benefícios consagrados no Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) e na Lei do Orçamento de Estado, atualizados anualmente.

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

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

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

68



Área delimitada

Fonte: DGRF/DGT; CMVB;

Planta de delimitação da área de requalificação urbana de Vale de Boi

Carta Nº: 01 Data: 12/10/2017



Projeção de Mercado: Elipsóide GR8388 Datum ETR8388.



Câmara Municipal de Vila do Bispo
Divisão de Obras Particulares e Planeamento
Sistemas de Informação Geográfica
Documento Interno
Intra SIG
Referência: 201709040-IMD

-A Câmara Municipal de Vila do Bispo não se responsabiliza pela validação da informação fornecida, não garante a reprodução exacta dos documentos e que a vectorização seja isenta de qualquer erro, pelo que a sua disponibilização, não dispensa a consulta da informação original.
-Não podendo, em qualquer circunstância, ser facultados estes dados a terceiros, sem expressa autorização superior.