

Bucelas e Vila de Rei

1.0 ABR 16

> LEGENDA

— Limite da Área de Reabilitação Urbana de Bucelas e Vila de Rei (79,61 ha)



> Fonte de dados:
 Divisão de Planeamento e Reabilitação Urbana
 > Escala: 1:10000
 > Sistema de Coordenadas:
 Hayford-Gauss, Ponto Central, Datum 73
 > Data da informação: 04 / 2016
 > Entidade responsável:
 Câmara Municipal de Loures
 > Informação de Referência:
 Cartografia Topográfica à esc. 1:10000
 Homologada DGT 2008-04-02, processo nº 61
 Propriedade: Município de Loures,
 Produção: Consórcio Nivel/Socarto,
 Sistema Coordenadas: Hayford-Gauss, Datum 73,
 Data da informação: Abril de 2005.

DIVISÃO DE PLANEAMENTO E REABILITAÇÃO URBANA
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E GESTÃO URBANÍSTICA

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE BUCELAS E VILA DE REI

FICHA TÉCNICA

Chefe de Divisão: Manuela Carneiro, arq^a | Arquitetura: Frederico Bastos Pinto, Manuela Carneiro
 Sociologia: Elisa Santos | Geografia: Mafalda Henriques | Sistemas de Informação: Ana Paula Almeida
 Secretariado: Marta Cardoso, Zélia Serra



IDENTIFICAÇÃO

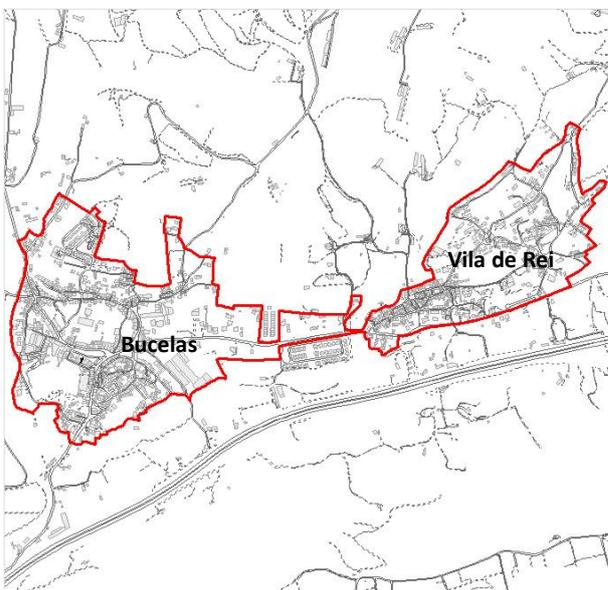
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA E OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SIMPLES DE BUCELAS E VILA DE REI

UOPG A NORTE

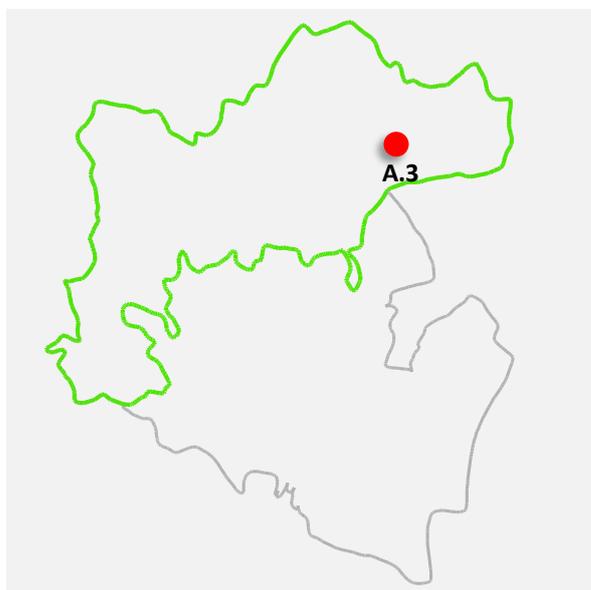
A.3

DIMENSÃO: 79,61 ha

DELIMITAÇÃO



— Limite da ARU



— Limite da UOPG

LOCALIZAÇÃO

A área de reabilitação urbana, com uma dimensão de 79,61 ha, localiza-se na UOPG A Norte, sendo Bucelas sede de freguesia, e desenvolve-se a norte da várzea de bucelas, no início do sistema serrano de Bucelas. Os acessos processam-se a norte e a sul a partir da EN115 (ligação à CREL) e nascente e a poente a partir da EN116.

CARACTERIZAÇÃO

ESTRUTURA URBANA

A estrutura urbana resulta dos aglomerados de Bucelas e Vila de Rei, que fruto do crescimento dos mesmo ao longo da EN 116 na última década, dispõe-se atualmente em contínuo urbano.

A parte poente deste conjunto, que corresponde ao aglomerado de Bucelas, tem por base uma malha radial que se desenvolve a partir de um núcleo central com circulação em anel. Este núcleo central manteve a estrutura inicial, apresentando ainda alguns grandes vazios. Os quarteirões são de dimensão variável e forma irregular. A volumetria do edificado varia sobretudo entre um e dois pisos, atingindo pontualmente seis pisos.

A zona de crescimento mais recente desenvolve-se para norte a uma cota muito elevada e com acessos difíceis, possuindo vazios por preencher. As franjas do aglomerado (áreas junto às entradas no aglomerado) são zonas de transição entre o rural e o urbano com tipologias de pequenas quintas/casais (entrada norte/nascente) ou de habitações unifamiliares. A área a nascente do núcleo antigo de bucelas apresenta uma ocupação mais dispersa disposta ao longo da estrada nacional, até Vila de Rei.

A centralidade incide no Largo Espírito Santo – Jardim e envolvente à Igreja Matriz (imóvel classificado), espaço de representação do aglomerado onde se realiza a feira na proximidade as instalações do mercado, bem como na envolvente próxima ao Largo onde se localizam alguns equipamentos.

A atividade da Areipor, junto ao Rio Trancão constitui uma ocupação dissonante no aglomerado, e constituindo uma intrusão entre a área de equipamentos e o Rio Trancão.

Vila de Rei desenvolve-se a partir do largo da capela ao longo da encosta para noroeste, tirando partido das vistas de grande amplitude visual para as costeiras de Bucelas. A malha urbana é orgânica, irregular e hierarquias mal definidas. Os quarteirões possuem forma e dimensões variáveis, com vários níveis de consolidação do tecido. A parte sudoeste, que corresponde à génese do aglomerado, apresenta-se consolidada e com os logradouros ocupados.

Existem várias áreas no seu interior, e de dimensões consideráveis, ocupadas e com explorações agrícolas ativas.

Os arruamentos são exíguos e sinuosos, com o cruzamento de viaturas na via principal (CM 1250) a efetuar-se com dificuldade.

Não apresenta espaços de referência e encontra-se dependente de Bucelas. O Largo do Jogo possui abertura para a Ribeira da Pipa.

ANÁLISE DEMOGRÁFICA

A ARU de Bucelas e Vila de Rei possui 2452 residentes distribuídos por famílias clássicas, constituídas sobretudo por 1 ou 2 elementos (58,8%). As famílias com pessoas com idades superiores aos 65 anos são em número superior aquelas que possuem indivíduos com idades inferiores a 15 anos: 39,8% e 24,1%, respetivamente. Trata-se de uma população com tendência para o envelhecimento, na medida em que o número de indivíduos com 65 e mais anos é superior ao número de jovens (23,4% e 13,5%, respetivamente). Da população sem atividade económica, os reformados registam valores percentuais mais significativos (64%).

ANÁLISE DO EDIFICADO

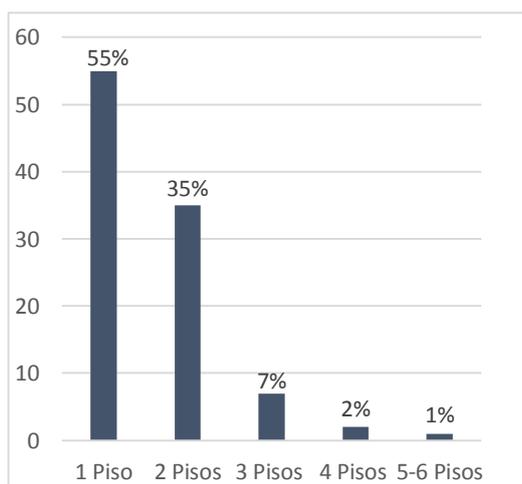
Número de Edifícios e Alojamentos

	Edifícios	%	Alojamentos	%
ARU da UOPG Norte	3935	-	4828	-
ARU de Bucelas e Vila de Rei	912	23,1	1295	26,8

BGE, Censos de 2011, INE

Do edificado existente nas ARU da UOPG Norte, 23,1% de edifícios e 26,8% de alojamentos encontram-se inseridos na ARU de Bucelas e Vila de Rei.

Edifícios: Número de Pisos



BGE, Censos de 2011, INE

A volumetria do edificado apresenta alguma homogeneidade, uma vez que a maioria dos edifícios é constituída por 1 piso, o que poderá ser explicado pela existência de uma tipologia essencialmente de habitação unifamiliar. Saliente-se que os edifícios com 2 pisos assumem ainda algum peso nesta ARU (35%), bem como o edificado com 3 ou mais pisos (10%), o que estará relacionado pela presença de alguns edifícios de habitação multifamiliar.

Estado de Conservação: Necessidades de Reparações

Edifícios			Alojamentos					
Total	Necessidades de reparações	%	Médias	%	Grandes	%	Muito grandes	%
912	108	11,8	52	48,1	24	22,2	31	28,7

Edifícios			Alojamentos					
Total	Necessidades de reparações	%	Médias	%	Grandes	%	Muito grandes	%
1295	130	10	69	53	26	20	35	27

BGE, Censos de 2011, INE

O estado de conservação permite aferir a situação do edifício e do alojamento tendo em atenção o tipo de reparações eventualmente necessárias, em várias componentes: cobertura, estrutura, paredes e caixilharia exterior. Consideraram-se as reparações classificadas de médias, grandes e muito grandes, na medida em que o estado de conservação dos edifícios ou frações autónomas, inseridos em ARU, deverá resultar de pelo menos dois níveis acima do nível atribuído antes da intervenção, por forma a que possam beneficiar de isenção de IMI.

Na ARU de Bucelas e Vila de Rei, existem 108 edifícios e 130 alojamentos que apresentam necessidades de intervenções, sobretudo de médias reparações. Com algum peso surgem os edifícios e os alojamentos que carecem de muito grandes reparações.

Edifícios e Alojamentos Anteriores a 1996: Necessidades de Reparações

Edifícios			Alojamentos		
Anteriores a 1996	Necessidades de reparações	%	Anteriores a 1996	Necessidades de reparações	%
790	108	13,6	1082	130	12

BGE, Censos de 2011, INE

Consideraram-se os edifícios e alojamentos construídos antes de 1996, com necessidades de reparações, uma vez que a delimitação da ARU integrou áreas cuja idade é predominantemente superior a 20 anos. Neste sentido, os edifícios e os alojamentos que apresentam necessidades de reparações são anteriores a 1996.

Época de Construção

Edifícios					
Anteriores 1961	%	1961-1970	%	1971-1990	%
522	57,2	111	12,1	139	15,2

Alojamentos					
Anteriores 1961	%	1961-1970	%	1971-1990	%
669	51,6	179	13,8	212	16,3

BGE, Censos de 2011, INE

Atendendo à época de construção dos edifícios e dos alojamentos da ARU de Bucelas e Vila de Rei, constata-se que mais metade do edificado foi construído antes de 1961, tratando-se pois de um edificado envelhecido.

Edifícios: Tipo de Utilização

Exclusivamente habitação	%	Maior parte habitação	%	Fins diferentes habitação	%
844	92,5	56	6,1	12	1,3

BGE, Censos de 2011, INE

O tipo de utilização dos edifícios permite melhor determinar a sua afetação, verificando-se que a sua quase totalidade se destina para fins habitacionais (cerca de 93%).

Regime de Propriedade dos Alojamentos

	ARU de Bucelas e Vila Rei	ARU da UOPG Norte
Com proprietário ocupante	55%	57%
Arrendados	37%	33%
Outros	8%	10%

BGRE, Censos de 2011, INE

A proporção de alojamentos ocupados pelo proprietário na ARU de Bucelas e Vila de Rei é ligeiramente inferior aquela que se regista no universo das ARU da UOPG Norte. Situação inversa se faz sentir ao nível dos alojamentos arrendados, sendo a proporção destes superior na ARU de Bucelas e Vila de Rei.

Forma de Ocupação dos Alojamentos

	ARU de Bucelas e Vila de Rei	ARU da UOPG Norte
Residência habitual	77%	75%
Residência secundária	7%	8%
Vagos	16%	17%

BGRE, Censos de 2011, INE

Ao nível da forma de ocupação dos alojamentos, verifica-se que a grande maioria dos alojamentos se constitui como residência habitual ou principal de pelo menos uma família, tanto no contexto das ARU da UOPG Norte como na ARU de Bucelas e Vila de Rei, sendo nesta a proporção ligeiramente superior (77%).

Os alojamentos de residência secundária, ou seja, que são utilizados periodicamente e nos quais ninguém tem residência habitual, são cerca de 7%, valor inferior ao que se regista no conjunto das ARU da UOPG Norte. De facto, nas freguesias a norte do concelho de Loures é possível encontrar zonas muito aprazíveis e convidativas ao contacto com a natureza, pelo que muitas famílias tendem a optar por este tipo de habitação para usufruto durante os fins-de-semana.

No que respeita aos alojamentos vagos, isto é, que se encontram desocupados e que estão disponíveis para venda, arrendamento, demolição ou outra situação, estes assumem alguma expressividade (cerca de 16%), situação que poderá ser explicada pela existência de alojamentos, com características arquitetónicas mais rústicas, e que se encontram em avançado estado de degradação, com necessidades de grandes reparações.

SÍNTESE

A ARU de Bucelas e Vila de Rei, com marcas de aglomerados de cariz rural, ligado à produção vinícola, possui uma população tendencialmente envelhecida.

Representando cerca de 27% dos alojamentos das ARU inseridas na UOPG Norte, o seu parque habitacional apresenta alguma homogeneidade, com habitações de natureza estritamente familiar, mas com algumas dissonâncias em termos de volumetria. Alguns edifícios e alojamentos carecem de necessidades de reparações, principalmente no edificado construído antes de 1996. Trata-se de um edificado antigo, sobretudo com proprietário ocupante e destinado quase exclusivamente para fins habitacionais. Os alojamentos em regime de arrendamento assumem alguma expressão, bem como os que se encontram vagos.

DIAGNÓSTICO

Pontos Fortes	Pontos Fracos
<ul style="list-style-type: none">• A estrutura urbana inicial mantém-se inalterada, com volumetrias homogéneas;• A ARU integra património classificado, frentes edificadas de grande interesse patrimonial, quintas com valor histórico e estético, espaços públicos de referência;• Bucelas apresenta-se como uma centralidade ao nível da freguesia, com oferta de serviços e equipamentos;• O Museu do Vinho é um equipamento que traduz as tradições vinícolas da freguesia, apresentando ainda algumas adegas em atividade;• Vasta oferta de eventos culturais / tradicionais;• Passagem do Rio Trancão a poente, na proximidade pedonal dos espaços centrais de Bucelas, desejando-se a realocação das atividades e ganhando-se uma frente ribeirinha;• Largo do Jogo, em Vila de Rei, com aberturas visuais para a Ribeira da Pipa, podendo configurar um espaço público de referência;• Áreas intersticiais com potencialidades de edificação ou valorização ambiental.	<ul style="list-style-type: none">• A estrutura viária radial concêntrica do centro de Bucelas provoca grandes constrangimentos à circulação viária.• Deficiente circulação pedonal decorrente da ausência ou exiguidade dos passeios;• Falta de estacionamento, originando parqueamento desregrado, agravando-se em altura de festas e feiras;• A expansão na parte norte de Bucelas em cota elevada e volumetria excessiva, com impacto negativo paisagem;• Margens do Rio Trancão abandonadas, parcialmente ocupadas com atividades incompatíveis;• Existência de edifícios devolutos em mau estado de conservação em situação expectante;• A reconversão de antigas adegas com atividades incompatíveis provoca conflitos de usos;• Campo de futebol e anexos em desarticulação com franjas envolventes;• A área de Vila de rei está bastante descaracterizada, e deficitária de espaços públicos de referência;• Impacto a nível de ruído pela passagem da A9 – CREL;• Edificado com necessidades de reparações;• Presença de alojamentos vagos;• População com tendência para o envelhecimento.

OBJETIVOS

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA (ORU)

Para a área de reabilitação urbana é definida uma operação de reabilitação urbana simples, devendo a realização ser desenvolvida preferencialmente pelos respetivos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos.

ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA (ORU)

Reabilitar o edificado degradado
Remover os elementos dissonantes do edificado e libertar os logradouros de ocupação
Requalificar o jardim da Praça Tomás José de Machado e reabilitar a envolvente edificada
Qualificar a imagem das entradas na vila de Bucelas e retirar os usos dissonantes
Manter a relação entre áreas ocupadas e vazios agricultados em Vila de Rei

PRAZO DE EXECUÇÃO

Estabelece-se um prazo de execução para a operação de reabilitação urbana pelo período de 10 anos, a contar da data da aprovação.

PRIORIDADES

Nos casos em que a distribuição de incentivos e apoios à reabilitação deva ser sujeita a processos de seleção, atender-se-á aos seguintes critérios para definição de prioridades de intervenção:

- a) Grau de risco estrutural, privilegiando os edifícios que apresentam maior risco;
- b) Valor patrimonial, privilegiando os edifícios de maior valor;
- c) Idade, privilegiando os edifícios mais antigos.

MODELO DE GESTÃO

O município irá assumir diretamente a gestão da operação de reabilitação urbana nos moldes apresentados na operação de reabilitação urbana.

APOIOS, INCENTIVOS E FINANCIAMENTO

IFRRU 2020 – Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas

Reabilitar para Arrendar – Programa de Reabilitação Urbana

FNRE – Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado

Programa Porta 65 – Jovem

APLICAÇÃO DOS INSTRUMENTOS DE EXECUÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

O modelo de execução das operações de reabilitação urbana definido para a ARU é a execução por iniciativa dos particulares, uma vez que está definida uma operação de reabilitação de reabilitação simples, direcionada para a componente da reabilitação do edificado. Desta forma, os proprietários ou titulares de outros direitos, ónus ou encargos relativos aos imóveis deverão desencadear os procedimentos previstos no RJUE, para o controlo das operações urbanísticas pelo município.

O município poderá adotar, caso seja decidido pelo órgão municipal competente, os seguintes instrumentos de execução quando se considerem oportunos durante o período de vigência da ARU:

- a) Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas;
- b) Empreitada única;
- c) Demolição de edifícios;
- d) Direito de preferência;
- e) Arrendamento forçado.

QUADRO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS

ISENÇÃO DE IMI – EDIFÍCIOS OBJETO DE REABILITAÇÃO

Resumo: Isenção de IMI para os edifícios objeto de ações de reabilitação e inseridos em Área de Reabilitação Urbana, por um período de 5 anos, podendo ser renovada por um período adicional de 5 anos, quando resulte um estado de conservação de pelo menos dois níveis acima do nível atribuído antes da intervenção.

Duração do benefício: 5 anos + 5 anos renováveis

Legislação de enquadramento: Artigo 71.º, n.º 7 do EBF

ISENÇÃO DE IMT – TRANSMISSÃO DE PRÉDIOS OU FRAÇÕES

Resumo: Isenção de IMT para a aquisição de edifícios ou frações autónomas objeto de ações de reabilitação, destinados exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa de propriedade, e quando inserida em Área de Reabilitação Urbana, quando resulte um estado de conservação de pelo menos dois níveis acima do nível atribuído antes da intervenção.

Duração do benefício: Transmissão onerosa de propriedade

Legislação de enquadramento: Artigo 71.º, n.º 8 do EBF

DEDUÇÃO DE IRS

Resumo: Dedução de 30% em sede de IRS, até ao limite de 500€ dos encargos suportados com a reabilitação de imóveis, e quando inseridos em Área de Reabilitação Urbana e recuperados nos termos da estratégia de reabilitação.

Duração do benefício: Anual em IRS

Legislação de enquadramento: Artigo 71.º, n.º 4 do EBF

REDUÇÃO DA TAXA DO IVA

Resumo: Redução da taxa do IVA para 6% para empreitadas de reabilitação realizadas em imóveis ou espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana.

Duração do benefício: Faturação

Legislação de enquadramento: Artigo 18.º, Lista I n.º 2.23 do Código do IVA

REDUÇÃO DE IMI – EDIFÍCIOS OU FRAÇÕES ARRENDADAS

Resumo: Redução de 20% do IMI para os edifícios ou frações autónomas arrendadas, e quando inseridas em Área de Reabilitação Urbana, por um período de 1 ano, podendo ser renovada anualmente.

Duração do benefício: Anual renovável

Legislação de enquadramento: Artigo 112.º, Ponto 7 do CIMI

BENEFÍCIOS MUNICIPAIS

TAXAS

Redução em 80 % do valor das taxas municipais de “Urbanização e edificação” aplicáveis às operações urbanísticas que promovam a reabilitação de imóveis ou conjuntos de imóveis, bem como as demais operações de reabilitação urbana;

Isenção de taxas municipais de “Utilização e Aproveitamento do Domínio Municipal” aplicáveis às operações urbanísticas que promovam a reabilitação de imóveis ou conjuntos de imóveis, bem como as demais operações de reabilitação urbana.