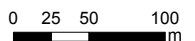


> **LEGENDA**

— Limite da Área de Reabilitação Urbana de Bemposta (18,99 ha)



1.0 ABR 16

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

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE BEMPOSTA

- > Fonte de dados:
Divisão de Planeamento e Reabilitação Urbana
- > Escala: 1:5000
- > 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.

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

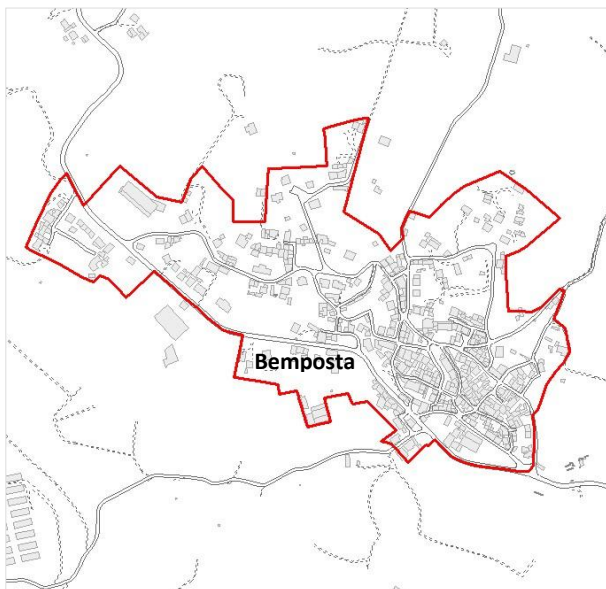
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA E OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SIMPLES DA BEMPOSTA

UOPG A NORTE

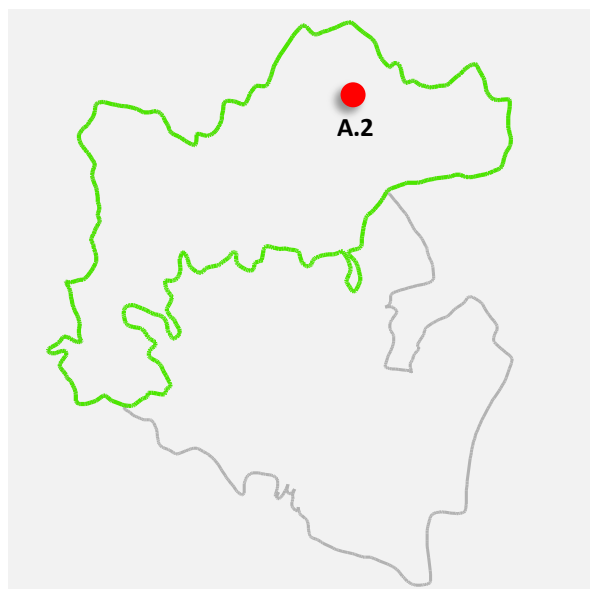
A.2

DIMENSÃO: 18,99 ha

DELIMITAÇÃO



— Limite da ARU



— Limite da UOPG

LOCALIZAÇÃO

A área de reabilitação urbana, com uma dimensão de 18,99 ha, localiza-se na UOPG A Norte, freguesia de Bucelas, a sistema serrano de Bucelas. O principal acesso processa-se pela EN115 que se inicia em Loures, passa nos Tojais e Bucelas, atravessa Bemposta e segue para norte em direção ao município de Arruda do Vinhos. Existe outro acesso por sudoeste, através da EM627 proveniente do Freixial.

CARACTERIZAÇÃO

ESTRUTURA URBANA

O aglomerado caracteriza-se por um ambiente rural, com atravessamento pela estrada municipal EN115 com tráfego viário intenso, com passagem permanente de pesados pela localização de empresa logística no aglomerado.

A malha urbana desenvolve-se sobretudo pela encosta a norte EN115, de forma orgânica e fragmentada ajustando-se à topografia, e definindo quarteirões de dimensões irregulares. As hierarquias urbanas estão mal definidas. As centralidades correspondem a espaços públicos ou a equipamento (Grupo Musical e Recreativo da Bemposta).

Apresenta-se pouco consolidado na sua generalidade, com exceção da parte sudeste entre o Largo da Capela e o Largo Luís de Camões com ocupação que se estende também à quase totalidade da área de logradouros. Apesar dos logradouros estarem ocupados, constituem focos de degradação ambiental.

As volumetrias variam na maioria entre um e dois pisos.

O edifício do Grupo Musical e Recreativo da Bemposta constitui uma dissonância pela imagem e volumetria que apresenta.

Por outro lado, a presença da empresa Santos e Vale tem impacto negativo, não só pela intensidade e sobrecarga na EN115, como pelas implicações ao nível do ruído no ambiente urbano pela passagem dos veículos.

A circulação viária processa-se com alguma dificuldade pela exiguidade dos arruamentos, sendo o estacionamento informal.

A circulação pedonal efetua-se nas faixas de rodagem devido à inexistência de passeios.

ANÁLISE DEMOGRÁFICA

A ARU da Bemposta possui 550 residentes distribuídos por famílias clássicas, constituídas essencialmente por 1 ou 2 elementos (58,7%). As famílias com pessoas de 65 e mais anos são o dobro daquelas que possuem indivíduos com idades inferiores a 15 anos: 40,7% e 19,3%, 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 bastante superior ao número de pessoas jovens (23% e 10%, respetivamente). Da população sem atividade económica, os reformados registam valores percentuais mais significativos (58,7%).

ANÁLISE DO EDIFICADO

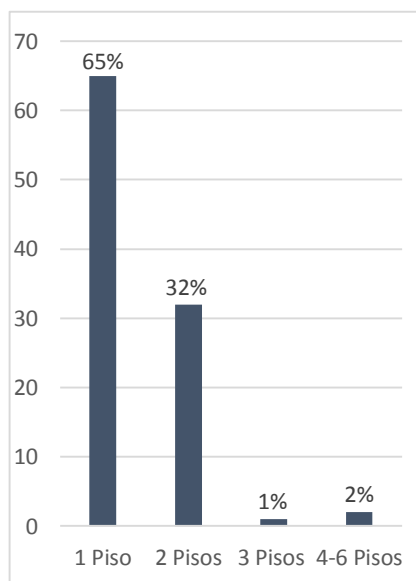
Número de Edifícios e Alojamentos

	Edifícios	%	Alojamentos	%
ARU da UOPG Norte	3935	-	4828	-
ARU da Bemposta	254	6,5	297	6,2

BGE, Censos de 2011, INE

Do edificado existente nas ARU da UOPG Norte, 6,5% de edifícios e 6,2% de alojamentos encontram-se inseridos na ARU da Bemposta.

Edifícios: Número de Pisos



BGE, Censos de 2011, INE

A volumetria do edificado apresenta homogeneidade, uma vez que a grande maioria dos edifícios é constituída por 1 piso, o que poderá ser explicado pela existência de uma tipologia essencialmente de habitação unifamiliar.

Estado de Conservação: Necessidades de Reparações

Edifícios								
Total	Necessidades de reparações	%	Médias	%	Grandes	%	Muito grandes	%
254	39	15,3	23	59	12	30,7	4	10,2

Alojamentos								
Total	Necessidades de reparações	%	Médias	%	Grandes	%	Muito grandes	%
297	42	14,1	26	62	12	28,5	4	9,5

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 da Bemposta existem 39 edifícios e 42 alojamentos que apresentam necessidades de intervenções, sobretudo de médias reparações.

Edifícios e Alojamentos Anteriores a 1996: Necessidades de Reparações

Edifícios			Alojamentos		
Anteriores a 1996	Necessidades de reparações	%	Anteriores a 1996	Necessidades de reparações	%
220	39	17,7	260	42	16,1

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	%
118	46,4	44	17,3	51	20

Alojamentos					
Anteriores 1961	%	1961-1970	%	1971-1990	%
125	42	59	19,8	68	22,9

BGE, Censos de 2011, INE

Atendendo à época de construção dos edifícios e dos alojamentos da ARU Da Bemposta, constata-se que o maior número foi construído antes de 1961, tratando-se pois de um edificado algo envelhecido.

Edifícios: Tipo de Utilização

Exclusivamente habitação	%	Maior parte habitação	%	Fins diferentes habitação	%
251	98,7	2	0,7	1	0,4

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 99%).

Regime de Propriedade dos Alojamentos

	ARU da Bemposta	ARU da UOPG Norte
Com proprietário ocupante	56%	57%
Arrendados	35%	33%
Outros	9%	10%

BGRE, Censos de 2011, INE

A proporção de alojamentos ocupados pelo proprietário na ARU DA Bemposta 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 da Bemposta.

Forma de Ocupação dos Alojamentos

	ARU da Bemposta	ARU da UOPG Norte
Residência habitual	77%	75%
Residência secundária	5%	8%
Vagos	18%	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 da Bemposta, 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 5%, 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 18%), 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 da Bemposta, com marcas de um aglomerado de cariz rural, possui uma população tendencialmente envelhecida. Representando cerca de 6,5% dos edifícios das ARU inseridas na UOPG Norte, o seu parque habitacional apresenta homogeneidade, com habitações de natureza estritamente familiar, e 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">• Funcionamento em rede com outros aglomerados rurais da freguesia, com Bucelas como centro polarizado, podendo desempenhar oferta turística;• Aglomerado com escala equilibrada, entre um e dois pisos, incluindo casais rurais a reabilitar;• Arruamentos pontualmente delimitados com muros de pedra;• Amplas aberturas visuais sobre as costeiras de Loures;• Espaços públicos com potencialidades de articulação com vazios da malha urbana, reconfigurando e consolidando o aglomerado;• Forte dinamismo nas manifestações culturais.	<ul style="list-style-type: none">• Estrutura viária com grandes constrangimentos. Acesso muito dependente da Estrada Nacional;• Estacionamento desregrado nos arruamentos e espaços públicos;• Conflito de usos provocado pela atividade logística;• Presença de dissonâncias como o núcleo Recreativo da Bemposta;• Aglomerado dependente de Bucelas ou de outros centros de hierarquia superior;• Ausência de iniciativas ao nível da reabilitação ou intervenção em espaço público;• 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
Libertar os logradouros de ocupação
Remover os elementos dissonantes do edificado
Disciplinar os usos com impacto no aglomerado
Promover a implantação de funções complementares à função residencial

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.