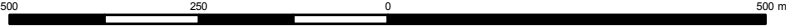


— Limite da Área de Reabilitação Urbana de Camarate e Apelação (287,08 ha)



> Fonte de dados:  
Divisão de Planeamento e Reabilitação Urbana  
> Escala: 1:10000  
> Sistema de Coordenadas:  
Hayford-Gauss, Ponto Central, Datum 73  
> Data da informação: 03/2016  
> 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: Condição Navegante,  
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 CAMARATE E APELAÇÃO**

**[ FICHA TÉCNICA ]**  
Chefe de Divisão: Manuela Carneiro, arq<sup>a</sup> | Arquitectura: Frederico Bastos Pinto, Manuela Carneiro  
Sociologia: Elissa Santos | Geografia: Mafalda Henriques | Sistemas de Informação: Ana Paula Almeida  
Secretariado: Marta Cardoso, Zélia Serra





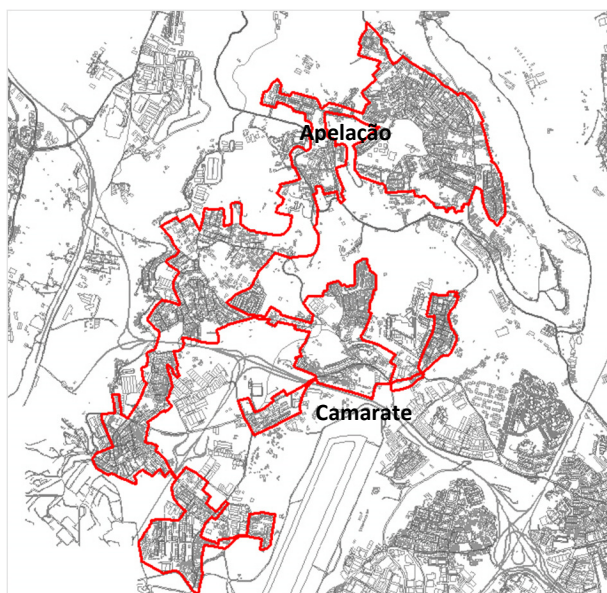
## IDENTIFICAÇÃO

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA E OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SIMPLES DE CAMARATE E APELAÇÃO

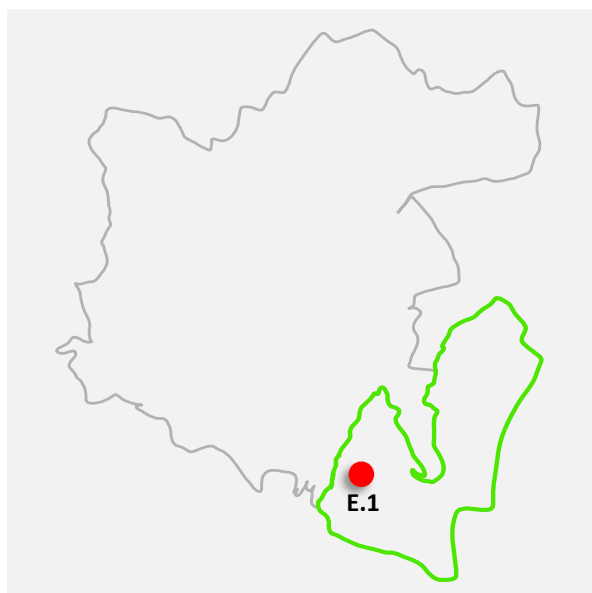
UOPG E ORIENTAL  
E.1

DIMENSÃO: 287,08 HA

## DELIMITAÇÃO



— Limite da ARU



— Limite da UOPG

## LOCALIZAÇÃO

A área de reabilitação urbana, com uma dimensão de 287,08 ha, localiza-se na UOPG E Oriental, União das Freguesias de Camarate, Unhos e Apelação, no planalto do reverso de costeiras. O principal acesso à escala regional processa-se pelo nó de camarate do IP7 Eixo Norte-Sul, com articulação direta ao IC17 – CRIL e indireta à A8 e à A1. Outros acessos: Rua da Esperança proveniente de Unhos; Avenida Dom Nuno Alvares Pereira (250) proveniente de Frielas; Estrada Militar proveniente de Lisboa e Sacavém; Rua Cidade de Lisboa proveniente de Lisboa; e EM507 proveniente de Sacavém.

## CARACTERIZAÇÃO

### ESTRUTURA URBANA

Ambiente urbano marcado pelas grandes infraestruturas rodoviárias nomeadamente IP7 Eixo Norte-Sul e IC17 – CRIL, que criam fissuras intransponíveis da qual resulta uma fragmentação do espaço urbano.

A ARU compreende os centros de Camarate, Apelação, o Bairro de São Francisco, Bairro CAAR de Camarate, Bairro da Quinta da Fonte e uma vasta área AUGI muito consolidada, que compreende vários bairros de matriz habitacional sem alvará emitido.

O centro de Camarate correspondente ao traçado urbano orgânico definido pelas azinhagas antigas existentes no levantamento de 1826, que delimitavam as antigas quintas. Divide-se em duas áreas com características diferentes: a norte compreende as Quintas do Redondo e da Encarnação, ambas com exploração agrícola desativada; a sul, espaço de características suburbanas resultantes da ocupação urbana de antigas quintas, ao longo dos arruamentos. A estrutura urbana inicial foi afetada pelo traçado das novas vias, T7 e nó 27 do PDAM que se sobrepuseram ao tecido antigo. As volumetrias iniciais são de um e dois pisos, sendo que as novas ocupações variam entre os cinco e seis pisos provocando ruturas entre tecidos.

O tecido urbano da Apelação tem um desenvolvimento linear norte/sul, ao longo do eixo composto pela Rua Henrique Barbosa e Rua Bento Jesus Caraça. A meio do eixo, centro radial de pequenas dimensões cuja malha conflui no Largo 1.º de Maio (centro do aglomerado).

Parcelas de dimensões reduzidas dispostas de forma orgânica em volta do Largo 1.º de Maio. O edificado é muito heterogéneo variando entre um e cinco pisos. Encontra-se um maior número de intervenções dissonantes do que elementos com valor patrimonial de conjunto. Contíguas às construções antigas, têm surgido construções precárias de apoio às habitações. Presença excessiva de cabos aéreos sobre as edificações e espaço público. Publicidade excessiva e desregrada.

Alguns dos muros antigos servem de base de construções precárias ou barracas.

Ao longo do eixo principal foram criadas descontinuidades na malha urbana que quebraram a coerência do conjunto. Principais intervenções que descaracterizaram o aglomerado: edifícios substituídos por novos que não respeitaram as características das pré-existências; intervenções desqualificadas no património construído; e outras intervenções desqualificadas em áreas adjacentes ao aglomerado.

O Bairro da Quinta da Fonte é uma área de realojamento ao abrigo do Programa Especial de Realojamento (PER), de estrutura linear organizado segundo o eixo definido pela Avenida José Afonso, com volumetrias que variam entre os cinco e os oito pisos. Apesar de a construção ser relativamente recente, o edificado apresenta-se degradado e com o espaço público muito danificado.

A generalidade dos bairros AUGI possuem uma estrutura urbana fechada em si própria, estabelecendo ligações pontuais aos tecidos envolventes. Os quarteirões tem dimensões muito variadas, possuem uma densidade construída extremamente elevada, sem uma estrutura urbana que a comporte. O edificado, a necessitar de qualificação, varia entre um e cinco pisos. Predominância de ampliações desqualificadas/ barracas. As hierarquias urbanas são fracas/inexistentes.

O uso dominante habitacional coexiste com atividades económicas. Esta incompatibilidade de usos exprime-se pela passagem de pesados, induzido pelas atividades, circulando com extrema dificuldade nos arruamentos exíguos, e que não possuem passeios.

Os espaços vazios encontram-se por tratar.

Inexistência de espaços verdes de fruição pública.

Existem algumas centralidades na ARU, nomeadamente os centros de Camarate, da Apelação e do Catujal, bem como a Rua de Fetais.

#### ANÁLISE DEMOGRÁFICA

A ARU de Camarate e Apelação possui 26817 residentes distribuídos por famílias clássicas, constituídas sobretudo por 1 ou 2 elementos (53,6%). As famílias que possuem indivíduos com idades inferiores a 15 anos são em número semelhante aquelas que possuem pessoas com idades superiores aos 65 anos: 29,2% e 29%, respetivamente. Trata-se de uma população relativamente jovem, na medida em que o número de jovens é ligeiramente superior ao de indivíduos com 65 e mais anos (17,1% e 16%, respetivamente). Da população sem atividade económica, os reformados registam valores percentuais mais significativos (55%).

## ANÁLISE DO EDIFICADO

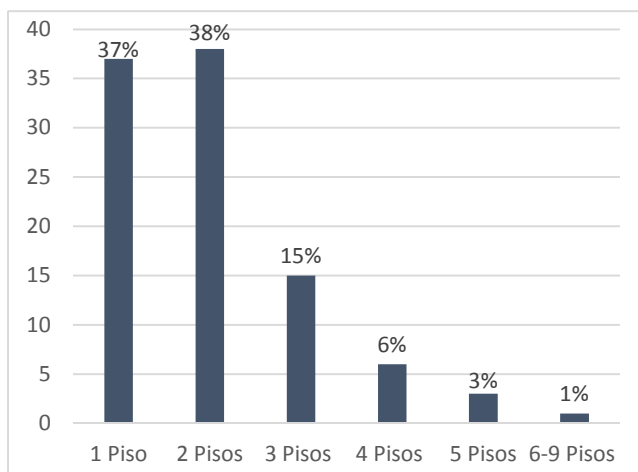
### Número de Edifícios e Alojamentos

	Edifícios	%	Alojamentos	%
ARU da UOPG Oriental	11917	-	47316	-
ARU de Camarate e Apelação	4416	37	12045	25,4

BGE, Censos de 2011, INE

Do edificado existente nas ARU da UOPG Oriental, 37% de edifícios e 25,4% de alojamentos encontram-se inseridos na ARU de Camarate e Apelação.

### 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 e 2 pisos, o que poderá ser explicado pela existência de uma tipologia essencialmente de habitação unifamiliar. Saliente-se que os edifícios com 3 ou mais pisos assumem ainda algum peso nesta ARU (25%), o que estará relacionado com a presença de edifícios de habitação multifamiliar.

### Estado de Conservação: Necessidades de Reparações

Edifícios								
Total	Necessidades de reparações	%	Médias	%	Grandes	%	Muito grandes	%
4416	574	13	392	68,3	132	23	50	12,7

Alojamentos								
Total	Necessidades de reparações	%	Médias	%	Grandes	%	Muito grandes	%
12045	1744	14,6	1246	71,4	379	21,7	119	6,8

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 Camarate e Apelação existem 574 edifícios e 1744 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 reparações	%	Anteriores a 1996	Necessidades reparações	%
4083	543	13,3	10757	1447	13,4

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 sobretudo anteriores a 1996.

### Época de Construção

Edifícios					
Anteriores 1961	%	1961-1970	%	1971-1990	%
464	10,5	997	22,6	2392	54,3

Alojamentos					
Anteriores 1961	%	1961-1970	%	1971-1990	%
1178	9,8	2962	24,7	6097	51

BGE, Censos de 2011, INE

Atendendo à época de construção dos edifícios e dos alojamentos da ARU de Camarate e Apelação, constata-se que o maior número foi construído entre 1971-1990, tratando-se pois de um edificado relativamente recente, que coincide com a construção de algumas urbanizações nestas freguesias.

### Edifícios: Tipo de Utilização

Exclusivamente habitação	%	Maior parte habitação	%	Fins diferentes habitação	%
3926	89	425	9,6	64	1,4

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 89%).

### Regime de Propriedade dos Alojamentos

	ARU de Camarate e Apelação	ARU da UOPG Oriental
Com proprietário ocupante	42%	56%
Arrendados	51%	37%
Outros	7%	7%

BGRE, Censos de 2011, INE

A proporção de alojamentos ocupados pelo proprietário na ARU de Camarate e Apelação é inferior aquela que se regista no universo das ARU da UOPG Oriental. Situação inversa se faz sentir ao nível dos alojamentos arrendados, sendo a proporção destes bastante superior na ARU de Camarate e Apelação. Repare-se que a proporção de alojamentos arrendados é superior aquela que se regista ao nível dos alojamentos com proprietário ocupante, o que poderá ser explicado pela existência de alguns bairros municipais de habitação social, inseridos nesta ARU.

#### Forma de Ocupação dos Alojamentos

	ARU de Camarate e Apelação	ARU da UOPG Oriental
Residência habitual	83%	83%
Residência secundária	6%	7%
Vagos	11%	10%

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 Oriental como na ARU de Camarate e Apelação, ambas com a mesma proporção (83%).

Os alojamentos de residência secundária, ou seja, que são utilizados periodicamente e nos quais ninguém tem residência habitual, são cerca de 6%, valor ligeiramente superior ao que se regista no conjunto das ARU da UOPG Oriental.

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 os 11%, proporção ligeiramente superior em comparação aquela que se regista no conjunto das ARU da UOPG Oriental.

#### SÍNTESE

A ARU de Camarate e Apelação, localizada na zona oriental do concelho, possui uma população relativamente jovem. Representando cerca de 37% dos edifícios das ARU inseridas na UOPG Oriental, 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 edifício construído antes de 1996. Trata-se de um edifício relativamente recente, sobretudo em regime de arrendamento e destinado quase exclusivamente para fins habitacionais. Os alojamentos com proprietário ocupante assumem alguma expressão, bem como os que se encontram vagos.

#### DIAGNÓSTICO

Pontos Fortes	Pontos Fracos
<ul style="list-style-type: none"> <li>Amplas vistas para a envolvente ao longo da estrada militar;</li> <li>Concentração de património classificado e em vias de classificação no centro de Camarate;</li> <li>Envolvente ao centro de Camarate compreende vazios urbanos e áreas agrícolas afetas a quintas, com potencial de reutilização para uso público, e cuja estruturação pode ser devidamente acautelada e articulada com o centro;</li> <li>Espaços vazios agricultados servem de enquadramento visual;</li> <li>Vazio envolvente ao imóvel da Quinta da Fonte com potencialidade de requalificação;</li> <li>Presença de Quintas ainda não urbanizadas com possibilidade de serem reconvertidas em equipamento;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Espaço urbano resultante das ocupações AUGI extremamente precário. Estrutura urbana fechada em si própria, estabelecendo ligações pontuais aos tecidos envolventes;</li> <li>Edifício nas AUGI heterogéneo, desqualificado e nalguns casos sem condições mínimas de habitabilidade;</li> <li>Ruturas na malha urbana, decorrentes de loteamentos de parcelas agrícolas e de agregação de lotes urbanos;</li> <li>Densificação da construção com alterações de escala e tipologias;</li> <li>Substituição de edifícios antigos por novos, sem respeito pela escala e linguagem arquitetónica tradicional;</li> <li>Construção de anexos junto ao edifício, e ocupação de vazios com barracas;</li> </ul>

Pontos Fortes	Pontos Fracos
<ul style="list-style-type: none"><li>• População relativamente jovem.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Construção sobre leito de cheias;</li><li>• A generalidade dos imóveis de interesse está em mau estado de conservação ou em ruína;</li><li>• Tendência para destruição da estrutura urbana preexistente; o tecido urbano presente nos anos 80 foi cortado pelo IP7 Eixo Norte - Sul e IC17 – CRIL e pelas novas ligações viárias;</li><li>• Vazios urbanos desaproveitados em interiores de quarteirão, com potencial de reutilização no centro de Camarate;</li><li>• Espaços públicos com deficiências estruturais que limitam a sua fruição;</li><li>• Falta de referências. Fraca centralidade;</li><li>• Não existem espaços verdes de fruição pública;</li><li>• Edificado com necessidades de reparações;</li><li>• Presença de alojamentos vagos.</li></ul>

## 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)

Estabelecer critérios de intervenção nas edificações  
Reabilitação e revitalização dos tecidos degradados  
Resolver os problemas de salubridade da malha  
Qualificação das zonas de logradouros

### 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.