



**MUNICÍPIO DO CARTAXO e
COMUNIDADE INTERMUNICIPAL DA LEZÍRIA DO TEJO**

Delimitação da Área de Reabilitação Urbana 4 do Cartaxo





ÍNDICE

1 INTRODUÇÃO.....	3
2 CARACTERIZAÇÃO DA ARU	7
3 FUNDAMENTAÇÃO DA DELIMITAÇÃO.....	11
4 OBJETIVOS ESTRATÉGICOS	12
5 BENEFÍCIOS FISCAIS	14
6 ANEXO.....	17

1 | INTRODUÇÃO

A reabilitação urbana é, hoje, uma opção indiscutível para reavivar a atividade económico-social de uma cidade, tendo em conta o paradigma de desenvolvimento da expansão urbana ocorrido nas últimas três décadas em Portugal, que naturalmente afastou as pessoas dos centros históricos.

Veja-se o caso de Lisboa cujo centro é habitado por 547 mil habitantes e a Região Metropolitana por cerca 2,8 milhões, ou o Porto com um centro de 237 mil habitantes e a Região Metropolitana por 1,2 milhões.

A inversão desta tendência é lenta, mas está a ocorrer um pouco por todo o País, como se pode verificar pelo investimento que cidades como Guimarães, Coimbra, Porto e Lisboa estão a fazer em processos de regeneração urbana tendo em conta a melhoria do espaço público, reorganização dos espaços de circulação pedonal vs motor, obras de qualificação dos edifícios para arrendamento ou compra, atraindo assim novos públicos.

Em termos nacionais, o Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU) tem vocacionado parte das suas verbas para a reabilitação urbana apoiando entidade públicas (Municípios e Sociedades de Reabilitação Urbana) e particulares através de programas que coordena.

Em termos internacionais, o programa *Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas*, mais conhecido por JESSICA é uma iniciativa conjunta da Comissão Europeia, Banco Europeu de Investimento (BEI) e *Council of Europe Development Bank* (CEB) e tem patrocinado a regeneração urbana através da criação de Fundos de Investimentos nos seguintes Países: Bulgária, Espanha, Grécia, Itália, Inglaterra, Lituânia, Polónia, Portugal e República Checa.

Dado o progressivo abandono e desinteresse em habitar e investir nos centros urbanos e as novas oportunidades de financiamento disponíveis, a Comunidade Intermunicipal da Lezíria do Tejo (CIMLT) juntamente com os seus 11 municípios associados decidiu dar continuidade ao trabalho desenvolvido no âmbito da reabilitação urbana dos últimos 10 anos.

Assim, a CIMLT e os municípios associados celebraram, em 2015, um contrato interadministrativo de delegação de competências na CIMLT no âmbito da reabilitação urbana, com vista à promoção da angariação de economias de escala e sinergias no processo de reabilitação urbana dos municípios tendo sempre como visão estratégica os interesses próprios das populações, a promoção do desenvolvimento económico e social e visando em especial a coesão territorial, o reforço da solidariedade inter-regional, a melhoria da qualidade dos serviços prestados às populações e a racionalização dos recursos disponíveis.

O Município do Cartaxo tem feito um esforço para manter o seu centro cuidado, nomeadamente ao nível do espaço público: Largo do Rossio, Praça 15 de Dezembro, Rua Mouzinho de Albuquerque, Rua da República, Rua Serpa Pinto, largo S. João Baptista, etc. tendo recorrido para algumas destas intervenções ao PARU - Plano de Ação e Reabilitação Urbana.



Foto 1: Jardim infantil na rua 5 de Outubro (2012)



Foto 2: Praça 15 de Dezembro (2013)



Foto 3: Jardim entre a rua 5 de Outubro e Praça 15 de Dezembro (2013)



Foto 4: Rua Batalhoz

No entanto, o Município tem percebido a importância de incentivar a reabilitação no sector privado, promovendo ganhos de escala ao nível do financiamento e possíveis parcerias em obras a realizar, solicitando à CIMLT de acordo com o disposto na alínea a) do número 2 da Cláusula 1.ª do contrato de delegação de competências no âmbito da reabilitação urbana, o seguinte:

“Preparar os projetos de delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana e dos respetivos projetos de Operação de Reabilitação Urbana”.

Assim, conforme o previsto no Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual - Regime Jurídico de Reabilitação Urbana - *“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.”*

Tendo em consideração o seguinte contexto:

- **ARU 1 – Operação de Reabilitação Urbana (ORU) 1 do Cartaxo:**
 1. Aprovação da **Delimitação** da Área de Reabilitação Urbana 1, publicada em Diário da República, aviso n.º 1223/2013, de 25/01;
 2. Aprovação do **Programa Estratégico** de Reabilitação Urbana (PERU) da ARU 1, publicado em Diário da República, aviso n.º 12645/2015, de 29/10;
- **ARU 2 – Operação de Reabilitação Urbana (ORU) 2 do Cartaxo:**
 1. Aprovação da **Delimitação** da Área de Reabilitação Urbana 2, publicada em Diário da República, aviso n.º 1298/2013, de 28/01;
 2. Aprovação do **Programa Estratégico** de Reabilitação Urbana da ARU 2, publicado em Diário da República, aviso n.º 12645/2015, de 29/10;
 3. Alteração à ORU, publicada em Diário da República pelo aviso n.º 8227/2019, de 13/05;
- **ARU 3 – Operação de Reabilitação Urbana (ORU) 3 do Cartaxo:**
 1. Aprovação da **Delimitação** da Área de Reabilitação Urbana 3, publicada em Diário da República, aviso n.º 1224/2013, de 25/01;
 2. Republicação (por caducidade do prazo de vigência) da **Delimitação** da Área de Reabilitação Urbana 3, em Diário da República pelo aviso n.º 5965/2016, de 09/05;
 3. Aprovação do **Programa Estratégico** de Reabilitação Urbana da ARU 3, publicado em Diário da República, aviso n.º 12656/2017, de 23/10;

- **ARU 4 – Delimitação da Área de Reabilitação Urbana 4 do Cartaxo:**
 1. Aprovação da **Delimitação** da Área de Reabilitação Urbana 4 publicada em Diário da República, aviso n.º 1299/2013, de 28/01;
 2. Republicação (por caducidade do prazo de vigência) da **Delimitação** da Área de Reabilitação Urbana 4, em Diário da República, pelo aviso n.º 5966/2016, de 09/05;
 3. Aprovação da **Alteração da Delimitação** da Área de Reabilitação Urbana 4, publicada em Diário da República, aviso n.º 6656, de 12/06/2017;
 4. Republicação (por caducidade do prazo de vigência) da **Delimitação** da Área de Reabilitação Urbana 4, em Diário da República, pelo aviso n.º 10506/2020, de 15/07.

A Área de Reabilitação Urbana (ARU) 4 do Cartaxo, viu a sua delimitação aprovada e publicada há mais de 3 anos, sem, no entanto, ter sido elaborado o respetivo Programa Estratégico de Reabilitação Urbana.

É neste sentido que o Município do Cartaxo retoma o procedimento com vista à **DELIMITAÇÃO** da ARU acima mencionada, permitindo iniciar os trabalhos de levantamento daquela área e disponibilizar, desde já, benefícios fiscais associados a obras de reabilitação do edificado. Na sequência da aprovação desta nova delimitação, o Município do Cartaxo dispõe de 3 anos para aprovar a Operação de Reabilitação Urbana da Área de Reabilitação Urbana 4 do Cartaxo.

2 | CARACTERIZAÇÃO DA ARU

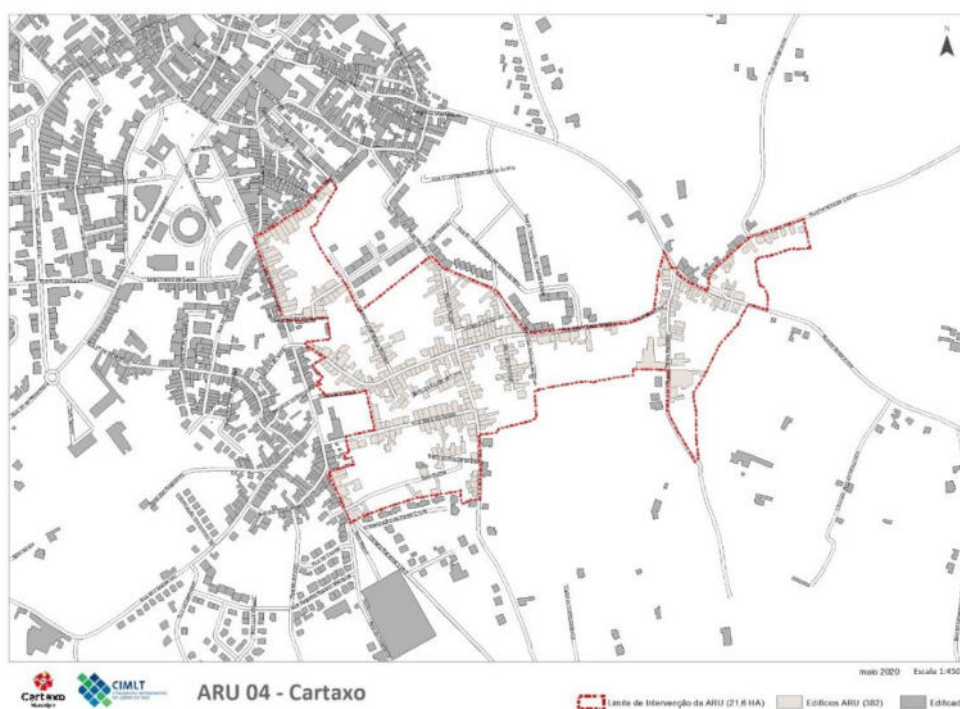
A Área de Reabilitação Urbana 4 do Cartaxo, com 21.6 hectares, integra o centro da cidade do Cartaxo, sede de Município.

O Município do Cartaxo, situado no distrito de Santarém, confina a Norte com os municípios de Santarém e Azambuja, a Poente também com o município da Azambuja, a Sueste com Salvaterra de Magos, e a Nascente, com o município de Almeirim. A ARU dista 50 km de Lisboa e 14 km de Santarém.

Uma área significativa do município situa-se em plena Lezíria Ribatejana, acompanhada a Sudeste pelo rio Tejo e seus férteis terrenos agrícolas.

A cidade do Cartaxo é o maior aglomerado do município, com cerca de 12.300 residentes na união de freguesias do Cartaxo e Vale da Pinta, em 2021, e constitui o núcleo polarizador da vida económica e social do Município.

Delimitação da Área de Reabilitação Urbana



A ARU 4 do Cartaxo possui:

Área: 21.6 hectares

Nº. de prédios: 382

A área de reabilitação é delimitada a Sul pelas propriedades de um arruamento sem topónimo, a Este pelas propriedades da Rua Ribeirinha e Rua de Santo António, a Norte pela Rua José Tagarro e a Oeste pela Rua 5 de Outubro.

Dentro da ARU destaca-se como imóvel de interesse arquitetónico o conjunto de edifícios do Instituto da Vinha e do Vinho (imóvel não classificado oficialmente).

A forma e limites do desenho urbano do aglomerado (ruas, praças, quarteirões) são fortemente marcadas pelas características morfológicas do local, refletindo-se no próprio desenho da ARU. A malha urbana – que não dispõe de qualquer traçado regulador - ocupa uma elevação comprida e estreita, com uma linha de cumeada de orientação muito próxima do Norte/Sul, limitada a Este e Oeste por duas importantes bacias e linhas de água que possuem caudal a maior parte do ano.

A ARU 4 do Cartaxo possui um conjunto arquitetónico simples, de volumetria baixa (média de 1 piso por edifício), com uma predominância de edifícios antigos habitacionais. É no edificado mais antigo que se encontra uma elevada taxa de degradação/desocupação. No entanto, em algumas construções da década de oitenta denotam-se várias dissonâncias.

Na sua maioria, a ARU é constituída por frações habitacionais, sendo as restantes constituídas por pequeno comércio (café, oficina, entre outros).

O estado de conservação dos espaços públicos apresenta-se em geral em médio estado, no entanto, parte da pavimentação necessita de obras de conservação.

Aqui ficam enunciadas as principais problemáticas identificadas, quer ao nível do edificado, quer ao nível do espaço público:

EDIFICADO

- Existência de cerca de 21 edifícios desocupados e devolutos;
- Existência de cerca de 8 edifícios em ruína;
- Existência de cerca de 18 edifícios em mau estado de conservação;
- Existência de cerca de 5 terrenos expectantes;
- Intervenções que descaracterizam os edifícios.



Figura 1 - Edifício devoluto na Rua José Maria Nicolau



Figura 2 - Edifício devoluto na Rua José Maria Nicolau



Figura 3 - Edifício com cobertura em ruína no Beco das Ferreas



Figura 4 - Terreno expectante



Figura 5 - Edifício em mau estado de conservação no Beco das Ferreas



Figura 6 - Edifício dissonante na Rua José Maria Nicolau

ESPAÇO PÚBLICO

- Estacionamento desorganizado, efetuado ao longo da via pública;
- Circulação rodoviária desorganizada na zona Sul da ARU;
- Largura dos passeios insuficiente e sobretudo existência de arruamentos sem passeios;
- Parte da pavimentação encontra-se em péssimo estado de conservação.



Figura 7 – Estacionamento no passeio no Beco do Açude de Cima



Figura 8 – Rua com estacionamento não demarcado



Figura 9 – Estrada com pavimento em mau estado de conservação Rua do Açude



Figura 10 – Rua sem pavimentação

3 | FUNDAMENTAÇÃO DA DELIMITAÇÃO

Analisando o percurso que ao longo dos últimos anos caracterizou a atuação da Câmara Municipal do Cartaxo, é possível constatar esforços para a melhoria da qualidade do ambiente urbano do seu centro, nomeadamente pela obra de intervenção no jardim, nova praça municipal, novo parque de estacionamento e as intervenções que estão a ser feitas no âmbito do PARU – Plano de Ação e Reabilitação Urbana.

O centro da cidade apresenta algum dinamismo pelo pequeno comércio que alberga, localizado nos dois eixos principais: Rua Serpa Pinto e Rua Batalhoz.

Uma das vantagens deste núcleo urbano é a sua proximidade à cidade de Santarém, do qual dista cerca de 14 km.

No entanto, existem algumas frações habitacionais desocupadas/devolutas na área de intervenção, que se tornam num fator de preocupação, pelo efeito de desvalorização que provocam no edificado envolvente.

Tendo em conta a caracterização da área de reabilitação proposta, verifica-se que existem problemas a ultrapassar, dado que interferem com a qualidade do ambiente urbano da ARU 4 do Cartaxo.

A proposta de delimitação que se apresenta integra um conjunto que necessita de ser intervencionado para que a identidade do seu centro não sofra mais descaracterizações, e para que a qualidade de vida da população atinja melhorias significativas, através de uma ação integrada no edificado e nos espaços públicos, potenciando assim a sua atratividade.

Com a delimitação desta ARU, pretende-se o seu estudo aprofundado e a definição de procedimentos estratégicos para a sua revitalização e requalificação. Existe a necessidade de intervir, de dar uma nova vida a esta área e potencializar a intervenção dos privados.

4 | OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

A proposta de delimitação da ARU apresenta de forma geral o conjunto de objetivos estratégicos e de medidas a implementar pelo Município do Cartaxo, para que este tenha um papel mais ativo e dinamizador e ao mesmo tempo crie condições favoráveis à reabilitação urbana (conforme disposto no artigo 3.º do Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual).

1º - COESÃO INTERMUNICIPAL

- Aliança entre os municípios da Lezíria do Tejo por forma a adquirirem escala e assim poderem competir com outras regiões;
- Criação de uma bolsa de arrendamento intermunicipal, com imóveis públicos e privados;
- Reabitar os núcleos urbanos, atraindo novas famílias, rejuvenescendo a ARU e reforçando a coesão social, identidade cultural e economia local;
- Desenvolvimento de ações que potenciem o turismo.

2º - PRESERVAR A MEMÓRIA

- Valorizar o património cultural como fator de identidade e competitividade urbana;
- Restaurar/incentivar a reabilitação do património histórico, arquitetónico e paisagístico, nomeadamente os edifícios classificados como “notáveis”;
- Promover a estrutura morfológica e cadastro urbano;
- Promover, sempre que possível, a eliminação ou integração dos elementos dissonantes;
- Estabelecer um conjunto de regras para intervenção no sistema de espaços públicos e edificado, que garantam a conveniente homogeneidade de tratamentos e o respeito pela linguagem formal tradicional.

3º - REGENERAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO

- Centrar o investimento municipal em ações de qualificação dos edifícios de sua propriedade e em espaço urbano como fator desencadeador da reabilitação urbana;
- Garantir a qualidade de vida e a sustentabilidade dos espaços urbanos.

4º - PROMOÇÃO DA REABILITAÇÃO FÍSICA-FUNCIONAL

- Implementar estratégias que fomentem a reabilitação do edificado degradado e devoluto.
- Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;
- Promover e atrair funções urbanas inovadoras em espaços recuperados;
- Incrementar as oportunidades económicas de modo a trazer para a ARU oferta de emprego, bens e serviços à população;
- Melhorar as condições de circulação para os cidadãos com mobilidade condicionada;
- Fomentar a melhoria do desempenho energético-ambiental do edificado.

5º - APOIO AOS PRIVADOS

- Incentivar os privados a reabilitar o seu património, através da atribuição de benefícios fiscais, celeridade no processo administrativo e outros programas de apoio;
- Promover a reocupação do edificado/frações desocupadas, através da adaptação destes espaços a novas funções, dinamizando este mercado com programas de apoio ao arrendamento, atraindo novos públicos;
- Possibilidade de entrada de imóveis privados para a bolsa de arrendamento;
- Criar condições para um maior dinamismo imobiliário, que potencie novos atores locais.

MEDIDAS DE ATUAÇÃO:

- Mobilização de meios financeiros para incentivar o investimento privado e público, nomeadamente pelo recurso a Fundos Europeus e empréstimos;
- Criação de programa de apoio à reabilitação e arrendamento urbano;
- Apoio à reabilitação através de benefícios fiscais, nomeadamente isenção de IMI e IMT, aquando de uma 'ação de reabilitação urbana';
- Assumir-se como parceiro ativo e dinamizador dos processos de controlo prévio com redução dos custos e simplificação dos procedimentos de licenciamento, comunicação prévia e autorização de utilização.

5 | BENEFÍCIOS FISCAIS

Conforme a alínea c) do n.º 2 do artigo 13.º do Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual, a delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana, exige a definição dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT).

Deverão ser considerados os Benefícios Fiscais, de IMI, IMT e IRS, constantes do Estatuto dos Benefícios Fiscais, em vigor à data da sua aplicação. Para fins de benefícios fiscais e quando os mesmos forem solicitados por motivos de realização de obras de reabilitação, deverá o interessado fornecer à Entidade Gestora prova de titularidade do imóvel (registo predial e matriz) e limites cadastrais do mesmo. Serão concedidos os benefícios fiscais assumidos à totalidade do prédio, mesmo que a delimitação da ARU só abranja parte deste.

A CIMLT fica encarregue de acompanhar o procedimento de vistorias no âmbito da aplicação dos benefícios fiscais, caso o Município assim o pretenda.

DEFINIÇÃO

- **'Ações de reabilitação'** as intervenções destinadas a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios, ou às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às suas frações, ou a conceder-lhe novas aptidões funcionais, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, das quais resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, **dois níveis acima do atribuído antes da intervenção;** [alínea a) do n.º 23 do art.º 71.º EBF]

Considerando os níveis acima referidos, expõe-se o quadro abaixo:

Nível	Estado de Conservação
5	Excelente
4	Bom
3	Médio
2	Mau
1	Péssimo

1ª APLICAÇÃO – Avaliação Física

- Primeiro, realiza-se uma análise centrada exclusivamente nos parâmetros físicos da intervenção, tendo em conta a melhoria em pelo menos **2 níveis acima do atribuído** antes da intervenção, conforme o artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais;
- Para esta análise será utilizada a ‘Ficha de Avaliação do Nível de Conservação de Edifícios’ do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), publicado pela Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de novembro, seguindo as instruções de aplicação do ‘Método de Avaliação do Estado de Conservação de Imóveis’ (MAEC).

2ª APLICAÇÃO – Avaliação Funcional e de Desempenho

- A aplicação desta segunda análise, só ocorrerá, se não for possível obter 2 níveis pela avaliação física da intervenção;
- Dado que a avaliação anterior não tem em conta todos os aspetos da obra realizada, criou-se um conjunto de critérios para analisar a intervenção na sua globalidade;
- Este método de avaliação será repartido entre uma análise física e uma análise dos parâmetros funcionais e de desempenho, nomeadamente pela atribuição de:
 - **UM NÍVEL PELA AVALIAÇÃO FÍSICA** ficando obrigatoriamente o nível “médio” como limite mínimo de isenção;
 - **UM NÍVEL PELAS NOVAS APTIDÕES FUNCIONAIS E PADRÕES DE DESEMPENHO MAIS ELEVADOS.**

CRITÉRIOS FUNCIONAIS E DE DESEMPENHO

Obter obrigatoriamente 1 critério por tema, acrescido de mais 2 critérios, totalizando um mínimo 5 critérios.

TEMA I - VALORIZAÇÃO TERRITORIAL

- Valorização de edifícios notáveis e de acompanhamento;
- Permeabilização no mínimo de 25% do logradouro existente;
- Manutenção de materiais e técnicas construtivas tradicionais;
- Alterações (usos e/ou tipologias) que permitam ocupar um imóvel/fração antes desocupada/devoluta.

TEMA II - VALORIZAÇÃO ENERGÉTICA E AMBIENTAL

- Certificação energética (mínimo de classe “B-“ para edifícios reabilitados);
- Adição de energias renováveis (painéis solares, painéis fotovoltaicos, outros);
- Sistema de recolha e armazenamento de águas pluviais (mínimo de 1m³);
- Executar a separação de rede predial de águas pluviais, de águas residuais domésticas, com ligação à rede pública.

TEMA III - MELHORIA DAS CONDIÇÕES DE HABITABILIDADE E CONFORTO

- Cumprimento das normas técnicas da acessibilidade, de acordo com o Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto;
- Melhoria das condições de habitabilidade, de acordo com as normas técnicas do Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU);
- Criação de estacionamento no interior da propriedade, 1 por fogo/unidade de ocupação;
- Relatório acústico, com cumprimento do Regulamento de Acústica dos Edifícios.



6 | ANEXO

- Planta com a proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana 4 do Cartaxo.

