



MUNICÍPIO DO CARTAXO

DELIMITAÇÃO DE ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA 4 / 5 / 6
CARTAXO

fevereiro | 2025





ÍNDICE

1 INTRODUÇÃO	3
2 ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA - CARTAXO.....	6
2.1 ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA 4 - ALTERAÇÃO / AMPLIAÇÃO.....	7
2.2 ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA 5.....	15
2.3 ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA 6	25
3 OBJETIVOS ESTRATÉGICOS.....	32
4 BENEFÍCIOS FISCAIS E OUTROS INCENTIVOS À REABILITAÇÃO URBANA.....	33
4.1. RESUMO DE BENEFÍCIOS FISCAIS E DE OUTROS INCENTIVOS À REABILITAÇÃO.....	34
5 CONCLUSÃO.....	36
6 ANEXOS.....	37



1 | INTRODUÇÃO

A reabilitação e revitalização urbanas são hoje, uma opção indiscutível para reavivar a atividade económico-social de uma cidade ou lugar, tendo em conta o paradigma de desenvolvimento da expansão urbana ocorrido nas últimas décadas em Portugal, afastando as pessoas dos Centros Históricos ou dos núcleos centrais das pequenas cidades.

A inversão desta tendência é lenta, mas ocorre 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 e obras de qualificação dos edifícios para efeitos de arrendamento ou compra, atraindo novos públicos. Em termos nacionais, o Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU), tem orientado parte das suas verbas para a reabilitação urbana apoiando entidades públicas (Municípios) e particulares através de programas públicos por si coordenados.

Dado o progressivo abandono e desinteresse em habitar e investir nos centros urbanos e, considerando, novas oportunidades de financiamento disponíveis, o Município do Cartaxo em colaboração com a Comunidade Intermunicipal da Lezíria do Tejo (CIMLT), entendeu dar continuidade ao trabalho desenvolvido no âmbito da reabilitação urbana, já implementado para o centro da cidade do Cartaxo e propor a delimitação de novas Áreas de Reabilitação Urbana para outros aglomerados do Município, nos quais a reabilitação, dada a existência de edificado em mau estado de conservação, poderá contribuir para a melhoria significativa da imagem daquele lugar.

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 de 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 esforço da solidariedade inter-regional, a melhoria da qualidade dos serviços prestados às populações e a racionalização dos recursos disponíveis.

O Município do Cartaxo, 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 e 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 n.º 3 do artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23/10, na sua redação atual - Regime Jurídico de Reabilitação Urbana -, *“a aprovação da **DELIMITAÇÃO** de área de reabilitação urbana pode ter lugar em momento anterior à aprovação da operação de reabilitação urbana a desenvolver nessas áreas.”.*

Tendo em consideração o contexto anterior, temos para o Município do Cartaxo os seguintes instrumentos de reabilitação:

- **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;
 5. Republicação (por caducidade do prazo de vigência) da **Delimitação** da Área de Reabilitação Urbana 4, em Diário da República, pelo aviso n.º 11069/2023, de 06/06.
- **ARU – Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Valada:**
 1. Aprovação da **Delimitação** da Área de Reabilitação Urbana de Valada publicada em Diário da República, aviso n.º 21036/2023, de 31/10;
- **ARU – Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Porto de Muge:**
 1. Aprovação da **Delimitação** da Área de Reabilitação Urbana de Porto de Muge publicada em Diário da República, aviso n.º 21036/2023, de 31/10;
- **ARU – Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Reguengo:**
 1. Aprovação da **Delimitação** da Área de Reabilitação Urbana do Reguengo publicada em Diário da República, aviso n.º 21036/2023, de 31/10;

- **ARU – Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Ereira:**
 1. Aprovação da **Delimitação** da Área de Reabilitação Urbana da Ereira publicada em Diário da República, aviso n.º 3551/2024, de 13/02;
- **ARU – Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Lapa / Casais da Lapa:**
 1. Aprovação da **Delimitação** da Área de Reabilitação Urbana da Lapa / Casais da Lapa publicada em Diário da República, aviso n.º 3551/2024, de 13/02;
- **ARU – Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Vale da Pinta:**
 1. Aprovação da **Delimitação** da Área de Reabilitação Urbana de Vale da Pinta publicada em Diário da República, aviso n.º 3551/2024, de 13/02;
- **ARU – Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Pontével:**
 1. Aprovação da **Delimitação** da Área de Reabilitação Urbana de Pontével publicada em Diário da República, aviso n.º 6183/2024, de 21/03;
- **ARU – Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Vila Chã de Ourique:**
 1. Aprovação da **Delimitação** da Área de Reabilitação Urbana de Vila Chã de Ourique publicada em Diário da República, aviso n.º 15083/2024, de 22/07.

Analisando o percurso que ao longo dos últimos anos pautou a atuação do Município do Cartaxo, a par de intervenções efetuadas pelas juntas de freguesia territorialmente competentes, é possível verificar esforços para a melhoria da qualidade do ambiente urbano do centro da cidade do Cartaxo, por todas as intervenções efetuadas no âmbito do PARU - Plano de Ação e Reabilitação Urbana, e do PAMUS - Plano de Ação de Mobilidade Urbana Sustentável, nomeadamente, pela criação de Ilha na Praça Central do Cartaxo e arborização do Parque da Quinta das Correias, pela obra de Requalificação da Escola Secundária do Cartaxo, construção do Centro Escolar de Pontével, reabilitação do Mercado Municipal de Pontével e otimização da Eficiência Energética da Iluminação Pública.

2 | ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA

Pretende o Município do Cartaxo iniciar o procedimento de **DELIMITAÇÃO** de novas **ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA NA CIDADE DO CARTAXO** bem como ampliar/alterar a **ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA 4** (em vigor) permitindo assim, disponibilizar os benefícios fiscais e outros incentivos associados a projetos de reabilitação urbana. Na sequência da aprovação destas delimitações, o Município dispõe de 3 anos para aprovar as respetivas Operações de Reabilitação Urbana.

Face ao trabalho de campo que vai sendo efetuado em vários âmbitos, designadamente no das vistorias previstas no artigo 90.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (Decreto-Lei n.º 555/99, de 16/12, na sua redação atual) para verificação de condições, salubridade e estética do edificado, constata-se a existência de um número significativo de construções ou edificações com necessidades de intervenção ou em avançado estado de degradação, denotando um fator de preocupação, pelos efeitos que provocam na desvalorização do edificado adjacente e / ou envolvente, assim como na imagem global da cidade. A existência de edifícios e frações desocupadas/devolutas na área de intervenção, tornam-se também num fator de preocupação.

Em simultâneo, e extravasando o impacte negativo resultante do mau estado de conservação do edificado é importante atender a uma vertente integrada da intervenção, dirigindo-se não só à reabilitação do edificado, mas também à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, com os objetivos de requalificar e revitalizar o tecido urbano, por forma a que se possa minimizar aquele impacte e eleve a cidade a um maior nível de atratividade.

A integração dos espaços públicos nas delimitações propostas, torna-se de relevante importância, considerando eventuais submissões de candidaturas a programas de financiamento, e à semelhança de avisos publicitados a partir de 2011, as áreas integradas em ARU, poderão permitir a priorização da candidatura em causa.

Apresentam-se abaixo, as propostas das novas delimitações para as ARU's 4, 5 e 6, as quais são fortemente marcadas pelas características morfológicas e limites da cidade do Cartaxo.

2.1| Área de Reabilitação Urbana 4 - Alteração/Ampliação

A Área de Reabilitação Urbana 4 do Cartaxo, em vigor, e após várias republicações decorrentes de uma alteração à sua delimitação, mas também por caducidade do prazo de vigência daquela delimitação (3 anos sem ter sido aprovada a Operação de Reabilitação Urbana), viu a sua última delimitação, com uma área de 21,6 ha, ser publicada pelo Aviso n.º 11069/2023, de 06 de junho.

Atendendo ao estado de conservação (com características e necessidades específicas de reabilitação) de uma percentagem importante dos edifícios existentes na área envolvente desta ARU, considera-se de todo o interesse a sua ampliação para esta nova área, por forma a possibilitar aos particulares, os benefícios fiscais já disponibilizados na ARU supramencionada.

A delimitação proposta para a alteração/ampliação da Área de Reabilitação Urbana 4, tem aproximadamente 45 ha e integra parte da União de Freguesias do Cartaxo e Vale da Pinta, sendo confinante a norte com a Quinta do Gil, a nascente com a Rua Ferreira de Castro/Estrada de Santana, a sul com a Estrada Nacional 114-2 e a poente com a Rua 5 de Outubro.

A malha urbana é caracterizada por traçados pré-existentes, sem qualquer traçado regulador, possuindo um conjunto arquitetónico misto, simples e de baixa volumetria (1/2 pisos), excetuando alguns edifícios integrados em operações de loteamento e que atingem 4 pisos acima da cota de soleira e que resultam de uma urbanização programada de arruamentos e edificado. A ARU, de grosso modo, caracteriza-se, ainda, pela existência de edifícios antigos destinados a habitação, quer unifamiliar, quer plurifamiliar, de épocas construtivas distintas, assim como frações destinadas a comércio e ou serviços.

Dentro da ARU destaca-se como imóvel de interesse arquitetónico o conjunto de edifícios do Instituto da Vinha e do Vinho, assim como da Quinta de Santa Eulália.

Verifica-se que:

⇒ **A Área de Reabilitação Urbana 4 em vigor possui:**

Área: 21,6 ha

N.º de edifícios: aproximadamente 382

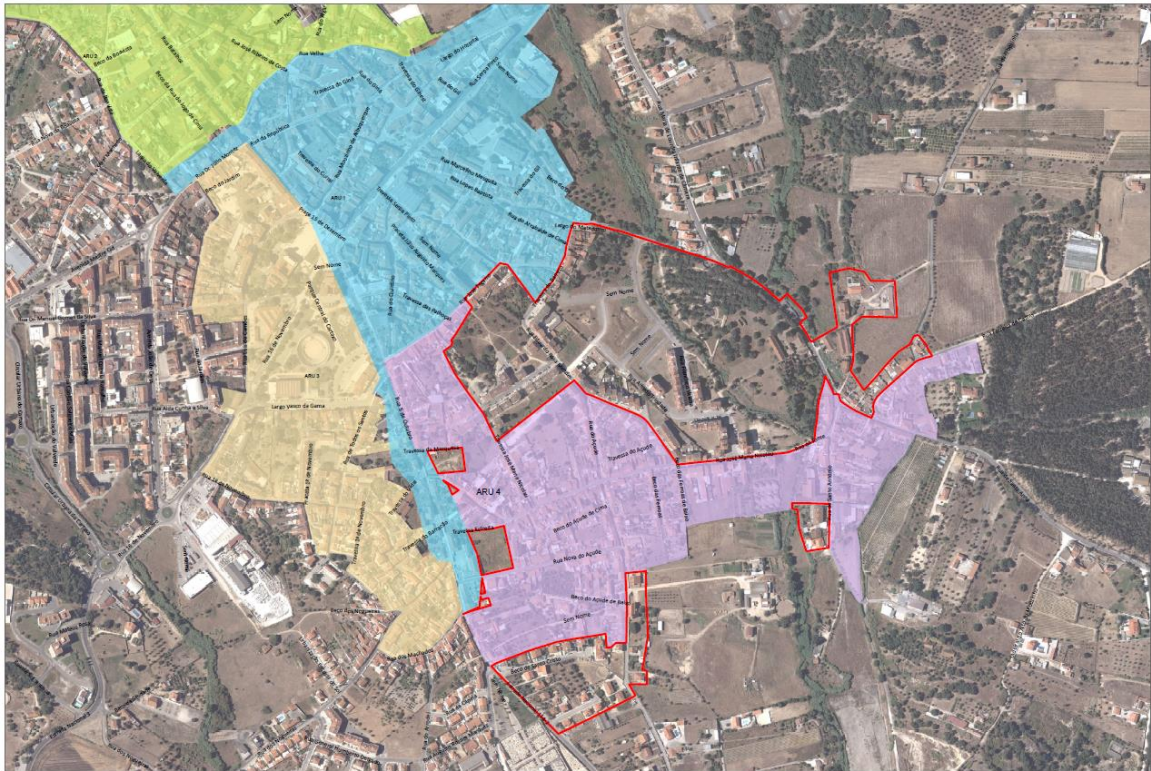
⇒ **A ampliação proposta possui:**

Área a ampliar: 23,35 ha (Mapa 1)

Área total: 45 ha (Mapa 2)

N.º de edifícios: aproximadamente 522

Mapa 1 - Identificação das áreas a integrar na Área de Reabilitação 4 do Cartaxo em vigor



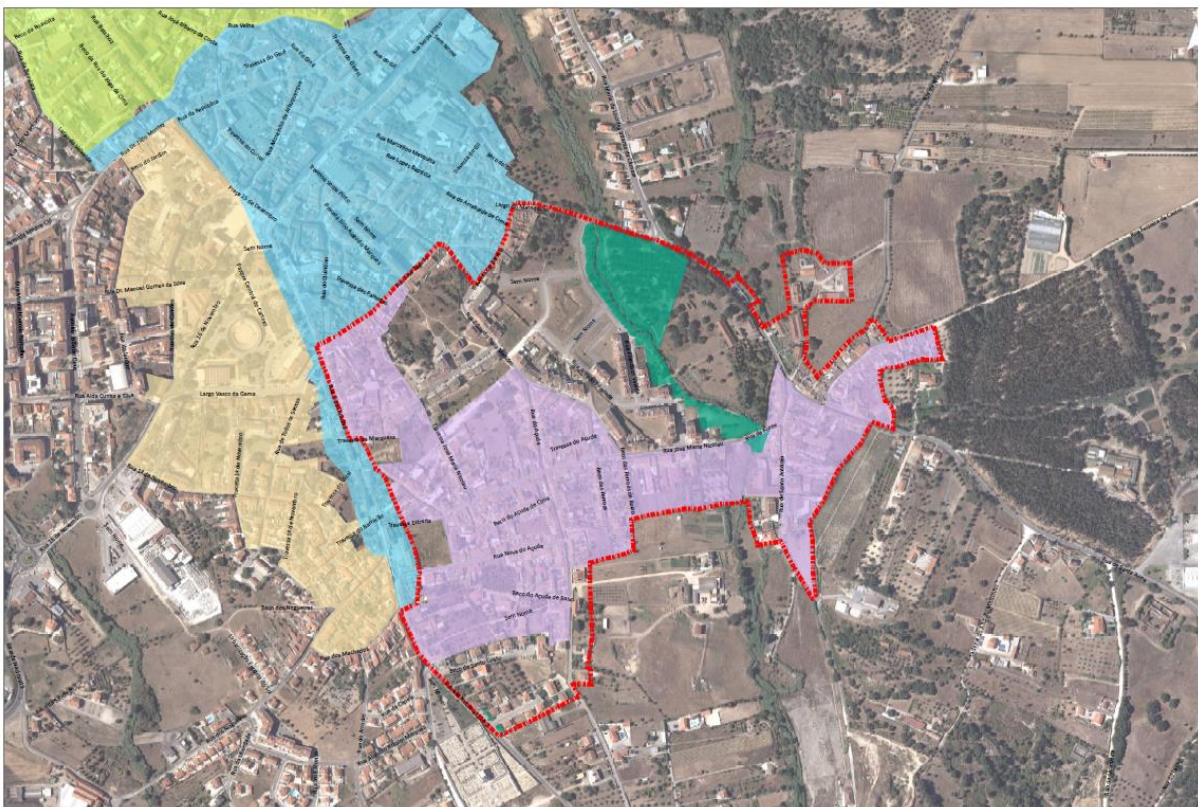
Área de Reabilitação Urbana 4 do Cartaxo - Ampliação

Áreas de Reabilitação Urbana em vigor

- ARU 1
- ARU 2
- ARU 3
- ARU 4 (21,6 HA)
- ARU 4 - Proposta de Ampliação (23,35 HA)

fevereiro 2025

Mapa 2 - Proposta de nova Delimitação da Área de Reabilitação Urbana 4 do Cartaxo



Área de Reabilitação Urbana 4 do Cartaxo - Ampliação

Limite da Área de Intervenção (45 HA)

Edifícios ARU 4 (522)

Espaços Públicos (verdes e outros de recreio e lazer)

Áreas de Reabilitação Urbana em vigor

- ARU 1
- ARU 2
- ARU 3
- ARU 4 (21,6 HA)

fevereiro 2025

Nesta área, os únicos equipamentos existentes são o lavadouro municipal e o Parque de Santa Eulália.



Fotos 1 e 2: Tanques de lavagem de roupa



Foto 3: Parque de Santa Eulália

De acordo com o grau de necessidade de intervenção no edificado, constante na Base Geral de Edifícios¹, verifica-se a existência de uma maior densificação de edifícios/construções em avançado estado de degradação e a necessitar de intervenção, no núcleo a nascente, a que corresponde o lugar da Ribeira do Cartaxo. Também os edifícios existentes em algumas operações de loteamento dos anos 70 e 90, a poente do Parque de Santa Eulália, carecem de alguma intervenção. A existência de lotes/prédios expectantes nesta nova área é significativa, confirmando a necessidade de colmatar os espaços vazios que venham consolidar a malha urbana existente, traduzindo-se numa imagem coesa do lugar.

É possível identificar construções que denotam dissonâncias arquitetónicas e temporais (essencialmente da década de 80 e 90), descaracterizando a arquitetura tradicional, a tipologia do local e os materiais utilizados na construção e estética do edificado.

Os espaços públicos existentes (espaços verdes e de recreio e lazer) apresentam-se em bom/mediano estado de conservação. No entanto, os destinados à circulação automóvel e pedonal, necessitam de

¹ Elaborada no âmbito do Recenseamento Geral da População e Habitação em 2021.

obras de conservação ou melhorias, bem como, uma melhor adaptabilidade à mobilidade e acessibilidade urbana.



Fotos 4 e 5: Fontanário da Ribeira do Cartaxo - património de natureza pública reabilitado / Espaço público junto à E.N. 114-2

Enumeram-se, de seguida e de grosso modo, as principais problemáticas identificadas, quer ao nível do edificado, quer ao nível do espaço público na área em causa:

EDIFICADO / CONSTRUÇÕES

- Existência de cerca de 70 edifícios a necessitar de intervenção (Mapa 3 e Fotos 6 a 9);
- Existência de prédios/lotes expectantes (Fotos 10 a 13);
- Intervenções que descaracterizam os edifícios (Fotos 14 e 15);
- Edifícios devolutos/desocupados (Fotos 16 e 17);
- Construções inacabadas e em avançado estado de degradação (Foto 18).



Fotos 6 e 7: Instituto da Vinha e do Vinho



Fotos 8 e 9: Rua de Santa Anna e Rua de Santo António



Fotos 10 e 11: Lotes expectantes na Urbanização da Quinta de Santa Eulália



Fotos 12 e 13: Prédios e lotes expectantes na Rua Eduardo Rosa Mendes



Fotos 14 e 15: Descaracterização de edifícios, através da utilização inadequada de materiais - Trav. José Maria Nicolau e Rua Nova do Açude



Fotos 16 e 17: Edifícios devolutos - Rua José Tagarro e Travessa do Barreto



Foto 18: Construção inacabada e em avançado estado de degradação

ESPAÇO PÚBLICO

- Estacionamento desordenado, efetuado ao longo da via pública ou com ausência de demarcação (Fotos 19 a 22);
- Circulação rodoviária muitas vezes desorganizada em alguns pontos da ARU (Fotos 23 e 24);
- Constrangimentos à circulação pedonal (Fotos 25 e 26);
- Pavimentação inexistente ou em mau estado de conservação (Fotos 27 a 30);
- Espaços públicos (verdes e outros de recreio e lazer) a necessitar de intervenção (Mapa 3 e Fotos 31 e 32).



Fotos 19 e 20: Estacionamento desordenado - Rua de Santa Anna / Trav. do Barreto e Rua Eduardo Rosa Mendes - sem demarcação



Fotos 21 e 22: Estacionamento desordenado - Rua da Ribeirinha e Rua Jorge Maltieira (estacionamento em sentido contrário ao previsto e sem demarcação)



Fotos 23 e 24: Rua do Açude - constrangimentos na circulação, efetuada nos dois sentidos / Cruzamento da Rua de Santa Anna com a Rua de Santo António (sem demarcação no pavimento, orientadora do posicionamento dos veículos em situação de mudança de sentido e ausência de sinalização vertical de localização)



Fotos 25 e 26: Constrangimentos à circulação pedonal - Rua Nova do Açude e Rua de Santo António



Fotos 27 e 28: Pavimentação inexistente - Ruas sem toponímia atribuída - ligação da Rua Eduardo Rosa Mendes com a Rua Azevedo Trindade



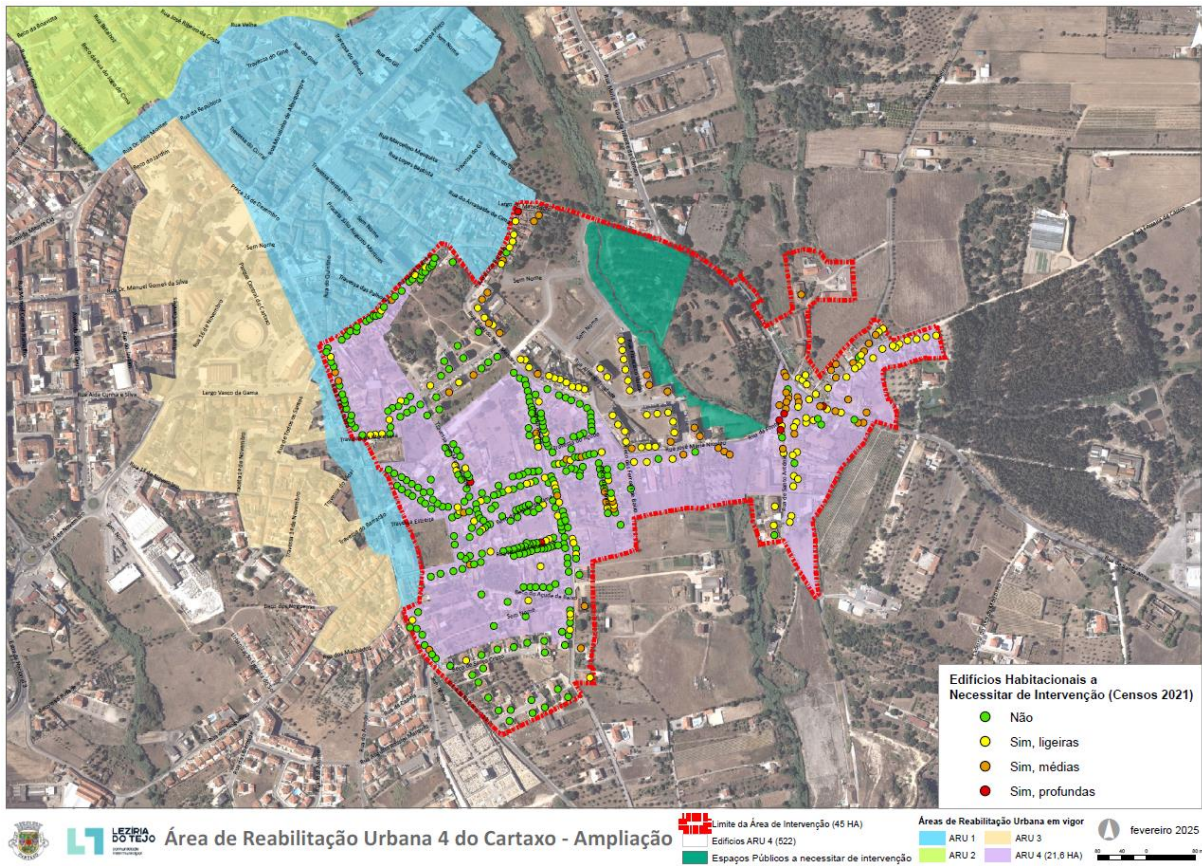


Fotos 29 e 30: Pavimentação em mau estado de conservação - Rua Jorge Maltieira e Travessa José Maria Nicolau



Fotos 31 e 32: Espaços públicos - Parque de Santa Eulália e margens da Ribeira do Cartaxo - a necessitar de intervenção

Mapa 3 - Identificação dos Edifícios a Necessitar de Intervenção



As intervenções no interior da ARU proposta, quer no edificado, quer no espaço público, vêm confirmar que a reabilitação, é de facto, um imprescindível instrumento para a melhoria da imagem e qualidade de vida dos lugares.



Fotos 33 e 34: Edifícios em avançado estado de degradação junto a edifícios novos / reabilitados, com o respetivo impacte na envolvente



Fotos 35 e 36 (Google Street View 2022) e 37 e 38: Reabilitação de edifício principal da Quinta de Santa Eulália



Fotos 39 e 40: Arruamento com edifícios reabilitados em conjunto com edifícios em necessidade de reabilitação (Rua da Ribeirinha / Rua de Santa Anna)



Fotos 41 e 42: Edifícios em necessidade de reabilitação com descaracterização arquitetónica e utilização de materiais diversificados

Verificou-se igualmente, intervenções em prédios urbanos que não foram objeto de reabilitação urbana, mas sim, de demolição e nova construção. Contudo, e pretendendo os princípios subjacentes às Áreas de Reabilitação Urbana incentivar à reabilitação do edificado existente, pode-se considerar que aquelas intervenções vieram beneficiar o conjunto urbano do lugar.



Fotos 43 e 44 (Google Street View 2014 e 2022): Edifícios demolidos dando lugar a novas construções

2.2| Área de Reabilitação Urbana 5

A Área de Reabilitação Urbana 5, tem aproximadamente 88 ha e integra a União de Freguesias do Cartaxo e Vale da Pinta, na cidade do Cartaxo. Confina a norte com a Travessa do Valmosqueiro e ARU 1, a nascente com a ARU 2, a sul e poente com a Rua de S. Francisco e a Alameda do Vinho (EN 365-2).

A ARU é atravessada por alguma da rede viária mais estruturante da cidade do Cartaxo, nomeadamente da Estrada Nacional n.º 3, Estrada Nacional n.º 365-2 e a Circular Urbana. No seu interior, localizam-se algumas das operações de loteamento / urbanizações, com maior número de fogos previstos.

Pode-se considerar para esta ARU, a existência de duas áreas distintas:

- 1 - De malha urbana com traçados pré-existentes, sem qualquer trama reguladora, possuindo um conjunto arquitetónico misto, simples e de baixa volumetria (1/2 pisos), caracterizando uma época construtiva mais antiga.
- 2 - Resultante de urbanizações programadas, com traçados bem definidos e estruturados e edifícios que atingem em média os 4 pisos acima da cota de soleira.

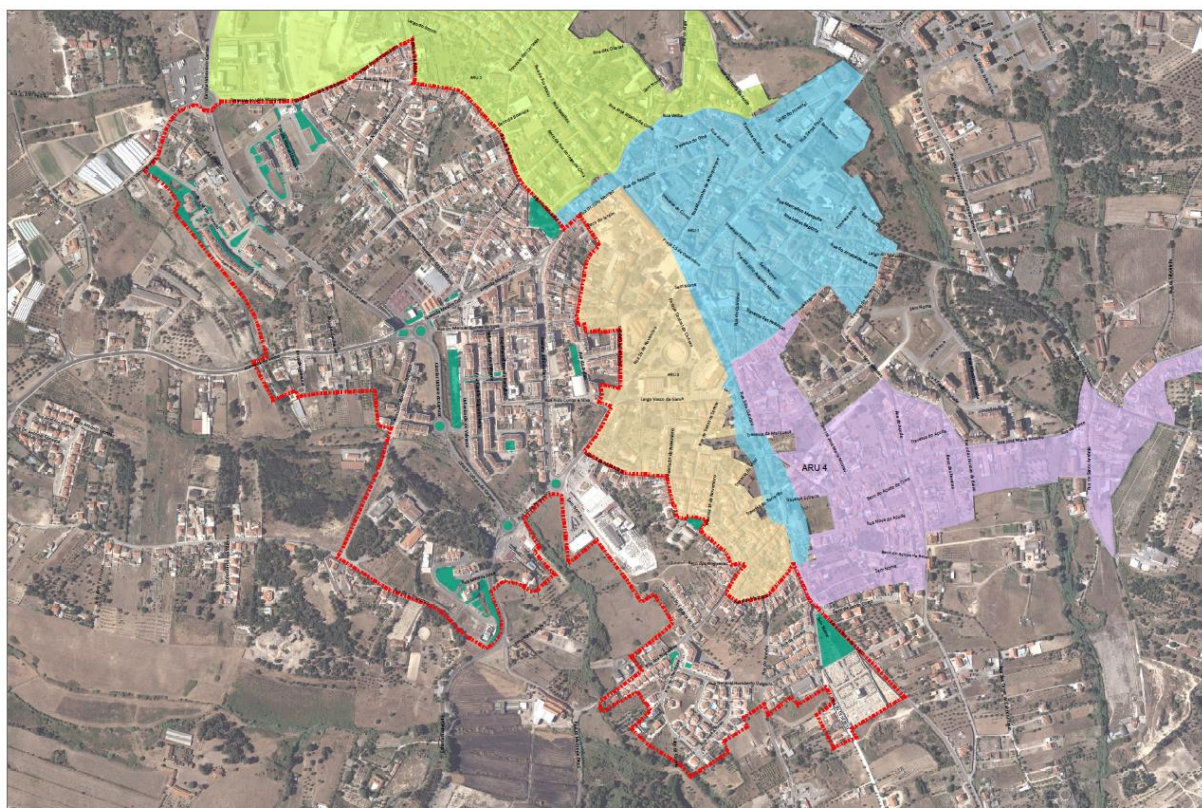
A ARU, de grosso modo, caracteriza-se, ainda, pela existência de edifícios destinados a habitação, quer unifamiliar, quer plurifamiliar, de épocas construtivas distintas, assim como frações destinadas a comércio e ou serviços.

⇒ **A Área de Reabilitação Urbana 5 possui:**

Área: 88 ha

N.º de edifícios: aproximadamente 670

Mapa 4 – Proposta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana 5 do Cartaxo



Nesta área localizam-se equipamentos de utilização coletiva como o Parque da Música (campo de jogos e parque infantil), o Cemitério Municipal, o Pavilhão Desportivo do INATEL, a Casa do Povo do Cartaxo (na qual funcionam os serviços da Segurança Social) o Jardim de Infância do Cartaxo, as Escolas Básicas do 1.º Ciclo n.ºs 2 e 3 assim como a Escola Básica do 1.º Ciclo n.º 1, que se encontra desativada no que respeita ao ensino, mas que alberga as sedes de diversas associações.

**Fotos 45 e 46:** Parque da Música**Fotos 47 e 48:** Antiga Escola do Centro e Pavilhão do INATEL**Fotos 49 e 50:** Casa do Povo do Cartaxo (Serviços da Segurança Social) e Escola Básica do 1º Ciclo N.º 3 do Cartaxo**Fotos 51 e 52:** Jardim de Infância do Cartaxo e Cemitério do Cartaxo

Analisando o grau de necessidade de intervenção no conjunto edificado, constante na Base Geral de Edifícios, verifica-se a existência de um maior número de edifícios/construções em avançado estado de degradação e a necessitar de intervenção, no núcleo a norte e a nascente da supramencionada área 1, como por exemplo, na Rua Nova do Vale Mosqueiro, Rua José António Poeira e Rua do Jardim. Pontualmente, em algumas das Urbanizações mais recentes, já se verificam, igualmente, necessidades específicas de intervenção.

A existência de lotes/prédios expectantes nesta área é significativa, confirmando a necessidade de colmatar os espaços vazios que venham consolidar a malha urbana existente, traduzindo-se numa imagem coesa do lugar.

É possível identificar construções que denotam dissonâncias arquitetónicas e temporais, descaracterizando a arquitetura tradicional, a tipologia do local e os materiais utilizados na construção e estética do edificado.

Estão presentes nesta área, um conjunto de edifícios de dimensão significativa e de utilizações diferentes da habitacional (equipamentos de ensino, lazer, indústrias), tendo a atividade sido encerrada e estando em estado devoluto, com sinais evidentes de grande degradação (nomeadamente, o edifício da empresa onde laboravam os Mármore de Portugal, a antiga discoteca Katólíca e o antigo Colégio Marcelino Mesquita).



Fotos 53 e 54: Antigos edifícios dos Mármore de Portugal e discoteca Katólíca



Fotos 55 e 56: Antigo Colégio Marcelino Mesquita (Avenida Calouste Gulbenkian)

Os espaços públicos existentes (espaços verdes e de recreio e lazer) apresentam-se em bom/mediano estado de conservação, existindo, contudo, alguns a necessitar de intervenção. Os destinados à circulação automóvel e pedonal, necessitam de obras de conservação ou melhorias, bem como, uma melhor adaptabilidade à mobilidade e acessibilidade urbana.



Fotos 57 a 59: Espaços verdes em bom estado de conservação

Enumeram-se, de seguida e de grosso modo, as principais problemáticas identificadas, quer ao nível do edificado, quer ao nível do espaço público na área em causa:

EDIFICADO / CONSTRUÇÕES

- Existência de cerca de 69 edifícios / construções a necessitar de intervenção, incluindo edifícios implantados em loteamentos relativamente recentes (Mapa 5 e Fotos 60 a 65);
- Edifícios de elevado valor arquitetónico em avançado estado de degradação (Fotos 66 e 67);
- Existência de prédios/lotes expectantes (Fotos 68 a 71);
- Intervenções que descaracterizam os edifícios (Fotos 72 e 73);
- Edifícios devolutos/desocupados (Fotos 74 e 75);
- Construções inacabadas em avançado estado de degradação (Foto 76 e 77).



Fotos 60 e 61: Construção localizada na Rua 5 de Outubro / Edificação localizada na Rua Manuel Bernardo da Neves



Fotos 62 e 63: Construção localizada na Rua da Boavista / Edificação localizada na Rua Stael Machado



Fotos 64 e 65: Edifícios localizados nas Urbanizações Pátio das Laranjeiras e Terreiro da Feira



Foto 66 e 67: Edificação localizada no cruzamento da Av. Mestre Cid com a Rua Manuel Correia Ramalho / Antigo Jardim de Infância do Cartaxo



Fotos 68 a 71: Prédios / Lotes expectantes localizados no interior da ARU



Fotos 72 e 73: Descaracterização de edifícios, através da utilização inadequada de materiais ou acabamentos finais - Rua do Regatinho / Rua General Humberto Delgado

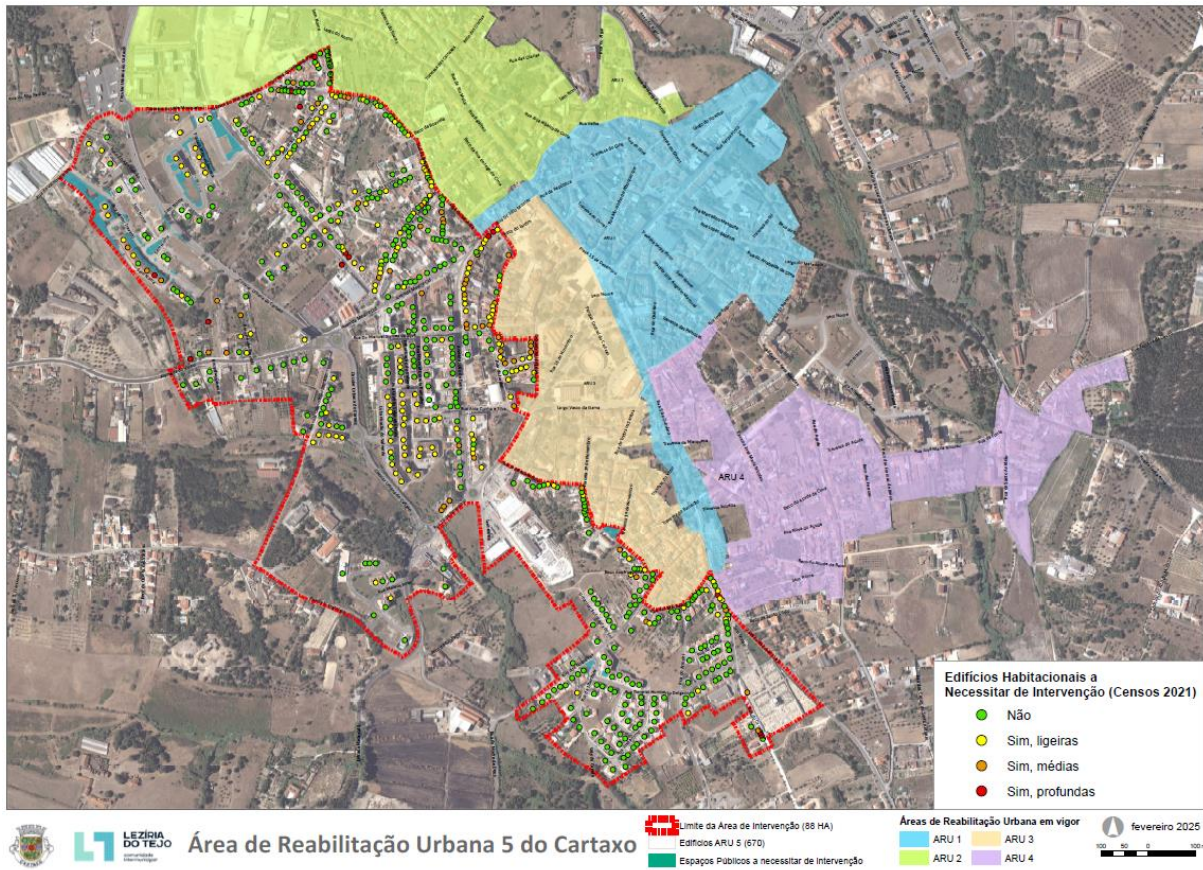


Fotos 74 e 75: Edificações devolutas / desocupadas em avançado estado de degradação, com necessidade de grande intervenção - Rua 16 de Novembro e Rua Aida Cunha e Silva / Rua Manuel Bernardo das Neves



Fotos 77 e 78: Construções inacabadas há vários anos - Av. João de Deus / Urbanização Ponte da Pedra

Mapa 5 - Identificação dos Edifícios a Necessitar de Intervenção



ESPAÇO PÚBLICO

- Estacionamento desordenado, efetuado ao longo da via pública ou com ausência de demarcação (Fotos 79 a 82);
- Constrangimentos à circulação pedonal (Fotos 83 a 85);
- Pavimentação em mau estado de conservação (Fotos 86 e 87);
- Espaços públicos (verdes e outros de recreio e lazer) a necessitar de intervenção (Mapa 5 e Fotos 88 e 91).



Fotos 79 e 80: Estacionamento desordenado, sem pavimentação e com ausência de demarcação - Rua 16 de Novembro e Rua José Rebordão



Fotos 81 e 82: Estacionamento desordenado, efetuado ao longo da via pública com ausência de demarcação - Rua da Boavista e Travessa da Avenida Mestre Cid



Fotos 83 a 85: Constrangimentos à circulação pedonal através de ausência de passeios ou à sua obstrução, assim como ausência de passadeira de peões em áreas residenciais importantes



Fotos 86 a 87: Pavimentação em mau estado de conservação



Fotos 88 a 91: Espaços públicos (áreas de cedência para espaços verdes em urbanizações) a necessitar de intervenção

As intervenções no edificado que foram sendo executadas no interior da ARU proposta, bem como no espaço público, vêm confirmar que a reabilitação, é de facto, um imprescindível instrumento para a melhoria da imagem e qualidade de vida dos lugares.



Fotos 92 e 93: Edifícios em avançado estado de degradação junto a edifícios novos / reabilitados, com o respetivo impacte na envolvente



Fotos 94 e 95: Edifícios/construções em avançado estado de degradação junto a edifícios novos / reabilitados, com o respetivo impacte na envolvente



Fotos 94: (Google Street View 2009) e **95:** Reabilitação de edifício unifamiliar - Avenida João de Deus



Fotos 96: (Google Street View 2014) e **97:** Reabilitação de edifício unifamiliar - Avenida Mestre Cid



Fotos 97 e 98: Edifícios reabilitados com descaracterização arquitetónica com utilização de materiais diversificados em conjunto com edifícios em necessidade de reabilitação

2.3 | Área de Reabilitação Urbana 6

A Área de Reabilitação Urbana 6, tem aproximadamente 69 ha e integra a União de Freguesias do Cartaxo e Vale da Pinta, na cidade do Cartaxo. Confina a norte com a Alameda Norte do Cartaxo e a Estrada Nacional n.º 114-2, a nascente com a Quinta da Cabreira, a sul com a ARU 1 e a poente com o sítio do Solposto.

Tal como a ARU 5, esta é também:

- Atravessada por rede viária mais estruturante da cidade, nomeadamente da Estrada Nacional n.º 3, Estrada Nacional n.º 114-2 e a Circular Urbana / Alameda Norte e a Estrada Nacional 114-2;
- Integradora de operações de urbanização programada, com um elevado número de fogos previstos (construídos e não construídos);

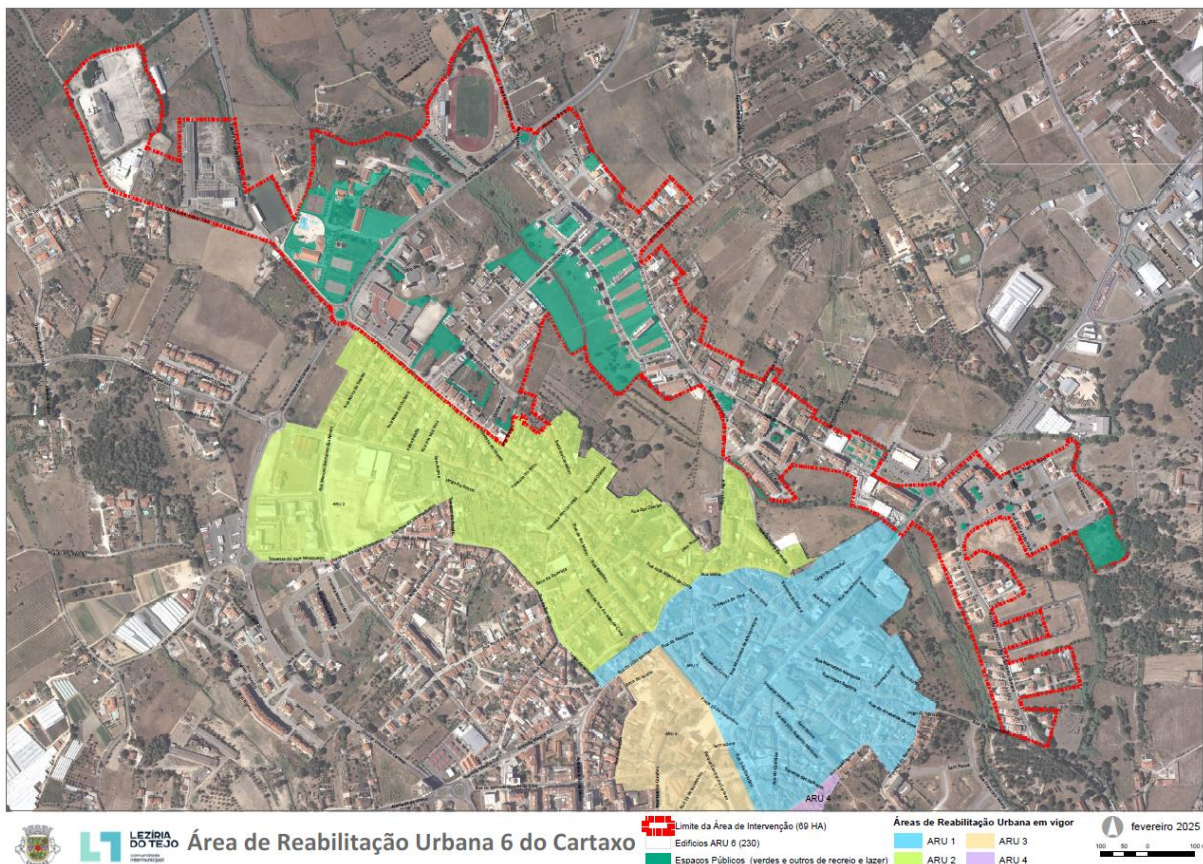
Contudo, e contrariamente às delimitações das ARU's já apresentadas (4 e 5), aqui a malha urbana é claramente bem definida assentando em 2 ou 3 eixos estruturantes - Rua do Progresso, Rua Maria de Lourdes Infante da Câmara e Rua D. Dinis - o Lavrador (na Quinta das Correias).

⇒ **A ARU 6 em vigor possui:**

Área: 69 ha

N.º de edifícios: aproximadamente 230

Mapa 6 - Proposta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana 6 do Cartaxo



Nesta área localizam-se equipamentos de utilização coletiva como o Complexo Desportivo da Quinta das Pratas - onde se localizam as piscinas municipais, campos de ténis e de padel e campos polidesportivos, o Museu Rural e do Vinho e o Auditório Municipal, parque infantil e serviços municipais - Estádio Municipal e Campo de Futebol das Pratas, Escola Secundária do Cartaxo, Edifício da Guarda Nacional Republicana, Unidade de Saúde Familiar Cartaxo Terra Viva e Lar de S. João (pertencente à Santa Casa da Misericórdia).



Fotos 99 a 102: Complexo da Quinta das Pratas e Estádio Municipal



Fotos 103 a 106: Lar de São João (Santa Casa da Misericórdia) / Escola Secundária do Cartaxo / Sede da Guarda Nacional Republicana / Unidade de Saúde Familiar Cartaxo Terra Vida

Analisando o grau de necessidade de intervenção no conjunto edificado, constata-se, de acordo com a informação da Base Geral de Edifícios (mapa 7), que este conjunto não possui edifícios em necessidade urgente de reabilitação. A situação prende-se com o facto de esta ser uma área de expansão mais recente da cidade do Cartaxo, integrando um número significativo de equipamentos coletivos e serviços de apoio à comunidade.

Contudo, em alguns pontos, a imagem transmitida não se torna atrativa na medida em que estão presentes, conjuntos de edifícios de dimensão significativa e de utilizações diferentes da habitacional (equipamentos desportivos, hoteleiros e indústria), tendo a atividade sido encerrada e estando em estado devoluto, com sinais evidentes de grande degradação (nomeadamente, o antigo campo de futebol das Pratas, o antigo Hotel da Quinta das Pratas e os edifícios onde laboravam as empresas, Argibetão e Metalgrupo).



Fotos 107 a 110: Campo das Pratas / Hotel Quinta das Pratas / Argibetão / Metalgrupo

Paralelamente nesta área, encontram-se outros equipamentos / serviços que apesar de, em utilização, necessitam de intervenção para efeitos de reabilitação, por forma a melhorar as suas condições e salubridade.



Fotos 111 e 112: Centro de distribuição postal dos CTT e Campo de Ténis da Urbanização da Quinta da Cabreira

A existência de lotes/prédios expectantes nesta área é bastante significativa, quer no interior das operações de loteamento existentes, bem como na restante área, confirmando a necessidade de colmatar os espaços vazios que venham consolidar a malha urbana existente, traduzindo-se numa imagem coesa do lugar.



Fotos 113 a 116: Prédios / lotes expectantes

É possível também, identificar construções que denotam dissonâncias arquitetónicas e temporais, descaracterizando a arquitetura tradicional, a tipologia do local e os materiais utilizados na construção e estética do edificado.



Fotos 117 e 118: Conjuntos arquitetónicos dissonantes

Os espaços públicos existentes (espaços verdes e de recreio e lazer) apresentam-se em bom/mediano estado de conservação, existindo, contudo, alguns a necessitar de intervenção. Os destinados à circulação automóvel e pedonal, necessitam de obras de conservação ou melhorias, bem como, uma melhor adaptabilidade à mobilidade e acessibilidade urbana.



Fotos 119 a 122: Espaços públicos verdes de recreio e de lazer em bom estado de conservação

Enumeram-se, de seguida e de grosso modo, as principais problemáticas identificadas, quer ao nível do edificado, quer ao nível do espaço público na área em causa:

EDIFICADO / CONSTRUÇÕES

- Existência de cerca de 10 edifícios / construções a necessitar de intervenção, incluindo edifícios implantados em loteamentos relativamente recentes (Mapa 7 e Fotos 123 a 128);
- Existência de prédios/lotes expectantes (Fotos 113 a 116);
- Conjuntos arquitetónicos dissonantes (Fotos 117 e 118);
- Edifícios habitacionais devolutos/desocupados (Foto 129).



Fotos 123 e 124: Edifícios na Travessa do Progresso e Rua Serpa Pinto

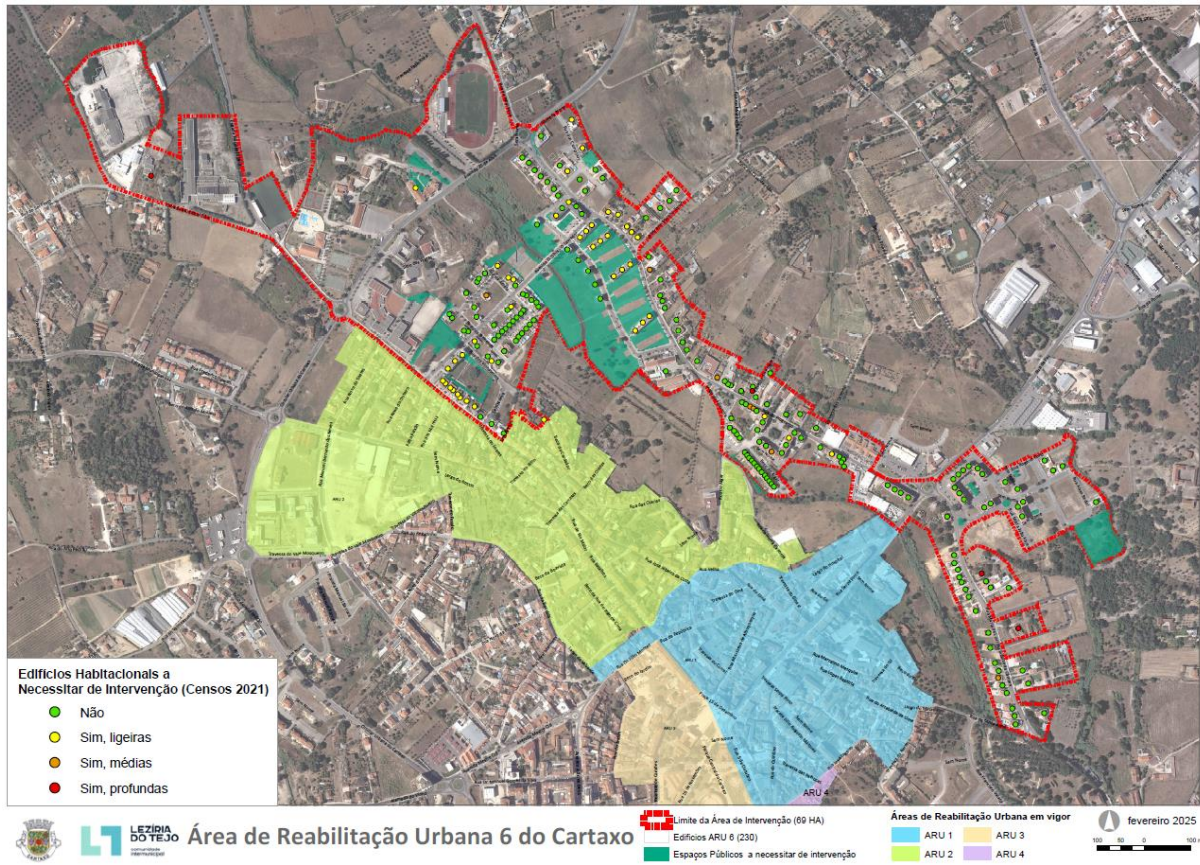


Fotos 125 a 128: Edifícios localizados na Urbanização Quinta das Correias



Foto 129: Edifício habitacional devoluto

Mapa 7 - Identificação dos Edifícios a Necessitar de Intervenção



ESPAÇO PÚBLICO

- Estacionamento desordenado, efetuado ao longo da via pública ou com ausência de demarcação (Fotos 130 a 133);
- Constrangimentos à circulação pedonal (Fotos 134 a 137);
- Pavimentação em mau estado de conservação;
- Espaços públicos (verdes e outros de recreio e lazer) a necessitar de intervenção (Mapa 7/ Fotos 138 e 139).



Fotos 130 a 133: Estacionamento desordenado ou com ausência de demarcação



Fotos 134 a 137: Ausência de passeio ou com dimensão inapropriada



Fotos 138 e 139: Espaços verdes a necessitar de intervenção

As intervenções no edificado que foram sendo executadas no interior da ARU proposta (através de reabilitação ou através de demolição/construção), realçam a importância da reabilitação urbana, enquanto instrumento imprescindível para a melhoria da imagem, atratividade e qualidade de vida dos lugares.



Fotos 140 e 141: Edifícios/equipamentos em avançado estado de degradação junto a edifícios novos / reabilitados, com o respetivo impacto na envolvente

3 | OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

A proposta de delimitação da ARU apresenta, em simultâneo, 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 n.º 307/2009, de 23/10, na sua redação atual).

1.º - 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 local.

2.º - 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 tratamento e o respeito pela linguagem formal tradicional.

3.º - 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.

4.º - 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 condição para os cidadãos com mobilidade condicionada;
- Fomentar a melhoria do desempenho energético-ambiental do edificado.

5.º - Apoio aos Privados

- Incentivar os privados a reabilitar o seu património, através da atribuição de benefícios fiscais, celebridade no processo administrativo e outros programas de apoio;
- Promover a reocupação do edificado/construções/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 sujeitos a controlo prévio (licenciamento, comunicação prévia, e autorização de utilização).

4| BENEFÍCIOS FISCAIS E OUTROS INCENTIVOS À REABILITAÇÃO URBANA

Considerando o constante na alínea c) do n.º 2 do artigo 13.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23/10, 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 e IMT constantes do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), 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.

4.1 | RESUMO DE BENEFÍCIOS FISCAIS E DE OUTROS INCENTIVOS À REABILITAÇÃO URBANA

TABELA A - Síntese dos incentivos fiscais (Impostos municipais)

ÂMBITO FISCAL	BENEFÍCIOS
Isenção do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)	<p>Desde que localizados em áreas de reabilitação urbana, todos os prédios urbanos ou frações autónomas, beneficiam pelo período de três anos a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, podendo ser renovado, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente. Conforme previsto no artigo 45.º, 2, alínea a) do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF).</p> <p>A <u>renovação</u> acima mencionada, ficará pendente de deliberação da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, nos termos previstos no artigo 16.º, 2 do Regime Financeiro das Autarquias Locais e das Entidades Intermunicipais (Lei n.º 73/2013, de 3/09, na sua redação atual), sendo o respetivo reconhecimento efetuado pela Câmara Municipal nos termos do artigo 45.º, 4 do EBF.</p>
Isenção de Imposto Municipal sobre Transmissões onerosas de imóveis (IMT)	<p>Nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição, face ao previsto no artigo 45.º, 2, alínea b) do EBF.</p> <p>Na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em área de reabilitação urbana, também a habitação própria e permanente, conforme previsto no artigo 45.º, 2, alínea c) do EBF.</p> <p>Redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação a que se refere a alínea b) do n.º 1 do artigo 45.º do EBF (subida dos 2 níveis no estado de conservação do imóvel). Alínea d) do n.º 2 do artigo 45.º do EBF;</p>

A CIMLT poderá acompanhar o procedimento de vistoria no âmbito da aplicação dos benefícios fiscais, caso o Município assim o pretenda. Nos procedimentos habituais, o ónus da verificação dos requisitos necessários à aplicabilidade dos benefícios fiscais é da responsabilidade do Município do Cartaxo.

TABELA B - Síntese de outros incentivos fiscais em matéria de reabilitação urbana

ÂMBITO FISCAL	BENEFÍCIOS
Redução do Imposto sobre Valor Acrescentado (IVA)	<p>Taxa de 6% para empreitadas de reabilitação urbana, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana, delimitadas nos termos legais - alínea a), n.º1, artigo 18.º e verba n.º 2.23, lista I do Código do IVA.</p> <p>Taxa de 6% para empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação de imóveis ou partes autónomas destes afetos à habitação, com exceção dos trabalhos de limpeza, de manutenção dos espaços verdes e das empreitadas sobre bens imóveis que abranjam a totalidade ou uma parte dos elementos constitutivos de piscinas, saunas, campos de ténis, golfe ou minigolfe ou instalações similares.</p> <p>A taxa reduzida não abrange os materiais incorporados, salvo se o respetivo valor não exceder 20 % do valor global da prestação de serviços. - alínea a), n.º1, artigo 18.º e verba n.º 2.27, lista I do Código do IVA.</p>

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-lhes novas aptidões funcionais, com vista à permissão de 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 artigo 71.º do EBF].

Considerando os níveis acima referidos, expõe-se o quadro abaixo, conforme consta no Art.º 5.º do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31/12:

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

Avaliação Física

– Realizam-se análises centradas exclusivamente em parâmetros físicos do imóvel, devendo a intervenção a efetuar ter uma melhoria em pelo menos **2 níveis no estado de conservação inicial atribuído** (antes da intervenção) e serem **cumpridos os requisitos de eficiência energética e qualidade térmica aplicáveis aos edifícios**, conforme disposto na alínea b) do n.º 1 do artigo 45.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (redação atual Lei n.º 56/2023, de 6/10);

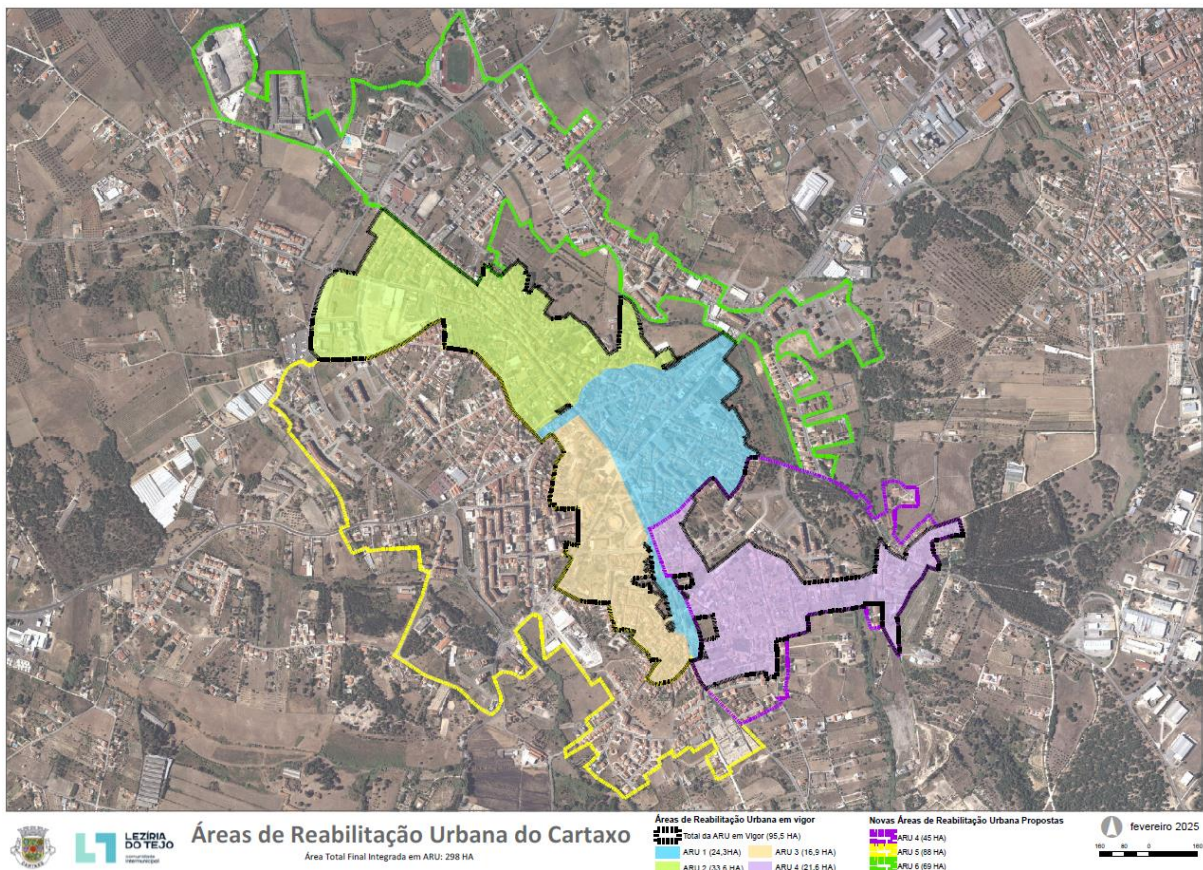
- Para esta análise, será utilizada a “Ficha de Avaliação do Nível de Conservação de Edifícios”, do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), publicado pela Portaria n.º 1192-B/2006, de 3/11, seguindo as instruções de aplicação do ‘Método de Avaliação do Estado de Conservação de Imóveis’ (MAEC).

5| CONCLUSÃO

As **propostas de delimitação** que se apresentam integram territórios que necessitam de ser intervencionados para que a identidade da cidade do Cartaxo 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.

Em suma, pretende-se o seu estudo aprofundado e a definição de procedimentos estratégicos para a sua revitalização e requalificação. Existe a necessidade de intervir nestas áreas, reabilitando tecidos urbanos degradados ou em degradação, por forma a melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados, dando uma nova vida a estas áreas, potencializando a intervenção de privados. O objetivo final, passará por afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana e promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos.

Delimitação das ARU's em vigor e propostas na cidade do Cartaxo



Não se pode deixar de salientar, que à data de hoje encontra-se o Município em procedimentos de empreitadas de reabilitação e conservação de estradas, assim como, de obras de beneficiação e conservação do património edificado em todo o território municipal o que vem dar resposta a algumas das problemáticas identificadas no presente relatório.



6 | ANEXOS

Planta com as novas áreas a integrar na Área de Reabilitação Urbana 4

Planta com a proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana 4

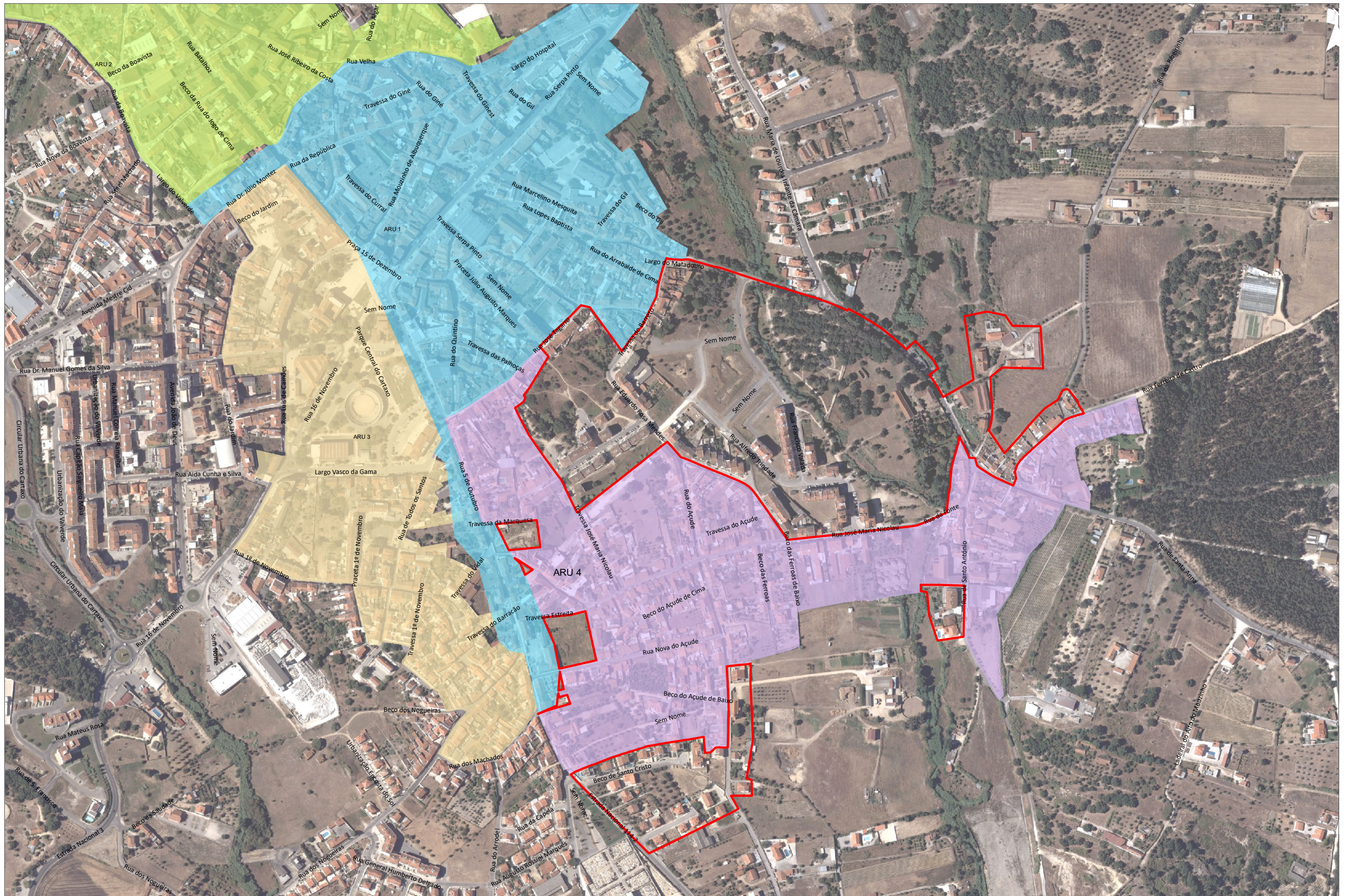
Planta com identificação dos edifícios e espaços verdes com necessidade de intervenção - ARU 4

Planta com a proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana 5

Planta com identificação dos edifícios e espaços verdes com necessidade de intervenção - ARU 5

Planta com a proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana 6

Planta com identificação dos edifícios e espaços verdes com necessidade de intervenção - ARU 6



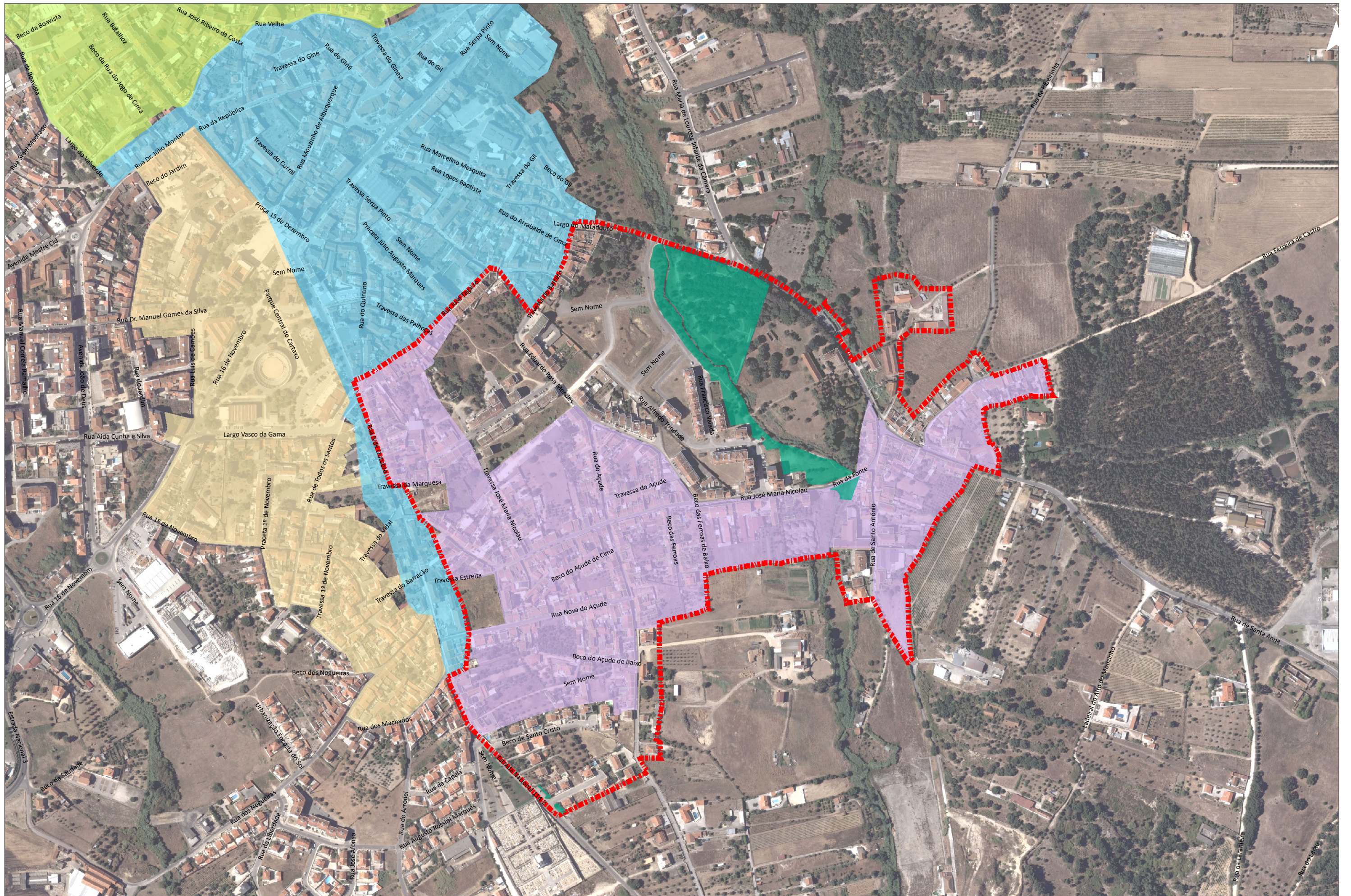
Área de Reabilitação Urbana 4 do Cartaxo - Ampliação

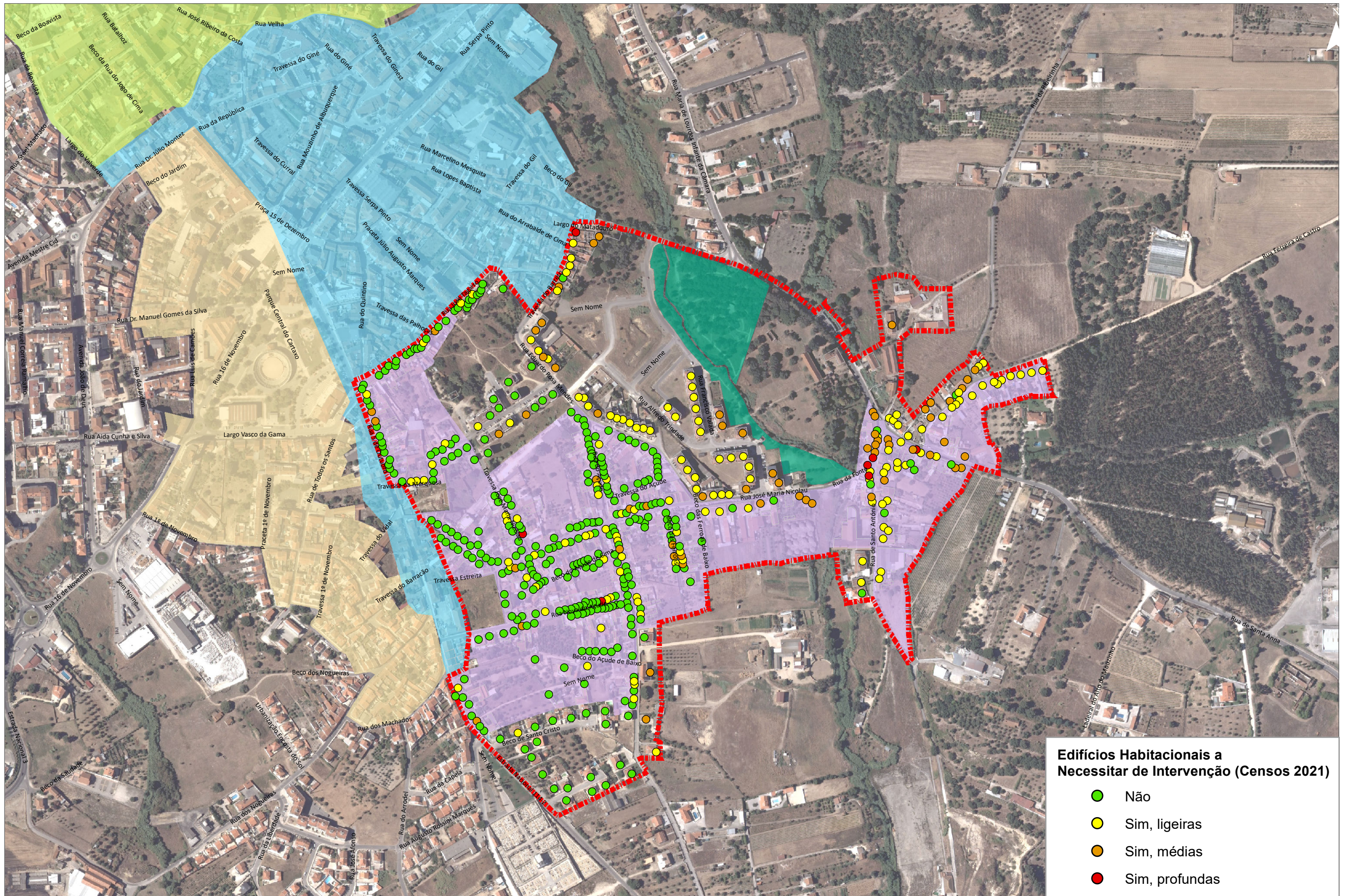
Áreas de Reabilitação Urbana em vigor

- ARU 1
- ARU 3
- ARU 2
- ARU 4 (21,6 HA)
- ARU 4 - Proposta de Ampliação (23,35 HA)

fevereiro 2025

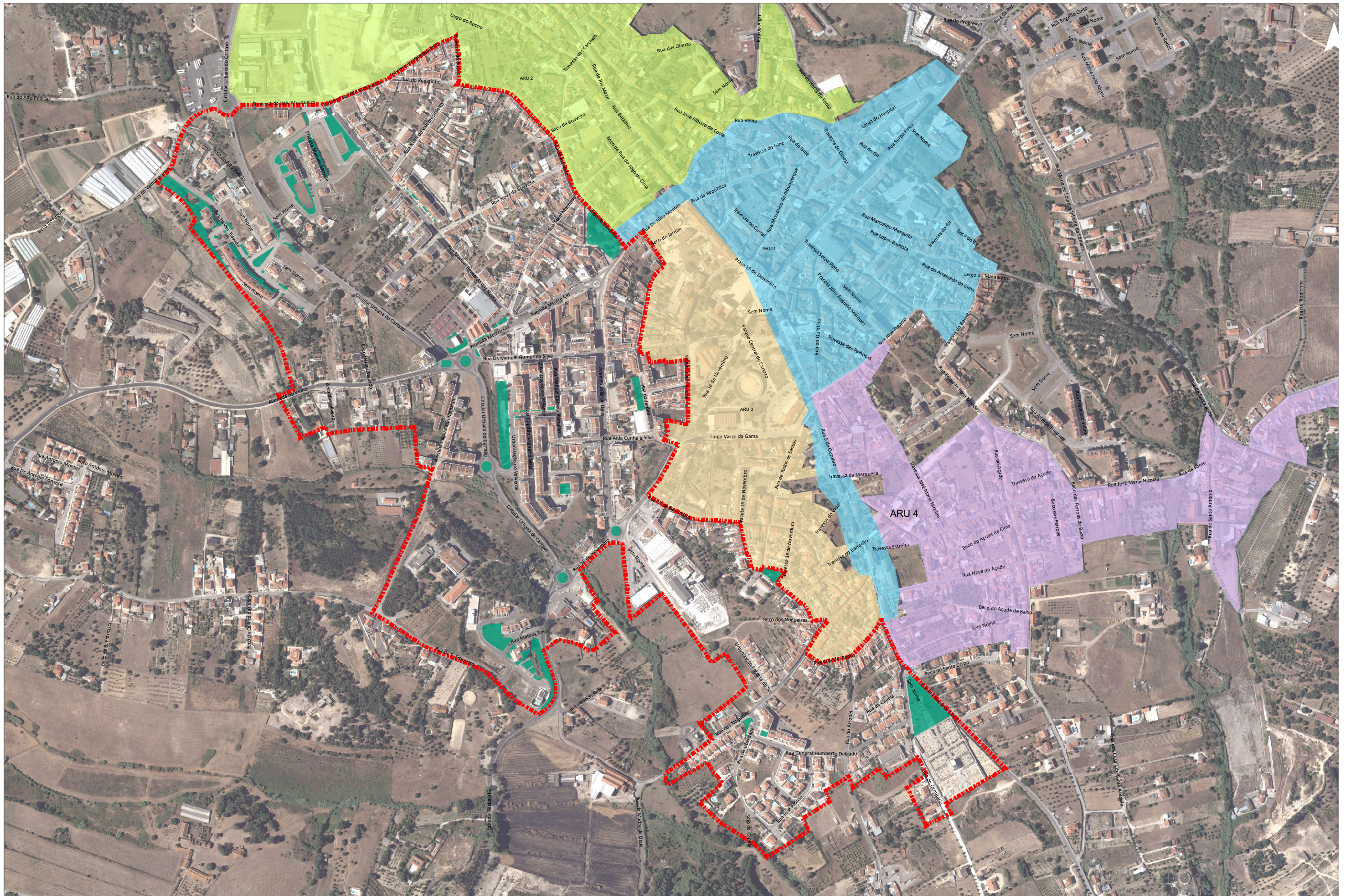






Edifícios Habitacionais a Necessitar de Intervenção (Censos 2021)

- Não
- Sim, ligeiras
- Sim, médias
- Sim, profundas



Área de Reabilitação Urbana 5 do Cartaxo

Limite da Área de Intervenção (88 HA)

Edifícios ARU 5 (670)

Espaços Públicos (verdes e outros de recreio e lazer)

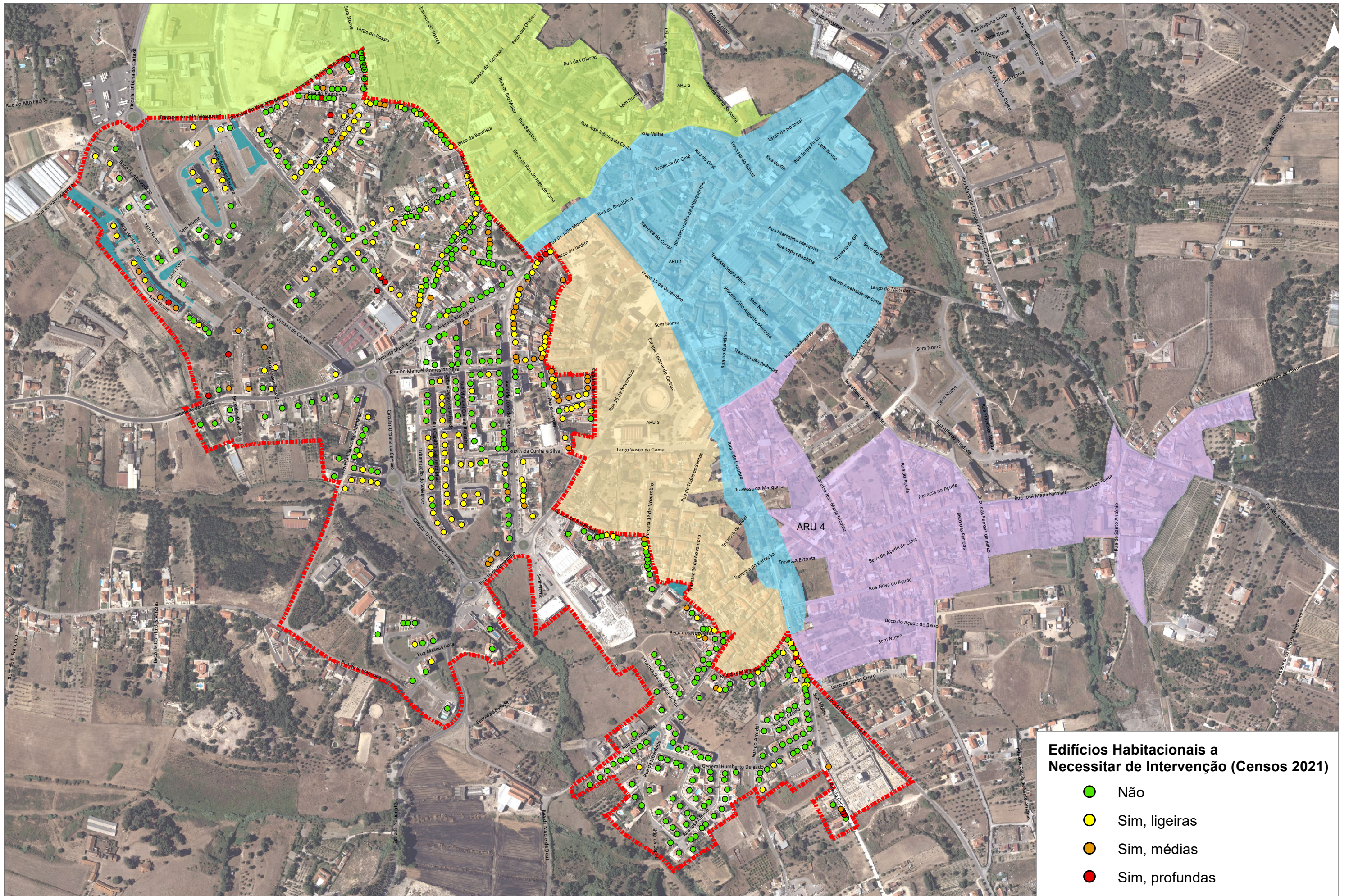
Áreas de Reabilitação Urbana em vigor

ARU 1 ARU 3

ARU 2 ARU 4

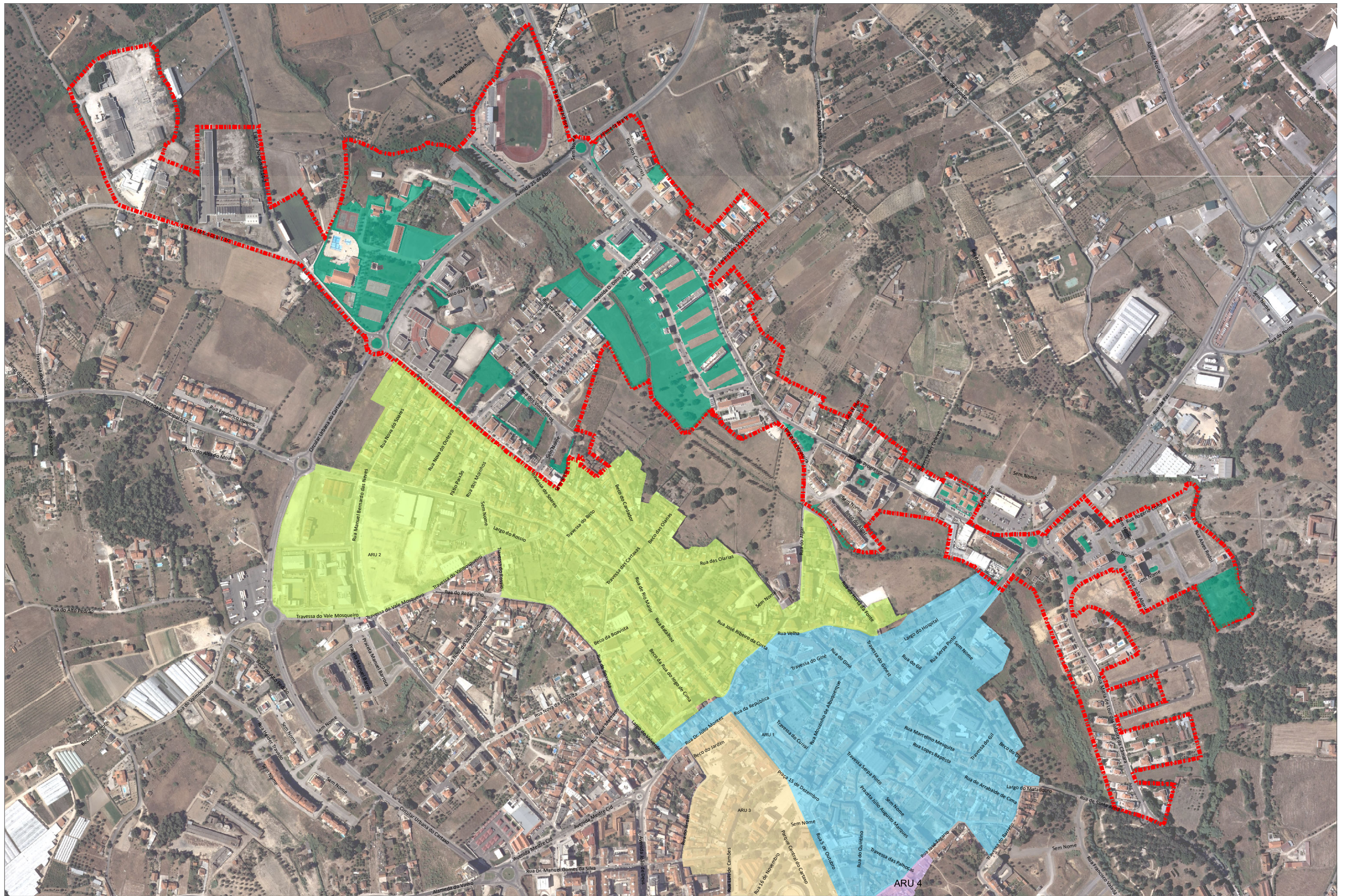
fevereiro 2025

100 50 0 100 m



Edifícios Habitacionais a Necessitar de Intervenção (Censos 2021)

- Não
- Sim, ligeiras
- Sim, médias
- Sim, profundas



Área de Reabilitação Urbana 6 do Cartaxo

Limite da Área de Intervenção (69 HA)

Edifícios ARU 6 (230)

Espaços Públicos (verdes e outros de recreio e lazer)

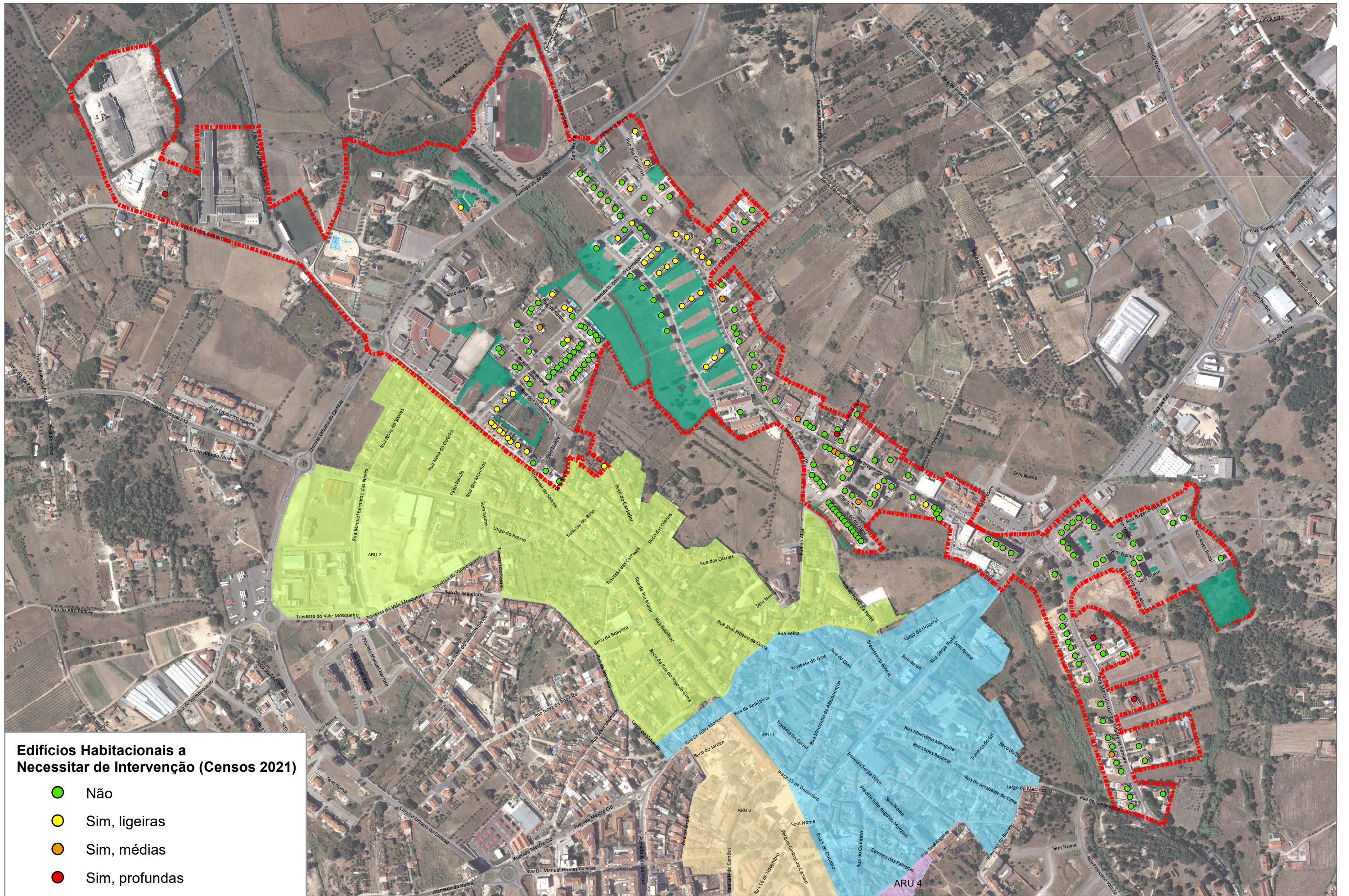
Áreas de Reabilitação Urbana em vigor

ARU 1 ARU 3

ARU 2 ARU 4

fevereiro 2025

100 50 0 100 m



Edifícios Habitacionais a Necessitar de Intervenção (Censos 2021)

- Não
- Sim, ligeiras
- Sim, médias
- Sim, profundas