



## **Programa Estratégico de Reabilitação Urbana**

### **Área de Reabilitação Urbana 2 de Cartaxo**



Documento elaborado em Janeiro 2014

PARTE I .....	3
01   INTRODUÇÃO .....	3
02   CARACTERIZAÇÃO DA ARU 2 .....	6
03   ENQUADRAMENTO LEGISLATIVO .....	9
04   METODOLOGIA DE TRABALHO .....	12
PARTE II .....	14
05   LEVANTAMENTO .....	14
05.1 EDIFICADO .....	14
05.2 ESTRUTURA ECONÓMICO-SOCIAL .....	35

05.3	ENERGIAS RENOVÁVEIS E EFICIÊNCIA ENERGÉTICA.....	39
05.4	ESPAÇO PÚBLICO.....	41
05.5	SUGESTÕES DOS RESIDENTES .....	46
05.6	INTENÇÃO DE FAZER OBRAS.....	47
<b>06</b>	<b>  DIAGNÓSTICO.....</b>	<b>48</b>
06.1	CRUZAMENTO DE DADOS .....	48
06.2	SÍNTESE DO LEVANTAMENTO .....	53
06.3	ANÁLISE SWOT / FOFA.....	54
<b>PARTE III</b>	<b>.....</b>	<b>55</b>
<b>07</b>	<b>  ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO.....</b>	<b>55</b>
07.1	OPÇÕES ESTRATÉGICAS .....	55
07.2	PRIORIDADES / PROGRAMA DE OPERAÇÃO.....	56
07.3	PRAZO DE EXECUÇÃO .....	56
07.4	MODELO DE GESTÃO E EXECUÇÃO DA ARU .....	56
07.5	QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS FISCAIS.....	56
07.6	PROGRAMA DE INVESTIMENTO PÚBLICO.....	63
07.7	PROGRAMA DE FINANCIAMENTO .....	64
07.8	SÍNTESE DA INTERVENÇÃO .....	66
07.9	ENTIDADE GESTORA.....	67
<b>GLOSSÁRIO</b>	<b>.....</b>	<b>69</b>
<b>ANEXOS</b>	<b>.....</b>	<b>71</b>

## PARTE I

### 01 | INTRODUÇÃO

#### ENQUADRAMENTO DA ARU2 NA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO DO MUNICÍPIO

A reabilitação urbana é hoje uma opção indiscutível para reavivar a atividade económico-social de uma cidade, tendo em conta o paradigma 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 de 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 do sistema de circulação pedonal vs viária, obras de qualificação dos edifícios para arrendamento ou compra atraindo novos públicos.

O Município do Cartaxo tem feito um esforço para manter o seu centro cuidado, nomeadamente ao nível do espaço público do Jardim do Largo do Rocio, entre outros. No entanto, o Município percebe a importância de incentivar a reabilitação no sector privado, promovendo ganhos de escala ao nível do financiamento, possíveis parcerias em obras a realizar, daí a sua participação na LT, Sociedade de Reabilitação Urbana, EM.



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

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 têm 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) decidiu criar a LT, Sociedade de Reabilitação Urbana, EM (LT-SRU).

A LT, Sociedade de Reabilitação Urbana, EM é a única SRU INTERMUNICIPAL do país constituída com o objetivo de criar economias de escala, atrair investidores privados e otimizar processos com vista à reabilitação urbana dos concelhos que integram a CIMLT. Esta foi fundada em 2009 e atualmente é participada por 9 municípios, nomeadamente: Almeirim, Alpiarça, Azambuja, Cartaxo, Chamusca, Coruche, Golegã, Rio Maior e Santarém.

## ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA

No âmbito de atividade da LT-SRU, o Município do Cartaxo decidiu criar as seguintes áreas:

- **Área de Reabilitação Urbana 1** (ARU 1) do Cartaxo, aprovada a Delimitação a 19 de Dezembro de 2012, em Assembleia Municipal e entrada em vigor com publicação em Diário da República a 25 de janeiro de 2013;
- **Área de Reabilitação Urbana 2** (ARU 2) do Cartaxo, aprovada a Delimitação a 19 de Dezembro de 2012, em Assembleia Municipal e entrada em vigor com publicação em Diário da República a 28 de janeiro de 2013;
- **Área de Reabilitação Urbana 3** (ARU 3) do Cartaxo, aprovada a Delimitação a 19 de Dezembro de 2012, em Assembleia Municipal e entrada em vigor com publicação em Diário da República a 25 de janeiro de 2013;

- **Área de Reabilitação Urbana 4** do (ARU 4) Cartaxo, aprovada a Delimitação a 19 de Dezembro de 2012, em Assembleia Municipal e entrada em vigor com publicação em Diário da República a 28 de janeiro de 2013.



Planta 1: Área de Reabilitação Urbana 1 do Cartaxo



Planta 2: Área de Reabilitação Urbana 2 do Cartaxo



Planta 3: Área de Reabilitação Urbana 3 do Cartaxo



Planta 4: Área de Reabilitação Urbana 4 do Cartaxo

## 02 | CARACTERIZAÇÃO DA ARU 2

### LOCALIZAÇÃO

A Área de Reabilitação Urbana 2 do Cartaxo é delimitada a Sul pela Rua Velha, a Este pela Rua da Boavista, Travessa do Rossio, a Norte pela Rua dos Moinhos e a Oeste pela Rua Horta da Fonte, Rua das Olarias. Esta integra o centro da cidade do Cartaxo, sede de concelho e distrito de Santarém.

O concelho é limitado a norte pelo município de Santarém, a leste por Almeirim, a sueste por Salvaterra de Magos e a oeste pela Azambuja.

A ARU dista 50 km de Lisboa e 14 km de Santarém.

A área 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 concelho, com cerca de 11 370 residentes nesta freguesia e constitui o núcleo polarizador da vida económica e social do Município.



Foto 5: Ortofotomapa de enquadramento e localização da ARU2 (Fonte: Google Maps)

## ENQUADRAMENTO HISTÓRICO

Não se sabe ao certo quando surgiu o Cartaxo como aglomerado habitacional, sabendo-se contudo, que já no período muçulmano no local existia uma fixação humana. Esse aglomerado inicial foi completamente destruído aquando da passagem das tropas portuguesas para a conquista da cidade de Santarém aos mouros, comandadas por D. Afonso Henriques, em 1147. Foi necessário um largo período de tempo para que a zona fosse pacificada, prolongando-se as lutas entre cristãos e muçulmanos. Apenas no reinado de D. Sancho II a área começou a ver alguma estabilização e crescimento económico, sendo aforada por este rei, em 1225.

O primeiro Foral do “Lugar do Cartaxo” foi concedido em 1312 por D. Dinis, sendo posteriormente confirmado, em 1496, por D. Manuel. Nestes forais eram concedidos vários privilégios aos habitantes desta localidade e

sua envolvente, libertando-os, em parte, do jugo de Santarém. A aspiração de independência política face a Santarém manifestou-se desde cedo, havendo rivalidade entre os dois aglomerados.

O Cartaxo foi elevado a vila a 2 de Novembro de 1656, pelo Rei D. João IV, que “legou” a povoação em testamento à sua filha, D. Maria Josefa. Esta doação foi confirmada pelo seu sucessor, D. Afonso VI, a 18 de Novembro de 1656, no entanto, D. Maria Josefa viveu recolhida no Convento de Carnide, não despendendo grande importância aos seus bens materiais, não surtindo esta elevação e doação qualquer efeito no respeitante à independência política da vila.

Finalmente em 1818 o Cartaxo atinge liberdade política face a Santarém, uma vez que, através de alvará concedido no Rio de Janeiro a 10 de Dezembro de 1815, D. João VI eleva a povoação a cabeça de concelho.

Entre o início do século XIX e os primeiros anos do século XX encontra-se o período de maior crescimento e prosperidade económica da localidade, tudo devido à produção intensiva do vinho, que era exportado para as colónias e para o Brasil. Durante este período o aglomerado duplica a sua dimensão, procedendo-se a algumas obras urbanísticas de vulto, como a abertura de duas largas avenidas com separador central, à imagem das de Lisboa (as avenidas Mestre Cid e João de Deus), além da abertura de vários novos arruamentos totalmente rectos nas zonas mais periféricas do aglomerado (Rua Nova do Açude, Rua Nova da Boa Vista, Rua Nova do Outeiro, Rua Nova do Soares, etc.). A este período correspondem também os melhores exemplos arquitectónicos da localidade, com a construção de interessantes palacetes, também à imagem dos de Lisboa, com apontamentos Arte Nova, alguns alusivos ao vinho. O Cartaxo chegou a ser o segundo maior povoado de todo o Ribatejo, estando o número de habitantes próximo do de Santarém.

No século XX a cidade foi perdendo importância, devido ao declínio da indústria do vinho. A segunda metade do século passado foi marcada pelo desaparecer de grandes casas agrícolas, sendo parte dos mais centrais palacetes dos grandes agricultores demolidos, dando lugar a edifícios plurifamiliares de rendimento de 3 e 4 pisos. Seguiu-se, nos anos 60 e 70, uma fase de destruições maciças, quando foi decidido avançar com um novo traçado para a EN-3, atravessando o centro histórico do aglomerado com um perfil médio de 18m.

A vila foi elevada à categoria de cidade em data muito recente, a 30 de Agosto de 1995.

Após a publicação em 1998 do primeiro Plano Director Municipal do Cartaxo (PDMC), deu-se novamente um grande e rápido crescimento do aglomerado, quase que duplicando a sua área construída. Tal facto não se deveu contudo há existência de uma progressiva indústria ou a um renascer da agricultura (muito pelo contrário), mas sim a uma cada vez maior “ligação” e dependência face a Lisboa, dependência aumentada pela melhoria das acessibilidades (novas saídas da A1), e por uma especulação imobiliária gerada à volta da futura construção do aeroporto da Ota, que fez com que vários promotores de fora do concelho voltassem a sua atenção para este aglomerado.

PATRIMÓNIO CLASSIFICADO INSERIDO/LIMITES DA ARU:

Designação	Categoria / tipologia	Localização	Classificação	Cronologia	Abrangido por ZEP ou ZP	Dentro da ARU
<b>Pelourinho do Cartaxo</b>	Arquitetura Civil / Pelourinho	Rua de S. Sebastião (chafariz da vila)	IIP - Imóvel de Interesse Público	Dec. N.º 23122, DG N.º 231, de 11/10/1933	Sim	Sim, zona de proteção
<b>Cruzeiro do Cartaxo</b>	Arquitetura Religiosa / Cruzeiro	Largo de São João Baptista	MN – Monumento Nacional	Dec. 16-06-1910, DG n.º 136, de 23-06-1910	Sim	Não, no limite da ARU

Quadro 1: Património Classificado



Foto 6: Cruzeiro do Cartaxo



Foto 7: Pelourinho do Cartaxo

## 03 | ENQUADRAMENTO LEGISLATIVO

### 1 | REGIME JURÍDICO DA REABILITAÇÃO URBANA

Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, republicado com a alteração da Lei n.º32/2012, de 14 de agosto, doravante designado RJRU.

À luz da alteração da Lei n.º32/2012, de 14 de agosto, foi possível aprovar a Delimitação da ARU2 que permitiu, por um lado, iniciar o levantamento de campo com uma área publicada em Diário da República e, por outro, atribuir benefícios fiscais a proprietários que reabilitem o seu edificado.

Após a aprovação da ARU2 e respetivo Programa Estratégico, a gestão da área de reabilitação deverá ocorrer com base na presente lei, no que diz respeito ao controlo prévio de operações urbanísticas, na medida em que introduz especificidades relativamente ao RJUE.

## **2 | REGIME JURÍDICO DA URBANIZAÇÃO E DA EDIFICAÇÃO**

O Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (DL n.º 555/99 de 16 de Dezembro, na sua actual versão) agrega os regimes jurídicos do licenciamento municipal de loteamentos urbanos e obras de urbanização e de obras particulares.

## **3 | PLANO REGIONAL DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO DO OESTE E VALE DO TEJO**

Publicado através da Resolução de Conselho de Ministros n.º 64-A/2009 de 6 de agosto.

### **Directrizes / orientações no âmbito do Sistema Urbano e Competitividade:**

A Administração, através das políticas públicas e dos Instrumentos de Gestão Territorial (IGT), implementa o modelo territorial, assumindo o Cartaxo, entre outras cidades, como Centro Urbano Estruturante fomentando e estimulando:

1. O reforço das capacidades para assumir as funções de nó estruturante na rede urbana regional;
2. A cooperação interurbana a qualquer âmbito, desde que existam oportunidades para melhorar a oferta e a gestão de bens e serviços;
3. Redes temáticas (cidades patrimoniais, cidades turísticas, cidades desportivas, entre outras), em que a proximidade ou a contiguidade não são requisitos necessários;
4. A cooperação dirigida à promoção conjunta de um espaço económico, territorialmente coerente e que ofereça potencialidades produtivas.

Fomentar, através de políticas públicas, a consolidação dos eixos e subsistemas urbanos regionais e das redes de relacionamento transversais, mediante:

1. Qualificação do eixo de conectividade central, reforçando e inovando nas especializações e complementaridades em torno de Santarém, Rio Maior e Cartaxo, e reforçando a ligação com as Caldas da Rainha e restantes centros.

Ordenamento e valorização das frentes ribeirinhas, promovendo um enquadramento paisagístico e funcional adequado aos valores ambientais e urbanos, e à centralidade e à identidade sócio-cultural destes territórios especiais.

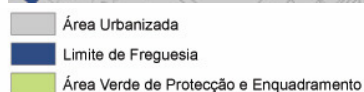
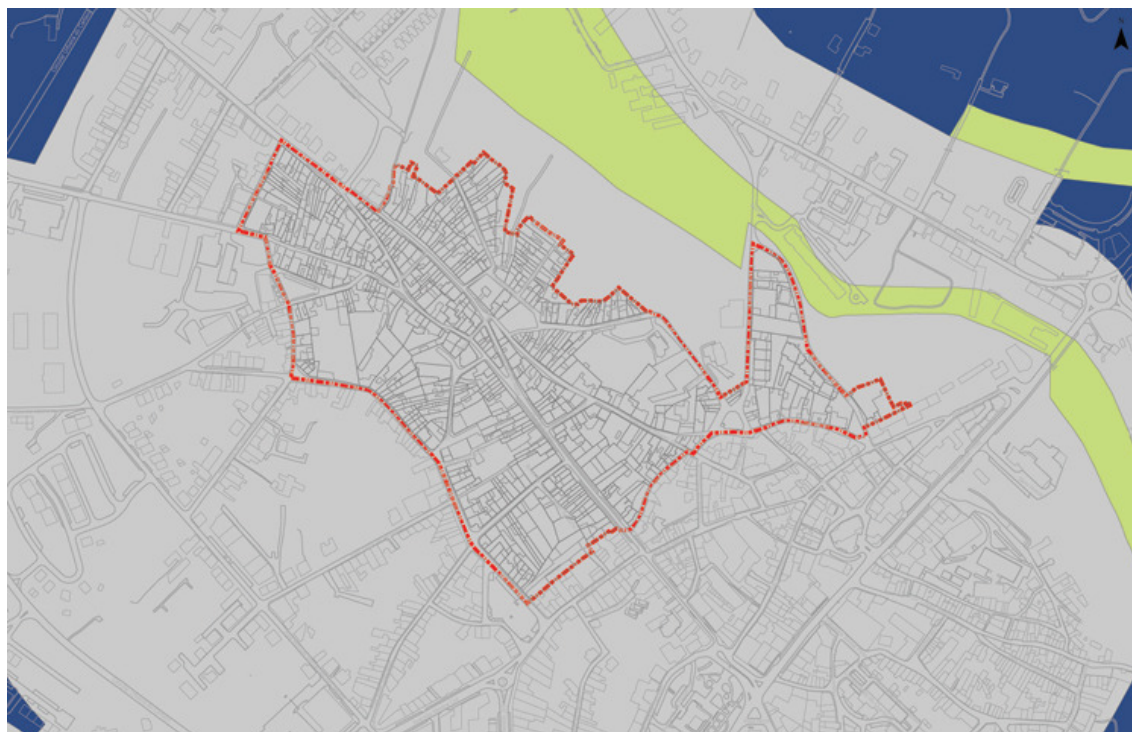
## **4 | PLANO DIRETOR MUNICIPAL (PDM)**

## ORDENAMENTO

A ARU 2 encontra-se classificada como **área urbanizada**, perto da **área verde de protecção e enquadramento**.

O artigo 16.º do Regulamento do PDM, que se refere **área urbanizada**, subdivide-a em **zona consolidada** e **zona a complementar ou reabilitar**, no entanto **toda a ARU se encontra dentro da zona consolidada**, excepto a parte traseira do edifício da Discoteca Horta da Fonte, que está em zona a complementar.

Este artigo indica que a **zona consolidada** corresponde à “*zona com estrutura urbana bem caracterizada onde é autorizada a construção nos espaços intersticiais ainda não preenchidos, com manutenção das características tipológicas, número de pisos, cêrceas e volumetria predominantes na referida zona, não constituindo precedência a existência pontual de edifício (s) com altura superior à envolvente construída*”.

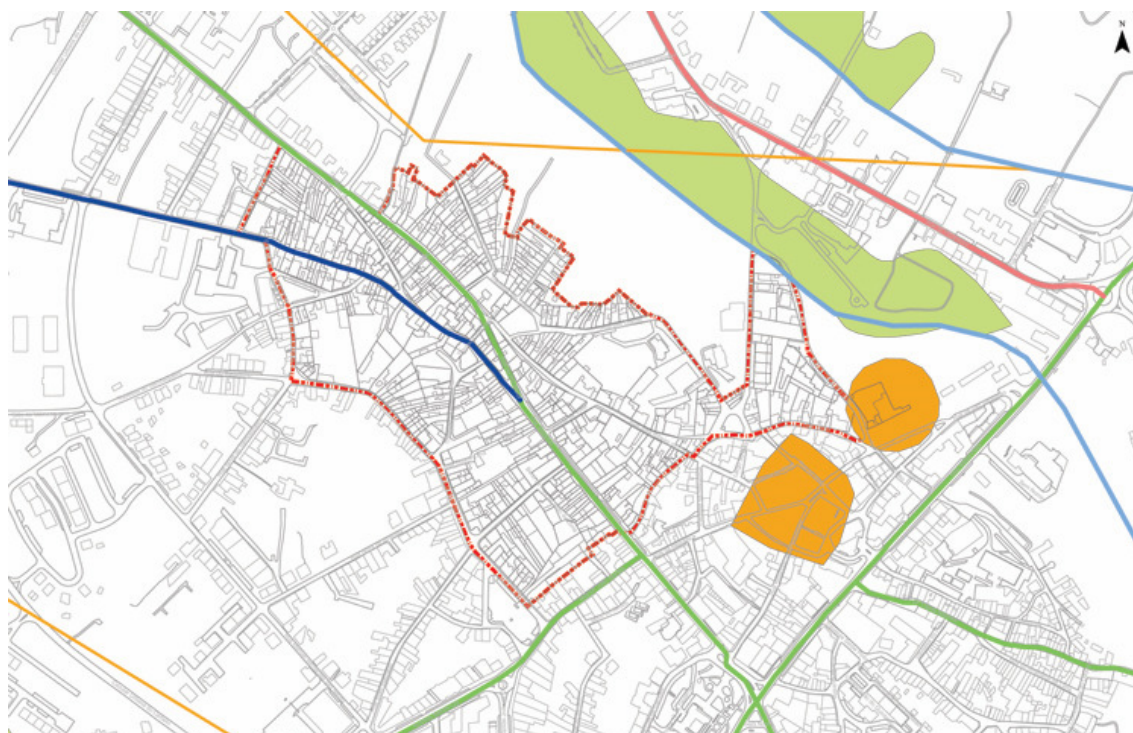


## CONDICIONANTES

Planta 5: Extrato da planta de ordenamento do PDM

A ARU 2 tem no seu limite Norte uma pequena sobreposição com o **leito de água e reserva ecológica nacional**, assim como a **zona de protecção do Pelourinho do Cartaxo**.

Este último encontra-se classificado como imóvel de interesse público pelo Decreto n.º 23122, DG N.º 231, de 11 de Outubro de 1933.



- |                               |  |
|-------------------------------|--|
| AT-Linha de Alta Tensão       | Estrada Nacional (existente)                   |
| Caminho Municipal (existente) | Leito dos Cursos de Água                       |
| Estrada Municipal             | Reserva Ecológica Nacional                     |
|                               | Zona de Protecção / Zona Especial de Protecção |

Planta 6: Extrato da carta de condicionantes do PDM

## 04 | METODOLOGIA DE TRABALHO

O trabalho desenvolvido dividiu-se em quatro fases e consistiu na seguinte metodologia:

### FASE 1 | EDITAL PÚBLICO

No dia 19 de Março de 2013 foi publicado um edital elaborado pelo Município do Cartaxo anunciando aos proprietários e outros titulares dos prédios abrangidos pela Área de Reabilitação Urbana que o levantamento

de campo se iniciaria a 4 de março, com o intuito de informar e sensibilizar os moradores a colaborarem no processo.

## FASE 2 | LEVANTAMENTO DE CAMPO

O levantamento do edificado e espaço público decorreu entre 5 de março a 25 de outubro 2013.

Este foi executado por uma equipa de 2 pessoas: 1 da LT, Sociedade de Reabilitação Urbana, EM. e 1 do município do Cartaxo.

A metodologia adotada foi iniciar a caracterização de todo o edificado pelo exterior, seguido de levantamento ao interior com inquérito porta-a-porta e visita quando autorizada.

As tarefas principais abrangeram averiguar o estado de conservação dos edifícios, caracterizar as construções, delimitar a propriedade, identificar os proprietários e fotografar o exterior /interior.

Foi criada uma base de dados Access onde está concentrada toda a informação, no entanto, esta encontra-se subdividida em 3 níveis: propriedade; edifício e unidade. (ver quadros na página seguinte)

## FASE 3 | DIAGNÓSTICO E TRATAMENTO DE DADOS

De novembro de 2013 a janeiro de 2014, iniciou-se uma fase exaustiva de tratamento de dados, pesquisa de processos municipais para complementar informação de campo, definição de temas a abordar (ex.: usos, arrendamento, desocupação, risco de segurança, classificação patrimonial, etc.), cruzamento de temas, análise SWOT, elaboração de plantas temáticas e espaço público.

Para as plantas foi utilizado o software ArcGIS/SIG, que estabelece uma relação com a base Access.

## FASE 4 | PROGRAMA ESTRATÉGICO

O Programa Estratégico será submetido à aprovação da Assembleia Municipal.

**01 - Identificação da Propriedade**

Concelho  ARU  Quarteirão  Nº de Propriedade

**Código da Propriedade**

Data da visita  Condição do Terreno:

Arruamento

Nº de Policia  Código Postal  Localidade

Processo Municipal

Artigo Matricial

RM - Área Total do Terreno  0

RM - Área de Implantação do Edifício  0

RM - Área Bruta de Construção  0

RM - Área Bruta Dependente  0

RM - Área Bruta Privativa  0

RM - Área Descoberta  0

Área do Prédio  0

Tipo de Proprietário  Tipo de Propriedade

Observações:

Quadro 2: Formulário para a 'Propriedade'

**02 - Edifícios**

Código de Propriedade  Código de Edifício

**Caracterização do Edifício**

Área Bruta de Construção  0 Área de Implantação  0

Nº de Piso acima do solo  Nº de Piso abaixo do solo  Equipamento Colectivo

Revestimento da Cobertura  Tipo de Estrutura da Cobertura

Último Piso  Tipo de Estrutura

Revestimento Dominante  Cor Dominante  Caixilharia

Class. Patrimonial Oficial  Classificação Patrimonial

Época de Construção

**Elementos Valorativos Exteriores**

Cartarias  Azulejos  Guardas

Frisos e Relevos  Caixilhanias  Vitrais

**Classificação das Anomalias de elementos funcionais - Edifício**

Estrutura  0 Cobertura  0 Elementos Salientes  0

Paredes Exteriores  0 Caixilhanias e Portas Ext.  0 Disp. de protecção contra queda  0

Quadro 3: Formulário para o 'Edifício'

**03 - Unidades**

Código SIG Edifício  Nº de Unidade  Código de Unidade

Código de Propriedade  Visitada  Data de visita 30-05-2013

**Identificação das Unidades**

Nome do Proprietário

Morada

NIF  Telefone

Email

**Caracterização das Unidades**

Localização

Nº de Divisões  Ocupação  Uso

Nome do Estabelecimento

Dinâmica Imobiliária  Intenção de fazer obras

Certificação Energética  Energias Renováveis

Local de Estacionamento

Quadro 4: Formulário para a 'Unidade'

## PARTE II

### 05 | LEVANTAMENTO

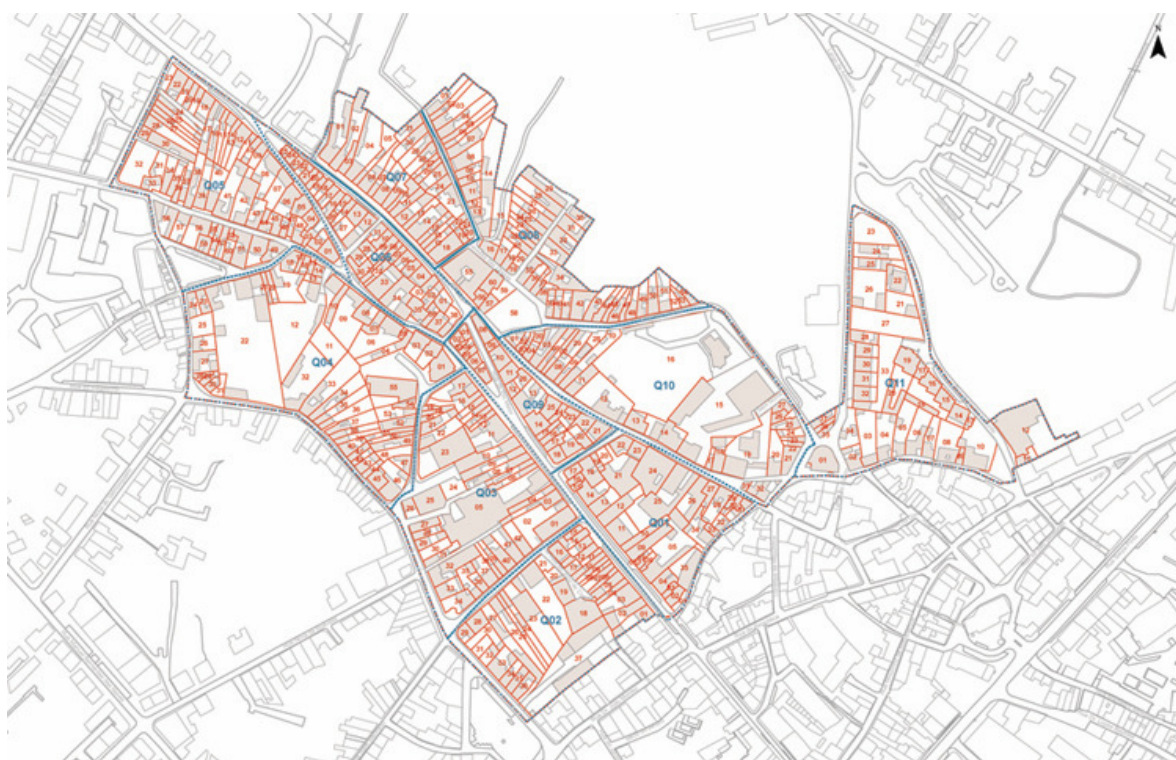
#### 05.1 EDIFICADO

##### CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE

A Área de Reabilitação Urbana 2 do Cartaxo tem 194.150,85 m<sup>2</sup>, é composta por 453 prédios (no levantamento, 'prédio' é designado por 'propriedade'), 629 edifícios e 945 frações/unidades, sendo que 574 são habitacionais e 371 não habitacionais. A ARU 2 tendencialmente habitacional, no entanto o elevado número de construções anexas de armazéns/adegas/garagens explicam os valores apresentados.

No quadro abaixo apresentado verifica-se que o **Índice de Construção é 0,70**, a área bruta de construção média por fogo é de 143 m<sup>2</sup> e a média de número de pisos é 2.

Quanto à identificação de propriedade, foi possível obter 34% de artigos matriciais através de processos municipais e indicação de proprietários, assim como 67% do nome dos proprietários. No entanto, alguns edifícios desocupados e uma ruína ainda têm o nome e artigo matricial por identificar.



Planta 7: Delimitação de Propriedade

Propriedades  
 Edifícios

Quarteirões	Propriedades	Edifícios	Frações	Frações Habitacionais	Frações Não Habitacionais
1	35	40	96	61	35
2	37	54	71	26	45
3	42	68	95	45	50
4	55	81	108	69	39
5	60	83	106	63	43
6	38	47	70	45	25
7	31	48	60	32	28
8	60	77	89	59	30
9	26	29	55	28	27

10	32	53	76	52	24
11	37	49	119	94	25
<b>Total</b>	<b>453</b>	<b>629</b>	<b>945</b>	<b>574</b>	<b>371</b>

Quadro 5: Propriedades, Edifícios e Frações

<b>Índice de construção (a. bruta construção / área ARU)</b>	<b>0.70</b>
Área da Propriedade (média)	355.31 m <sup>2</sup>
Área de Implantação (média)	135.93 m <sup>2</sup>
Área de Logradouro (média)	166.57 m <sup>2</sup>
Área Bruta Construção por Propriedade (média)	298.49 m <sup>2</sup>
Área Bruta Construção por Fracção (média)	143.09 m <sup>2</sup>
Frações por Propriedade (média)	2.09
Nº de Pisos (média)	1.45
Percentagem de Artigos Matriciais Identificados	34%
Percentagem de Nomes de Proprietários Identificados	67%

Quadro 6: Áreas gerais e outras informações

## ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Quanto ao estado de conservação dos edifícios, a ARU 2 do Cartaxo é caracterizada por três grupos:

- **Excelente e Bom**, corresponde a **80%** dos edifícios, necessitam de pouca manutenção ou nenhuma;
- **Médio**, corresponde a **15%** dos edifícios, necessitam de obras de conservação não estruturais;
- **Mau e Péssimo**, corresponde a **5%** dos edifícios, necessitam de obras de reabilitação profundas.

De salientar que maioria dos edifícios se encontra em bom estado de conservação, no entanto os que estão em mau/péssimo estado, apesar do número reduzido desvalorizam o contexto urbano em que se inserem e desvirtuam a percepção pública.

Deverá ser dada maior atenção a este último grupo, para evitar alastrar a degradação às construções adjacentes.

**Excelente** – Edifício com ausência de anomalias ou anomalias sem significado.

**Bom** – Edifício com anomalias que prejudicam o aspeto, e que requerem trabalhos de fácil execução.

**Médio** – Edifício com anomalias que prejudicam o aspeto, e que requerem trabalhos de difícil execução. Anomalias que prejudicam o uso e conforto e que requerem trabalhos de limpeza, substituição ou reparação de fácil execução.

**Mau** - Edifício com anomalias que prejudicam o uso e conforto e que requerem trabalhos de difícil execução. Anomalias que colocam em risco a saúde e a segurança, podendo ocasionar acidentes sem grande gravidade, e que requerem trabalhos de fácil execução.

**Péssimo** - Edifício com anomalias que colocam em risco a saúde e a segurança, podendo motivar acidentes sem grande gravidade, e que requerem trabalhos de difícil execução. Anomalias que colocam em risco a saúde e a segurança, podendo motivar acidentes graves ou muito graves. Ausência ou inoperacionalidade de infraestrutura básica. <sup>1</sup>

Estado de Conservação	Nº frações	Nº edifícios	Percentagem	Percentagem
Excelente	408	224	36 %	80 %
Bom	386	276	44 %	
Médio	113	92	15 %	15 %
Mau	29	28	4 %	5 %
Péssimo	9	9	1 %	
<b>Total</b>	<b>945</b>	<b>629</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

Quadro 7: Estado de conservação

Ao nível da **Estrutura** as principais patologias identificadas foram:

- Fendilhação localizada;
- Manchas de humidade;
- Deformações, abaulamentos;
- Desagregação de elementos;
- Estrutura em perigo de colapso.



Foto 8: Exemplo de edifício de estrutura deformada

Ao nível da **Cobertura** as principais patologias identificadas foram:

<sup>1</sup> O estado de conservação foi aferido de acordo com o Método de Avaliação do Estado de Conservação de Imóveis – Guia do NRAU de Instruções de Aplicação.

- Telhas com sujidades e/ou partidas;
- Revestimento da cobertura parcialmente removido (infiltrações graves);
- Deterioração ligeira da estrutura secundária;
- Estrutura muito deteriorada;
- Cobertura muito deformada, em alguns casos na eminência de ruir.



Foto 9: Exemplo de edifício de cobertura danificada

Ao nível da **Paredes exteriores** as principais patologias identificadas foram:

- Fendilhação;
- Paredes com aberturas resultantes da degradação;
- Eflorescências;
- Abaulamentos, deformações;
- Biodeteriorização;
- Guarnecimento de vãos empenados ou fracturados;
- Desagregação dos elementos constituintes das paredes.



Foto 10: Exemplo de edifício de fachada degradada

Ao nível da **Caixilharia e Portas exteriores** as principais patologias identificadas foram:

- Vidros rachados ou partidos;
- Sujidades e oxidação;
- Empenamentos;
- Caixilharia ou portas sem dispositivos de fecho;
- Caixilharia que provoca a entrada de águas no interior do edifício;
- Portas e caixilharia inoperacionais ou removidas.



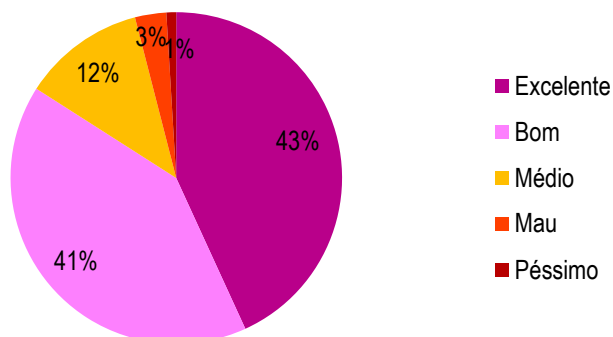
Foto 11: Exemplo de edifício sem caixilharia

Ao nível dos **Revestimentos Interiores** as principais patologias identificadas foram:

- Revestimentos com sujidades, alteração de cor ou de textura;
- Revestimentos em falta, soltos, empolados, irregulares;
- Eflorescências, humidade, ataque biológico;
- Fendilhação;
- Risco de desabamento.



Foto 12: Exemplo de edifício com risco de desabamento



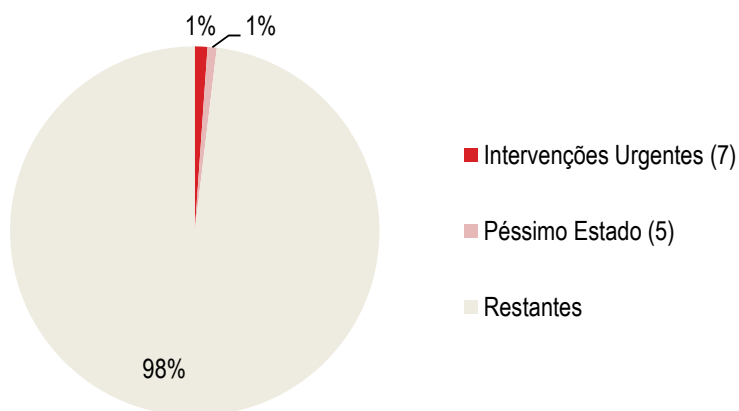
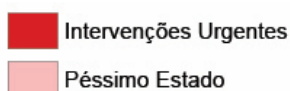
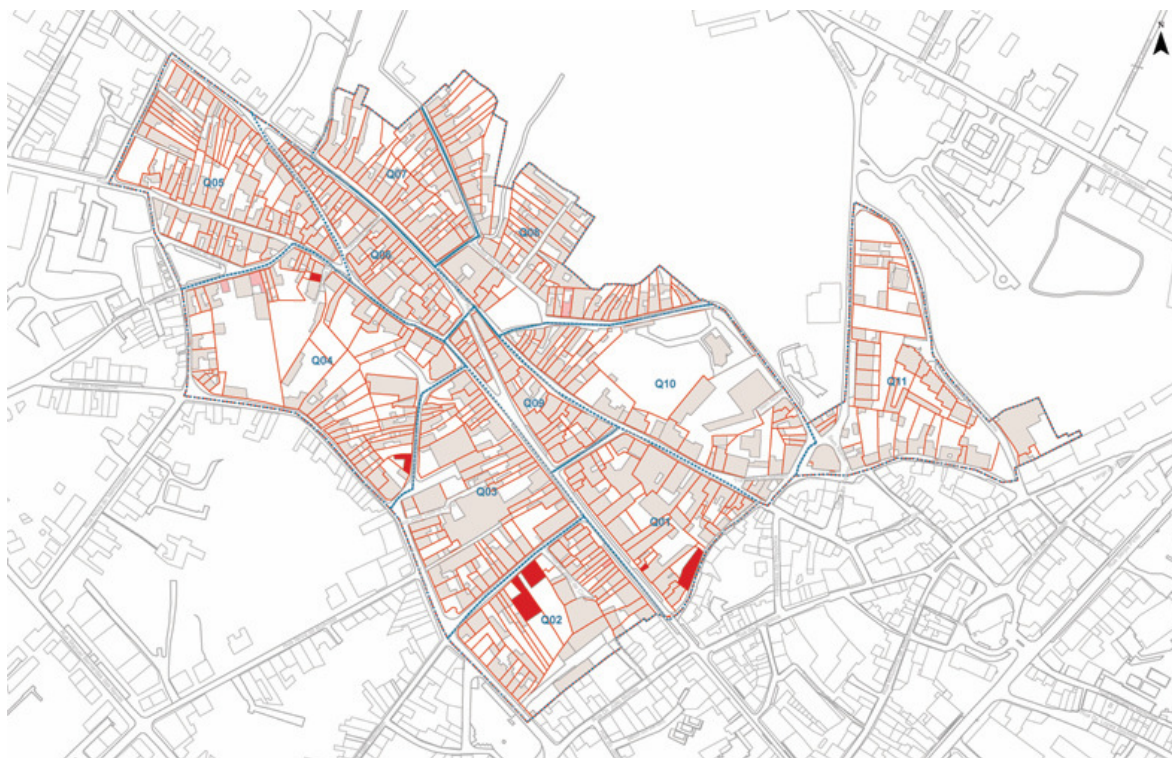
Planta 8, gráfico 1: Estado de Conservação

Estado de Conservação	Nº edifícios	Custo €/m2	Área Bruta Construção	Custo Estimado	Custo Estimado
Excelente	224	0	53.910,34	0	8.487.028,5
Bom	276	150	56.580,19	8.487.028,5	8.487.028,5
Médio	92	350	19.453,41	6.808.693,5	6.808.693,5
Mau	28	600	4.203,1	2.521.860,0	3.430.229,5
Péssimo	9	850	1.068,67	908.369,5	908.369,5
<b>Total</b>	<b>629</b>	-	<b>135.215,66 m<sup>2</sup></b>	<b>18.725.951,5 €</b>	<b>18.725.951,5 €</b>

### INTERVENÇÕES URGENTES E PÉSSIMO ESTADO

Quadro 8: Custos estimados

A Área de Reabilitação Urbana 2 do Cartaxo tem 7 edifícios, cujo estado de conservação ou elementos construtivos se encontram em risco de segurança (perigo de queda para a via pública) ou saúde pública (insalubridade de terrenos ou pragas) e 5 em péssimo estado de conservação.



Planta 9, gráfico 2: Risco de segurança e péssimo estado

## RISCO DE SEGURANÇA PÚBLICA E SALUBRIDADE

Estado de conservação: **Mau**

Área Bruta de Construção **89, 83 m<sup>2</sup>**

- Estrutura com fendilhação extensa, não comprometendo a sua estabilidade;
- Revestimento de cobertura inclinada com alguns elementos deteriorados (telhas e chapas partidas ou deslocadas), colocando em risco a estanquidade à água.



Foto 13

Estado de conservação: **Mau**

Área Bruta de Construção **347,21 m<sup>2</sup>**

- Cobertura ruiu para o interior do lote;
- Parede de alvenaria com deformação e abaulamento, indiciando falta de coesão interna e risco de desabamento parcial.



Foto 14

Estado de conservação: **Mau**

Área Bruta de Construção **90,26 m<sup>2</sup>**

- Estrutura com desagregação extensa de elementos, não comprometendo a sua estabilidade;
- Cobertura inclinada deformada em grandes áreas.



Foto 15

Estado de conservação: **Mau**

Área Bruta de Construção **275,36 m<sup>2</sup>**

- Revestimento de cobertura inclinada com deterioração acentuada, telhas em falta, originando infiltrações;
- Cobertura deformada parcialmente;
- Parede de alvenaria com desagregação do enchimento, degradação da estrutura de madeira e destacamento do revestimento em área localizada, não comprometendo a sua estabilidade.



Foto 16

Estado de conservação: **Péssimo**

Área Bruta de Construção **377,72 m<sup>2</sup>**

- Cobertura com alteração da geometria geral, indiciando grave deterioração da estrutura subjacente, consequência da ruína de elementos resistentes primários;
- Estrutura com desagregação de elementos, comprometendo a sua estabilidade.



Foto 17

Estado de conservação: **Mau**

Área Bruta de Construção **124,33 m<sup>2</sup>**

- Portas e caixilharia acessíveis por pessoas a partir do exterior sem dispositivos de fechos seguros e permitindo a entrada abundante de água da chuva.



Foto 18

Estado de conservação: **Péssimo**

Área Bruta de Construção **129,42 m<sup>2</sup>**

- Revestimento de cobertura inclinada originando infiltrações generalizadas e exigindo substituição total;



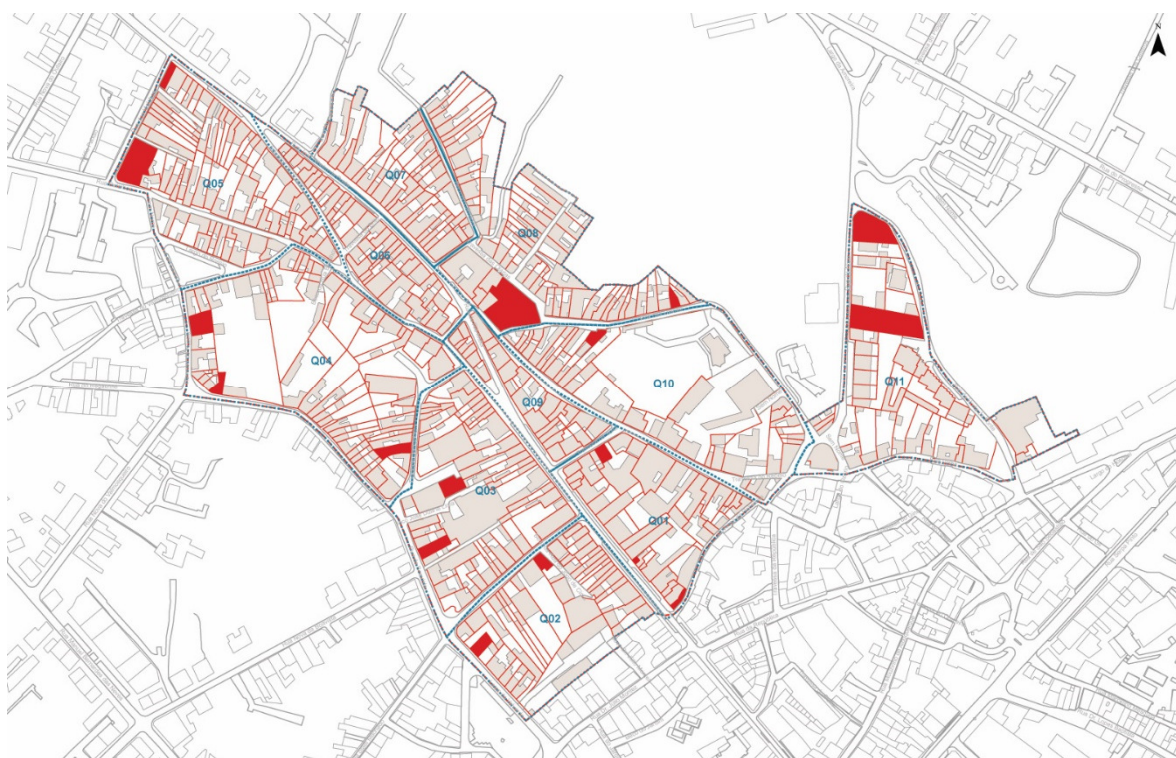
Foto 19

## VAZIOS URBANOS

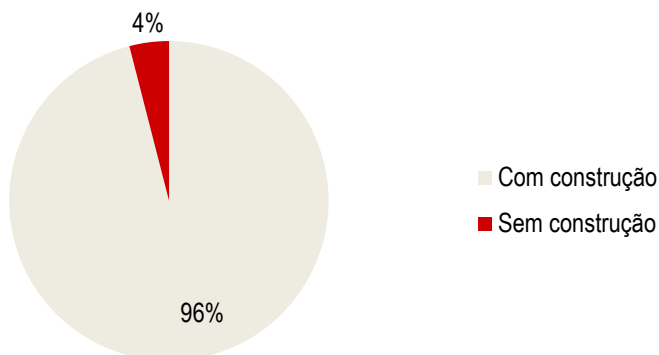
A Área de Reabilitação Urbana 2 do Cartaxo tem 18 propriedades sem construção, que no passado foram alvo de demolição, nalguns casos só restou a fachada principal noutros procedeu-se à demolição total.

Destes, apenas 5 proprietários estão identificados e 3 com artigo matricial.

A área total de vazios urbanos é de 6.436,46 m<sup>2</sup>.



Com construção	435	96%
Sem construção	18	4%



Planta 10, gráfico 3, quadro 9, foto 20/21: Vazio urbano



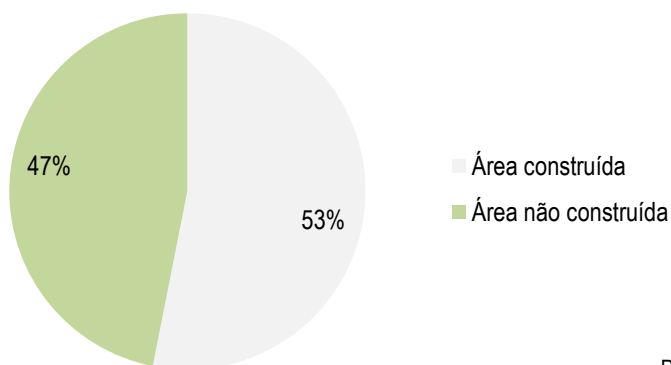
**ÁREA NÃO CONSTRUÍDA**

Quanto à área descoberta das propriedades, esta ronda os 47%, excluindo o espaço público e vias de circulação.

Verifica-se um equilíbrio entre a área construída e a não construída, no entanto apenas uma parte desta não edificada será permeável, dado que alguns logradouros estão pavimentados a lajetas de betão ou outros materiais que não permitem a infiltração da água pluvial no solo.



Total Área de Implantação	85 501,49 m <sup>2</sup>	53%
Total Área Descoberta	75 454,88 m <sup>2</sup>	47%
<b>Total Área Propriedades</b>	<b>160 956,37 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>

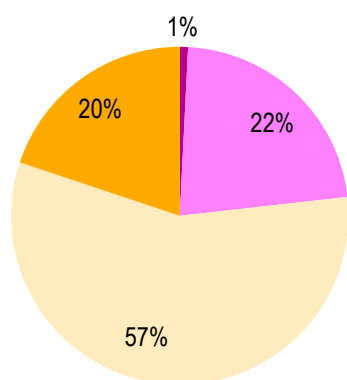
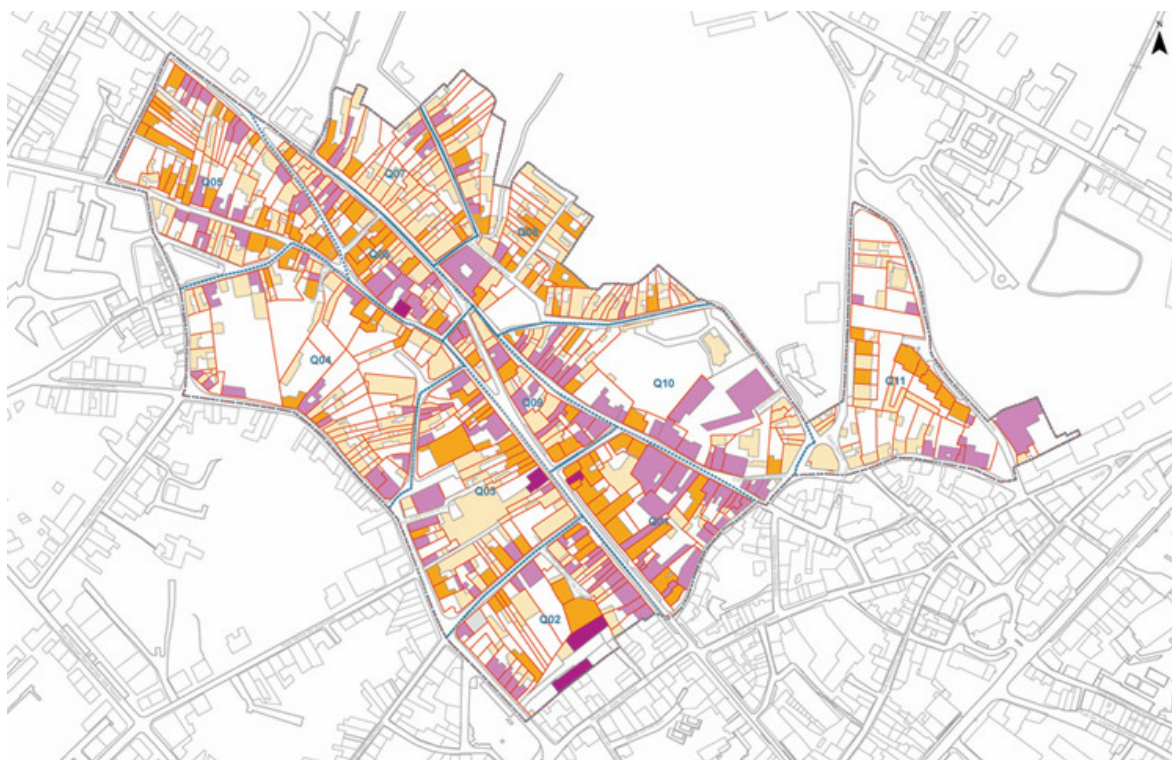


Planta 20, gráfico 17 e quadro 27: Área não construída

## CLASSIFICAÇÃO PATRIMONIAL

A Área de Reabilitação Urbana 2 do Cartaxo caracteriza-se por um património fraca qualidade, a maioria das construções não têm relevância (57%) do ponto de vista do desenho arquitetónico.

Contudo, existem cinco edifícios de grande caráter (1%), de destacar a antiga câmara municipal e a antiga fábrica de moagem, que representam parte da histórica da cidade, mas se encontram desocupados e em mau estado de conservação.



- Notável
- Acompanhamento
- Sem relevância
- Dissonante

Notável	5	1%
Acompanhamento	141	22%
Sem relevância	358	57%
Dissonante	125	20%

Planta 11, gráfico 4, quadro 10: Classificação patrimonial

Para esta análise importa definir os campos de classificação:

**Notável:** Edifícios que apresentam características arquitectónicas e construtivas, representativas de uma época e/ou denotam qualidades de composição arquitectónicas de interesse, bem como um cuidado especial na selecção e aplicação de materiais de acabamento, de qualidade comprovadas;



Foto 22

**Acompanhamento:** Edifícios que apesar de não apresentarem qualidade arquitectónica e construtiva notáveis, contribuem para a coesão da imagem urbana do conjunto em que se inserem;



Foto 23

**Dissonante:** Edifícios que apresentam características dissonantes, quer ao nível do próprio edifício, quer ao nível do conjunto edificado a que pertencem;



Foto 24

**Sem relevância:** Edifícios que não apresentam qualidade arquitectónica e que não apresentam características dissonantes.

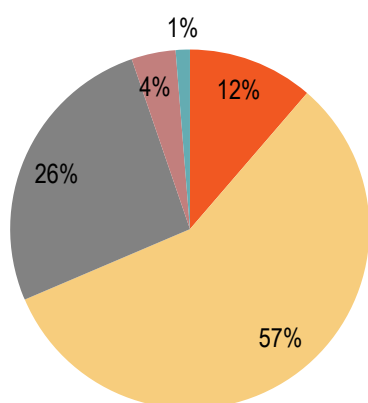
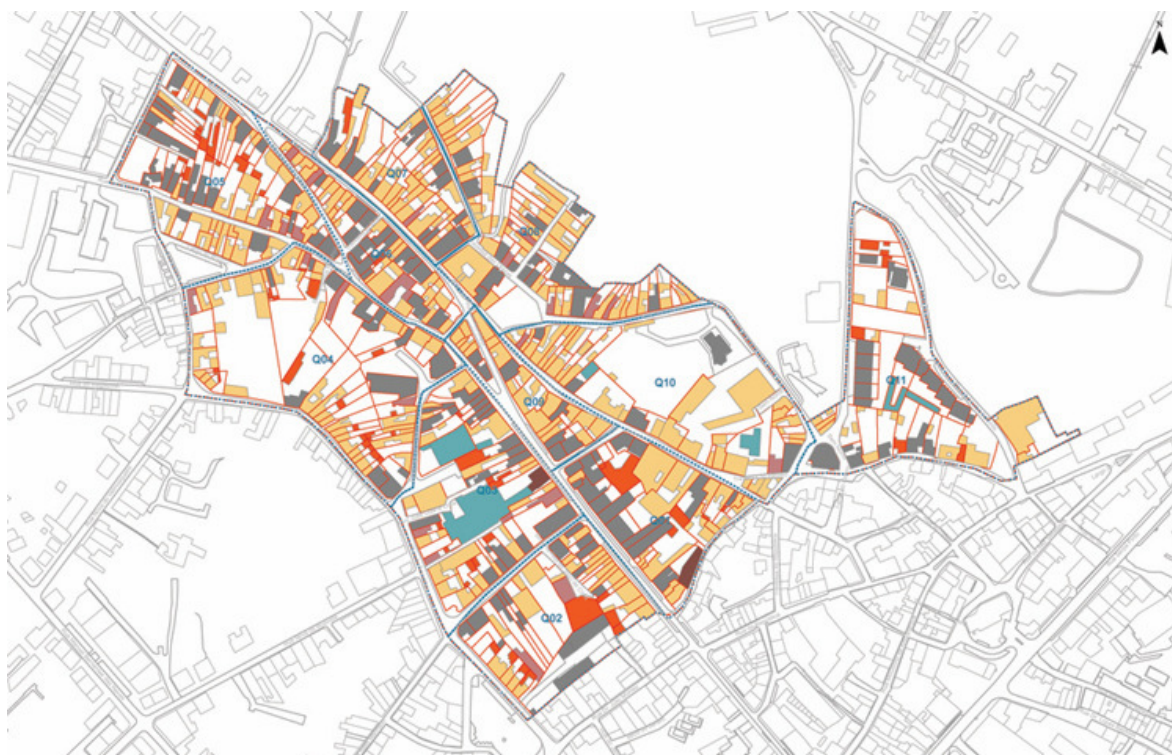


Foto 25

## TIPO DE ESTRUTURA

A Área de Reabilitação Urbana 2 do Cartaxo é caracterizada por diversos tipos de estrutura, sendo que a predominante é alvenaria mista de pedra irregular e tijolo maciço (57%) com coberturas de estrutura de madeira. O betão armado é o segundo tipo mais utilizado (35%) com coberturas planas ou inclinadas suportadas em vigotas e corresponde a metodologias de construção mais recentes.

As reabilitações ligeiras têm mantido o sistema estrutural intato, no entanto, alguns necessitarão de reforço.



- Alvenaria de Tijolo
- Alvenaria Mista
- Betão Armado
- Híbrido
- Perfis Metálicos

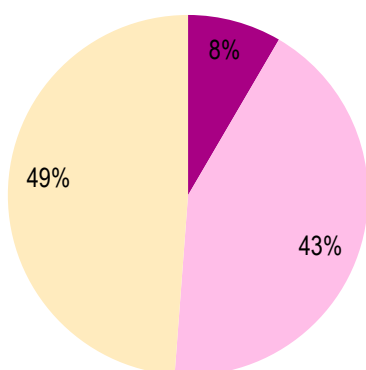
Alvenaria de Pedra	2	0%
Alvenaria de Tijolo	71	12%
Alvenaria Mista	359	57%
Betão Armado	164	26%
Híbrido	25	4%
Perfis Metálicos	8	1%
<b>Total</b>	<b>629</b>	<b>100%</b>

Planta 12, gráfico 5, quadro 11: Tipo de estrutura

## ÉPOCAS DE CONSTRUÇÃO

A Área de Reabilitação Urbana 2 do Cartaxo é caracterizada maioritariamente por construção a partir dos anos 50 (49%), pelo que se depreende que já foram construídos segundo o disposto no Decreto-Lei n.º 38 382 de 7 de Agosto de 1951, que aprova o Regulamento Geral das Edificações Urbanas, sendo em alguns casos detentores de processo de obras e licença de utilização.

Uma minoria constitui edifícios construídos até 1900 (8%), caracterizado pelo elevado carácter patrimonial.



- Até 1900
- 1900 a 1950
- A partir de 1950

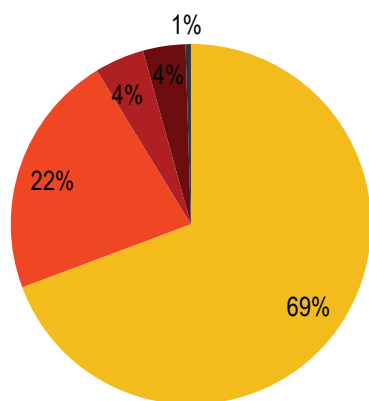
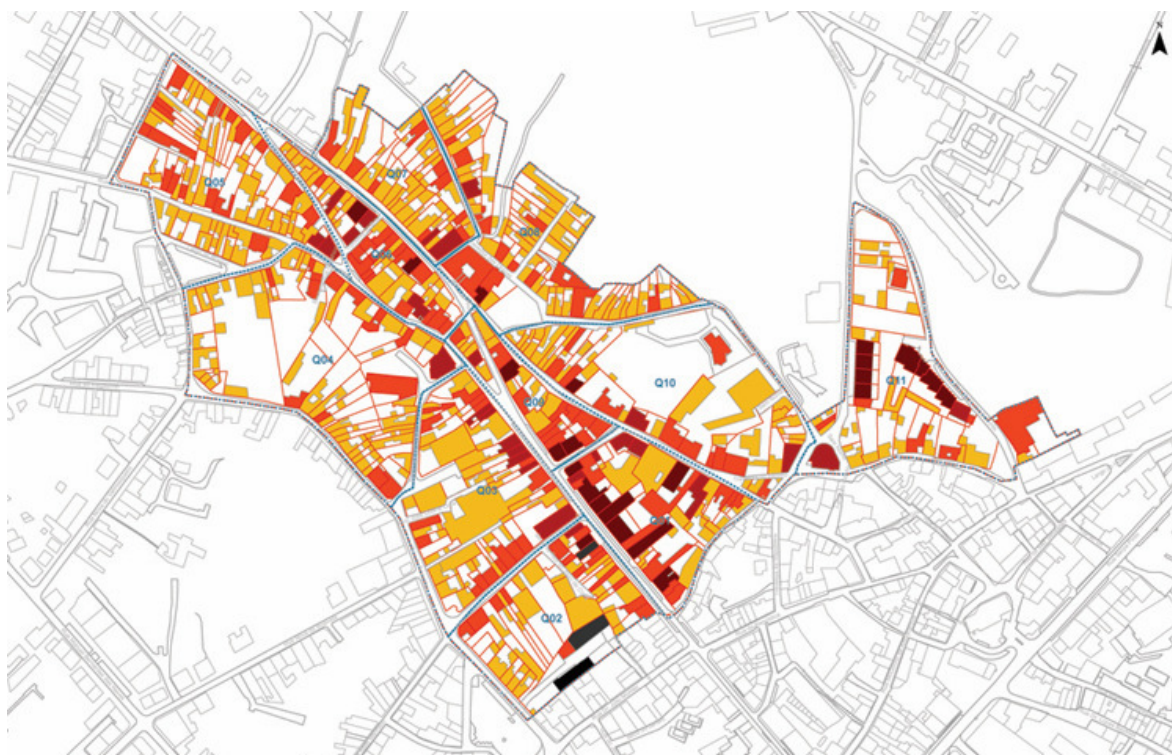
Até 1900	53	8%
1900 a 1950	269	43%
A partir de 1950	307	49%
<b>Total</b>	<b>629</b>	<b>100%</b>

Planta 13, gráfico 6, quadro 12: Época de construção

## NÚMERO DE PISOS

A Área de Reabilitação Urbana 2 do Cartaxo é caracterizada maioritariamente por construções de 1 piso (69%), que se distribuem por toda a área, contudo o início da Rua Batalhoz concentra edifícios de 3/4 pisos.

As construções mais altas correspondem à antiga fábrica de moagem com 5 e 7 pisos. A partir do terraço de ambas é possível deslumbrar de vistas bellissimas da cidade e campos agrícolas.



- 1 Piso
- 2 Pisos
- 3 Pisos
- 4 Pisos
- 5 ou Mais pisos

1 Piso	436	69%
2 Pisos	138	22%
3 Pisos	28	4%
4 Pisos	24	4%
5 ou Mais pisos	3	1%
<b>Total</b>	<b>629</b>	<b>100%</b>

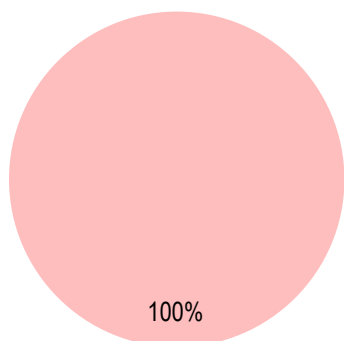
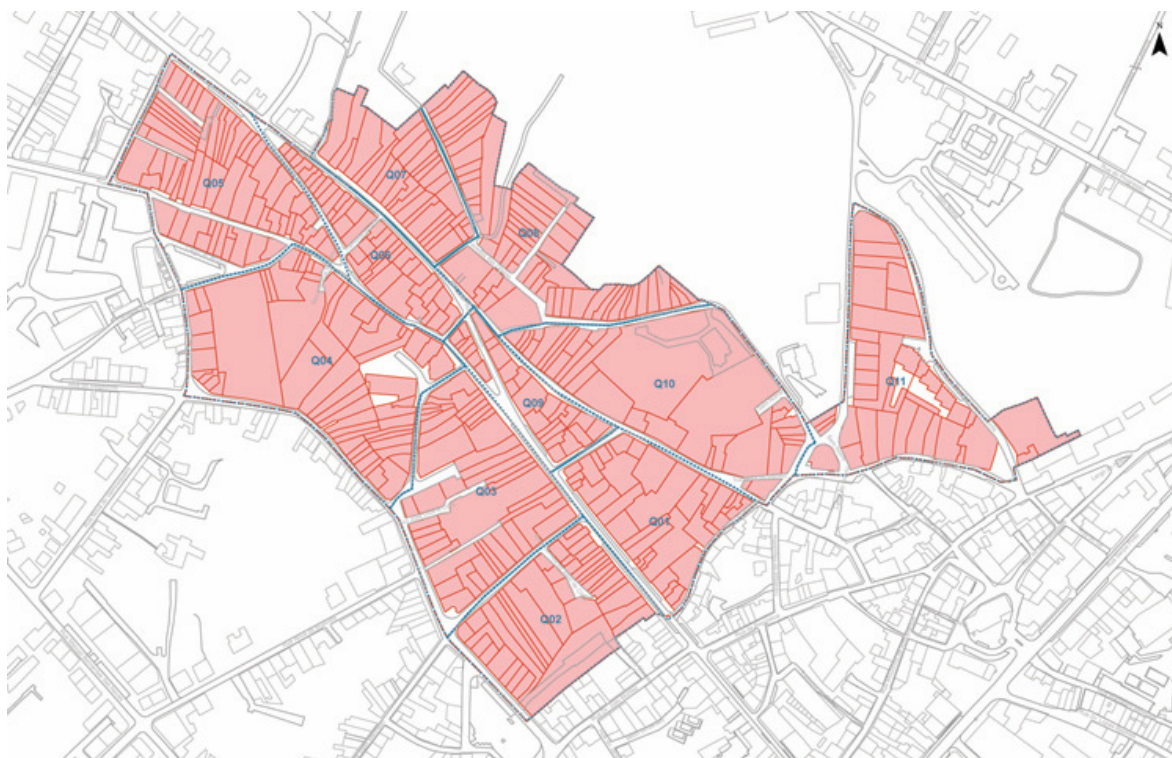
Planta 14, gráfico 7, quadro 13: Número de pisos acima do solo



Alçado simplificado de parte Oeste da Rua Batalhoz

## TIPO DE PROPRIETÁRIO

A Área de Reabilitação Urbana 2 do Cartaxo é caracterizada por não existir um único edifício público, sendo que todos os edifícios/frações, quer sejam propriedade plena ou horizontal são pessoas/entidades privadas. O esforço de reabilitação deverá recair tendencialmente sobre os proprietários privados, na medida em que estes são os detentores e principais responsáveis desse património.



■ Privado

Privado	453	100%
Público	0	0%
<b>Total</b>	<b>453</b>	<b>100%</b>

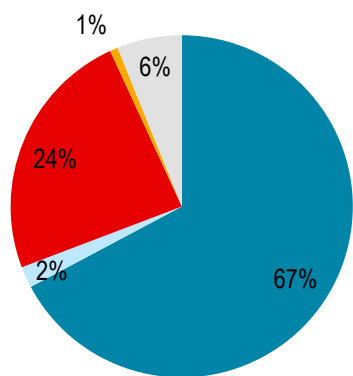
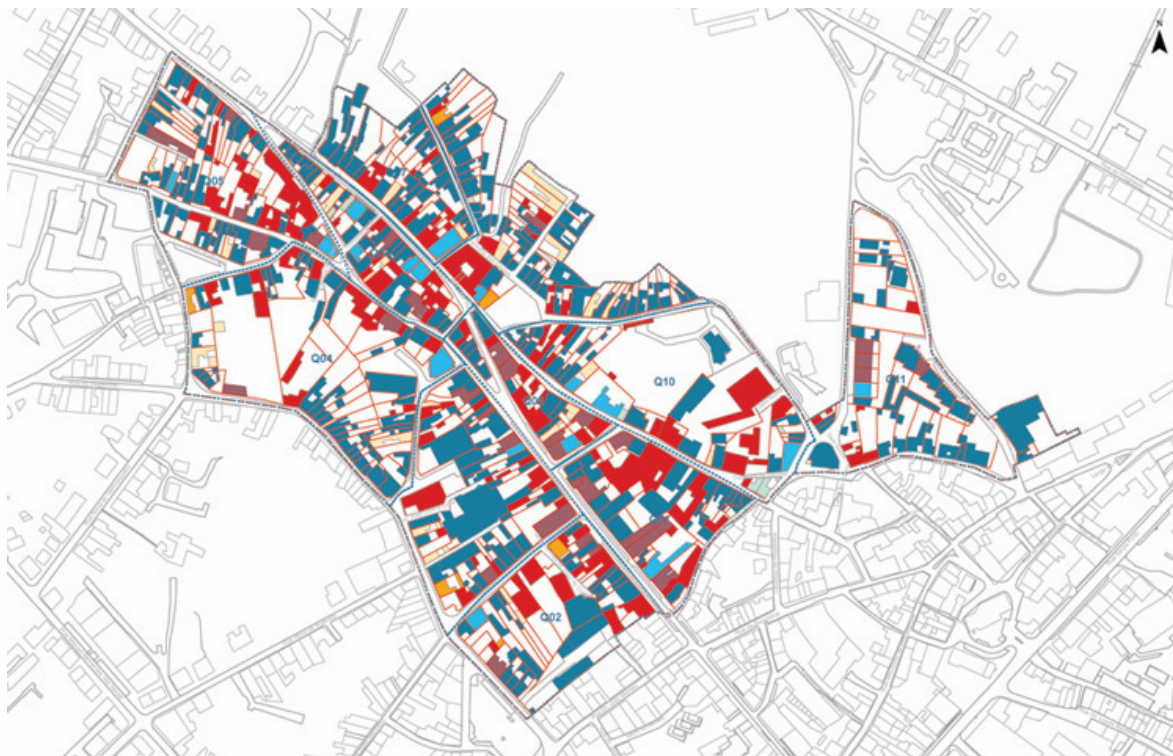
Planta 15, gráfico 8, quadro 14: Tipo de proprietário

## OCUPAÇÃO

A Área de Reabilitação Urbana 2 do Cartaxo é caracterizada por diversas situações quanto à sua ocupação, dispersas por toda a área, não havendo um padrão quanto à sua localização.

A maioria das frações encontra-se ocupada (67%), no entanto existe um número elevado de frações desocupadas (24%), o dobro da percentagem nacional, de acordo com os Censos 2011 (12%).

Não foi possível aferir o estado de ocupação várias frações (6%), dado a ausência de residentes ou falta de informação.



- Ocupada
- Ocupada Sazonalmente
- Desocupada
- Em Obras
- Sem Informação

Ocupada	635	67%
Ocupada Sazonalmente	19	2%
Desocupada	226	24%
Em Obras	7	1%
Sem Informação	58	6%
<b>Total</b>	<b>945</b>	<b>100%</b>

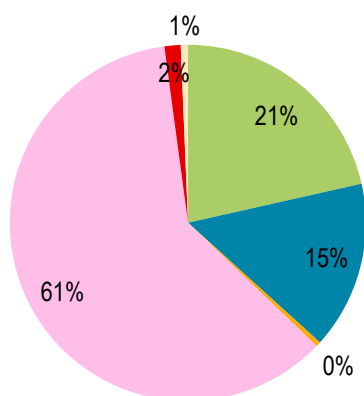
Planta 16, gráfico9, quadro15: Estado de ocupação

## USOS

A Área de Reabilitação Urbana 2 do Cartaxo é tendencialmente habitacional (61%), com armazém a representarem o segundo uso de maior expressão (19%), seguido do conjunto de comércio/serviços/restauração (16%). Existe uma maior concentração de usos mistos

A Rua Batalhoz é a via que mais concentra usos mistos, nomeadamente comércio e serviços.

É de esclarecer que uma parte dos armazéns/garagens se encontra associada a uma propriedade com habitação.



- Armazém/Garagem
- Comércio/Serviço/Restauração
- Equipamento
- Habitação
- Misto/Outro
- Sem Informação

Armazém/Garagem	203	21%
Comércio/Serviço/Restauração	144	15%
Equipamento	4	0%
Habitação	574	61%
Misto/Outro	14	2%
Sem Informação	6	1%
<b>Total</b>	<b>945</b>	<b>100%</b>

Planta 17, gráfico 10, quadro 16: Usos

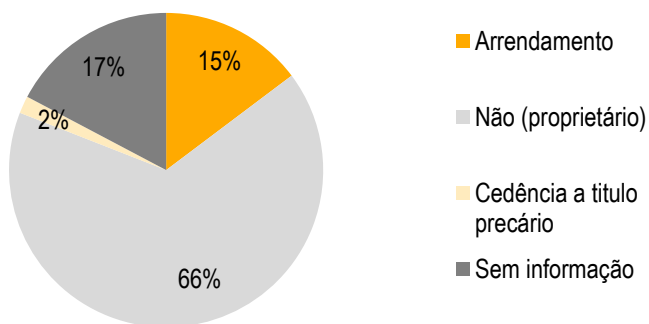
## ARRENDAMENTO

A Área de Reabilitação Urbana 2 do Cartaxo tem um mercado de arrendamento ativo (15%), sendo maior a procura habitacional, encontrando-se perto da média nacional de 20% (Censos 2011). O valor mais baixo é 3,2 € - arrendamento habitacional e o mais alto 1800 € - não habitacional.



Valores	Hab	Não Hab	Total	%
Desconhecido	41	17	58	42%
1 a 49 €	11	5	16	12%
50 a 99 €	5	0	5	4%
100 a 199 €	3	2	5	4%
200 a 299 €	14	8	22	16%
300 a 499 €	9	12	21	15%
500 a 999 €	-	9	9	6%
≥ 1.000 €	-	3	3	2%
<b>Total</b>	<b>83</b>	<b>56</b>	<b>139</b>	<b>100%</b>

Arrend. habitacional	83	139	15%
Arrend. não habitacional	56		
Subarrendamento	1		0%
Não (proprietário)	625		66%
Cedência a título precário	17		2%
Sem informação	163		17%
<b>Total</b>	<b>945</b>		<b>100%</b>



## FRAÇÕES VISITADAS

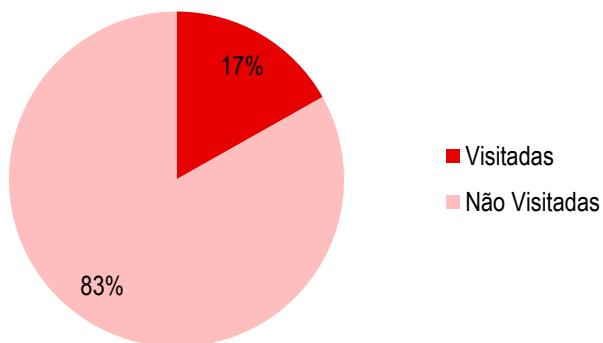
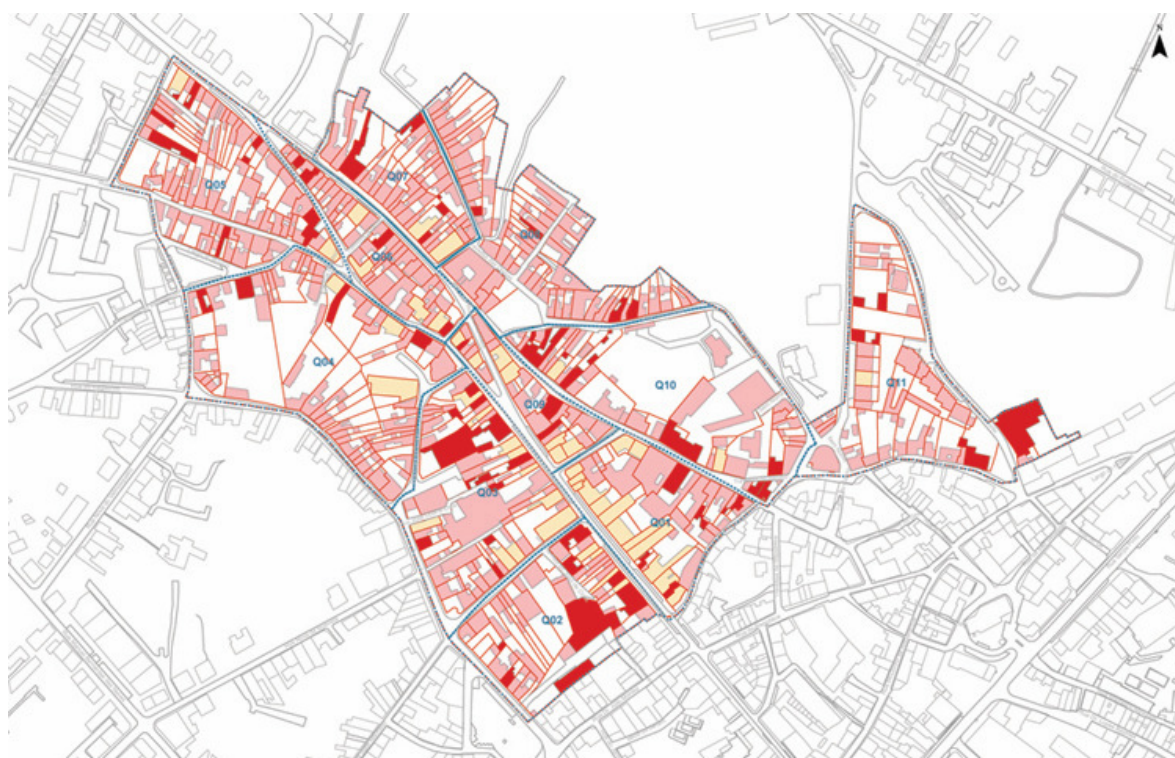
Da totalidade das 945 frações, 159 habitacionais e não habitacionais foram visitadas pelo interior (17%). Existe desta forma uma margem de erro quanto ao estado de conservação atribuído, contudo a caracterização exterior também se considera reveladora do estado interior.

O motivo pelo qual não foi possível visitar o interior prende-se essencialmente com as seguintes razões:

- os ocupantes (proprietário/arrendatário) estavam ausentes e não contactaram posteriormente o Município do Cartaxo ou a LT-SRU, para a marcação de uma visita conforme aviso colocado no correio;

- frações se encontrarem desocupadas, devolutas ou em ruína;

- os ocupantes de 169 frações não autorizaram a entrada, apesar de terem respondido ao questionário.



Visitadas	159	17%
Não visitadas	786	83%
<b>Total</b>	<b>945</b>	<b>100%</b>

Planta 19, gráfico 12, quadro 19: Frações não visitadas

## 05.2 ESTRUTURA ECONÓMICO-SOCIAL

## EVOLUÇÃO DEMOGRÁFICA

Em termos de enquadramento regional na Lezíria do Tejo, Cartaxo é o segundo município mais populoso, encabeçado por Santarém, capital de distrito com 62 200 residentes em 2011.

À escala intermunicipal, Cartaxo acomoda cerca de 9.8% da população residente na região da Lezíria.

À escala municipal, Cartaxo apresenta uma variação positiva de 4.59%, com um aumento de população entre 2001 e 2011, totalizando 24 462 residentes em 2011.

	População Residente 2001	População Residente 2011	Variação Líquida	Variação (%)
<b>Lezíria do Tejo</b>	240 832	247 453	+ 6621	+ 2.75 %
Município do Cartaxo	23 389	24 462	+ 1073	+ 4.59 %

Quadro 20: População residente. Fonte: INE Censos

De acordo com os dados do INE relativamente aos Censos de 2001 e 2011 para a freguesia do Cartaxo, verificou-se um aumento em todas as categorias: população, famílias, alojamentos e edifícios.

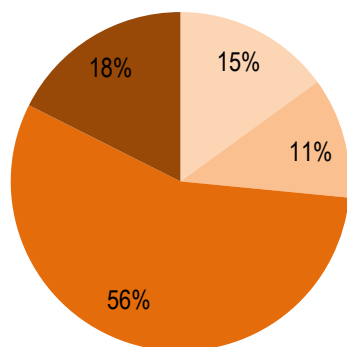
O maior aumento registou-se no número de alojamentos, crescendo 20%, quase o dobro do número de edifícios, do que se depreende que os novos edifícios acomodem mais do que um alojamento.

Freguesia do Cartaxo	2001	2011	Variação Líquida	Variação (%)
População Residente	10115	11370	+ 1255	+ 11 %
Famílias	4167	4560	+ 393	+ 8 %
Alojamentos	4859	6079	+ 1220	+ 20 %
Edifícios	2833	3230	+ 397	+ 12 %

Quadro 21: Várias temas. Fonte: INE Censos

## IDADE DE RESIDENTES

Relativamente ao 'Lugar' do Cartaxo, os Censos de 2011 indicam que a maioria da população residente tem entre 25 e 64 anos (56%), o que corresponde a uma larga faixa etária em idade ativa. Os restantes grupos etários encontram-se distribuídos de forma equilibrada.



- 0 - 13
- 14 - 24
- 25 - 64
- Mais de 65

0 - 13	1634	15%
14 - 24	1256	11%
25 - 64	6094	56%
Mais de 65	1914	18%
<b>Total</b>	<b>10 898</b>	<b>100%</b>

Gráfico 13, quadro 22: Idade dos residentes

## ESCOLARIDADE

Relativamente ao 'Lugar' do Cartaxo, os Censos de 2011 indicam que 65% dos residentes não têm a escolaridade obrigatória (ensino secundário concluído) e uma minoria não sabe ler nem escrever, o que corresponde a idosos ou outras situações sociais. Dos restantes 35% da população, 15% apresenta formação superior.

Não sabe ler nem escrever	308	3%
Básico – 1º classe	2338	25%
Básico – 6º ano	1370	15%
Básico – 9º ano	2060	22%
Secundário	1809	19%
Profissional	118	1%
Superior	1380	15%
<b>Total</b>	<b>9 383</b>	<b>100%</b>

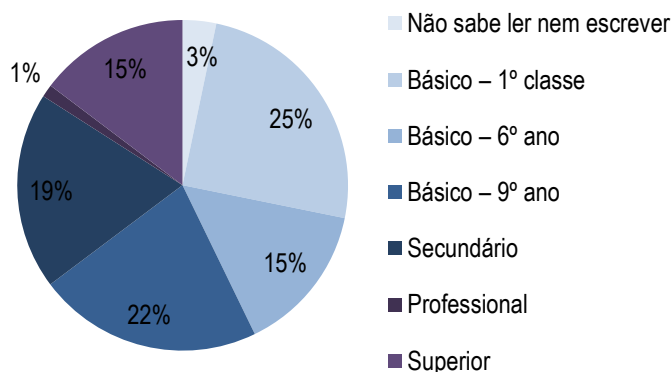


Gráfico 14, quadro 23: Escolaridade

Desempregado	641	6%
Empregado	4947	44%
Pensionista	2155	19%
Sem atividade económica	3554	31%
<b>Total</b>	<b>11 297</b>	<b>100%</b>

## MEIO DE VIDA

Relativamente ao 'Lugar' do Cartaxo, os Censos de 2011 indicam que a maioria da população se encontra empregada (44%), existindo uma larga percentagem de pensionistas (19%) e o desemprego registado a atingir cerca de 641 pessoas (6%).

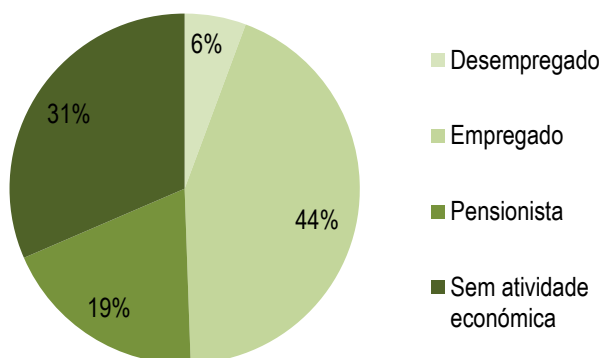


Gráfico 15, quadro 24: Meio de vida

## SETOR DE ATIVIDADE

Quanto ao setor de atividade da população empregada, esta concentra-se intensamente no terciário (76%) no extremo oposto surge o primário com uma minoria (3%) – dado pela industrialização da agricultura, que empurrou a mão-de-obra para os restantes dois setores.

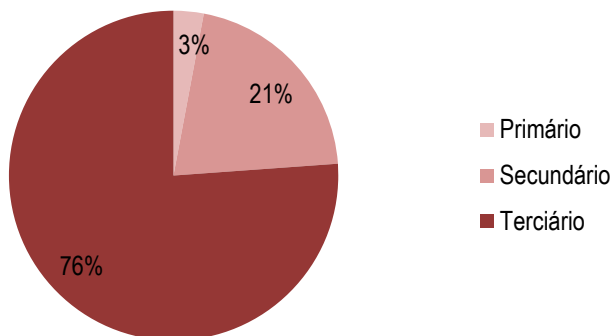


Gráfico 16, quadro 25: Setor de atividade

### 05.3 ENERGIAS RENOVÁVEIS E EFICIÊNCIA ENERGÉTICA

#### ENERGIAS RENOVÁVEIS

A Área de Reabilitação Urbana 2 do Cartaxo é caracterizada pela fraca existência de energias renováveis. Existem 7 edifícios com painéis solares térmicos para aquecimento de águas residuais.



Foto 26

Classe A	1	
Primário	146	3%
Sem info de Classe	6	
Secundário	1034	21%
Terciário	3767	76%
<b>Total</b>	<b>4947</b>	<b>100%</b>

#### CERTIFICADO ENERGÉTICO

Os edifícios que possuem certificado energético são uma minoria (7) e a sua existência deve-se à construção recente ou uma dinâmica imobiliária de arrendamento ou venda.



Foto27 e quadro 26: Classificação energética

Edifício Classe A (Q4\_P55 1406\_125\_13)

## EFICIÊNCIA ENERGÉTICA - ENVIDRAÇADO

Existem diversos parâmetros que avaliam a eficiência energética dos edifícios, nomeadamente energia, iluminação, ventilação, construção, água, equipamentos domésticos, etc.

Contudo, um dos parâmetros que foi possível quantificar na construção diz respeito ao tipo de vidro – quanto mais espesso/camadas maior o isolamento térmico. Verifica-se que a maioria dos edifícios apresenta apenas vidro simples (72%) e uma minoria vidro duplo (4%), existindo potencial para melhorar a eficiência energética.



Vidro simples	456	72%
Vidro duplo	21	4%
Outros	153	24%
<b>Total</b>	<b>630</b>	<b>100%</b>

Quadro 28: Tipo de vidro

Foto 28: Vidro simples



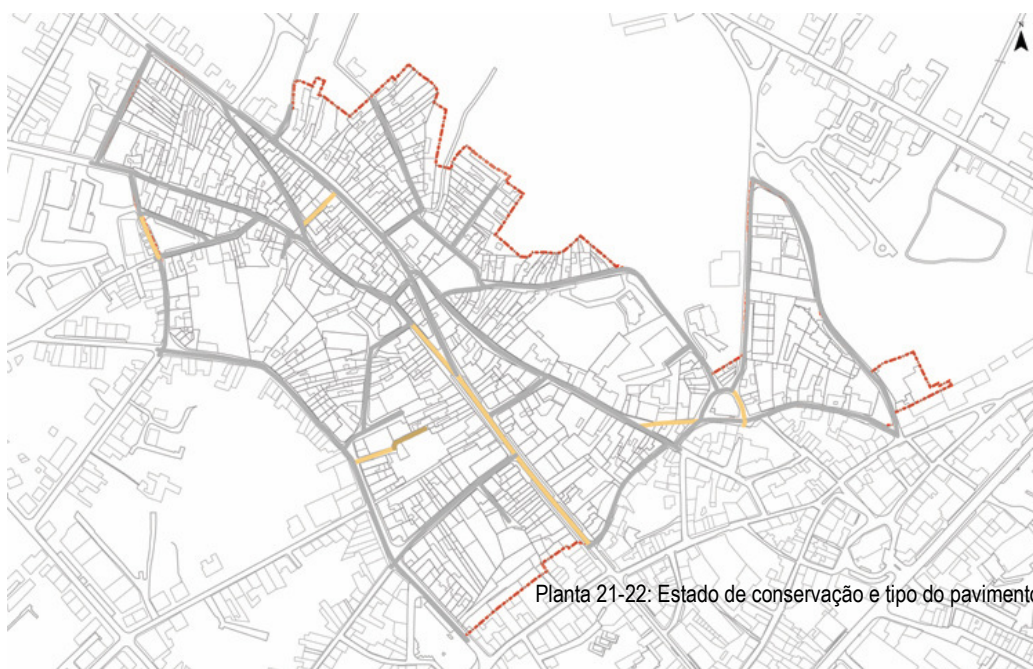
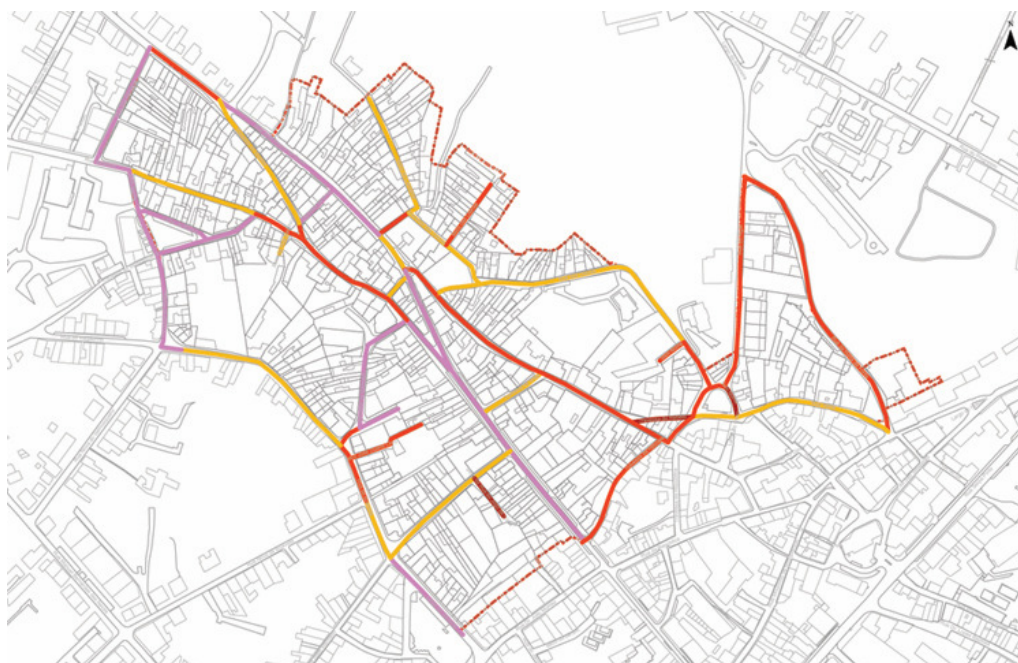
Foto29: Vidro duplo

## 05.4 ESPAÇO PÚBLICO

### ESTADO DE CONSERVAÇÃO E TIPO DE PAVIMENTO

Quanto ao estado de conservação do pavimento da ARU 2, este oscila entre o bom e péssimo. A rua José Ribeiro da Costa apresenta troços em bom, médio e mau estado de conservação. Péssimo – Encontramos o Beco da Rua do Jogo de cima, Travessa do Rebelo, rua sem nome. A parte da rua Batalhoz em calçada está em bom estado, dada a intervenção recente.

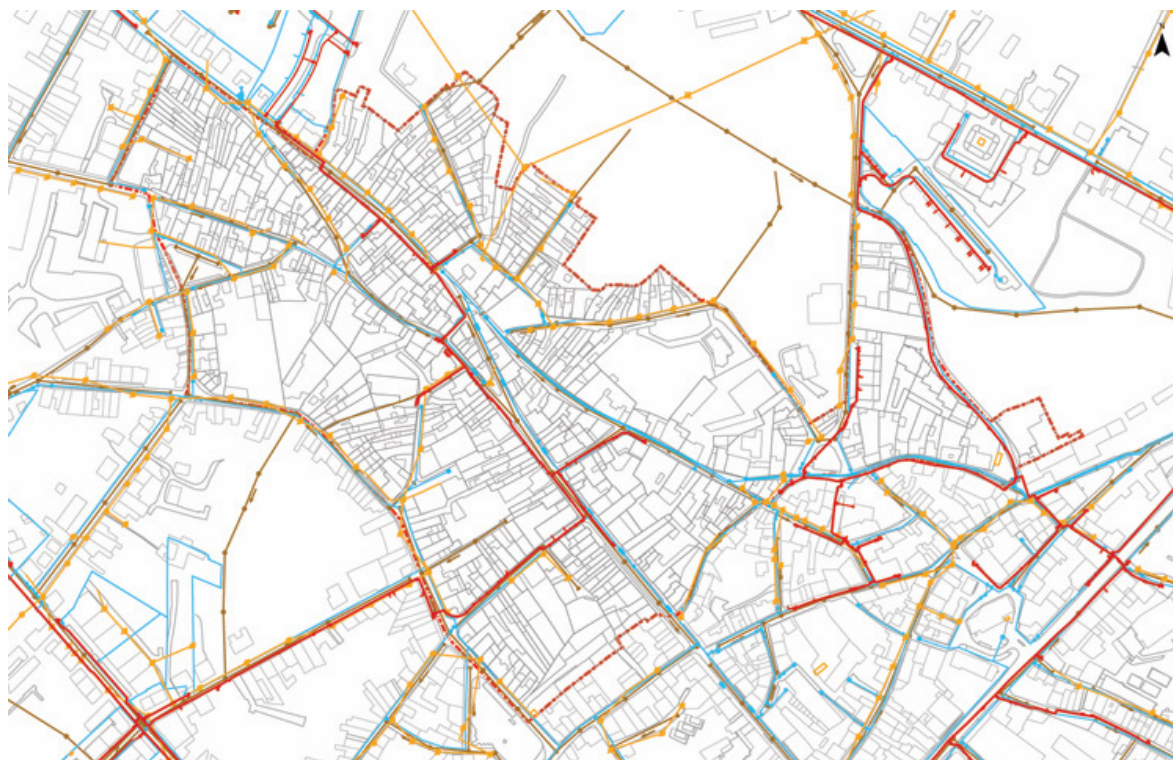
- Bom
- Médio
- Mau
- Péssimo



Planta 21-22: Estado de conservação e tipo do pavimento

## INFRAESTRUTURAS

Quanto às infraestruturas pode referir-se que área está equipada com rede eléctrica, águas, esgotos e gás. A rede de gás não cobre a totalidade da ARU, de qualquer forma está presente nas ruas principais. A água está concessionada à empresa privada Cartágua, encarregue da gestão e manutenção das redes e o gás a cargo da Tágusgás – Galp Energia.



Planta 23: Infraestruturas

## MOBILIÁRIO URBANO

Quanto ao mobiliário urbano, pode-se referir que em geral está bem dimensionado para a utilização da ARU2, no que concerne à iluminação pública, contentores de resíduos sólidos urbanos, bancos, etc.

No entanto, existem duas situações a ter em conta:

- A falta de estratégia, uniformidade no design e tipo de iluminação pública, na mesma rua poderá ver-se candeeiro antigo de fachada, luminária em poste de betão, como acontece na rua José Ribeiro da Costa;
- O Largo do Rossio está sobredimensionado em termos de iluminação, com cerca de 16 pontos de luz. O mobiliário do largo encontra-se partido e em mau estado de conservação, nomeadamente bancos e bebedouro.



■ Banco	■ Cabine Telefónica	■ Lixo Contentor
● Bebedouro	● Candeeiro	● Lixo Vidrão
■ Boca Incêndio	* Floreira	◆ Papeleira

Planta 24: Mobiliário urbano

## ESTACIONAMENTO E HIERARQUIA VIÁRIA

Quanto ao estacionamento, verifica-se que existem lugares de estacionamento demarcados ao longo da rua Batalhoz, José Ribeiro da Costa, Horta da Fonte, do Algar e Largo do Rossio, contudo os moradores/visitantes estacionam de forma aleatoriamente em todas as ruas, parte no passeio parte na via.

Quanto à hierarquia viária e sentido de circulação, a rua Batalhoz apresenta-se como via secundária (dado que a principal é a rua Serpa Pinto) de acesso ao comércio e entrada na cidade, sendo as restantes de carácter local, com circulação reduzida e comunicação às habitações.





## 05.5 SUGESTÕES DOS RESIDENTES

Do que foi possível aferir através dos inquéritos realizados, as sugestões mais solicitadas dizem respeito à limpeza, conforto e imagem urbana da cidade do Cartaxo.

Relativamente às ruas, muitos residentes estão insatisfeitos com o serviço de limpeza, referindo que se acumula lixo nos passeios e jardins, outros indicam os buracos na estrada como algo a melhorar.

No que concerne ao edificado, os moradores estão atentos à desocupação e consequente degradação de construções vazias, especialmente ao impacto negativo gerado e desvalorização do seu património e cidade em geral.

Os comerciantes da rua Batalhoz diferem numa solução unânime, contudo todos mencionam que a intervenção em 1997/98 de passar de duas faixas de circulação viária para um foi prejudicial ao seu negócio, afastando clientela que não consegue aceder facilmente às lojas, dado o sentido único e a dificuldade de explicar como entrar nesta via. Uns referem que se deveria ter mantido os dois sentidos, outros que se deveria ter invertido a direcção de trânsito. Ainda em relação à circulação no Cartaxo, muitos afirmam que se deveria repor a via reta da Estrada Nacional 3 (em vez do contorno ao Tribunal).

Muitos residentes mostram condenação pela eliminação do jardim, que antes existia em frente ao edifício da Câmara Municipal e sugerem mais espaços verdes para passear em família.

Limpeza de ruas	89	26%
Reabilitação de edifícios devolutos	56	17%
Melhoramentos das vias (estradas, passeios, tapar buracos)	51	15%
Mais espaços verdes	41	12%
Alteração de tráfego (rua batalhoz e repor EN3)	25	7%
Mais dinâmica comercial/emprego (industrial)	20	6%
Mobiliário urbano (candeeiros, bancos, caixotes lixo, wc público)	13	4%
Mais estacionamento	10	3%
Melhoramentos das infra-estruturas (gás, esgotos)	6	2%
Mais atividades de lazer	5	1%
Mais iluminação	4	1%
Vários (mais policiamento, menos ruído bares/disco, melhor vizinhança, apoio social e saúde)	17	5%
<b>Total</b>	<b>337</b>	<b>100%</b>

Quadro 29: Sugestões dos residentes

## 05.6 INTENÇÃO DE FAZER OBRAS

Do que foi possível aferir, existe uma parte minoritária de residentes (8%) que estão interessados em fazer obras de beneficiação/reabilitação dos imóveis. Parte dessas obras não serão intervenções estruturais, mas apenas manutenção de fachada e cobertura.

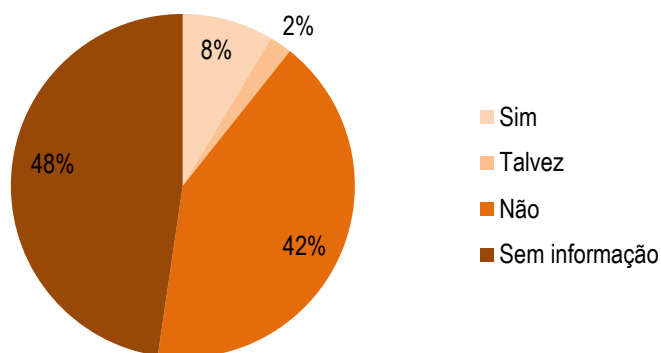


Gráfico18, quadro 30: Intenção de fazer obras

Sim	81	8%
Talvez	20	2%
Não	393	42%
Sem informação	450	48%
<b>Total</b>	<b>944</b>	<b>100%</b>

## 06 | DIAGNÓSTICO

### 06.1 CRUZAMENTO DE DADOS

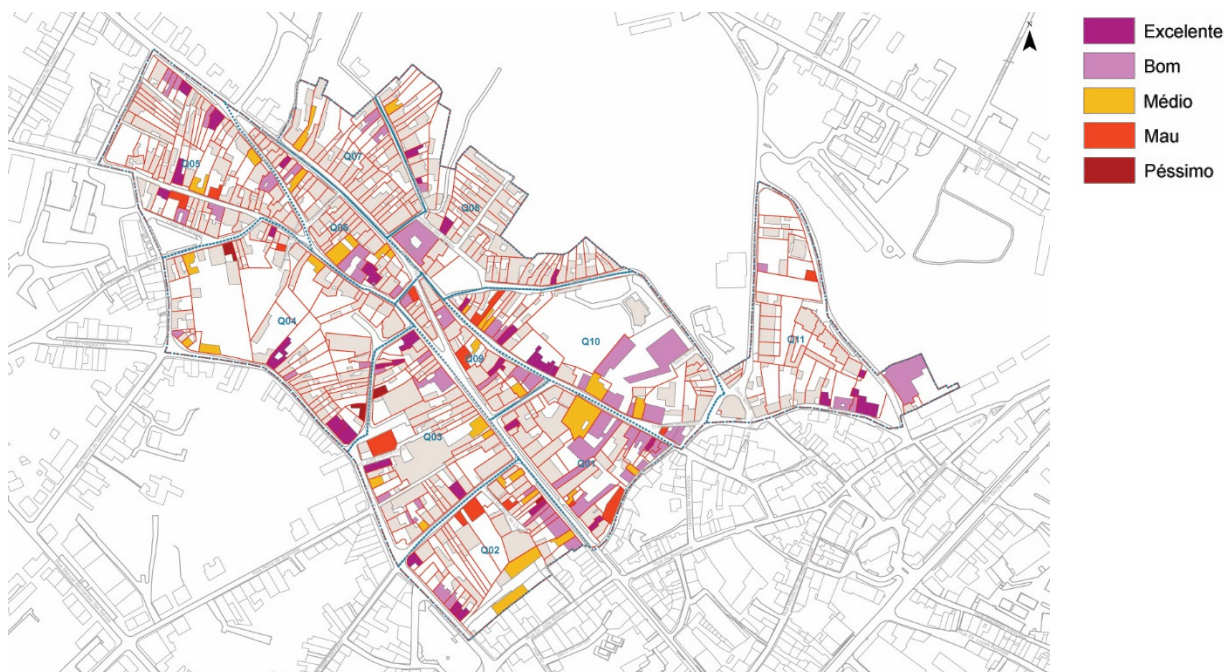
A secção que se segue pretende promover o cruzamento de dados obtidos no levantamento através de uma seleção cuidada dos temas e parâmetros abaixo indicados.

#### **CLASSIFICAÇÃO PATRIMONIAL (notável/acompanhamento) E ESTADO DE CONSERVAÇÃO**

Num total de 629 edifícios, 146 de classificação patrimonial notável ou acompanhamento (23%) apresentam estados de conservação variados.

A maioria encontra-se em excelente e bom estado, o que reflecte um cuidado por parte dos privados em conservar os seus edifícios com características arquitectónicas relevantes.

Cerca de 28 destes edifícios está em mau ou péssimo estado. No contexto de uma reabilitação urbana integrada fará sentido prestar atenção aos casos mais preocupantes, para que não se torne inviável a sua recuperação e se perca o valor patrimonial que representam.



Estado de conservação	Notável	Acompanhamento	Total
Excelente	1	32	33
Bom	1	61	62
Médio	3	30	33
Mau	-	14	14
Péssimo	-	4	4
<b>Total</b>		<b>146</b>	

Planta 27, quadro 31:  
 Notável / acompanhamento  
 e estado de conservação

Planta 14: Classificação patrimonial de  
 notável e acompanhamento com estado  
 de conservação médio e mau

### FRAÇÕES DESOCUPADAS,

### ESTADO DE CONSERVAÇÃO E USO

É interessante notar que as frações desocupadas têm estados de conservação que variam entre excelente e péssimo, e todo o tipo de usos.

**As frações desocupadas em excelente e bom estado de conservação possuem condições para serem reintegradas no mercado**, com um total de 116. Como se pode analisar pela tabela abaixo, o maior número concentra-se no bom estado de conservação, em especial na habitação e armazém/garagem.

Pelas plantas é possível verificar que as frações desocupadas estão dispersas por toda a área.

Excelente	Habitação	17	37	190
	Habitação/Outro	5		
	Armazém/Garagem	4		
	Comércio/Serviço/Restauração	10		
	Misto	1		
Bom	Habitação	26	79	
	Habitação/Outro	5		
	Armazém/Garagem	32		
	Comércio/Serviço/Restauração	13		
	Misto	3		
Médio	Habitação	24	49	
	Habitação/Outro	4		
	Armazém/Garagem	16		
	Comércio/Serviço/Restauração	5		
Mau	Habitação	7	18	
	Armazém/Garagem	5		
	Comércio/Serviço/Restauração	2		
	Misto	4		
Péssimo	Habitação	2	7	
	Armazém/Garagem	3		
	Comércio/Serviço/Restauração	2		

Quadro 32: Frações desocupadas, estado de conservação e uso



Planta 28: Edifícios com frações desocupadas e respetivo estado de conservação



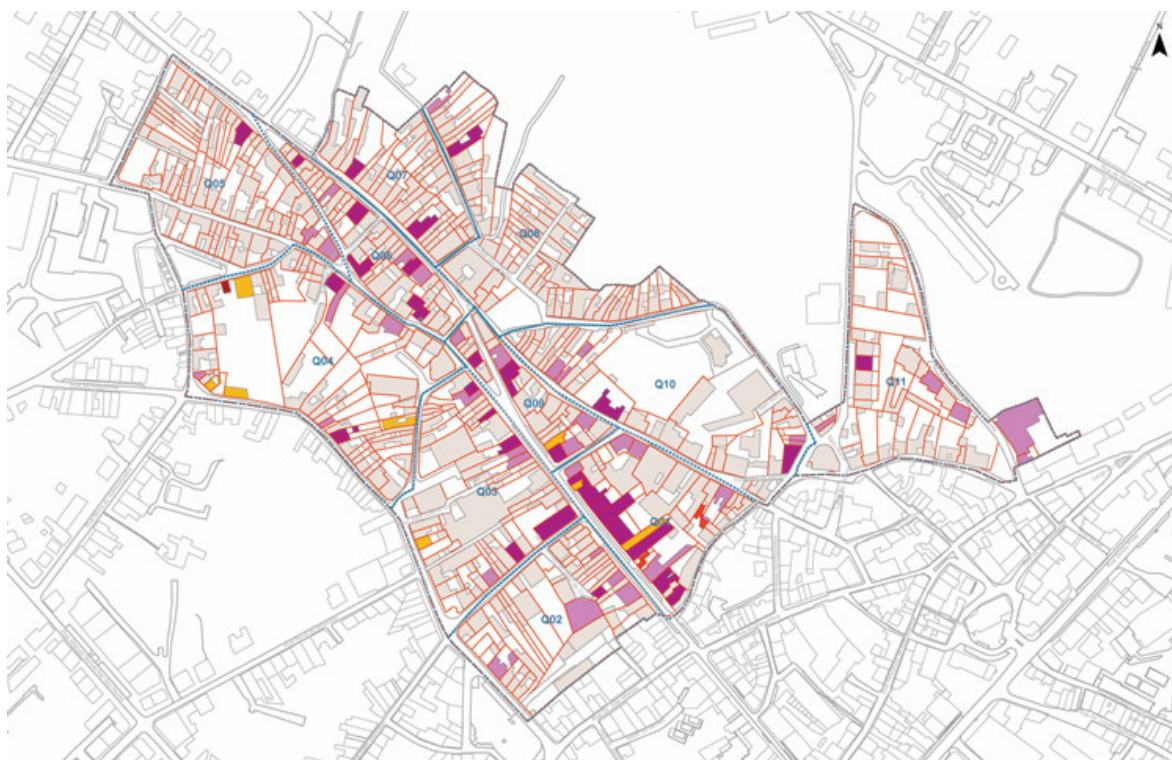
- Habitação
- Habitação/Outro
- Comércio/Serviço/Restauração
- Armazém/Garagem
- Misto/Outro
- Equipamento
- Sem informação

Planta 29: Edifícios com frações desocupadas e respetivo uso

## FRAÇÕES ARRENDADAS E ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Apesar de ser uma minoria, existe 1 fração em péssimo 2 em mau estado de conservação, que se encontram arrendadas, pelo que deveriam sofrer obras de reabilitação.

As restantes situam-se entre o excelente (34) e médio (9).



Planta 30: Edifícios com frações arrendadas e respetivo estado de conservação



## 06.2 SÍNTESE DO LEVANTAMENTO

### EDIFICADO

- ARU 2 é constituída por malha urbana compacta, de edifícios de 2 pisos (média) e usos diversos.
- Minoria de edifícios em mau e péssimo estado de conservação: 37, correspondendo a 5% do total.
- Intervenções urgentes em 7 edifícios e 18 terrenos sem construção e sem proprietários identificados.
- Totalidade das 453 propriedades são de privados – sem qualquer propriedade pública na ARU é incutida maior responsabilidade de manutenção a cidadãos e empresas.

- Elevada percentagem de frações desocupadas: 24% (média nacional 12%).
- As frações desocupadas (116) em excelente e bom estado de conservação possuem condições para serem reintegradas no mercado, de usos variados com incidência da habitação.
- Uso é tendencialmente habitacional: 61%, não existe qualquer edifício de utilização turística.
- Mercado de arrendamento ativo com 15% de frações, com predomínio para o arrendamento habitacional – os valores mensais oscilam entre 3,2 € (habitacional) e 1800 € (não habitacional).

### ESTRUTURA ECONÓMICO-SOCIAL

- Variação positiva entre 2001 e 2011, a população aumentou 11% e os alojamentos 20%, o que indicia excesso de oferta.
- 56% da população encontra-se em idade ativa (25-64), sendo que 44% se encontra empregado e 18% de população sénior, com 19% de pensionistas (maior de 65 anos).
- Fraco nível de escolaridade, pois 65% da população não tem o ensino obrigatório (até ao 12º ano).
- Maioria da população trabalha no sector terciário (76%), o sector primário emprega uma minoria (3%).

### AMBIENTE E ESPAÇO PÚBLICO

- Energias renováveis e certificado energético sem expressão: 7 edifícios com painéis solares térmicos, 7 com certificado - apenas 1 no nível A.
- Fraca eficiência energética (vidro simples 72% e vidro duplo 4%), existindo potencial para melhorias.
- O estado de conservação do pavimento oscila entre o bom e péssimo.
- Mobiliário urbano suficiente e estacionamento em áreas não delimitadas, em cima de passeios e vias.

### SUGESTÕES DE RESIDENTES E OBRAS

- Sugestões dos residentes: 1º limpeza de ruas (26%), 2º reabilitação de edifícios devolutos (17%), 3º melhoramento de vias, estradas, passeios, tapar buracos (15%).
- Intenção de fazer obras centra-se na manutenção/pintura e limpeza.

## 06.3 ANÁLISE SWOT / FOFA

**STRENGTHS / FORÇAS**

**WEAKNESSES / FRAQUEZAS**

Potencialização do comércio local na rua Batalhoz.	Perca do poder de compra em geral, afectando os lojas que tem dificuldade em manter o negócio, muitas fracções de comércio/serviços desocupadas.
Maioria da população em idade ativa, que se encontra empregue nos diversos sectores de actividade.	Progressivo abandono de edifícios que leva a estados de ruína e descaracterização da envolvente, assim como elevado número de terrenos vazios.
<b>OPPORTUNITIES / OPORTUNIDADES</b>	<b>THREATS / AMEAÇAS</b>
Aproveitamento de terrenos vazios e edifícios em ruína para a criação de bolsas de estacionamento e pequenas hortas.	Dificuldades económicas, escassez de emprego poderão levar a população jovem a sair do Cartaxo.

Quadro 33: Análise SWOT/FOFA

## PARTE III

### 07 | ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO

#### 07.1 OPÇÕES ESTRATÉGICAS

O Município do Cartaxo optou por uma Operação de Reabilitação Urbana **Sistemática**, isto é, uma intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público.

A opção estratégica da área de reabilitação da ARU 2 do Cartaxo é a requalificação do espaço público.

## 07.2 PRIORIDADES / PROGRAMA DE OPERAÇÃO

### 1º REQUALIFICAÇÃO DO LARGO DO ROSSIO

- Arranjo do estado geral do Largo, melhoramento das infra-estruturas necessárias;
- Arranjo do mobiliário urbano degradado, nomeadamente os bancos partidos e bebedouro;
- Promover o convívio social e bem-estar no espaço público deste Largo através da sua requalificação.

### 2º REABILITAÇÃO DE ARRUAMENTOS

- Arranjo de arruamentos desta área de intervenção, dotando-os das condições necessárias à segurança dos peões.

## 07.3 PRAZO DE EXECUÇÃO

O âmbito temporal da operação de reabilitação urbana é de **15 anos**, de acordo com o prazo máximo definido no artigo 20.º do RJRU, contados a partir do dia da publicação em Diário da República.

**Anualmente**, a entidade gestora terá de elaborar um relatório de monitorização de operação de reabilitação em curso e submetê-lo à assembleia municipal.

A **cada 5 anos**, a câmara municipal deverá submeter à apreciação da assembleia municipal um relatório de avaliação da execução dessa operação, acompanhado, se for caso disso, de uma proposta de alteração. Todos os relatórios serão obrigatoriamente divulgados na página eletrónica do município.

## 07.4 MODELO DE GESTÃO E EXECUÇÃO DA ARU

A Área de Reabilitação Urbana 2 do Cartaxo terá um **modelo de gestão misto**:

- a) por iniciativa pública – Município do Cartaxo;
- b) por iniciativa de particulares.

## 07.5 QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS FISCAIS

### BENEFÍCIOS FISCAIS

Âmbito temporal	1-1-2008 a 31-12-2020
-----------------	-----------------------

<b>Âmbito de aplicação</b>	Edifícios em Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) e Reabilitados
<b>Ação de reabilitação</b>	Intervenção que resulte numa <b>subida de 2 níveis de intervenção</b>
<b>IMI</b>	<b>Isenção de 5 anos</b> após reabilitação
<b>IMT</b>	<b>Isenção na 1.ª transmissão</b> (venda) após reabilitação
<b>IVA</b>	<b>Taxa de 6%</b> em empreitadas de reabilitação (materiais e mão-de-obra)
<b>IRS</b>	Dedução à coleta de <b>30%</b> dos encargos, até ao limite de <b>500€</b>
<b>IRS</b>	Mais-valias à taxa de <b>5%</b> aquando da venda
	Rendimentos prediais à taxa de <b>5%</b> decorrente de arrendamento
<b>Fundo Investimento</b>	Isenção de IRC dos rendimentos obtidos
	Taxa de <b>10%</b> IRC / IRS das unidades de participação

Quadro 34: Benefícios fiscais

## ÂMBITO DE APLICAÇÃO

Os incentivos fiscais consagrados no presente artigo são aplicáveis aos imóveis objeto de ações de reabilitação iniciadas após 1 de janeiro de 2008 e que se encontrem concluídas até 31 de dezembro de 2020.

[ponto 20, art.º 71 EBF]

São abrangidas pelo presente regime as ações de reabilitação que tenham por objeto imóveis que preencham, pelo menos, uma das seguintes condições:

- Sejam prédios urbanos arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU;
- Sejam prédios urbanos localizados em 'áreas de reabilitação urbana'. [ponto 21, art.º 71 EBF]

## IMI

Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação são passíveis de isenção de imposto municipal sobre imóveis por um período de cinco anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação, podendo ser renovada por um período adicional de cinco anos. [ponto 7, art.º 71 EBF]

## IMT

São isentas do IMT as aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado, quando localizado na 'área de reabilitação urbana'. [ponto 8, art.º 71 EBF]

## IVA

Bens e serviços sujeitos a taxa reduzida:

Empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional. [ponto 2.23, lista I, CIVA]

As empreitadas de reabilitação de imóveis que, independentemente da localização, sejam contratadas diretamente pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), bem como as que sejam realizadas no âmbito de regimes especiais de apoio financeiro ou fiscal à reabilitação de edifícios ou ao abrigo de programas apoiados financeiramente pelo IHRU. [ponto 2.24, lista I, CIVA]

## IRS

São dedutíveis à colecta, em sede de IRS, até ao limite de 500 €, 30 % dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de:

- a) Imóveis, localizados em 'áreas de reabilitação urbana' e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação; ou
- b) Imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, que sejam objeto de ações de reabilitação. [ponto 4, art.º 71 EBF]

Os encargos a que se refere o ponto anterior devem ser devidamente comprovados e dependem de certificação prévia por parte do órgão de gestão da área de reabilitação. A entidade mencionada anteriormente deve remeter à administração tributária as certificações referidas.

As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributadas à taxa autónoma de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis situados em 'área de reabilitação urbana', recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação. [ponto 5, art.º 71 EBF]

Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributadas à taxa de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de:

- a) Imóveis situados em 'área de reabilitação urbana', recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação;
- b) Imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU, que sejam objeto de ações de reabilitação. [ponto 6, art.º 71 EBF]

## FUNDOS INVESTIMENTO | IRC e IRS

Ficam **isentos de IRC** os rendimentos de qualquer natureza obtidos por **fundos de investimento imobiliário** que operem de acordo com a legislação nacional, desde que se constituam entre **1 de Janeiro de 2008 e 31 de Dezembro de 2012** e pelo menos **75 %** dos seus activos sejam bens imóveis sujeitos a acções de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana. [ponto 1, art.º 71 EBF]

Os **rendimentos** respeitantes a unidades de participação nos **fundos de investimento** referidos no número anterior, pagos ou colocados à disposição dos respectivos titulares, quer seja por distribuição ou mediante operação de resgate, são sujeitos a retenção na **fonte de IRS ou de IRC, à taxa de 10 %**, excepto quando os titulares dos rendimentos sejam entidades isentas quanto aos rendimentos de capitais ou entidades não residentes sem estabelecimento estável em território português ao qual os rendimentos sejam imputáveis, excluindo:


- a) As entidades que sejam residentes em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável, constante de lista aprovada por portaria do Ministro das Finanças;
- b) As entidades não residentes detidas, directa ou indirectamente, em mais de 25 % por entidades residentes. [ponto 2, art.º 71 EBF]

O **saldo positivo** entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos **fundos de investimento** referidos no n.º 1 é tributado à **taxa de 10 %** quando os titulares sejam entidades não residentes a que não seja aplicável a isenção prevista no artigo 27.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais ou sujeitos passivos de IRS residentes em território português que obtenham os rendimentos fora do âmbito de uma actividade comercial, industrial ou agrícola e não optem pelo respectivo englobamento. [ponto 3, art.º 71 EBF]

## DEFINIÇÕES

'**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; [ponto 22 a), art.º 71 EBF]

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



Quadro 35: Níveis

### 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 71º do estatuto dos benefícios fiscais;
- Para esta análise será utilizada a ‘Ficha de Avaliação do Nível de Conservação de Edifícios’ do NRAU, publicado pela Portaria 1192-B/2006, de 3 de novembro, e segue as instruções de aplicação do ‘Método de Avaliação do Estado de Conservação de Imóveis’ (MAEC).

### FICHA DE AVALIAÇÃO



**NRAU – NOVO REGIME DE ARRENDAMENTO URBANO**  
**Ficha de avaliação do nível de conservação de edifícios**  
(Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro)

_____	_____
código do técnico	número da ficha

**A. IDENTIFICAÇÃO**

Rua/Av./Pc.: .....  
 Número: ..... Andar: ..... Localidade: ..... Código postal: .....  
 Distrito: ..... Concelho: ..... Freguesia: .....  
 Artigo matricial: ..... Fração: ..... Código SIG (facultativo): .....

**B. CARACTERIZAÇÃO**

N.º de pisos do edifício | N.º de unidades do edifício | Época de construção | Tipologia estrutural | N.º de divisões da unidade | Uso da unidade

**C. ANOMALIAS DE ELEMENTOS FUNCIONAIS**

	Anomalias					Não se aplica	Ponderação	Pontuação
	Muito ligeiras (5)	Ligeiras (4)	Médias (3)	Graves (2)	Muito graves (1)			
<b>Edifício</b>								
1. Estrutura	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 6 =	_____
2. Cobertura	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 5 =	_____
3. Elementos salientes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
<b>Outras partes comuns</b>								
4. Paredes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
5. Revestimentos de pavimentos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____
6. Tectos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____
7. Escadas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
8. Caixilharia e portas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____
9. Dispositivos de protecção contra queda	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
10. Instalação de distribuição de água	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____
11. Instalação de drenagem de águas residuais	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____
12. Instalação de gás	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____
13. Instalação eléctrica e de iluminação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____
14. Instalações de telecomunicações e contra intrusão	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____
15. Instalação de ascensores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
16. Instalação de segurança contra incêndio	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____
17. Instalação de evacuação de lixo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____
<b>Unidade</b>								
18. Paredes exteriores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 5 =	_____
19. Paredes interiores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
20. Revestimentos de pavimentos exteriores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____
21. Revestimentos de pavimentos interiores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 4 =	_____
22. Tectos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 4 =	_____
23. Escadas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 4 =	_____
24. Caixilharia e portas exteriores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 5 =	_____
25. Caixilharia e portas interiores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
26. Dispositivos de protecção de vãos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____
27. Dispositivos de protecção contra queda	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 4 =	_____
28. Equipamento sanitário	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
29. Equipamento de cozinha	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
30. Instalação de distribuição de água	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
31. Instalação de drenagem de águas residuais	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
32. Instalação de gás	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
33. Instalação eléctrica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
34. Instalações de telecomunicações e contra intrusão	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____
35. Instalação de ventilação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____
36. Instalação de climatização	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____
37. Instalação de segurança contra incêndio	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____

**D. DETERMINAÇÃO DO ÍNDICE DE ANOMALIAS**

Total das pontuações (a)   
 Total das ponderações atribuídas aos elementos funcionais aplicáveis (b)   
 Índice de anomalias (a/b)

Exemplo: Na vistoria inicial é atribuído o **nível 3 – médio**, a pós a intervenção de reabilitação terá de subir para o **nível 5 – excelente**.

Caso isso não aconteça, terá de subir pelo menos **um nível**, para o **4 - bom** e conseguir **outro nível** pela avaliação funcional e de desempenho.

**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.**

## AVALIAÇÃO FUNCIONAL 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 acompanhamento;
- Permeabilização no mínimo de 25% do logradouro existente;
- Manutenção de materiais e técnicas construtivas tradicionais;
- Alterações (usos e/ou tipologia) que permitam ocupar um imóvel/fracção 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 1m<sup>3</sup>);
- Executar a separação da 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 (acessibilidade), de acordo com o Decreto-Lei nº 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.

Cumpre / Não cumpre 1 critério por tema, acrescido por mais 2 temas.

**ATRIBUIÇÃO DE \_\_\_\_ NÍVEL (0 OU 1)**

## TERRENOS EXPECTANTES/VAZIOS

Considera-se que os terrenos expectantes/vazios que tenham sido alvo de uma demolição/limpeza de terreno possam ter acesso aos benefícios fiscais no âmbito da reabilitação urbana.

Para isso, será necessário provar a existência de uma construção no passado, seja através de fotografias, planta, ortofotomapa, caderneta predial ou outro documento.

Neste caso, a vistoria inicial passará pelo levantamento fotográfico do estado atual do terreno, equiparado ao nível 1, substituindo o preenchimento da ficha do NRAU.

## 07.6 PROGRAMA DE INVESTIMENTO PÚBLICO

### 1 | REQUALIFICAÇÃO DO LARGO DO ROSSIO

As principais características desta obra serão:

**Promotores:** Município do Cartaxo

**Local:** Largo do Rossio

**Objetivo:** Substituição do mobiliário degradado e melhoramento geral do estado de conservação

**Área de intervenção:**  $\approx 1\ 000\ m^2$

**Estimativa orçamental:**  $\approx 300\ 000\ €$

**Ano de implementação:** 2020-2022

**Fontes de financiamento:** Município do Cartaxo, Fundo de Eficiência Energética (se adequado/disponível) e Fundos Comunitários (se adequado/disponível)

### 2 | REABILITAÇÃO DE ARRUAMENTOS

As principais características desta obra serão:

**Promotores:** Município do Cartaxo

**Local:** Toda a área de intervenção

**Objetivo:** Arranjo de arruamentos desta área de intervenção, dotando-os das condições necessárias à segurança dos peões.

**Estimativa orçamental:**  $\approx 500\ 000\ €$

**Ano de implementação:** 2015-2030

**Fontes de financiamento:** Município do Cartaxo, Fundo de Eficiência Energética (se adequado/disponível) e Fundos Comunitários (se adequado/disponível)

## 07.7 PROGRAMA DE FINANCIAMENTO

### NOVO QUADRO ESTRATÉGICO COMUM 2014 - 2020

O financiamento é atribuído a programas que visam, nomeadamente, desenvolver as competências da mão-de-obra local, incentivar o empreendedorismo, melhorar as infra-estruturas e proteger o ambiente. Existem fundos regionais específicos que já contribuíram para a melhoria das condições de vida de milhões de cidadãos europeus.

As propostas de orçamento da UE para o período de 2014-2020 afectam 376 mil milhões de euros a esses programas. A Comissão propõe ainda uma nova abordagem para que este ciclo de financiamento torne mais eficaz a realização dos objectivos de longo prazo da estratégia Europa 2020 da UE para o crescimento e o emprego.

As propostas apresentadas visam canalizar o financiamento para um número mais reduzido de prioridades, em conformidade com os objectivos fixados.

### FINANCIAMENTO MUNICIPAL

Futuramente, poderá ser decidido qual o montante a afetar e a obra a realizar para a operacionalização da estratégia de reabilitação do Cartaxo.

### FUNDO JESSICA

O Fundo JESSICA é uma iniciativa conjunta da CE - Comissão Europeia, do BEI - Banco Europeu de Investimentos e do CEB - *Council of Europe Development Bank*, que tem como objetivo aumentar o uso de instrumentos de engenharia financeira para regeneração e desenvolvimento urbanos sustentáveis.

Trata-se da operacionalização da Iniciativa JESSICA em Portugal, através de um instrumento de engenharia financeira - fundo de participações dotado de 130 milhões de euros, 100 milhões de euros do Fundo Europeu de Desenvolvimento Regional (FEDER) e 30 milhões de euros provenientes da Direcção-Geral do Tesouro e Finanças.

Estes montantes permitirão concretizar as prioridades de investimento definidas para a Iniciativa em Portugal, nomeadamente:

- Reabilitação e regeneração urbana, incluindo regeneração de equipamentos e infraestruturas urbanas;
- Eficiência energética e energias renováveis;

- Revitalização da economia urbana, especialmente PME e empresas inovadoras;
- Disseminação das tecnologias de informação e da comunicação em áreas urbanas, incluindo redes de banda larga e sem fios.

#### **Caraterísticas Gerais:**

- Financiamento reembolsável até 20 anos (modelo de crédito bancário);
- Montante mínimo: 100.000 € aproximadamente;
- Spread variável consoante análise de risco (CGD faz bonificação de 1,5% do spread calculado) ;
- Financiamento alocado até 2013 e utilizado até 31 de Dezembro 2015;
- CGD / IHRU e o Banco BPI têm cerca de 30 milhões para apoiar projetos;
- Intervenientes: Autarquias e Estado, SRU e EM, IPSS, empresas, outros;
- Exemplos de projetos: Residências assistidas ou universitárias, hotéis, turismo de habitação, incubadoras, espaços multiusos, mercados municipais, equipamentos sociais ou desportivos, parques de estacionamento, entre outros.

#### **FUNDO DE EFICIÊNCIA ENERGÉTICA**

O Fundo de Eficiência Energética (ADENE), através de Avisos específicos, apoia projetos de eficiência energética em áreas como os transportes, os edifícios, a prestação de serviços, a indústria e os serviços públicos, que contribuam para a redução do consumo final de energia, de forma eficiente e otimizada.

São beneficiários destes apoios todas as pessoas singulares ou coletivas, do setor público, cooperativo ou privado, com ou sem fins lucrativos, que preencham as condições expressas na Portaria n.º 26/2011, de 10 de janeiro, e definidas como elegíveis no âmbito dos avisos em vigor.

Os Avisos já publicados passaram por instalação de sistemas solares térmicos, para produção de água quente sanitária, instalação de janelas eficientes e certificação energética no Estado.

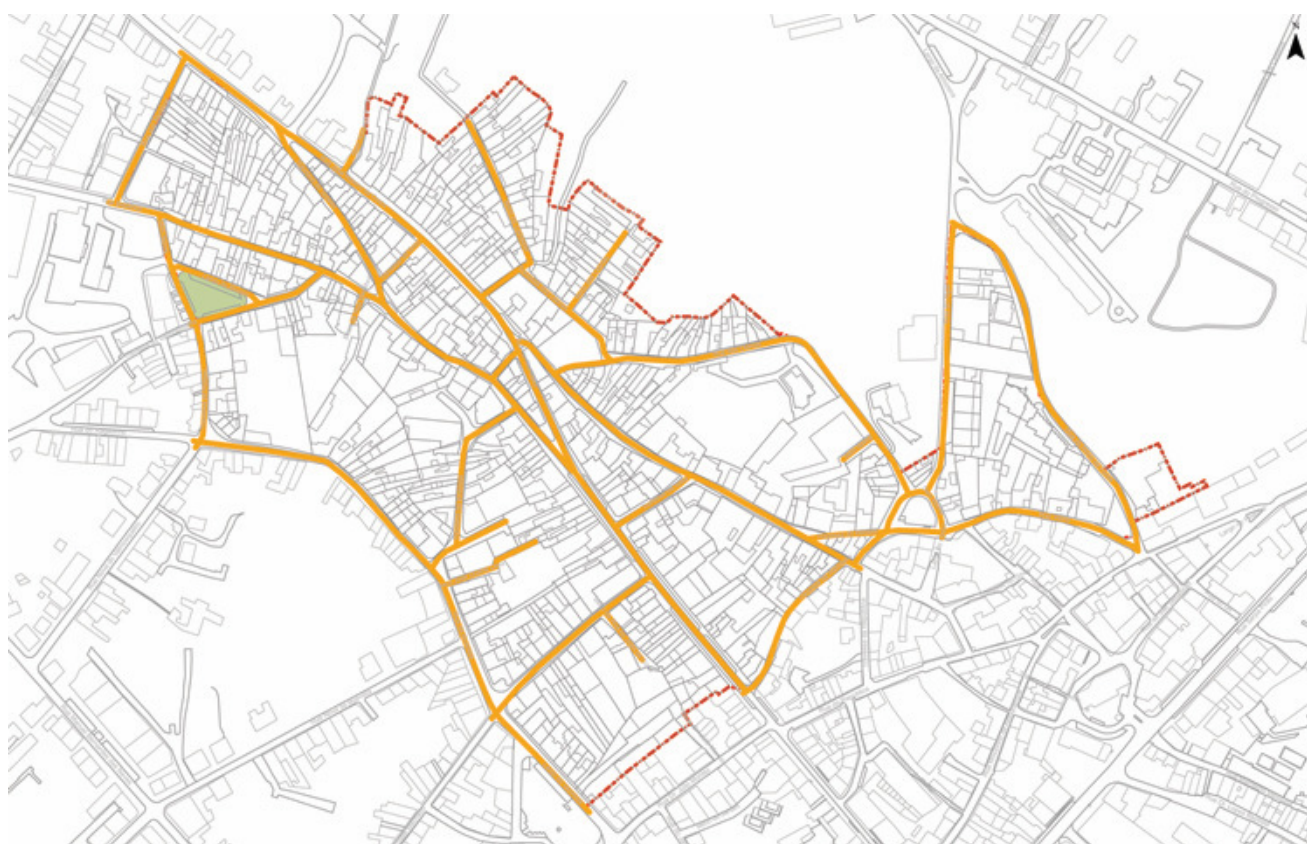
É necessário verificar à data de uma futura candidatura, qual o tipo de apoio em vigor e qual o destinatário que dele poderá beneficiar.

**Nota:** De salientar que os programas públicos de apoio à reabilitação e habitação geridos pelo IHRU estão sempre dependentes de dotações orçamentais e de linhas específicas que estejam em vigor para a reabilitação e que as competências daquela entidade não abrangem a certificação do estado de conservação de quaisquer imóveis, sejam estes classificados ou não ou em vias de classificação.

## 07.8 SÍNTESE DA INTERVENÇÃO

	Projetos	Promotor	Área de Intervenção	Usos	Orçamento	Ano	Fonte Financiamento
PÚBLICO	Requalificação do Largo do Rossio	Município do Cartaxo	1 000 m <sup>2</sup>	Espaço público	300 000 €	2020-2022	Financiamento Municipal ou outros
	Reabilitação de arruamentos	Município do Cartaxo	-	Espaço público	500 000€	2015-2030	Financiamento Municipal ou outros
-	-	<b>Público</b>	-	Espaço público	<b>800 000 €</b>	<b>2015-2030</b>	-

Quadro 36: Síntese de projetos



- Reabilitação de Arruamentos
- Requalificação do Largo do Rocio

Planta 31: Síntese de projetos

## 07.9 ENTIDADE GESTORA

O **município do Cartaxo** assumirá as funções de entidade gestora da ARU 2 do Cartaxo, fazendo uso de todas as competências ao seu dispôr, e no âmbito da lei, na execução do presente Programa Estratégico de Reabilitação Urbana.

Assim, o **município do Cartaxo** irá dispor, numa óptica assente no princípio da proporcionalidade, de todos os **Instrumentos de Execução da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática**, previstos nos artigos 54.º e seguintes do RJRU, nomeadamente:

- i) imposição de obras coercivas, quando os proprietários tiverem possibilidade de sustentar os encargos da operação, e sem prejuízo de programas específicos de apoio eventualmente existentes para o caso;
- ii) o desenvolvimento de empreitada única, quando tal se constituir como forma mais eficiente de proceder às intervenções;
- iii) a ordem de demolição de edifícios, quando estiverem reunidos os requisitos constantes do artigo 57.º do RJRU;
- iv) o direito de preferência quando estiverem reunidos os requisitos constantes do artigo 58.º do RJRU;
- v) o arrendamento forçado, quando estiverem reunidos os requisitos constantes do artigo 59.º do RJRU;
- vi) a constituição de servidões, nos termos do artigo 60.º do RJRU;
- vii) o desenvolvimento de ações de expropriação, quando estiverem reunidos os requisitos constantes do artigo 61.º do RJRU;
- viii) o desenvolvimento de venda forçada, quando estiverem reunidos os requisitos constantes do artigo 62.º do RJRU, e;
- ix) e, a reestruturação de propriedade, nos termos do artigo do artigo 64.º do RJRU.

Nos termos da alínea i) do n.º 2 do artigo 33.º, do artigo 36.º, dos artigos 44.º a 48.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, mantém o **município do Cartaxo**, na qualidade de entidade gestora da Área de Reabilitação Urbana da ARU 2 do Cartaxo, os seguintes poderes:

- a) as competências para a prática dos atos administrativos inseridos nos procedimentos de licenciamento e de comunicação prévia de operações urbanísticas, e ainda de autorização de utilização, que, nos termos do disposto no regime jurídico da urbanização e da edificação,

- aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual versão, sejam da competência da câmara municipal ou do seu presidente;
- b) inspeções e vistorias, nomeadamente as competências para ordenar e promover, em relação a imóveis localizados na respetiva área de reabilitação urbana ou na área de intervenção da SRU, a realização de inspeções e vistorias de fiscalização, nos termos previstos no regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo Decreto -Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual versão;
  - c) Adoção de medidas de tutela da legalidade urbanística nos termos previstos no regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo Decreto -Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual versão;
  - d) Cobrança de taxas;
  - e) Receção das cedências ou compensações devidas.

Nos termos dos artigos 65.º e 68.º do Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de outubro com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, tem ainda a entidade gestora no âmbito de outros instrumentos de política urbanística, a competência de:

- a) Determinar o nível de conservação de um prédio urbano, ou de uma fração, compreendido numa área de reabilitação urbana, ainda que não estejam arrendados, nos termos definidos em diploma próprio;
- b) Identificar os prédios ou frações que se encontram devolutos, para efeitos de aplicação do disposto no Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto;
- c) Estabelecer um regime especial de taxas municipais, constante de regulamento municipal, para incentivo à realização das operações urbanísticas;
- d) Estabelecer um regime especial de taxas municipais, constante de regulamento municipal, para incentivo à instalação, dinamização e modernização de atividades económicas, com aplicação restrita a ações enquadradas em operações de reabilitação urbana sistemática;
- e) Estabelecer, em regulamento municipal, um regime especial de cálculo das compensações devidas ao município pela não cedência de áreas para implantação de infraestruturas urbanas, equipamentos e espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, nos termos do disposto nos n.ºs 4 e 5 do artigo 44.º do RJUE;
- f) Constituir fundos de compensação com o objetivo de receber e pagar as compensações devidas pela aplicação de mecanismos de perequação compensatória.

## GLOSSÁRIO

«**Área de reabilitação urbana**» a área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, podendo ser delimitada em instrumento próprio ou corresponder à área de intervenção de um plano de pormenor de reabilitação urbana; [artigo 2.º b) do RJRU]

«**Edifício**» a construção permanente, dotada de acesso independente, coberta, limitada por paredes exteriores ou paredes meirãs que vão das fundações à cobertura, destinada a utilização humana ou a outros fins; [artigo 2.º c) do RJRU]

«**Imóvel devoluto**» o edifício ou a fração que assim for considerado nos termos dos artigos 2.º e 3.º do Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto; [artigo 2.º d) do RJRU]

Considera-se **devoluto** o prédio urbano ou a fração autónoma que **durante um ano se encontre desocupada**, sendo indícios de desocupação a inexistência de contratos em vigor com empresas de telecomunicações, de fornecimento de água, gás e eletricidade e a inexistência de faturação relativa a consumos de água, gás, eletricidade e telecomunicações. [DL 159/2006]

Não se considera devoluto o prédio urbano ou fração autónoma:

- a) Destinado a habitação por curtos períodos em praias, campo, termas e quaisquer outros lugares de viliatura, para arrendamento temporário ou para uso próprio;
- b) Durante o período em que decorrem obras de reabilitação, desde que certificadas pelos municípios;
- c) Cuja conclusão de construção ou emissão de licença de utilização ocorreram há menos de um ano;
- d) Adquirido para revenda por pessoas singulares ou coletivas, nas mesmas condições do artigo 7.º do Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, bem como adquirido pelas entidades e nas condições referidas no artigo 8.º do mesmo Código, desde que, em qualquer dos casos, tenham beneficiado ou venham a beneficiar da isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis e durante o período de três anos a contar da data da aquisição;
- e) Que seja a residência em território nacional de emigrante português, tal como definido no artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 323/95, de 29 de novembro, considerando-se como tal a sua residência fiscal, na falta de outra indicação;

f) Que seja a residência em território nacional de cidadão português que desempenhe no estrangeiro funções ou comissões de carácter público ao serviço do Estado Português, de organizações internacionais, ou funções de reconhecido interesse público, bem como dos seus respectivos acompanhantes autorizados. [DL 159/2006]

«**Entidade gestora**» a entidade responsável pela gestão e coordenação da operação de reabilitação urbana relativa a uma área de reabilitação urbana; [artigo 2.º e) do RJRU]

«**Operação de reabilitação urbana**» o conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área; [artigo 2.º h) do RJRU]

«**Reabilitação de edifícios**» a forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou a vários edifícios, às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às frações eventualmente integradas nesse edifício, ou a conceder-lhes novas aptidões funcionais, determinadas em função das opções de reabilitação urbana prosseguidas, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas; [artigo 2.º i) do RJRU]

«**Reabilitação urbana**» a forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios; [artigo 2.º j) do RJRU]

## ANEXOS

Anexo 1 | Peças Escritas - Base de Dados

Anexo 2 | Peças Desenhadas - Plantas