PROPOSTA DE ARU E DIAGNÓSTICO TERRITORIAL

VILA DE CARREGAL DO SAL

(R07)

PR 06101 | abril 2026

MUNICÍPIO CARREGAL DO SAL

spi

Informação sobre o documento

Cliente	Município de Carregal do Sal
Designação do Projeto	Apoio técnico para elaboração de ARU e ORU sistemática da Vila de Carregal do Sal e consolidação de ORU simples para ORU sistemática para as ARU de Cabanas de Viriato, Oliveira do Conde, Beijós, Fiais da Telha, Papízios e Parada
Referência do Projeto	PR 06101
Designação do Entregável	R07. Proposta de ARU Vila de Carregal do Sal e diagnóstico territorial
Número de Páginas	63
Autoria	Equipa técnica da SPI (Augusto Medina, Carolina Coelho, Liliana Paredes, Sara Barroso, Susana Loureiro)
Foto de capa	https://portugalfotografiaaerea.blogspot.com/search/label/Carregal%20do%20Sal
Data	17 de abril de 2026

GLOSSÁRIO

A: Autoestrada

ARU: Área de Reabilitação Urbana

BGRI: Base Geográfica de Referenciação de Informação

CCDR: Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional

CIMI: Código do Imposto Municipal sobre Imóveis

CM: Câmara Municipal

CMCS: Câmara Municipal de Carregal do Sal

COS: Carta de Uso e Ocupação do Solo

DGT: Direção-Geral do Território

EBF: Estatuto dos Benefícios Fiscais

EN: Estrada Nacional

ER: Estrada Regional

IC: Itinerário Complementar

IGT: Instrumentos de Gestão Territorial

IHRU, I.P.: Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P.

IMI: Imposto Municipal sobre Imóveis

IMT: Imposto Municipal sobre as Transmissões onerosas de imóveis

INE: Instituto Nacional de Estatística

IP: Itinerário Principal

IRS: Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares

IVA: Imposto sobre o Valor Acrescentado

NRAU: Novo Regime de Arrendamento Urbano

NUTS: Nomenclatura das Unidades Territoriais para Fins Estatísticos

NUTS: Nomenclatura das Unidades Territoriais para Fins Estatísticos

ORU: Operação de Reabilitação Urbana

PDF: *Portable Document Format*

PDM: Plano Diretor Municipal

PE: Prioridades Estratégicas

PERU: Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

PNG: *Portable Network Graphic*

PNPOT: Programa Nacional de Ordenamento do Território

PROT-C: Plano Regional de Ordenamento do Território do Centro

RJRU: Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

SHP: *Shapefile*

SIC: Sítio de Importância Comunitária

SPI: Sociedade Portuguesa de Inovação

v.a.: Valor Absoluto

v.r.: Valor Relativo

ZEC: Zona Especial de Conservação

ZIF: Zona de Intervenção Florestal

ÍNDICE

1 Introdução 2
1.1 Enquadramento e objetivos 2
1.2 Metodologia adotada 3
2 Contexto territorial e estratégico 5
2.1 Enquadramento regional e instrumentos de gestão do território 5
2.1.1 Geografia e acessibilidades 5
2.1.2 Instrumentos de Gestão Territorial 7
2.2 Macrocaraterização de dinâmicas demográficas e territoriais 13
2.2.1 Panorama demográfico e urbanístico 13
2.2.2 Ocupação e organização funcional 19
3 Área de Reabilitação Urbana da Vila de Carregal do Sal 29
3.1 Proposta de limite da ARU 29
3.2 Critérios subjacentes à delimitação a ARU 33
3.3 Dinâmicas demográficas e territoriais da ARU 35
3.4 Definição dos objetivos a prosseguir 38
4 Benefícios fiscais e incentivos 42
4.1 Benefícios fiscais | Autoridade Tributária e Aduaneira 42
4.1.1 IMI e IMT 42
4.1.2 IRS 44
4.2 Imposto sobre o Valor Acrescentado | Autoridade Tributária e Aduaneira 46
4.3 Critérios de acesso aos benefícios fiscais 47
4.4 Apoios municipais 48
5 Procedimento de aprovação da ARU 52
6 Anexos 54
6.1 Cartogramas do limite da ARU 54
6.2 Sistematização de dados das subsecções estatísticas de 2021 55

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Etapas de trabalho 3
Figura 2. Enquadramento regional deo concelho de Carregal do Sal 5
Figura 3. Excerto do mapa de acessibilidades para a área do concelho Carregal do Sal 6
Figura 4. Excerto do Modelo Territorial do PNPOT 8
Figura 5. Áreas sujeitas a regimes especiais de gestão no concelho de Carregal do Sal 8
Figura 6. Modelo Territorial do PROT-C 9
Figura 7. Visão e Prioridades estratégicas 10
Figura 8. Excerto da Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação do Solo 12
Figura 9. Evolução do número de edifícios por época de construção 20
Figura 10. Carta de Uso e Ocupação do Solo, 2018 e 2023 21
Figura 11. Elementos de estruturação do território – representação esquemática 23
Figura 12. Unidades funcionais e principais elementos de estruturação da Vila de Carregal do Sal 25
Figura 13. Proposta de limite da ARU da Vila de Carregal do Sal sobre cartografia base 30
Figura 14. Proposta de limite da ARU da Vila de Carregal do Sal sobre cartografia base e Perímetro Urbano do PDM em vigor 31
Figura 15. Proposta de limite da ARU da Vila de Carregal do Sal sobre ortofotomapa 32
Figura 16. ARU da Vila de Carregal do Sal e subsecções estatísticas (INE, BGRI, 2021) 35
Figura 17. Esquema de procedimento para acesso aos benefícios fiscais 47
Figura 18. Excerto do Código do Imposto Municipal de Imóveis 50
Figura 19. Tramitação do processo de aprovação de ARU 52

ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1. Indicadores demográficos – Censos 2021 e 2011 13
Tabela 2. Agregados domésticos privados por escalão de dimensão, 2021 e 2011 14
Tabela 3. Estimativas da população residente, 2021 a 2024 14
Tabela 4. Edifícios por época de construção, 2021 15
Tabela 5. Edifícios por dimensão de reparação, 2021 16
Tabela 6. Alojamentos familiares clássicos por forma de ocupação, 2021 16
Tabela 7. Alojamentos familiares clássicos **vagos** com necessidades de reparação por forma de ocupação, 2021 18
Tabela 8. Síntese de equipamentos na Vila de Carregal do Sal 23
Tabela 9. Indicadores gerais para a ARU da Vila de Carregal do Sal, 2021 35
Tabela 10. Caracterização dos edifícios clássicos da ARU de Carregal do Sal, em 2021 36
Tabela 11. Caracterização dos alojamentos familiares clássicos da ARU de Carregal do Sal, em 2021 36
Tabela 12. Características da população residente na ARU de Carregal do Sal, em 2021 37
Tabela 13. Características dos agregados domésticos e núcleos familiares na ARU de Carregal do Sal, em 2021 37

01

INTRODUÇÃO

1 INTRODUÇÃO

1.1 ENQUADRAMENTO E OBJETIVOS

Com foco na melhoria das condições de habitabilidade e do espaço público da Vila de Carregal do Sal, o presente trabalho visa promover uma abordagem integrada de reabilitação urbana, com a delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana (ARU) e a consequente elaboração da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) sistemática através de instrumento específico, o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU).

O presente relatório corresponde à proposta de ARU da Vila de Carregal do Sal[1], incluindo, em conformidade com o disposto no artigo 13.º Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) [2], entre outros pontos:

- *"A memória descritiva e justificativa, que inclui os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir;*
- *A planta com a delimitação da área abrangida;*
- *O quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais, nos termos da alínea a) do artigo 14.º"*

O processo de delimitação da ARU teve em consideração as insuficiências e fenómenos de degradação ou obsolescência do edificado, espaço público, infraestruturas urbanas, equipamentos, espaços verdes, bem como a fragilização do contexto demográfico e socioeconómico que, no seu conjunto, justificam uma intervenção integrada de reabilitação e revitalização do espaço urbano.

[1] O Município decidiu que seria pelo processo de aprovação da ARU e subsequentemente da ORU.

[2] Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

1.2 METODOLOGIA ADOTADA

O trabalho em curso tem em conta o estabelecido no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, sendo realizado em estreita e permanente articulação com o Município de Carregal do Sal e com o seu corpo técnico.

Em termos metodológicos o **Desenvolvimento de ARU e ORU sistemática da Vila de Carregal do Sal**[3],inclui três tarefas, sendo o presente Relatório o corolário do trabalho levado a cabo na primeira tarefa

Desenvolvimento de ARU e ORU sistemática da Vila de Carregal do Sal

- ∴ **Tarefa 1.** Caraterização e diagnóstico
- ∴ **Tarefa 2.** Definição da Estratégia e Plano de Ação
- ∴ **Tarefa 3.** Desenvolvimento e entrega do PERU da ORU sistemática

Figura 1. Etapas de trabalho

Subjacente a à proposta de Área de Reabilitação Urbana está o enquadramento legal definido pelo RJRU que estabelece que esta é uma ***"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, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana"*** (artigo 2.º do RJRU).

É com este enquadramento que se propõe a delimitação apresentada no presente relatório e que será a base para a definição da Operação de Reabilitação Urbana da Vila de Carregal do Sal, através de instrumento próprio (Programa Estratégico de Reabilitação Urbana), em conformidade com o estabelecido no artigo 7.º do mesmo diploma legal.

[3] Etapa 2 da contratação em curso.

02

CONTEXTO TERRITORIAL E ESTRARÉGICO

2 CONTEXTO TERRITORIAL E ESTRATÉGICO

2.1 ENQUADRAMENTO REGIONAL E INSTRUMENTOS DE GESTÃO DO TERRITÓRIO

2.1.1 GEOGRAFIA E ACESSIBILIDADES

O concelho de Carregal do Sal situa-se na região Centro (NUTS II), mais precisamente na NUTS III Viseu Dão Lafões, sendo delimitado a norte pelo município de Viseu, a nordeste por Nelas, a leste por Oliveira do Hospital, a sudeste por Tábua, a sudoeste por Santa Comba Dão e a noroeste por Tondela.

Com uma área aproximada de 117 km², o território do concelho é constituído por cinco freguesias (após a reorganização administrativa resultante da Lei n.º 11-A/2013, de 28 de janeiro): Beijós, Cabanas de Viriato, Oliveira do Conde, Parada e **Carregal do Sal**.

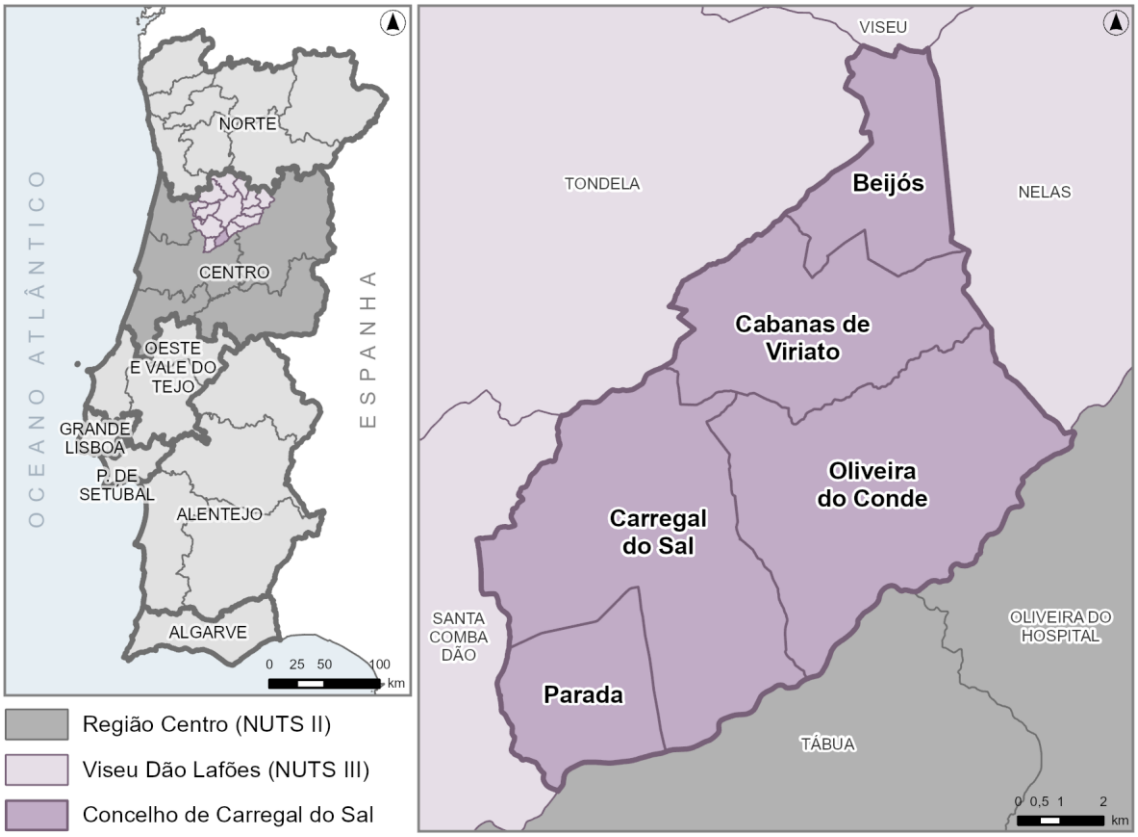

Figura 2. Enquadramento regional deo concelho de Carregal do Sal
Fonte: SPI, 2026

No que diz respeito a **acessibilidades** rodoviárias(Figura 3), o IC12/A35 é o principal eixo que serve o concelho e permite a sua ligação a importantes infraestruturas da rede rodoviária nacional, como o IP3 (ligação de Viseu a Coimbra), a A25 (ligação de Aveiro a Vilar Formoso) e a A24 (ligação da A25 em Viseu a Chaves). Estas infraestruturas são importantes para o posicionamento geoestratégico do concelho, uma vez que permitem uma boa conectividade aos principais polos urbanos regionais e sub-regionais, sobretudo ao sistema urbano de Viseu.

Quanto a ligações de proximidade, as Estradas nacionais (EN) 234 e 230 são as mais relevantes neste contexto, ligando o concelho a Nelas e a Oliveira do Hospital, respetivamente. A Estrada Regional (ER) 230 faz a ligação a Tondela, sendo também um relevante eixo de ligação inter-regional, nomeadamente a Viseu.

No que se refere ao transporte ferroviário, o concelho é servido pela linha da Beira Alta com uma estação na Vila de Carregal do Sal e outra em Oliveirinha - Cabanas. Este eixo estabelece ligação à Guarda e a Vilar Formoso, sendo também importante nas ligaçºoes a a Espanha.

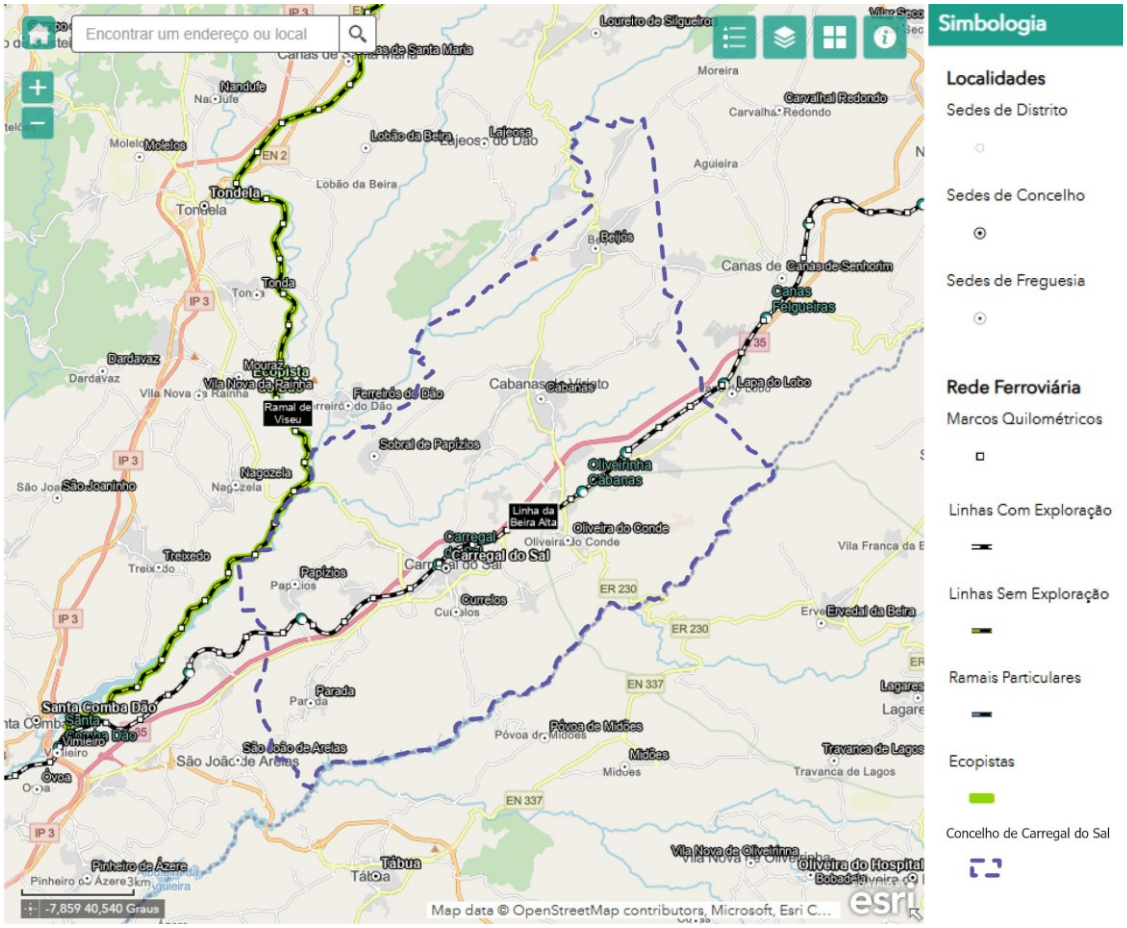

Figura 3. Excerto do mapa de acessibilidades para a área do concelho Carregal do Sal
Fonte: www.infraestruturasdeportugal.pt/pt-pt/infraestruturas/rede-ferroviaria

2.1.2 INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

No âmbito dos instrumentos de gestão territorial (IGT), destacam-se, pela sua influência nas prioridades e modelo de desenvolvimento e ordenamento do concelho e, consequentemente, da ARU alvo do presente estudo, o Programa Nacional de Ordenamento do Território (PNPOT), o Plano Regional de Ordenamento do Território do Centro (PROT-C) e o Plano Diretor Municipal (PDM).

PNPOT[4]

Publicado em 2019, a primeira revisão (Lei n.º 99/2019, de 5 de setembro) do PNPOT é a versão vigente deste IGT. Neste documento são identificadas diversas mudanças de contexto que determinaram a necessidade de revisão de orientações estratégicas e modelo de desenvolvimento e ordenamento do território nacional.

O modelo territorial (Figura 4), construído com base no conjunto alargado de desafios identificados e nos sistemas territoriais caracterizados (natural, social, económico, conectividade e urbano), identifica o concelho de Carregal do Sal na tipologia de subsistema urbano "a valorizar", ou seja, numa região urbana funcional de carácter sub-regional polarizado por cidades médias, com características relativamente densas e tendencialmente marcada pelo crescimento urbano disperso e fragmentado, com geografias económicas muito relacionadas e bacias de emprego com pendularidades muito fortes, parcialmente estruturadas pelos transportes públicos.

Uma vez que o concelho de Carregal do Sal se encontra parcialmente abrangido pela Zona Especial de Conservação (ZEC) do Sítio de Importância Comunitária (SIC) Carregal do Sal (PTCON0027)[5] e totalmente abrangido por duas Zonas de Intervenção Florestal (ZIF)[6] e (ver Figura 5), é natural que no PNPOT se encontre inserido no capital natural Rede Natura 2000 e áreas florestais a valorizar, por corresponder a um território que merece a atenção de políticas públicas para reforçar a sua valia ecológica no contexto da valorização do interior e da dinamização do perigo de incêndio, reconhecendo-se que a floresta é um ativo natural fundamental quando adequadamente gerida.

Este território é influenciado pelos corredores rodoviários A25 e IP3, nos quais conflui o centro regional (tipologia de centro urbano) Viseu, e por um corredor ferroviário (Linha da Beira Alta).

[4] https://pnpot.dgterritorio.gov.pt/pcat/ficheiros/SQ_Vconc_PNPOT_1.pdf

[5] Decreto-Lei n.º 37/2026, de 11 de fevereiro - e conclui o processo de designação da Zona Especial de Conservação Carregal do Sal e Portaria n.º 89-D/2026/1, de 23 de fevereiro, que aprova o plano de gestão da Zona Especial de Conservação (ZEC) Carregal do Sal (PTCON0027).

[6] Despacho n.º 7810/2010, de 4 de maio - DR n.º 86 , Série II que cria a zona de intervenção florestal de Carregal do Sal-Mondego (ZIF n.º113, processo n.º 218/09-AFN), município de Carregal do Sal e Despacho n.º 17735/2010, de 26 de novembro - DR n.º 230, Série II que cria a zona de intervenção florestal Planalto Beirão-Carregal do Sal (ZIF n.º 129, processo n.º 219/09-AFN, município de Carregal do Sal.

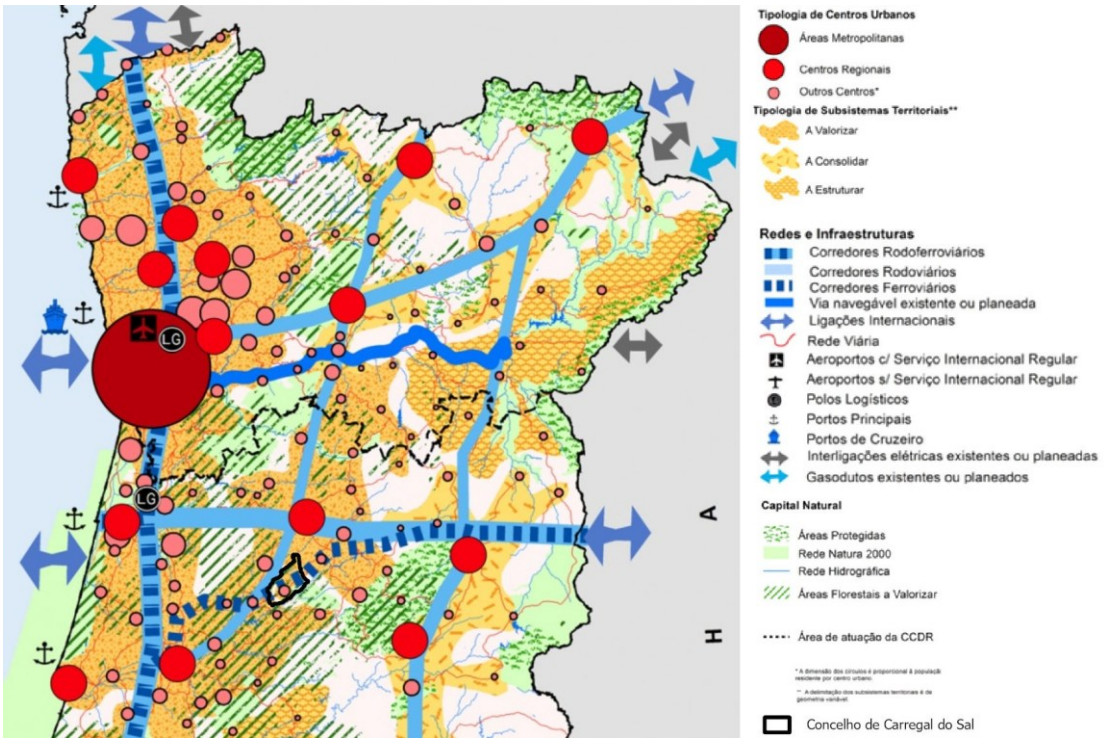

Figura 4. Excerto do Modelo Territorial do PNPOT
Fonte: PNPOT, 2019

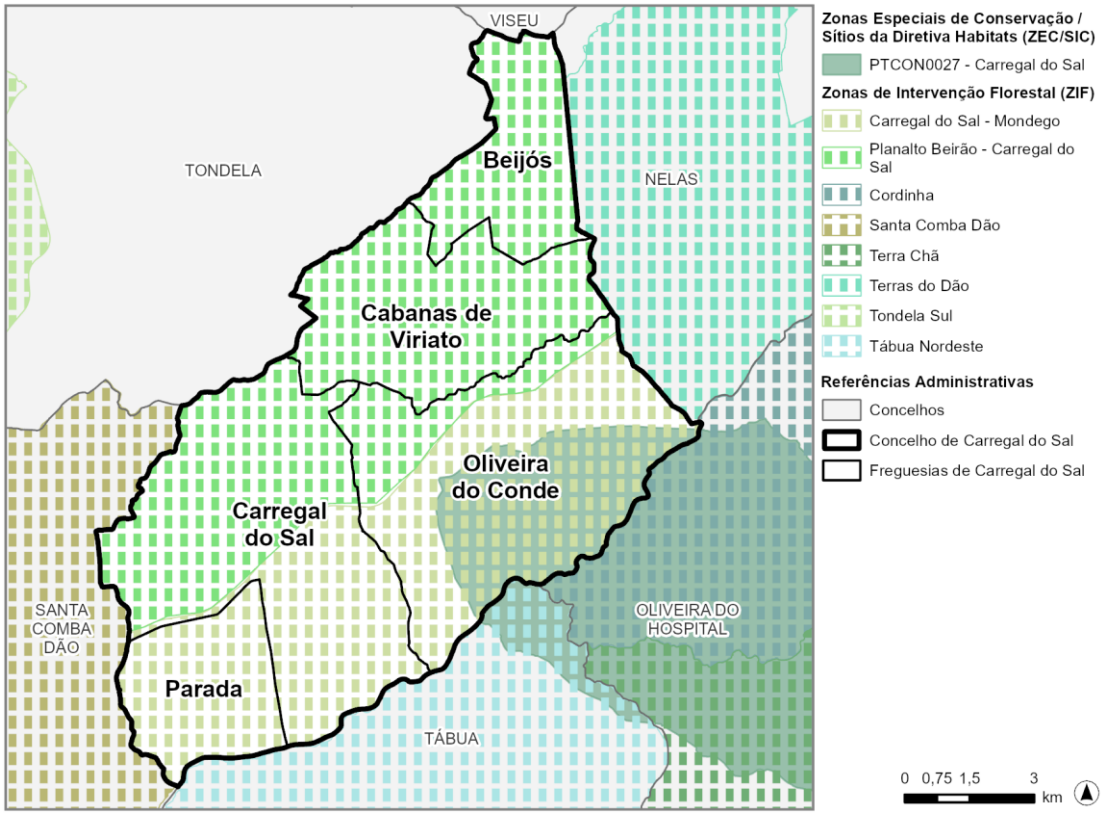

Figura 5. Áreas sujeitas a regimes especiais de gestão no concelho de Carregal do Sal
Fonte: ICNF, 2026

PROT-C

No Plano Regional de Ordenamento do Território (PROT) do Centro[7] (Figura 6), o concelho de Carregal do Sal está classificado como Centro Urbano de Estruturação Regional, O concelho integra o subsistema de Viseu Dão-Lafões, por sua vez integrado no Sistema Territorial de Transição. É estruturado por uma rede polinucleada, centrada em Viseu, de forte relacionamento interurbano e urbano-rural, num contexto dominantemente rural.

O PROT define ainda eixos de estruturação regional e inter-regional, nestes destaca-se o seguinte:

- Carregal do Sal integra a Rota do Mar, do Vinho e da Montanha (eixo Figueira da Foz-Coimbra-Viseu-Vila Real-Chaves-Verín), ligando centros urbanos com elevado potencial de desenvolvimento de recursos endógenos, especialmente relacionados com a vinicultura.
- Carregal do Sal localiza-se entre o eixo estruturado pelas centralidades urbanas de Aveiro, Viseu, Guarda e A25, com um forte dinamismo económico, ligando infraestruturas estratégicas como o porto de Aveiro e a plataforma logística da Guarda e pelo eixo de ligação entre Figueira da Foz, Coimbra e Covilhã, que corresponde em parte à Rota do Mar, do Vinho e da Montanha e com a qual deverá coordenar estratégias e intervenções.

Quanto ao sistema a valorizar, o modelo territorial classifica Carregal do Sal como área em que é fundamental a valorização dos sistemas ecológicos, nomeadamente dos espaços agrícolas, agroflorestais, de pastagens e de matos.

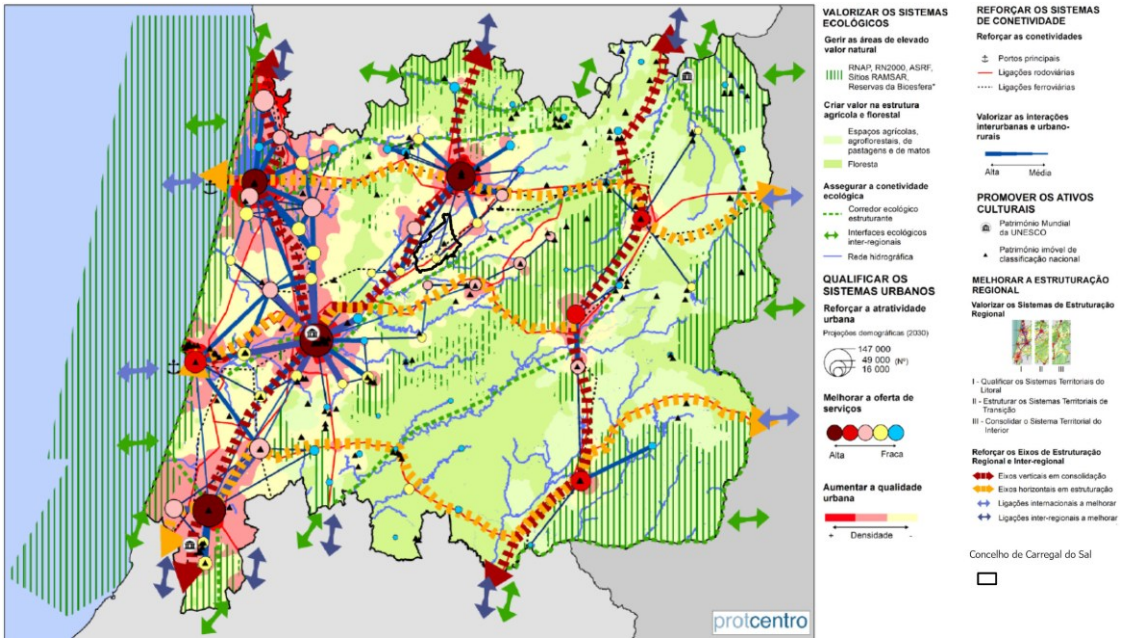

Figura 6. Modelo Territorial do PROT-C
Fonte: CCDRC, PROT Centro, 2026

[7] www.ccdrc.pt/wp-content/uploads/2026/03/PROT-Centro_Versao-Final-1.pdf e Resolução do Conselho de Ministros n.º 57/2026, de 23 de março

PDM

O Plano Diretor Municipal é o principal IGT, sendo a versão em vigor correspondente à 2.ª revisão[8]. O PDM de Carregal do Sal é o instrumento que estabelece a estratégia de desenvolvimento territorial municipal, a política municipal de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, o modelo territorial municipal, as opções de localização e de gestão de equipamentos de utilização coletiva e as relações de interdependência com os municípios vizinhos, integrando e articulando as orientações estabelecidas pelos programas de âmbito nacional, regional e intermunicipal. É também um instrumento de referência para a elaboração dos demais planos municipais, bem como para o desenvolvimento das intervenções setoriais da administração do Estado no território do município, em concretização do princípio da coordenação das respetivas estratégias de ordenamento territorial[9].

De acordo com o relatório de fundamentação deste IGT, a **visão estratégica** para o concelho assenta em aspetos fundamentais como a tradição industrial e empresarial existente no concelho, o potencial agroflorestal e vinícola da região do Dão, a valorização dos recursos naturais e patrimoniais e a sua associação ao turismo de natureza e cultura, o ordenamento do espaço urbano e rústico assente numa gestão sustentável do território, na requalificação do espaço urbano e na oferta de melhores serviços coletivos, de forma a criar condições para a retenção e atração de novos residentes, um aspeto crucial para o desenvolvimento local e para uma maior vitalidade socioeconómica. Complementares à visão foram definidas seis prioridades estratégicas (PE).

CARREGAL DO SAL | Valorizar a interioridade e o potencial endógeno, num território melhor ordenado, mais qualificado e atrativo *Um território localizado num interior valorizado, que se desenvolve sustentadamente com base nos seus recursos e valores naturais, culturais e agroflorestais, na sua tradição e dinâmica empresarial, e num território melhor ordenado, que aposta na urbanidade e em serviços coletivos de qualidade para reter e atrair novos residentes.*
PE1. Promover o ordenamento do espaço rústico e valorizar os seus recursos
PE2. Apostar na consolidação do sistema urbano e na qualificação dos aglomerados
PE3. Assegurar a coesão social e a melhoria da qualidade de vida da população
PE4. Investir no desenvolvimento económico, inovação e emprego
PE5. Promover a resiliência territorial num contexto de mitigação e adaptação às alterações climáticas, privilegiando modelos eficientes de edificação, urbanização e gestão do território
PE6. Desenvolver as redes e as conexões internas e externas

Figura 7. Visão e Prioridades estratégicas
Fonte: PDM de Carregal do Sal, 2024

[8] Aviso (extrato) n.º 26132/2024/2: Aprovação da segunda revisão do Plano Diretor Municipal de Carregal do Sal

[9] Decreto-Lei nº80/2015, de 14 de maio: Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial

De acordo com os padrões de uso e ocupação do solo dominantes, pelas dinâmicas urbanas e funcionais, pela dimensão populacional e económica, pelas centralidades e sua interação funcional, pela rede de acessibilidades e transportes, e pela estratégia de ordenamento e de desenvolvimento urbano, a Vila de Carregal do Sal integra o nível I da hierarquia urbana.

Relativamente às classes e categorias de ocupação do solo e à sua regulamentação, território central da Vila de Carregal do Sal integra solo urbano nas seguintes subcategorias:

- **Espaços centrais I:** corresponde ao centro da Vila de Carregal do Sal, caracterizados por um tecido urbano consolidado de alta densidade e com um nível de infraestruturação elevado, que engloba áreas antigas e áreas de ocupação mais recente, onde se concentram as funções centrais. Nesta subcategoria o regime de edificabilidade tem de respeitar os seguintes parâmetros: 4 pisos, com altura máxima da edificação de 13,5 m, admitindo-se adicionalmente 1 piso abaixo da cota de soleira.

- **Espaços Habitacionais I:** correspondem a áreas maioritariamente consolidadas, de densidade média, do tecido urbano da Vila de Carregal do Sal. Nesta subcategoria o regime de edificabilidade tem de respeitar os seguintes parâmetros: índice de ocupação do solo de 50 %; índice de utilização do solo de 1; índice de impermeabilização do solo de 55%, exceto nos casos com obras de urbanização, em que poderá ser de 60 %; altura da edificação de 13,5 m, sem exceder 4 pisos, admitindo-se adicionalmente 1 piso abaixo da cota de soleira.

- **Espaços habitacionais II:** correspondem às áreas de outros aglomerados urbanos que não a sede de concelho, que apresentam tecido urbano maioritariamente ou parcialmente consolidado. Nesta subcategoria o regime de edificabilidade tem de respeitar os seguintes parâmetros: índice de ocupação do solo de 40 %; índice de utilização do solo de 0,6; índice de impermeabilização do solo de 45%, exceto nos casos com obras de urbanização, em que poderá ser de 60 %; altura da edificação de 7,5 m, sem exceder 2 pisos, admitindo-se adicionalmente 1 piso abaixo da cota de soleira. Nas obras de construção, ampliação e alteração, devem ser mantidos o alinhamento do plano marginal do edificado, a cércea e a volumetria da frente edificada onde se inserem, salvo em situações excecionais, devidamente fundamentadas.

- **Espaços de uso especial – Equipamentos:** correspondem aos diversos equipamentos de maiores dimensões presentes na Vila.

- **Espaços verdes:** correspondem a áreas que, para além das funções de equilíbrio ambiental, de valorização paisagística e proteção ambiental, se destinam ao acolhimento de atividades ao ar livre, de recreio e lazer, cultura e práticas agrícolas integradas em meio urbano. São interditas diversas ocupações e utilizações, tendo em conta o seu papel e interesse no equilíbrio ambiental e qualificação dos espaços edificados.

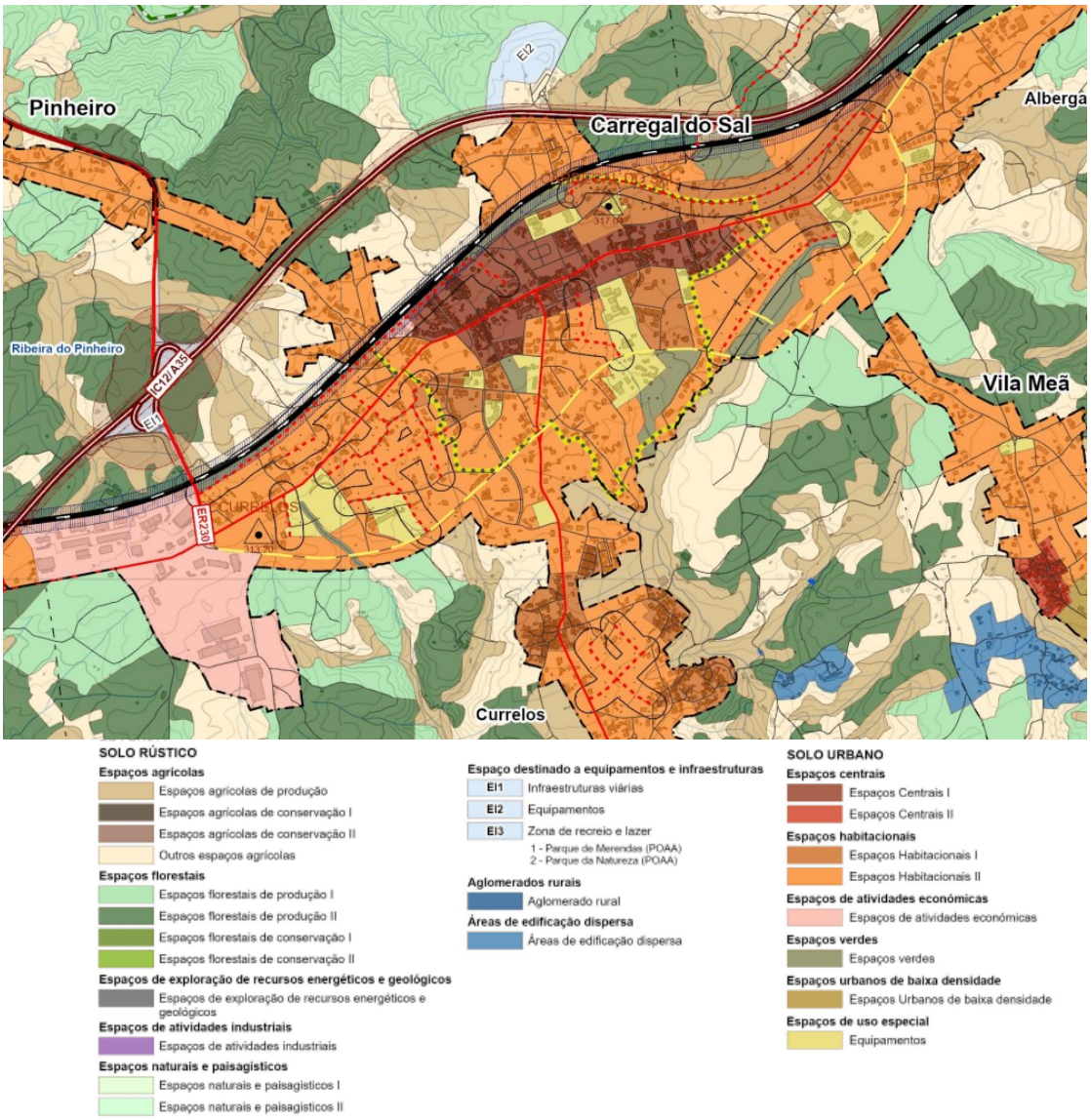

Figura 8. Excerto da Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação do Solo
Fonte: PDM de Carregal do Sal, 2024

2.2 MACROCARATERIZAÇÃO DE DINÂMICAS DEMOGRÁFICAS E TERRITORIAIS

2.2.1 PANORAMA DEMOGRÁFICO E URBANÍSTICO

O **quadro demográfico**, sucintamente apresentado na Tabela 1, evidencia um cenário concelhio de retração populacional superior a 8% (-797 indivíduos) entre 2011 e 2021, cenário que, ainda que menos expressivo (-174 indivíduos | -5,1%), foi também registado na freguesia de Carregal do Sal, onde se localiza a ARU.

A diminuição da população reflete-se no número de agregados familiares (Tabela 2), registando-se uma quebra de 0,8% no concelho. Contudo, na freguesia sede de concelho, e apesar da redução do número de agregados com três ou mais pessoas (-78 agregados | -13,2%), verificou-se, de forma geral, um crescimento de 4,6%. Este aumento deve-se ao significativo acréscimo de agregados unipessoais (35%), e de agregados compostos por duas pessoas (11%). Cruzando este indicador com a estrutura etária da população, constata-se que estes agregados unipessoais poderão corresponder maioritariamente a idosos isolados (28% da população da freguesia de Carregal do Sal tem mais de 65 anos – ver Tabela 1).

No que respeita à densidade populacional, destaca-se o valor observado na sede de concelho, superior à verificada a nível regional, sub-regional e concelhio.

Tabela 1. Indicadores demográficos – Censos 2021 e 2011

Unidade territorial	Área	População residente		Variação populacional		Densidade populacional		Proporção da população residente com 65 ou + anos	
		N.º		N.º	%	hab./km²		%	
	(km²)	2021	2011	2011-2021		2021	2011	2021	2011
Portugal	92 225,21	10 343 066	10 562 178	-219 112	-2,1	112,2	114,5	23,4	19,0
Centro	23 273,16	1 653 195	1 697 587	-44 392	-2,6	71,0	72,9	27,4	22,8
Viseu Dão Lafões	3 237,74	252 777	267 633	-14 856	-5,6	78,1	82,7	28,4	23,2
Carregal do Sal	116,89	9 038	9 835	-797	-8,1	77,3	84,1	31,7	25,6
Beijós	12,53	814	975	-161	-16,5	65,0	77,8	31,6	27,7
Cabanas de Viriato	21,47	1 457	1 533	-76	-5,0	67,9	71,4	36,6	29,9
Carregal do Sal	**35,99**	**3 225**	**3 399**	**-174**	**-5,1**	**89,6**	**94,4**	**27,7**	**23,2**
Oliveira do Conde	35,24	2 798	3 122	-324	-10,4	79,4	88,6	32,1	24,6
Parada	11,66	744	806	-62	-7,7	63,8	69,1	37,9	28,8

Fonte: INE, Recenseamento geral da população e habitação, 2021 e 2011

Tabela 2. Agregados domésticos privados por escalão de dimensão, 2021 e 2011

Unidade territorial	Agregados domésticos privados (N.º)								Variação (%)			
	Total		Com 1 pessoa		Com 2 pessoas		Com 3 ou mais pessoas		Total	Com 1 pessoa	Com 2 pessoas	Com 3 ou mais pessoas
	2021	2011	2021	2011	2021	2011	2021	2011	2011 - 2021			
Viseu Dão Lafões	100 998	100 952	23 562	20 197	35 887	33 021	41 549	47 734	0,0	16,7	8,7	-13,0
Carregal do Sal	3 740	3 772	943	777	1 400	1 327	1 397	1 668	-0,8	21,4	5,5	-16,2
Beijós	346	394	90	94	129	130	127	170	-12,2	-4,3	-0,8	-25,3
Cabanas de Viriato	590	589	154	110	225	225	211	254	0,2	40,0	0,0	-16,9
Carregal do Sal	**1 332**	**1 273**	**346**	**256**	**475**	**428**	**511**	**589**	**4,6**	**35,2**	**11,0**	**-13,2**
Oliveira do Conde	1 145	1 204	264	245	436	428	445	531	-4,9	7,8	1,9	-16,2
Parada	327	312	89	72	135	116	103	124	4,8	23,6	16,4	-16,9

Fonte: INE, Recenseamento geral da população e habitação, 2021 e 2011

Apesar do cenário intercensitário, as estimativas demográficas do INE (Tabela 3) apontam para uma inversão das dinâmicas à escala concelhia, projetando aumentos graduais da população total, resultantes de acréscimos nos grupos etários a partir dos 15 anos. Estas projeções não existem à escala da freguesia, admitindo-se, contudo, que, tendo por base a atual distribuição populacional concelhia, possam impactar positivamente a freguesia sede de concelho e, consequentemente, a ARU da Vila de Carregal do Sal.

Tabela 3. Estimativas da população residente, 2021 a 2024

Período de referência dos dados	Unidade territorial	População residente (N.º)				
		Total	0 – 14 anos	15 – 24 anos	25 – 64 anos	65 e mais anos
2024	Centro	1 717 560	195 166	164 413	877 319	480 662
	Viseu Dão Lafões	259 590	28 784	25 636	129 831	75 339
	Carregal do Sal	9 261	990	928	4 370	2 973
2023	Centro	1 695 635	195 365	163 762	862 922	473 586
	Viseu Dão Lafões	256 810	28 993	25 645	127 701	74 471
	Carregal do Sal	9 177	1 009	895	4 321	2 952
2022	Centro	1 672 267	194 553	161 538	850 726	465 450
	Viseu Dão Lafões	253 638	29 077	25 315	125 901	73 345
	Carregal do Sal	9 078	1 002	879	4 265	2 932
2021	Centro	1 667 538	195 175	162 179	850 518	459 666
	Viseu Dão Lafões	254 169	29 535	25 430	126 577	72 627
	Carregal do Sal	9 086	1 028	871	4 300	2 887
Variação (%) 2021-2024	Centro	3,0	0,0	1,4	3,2	4,6
	Viseu Dão Lafões	2,1	-2,5	0,8	2,6	3,7
	Carregal do Sal	1,9	-3,7	6,5	1,6	3,0

Fonte: INE, Estimativas anuais da população residente, 2024, 2023, 2022 e 2021

Matéria chave e de especial importância para os objetivos do trabalho em curso, a macrocaraterização do **parque edificado** concelhio permite percecionar o contexto global em presença, tendo sido para tal analisados dados sobre a época de construção e necessidades de reparação. Conforme sistematizado na Tabela 4, mais de 16% do edificado foi construído até 1945, valor que aumenta para 54% se se considerar o ano de 1980. Este contexto evidencia um tecido urbano marcadamente envelhecido que, na ausência de intervenções regulares de adequação e manutenção, tende a apresentar patologias e necessidades acrescidas de intervenção e reabilitação.

A análise à escala do lugar onde se insere a ARU (Carregal do Sal) mostra um contexto semelhante ao concelhio, com 43% do edificado construído até 1980 (302 edifícios). Ainda assim, importa salientar que 22% do parque edificado existente no lugar (equivalente a 152 edifícios) foi construído nos últimos 20 anos, proporção superior à observada à escala do concelho (15%).

Tabela 4. Edifícios por época de construção, 2021

Unidade territorial	Total	Até 1945	1946-1980	1981-2000	2001-2010	2011-2021
Portugal	3 573 416	451 771	1 342 535	1 138 816	529 510	110 784
Centro	841 514	102 283	336 494	264 301	115 728	22 708
Viseu Dão Lafões	142 027	16 297	49 412	50 005	21 893	4 420
Carregal do Sal	6 127	999	2 312	1 918	774	124
Beijós	683	97	262	219	89	16
Cabanas de Viriato	1 087	247	369	307	148	16
Carregal do Sal	**1 753**	**219**	**680**	**575**	**247**	**32**
Carregal do Sal	**701**	**50**	**252**	**247**	**137**	**15**
Casal da Torre	243	41	105	65	29	3
Casal Mendo	137	19	46	46	25	1
Papízios	194	52	63	58	14	7
Pinheiro	195	41	79	55	16	4
Póvoa de Arnosa	97	11	46	31	9	0
Sobral de Papízios	173	3	82	70	17	1
Não integrado em lugar	13	2	7	3	0	1
Oliveira do Conde	2 028	340	732	680	228	48
Parada	576	96	269	137	62	12

Fonte: INE, Recenseamento geral da população e habitação, 2021

Face ao exposto, e como referido anteriormente, foram igualmente analisados dados relativos às necessidades de reparação do edificado (Tabela 5), verificando-se que, no concelho, aproximadamente 43% edifícios apresentavam necessidades de reparação, proporção superior ao verificado nas escalas macro.

Do universo de 1 753 edifícios existentes na freguesia sede de concelho, 29% apresentavam necessidades de reparação, nomeadamente 14% (242 edifícios) com necessidades ligeiras, 9% (160 edifícios) médias e 6% (111) profundas.

Tabela 5. Edifícios por dimensão de reparação, 2021

Unidade territorial	Total	Com necessidades de reparação			Sem necessidades de reparação	Com necessidades de reparação		
		Ligeiras	Médias	Profundas		Ligeiras	Médias	Profundas
	N.º					%		
Portugal	3 573 416	780 126	335 599	163 101	2 294 590	21,8	9,4	4,6
Centro	841 514	187 473	89 847	44 966	519 228	22,3	10,7	5,3
Viseu Dão Lafões	142 027	31 844	14 953	7 556	87 674	22,4	10,5	5,3
Carregal do Sal	6 127	1 553	647	443	3 484	25,3	10,6	7,2
Beijós	683	104	47	38	494	15,2	6,9	5,6
Cabanas de Viriato	1 087	94	79	97	817	8,6	7,3	8,9
Carregal do Sal	**1 753**	**242**	**160**	**111**	**1 240**	**13,8**	**9,1**	**6,3**
Oliveira do Conde	2 028	965	248	92	723	47,6	12,2	4,5
Parada	576	148	113	105	210	25,7	19,6	18,2

Fonte: INE, Recenseamento geral da população e habitação, 2021

Por último, foram recolhidos dados referentes à forma de ocupação dos **alojamentos** (Tabela 6**Erro! A origem da referência não foi encontrada.**). Este dado permitiu aferir que, dos 6 726 alojamentos existentes no concelho em 2021, 1 172 encontravam-se vagos (655 para venda ou arrendamento e os restantes 517 por outros motivos), valor que corresponde a mais de 17% do total. À escala da freguesia, na sede de concelho, onde se localizavam 2 227 alojamentos familiares, o contexto é semelhante, com 344 vagos (15% do total) dos quais 163 disponíveis para venda ou arrendamento e os restantes 181 vagos por outros motivos.

Tabela 6. Alojamentos familiares clássicos por forma de ocupação, 2021

Unidade territorial	Total	Residência habitual	Residência secundária	Vago		
				Total	Venda ou arrendamento	Outros motivos
	N.º					
Portugal	5 970 677	4 142 581	1 104 881	723 215	348 097	375 118
Centro	1 097 922	674 187	266 374	157 361	74 626	82 735
Viseu Dão Lafões	171 831	100 823	46 012	24 996	12 246	12 750
Carregal do Sal	6 726	3 738	1 816	1 172	655	517
Beijós	690	346	189	155	86	69
Cabanas de Viriato	1 118	590	366	162	103	59
Carregal do Sal	**2 227**	**1 331**	**552**	**344**	**163**	**181**
Oliveira do Conde	2 115	1 144	544	427	230	197
Parada	576	327	165	84	73	11

Fonte: INE, Recenseamento geral da população e habitação, 2021

A expressão de alojamentos vagos, nomeadamente os que não se encontram no mercado imobiliário para venda ou arrendamento, é um problema a ter em consideração pelo potencial impacto na qualidade e nível

de segurança e salubridade do tecido urbano, podendo inclusive ter uma correlação direta com o indicador relativo às necessidades de reparação.

No que se refere aos alojamentos vagos da freguesia de Carregal do Sal, a análise comparativa entre a Tabela 6 e da Tabela 7 demonstra que cerca de 56% (192) apresentava necessidades de reparação. A distribuição do grau de intervenção necessário revela-se relativamente homogénea, embora com ligeira predominância das situações de reparação profunda:

- Necessidades ligeiras: 63 alojamentos | 18,3%
- Necessidades médias: 63 alojamentos | 18,3%
- Necessidades profundas: 66 alojamentos | 19,2%

Nos alojamentos vagos, identificados em 2021 como estando para venda ou arrendamento na freguesia de Carregal do Sal, 58% apresentavam necessidades de reparação, predominando as reparações ligeiras:

- Necessidades ligeiras: 37 alojamentos | 22,7%
- Necessidades médias: 29 alojamentos | 17,8%
- Necessidades profundas: 28 alojamentos | 17,2%

Já no que respeita aos alojamentos vagos por outros motivos, 54% apresentavam necessidades de reparação, predominando as reparações profundas:

- Necessidades ligeiras: 26 alojamentos | 14,4%
- Necessidades médias: 34 alojamentos | 18,8%
- Necessidades profundas: 38 alojamentos | 21,0%

Tabela 7. Alojamentos familiares clássicos **vagos** com necessidades de reparação por forma de ocupação, 2021

Unidade territorial	Total			Ligeiras			Médias			Profundas		
	Total	Venda ou arrendamento	Outros motivos	Total	Venda ou arrendamento	Outros motivos	Total	Venda ou arrendamento	Outros motivos	Total	Venda ou arrendamento	Outros motivos
	N.º											
Portugal	411 788	191 632	220 156	174 034	80 462	93 572	128 835	59 789	69 046	108 919	51 381	57 538
Centro	102 315	47 619	54 696	37 679	17 642	20 037	34 268	15 803	18 465	30 368	14 174	16 194
Viseu Dão Lafões	16 490	7 684	8 806	5 897	2 901	2 996	5 618	2 569	3 049	4 975	2 214	2 761
Carregal do Sal	828	455	373	291	148	143	279	140	139	258	167	91
Beijós	98	56	42	43	19	24	27	16	11	28	21	7
Cabanas de Viriato	88	45	43	15	6	9	29	12	17	44	27	17
Carregal do Sal	**192**	**94**	**98**	**63**	**37**	**26**	**63**	**29**	**34**	**66**	**28**	**38**
Oliveira do Conde	372	193	179	160	78	82	137	67	70	75	48	27
Parada	78	67	11	10	8	2	23	16	7	45	43	2

2.2.2 OCUPAÇÃO E ORGANIZAÇÃO FUNCIONAL

Enquadramento histórico[10]

De acordo com alguns historiadores, os romanos foram o povo que mais marcas deixou no território. Esta influência decorre da outrora situação privilegiada de Carregal, quer em termos de vias de comunicação e de ligação internacional, quer, mais tarde, do monopólio do comércio do sal numa vasta região.

A origem de Carregal do Sal como concelho remonta a 6 de novembro de 1836, data em que se deu a Reforma Administrativa de Passos Manuel. Estende-se por um amplo maciço antigo do Planalto Beirão (plataforma do Mondego), num território sem grandes elevações, onde predominam as vertentes suaves associadas aos recursos fluviais da região. A sua toponímia provém de uma planta ciperácea denominada de "Cárrega", anteriormente muito comum no território, à qual, mais tarde, foi acrescentada a expressão "sal" justificada pela grande presença do mineral na região. Em 1985, integrou-se no concelho a freguesia de Parada do então extinto concelho de São João de Areias, passando desde essa data a apresentar as atuais dimensões. Já as freguesias de Papízios (atualmente integrada na freguesia sede de concelho) e Sobral pertenciam a Viseu, que à data de 1836 já haviam integrado o concelho de Carregal do Sal. Também em 1836, Carregal do Sal pertencia ao distrito Administrativo de Coimbra e era Julgado da Comarca de Arganil. Currelos (que integra agora a freguesia de Carregal do Sal) e Oliveira do Conde foram extintos como concelhos em 1836.

No que se refere à Vila, os primeiros aglomerados habitacionais correspondem, ainda hoje, a alguns dos seus bairros mais típicos e tradicionais, designadamente a Rua da Fonte, a Rodela e as Salinas, onde outrora se armazenava o sal. O Sal, cujo comércio era transportado em barcos da Figueira da Foz até à Foz - Dão (porto fluvial e povoação hoje desaparecida com a Barragem da Aguieira) e daqui seguia em carros de bois até ao Carregal, onde ficava em grandes depósitos, no lugar que por isso se chamou de Salinas. Daqui saiu o sal, para abastecer uma vasta zona, entre o Douro e a Serra da Estrela e até terras de Castela. No século XX surgiram algumas unidades fabris, sobressaindo, além de outras, a indústria de móveis que, a par das tradicionais serrações de madeira, aproveitaram a riqueza florestal do concelho. Assim, observou-se de forma lenta, a industrialização do concelho, com privilégio para a sua sede, onde, a par da sua localização, se concentrava a maior parte do comércio e serviços administrativos.

A agricultura mantém-se como a atividade predominante no concelho. Contudo, ao longo do tempo, as exigências e dinâmicas do quotidiano têm vindo a relegar esta atividade para um plano secundário, permanecendo, ainda assim, como importante meio de subsistência, sobretudo para a população mais envelhecida. No contexto agrícola, destacam-se dois produtos que continuam a assumir particular relevância: o azeite e o Vinho do Dão, de relevo no Núcleo da Zona Demarcada onde se situa.

[10] Fontes utilizadas neste ponto: página *online* da Câmara Municipal de Carregal do Sal, página *online* Central de Compras Viseu Dão Lafões e publicação Hermínio da Cunha Marques "Carregal do Sal no Coração da Beira" (5.ª edição)

Dinâmica da ocupação territorial

Tendo por base a época de construção dos edifícios recenseados[11], é possível cartografar a evolução da ocupação urbana, permitindo identificar áreas com dinâmicas de crescimento e expansão mais expressivas. Na Figura 9 é ilustrada a evolução da edificação na linha temporal dos registos conhecidos. Verificam-se, assim, aglomerações mais expressivas no eixo Carregal do Sal – Vila Meã – Oliveira do Conde, bem como nas povoações de Oliveirinha, Cabanas de Viriato e Beijós, evidenciando uma concentração mais significativa do número de edifícios recenseados nestes núcleos urbanos.

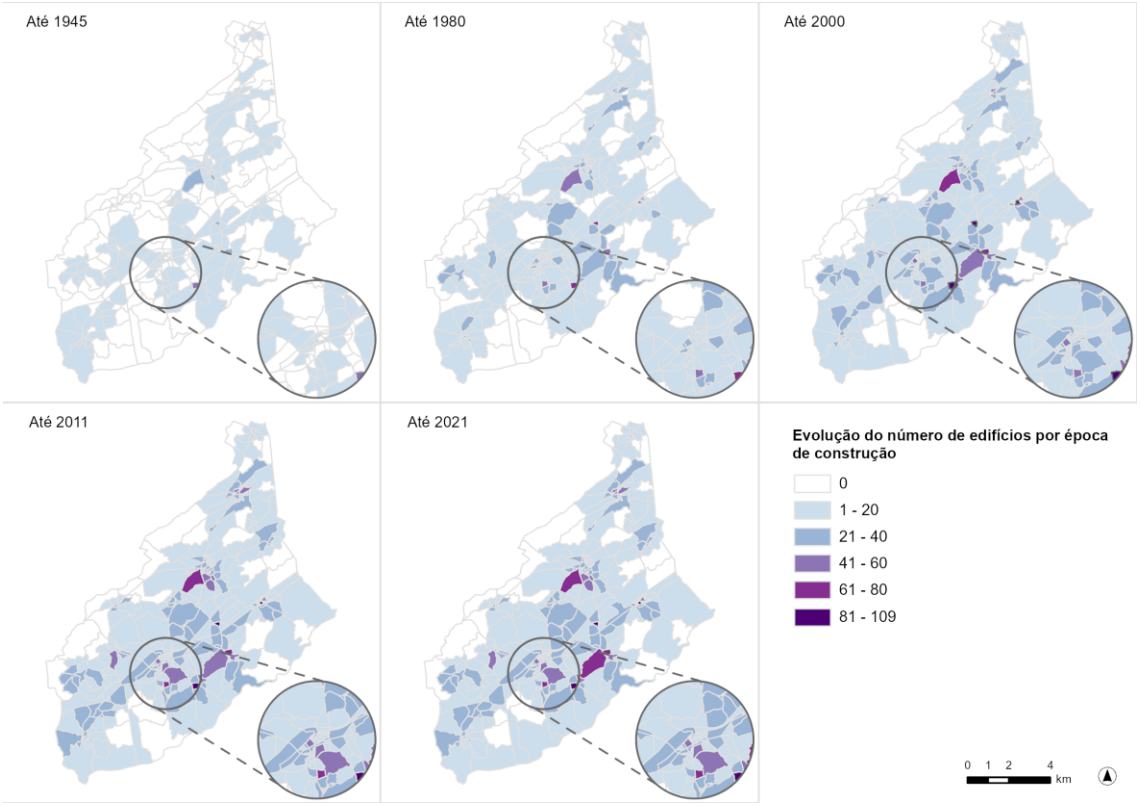

Figura 9. Evolução do número de edifícios por época de construção
Fonte: INE, tratamento SPI

A análise à Carta de Uso e Ocupação do Solo (COS) de 2018 e 2023 (Figura 10), da Direção-Geral do Território (DGT) mostra o carácter predominantemente rural do concelho, com amplas áreas de floresta e agricultura. Os territórios artificializados localizam-se essencialmente na sede de concelho, em Cabanas de Viriato e nos eixos de ligação. Para além de um ligeiro aumento da área dos espaços a descoberto e com pouca vegetação e dos matos, não se verificam transformações marcantes entre 2018 e 2023.

[11] Base Geográfica de Referenciação de Informação (BGRI) dos Censos 2021.

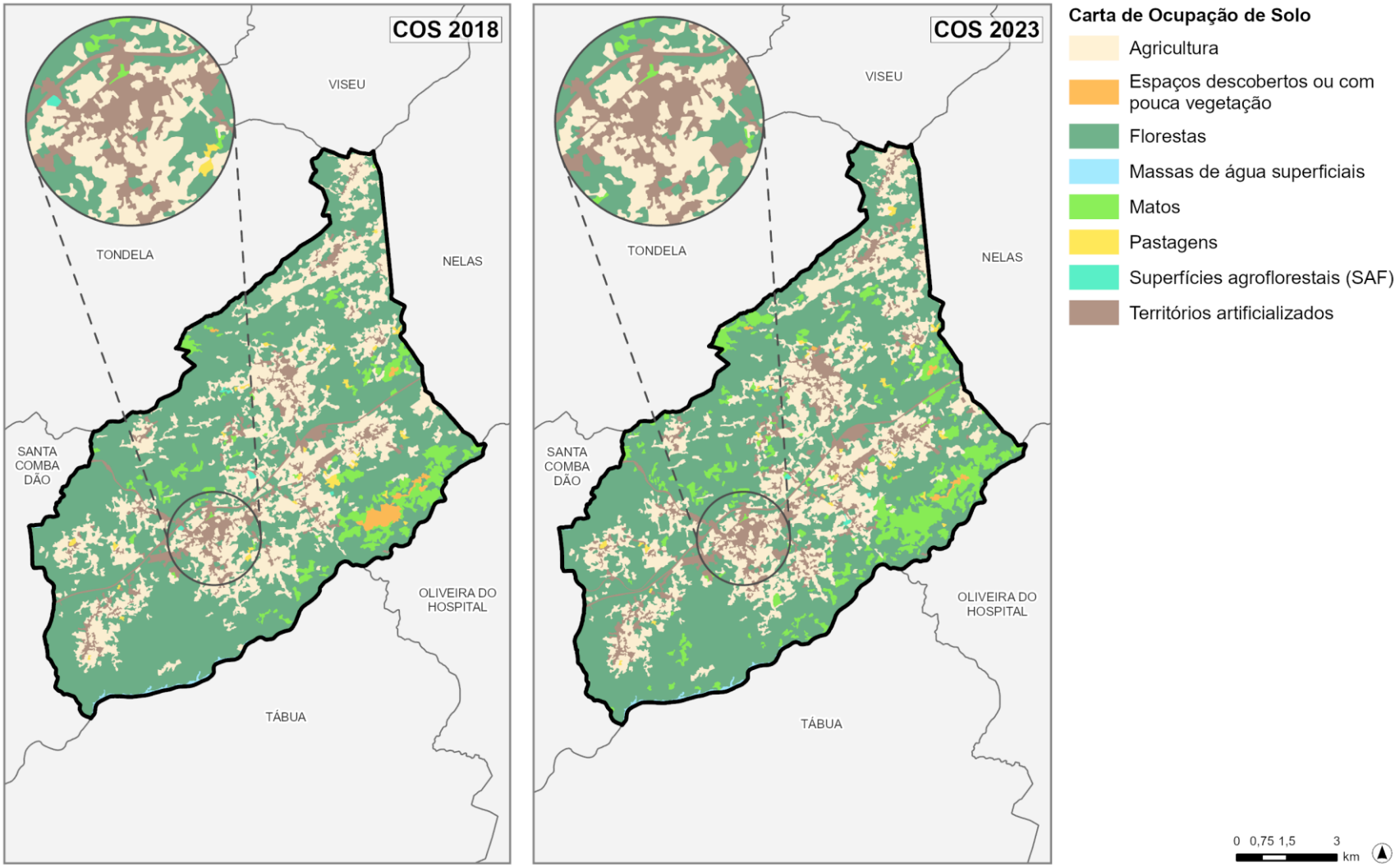

Figura 10. Carta de Uso e Ocupação do Solo, 2018 e 2023
Fonte: DGT, tratamento SPI

Elementos de estruturação do território

A Vila de Carregal do Sal, sede de concelho e onde se localiza a maioria dos equipamentos e serviços públicos, é o principal centro polarizador do sistema urbano concelhio. Caracterizada por um crescimento linear ao longo da antiga EN 234, é aqui que se encontra a zona mais antiga do aglomerado, nomeadamente entre a rua de acesso à estação da CP (a poente) e a rua António augusto Magalhães (a nascente).

A expansão do tecido urbano da sede de concelho foi sendo registado ao longo dos anos, em grande medida acompanhada pela diversificação e aumento da rede de equipamentos públicos (

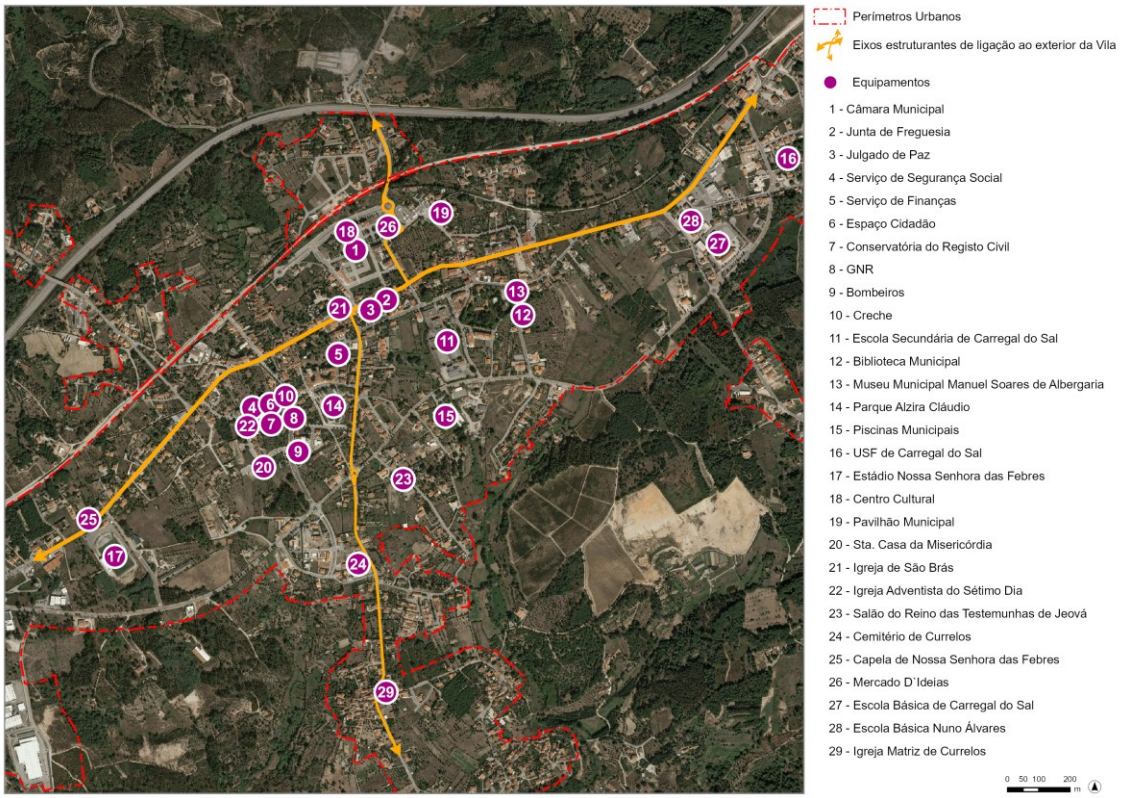

Figura 11. Elementos de estruturação do território – representação esquemática

Tabela 8) que se configura, a par dos arruamentos principais (avenida Nossa Senhora das Febres - rua Afonso Costa - rua São João de Deus - rua Miguel Bombarda - avenida Dr. José Augusto Capelo - rua Afonso Marques (no sentido oeste-este); rua Conde Ferreira - estrada de Currelos (no sentido norte-sul); e rua António Augusto Magalhães - rua da Feira - estrada de Travanca (no sentido sul-norte)), como elementos de compreensão e estruturação do território (Figura 11).

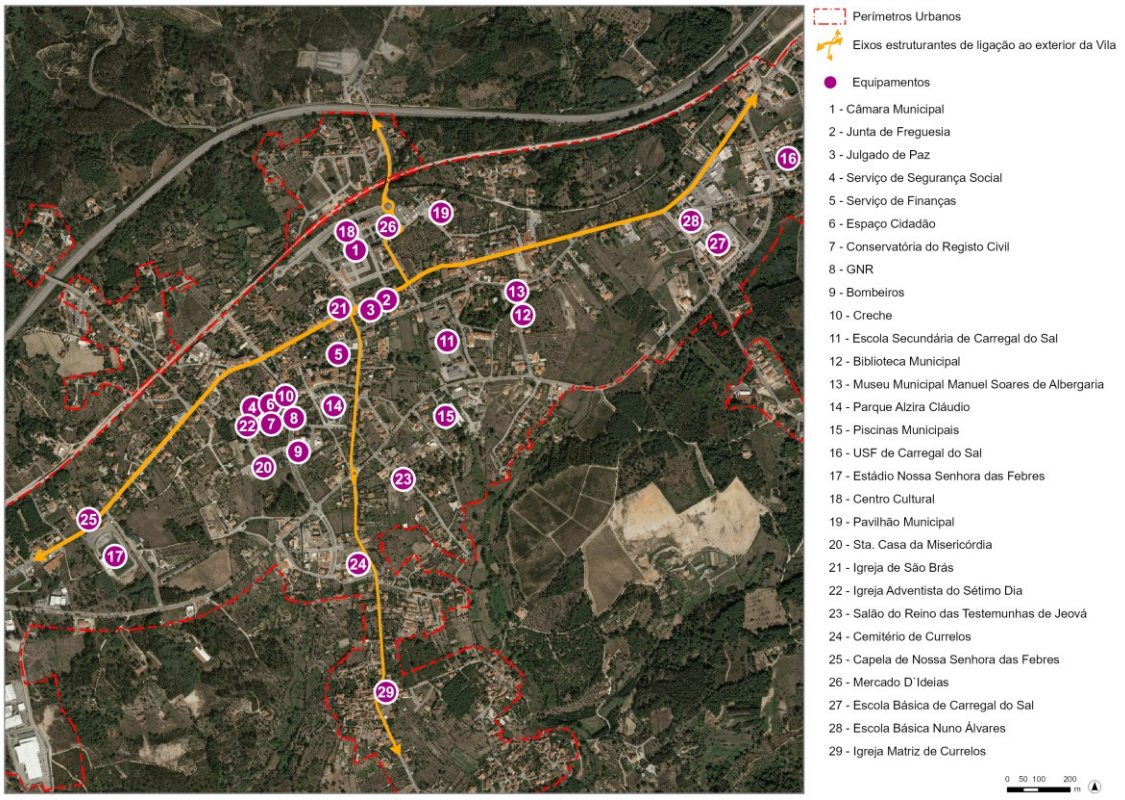

Figura 11. Elementos de estruturação do território – representação esquemática

Tabela 8. Síntese de equipamentos na Vila de Carregal do Sal

Função	Designação	Localização
Administração	Câmara Municipal	Praça da República
	Junta de Freguesia	Rua S. João de Deus
	Serviço de Segurança Social	Rua Francisco Sá Carneiro
	Serviço de Finanças	Rua António Silvestre Ferreira Nobre
	Espaço Cidadão	Rua Francisco Sá Carneiro
	Conservatória do Registo Civil	Rua Francisco Sá Carneiro
	Julgado de Paz	Rua S. João de Deus
Saúde	Unidade de Saúde Familiar de Carregal do Sal	Avenida Dra. Maria Rita
Proteção Civil	Associação Humanitária dos Bombeiros Voluntários de Carregal do Sal	Avenida dos Bombeiros Voluntários
	Posto Territorial de Carregal do Sal da GNR	Rua Francisco Sá Carneiro
Ensino	Escola Secundária de Carregal do Sal	Rua Dr. Amadeu Matos Viegas
	Escola Básica Nuno Álvares	Rua Nuno Álvares
	Escola Básica de Carregal do Sal	Rua Dr. Manuel João Farias Veloso
Cultura, Desporto e Lazer	Biblioteca Municipal	Rua Escultor Aureliano
	Centro Cultural	Praça do Município
	Museu Municipal Manuel Soares de Albergaria	Rua Alexandre Braga
	Parque Alzira Cláudio	Rua Eduardo Silvestre do Amaral
	Estádio Nossa Senhora das Febres	Rua do Estádio

Função	Designação	Localização
	Piscinas Municipais	Arruamento Urbano a Sul da Vila
	Pavilhão Municipal	Largo Feira
Empreendedorismo	Mercado D`Ideias	Rua da Feira
Solidariedade e Segurança Social	Creche	Rua da Creche
	Santa Casa da Misericórdia	Rua da Misericórdia
Culto Religioso	Igreja de São Brás	Praça República
	Igreja Adventista do Sétimo Dia	Rua Francisco Sá Carneiro
	Salão do Reino das Testemunhas de Jeová	Rua Trofa
	Capela de Nossa Senhora das Febres	Avenida Nossa Senhora das Febres
	Cemitério de Currelos	Estrada de Currelos
	Igreja matriz de Currelos	Rua Igreja

Fonte: PDM de Carregal do Sal

A leitura territorial realizada permitiu verificar que, do ponto de vista morfológico, a Vila apresenta um génese urbana fortemente ancorada (i) na antiga EN234 (com toponímia diversa), em que a ocupação urbana surge com um caráter linear e (ii) em elementos polarizadores que gravitam essencialmente em seu redor. Destaca-se, como anteriormente referido, uma área mais antiga e densa entre a zona da estação e a antiga câmara municipal, com casario antigo e espaços públicos mais exíguos. Aqui predomina o granito, quer nos arruamentos e demais espaços públicos como no casario, em que são visíveis exemplos da tópica arquitetura vernacular da Beira.

É, pois, possível identificar um território génese e com maiores fragilidades estruturais em matéria de reabilitação urbana e do edificado. Contudo, este território não pode ser isolado, tem interdependências e complementaridades claras com áreas adjacentes para onde o assentamento urbano foi crescendo, em alguns casos com um tecido urbano mais estruturado nos já referidos eixos principais de mobilidade e em outros casos com um tecido urbano mais disperso onde se encontram também novos equipamentos com maiores necessidades de espaço.

Esta leitura permite a identificação das unidades funcionais apresentadas na Figura 12 e que de seguida se detalham.

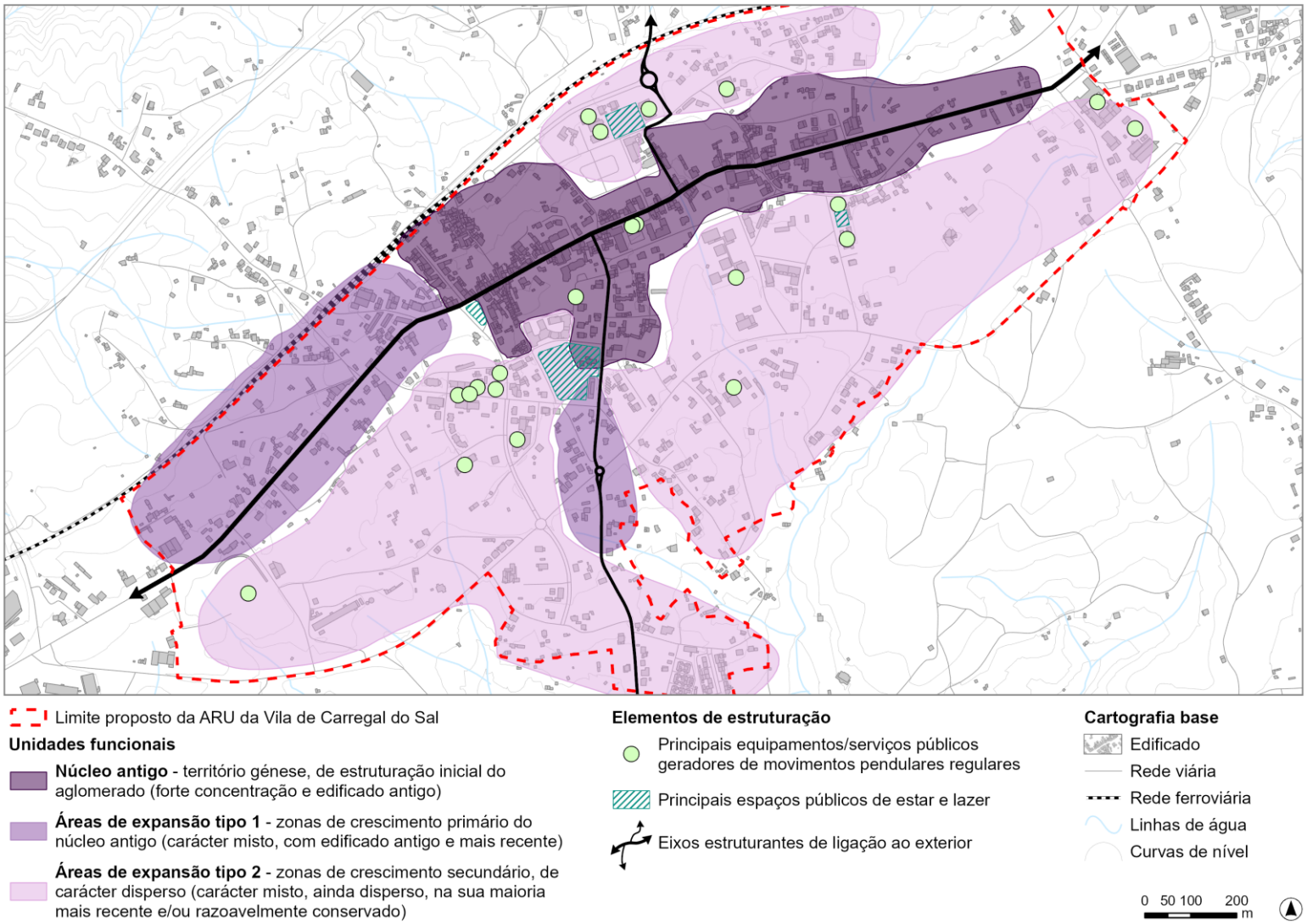

Figura 12. Unidades funcionais e principais elementos de estruturação da Vila de Carregal do Sal

Unidade funcional 1. Núcleo antigo – território génese, de estruturação inicial do aglomerado (forte concentração e edificado antigo)

Esta unidade funcional corresponde ao assentamento mais antigo da Vila, consolidado progressivamente na área compreendida entre a antiga EN234 (principal eixo estruturante da ARU) e a linha férrea a norte. Aqui está concentrado o casario antigo, com exemplares de arquitetura mais erudita e de arquitetura vernacular de pequena dimensão que marcam a identidade local. Destaca-se, por exemplo, o núcleo da rua da Fonte, marcado por uma malha urbana mais compacta e irregular, com edificado tradicional de tipologia unifamiliar. De forma semelhante, a rua da Rodela, estabelecendo a ligação entre o eixo viário estruturante da ARU e a rua das Salinas, historicamente associada ao armazenamento de sal. Ainda que este último corresponda igualmente a um dos núcleos primitivos de desenvolvimento da Vila, a configuração da malha urbana apresenta-se, atualmente, menos densa e mais fragmentada.

De um modo geral, o tecido edificado é compacto, frequentemente sem a presença de logradouros frontais, sendo as fachadas que definem o perfil dos arruamentos. Predominam os dois pisos, maioritariamente de uso habitacional unifamiliar, embora se verifiquem pontualmente edifícios multifamiliares de volumetria contida, principalmente ao longo da antiga EN234, alguns com comércio/serviços no piso térreo. O estado de conservação do edificado é bastante heterogéneo, sendo significativo o número de imóveis que evidenciam patologias construtivas e, em alguns casos, problemas estruturais graves, o que reforça a necessidade de intervenções de reabilitação. No que respeita ao espaço público, predominam perfis de menor dimensão, resultando frequentemente na ausência de segregação entre circulação pedonal e viária e na adoção de sentidos únicos de trânsito. O material dominante é o granito, elemento tradicional que contribui para a identidade do lugar.

Por fim, esta unidade funcional concentra um conjunto de funções de suporte à vida quotidiana da comunidade, nomeadamente pequeno comércio e serviços de proximidade. Embora de reduzida dimensão e baixa exigência espacial, estas atividades desempenham um papel importante na dinamização local, gerando fluxos pendulares diários e contribuindo para a vitalidade urbana.

Unidade funcional 2. Áreas de expansão tipo 1 – zonas de crescimento primário do núcleo antigo (carácter misto, com edificado antigo e mais recente)

As duas áreas de expansão tipo 1 são contíguas à zona mais antiga do aglomerado e estendem-se ao longo do restante traçado da antiga EN 234, bem como da rua Conde de Ferreiros e Estrada de Currelos.

De génese não tão compacta, a ocupação resulta da natural necessidade de crescimento do aglomerado primitivo que, condicionado a norte pela presença da linha férrea, se expandiu para oeste e sul do núcleo antigo. Esta expansão ocorreu de forma gradual, acompanhando a introdução de novos modelos de construção habitacional (moradia unifamiliar em lote de maior dimensão, frequentemente dotados de logradouro frontal e tardoz).

Neste contexto, as fachadas deixam de definir o perfil dos arruamentos, assumindo aqui um caráter mais amplo e estruturado, asfaltado e, em muitos casos, permite a segmentação de fluxos viários e pedonais e de estacionamento.

O edificado desta unidade funcional apresenta alguma heterogeneidade temporal, integrando construções de diferentes épocas. É constituído fundamentalmente por habitação unifamiliar de um ou dois pisos, que, de um modo geral, se encontra em razoável estado de conservação, subsistindo, porém, alguns imóveis de génese mais antiga com patologias construtivas e fragilidades estruturais evidentes, que justificam intervenções mais urgentes.

Unidade funcional 3. Áreas de expansão tipo 2 – zonas de crescimento secundário, de carácter disperso (carácter misto, ainda disperso, na sua maioria mais recente e/ou razoavelmente conservado)

A unidade funcional 3 está associada a áreas de expansão mais recentes e de caráter mais disperso. Esta área acolhe equipamentos públicos que, pelas suas características funcionais, exigem mais espaço. Forte polarização de equipamentos de grande dimensão, como o Estádio Nossa Senhora das Febres, a Associação Humanitária dos Bombeiros Voluntários de Carregal do Sal, as Piscinas Municipais, o Pavilhão Municipal, as três escolas que servem a ARU, a Câmara Municipal, o Centro Cultural, o Mercado D'Ideias, a Biblioteca Municipal e o Posto Territorial de Carregal do Sal da Guarda Nacional Republicana. Complementarmente, e com menores exigências de espaço, regista-se a presença de serviços como o Espaço Cidadão, a Conservatória e o Serviço de Segurança Social.

Nesta unidade funcional, a malha urbana assume-se mais ortogonal e os arruamentos, quer os pavimentados com revestimento betuminoso, quer em cubo de granito, têm perfis mais generosos, permitindo, na generalidade, a segregação de espaços de circulação viária e pedonal e a presença de áreas de estacionamento formal.

O edificado é diverso do ponto de vista morfológico, coexistindo edificado em banda e isolado, destinados exclusivamente a uso habitacional (unifamiliar e multifamiliar) ou integrando outras funções. As volumetrias situam-se maioritariamente entre dois e três pisos. De um modo geral, o estado de conservação é razoável, identificando-se, contudo, algumas situações pontuais de fragilidade estrutural, associadas a imóveis aparentemente devolutos, que poderão justificar intervenções de reabilitação mais urgentes.

Nota final | O levantamento para apuramento do estado de conservação incidirá sobre a unidade funcional 1, podendo alargar-se à 2 se se verificar pertinente. Releva-se que o apuramento do estado de conservação a desenvolver é meramente indicativo, sustentado na observação dos elementos visíveis do exterior (por exemplo, as fachadas, coberturas e caixilharias). Este levantamento não substitui as competências da Câmara Municipal, de acordo com o Decreto-Lei n.º 266-B/2012, que estabelece o regime de determinação do nível de conservação, para os efeitos previstos em matéria de reabilitação urbana e de conservação do edificado. Nos casos em que existam vistorias previamente realizadas pela Câmara Municipal, essa é a informação a considerar.

03

ARU DA VILA DE CARREGAL DO SAL

3 ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA VILA DE CARREGAL DO SAL

3.1 PROPOSTA DE LIMITE DA ARU

Conforme exposto no capítulo anterior, as interdependências existentes entre as unidades funcionais identificadas no território da Vila de Carregal do Sal justificam uma abordagem integrada de reabilitação urbana, determinando a proposta de delimitação de uma ARU extensa que inclua este território multifuncional e que, com esta abordagem territorial, seja capaz de responder aos desafios de estruturação, coesão e sustentabilidade, através de uma estratégia adequada e de um conjunto articulado de intervenções.

A ARU proposta encontra-se delimitada, a norte, pela linha de caminho-de-ferro (Linha da Beira-Alta) e pela rua da Tapada Velha; a sul, pelo Arruamento Urbano a Sul da Vila e pelos espaços envolventes às ruas do Amieiro, Bairro do Gorgolão e da Trofa e da Estrada de Currelos, a nascente pela Escola Básica Nuno Álvares e Escola Básica de Carregal do Sal e a poente pelo Estádio Nossa Senhora das Febres.

A delimitação da ARU teve por base as características físicas e socio funcionais do território, abrangendo a área central da Vila de Carregal do Sal, na qual se destaca o núcleo mais antigo e génese do aglomerado, e o tecido urbano consolidado onde se localizam os principais serviços e equipamentos estruturantes, que servem não só a Vila, mas o concelho, designadamente a Câmara Municipal, estabelecimentos de ensino, piscinas municipais, pavilhão multiusos, equipamentos de proteção civil e sociais e culturais, entre outros.

A **ARU corresponde a um território de cerca de 189 hectares** (ver figuras seguintes), com elevada heterogeneidade de espaços que carecem de uma *"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*[12]*".*

[12] Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

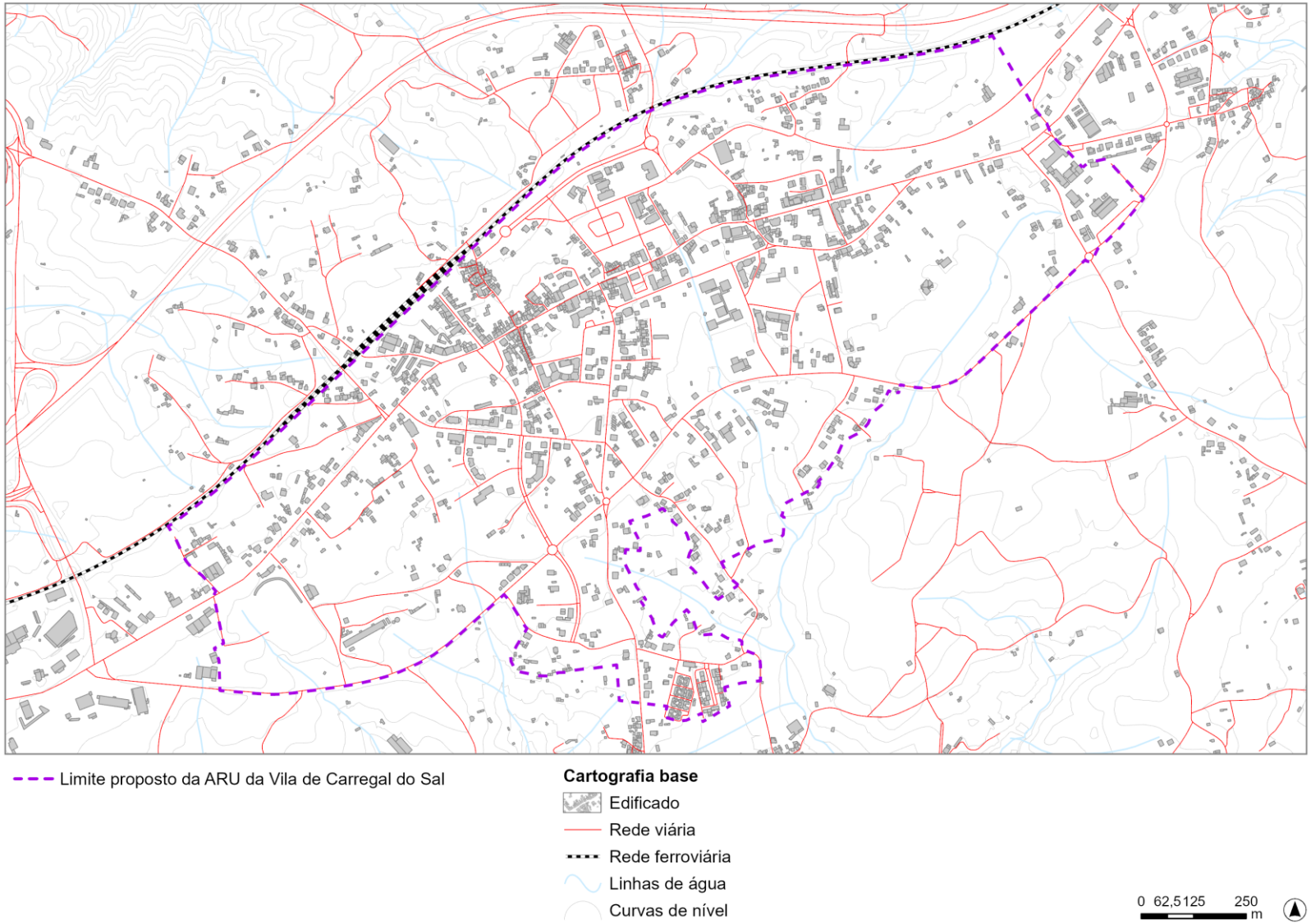

Figura 13. Proposta de limite da ARU da Vila de Carregal do Sal sobre cartografia base

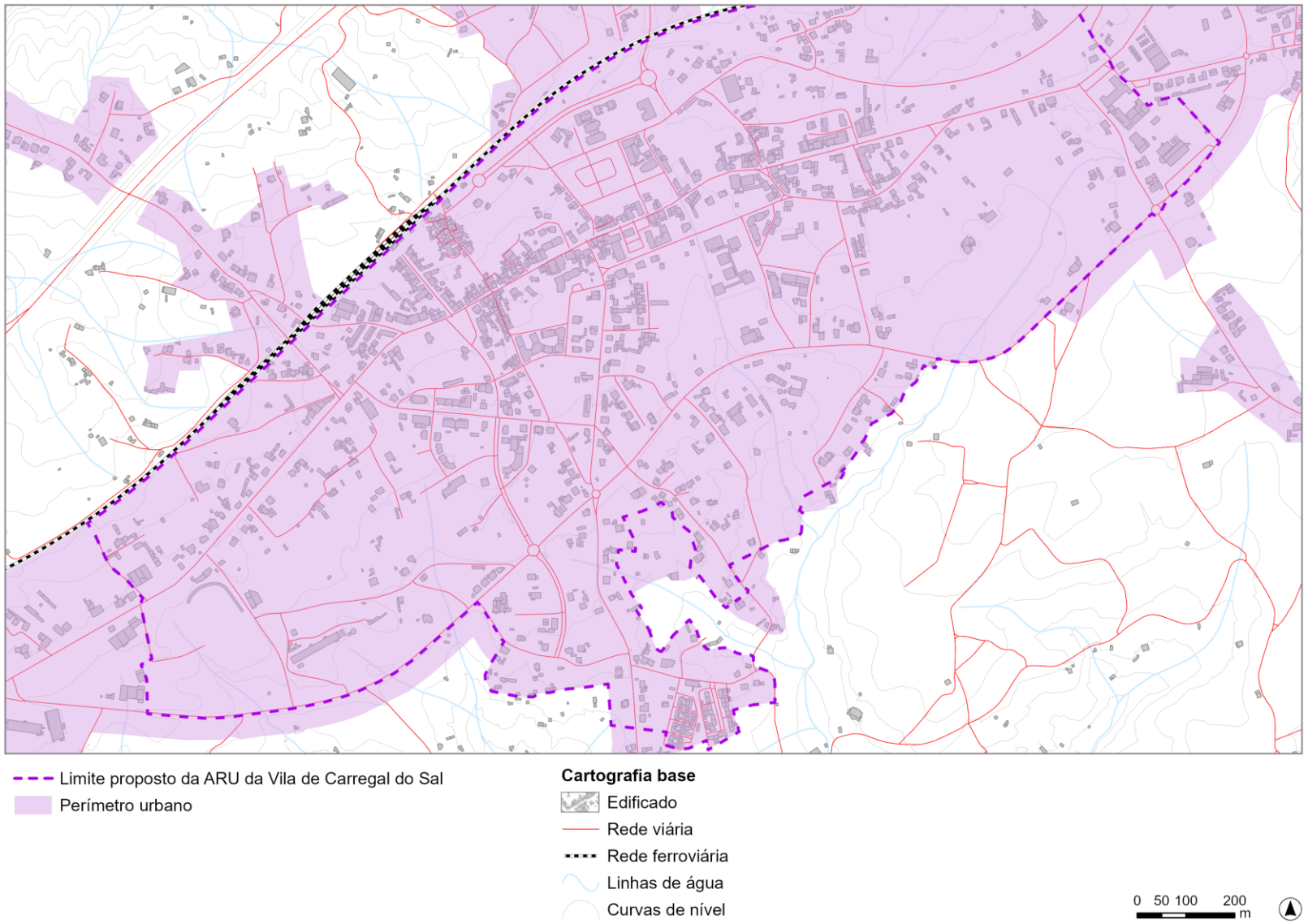

Figura 14. Proposta de limite da ARU da Vila de Carregal do Sal sobre cartografia base e Perímetro Urbano do PDM em vigor

Figura 15. Proposta de limite da ARU da Vila de Carregal do Sal sobre ortofotomapa

3.2 CRITÉRIOS SUBJACENTES À DELIMITAÇÃO A ARU

O território integrado na proposta de delimitação da ARU da Vila de Carregal do Sal abrange o edificado mais antigo e que apresenta patologias estruturais mais evidentes, assim como o território complementar, com épocas de construção diversas, mas que apresenta igualmente deficiências em matéria de reabilitação urbana e qualificação dos espaços de vivência da comunidade local.

Verificam-se casos de edificado com patologias profundas que podem ser sanadas com uma intervenção profunda, contudo, também são registados casos em que, devido ao elevado estado de degradação, poderá não existir essa possibilidade. Este edificado, embora se concentre de forma mais expressiva na área funcional denominada 'Núcleo antigo', encontra-se em toda a ARU. Este padrão resulta, por um lado, do modelo parcialmente disperso de ocupação e, por outro, das dinâmicas demográficas e socioeconómicas, como o esvaziamento do 'Núcleo antigo', o envelhecimento e a perda populacional, a diminuição de atividades comerciais e o abandono progressivo de edifícios.

Limitada a norte pela linha férrea, assistiu-se a uma expansão natural do tecido urbano a sul da faixa linear estruturante deste território, dando origem a arruamentos perpendiculares ao eixo principal, onde foram sendo construídas habitações, equipamentos e serviços de proximidade. Esta forma de crescimento evidencia um aglomerado urbano com lógicas funcionais de proximidade sobre as quais é necessário atuar, nomeadamente na dimensão de qualificação dos espaços públicos, garantindo a segurança das deslocações internas e da reabilitação e qualificação do edificado existente, promovendo simultaneamente a coesão urbana e a melhoria da qualidade de vida da população.

Com base no exposto, torna-se necessário incentivar processos de reabilitação do edificado associados a uma abordagem integrada de reabilitação urbana que objetive também a qualificação e valorização das ligações e complementaridades entre as diferentes unidades funcionais. Importa assim integrar nos limites da ARU não apenas os tecidos urbanos mais antigos e fragilizados e, por conseguinte, com necessidade de intervenções estruturais (caracteristicamente contíguos a outros mais recentes e em razoável/bom estado de conservação), mas também os tecidos urbanos constituintes das várias unidades funcionais que, com diferentes épocas de construção e consolidação, revelam também fragilidades em termos de conservação e potencialidades enquanto espaços potenciadores de um aglomerado urbano mais coeso e qualificado.

Reitera-se que a proposta de limite se encontra em consonância com o exposto no RJRU (Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto), nomeadamente com a alínea b) do artigo 2.º, que define a ARU como "*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, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana*".

A proposta de delimitação da ARU da Vila de Carregal do Sal teve como base o perímetro urbano em vigor (Plano Diretor Municipal) e as caraterísticas urbanas deste território, apresentadas ao longo do presente documento, tendo em consideração os seguintes **critérios**:

- Integração do tecido e malha urbana mais frágil (nomeadamente o 'Núcleo antigo'), que carecem de uma intervenção integrada de reabilitação urbana concretizada por via de investimentos de natureza pública em reabilitação de equipamentos e requalificação dos espaços públicos e de investimentos privados ligados à reabilitação do edificado.

- Coerência com os instrumentos de gestão do território em vigor, nomeadamente o PDM e o perímetro urbano – espaços centrais, habitacionais, de atividades económicas, de uso especial e verdes.

- Coerência com a evolução e crescimento do aglomerado urbano e com as complementaridades urbanísticas e funcionais daí decorrentes, nomeadamente no que diz respeito às funções não residenciais, como o pequeno comércio, os equipamentos e serviços públicos de proximidade.

- Garantia de uma abordagem integrada dos elementos estruturantes do território, essenciais para a coesão territorial e valorização da paisagem urbana, nomeadamente os que do ponto de vista das vivências coletivas e usufruto dos espaços possuem maior importância.

- Delimitação de uma área contínua, com lógicas urbanas interdependentes, permitindo alavancar uma estratégia de reabilitação e regeneração integrada e que torne a ARU num território qualificado, atrativo e com qualidade de vida, permitindo a concretização de uma estratégia de reabilitação urbana bem-sucedida e com impacto direto na reabilitação do edificado.

3.3 DINÂMICAS DEMOGRÁFICAS E TERRITORIAIS DA ARU

A caraterização apresentada tem por base o último registo censitário disponível, de 2021, que permite através das subsecções estatísticas analisar indicadores urbanísticos e demográficos numa escala mais reduzida e precisa da realidade local do território de estudo. Considerando não ser possível fazer coincidir totalmente a área de intervenção com os limites das subsecções da BGRI[13] que sustenta o mapeamento dos censos de 2021, os dados apresentados dizem respeito a uma aproximação, por ligeiro excesso, à área de intervenção da ARU abrangendo um total de 30 subsecções (Figura 16).

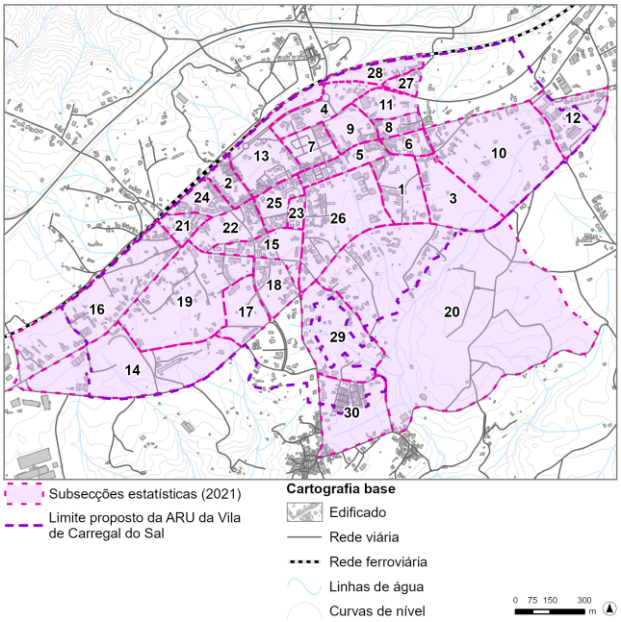

Figura 16. ARU da Vila de Carregal do Sal e subsecções estatísticas (INE, BGRI, 2021)

Tendo por base os limites apresentados e que integram inevitavelmente uma área superior ao limite proposto e consequentemente quantitativos ligeiramente superiores aos reais, no conjunto de subsecções estatísticas que intersetam a ARU, em 2021, **residiam cerca de 1 792 indivíduos**, correspondendo a uma densidade habitacional de 9,5 habitantes/hectare. Relativamente ao tecido urbano da ARU, este era constituído por **675 edifícios clássicos**[14] que integravam 1 166 alojamentos familiares, dos quais 435 se encontravam vagos ou eram de residência secundária (37,3%) (Tabela 9).

Tabela 9. Indicadores gerais para a ARU da Vila de Carregal do Sal, 2021

Superfície	População residente	Densidade populacional	Edifícios clássicos	Alojamentos familiares	Alojamentos familiares vagos ou residência secundária	
ha	N.º	(hab/ha)	N.º	N.º	N.º	%
188,6	1 792	9,5	675	1 166	435	37,3

Fonte: INE, Censos 2021

[13] Base Geográfica de Referenciação de Informação: www.ine.pt/ngt_server/attachfileu.jsp?look_parentBoui=107197&att_display=n&att_download=y

[14] Nota: Nos Censos 2021, foram recenseados os edifícios que integravam pelo menos um alojamento, não sendo recenseados os edifícios totalmente utilizados para fins diferentes de habitação. Ao nível dos alojamentos, foram recenseados todos os destinados a fins habitacionais. Os alojamentos coletivos foram considerados desde que no momento censitário fossem residência de pelo menos uma pessoa. INE

Os indicadores disponibilizados à escala das subsecções, sistematizados na Tabela 10 e Tabela 11, permitem elencar as seguintes **características do parque edificado**:

- Existência de **675 edifícios clássicos com funções habitacionais**, 532 dos quais com um ou dois pisos, um cenário que efetivamente se verifica no terreno, observando-se uma preponderância de volumetrias "contidas", especialmente no 'Núcleo antigo'.
- Relativamente à época de construção, **quase metade (48%) do parque edificado foi construído até 1980**, tendo sido as décadas mais recentes marcadas pela retração da construção.
- Dos edifícios recenseados **173 apresentavam necessidades de reparação, número equivalente a cerca de 26% do total, um contexto que se confirmou no trabalho de campo realizado**.
- **Existência de 1 166 alojamentos familiares**, demonstrando que, embora predomine a habitação unifamiliar, existe também um número significativo de edifícios residenciais multifamiliares, sobretudo nas zonas de expansão mais recente – média de 1,7 alojamentos por edifício.
- **Forte expressão de alojamentos vagos ou ocupados sazonalmente** – cerca de 37%.
- **Mercado de arrendamento representa ¼ dos alojamentos familiares de residência habitual**, tendo sido recenseados 184 alojamentos (25%) afetos a este regime.
- Relativamente à acessibilidade universal, **239 alojamentos (33%) eram acessíveis a cadeiras de rodas**, um contexto que pode comprometer a qualidade de vida dos residentes, nomeadamente os mais idosos que representam uma expressiva percentagem da população.

Tabela 10. Caracterização dos edifícios clássicos da ARU de Carregal do Sal, em 2021

	Total de edifícios clássicos	Volumetria dos edifícios		Época de construção dos edifícios					Edifícios com necessidade de reparação
		1 ou 2 pisos	3 ou + pisos	Até 1945	1946 - 1980	1981 - 2000	2001 - 2010	2011 - 2021	
v.a.	675	532	143	55	268	231	113	8	173
v.r.	100,0%	78,8%	21,2%	8,1%	39,7%	34,2%	16,7%	1,2%	25,6%

v.a.: valor absoluto; v.r.: valor relativo

Fonte: INE, Censos 2021

Tabela 11. Caracterização dos alojamentos familiares clássicos da ARU de Carregal do Sal, em 2021

	Total	Vagos ou de residência secundária	De residência habitual				
			Total	Acessíveis a cadeira de rodas	Com estacionamento	Propriedade dos ocupantes	Arrendados
v.a.	1 166	435	731	239	513	492	184
v.r.	100,0%	37,3%	62,7%	32,7%	70,2%	67,3%	25,2%

v.a.: valor absoluto; v.r.: valor relativo

Fonte: INE, Censos 2021

Em matéria de **demografia** (Tabela 12 e Tabela 13), os dados do recenseamento geral da população de 2021, desagregados por subseções, permitem uma avaliação aproximada do cenário existente na ARU proposta, destacando-se o seguinte:

- Residiam na ARU **1 792 indivíduos**, distribuídos por **731 agregados domésticos**[15] e **529 núcleos familiares**[16].
- Na estrutura etária da população, **sobressai o grupo etário dos 25 aos 64 anos**, ou seja, a população em idade ativa, que representavam mais de metade da população residente na ARU.
- A **maioria dos agregados domésticos privados era composto por uma ou duas pessoas**, registando-se 442 agregados. Os restantes 289 agregados integravam três ou mais pessoas.
- Do universo de **núcleos familiares** na ARU, **274 integravam filhos com menos de 25 anos** (52%).

Tabela 12. Características da população residente na ARU de Carregal do Sal, em 2021

	População residente							Índice de envelhecimento
	Total	Sexo		Grupo etário				
		Masculino	Feminino	0 - 14 anos	15 - 24 anos	25 - 64 anos	65 ou mais anos	
v.a.	1 792	835	957	262	194	910	426	162,6
v.r.	100,0%	46,6%	53,4%	14,6%	10,8%	50,8%	23,8%	n.a.

v.a.: valor absoluto; v.r.: valor relativo; n.a.: não aplicável

Fonte: INE, Censos 2021

Tabela 13. Características dos agregados domésticos e núcleos familiares na ARU de Carregal do Sal, em 2021

	Agregados domésticos privados			Núcleos familiares	
	Total	1 ou 2 pessoas	3 ou + pessoas	Total	Com filhos, tendo o mais novo menos de 25 anos
v.a.	731	442	289	529	274
v.r.	100,0%	60,5%	39,5%	100,0%	51,8%

v.a.: valor absoluto; v.r.: valor relativo

Fonte: INE, Censos 2021

[15] Conjunto de pessoas que tem a residência habitual no alojamento familiar ou a pessoa independente que ocupa um alojamento familiar. (INE)

[16] Conjunto de duas ou mais pessoas pertencentes à mesma família clássica mantendo uma relação de cônjuges, parceiros numa união de facto ou progenitor e descendentes e que pode traduzir-se em casal sem filhos, casal com um ou mais filhos ou pai ou mãe com um ou mais filhos. (INE)

3.4 DEFINIÇÃO DOS OBJETIVOS A PROSSEGUIR

O **objetivo** central da formalização da ARU da Vila de Carregal do Sal, para a qual será desenvolvida a respetiva ORU sistemática, é **impulsionar a regeneração urbana enquanto aposta estruturante para a competitividade, atratividade e sustentabilidade do concelho.**

Este objetivo central tem vindo a ser traduzido numa estratégia municipal de reabilitação urbana, traduzida numa rede de ARU e ORU já desenvolvidas e/ou em desenvolvimento, sendo a presente ARU uma âncora fundamental da rede dado integrar a área central da sede de concelho onde se concentram equipamentos e serviços públicos de âmbito concelhio. De notar o alinhamento com o definido no artigo 3.º do RJRU, relativo aos objetivos da reabilitação urbana:

- Assegurar a **reabilitação dos edifícios** que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados.
- **Reabilitar tecidos urbanos** degradados ou em degradação.
- **Melhorar as condições de habitabilidade** e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados.
- Garantir a proteção e promover a **valorização do património cultural**.
- Afirmar os **valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade**, diferenciação e competitividade urbana.
- **Modernizar as infraestruturas** urbanas.
- Promover a **sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica** dos espaços urbanos.
- Fomentar a **revitalização urbana**, orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em que as ações de natureza material são concebidas de forma integrada e ativamente combinadas na sua execução com intervenções de natureza social e económica.
- Assegurar a **integração funcional e a diversidade económica e sociocultural** nos tecidos urbanos existentes.
- **Requalificar os espaços verdes**, os espaços urbanos e os **equipamentos de utilização coletiva**.
- **Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis**, promovendo a inclusão social e a coesão territorial.
- Assegurar a **igualdade de oportunidades dos cidadãos** no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas.

- Desenvolver **novas soluções de acesso a uma habitação condigna**.
- **Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos**, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas.
- Promover a **melhoria geral da mobilidade**, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação.
- Promover a criação e a melhoria das **acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada**.
- Fomentar a adoção de critérios de **eficiência energética** em edifícios públicos e privados.

Partindo deste quadro de referência, foram estabelecidos os seguintes **objetivos específicos** a prosseguir na ARU da Vila de Carregal do Sal:

1. Reabilitar o parque edificado e os tecidos urbanos mais fragilizados

Objetivo central e primário do processo em curso, assume especial relevância face à existência de imóveis com necessidades de reparação profundas, alguns ocupados, acrescendo nestes casos uma preocupação social, e outros devolutos, podem constituir-se como possibilidades de desenvolvimento de novas soluções de acesso a uma habitação condigna ou de outras funções. Este objetivo específico a transversal e prioritário em termos de intervenção pública e privada, garantindo condições adequadas de salubridade, segurança e conforto, ao mesmo tempo que se contribui para a valorização do ambiente urbano e para a melhoria global da qualidade de vida da população residente.

2. Reforçar sinergias e complementaridades entre as diferentes unidades funcionais da ARU

A abrangência da ARU, justificada pela evidente necessidade de uma intervenção integrada de qualificação e reabilitação urbana que valorize as complementaridades entre as áreas funcionais, encerra um desígnio estrutural de coesão visando reforçar a articulação entre espaços e funções dispersos. Nesse contexto, o espaço público assume um papel central como elemento agregador que permite à população deslocar-se entre áreas residenciais, equipamentos, serviços, áreas de lazer, etc. e usufruir de todo o território com segurança e conforto. A este objetivo estão associadas dimensões de mobilidade, multifuncionalidade, acessibilidades e equipamentos, potenciando a igualdade de oportunidades no acesso a espaços urbanos inclusivos e de qualidade.

3. Valorizar espaços verdes e promover a sustentabilidade urbana

Ainda que parte de um território de baixa densidade, a ARU é marcada por áreas com expressiva concentração de edificado e por escassez de áreas verdes/de recreio e lazer de utilização coletiva.

A estratégia do PDM em vigor inclui espaços verdes urbanos na área central da Vila, devendo estes ser assumidos como pilares estruturantes da reabilitação e qualificação urbana. O seu caráter público e a sua escala complementarão outras áreas verdes e permeáveis que contribuem para a sustentabilidade ambiental, nomeadamente os espaços verdes privados, como logradouros e hortas/terrenos agrícolas, e públicos, como pequenos largos e praças. Estão igualmente ancorados neste objetivo princípios de proteção ambiental, valorização paisagística e fomento da descarbonização, que deverão orientar não apenas a valorização dos espaços verdes, mas toda a abordagem de reabilitação urbana, garantindo princípios de neutralidade carbónica e resiliência climática.

5. Qualificar os serviços e equipamentos de interesse geral

O território da ARU integra diferentes espaços destinados a funções de suporte à comunidade, abrangendo desde equipamentos administrativos como a Câmara Municipal, finanças, etc. a equipamentos culturais, sociais, escolares, desportivos, entre outros. Todos estes serviços e equipamentos, dispersos pela ARU, assumem relevância não apenas pelas suas funções específicas, mas também pelo papel que desempenham a nível social e de suporte à qualidade de vida dos que residem na ARU e fora dela. Torna-se, assim, essencial promover a sua qualificação e modernização e assegurar a adequada articulação com a envolvente urbana, de modo a responder de forma eficaz às necessidades destas tipologias de espaços (estacionamento, áreas de expansão, etc.) e reforçar a coesão e multifuncionalidade concentrada na ARU.

04

BENEFÍCIOS FISCAIS E INCENTIVOS

4 BENEFÍCIOS FISCAIS E INCENTIVOS

4.1 BENEFÍCIOS FISCAIS | AUTORIDADE TRIBUTÁRIA E ADUANEIRA

A delimitação de uma ARU "*obriga à definição, pelo município, dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável*" e "confere *aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural*", segundo o exposto no artigo 14.º do RJRU.

Neste contexto são aplicáveis os incentivos estipulados no Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) [17] associados a impostos sobre o património, bem como no Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA)[18].

Nos termos da legislação atualmente em vigor (outubro de 2025), são aplicáveis à ARU da Vila de Carregal do Sal os benefícios fiscais que se apresentam de seguida, os quais são revistos periodicamente, pelo que deve ser tida sempre em consideração a informação em **vigor no** **portal da Autoridade Tributária e Aduaneira**.

4.1.1 IMI E IMT

Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e Imposto Municipal sobre as Transmissões onerosas de imóveis (IMT), de acordo com o artigo 45.º do EBF
https://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/bf_rep/Pages/ebf-artigo-45-ordm.aspx

1 - Os prédios urbanos ou frações autónomas concluídos há mais de 30 anos ***ou localizados em áreas de reabilitação urbana*** *beneficiam dos incentivos previstos no presente artigo,* ***desde que preencham cumulativamente as seguintes condições****: (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)*

a) Sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, ou do regime excecional do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril; (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)

b) Em consequência da intervenção prevista na alínea anterior, o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível bom nos termos

[17] Disponível no Portal das Finanças, em: https://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/bf_rep/Pages/estatuto-dos-beneficios-fiscais-indice.aspx

[18] Disponível no Portal das Finanças, em: https://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/civa_rep/Pages/codigo-do-iva-indice.aspx

do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, e sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro, sem prejuízo do disposto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)

2 - Aos imóveis que preencham os requisitos a que se refere o número anterior são aplicáveis os seguintes benefícios fiscais: (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)

a) ***Isenção do imposto municipal sobre imóveis por um período de três anos a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação**, podendo ser renovado, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente; (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)*

b) ***Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição**; (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)*

c) ***Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação,** a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em área de reabilitação urbana, também a habitação própria e permanente; (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)*

d) ***Redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação a que se refere a alínea b) do n.º 1.** (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)*

3 - Os benefícios referidos nas alíneas a), b) e c) do número anterior não prejudicam a liquidação e cobrança dos respetivos impostos, nos termos gerais. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)

*4 - **O reconhecimento da intervenção de reabilitação para efeito de aplicação do disposto no presente artigo deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística, cabendo à câmara municipal competente** (…) **comunicar esse reconhecimento ao serviço de finanças da área da situação do edifício ou fração, no prazo máximo de 20 dias a contar da data da determinação do estado de conservação resultante das obras ou da emissão da respetiva certificação energética, se esta for posterior.** (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)*

5 - A anulação das liquidações de imposto municipal sobre imóveis e de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis e as correspondentes restituições são efetuadas pelo serviço de finanças no prazo máximo de 15 dias a contar da comunicação prevista na parte final do número anterior. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)

6 - A prorrogação da isenção prevista na alínea a) do n.º 2 está dependente de deliberação da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal, nos termos do n.º 2 do artigo 16.º do Regime Financeiro das Autarquias Locais e das Entidades Intermunicipais, sendo o respetivo reconhecimento efetuado pela câmara municipal nos termos do n.º 4 do presente artigo. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)

7 - O regime previsto no presente artigo não é cumulativo com outros benefícios fiscais de idêntica natureza, não prejudicando, porém, a opção por outro mais favorável.

8 - A isenção prevista na alínea c) do n.º 2 fica sem efeito se: (n.º aditado pela Lei n.º 12/2022, de 27 de junho)

a) *Aos imóveis for dado destino diferente daquele em que assentou o benefício, no prazo de seis anos a contar da data da transmissão; ou*
b) *Os imóveis não forem afetos a habitação própria e permanente no prazo de seis meses a contar da data da transmissão; ou*
c) *Os imóveis não forem objeto da celebração de um contrato de arrendamento para habitação permanente no prazo de um ano a contar da data da transmissão.*

9 - No caso de a isenção ficar sem efeito, nos termos do disposto no número anterior, o sujeito passivo deve solicitar à Autoridade Tributária e Aduaneira a liquidação do respetivo imposto, no prazo de 30 dias, através de declaração de modelo oficial. (n.º aditado pela Lei n.º 12/2022, de 27 de junho)

4.1.2 IRS

Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS), de acordo com os números 4, 5 e 7 do artigo 71.º do EBF

https://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/bf_rep/Pages/ebf-artigo-71-ordm.aspx

1, 2, 3, 5, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 21, 27, 28, 29, 30 - Revogados pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro e 8, 20, 22 e 26 Revogados pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro

*4 - São dedutíveis à colecta, em **sede de IRS, até ao limite de (euro) 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 respectivas estratégias de reabilitação; ou*
b) *Imóveis arrendados passíveis de actualização 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 objecto de acções de reabilitação.*

6 - É aplicável ao Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado o regime tributário previsto no artigo 8.º do Regime Jurídico dos Fundos e Sociedades de Investimento Imobiliário para Arrendamento Habitacional, aprovado pelo artigo 102.º da Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro, com as necessárias adaptações, compreendendo as finalidades previstas na alínea b) do n.º 3 da Resolução do Conselho de Ministros n.º 48/2016, de 1 de setembro, com a alteração introduzida pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio. (Redação do Decreto de Retificação n.º 6/2019, de 1 de março)

*18 - **Os encargos a que se refere o n.º 4 devem ser devidamente comprovados e dependem de certificação prévia por parte do órgão de gestão da área de reabilitação ou da comissão arbitral municipal, consoante os casos.** (Redação da Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março; anterior n.º 17.)*

19 - As entidades mencionadas no número anterior devem remeter à administração tributária as certificações referidas no número anterior. (Redação da Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março; anterior n.º 18.)
23 - Para efeitos do presente artigo, considera-se:

a) *'Ações de reabilitação' as intervenções de reabilitação de edifícios, tal como definidas no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, em imóveis que cumpram uma das seguintes condições:(Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)*

   i) Da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início; (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

   ii) Um nível de conservação mínimo 'bom' em resultado de obras realizadas nos quatro anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo imposto sobre valor acrescentado, corresponda, pelo menos, a 25 % do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente; (Redação da Lei n.º 2/2020, de 31 de março)

b) *'Área de reabilitação urbana' a área territorialmente delimitada nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro; (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)*

c) *'Estado de conservação' o estado do edifício ou da habitação determinado nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)*

*24 - **A comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da câmara municipal** (…), incumbindo-lhes certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação, sem prejuízo do disposto na subalínea ii) da alínea a) do número anterior. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)*

4.2 IMPOSTO SOBRE O VALOR ACRESCENTADO | AUTORIDADE TRIBUTÁRIA E ADUANEIRA

Imposto sobre o Valor Acrescentado, de acordo com a Lista I – Bens e serviços sujeitos a taxa reduzida, do Código do IVA

https://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/civa_rep/Pages/c-iva-listas.aspx

Aplicação da taxa reduzida (6%) nas seguintes situações:

2.23 - As empreitadas de reabilitação de edifícios e as empreitadas de construção ou reabilitação de equipamentos de utilização coletiva de natureza pública, localizados em áreas de reabilitação urbana *(áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras)* ***delimitadas nos termos legais****, ou realizadas no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional. (Redação da Lei n.º 56/2023, de 06 de outubro. Contudo, a verba 2.23 da lista i anexa ao CIVA, na redação introduzida pela presente lei, não é aplicável aos seguintes casos: a) Pedidos de licenciamento, de comunicação prévia ou pedido de informação prévia respeitantes a operações urbanísticas submetidos junto da câmara municipal territorialmente competente antes da data da entrada em vigor da presente lei; b) Pedidos de licenciamento ou de comunicação prévia submetidas junto da câmara municipal territorialmente competente após a entrada em vigor da presente lei, desde que submetidas ao abrigo de uma informação prévia favorável em vigor).*

4.3 CRITÉRIOS DE ACESSO AOS BENEFÍCIOS FISCAIS

Os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos de edifícios ou frações, compreendidos ARU, para poderem beneficiar dos apoios e incentivos definidos, devem proceder à instrução do processo do imóvel a reabilitar. O processo **inicia-se junto dos serviços municipais com o pedido de vistoria para a avaliação do estado de conservação do imóvel** e elaboração do respetivo relatório técnico. É da competência da Câmara Municipal de Carregal do Sal o procedimento de vistorias antes do início e após a boa conclusão das obras. A comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da Câmara Municipal, incumbindo-lhe certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação e determinar assim a legitimidade de acesso aos benefícios estabelecidos.

Para **efeitos de atribuição dos benefícios fiscais** identificados, e quando os mesmos forem solicitados por motivos de realização de obras de reabilitação, os interessados devem facultar à Câmara Municipal prova de titularidade do imóvel (registo predial e matriz) e limites cadastrais do mesmo, bem como todos os documentos necessários, comprovativos da ação de reabilitação realizada.

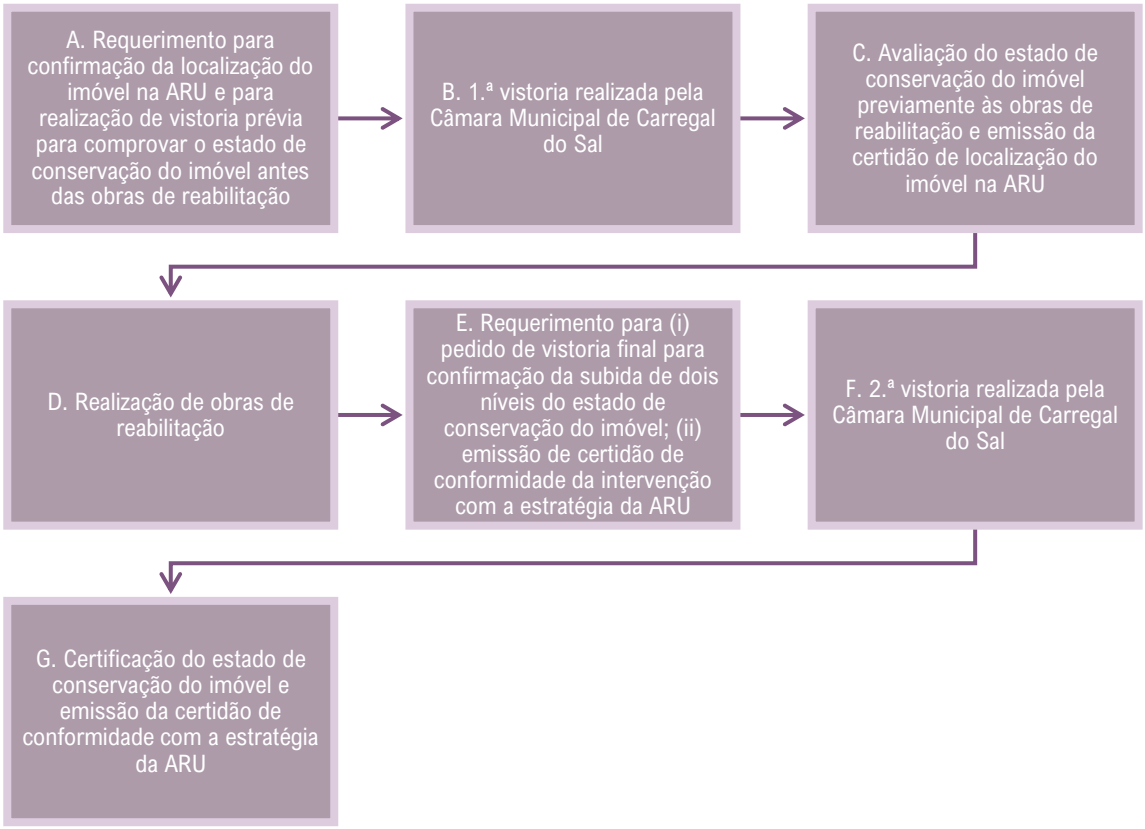

Figura 17. Esquema de procedimento para acesso aos benefícios fiscais

Para acesso ao **benefício do Código do IVA**, o proponente poderá solicitar, na Câmara Municipal, comprovativo de localização do investimento/obra em ARU

4.4 APOIOS MUNICIPAIS

Os apoios municipais que passarão a vigorar com a futura ORU e que serão vertidos em regulamento municipal sobre a matéria, de acordo com os artigos 75.º do RJRU, e regulamento municipal que inclua o regime especial de taxas, de acordo com o artigo 67.º do RJRU, serão os seguintes:

A - Procedimentos

1. Atendimento personalizado a proprietários para encaminhamento e apoio às candidaturas.
2. Agilização dos processos e procedimentos, nomeadamente simplificação burocrática e maior celeridade na apreciação dos projetos.
3. Divulgação de apoios à reabilitação urbana e do edificado passíveis de acesso por parte dos privados (ex. Fundos Europeus; IHRU; etc.).

B – Taxas

1. **Redução** de 50 % (cinquenta por cento) das taxas previstas referentes à comparticipação na realização, manutenção e reforço das infraestruturas gerais.
2. **Isenção** de apresentação de projetos de ocupação de espaço público e isenção do pagamento das taxas de ocupação do espaço público durante as obras de conservação.
3. **Isenção** de taxa de licenciamento/admissão de comunicação prévia da execução de operações urbanísticas.
4. **Isenção** de taxas devidas pela realização de vistorias, exceto as devidas pelas inspeções a ascensores.
5. **Isenção** de taxas devidas pela autorização de utilização, exceto estabelecimentos de restauração e ou bebidas com ou sem espaço de dança.

C – Apoios financeiros

1. Comparticipação de 100 € (cem euros) mensais, pelo prazo máximo de 6 (seis) meses, à renda para alojamento temporário de pessoa/agregado familiar proprietário de imóvel de habitação própria e permanente em que estejam a ser realizadas obras de reabilitação.
2. Comparticipação de 3 000 € (três mil euros) em materiais de construção a pessoas até 35 anos de idade (inclusive), comprovadamente não possuidoras de habitação própria e permanente, que adquiram e reabilitem um imóvel localizado em ARU e atestem que se destine a esse fim (habitação própria e permanente).
3. Comparticipação de 1 500 € (mil e quinhentos euros) em materiais de construção a:
    a. Pessoas com idade superior a 35 anos, comprovadamente não possuidoras de habitação própria e permanente, que adquiram e reabilitem um imóvel localizado em ARU e atestem que se destine a esse fim (habitação própria e permanente).
    b. Empresas ou empresários em nome individual com sede em Carregal do Sal, proprietários de imóveis/edificações em ARU que confinem com vias ou largos público e se destinem

a atividades económicas, que reabilitem os mesmos e atestem a manutenção da atividade aberta ao público.

4. Para efeitos de atribuição dos apoios financeiros descritos será definida a documentação legal a entregar pelos proponentes, prevendo-se que os pagamentos sejam efetuados após a conclusão dos trabalhos de reabilitação.

D - Derrama

1. **Isenção** de Taxa Municipal de Derrama, às empresas com sede em Carregal do Sal, cujo objeto social se destine a obras de reabilitação urbana/do edificado e o lucro tributável resulte da atividade em ARU.
2. **Isenção** da Taxa Municipal de Derrama, as empresas com atividade turística e com sede em Carregal do Sal cujo lucro tributável resulte da atividade em ARU.

E – Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)[19]

1. **Minoração** em 10 % da taxa de IMI em vigor em prédios urbanos localizados em ARU que não se encontrem em mau estado ou em ruína, de acordo com o previsto no n.º 6 do artigo 112.º do CIMI;
2. **Minoração** em 10 % da taxa de IMI em vigor a aplicar aos prédios urbanos arrendados localizados em ARU, que pode ser cumulativa com a do ponto anterior, de acordo com o previsto no n.º 7 do artigo 112.º do CIMI;
3. **Majoração** em 30 % da taxa de IMI em vigor a aplicar a prédios urbanos degradados, localizados em ARU, considerando como tais os que, face ao seu estado de conservação, não cumpram satisfatoriamente a sua função ou ponham em risco a segurança de pessoas e bens, conforme descrito no n.º 8 do artigo 112.º do CIMI;
4. **Majoração**, anualmente, em 30 % a taxa de IMI em vigor prevista para prédios urbanos que se encontrem em ruínas e situados em ARU, de acordo com o previsto no n.º 6 do artigo 112.º do CIMI, considerando em ruínas os prédios como tal definidos em diploma próprio.

[19] Ver figura seguinte com o excerto do CIMI

https://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/cimi/Pages/codigo-do-imi-indice.aspx

De acordo com o exposto no **artigo 112**[20] **do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis** (Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, na sua redação atual), o Município pode acionar majorações e minorações do IMI no território da ARU, respeitando o seguinte:

*6 - **Os municípios, mediante deliberação da assembleia municipal**, podem definir áreas territoriais, correspondentes a freguesias ou zonas delimitadas de freguesias, que sejam objeto de **operações de reabilitação urbana ou combate à desertificação, e majorar ou minorar até 30% a taxa que vigorar para o ano a que respeita o imposto**. (anterior n.º 5)*

*7 - **Os municípios, mediante deliberação da assembleia municipal,** podem definir áreas territoriais correspondentes a freguesias ou zonas delimitadas de freguesias e fixar uma **redução até 20% da taxa que vigorar no ano a que respeita o imposto a aplicar aos prédios urbanos arrendados, que pode ser cumulativa com a definida no número anterior**. (anterior n.º 6)*

*8 - **Os municípios, mediante deliberação da assembleia municipal, podem majorar até 30 % a taxa aplicável a prédios urbanos degradados, considerando-se como tais os que, face ao seu estado de conservação, não cumpram satisfatoriamente a sua função ou façam perigar a segurança de pessoas e bens, exceto quando tal seja motivado por desastre natural ou calamidade**. (anterior n.º 7; Redação da Lei n.º 24-D/2022, de 30 de dezembro)*

Também pode ser avaliada a pertinência de aplicação do seguinte:

*3 - Salvo quanto aos prédios abrangidos pela alínea b) do n.º 2 do artigo 11.º, as **taxas previstas nas alíneas b) e c)**[21] **do n.º 1 são elevadas, anualmente, ao triplo nos casos:** (Redação da Lei n.º 119/2019, de 18 de setembro)*

*a) **De prédios urbanos que se encontrem devolutos há mais de um ano, ou prédios em ruínas,** como tal definidos em diploma próprio, cujo estado de conservação não tenha sido motivado por desastre natural ou calamidade;(Redação da Lei n.º 24-D/2022, de 30 de dezembro)*

*b) **Prédios urbanos parcialmente devolutos, incidindo o agravamento da taxa, no caso dos prédios não constituídos em propriedade horizontal, apenas sobre a parte do valor patrimonial tributário correspondente às partes devolutas**. (Redação da Lei n.º 119/2019, de 18 de setembro)*

*16 - A **identificação dos prédios ou frações autónomas devolutos, os prédios em ruínas** e os terrenos para construção referidos no artigo 112.º-B **deve ser comunicada pelos municípios à Autoridade Tributária e Aduaneira, por transmissão eletrónica de dados, nos termos e prazos referidos no n.º 14 e divulgada por estes no respetivo sítio na Internet, bem como no boletim municipal, quando este exista.** (Redação da Lei n.º 2/2020, de 31 de março)*

Figura 18. Excerto do Código do Imposto Municipal de Imóveis

[20] https://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/cimi/Pages/cimi112.aspx

[21] Alínea c) estabelece que a taxa de IMI sobre Prédios urbanos é de 0,3 % a 0,45 %. (Redação da Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março)

05

PROCEDIMENTO DE APROVAÇÃO DA ARU

5 PROCEDIMENTO DE APROVAÇÃO DA ARU

Conforme estabelecido pelo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, *"a aprovação da delimitação de áreas de reabilitação urbana e da operação de reabilitação urbana pode ter lugar em simultâneo"* (número 2 do artigo 7.º). Contudo, face ao contexto existente, é opção da autarquia fazer dois processos separados e subsequentes, aprovando e publicando o limite da ARU e avançando depois para a ORU.

Com base na decisão supramencionada e em conformidade com o disposto no RJRU e no "Manual de Apoio – processos de delimitação e aprovação de Áreas de Reabilitação Urbana e de Operações de Reabilitação Urbana", apresentam-se na figura seguinte as etapas processuais a desenvolver.

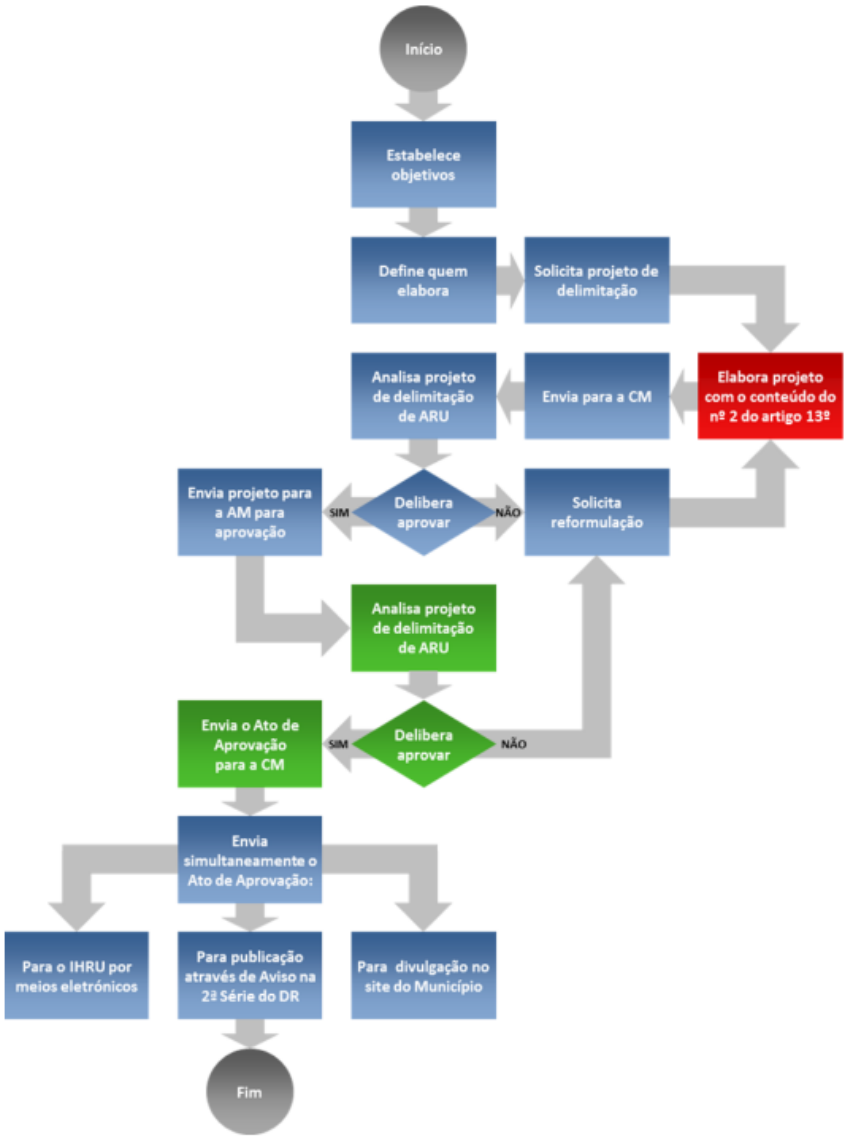

Figura 19. Tramitação do processo de aprovação de ARU
Fonte: IHRU, Manual de Apoio – processos de delimitação e aprovação de Áreas de Reabilitação Urbana e de Operações de Reabilitação Urbana, 2013

06

ANEXOS

6 ANEXOS

6.1 CARTOGRAMAS DO LIMITE DA ARU

São elementos constituintes do presente relatório os seguintes, apesar de entregues em ficheiros autónomos:

- Limite da ARU da Vila de Carregal do Sal em base cartográfica:

PDF: https://drive.google.com/file/d/1gwqpNoCVjInws0MUTdgdHmA5AIwPHL_3/view?usp=drive_link

PNG: https://drive.google.com/file/d/1yg9iiPmIu1WFli6rmaYGu131ZjHMRa2K/view?usp=drive_link

- Limite da ARU da Vila de Carregal do Sal em base cartográfica sobre Perímetro Urbano em vigor

PDF: https://drive.google.com/file/d/1OUEXYAczpKwe1WH5EzTCuKF3uuj_iRHF/view?usp=drive_link

PNG: https://drive.google.com/file/d/161iR722Gd-H23KzZm1pX4niwGMj8Qrtv/view?usp=drive_link

- Limite da ARU da Vila de Carregal do Sal sobre ortofotomapa

PDF: https://drive.google.com/file/d/16d27kpMHu1u6fax-PSGymAt7wP1Qi7us/view?usp=drive_link

PNG: https://drive.google.com/file/d/1MAlSNkfdLF-pXlXQ7PcDczmQqO7Ni7Cd/view?usp=drive_link

- Shapefile do limite da ARU da Vila de Carregal do Sal

SHP: https://drive.google.com/drive/folders/1MpVsa1EVDp7THDk5DSTaNox1i_fDa_Qh?usp=drive_link

6.2 SISTEMATIZAÇÃO DE DADOS DAS SUBSECÇÕES ESTATÍSTICAS DE 2021

ID	Edifícios (N.º)										
	Clássicos	Construídos para ter 1 ou 2 alojamentos	Construídos para ter 3 ou mais alojamentos	Com 1 ou 2 pisos	Com 3 ou mais pisos	Construídos antes de 1945	Construídos entre 1946 e 1980	Construídos entre 1981 e 2000	Construídos entre 2001 e 2010	Construídos entre 2011 e 2021	Com necessidades de reparação
1	17	8	9	8	9	0	3	14	0	0	0
2	39	39	0	32	7	15	16	7	1	0	18
3	8	8	0	7	1	0	6	0	2	0	3
4	4	4	0	1	3	1	0	3	0	0	0
5	26	20	6	22	4	2	8	13	2	1	9
6	15	13	2	12	3	2	6	6	1	0	6
7	14	9	5	7	7	3	2	4	4	1	7
8	25	21	4	21	4	1	10	11	3	0	7
9	14	12	2	13	1	0	10	4	0	0	4
10	37	32	5	33	4	4	18	10	5	0	21
11	7	7	0	7	0	0	2	5	0	0	2
12	10	9	1	9	1	0	4	6	0	0	5
13	56	52	4	46	10	8	26	16	4	2	26
14	2	2	0	2	0	0	1	0	1	0	1
15	14	9	5	9	5	0	10	3	1	0	1
16	38	37	1	33	5	0	18	15	4	1	3
17	11	10	0	10	1	0	1	3	7	0	1
18	12	12	0	10	2	0	6	4	2	0	1
19	40	31	9	30	10	2	16	10	12	0	7
20	43	43	0	38	5	1	7	21	14	0	27
21	21	19	2	5	16	1	1	3	16	0	1
22	33	32	1	21	12	4	23	4	1	1	3
23	6	6	0	5	1	0	1	3	2	0	1
24	16	11	5	10	6	2	6	8	0	0	3
25	24	12	12	9	15	6	3	11	4	0	4
26	46	45	1	44	2	0	12	17	15	2	8
27	9	9	0	9	0	0	1	5	3	0	0
28	7	7	0	2	5	0	2	3	2	0	1
29	20	20	0	18	2	1	6	9	4	0	1
30	61	61	0	59	2	2	43	13	3	0	2
Total	**675**	**600**	**74**	**532**	**143**	**55**	**268**	**231**	**113**	**8**	**173**

ID	Alojamentos (N.º)							
	Total	Familiares clássicos						
		Total	Vagos ou de residência secundária	De residência habitual				
				Total	Acessíveis a cadeira de rodas	Com estacionamento	Propriedade dos ocupantes	Arrendados
1	63	63	16	47	26	42	37	5
2	39	39	24	15	6	7	11	1
3	8	8	1	7	2	3	5	2
4	4	4	0	4	2	4	4	0
5	71	71	26	45	25	38	26	16
6	23	23	7	16	4	9	9	5
7	45	45	15	30	21	23	23	5
8	48	48	18	30	5	21	20	9
9	24	24	10	14	2	4	4	10
10	62	62	26	36	18	25	29	5
11	9	9	3	6	4	4	6	0
12	14	14	3	11	5	9	7	2
13	72	72	33	39	6	13	22	14
14	2	2	2	0	0	0	0	0
15	46	46	17	29	4	16	19	5
16	47	47	13	34	9	28	29	2
17	11	10	6	4	3	3	2	1
18	14	14	1	13	8	9	9	3
19	112	112	45	67	20	64	45	18
20	44	44	16	28	9	17	21	5
21	30	30	11	19	2	18	15	4
22	40	40	20	20	3	9	8	7
23	6	6	2	4	1	4	3	1
24	38	38	18	20	4	17	8	9
25	144	144	54	90	12	58	57	30
26	51	51	15	36	11	30	23	10
27	9	9	4	5	2	5	5	0
28	7	7	3	4	3	4	4	0
29	21	21	7	14	5	14	10	4
30	63	63	19	44	17	15	31	11
Total	**1 167**	**1 166**	**435**	**731**	**239**	**513**	**492**	**184**

ID	Agregados domésticos privados (N.º)			Núcleos familiares (N.º)		Indivíduos (N.º)						
	Total	Com 1 ou 2 pessoas	Com 3 ou mais pessoas	Total	Com filhos, tendo o mais novo menos de 25 anos	Total	Sexo masculino	Sexo feminino	0 – 14 anos	15 – 24 anos	25 – 64 anos	65 ou mais anos
1	47	31	16	34	18	107	53	54	13	15	60	19
2	15	11	4	9	3	33	14	19	5	2	12	14
3	7	4	3	5	4	16	5	11	0	5	8	3
4	4	2	2	4	1	11	6	5	2	0	7	2
5	45	23	22	37	24	117	55	62	22	16	66	13
6	16	12	4	11	4	32	15	17	4	1	17	10
7	30	18	12	20	13	67	31	36	16	1	39	11
8	30	15	15	24	16	80	39	41	12	12	43	13
9	14	11	3	6	4	27	10	17	3	2	17	5
10	36	20	16	24	15	85	39	46	14	6	44	21
11	6	3	3	4	3	14	6	8	1	2	7	4
12	11	10	1	9	1	24	11	13	3	0	8	13
13	39	25	14	24	15	91	38	53	9	15	41	26
14	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
15	29	24	5	20	3	55	27	28	3	1	26	25
16	34	18	16	27	12	85	40	45	13	5	48	19
17	4	2	2	3	2	44	15	29	1	2	7	34
18	13	5	8	11	6	34	19	15	2	5	18	9
19	67	42	25	52	30	168	79	89	38	14	89	27
20	28	19	9	17	7	59	27	32	6	6	28	19
21	19	10	9	15	9	48	26	22	11	5	28	4
22	20	15	5	11	4	43	21	22	7	5	16	15
23	4	3	1	2	1	9	3	6	0	2	5	2
24	20	7	13	14	10	59	32	27	8	11	34	6
25	90	50	40	68	41	236	106	130	44	36	119	37
26	36	20	16	27	12	87	42	45	13	9	51	14
27	5	3	2	2	1	10	6	4	2	0	5	3
28	4	1	3	4	2	13	6	7	0	3	9	1
29	14	10	4	11	3	31	16	15	2	3	14	12
30	44	28	16	34	10	107	48	59	8	10	44	45
Total	**731**	**442**	**289**	**529**	**274**	**1 792**	**835**	**957**	**262**	**194**	**910**	**426**

MUNICÍPIO
CARREGAL
DO SAL
spi