# PAPÍZIOS

## PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

### Operação de Reabilitação Urbana Sistemática

PR-06101 | março 2026

MUNICÍPIO CARREGAL DO SAL

spi

# PAPÍZIOS

## PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

## Operação de Reabilitação Urbana sistemática

Município de Carregal do Sal

Sociedade Portuguesa de Inovação

PR-06101 | março 2026

# ÍNDICE


**1 INTRODUÇÃO ..... 1**

1.1 Contexto e objetivos ..... 1

1.2 Contexto normativo e tipologia da Operação de Reabilitação Urbana ..... 2

**2 ÂMBITO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA ..... 5**

2.1 A ARU de Papízios ..... 5

2.2 Tipologia, Prazo de Execução, Entidade Gestora/modelo de execução da ORU ..... 9

**3 ENQUADRAMENTO TERRITORIAL ..... 11**

3.1 Enquadramento regional ..... 11

3.2 Breve enquadramento concelhio ..... 13

**4 ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE PAPÍZIOS ..... 16**

4.1 Breve caracterização e diagnóstico ..... 16

4.2 Síntese – pontos fortes e a melhorar ..... 24

**5 PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA ..... 25**

5.1 Enquadramento nas opções estratégicas do município ..... 25

5.2 Prioridades e objetivos estratégicos de reabilitação ..... 28

5.3 Ações estruturantes e programa de investimentos ..... 29

5.4 Programa de investimento, cronograma e fontes de financiamento ..... 35

**6 BENEFÍCIOS FISCAIS E INCENTIVOS ..... 36**

6.1 Benefícios fiscais | Autoridade Tributária Aduaneira ..... 36

6.2 Imposto sobre o Valor Acrescentado | Autoridade Tributária ..... 40

6.3 Apoios municipais ..... 41

**7 OPERACIONALIZAÇÃO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA ..... 44**

7.1 Critérios de acesso aos benefícios fiscais ..... 44

7.2 Condições para aplicação dos instrumentos de execução da reabilitação urbana ..... 47

**8 ANEXOS ..... 54**

# ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Localização da ARU de Papízios ..... 5
Figura 2. Limite da ARU de Papízios (a. em cartograma com perímetro urbano em vigor e b. em ortofotomapa) ..... 7
Figura 3. Limite da ARU de Papízios sobre cartografia base ..... 8
Figura 4. Enquadramento regional do Concelho de Carregal do Sal ..... 11
Figura 5. Estrutura urbana da Região Centro ..... 12
Figura 6. Limites administrativos e ocupação urbana e populacional ..... 13
Figura 7. Distâncias e ligação rodoviária Carregal do Sal – Papízios ..... 16
Figura 8. ARU de Papízios e subsecções estatísticas (BGRI 2021) ..... 17
Figura 9. Exemplos de edifícios com estado crítico de conservação - ruínas - na ARU de Papízios ..... 19
Figura 10. Exemplos de edifícios/alojamentos na ARU de Papízios ..... 20
Figura 11. Cartograma com identificação de imóveis em mau estado de conservação e em ruína ..... 22
Figura 12. Exemplos de espaços públicos na ARU ..... 23
Figura 13. Visão e Prioridades estratégicas ..... 26
Figura 14. Excerto da planta de ordenamento do PDM em vigor ..... 27
Figura 15. Territorialização da A1 – edificado em mau estado e em ruína ..... 31
Figura 16. Territorialização da A2 – espaços públicos ..... 33
Figura 17. Excerto do Código do Imposto Municipal de Imóveis ..... 43
Figura 18. Esquema de procedimento para acesso aos benefícios fiscais ..... 46

# ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1. População residente e densidade populacional, por freguesia, no concelho de Carregal do Sal . 14
Tabela 2. Evolução do número de edifícios e alojamentos, por freguesia, no concelho de Carregal do Sal 14
Tabela 3. Edifícios por época de construção à data dos Censos de 2021 ..... 15
Tabela 4. Edifícios por estado de conservação à data dos Censos de 2021 ..... 15
Tabela 5. Distribuição por faixa etária na ARU ..... 17
Tabela 6. Agregados domésticos e núcleos familiares na ARU - características ..... 18
Tabela 7. Edifícios clássicos – caraterísticas morfotipológicas ..... 18
Tabela 8. Edifícios clássicos por época de construção ..... 18
Tabela 9. Alojamentos familiares na ARU - características ..... 20
Tabela 10. Valores de referência e valores de investimento para a Ação Estruturante A1 ..... 30
Tabela 11. Valores de referência e valores de investimento para a Ação Estruturante A2 ..... 32
Tabela 12. Programa de investimento e cronograma ..... 35

# LISTA DE SIGLAS E ACRÓNIMOS

**A:** Autoestrada

**ARU:** Área de Reabilitação Urbana

**BGRI:** Base Geográfica de Referenciação da Informação

**CCDRC:** Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro

**CIMI:** Código do Imposto Municipal sobre Imóveis

**CIVA:** Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado

**CQS:** Classificação e Qualificação do Solo

**EBF:** Estatuto dos Benefícios Fiscais

**EN:** Estrada Nacional

**ER:** Estrada Regional

**ERU**: Estratégia de Reabilitação Urbana

**IC:** Itinerário Complementar

**IFRRU:** Instrumento Financeiro de Reabilitação e Revitalização Urbanas

**IGT**: Instrumento de Gestão Territorial

**IHRU:** Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana

**IIP:** Imóvel de Interesse Público

**IMI:** Imposto Municipal sobre Imóveis

**IMT:** Imposto Municipal sobre as Transmissões onerosas de imóveis

**INE:** Instituto Nacional de Estatística

**IP**: Itinerário Principal

**IRC**: Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas

**IRS:** Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares

**IVA**: Imposto sobre o Valor Acrescentado

**NUTS:** Nomenclatura das Unidades Territoriais para Fins Estatísticos

**OE:** Objetivo Específico

**ORU:** Operação de Reabilitação Urbana

**PDM:** Plano Diretor Municipal

**PERU:** Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

**POR:** Programa Operacional Regional

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

**RCM:** Resolução do Conselho de Ministros

**RJRU:** Regime Jurídico de Reabilitação Urbana

**RJUE**: Regime Jurídico da Urbanização e Edificação

**v.a.:** Valor absoluto

**v.r.:** Valor relativo

A política de reabilitação urbana obedece aos seguintes princípios:

*"a)* ***Princípio da responsabilização dos proprietários*** *e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios, conferindo-se à sua iniciativa um papel preponderante na reabilitação do edificado e sendo-lhes, nessa medida, imputados os custos inerentes a esta atividade;*
*b)* ***Princípio da subsidiariedade da ação pública****, garantindo que as ações de reabilitação urbana relativas a espaços privados são diretamente promovidas por entidades públicas apenas na medida em que os particulares, quer isoladamente quer em cooperação com aquelas, não as assegurem ou não possam assegurá-las;*
*c)* ***Princípio da solidariedade intergeracional****, assegurando a transmissão às gerações futuras de espaços urbanos corretamente ordenados e conservados;*
*d)* ***Princípio da sustentabilidade,*** *garantindo que a intervenção assente num modelo financeiramente sustentado e equilibrado e contribuindo para valorizar as áreas urbanas e os edifícios intervencionados através de soluções inovadoras e sustentáveis do ponto de vista sociocultural e ambiental;*
*e)* ***Princípio da integração****, preferindo a intervenção em áreas cuja delimitação permita uma resposta adequada e articulada às componentes morfológica, económica, social, cultural e ambiental do desenvolvimento urbano;*
*f)* ***Princípio da coordenação****, promovendo a convergência, a articulação, a compatibilização e a complementaridade entre as várias ações de iniciativa pública, entre si, e entre estas e as ações de iniciativa privada;*
*g)* ***Princípio da contratualização****, incentivando modelos de execução e promoção de operações de reabilitação urbana e de operações urbanísticas tendentes à reabilitação urbana baseados na concertação entre a iniciativa pública e a iniciativa privada;*
*h)* ***Princípio da proteção do existente****, permitindo a realização de intervenções no edificado que, embora não cumpram o disposto em todas as disposições legais e regulamentares aplicáveis à data da intervenção, não agravam a desconformidade dos edifícios relativamente a estas disposições ou têm como resultado a melhoria das condições de segurança e salubridade da edificação ou delas resulta uma melhoria das condições de desempenho e segurança funcional, estrutural e construtiva da edificação e o sacrifício decorrente do cumprimento daquelas disposições seja desproporcionado em face da desconformidade criada ou agravada pela realização da intervenção;*
*i)* ***Princípio da justa ponderação****, promovendo uma adequada ponderação de todos os interesses relevantes em face das operações de reabilitação urbana, designadamente os interesses dos proprietários ou de outros titulares de direitos sobre edifícios objeto de operações de reabilitação;*
*j)* ***Princípio da equidade****, assegurando a justa repartição dos encargos e benefícios decorrentes da execução das operações de reabilitação urbana."*

Artigo 4.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

# 1 INTRODUÇÃO

## 1.1 Contexto e objetivos

De acordo com o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU)[1], compete às Câmaras Municipais desenvolverem uma estratégia de reabilitação "como uma componente indispensável da política das cidades e da política de habitação, na medida em que nela convergem os objetivos de requalificação e revitalização das cidades, em particular das suas áreas mais degradadas, e de qualificação do parque habitacional, procurando-se um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável das cidades e a garantia, para todos, de uma habitação condigna".

Em alinhamento com o exposto, o Município de Carregal do Sal tem vindo a promover ao longo dos últimos anos um conjunto de iniciativas de recuperação de espaços públicos e de reabilitação de edifícios e equipamentos urbanos, no quadro de uma estratégia de desenvolvimento do concelho do ponto de vista económico, social, cultural e ambiental. Consciente da importância do território, encarado como um recurso essencial para o desenvolvimento sustentável e integrado, a Câmara Municipal encontra-se a desenvolver mecanismos de intervenção no território que lhe permitem apoiar e alavancar processos de revitalização em diversos aglomerados urbanos do concelho.

Face ao exposto e dando seguimento aos trabalhos já previamente realizados, a autarquia definiu como prioritário o desenvolvimento de uma Operação de Reabilitação Urbana (ORU) de caráter sistemático para o aglomerado urbano de **Papízios**. A ORU sistemática consiste *"numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público"* (ponto 3 do artigo 8.º do RJRU), enquadrada pelo Programa Estratégico de Reabilitação Urbana[2] (PERU) que se articula com os demais instrumentos estratégicos e de ordenamento do território concelhio.

O presente PERU integra os conteúdos legais estabelecidos no RJRU, mais concretamente no seu artigo 33.º) estruturando-se da seguinte forma:

- **Enquadramento territorial**: breve apresentação sobre o contexto regional e concelhio no qual se insere a Área de Reabilitação Urbana (ARU);
- **Área de Reabilitação Urbana de Papízios**: apresentação dos critérios de delimitação, breve caraterização e diagnóstico (com particular incidência nas características urbanísticas e estado de conservação do edificado, através de análise estatística e trabalho de campo);

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

[2] Instrumento de programação da ORU sistemática, ponto 4 do artigo 8º do RJRU

- **Programa Estratégico de Reabilitação Urbana**: seguindo as disposições do art.º 33.º do RJRU, o capítulo apresenta o enquadramento nas opções estratégicas de desenvolvimento urbano do Município; o prazo de execução da ORU; prioridades e objetivos estratégicos de reabilitação; programa de investimentos e de financiamento; modelo de gestão e execução; quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação – benefícios fiscais, apoios municipais e outros estímulos à reabilitação urbana; critérios de acesso aos benefícios fiscais para ações de reabilitação.

## 1.2 Contexto normativo e tipologia da Operação de Reabilitação Urbana

O Programa Estratégico de Reabilitação Urbana de Papízios rege-se pelo disposto no Regime Jurídico de Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

Nos termos do referido Regime Jurídico, a reabilitação urbana corresponde à *"forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios"* (art.º 2.º, alínea j). Deste modo, tal como previsto no RJRU (art.º 3.º) a reabilitação urbana deve contribuir, de forma articulada para a prossecução dos seguintes objetivos:

- 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.

No quadro do referido Regime Jurídico, uma ARU é definida como sendo *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"* (art.º 2.º, alínea b).

A aprovação de uma Operação de Reabilitação Urbana pode realizar-se através de **instrumento próprio** ou de plano de pormenor de reabilitação urbana, podendo ocorrer em simultâneo com a delimitação da ARU ou em momento distinto (art.º 7.º). A ORU, correspondente ao *"conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área"*, pode ser simples ou sistemática, de acordo com a abrangência da intervenção que se pretende adotar.

**No caso da ARU de Papízios, definiu o Município que a ORU é de caráter sistemático, enquadrada pelo presente PERU, correspondente ao instrumento de programação da sua operacionalização.**

Importa ainda reforçar que, sem prejuízo dos deveres de reabilitação de edifícios que impendem sobre os particulares e da iniciativa particular na promoção da reabilitação urbana, nos termos do presente decreto-lei, as intervenções tendentes à execução de uma operação de reabilitação urbana sistemática devem ser ativamente promovidas pela Câmara Municipal de Carregal do Sal, na qualidade de entidade gestora (art.º 31.º do RJRU).

Face ao contexto expresso, o presente Programa Estratégico de Reabilitação Urbana que operacionaliza a ORU de Papízios, corresponde ao corolário do trabalho desenvolvido, tratando as matérias previstas no artigo 33.º do RJRU, nomeadamente:

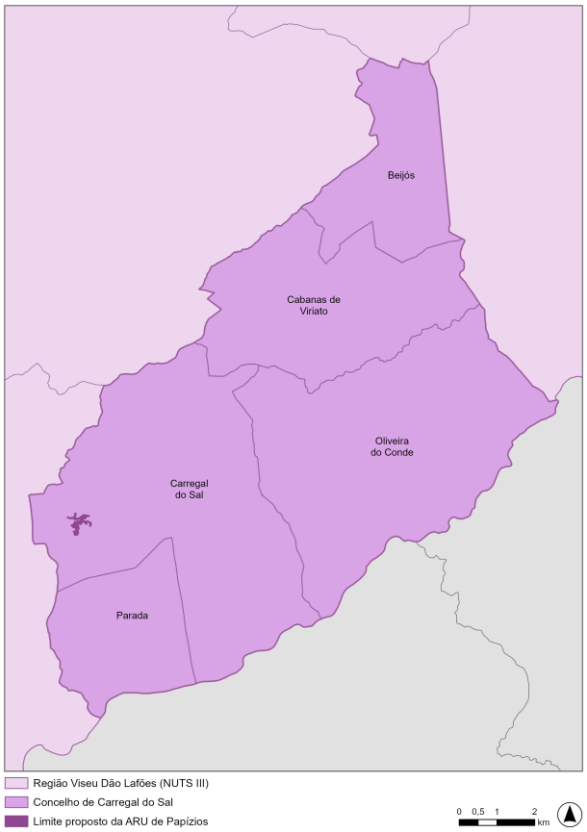
- As opções estratégicas de reabilitação e de revitalização da área de reabilitação urbana, compatíveis com as opções de desenvolvimento do município;
- O prazo de execução da operação de reabilitação urbana;
- As prioridades e especificar os objetivos a prosseguir na execução da operação de reabilitação urbana;
- O programa da operação de reabilitação urbana, identificando as ações estruturantes de reabilitação urbana a adotar (…);
- O modelo de gestão da área de reabilitação urbana e de execução da respetiva operação de reabilitação urbana;
- Um quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos e propor soluções de financiamento das ações de reabilitação;
- O programa de investimento público onde se discriminem as ações de iniciativa pública necessárias ao desenvolvimento da operação;
- O programa de financiamento da operação de reabilitação urbana, o qual deve incluir uma estimativa dos custos totais da execução da operação e a identificação das fontes de financiamento.

# 2 ÂMBITO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

## 2.1 A ARU de Papízios

A ARU de Papízios localiza-se a oeste da vila de Carregal do Sal e corresponde a um dos aglomerados da freguesia sede de concelho (Carregal do Sal), à qual pertencem tambem os núcleos de Casal da Torre, Vila de Cal, Casal Mendo, Carregal do Sal, Pinheiro, Póvoa da Arnosa e Sobral (Figura 1).

Figura 1. Localização da ARU de Papízios




A delimitação da ARU é fundamental para que a subsequente Operação de Reabilitação Urbana possa alavancar a qualificação do território e produzir efeitos ao nível da qualificação urbanística, ambiental e patrimonial, do desenvolvimento económico e da coesão social neste território.

Neste sentido, na delimitação da ARU de Papízios foram tidos em consideração os seguintes critérios:

- Coerência com a configuração e evolução da estrutura urbana;
- Coerência com os instrumentos de gestão do território, de planeamento estratégico e de programação de investimentos públicos recentes e em vigor, com destaque para o Plano Diretor Municipal de Carregal do Sal;
- Integração dos espaços e tecidos urbanos degradados e obsoletos que carecem de uma estratégia integrada de reabilitação urbana, em que os investimentos de natureza pública em reabilitação de equipamentos e requalificação dos espaços públicos sejam acompanhados de um programa de estímulos à iniciativa privada;
- Delimitação de uma área contínua e com lógicas urbanas comuns permitindo alavancar e perpetuar uma estratégia de regeneração urbana.
- Localização dos principais equipamentos e serviços no núcleo urbano, polarizadores das principais dinâmicas do aglomerado.

A ARU de Papízios abrange um território com cerca de 10 hectares (Figura 2 Figura 3). A configuração da sua malha urbana encontra-se associada a uma estrutura quase linear, ao longo das ruas da Igreja, Dr. Albertino Pinto de Albuquerque, Direita e do Soito, que constituem os principais eixos de atravessamento

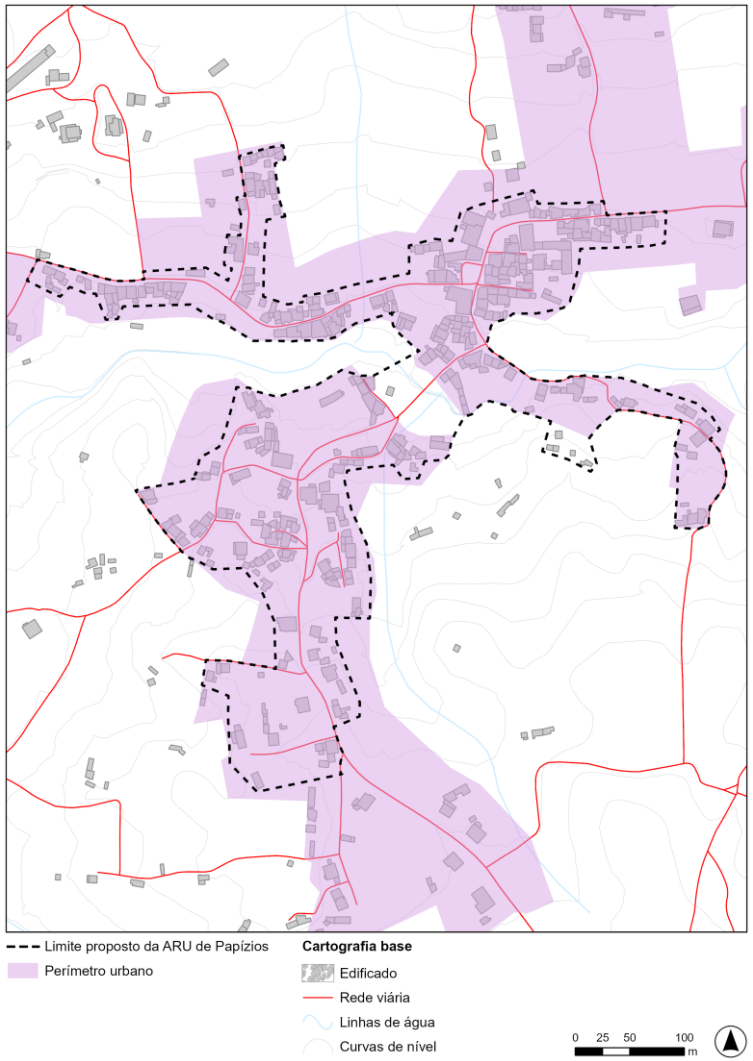
do aglomerado e com maior densidade de construção à face das vias. Esta estrutura é complementada por outros pequenos núcleos de construção linear, como ao longo da rua da Amieira/rua do Nogueirão ou nas travessas do Ribeiro, das Carvalhas e da Fonte. É nestes núcleos consolidados que se encontra o parque edificado mais antigo e onde se registam imóveis devolutos e em frágil estado de conservação ou mesmo em ruína. Por sua vez, o prolongamento a sul da rua do Soito (CM1486) corresponde a uma área de expansão urbana mais recente.

Assim, no território integrado na proposta de limite ARU concentra-se o edificado mais antigo, devoluto e em estado de conservação mais frágil que, por esse motivo, carece de intervenções de reabilitação mais profundas. Simultaneamente verifica-se alguma dispersão pelo território de edifícios com diversas patologias e com necessidade de conservação (por vezes na proximidade de outros mais recentes e em bom estado de conservação) que importa integrar nesta estratégia.

Consideraram-se as diversas valências do território de Papízios que, correspondendo a um aglomerado com função residencial, englobam também estabelecimentos comerciais (cafés) bem como outros elementos do parque edificado e do espaço público, que marcam a centralidade funcional e territorial deste núcleo urbano – edifício da antiga Junta de Freguesia de Papízios (atualmente sem esta função administrativa, após a reorganização administrativa de freguesias), capela, praceta Dr. António José Bravo Costa Gomes – que, por serem espaços de referência para a vida da população, consideram-se relevantes para a estratégia proposta.

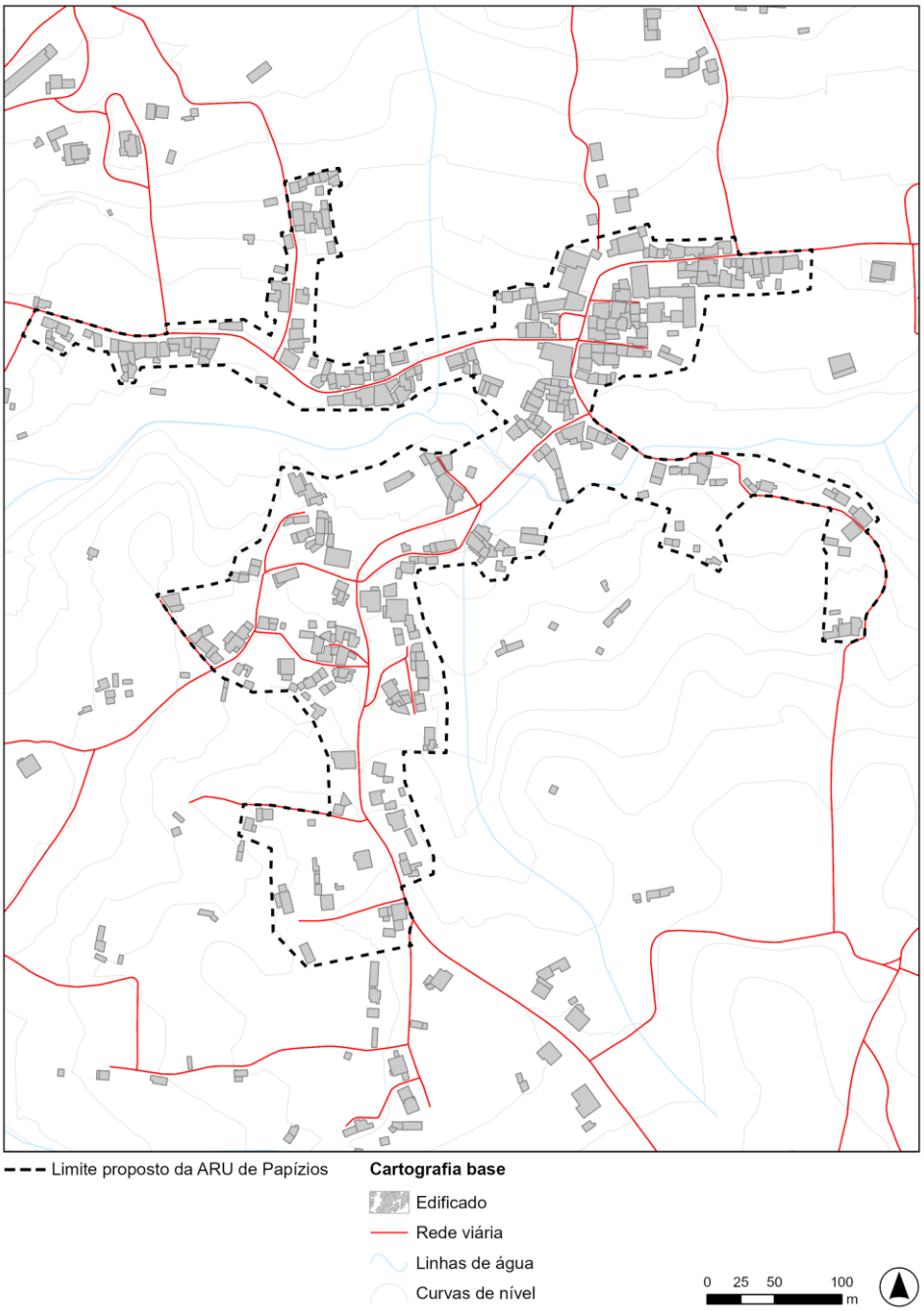
Figura 2. Limite da ARU de Papízios (a. em cartograma com perímetro urbano em vigor e b. em ortofotomapa)

a.




b.

Figura 3. Limite da ARU de Papízios sobre cartografia base



## 2.2 Tipologia, Prazo de Execução, Entidade Gestora/modelo de execução da ORU

**Tipologia**:

A intervenção a desenvolver refere-se a uma **ORU sistemática**, tendo em conta a perspetiva integrada de reabilitação do edificado e de qualificação das infraestruturas, equipamentos e espaços verdes e urbanos de utilização coletiva.

De acordo com o estabelecido pelo ponto 3 do artigo 8.º do RJRU, uma ORU sistemática corresponde a "*uma intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público*". A ORU sistemática é enquadrada pelo presente instrumento de programação, denominado, conforme ponto 4 do mesmo artigo do RJRU, **Programa Estratégico de Reabilitação Urbana**.

**Entidade Gestora/modelo de execução**:

A **Câmara Municipal de Carregal do Sal** assume a plena coordenação e gestão da ORU sistemática, na qualidade de **entidade gestora**, conforme artigos 8.º e 9.º do RJRU, sem prejuízo dos deveres de reabilitação de edifícios que competem aos particulares e à iniciativa particular na promoção da reabilitação urbana. De acordo com o estabelecido no mesmo Regime Jurídico, a **Operação de Reabilitação Urbana é executada por iniciativa da entidade gestora, Câmara Municipal, em conjunto com os particulares (art.º 39.º e 41.º do RJRU). Mais se reforça que, de acordo com o artigo 54.º do RJRU, a Câmara Municipal, no papel de entidade gestora, pode utilizar todos os instrumentos de execução aí definidos.**

Adicionalmente, o Município, nomeadamente a equipa técnica, é responsável por:

- Acompanhar e avaliar a ORU, dando cumprimento ao exposto no art.º 20.º-A, do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, com as alterações estabelecidas pela Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto.
- Divulgar a ORU juntos dos particulares, sensibilizando-os para o dever de reabilitação de edifícios (art.º 6.º do RJRU);
- Apoiar aos proprietários que pretendam levar a cabo ações de reabilitação (informação sobre os procedimentos necessários para a realização de obras de reabilitação, critérios de acesso aos benefícios fiscais…).
- Elaborar os relatórios anuais de monitorização da ORU, a submeter à apreciação da Assembleia Municipal (n.º 1 do art.º 20.º-A do RJRU). Neste âmbito, de acordo com o n.º 2 e 3 do art.º 20.º-A do RJRU, ***"a cada cinco anos de vigência da Operação de Reabilitação Urbana, a Câmara Municipal deve submeter à apreciação da Assembleia Municipal um relatório de avaliação da execução dessa operação, acompanhado, se for caso disso, de uma proposta de alteração do respetivo instrumento de programação"***. Os relatórios e os termos da sua apreciação pela

Assembleia Municipal são obrigatoriamente objeto de divulgação na página eletrónica do Município.

**Prazo de execução:**

A presente ORU sistemática deverá vigorar pelo prazo máximo estabelecido por lei, ou seja, por **15 anos** (2026 a 2040).

Tendo em vista a concretização integral da ORU, e em cumprimento do disposto no artigo 20.º-A do RJRU, será, anualmente, elaborado um relatório de monitorização da ORU a submeter à Assembleia Municipal. Complementarmente, a cada cinco anos de vigência da ORU, a Câmara Municipal submeterá à apreciação da Assembleia Municipal um relatório de avaliação da execução acompanhado, se necessário, por proposta de alteração do respetivo instrumento de programação. Os relatórios referidos devem ser, obrigatoriamente, objeto de divulgação na página eletrónica do Município

**A aprovação da ORU sistemática, conforme artigo 32.º do RJRU, *"constitui causa de utilidade pública para efeitos da expropriação ou da venda forçada dos imóveis existentes na área abrangida, bem como da constituição sobre os mesmos das servidões, necessárias à execução da operação de reabilitação urbana"*.**

# 3 ENQUADRAMENTO TERRITORIAL

## 3.1 Enquadramento regional

O concelho de Carregal do Sal situa-se na região Centro, mais precisamente na NUTS III Viseu Dão Lafões, tendo uma área aproximada de 117 km² e uma população de 9 038 habitantes (Censos de 2021), o que corresponde a uma densidade populacional de 77,2 habitantes/km², similar aos valores da NUTS III e Região Centro, respetivamente 78 e 79 habitantes/km².

É 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 (Figura 4). Desde 2013, o território do concelho é constituído por cinco freguesias: Beijós, Cabanas de Viriato, Oliveira do Conde, Parada e União de freguesias de Currelos, Papízios e Sobral, atualmente designada freguesia de **Carregal do Sal**.

No que diz respeito a acessibilidades, o IC12/A35 é o principal eixo que serve o concelho de Carregal do Sal 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).

Figura 4. Enquadramento regional do Concelho de Carregal do Sal

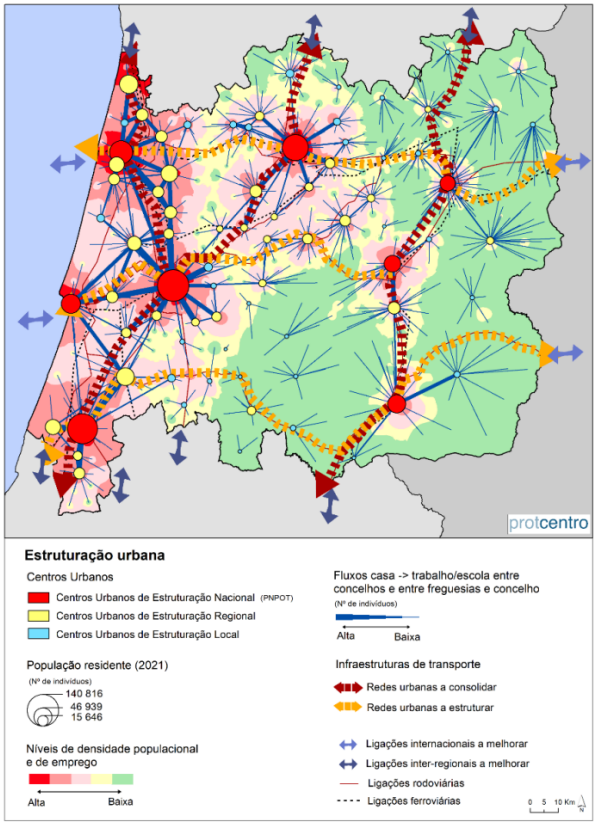
Fonte: Câmara Municipal, PDM

Estas infraestruturas são importantes para o posicionamento geoestratégico do concelho, uma vez que permitem uma boa conetividade aos principais polos urbanos regionais e sub-regionais, sobretudo ao sistema urbano de Viseu, em relação ao qual Carregal do Sal se apresenta como um centro urbano complementar.

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 ao concelho de Tondela, sendo também um relevante eixo de ligação inter-regional nomeadamente a Viseu.

No que se refere ao transporte ferroviário, o concelho é atravessado 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 uma importante conexão a Espanha.

Figura 5. Estrutura urbana da Região Centro



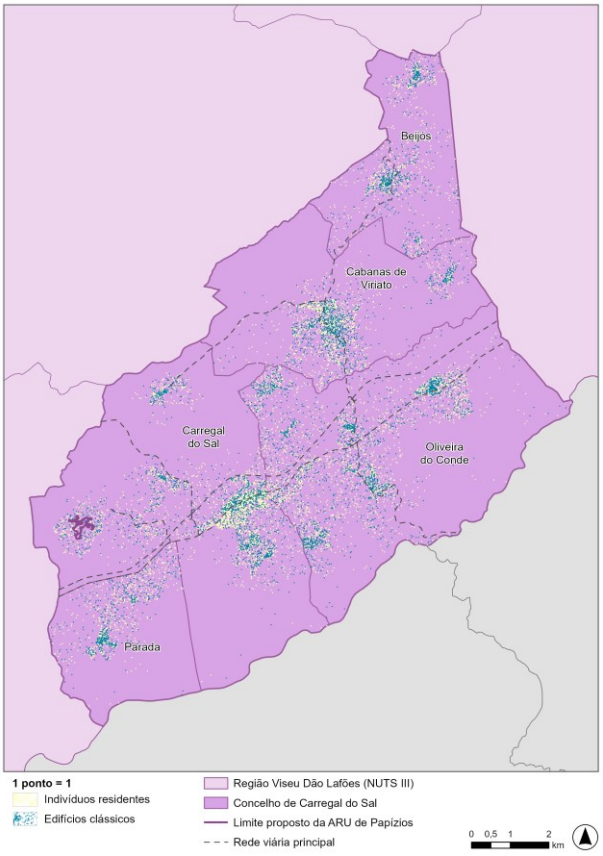

Fonte: CCDRC, PROT-C

No modelo territorial do Plano Regional de Ordenamento do Território do Centro (PROT-C)[3], o concelho de Carregal do Sal está classificado como Centro Urbano de Estruturação Regional, classificação que se aplica no âmbito dos financiamentos do Programa Operacional Regional (POR), tendo em vista qualificar os centros urbanos e fortalecer o policentrismo regional (Figura 5). De destacar ainda que o concelho integra o ***"Sistema Territorial de Transição, que compreende os subsistemas Viseu Dão Lafões, Tábua – Oliveira do Hospital – Seia –Gouveia e Pinhal Interior, prolonga o Centro litoral para nascente, devendo ser encarado como núcleo gerador de uma dinâmica que contrarie o processo de esvaziamento do interior e transforme os territórios de baixa densidade".***

[3] Disponível em www.ccdrc.pt/wp-content/uploads/2025/03/PROT-Centro-1.pdf

## 3.2 Breve enquadramento concelho

Figura 6. Limites administrativos e ocupação urbana e populacional




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, ainda que seja possível verificar o caráter polinucleado com centros urbanos de dimensão variável nas cinco freguesias (Figura 6). A EN234 configura-se como eixo estruturante do sistema urbano, sendo em seu torno que se concentram as maiores densidades populacionais (freguesias de Carregal do Sal e Oliveira do Conde).

No concelho, em 2021 (último registo censitário), a densidade populacional era de 77,32 habitantes/km², dado que revela uma progressiva diminuição nas últimas duas décadas (2011: 84,14 habitantes/km² e 2001: 89,1 habitantes/km²), tendência semelhante à registada na NUTS III e NUTS II em que se insere.

À escala das freguesias do concelho, a **densidade populacional** varia entre os 89,6 habitantes/km², na freguesia de Carregal do Sal e 63,8 habitantes/km², em Parada (Tabela 1).

Os dados da densidade são consequência das sucessivas perdas populacionais registadas nas últimas décadas. Na última década censitária, 2011-2021, a perda populacional cifrou-se perto dos 800 indivíduos no concelho, correspondendo a uma diminuição de 8,1%. A retração demográfica é sentida com valores ainda mais expressivos na NUTS III (menos 8,8%) e na NUTS II com valores menores (4,3%). **A freguesia de Carregal do Sal foi a segunda que registou maior perda de residentes entre 2011 e 2021, com menos 174 habitantes, correspondendo a uma diminuição de 5,1% (a segunda mais baixa do concelho).**

Tabela 1. População residente e densidade populacional, por freguesia, no concelho de Carregal do Sal

| Unidade territorial | Área | População residente | | Variação entre 2011 e 2021 | | Densidade populacional | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 2021 | 2011 | | | 2021 | 2011 |
| | Km² | N.º | N.º | Nº | % | Hab/Km² | |
| Região Centro (NUTS II) | 23 273,16 | 2 227 239 | 2 327 755 | -100 516 | -4,3 | 95,7 | 100,0 |
| Viseu Dão-Lafões (NUTS III) | 3 237,74 | 252 777 | 277 240 | -24 463 | -8,8 | 78,1 | 85,6 |
| Carregal do Sal | 116,89 | 9 038 | 9835 | -797 | -8,1 | 77,3 | 84,1 |
| Beijós | 12,53 | 814 | 975 | -161 | -16,5 | 65,0 | 77,8 |
| Cabanas de Viriato | 21,47 | 1 457 | 1 533 | -76 | -5,0 | 67,9 | 71,4 |
| **Carregal do Sal** | **35,99** | **3 225** | **3 399** | **-174** | **-5,1** | **89,6** | **94,4** |
| Oliveira do Conde | 35,24 | 2 798 | 3 122 | -324 | -10,4 | 79,4 | 88,6 |
| Parada | 11,66 | 744 | 806 | -62 | -7,7 | 63,8 | 69,1 |

Fonte: INE, Censos 2021 e 2011

No que diz respeito ao **parque edificado**, verifica-se um crescimento continuado nas últimas duas décadas, ainda que com diferentes intensidades - entre 2001 e 2011, um aumento muito expressivo que representou um acréscimo de 12% do parque edificado e, entre 2011 e 2021, uma quase estabilização com um aumento que não chegou a 1%. Nestes indicadores, verifica-se um crescimento na maioria das freguesias, ainda que em algumas tenha sido residual. **Na freguesia de Carregal do Sal, registou-se um aumento de apenas 2 edifícios e de 30 alojamentos entre 2011 e 2021** (Tabela 2).

Tabela 2. Evolução do número de edifícios e alojamentos, por freguesia, no concelho de Carregal do Sal

| Unidade territorial | Edifícios | | | | Alojamentos familiares | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2021 | 2011 | Variação | | 2021 | 2011 | Variação | |
| | | | v.a. | v.r. | | | v.a. | v.r. |
| Região Centro (NUTS II) | 1 116 787 | 1 111 952 | 4 835 | 0,43% | 1 473 043 | 1 449 361 | 23 682 | 1,6% |
| Viseu Dão-Lafões (NUTS III) | 142 027 | 145 974 | -3 947 | -2,70% | 171 831 | 173 850 | -2 019 | -1,2% |
| Carregal do Sal | 6 127 | 6 105 | 22 | 0,36% | 6 726 | 6 672 | 54 | 0,81% |
| Beijós | 683 | 701 | -18 | -2,57% | 690 | 710 | -20 | -2,82% |
| Cabanas de Viriato | 1 087 | 1 100 | -13 | -1,18% | 1 118 | 1 129 | -11 | -0,97% |
| **Carregal do Sal** | **1 753** | **1 751** | **2** | **0,11%** | **2 227** | **2 197** | **30** | **1,37%** |
| Oliveira do Conde | 2 028 | 1 979 | 49 | 2,48% | 2 115 | 2 062 | 53 | 2,57% |
| Parada | 576 | 574 | 2 | 0,35% | 576 | 574 | 2 | 0,35% |

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

Fonte: INE, Censos 2021 e 2011

No que se refere ao **período de construção**, as décadas de 60 e 70 do século XX marcam o início do forte crescimento do concelho, com cerca de 30% do atual tecido urbano a ser edificado. Mantém-se uma expressiva dinâmica de construção nas décadas seguintes, nomeadamente entre 1981 e 2000, período em que foram edificados 1 918 imóveis. Estes dados, sistematizados na tabela seguinte, mostram que cerca de 70% do edificado do concelho, incluindo o da freguesia de Carregal do Sal, foi construído há mais de 30 anos.

Tabela 3. Edifícios por época de construção à data dos Censos de 2021

| Unidade territorial | Total | Até 1919 | 1919 - 1945 | 1946 - 1960 | 1961 - 1980 | 1981 - 1990 | 1991 - 2000 | 2001 - 2010 | 2011 - 2021 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Região Centro (NUTS II) | 1 116 787 | 47 183 | 90 148 | 126 298 | 319 237 | 177 950 | 167 159 | 159 006 | 29 806 |
| Viseu Dão-Lafões (NUTS III) | 142 027 | 6 582 | 9 715 | 11 992 | 37 420 | 25 020 | 24 985 | 21 893 | 4 420 |
| Carregal do Sal | 6 127 | 392 | 607 | 638 | 1674 | 929 | 989 | 774 | 124 |
| Beijós | 683 | 40 | 57 | 86 | 176 | 97 | 122 | 89 | 16 |
| Cabanas de Viriato | 1 087 | 96 | 151 | 121 | 248 | 129 | 178 | 148 | 16 |
| **Carregal do Sal** | **1 753** | **91** | **128** | **140** | **540** | **305** | **270** | **247** | **32** |
| Oliveira do Conde | 2 028 | 140 | 200 | 213 | 519 | 317 | 363 | 228 | 48 |
| Parada | 576 | 25 | 71 | 78 | 191 | 81 | 56 | 62 | 12 |

Fonte: INE, Censos 2021

Por fim, relativamente ao **estado de conservação dos edifícios** (Tabela 4), cerca de 43% do total do concelho apresentava necessidade de reparações (de notar que em 2011 este valor era de 31,7%) e cerca de 7% tinha necessidade de reparações profundas.

À escala das freguesias, **Carregal do Sal concentrava 513 edifícios com necessidades de reparação, dos quais a maioria, concretamente 271 edifícios, apresentava necessidades de intervenção média e profunda, situação confirmada *in loco* durante o trabalho de campo.**

Tabela 4. Edifícios por estado de conservação à data dos Censos de 2021

| Unidade territorial | Total | Sem necessidade de reparação | Com necessidade de reparações | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Total | Com necessidades ligeiras | Com necessidades médias | Com necessidades profundas |
| Viseu Dão-Lafões (NUTS III) | 142 027 | 87 674 | 54 353 | 31 844 | 14 953 | 7 556 |
| Carregal do Sal | 6 127 | 3 484 | 2 643 | 1 553 | 647 | 443 |
| Beijós | 683 | 494 | 189 | 104 | 47 | 38 |
| Cabanas de Viriato | 1 087 | 817 | 270 | 94 | 79 | 97 |
| **Carregal do Sal** | **1 753** | **1 240** | **513** | **242** | **160** | **111** |
| Oliveira do Conde | 2 028 | 723 | 1 305 | 965 | 248 | 92 |
| Parada | 576 | 210 | 366 | 148 | 113 | 105 |

Fonte: INE, Recenseamento da população e habitação 2021

No capítulo seguinte, são apresentados com maior detalhe os dados que dizem respeito à ARU de Papízios, a partir de tratamento de informação estatística (à escala das subseções da Base Geográfica de Referenciação de Informação - BGRI do INE) e de trabalho de campo que permitiu identificar o número de edifícios em mau estado de conservação e em ruína.

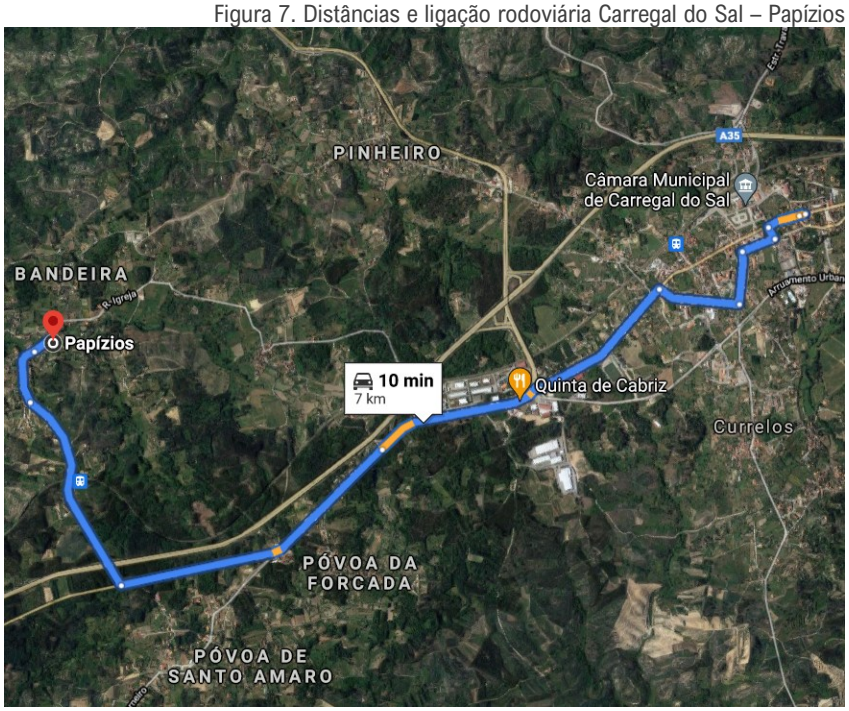
# 4 ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE PAPÍZIOS

## 4.1 Breve caracterização e diagnóstico

Papízios é um dos aglomerados que integra a freguesia de Carregal do Sal, tendo sido anteriormente sede da extinta freguesia de Papízios[4]. Estão integrados nesta freguesia outras localidades como Casal da Torre, Vila de Cal, Casal Mendo, Pinheiro e Póvoa da Arnosa. Por via rodoviária, as deslocações de Papízios até Carregal do Sal podem ser efetuadas via CM1486 (cerca de 5 km) ou via N234 (6,2km) com uma média de 10 minutos cada percurso. As ligações rodoviárias a outros destinos podem ser efetuadas através do principal eixo viário, o IC12, que serve de ligação ao concelho de Santa Comba Dão e, a partir daí, ao IP3 para Viseu/Coimbra e ligação à A25 e A24.

Quanto ao transporte ferroviário, o município de Carregal do Sal é atravessado pela linha da Beira Alta, com a estação de Carregal do Sal a cerca de 5 km de distância do aglomerado urbano de Papízios.

Figura 7. Distâncias e ligação rodoviária Carregal do Sal – Papízios

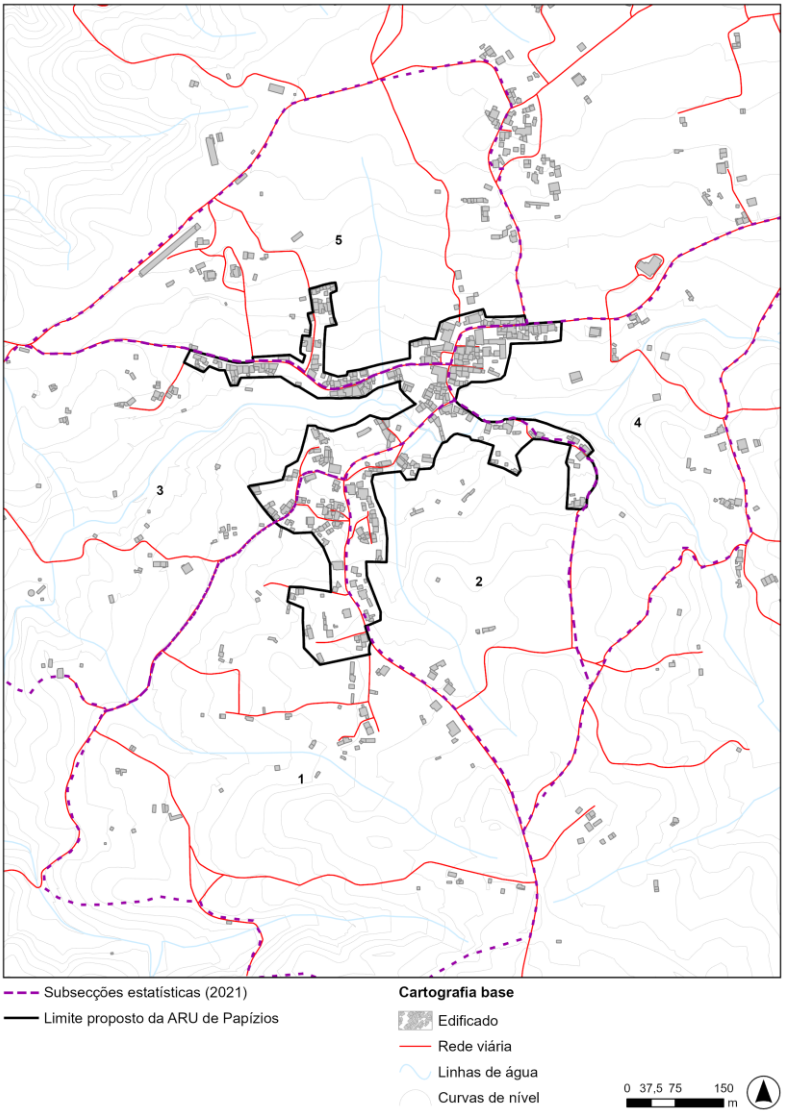



Fonte: Google Maps

A informação que se apresenta neste ponto corresponde à análise de dados à escala da subsecção estatística. Tendo em conta que não é possível fazer coincidir totalmente a área de intervenção com os limites das subsecções estatísticas, os dados apresentados dizem respeito a uma aproximação, por ligeiro excesso, à área de intervenção da ARU de Papízios, abrangendo um total de 5 subsecções estatísticas (Figura 8).

[4] Antes da reorganização administrativa de 2013 – a atual freguesia de Carregal do Sal agrega as antigas freguesias de Papízios, Currelos e Sobral.

Figura 8. ARU de Papízios e subsecções estatísticas (BGRI 2021)




Tendo por base o exposto, em 2021 residiam na ARU cerca de **323 indivíduos**, os quais representavam 7% da população da freguesia. Na estrutura etária da população residente na ARU, destaca-se o grupo etário dos 25 aos 64 anos, com 109 residentes, e dos residentes com mais de 65 anos (65 indivíduos).

Os dados de 2021 mostram um **índice de envelhecimento**[5] **de 270,83 na ARU** (por cada indivíduo com menos de 14 anos há aproximadamente 3 indivíduos com mais de 65 anos), superior ao valor da freguesia (222,69) mas inferior ao do concelho (284,78) (Tabela 5).

Tabela 5. Distribuição por faixa etária na ARU

| Idade dos residentes / Unidade territorial | Total | 0 - 14 anos | 15 - 24 anos | 25 - 64 anos | 65 ou mais anos | Índice de envelhecimento |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **ARU de Papízios** | **232** | **24** | **34** | **109** | **65** | **270,83** |
| Freguesia de Carregal do Sal | 3 225 | 401 | 343 | 1 588 | 893 | 222,69 |
| Concelho de Carregal do Sal | 9 038 | 1 005 | 863 | 4 308 | 2 862 | 284,78 |

Fonte: INE, Censos 2021

[5] www.ine.pt/bddXplorer/htdocs/minfo.jsp?var_cd=0000603

Ainda no domínio da demografia, residiam na ARU de Papízios **96 agregados domésticos privados**[6], dos quais 55 compostos por uma ou duas pessoas. Neste universo de agregados incluíam-se **63 núcleos familiares**[7], dos quais 33 com filhos até aos 25 anos.

Tabela 6. Agregados domésticos e núcleos familiares na ARU - características

| Unidade territorial | Agregados domésticos privados | | | Núcleos familiares | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Total | 1 ou 2 pessoas | 3 ou mais pessoas | Total | Com filhos, tendo o mais novo menos de 25 anos |
| **ARU de Papízios** | **96** | **55** | **41** | **63** | **33** |
| Freguesia de Carregal do Sal | 1 332 | 821 | 511 | 973 | 444 |
| Concelho de Carregal do Sal | 3 740 | 2 343 | 1 397 | 2 802 | 1 157 |

Fonte: INE, Censos 2021

Passando à análise das **caraterísticas gerais do edificado da ARU**, como indicado, foram utilizados, para além dos dados do INE (subsecções da BGRI) a informação recolhida *in loco*, através do trabalho de campo realizado pela equipa técnica em março de 2026. Na ARU existem 162 edifícios clássicos, na sua totalidade com 1 ou 2 alojamentos e exclusivamente residenciais. Apenas são registados 4 edifícios com três ou mais pisos em 2021 (Tabela 7).

Tabela 7. Edifícios clássicos – caraterísticas morfotipológicas

| Unidade territorial | Total | N.º de alojamentos | | N.º de pisos | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 1 ou 2 | 3 ou mais | 1 ou 2 | 3 ou mais |
| **ARU de Papízios** | **162** | **162** | **0** | **158** | **4** |
| Freguesia de Carregal do Sal | 1 753 | 1 683 | 70 | 1 553 | 200 |
| Concelho de Carregal do Sal | 6 127 | 6 038 | 89 | 5 522 | 605 |

Fonte: INE, Censos 2021

O **tecido urbano da ARU** é fundamentalmente constituído por edificado antigo, sendo 63% construído até 1980 e estando 65 classificados como tendo necessidades de reparação, em muitos casos profundas como se atestou no trabalho de campo. A proporção de edifícios com necessidades de reparação dentro da ARU (43%) é superior ao verificado na freguesia (29%), mas inferior à média concelhia (43%) (Tabela 8).

Tabela 8. Edifícios clássicos por época de construção

| Unidade territorial | Total | Até 1945 | | 1946 - 1980 | | 1981 - 2000 | | 2001 - 2010 | | 2011 - 2021 | | Edifícios com necessidade de reparação | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | v.a. | v.r. | v.a. | v.r. | v.a. | v.r. | v.a. | v.r. | v.a. | v.r. | v.a. | v.r. |
| **ARU de Papízios** | **162** | **48** | **29,63%** | **53** | **32,72%** | **49** | **30,25%** | **8** | **4,94%** | **4** | **2,47%** | **65** | **40,12%** |
| Freguesia de Carregal do Sal | 1 753 | 219 | 12,49% | 680 | 38,79% | 575 | 32,80% | 247 | 14,09% | 32 | 1,83% | 513 | 29,26% |
| Concelho de Carregal do Sal | 6 127 | 999 | 16,30% | 2 312 | 37,73% | 1 918 | 31,30% | 774 | 12,63% | 124 | 2,02% | 2 643 | 43,14% |

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

Fonte: INE, Censos 2021

[6] INE: Conjunto de pessoas que residem no mesmo alojamento e cujas despesas fundamentais ou básicas (alimentação, alojamento) são suportadas conjuntamente, independentemente da existência ou não de laços de parentesco; ou a pessoa que ocupa integralmente um alojamento ou que, partilhando-o com outros, não satisfaz a condição anterior.

[7] INE: Conjunto de duas ou mais pessoas que pertencem ao mesmo agregado doméstico privado e têm uma relação de cônjuges, parceiros numa união de facto ou progenitor e descendentes, que pode traduzir-se em casal sem filhos, casal com um ou mais filhos ou pai ou mãe com um ou mais filhos.

Figura 9. Exemplos de edifícios com estado crítico de conservação - ruínas - na ARU de Papízios

Fonte: Trabalho de campo, março 2026

Por último, a análise aos **alojamentos** completa o diagnóstico baseado em dados do INE (2021). Na ARU existiam 162 alojamentos, valor que mostra que o tecido urbano da ARU é quase exclusivamente constituído por imóveis de alojamento unifamiliar. Os indicadores analisados mostram o que foi possível comprovar no levantamento de campo e que está relacionado com o frágil estado de conservação de alguns imóveis, com cerca de 41% dos alojamentos vagos ou de residência secundária e apenas 60% de residência habitual, maioritariamente ocupados pelos proprietários. Há, pois, um forte "esvaziamento" desta área, com impactos visíveis no abandono e degradação dos espaços (Tabela 9).

Também a acessibilidade universal é uma matéria crítica, com apenas 27% do edificado a ser acessível a cadeiras de rodas, um dado que, cruzado com o perfil etário dos residentes, mostra um contexto de desadequação do parque habitacional.

O cenário retratado mostra a urgência de uma intervenção estrutural em matéria de reabilitação do edificado e habitação.

Tabela 9. Alojamentos familiares na ARU - características

| | Alojamentos familiares clássicos | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | TOTAL | Vagos ou de residência secundária | De residência habitual | | | | |
| | | | Total | Acessíveis a cadeira de rodas | Com estacionamento | Propriedade dos ocupantes | Arrendado |
| v.a. | 162 | 66 | 96 | 26 | 48 | 90 | 1 |
| v.r. | 100,00% | 40,74% | 59,26% | 27,08% | 50,00% | 93,75% | 1,04% |

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

Fonte: INE, Censos 2021

Figura 10. Exemplos de edifícios/alojamentos na ARU de Papízios

Fonte: Trabalho de campo, março 2026

Como referido, no território da ARU tem a função residencial é preponderante, destacando-se a existência de elementos que marcam a centralidade funcional e territorial do aglomerado, como a antiga Junta de Freguesia de Papízios (atualmente sem esta função administrativa, após a reorganização do mapa de freguesias) e a capela junto à rua Direita.

Conforme mencionado previamente, através do trabalho de campo realizado em maio de 2021 e revisitado em março de 2026, essencial à caracterização deste território, identificaram-se diversos edifícios em mau estado de conservação e/ou devolutos, tendo sido registado um total de 77 imóveis em estado de conservação "mau" e/ou "ruína" [8], casos que devem ser alvo de uma análise detalhada por parte dos serviços municipais, estando os mesmos identificados em planta anexa, apresentada na Figura 11.

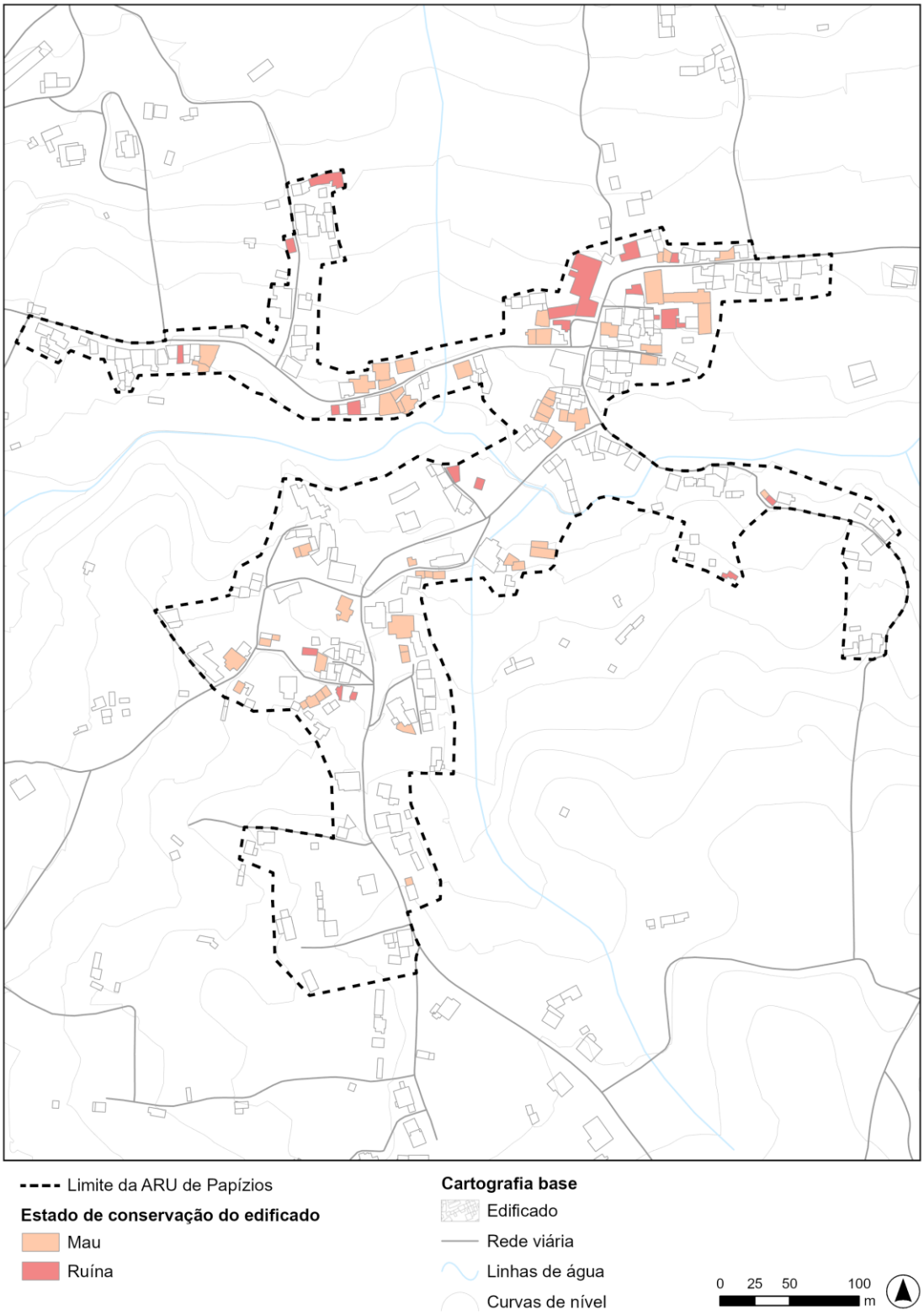
A maior concentração de edifícios degradados verifica-se na área mais a norte do aglomerado junto à praceta Dr. António José Bravo Costa Gomes e à antiga Junta de Freguesia, principalmente ao longo das ruas Dr. Albertino Pinto de Albuquerque e da Amieira. Nas demais zonas da ARU, os edifícios em ruína ou em mau estado estão mais dispersos.

[8] Mau: edifício que apresenta patologias graves (ex. fissuras profundas; perda de reboco das fachadas; caixilharia em avançado estado de degradação ou sem caixilharias; cobertura com anomalias acentuadas, como falta de telhas, irregularidades na superfície ou existência de vegetação espontânea) e necessita de obras profundas de conservação, em que é necessário refazer coberturas, rebocos, pinturas, caixilharias.

Ruína: edifício total ou parcialmente colapsado (cobertura e/ou alguma das paredes).

Importa destacar que a análise realizada serve apenas para se obter uma primeira aproximação global ao estado dos edifícios não substituindo as competências da Câmara Municipal no que diz respeito à verificação e certificação do estado dos imóveis, de acordo com a legislação aplicável.

Figura 11. Cartograma com identificação de imóveis em mau estado de conservação e em ruína (registo de março de 2026)



No que se refere ao **espaço público** (Figura 12), o levantamento realizado permitiu concluir que, na sua globalidade, se tratam de áreas em estado de conservação razoável, contudo encontram-se zonas com maiores fragilidades e necessidades de qualificação, destacando-se zonas de conflito entre circulação pedonal e viária devido aos perfis exíguos, caraterísticos de malhas urbanas mais antigas e que poderão ser alvo de medidas de minimização de conflito que promovam a circulação segura.

Os principais espaços formais de estar e lazer existentes no aglomerado são a praceta Dr. António José Bravo Costa Gomes – em razoável estado de conservação, dispondo de sombra proporcionada pela vegetação existente e de mobiliário urbano (bancos e papeleiras) – e o parque recentemente construído na Rua da Amieira, em frente à churrasqueira comunitária – em bom estado de conservação, com alguma sombra assegurada pela vegetação jovem existente (árvores de folha caduca, que garantem sombreamento no verão e maior exposição solar no inverno) e equipado com mobiliário urbano (mesas, bancos, equipamentos desportivos e papeleiras).

Figura 12. Exemplos de espaços públicos na ARU

Fonte: Trabalho de campo, março 2026

## 4.2 Síntese – pontos fortes e a melhorar

Com base nos dados apresentados sistematizam-se os seguintes aspetos positivos e áreas de melhoria na ARU de Papízios e que devem ser tidas em consideração na implementação/execução da ORU:

**Pontos fortes**

- Acessibilidade a eixos de distribuição rodoviária, destacando-se a proximidade ao IC12;
- Dinâmica de construção, observando-se edifícios de construção mais recente;
- Índice de envelhecimento relativamente inferior ao índice concelhio;
- Infraestruturação do território da ARU, com a maioria dos edifícios de residência habitual servidos e bons índices de Condições de habitabilidade (água, esgotos, banho e retrete).

**Áreas de melhoria**

- Degradação e abandono de elevado número de imóveis, sobretudo na área mais a norte ARU;
- Rede de espaços públicos, nomeadamente de circulação pedonal e de estar;
- Articulação entre diferentes espaços da ARU, com a qualificação da malha urbana;
- Valorização de elementos naturais;
- Perfil etário envelhecido.

# 5 PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

## 5.1 Enquadramento nas opções estratégicas do município

Em termos urbanísticos a reabilitação urbana tem sido uma das preocupações do Município, compatibilizando-se com as respetivas opções de desenvolvimento territorial.

O **PERU da ORU de Papízios** é definido tendo em consideração os principais fundamentos e critérios de outros planos e instrumentos de suporte ao desenvolvimento concelhio, nomeadamente o Plano Diretor Municipal de Carregal do Sal (PDM) – 2.ª revisão[9].

**Plano Diretor Municipal de Carregal do Sal (PDM)**

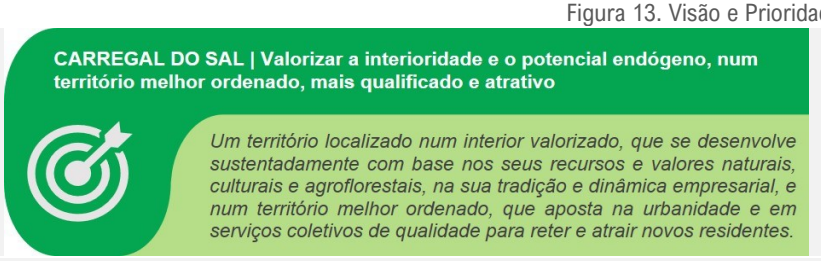
O PDM de Carregal do Sal é o instrumento de gestão territorial (IGT) que estabelece a estratégia de desenvolvimento territorial municipal, a política municipal de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, o modelo territorial municipal, as opções de localização e de gestão de equipamentos de 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[10].

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) (figura seguinte), sendo a elaboração da presente ORU um contributo transversal, contudo especialmente forte para as PE 1, 2, 3 e 5.

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

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

Figura 13. Visão e Prioridades estratégicas




| |
|---|
| 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 |

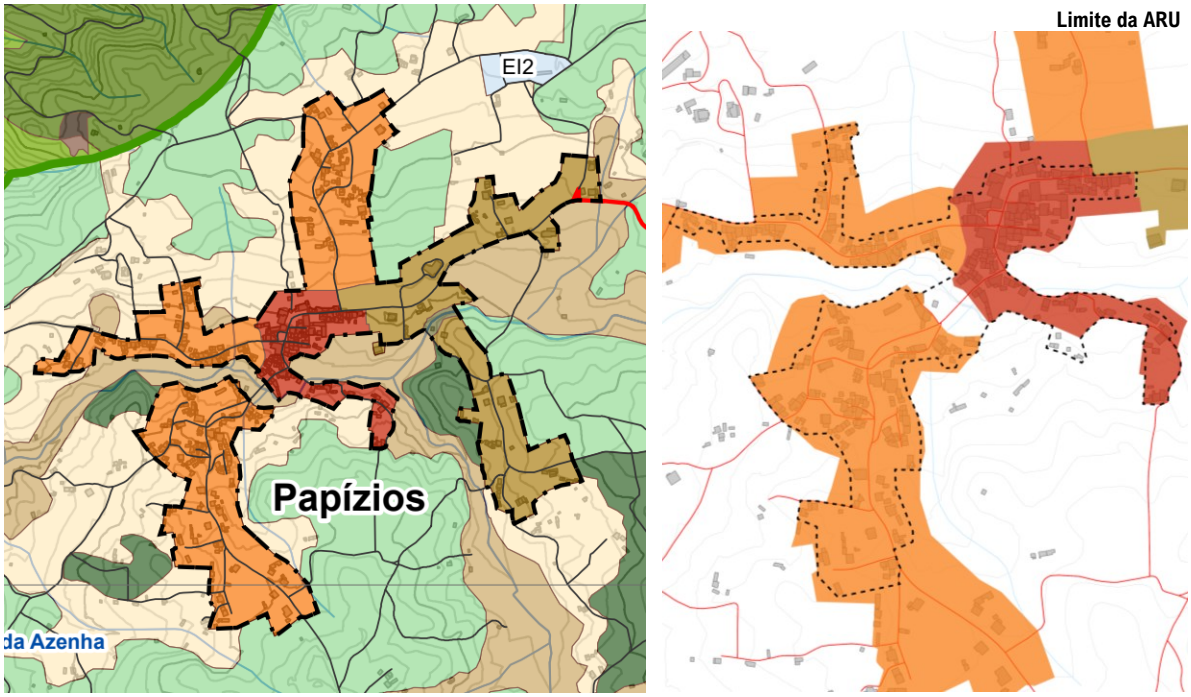
Fonte: PDM de Carregal do Sal, 2024

Relativamente às classes e categorias de ocupação do solo e à sua regulamentação, o território da ARU de Papízios integra solo urbano em duas subcategorias[11], sendo os espaços habitacionais II a mais abrangente:

- **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 centrais II**: correspondem aos centros urbanos tradicionais e multifuncionais dos aglomerados que apresentam uma considerável expressão territorial (aglomerados de nível I, II e III) e tecido urbano consolidado. Nesta subcategoria o regime de edificabilidade tem de respeitar os seguintes parâmetros: 2 pisos, com altura máxima da edificação de 7,5 m, admitindo-se adicionalmente 1 piso abaixo da cota de soleira. Apenas são admitidas demolições totais de edifícios quando careçam de condições de segurança e salubridade indispensáveis ao fim a que se destinam e a respetiva conservação seja técnica ou economicamente inviável e não apresentem valor arquitetónico considerável.

[11] A subcategoria espaços urbanos de baixa densidade não foi considerada, uma vez que a sua área é residual (0,006 ha)

Figura 14. Excerto da planta de ordenamento do PDM em vigor




**LEGENDA**

**SOLO RÚSTICO**

**Espaços agrícolas**
- Espaços agrícolas de produção
- Espaços agrícolas de conservação I
- Espaços agrícolas de conservação II
- Outros espaços agrícolas

**Espaços florestais**
- Espaços florestais de produção I
- Espaços florestais de produção II
- Espaços florestais de conservação I
- Espaços florestais de conservação II

**Espaços de exploração de recursos energéticos e geológicos**
- Espaços de exploração de recursos energéticos e geológicos

**Espaços de atividades industriais**
- Espaços de atividades industriais

**Espaços naturais e paisagísticos**
- Espaços naturais e paisagísticos I
- Espaços naturais e paisagísticos II

**Espaço destinado a equipamentos e infraestruturas**
- EI1 Infraestruturas viárias
- EI2 Equipamentos
- EI3 Zona de recreio e lazer
  - 1 - Parque de Merendas (POAA)
  - 2 - Parque da Natureza (POAA)

**Aglomerados rurais**
- Aglomerado rural

**Áreas de edificação dispersa**
- Áreas de edificação dispersa

**SOLO URBANO**

**Espaços centrais**
- Espaços Centrais I
- Espaços Centrais II

**Espaços habitacionais**
- Espaços Habitacionais I
- Espaços Habitacionais II

**Espaços de atividades económicas**
- Espaços de atividades económicas

**Espaços verdes**
- Espaços verdes

**Espaços urbanos de baixa densidade**
- Espaços Urbanos de baixa densidade

**Espaços de uso especial**
- Equipamentos

Fonte: PDM de Carregal do Sal, 2024

## 5.2 Prioridades e objetivos estratégicos de reabilitação

Com base no diagnóstico e caraterização do parque edificado e alinhando-se com o quadro estratégico estabelecido à escala concelhia, a Operação de Reabilitação Urbana de caráter sistemático da ARU de Papízios tem por objetivo geral **a reabilitação do edificado e espaços públicos na sua área de intervenção, mediante a possibilidade de acesso dos seus proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos, a incentivos e apoios à reabilitação, numa intervenção integrada que responda aos problemas físicos, patrimoniais, socioeconómicos e ambientais existentes e promova a qualidade de vida e fixação de população**.

Complementarmente ao objetivo geral, identificam-se os seguintes objetivos específicos/prioridades:

- Fomentar a reabilitação do edificado degradado, funcionalmente desadequado e devoluto;
- Proteger e promover a valorização do património edificado, nomeadamente os elementos de maior valia arquitetónica e os que estão ligados à memória coletiva e à génese do aglomerado, como fator de identidade e diferenciação urbana e de atratividade turística;
- Estabelecer um padrão urbanístico e arquitetónico de qualidade que garanta a valorização integrada do aglomerado e não comprometa a identidade e tipicidade de áreas mais antigas;
- Garantir a melhoria da acessibilidade aos edifícios para cidadãos com mobilidade condicionada;
- Incentivar e sensibilizar para a relevância da conservação periódica do edificado;
- Tornar o território da ARU mais qualificado e atrativo, nomeadamente através de intervenções de qualificação dos espaços públicos de suporte às vivências coletivas.

## 5.3 Ações estruturantes e programa de investimentos

São definidas três Ações Estruturantes e respetivos programas de investimento:

**A1. Reabilitação do edificado**

A presente Ação Estruturante consubstancia um programa de investimento prioritário de **intervenção no edificado (público e privado) que recai sobre os imóveis cujo estado de conservação apresente maiores fragilidades, nomeadamente com risco estrutural e que põem em causa a segurança e salubridade na ARU**. Importa reiterar, neste âmbito, que a classificação do estado de conservação do edificado (apresentada na Figura 11) é fruto do levantamento de campo realizado pela equipa técnica e que se baseia na verificação do estado de conservação visível pela observação da fachada e estruturas visíveis do espaço público, podendo por esse motivo não apresentar o panorama real que poderá apenas ser mapeado em processos de verificação interna dos imóveis. **Deste trabalho, que permite obter uma primeira aproximação global ao estado de conservação do edificado, deve decorrer o posterior processo de vistoria por parte da autarquia aos imóveis mapeados como "ruína" e "mau estado", no sentido de determinar com rigor o risco estrutural e o estado de conservação de acordo com o exposto no presente PERU.**

Nos casos em que a distribuição de incentivos e apoios à reabilitação seja sujeita a processos de seleção, devem ser considerados os seguintes critérios para definição de prioridades de intervenção:

1. Grau de risco estrutural, prioritizando os edifícios que apresentam maior risco;
2. Idade, prioritizando os edifícios mais antigos;
3. Valor patrimonial, prioritizando os edifícios de maior valor arquitetónico, individual e/ ou pela sua importância urbana de conjunto.

Tendo por base o levantamento realizado que, conforme referido, incidiu sobre a análise de fachadas/estruturas visíveis do espaço público, foi possível identificar um conjunto de 77 imóveis em mau estado de conservação (56) e ruína (21). Com base neste quantitativo e na área contabilizada (6 982 $m^2$), nomeadamente 2 106 $m^2$ de área edificada em ruína e 4 876 $m^2$ de área edificada em mau estado de conservação, é possível realizar um exercício indicativo de apuramento de valores de investimento privado necessário para a reabilitação estrutural deste parque edificado na ordem dos 6 milhões de euros (Tabela 10). Contudo, importa salientar que existem imóveis que devido à sua fragilidade deverão ser alvo de demolição e, se aplicável/necessário, nova construção, o que reforça o caráter meramente indicativo dos cálculos.

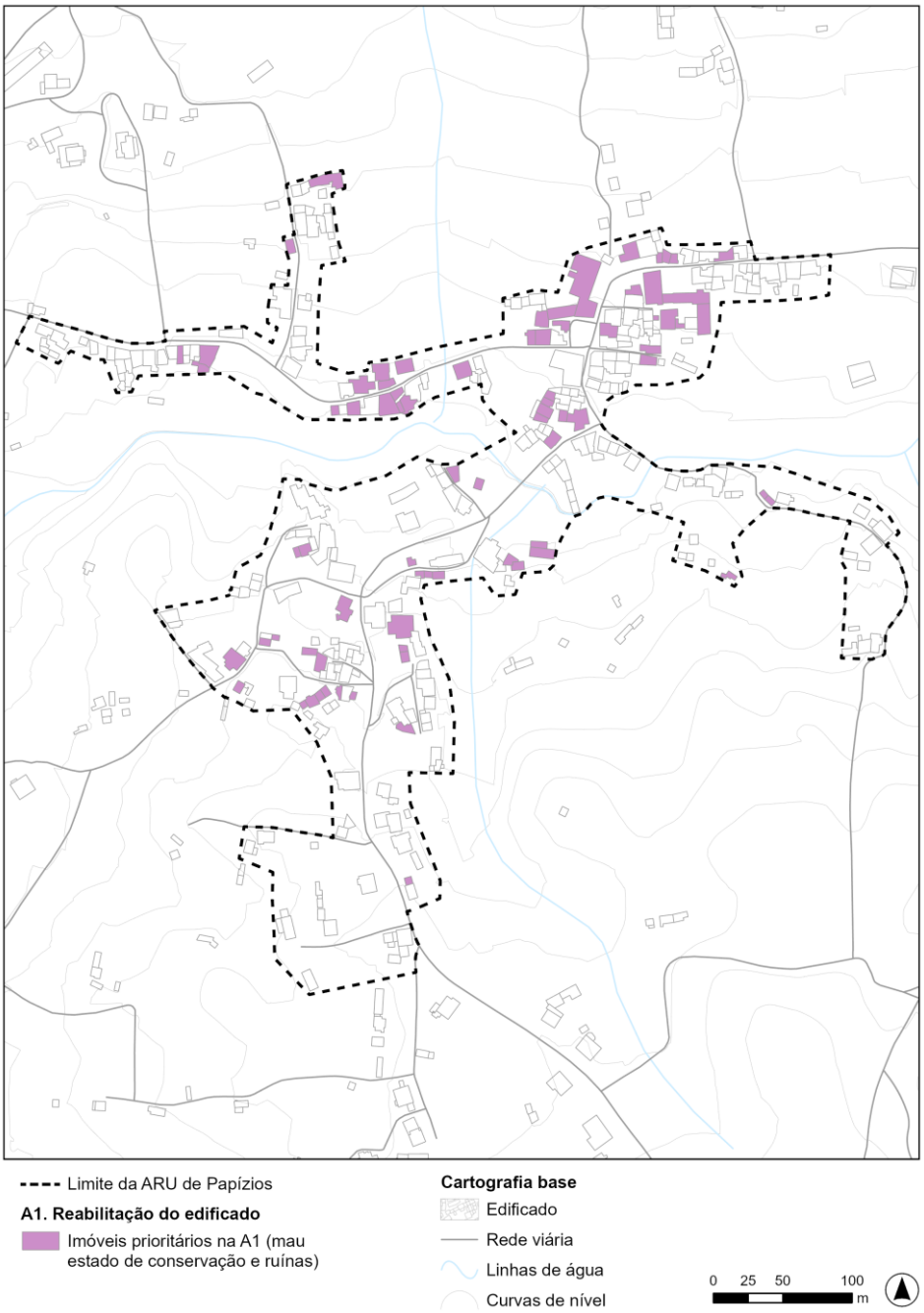
Tabela 10. Valores de referência e valores de investimento para a Ação Estruturante A1

| Reabilitação do edificado | Valor de referência (€/m²) | Valores apurados para a ARU | |
|---|---|---|---|
| | | Área (m²)[12] | Cálculo do investimento (€) |
| **Intervenções médias** na estrutura, nas fachadas ou nas coberturas e/ou nova construção. Intervenções na organização interior da edificação | 700 €/m² | 4 876 m² | 3 413 222 € |
| **Intervenções profundas** na estrutura, nas fachadas ou nas coberturas e/ou nova construção. Intervenções na organização interior da edificação | 1 400 €/m² | 2 106 m² | 2 948 053 € |
| **Total** | **-** | **6 982 m²** | **6 361 275 €** |

O investimento estimado será, maioritariamente, concretizado por privados na qualidade de proprietários dos imóveis. Contudo, **inclui-se nesta Ação Estruturante os investimentos públicos a promover pela autarquia em imóveis (independentemente da sua função – equipamentos/serviços/habitação, etc.) dos quais for ou vier a ser proprietária, no período de execução da presente ORU.**

[12] O cálculo da área, no que se refere aos valores apurados para a ARU, não teve em consideração o número de pisos do edificado, assumindo-se que o mesmo teria apenas um piso.

Figura 15. Territorialização da A1 – edificado em mau estado e em ruína



## A2. Qualificação dos espaços públicos

A presente Ação Estruturante consubstancia um programa de investimento prioritário de intervenção nos espaços públicos, sendo por esse motivo, responsabilidade da autarquia.

Na presente Ação estão incluídos os investimentos referentes à valorização dos arruamentos, largos, alargamentos públicos e parques, espaços vitais para a qualidade do ambiente urbano e que, pese embora na sua maioria estarem em razoável estado de conservação, deverão ser alvo de investimentos regulares de manutenção e valorização, nomeadamente no que diz respeito à criação de pequenos espaços de estar e de áreas de estacionamento formal.

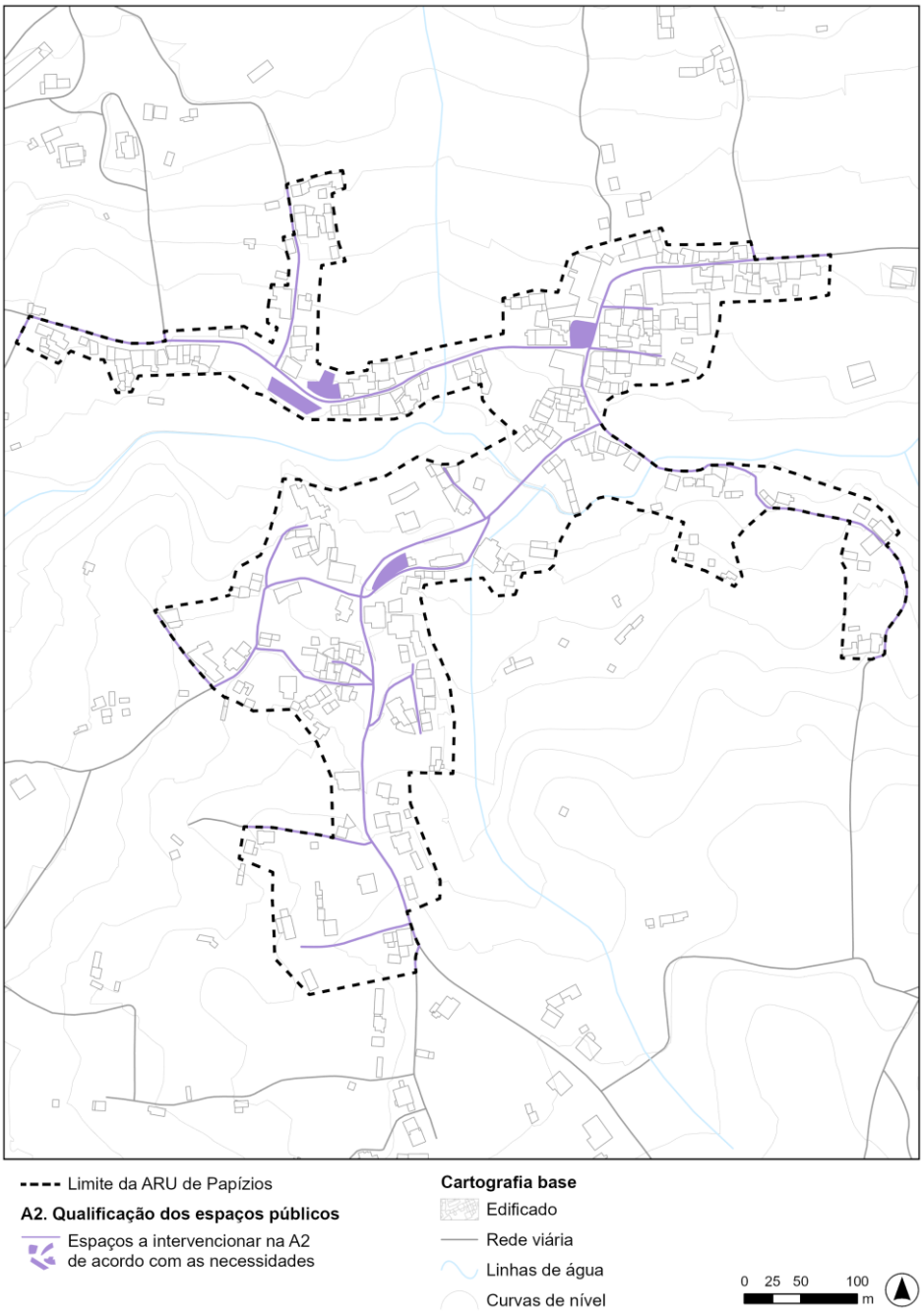
A presente Ação inclui toda a área ocupada por espaços públicos, sendo o investimento apurado com base no valor/m$^2$ para uma intervenção ligeira (Tabela 11).

Tabela 11. Valores de referência e valores de investimento para a Ação Estruturante A2

| Qualificação de espaço público | Valor de referência (€/m$^2$) | Valores apurados para a ARU | |
|---|---|---|---|
| | | Área (m$^2$)[13] | Cálculo do investimento (€) |
| Intervenção ligeira de pavimentação, com mobiliário urbano, vegetação e iluminação se aplicável | 100 €/m² | 11 909 m$^2$ | 1 190 891€ |
| **Total** | **-** | **11 909 m$^2$** | **1 190 891 €** |

[13] O cálculo da área, no que se refere aos valores apurados para a ARU, teve em consideração um perfil médio de 4 metros.

Figura 16. Territorialização da A2 – espaços públicos



## A3. Reforço da qualidade e resiliência urbana

A presente Ação Estruturante consubstancia um programa de investimento prioritário focado na dimensão ambiental e energética em domínio público, sendo por esse motivo, responsabilidade da autarquia e entidades responsáveis pela gestão de infraestruturas públicas. Incluem-se nesta Ação a qualificação e modernização de infraestruturas de abastecimento de água e de saneamento, a melhoria da gestão e valorização de resíduos, nomeadamente na componente de recolha seletiva, e a implementação e/ou reforço de sistemas de iluminação inteligente.

Inclui-se nesta ação no que diz respeita ao sistema de abastecimento de água e saneamento: (i) consolidação da rede de pluviais; (ii) a substituição e modernização da rede de abastecimento de água; (iii) a substituição e modernização da rede de saneamento, de acordo com as necessidades; no que diz respeito aos resíduos: (iv) Aumento do número de pontos de recolha, nomeadamente ecopontos e papeleiras; e no que diz respeito à iluminação pública: (v) o alargamento do sistema de iluminação pública eficiente ao território de toda a ARU, com luminárias de baixo consumo e elevada eficiência energética e com tecnologia inteligente que permita a gestão de fluxos energéticos e a sua adequação aos níveis de utilização dos espaços e de segurança e conforto para a população.

As intervenções aqui consagradas tenderão a ter um caráter territorial mais abrangente, contudo, sempre que justificável, poder-se-ão equacionar investimentos específicos na ARU. Neste contexto estima-se um investimento global médio de 250 mil euros para todo o período de execução da ORU sistemática.

## 5.4 Programa de investimento, cronograma e fontes de financiamento

Às ações estruturantes do presente PERU da ORU sistemática de Papízios está associado um programa de investimento na ordem dos **7,25 milhões de euros**, com forte preponderância para o investimento relativo à reabilitação do edificado (A1).

Em termos de fontes de financiamento, para além de fundos próprios (privados e entidades públicas, incluindo a autarquia), destacam-se os Fundos Europeus Estruturais e de Investimento do atual quadro financeiro plurianual – 2021-2027 e dos subsequentes (releva-se o Programa Regional como especial fonte de financiamento de intervenções em matéria de reabilitação urbana).

Considerando a transversalidade, interdependência e complexidade dos investimentos, o cronograma previsional de execução abarca todo o período de 15 anos, prevendo-se, no caso da A1, que a aplicação dos instrumentos de execução previstos no RJRU possam dar um relevante impulso nos primeiros anos.

Tabela 12. Programa de investimento e cronograma

| Ações estruturantes | Estimativa de investimento | Fonte de financiamento potencial | Tipo de investimento | Cronograma (triénios) | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 1-3 | 4-6 | 7-9 | 10-12 | 13-15 |
| A1. Reabilitação do edificado | 6 000 000 € | • Fundos Próprios<br>• Fundos Europeus (Quadros financeiros plurianuais) | Privado e público | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |
| A2. Qualificação dos espaços públicos | 1 000 000 € | • Fundos Próprios<br>• Fundos Europeus (Quadros financeiros plurianuais) | Público (Município) | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |
| A3. Reforço da qualidade e resiliência urbana | 250 000 € | • Fundos Próprios<br>• Fundos Europeus (Quadros financeiros plurianuais) | Público e privado (empresas/ operadores) | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |

# 6 BENEFÍCIOS FISCAIS E INCENTIVOS

## 6.1 Benefícios fiscais | Autoridade Tributária 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)[14] associados a impostos sobre o património, bem como no Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA)[15].

Nos termos da legislação atualmente em vigor (outubro de 2025), são aplicáveis à ARU de Papízios 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.**

### 6.1.1 IMI e IMT

**Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e Imposto Municipal sobre as Transmissões onerosas de imóveis (IMT), de acordo com o artigo 45º 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 do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, e sejam cumpridos os requisitos de*

[14] 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

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

*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)*

### 6.1.2 IRS

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

## 6.2 Imposto sobre o Valor Acrescentado | Autoridade Tributária

**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).*

## 6.3 Apoios municipais

Os apoios municipais que passarão a vigorar com a 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) [16]

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.

[16] Ver figura seguinte com o excerto do CIMI

Figura 17. Excerto do Código do Imposto Municipal de Imóveis

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** [17] **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.º6)*

*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)**[18] **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)*

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

[18] 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)*

# 7 OPERACIONALIZAÇÃO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

## 7.1 Critérios de acesso aos benefícios fiscais

Como anteriormente referido, o artigo 71.º do EBF, relativo aos incentivos à reabilitação urbana, elenca os benefícios que podem ser concedidos e determina o acesso aos mesmos. No respeitante aos benefícios elencados no número 4 do referido artigo, referentes ao IRS, nos números 18 e 19 é explicitado que:

*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)

Complementarmente, o número 23, esclarece ainda que, para efeitos de aplicação do Artigo 71.º, se considera:

*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, que aprova o Orçamento de Estado para 2020)

*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)

No número 24 do referido artigo 71.º do EBF é estabelecido o procedimento a adotar:

> *"24 - A comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da câmara municipal ou de outra entidade legalmente habilitada para gerir um programa de reabilitação urbana para a área da localização do imóvel, 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)"*

A determinação do estado dos imóveis/nível de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas, arrendados ou não, para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado, e respetivo quadro de responsabilidades e procedimentos encontram-se estabelecidos no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro. **O artigo 5.º do referido diploma define os níveis de conservação de um prédio urbano ou de uma fração autónoma, a saber: 5 – Excelente, 4 – Bom, 3 – Médio, 2 – Mau e 1 – Péssimo. No respeitante à avaliação do nível de conservação, esta é regulamentada pela Portaria nº 1192-B/2006, de 3 de novembro, que aprova a ficha de avaliação[19], a qual integra os elementos do locado, relevantes para a determinação do nível de conservação.**

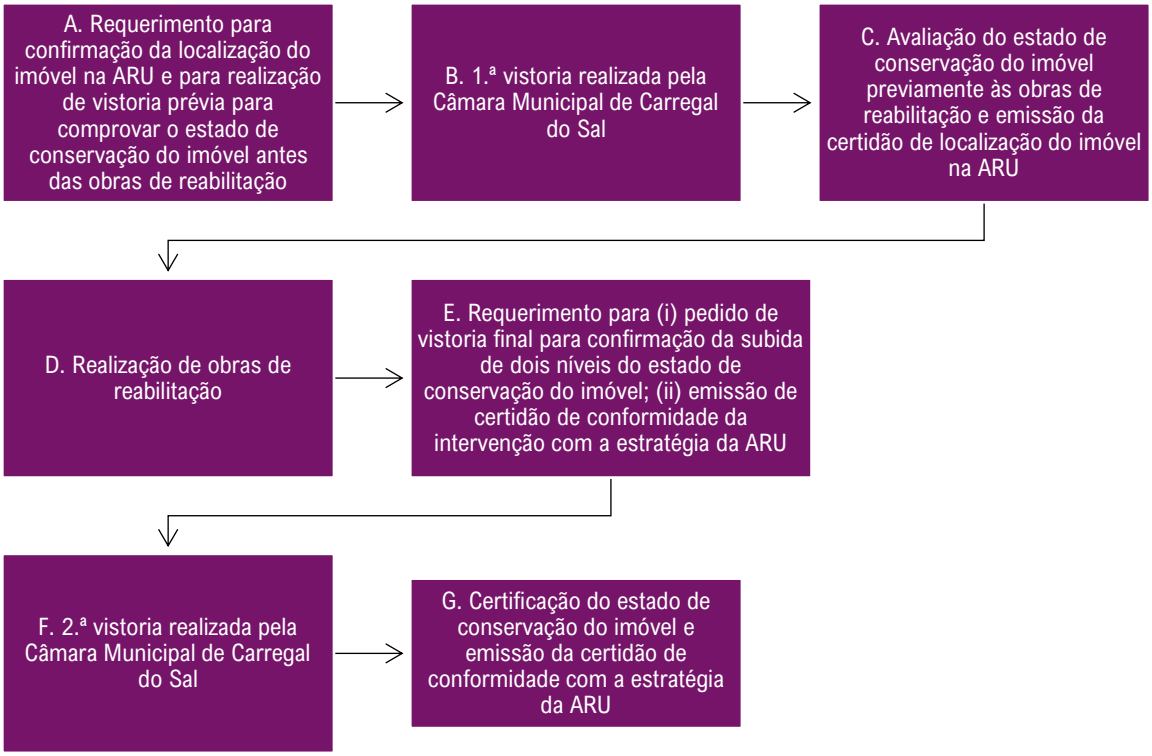
Os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos de edifícios ou frações, compreendidos ARU, para poderem beneficiar dos apoios e incentivos definidos, devem proceder à instrução do processo do imóvel a reabilitar.

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.

[19] www.portaldahabitacao.pt/opencms/export/sites/nrau/pt/nrau/docs/FichaAvaliacao.pdf

Figura 18. 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.

## 7.2 Condições para aplicação dos instrumentos de execução da reabilitação urbana

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana prevê igualmente um conjunto de prerrogativas e **instrumentos de execução de política urbanística passiveis de utilização pela entidade gestora - Câmara Municipal de Carregal do Sal**, que visam agilizar os procedimentos de reabilitação urbana e consequente de reabilitação do edificado da ARU, através da aprovação da ORU sistemática, designadamente:

Obrigação de reabilitar e obras coercivas (Artigo 55.º):

"1 - Caso seja atribuído a um edifício ou fração um nível de conservação 1 ou 2, a entidade gestora pode impor ao respetivo proprietário a obrigação de o reabilitar, determinando a realização e o prazo para a conclusão das obras ou trabalhos necessários à restituição das suas características de desempenho e segurança funcional, estrutural e construtiva, de acordo com critérios de necessidade, adequação e proporcionalidade.

2 - Quando o proprietário, incumprindo a obrigação de reabilitar, não iniciar as operações urbanísticas compreendidas na ação de reabilitação que foi determinada, ou não as concluir dentro dos prazos que para o efeito sejam fixados, **pode a entidade gestora tomar posse administrativa dos edifícios ou frações para dar execução imediata às obras determinadas**, aplicando-se o disposto nos artigos 107.º e 108.º do RJUE.

3 - No **âmbito de operações de reabilitação urbana sistemática**, a entidade gestora pode, em alternativa à aplicação do regime de obras coercivas previsto no número anterior e na estrita medida em que tal seja necessário, adequado e proporcional, atendendo aos interesses públicos e privados em presença, recorrer aos **regimes de expropriação ou de venda forçada** previstos nos artigos 61.º e 62.º"

Empreitada única (Artigo 56.º)

"1 - A entidade gestora de uma operação de reabilitação urbana pode promover a reabilitação de um conjunto de edifícios através de uma empreitada única.

2 - Salvo oposição dos proprietários, a entidade gestora, em representação daqueles, contrata e gere a empreitada única, a qual pode incluir a elaboração do projeto e a sua execução, podendo igualmente constituir parte de um contrato de reabilitação.

3 - No caso de os proprietários se oporem à representação pela entidade gestora, devem contratar com aquela as obrigações a que ficam adstritos no processo de reabilitação urbana, designadamente quanto à fixação de prazos para efeitos de licenciamento ou comunicação prévia e para execução das obras."

### Demolição de edifícios (Artigo 57.º)

"1 - A entidade gestora pode ordenar a demolição de edifícios aos quais faltem os requisitos de segurança e salubridade indispensáveis ao fim a que se destinam e cuja reabilitação seja técnica ou economicamente inviável.

2 - Aplica-se à demolição de edifícios, com as necessárias adaptações, o regime estabelecido nos artigos 89.º a 92.º do RJUE.

3 - Tratando-se de património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação, não pode ser efetuada a sua demolição total ou parcial sem prévia e expressa autorização da administração do património cultural competente, aplicando-se, com as devidas adaptações, as regras constantes do artigo 49.º da Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro.

4 - A aplicação do regime de demolição regulado nos números anteriores não prejudica, caso se trate de imóvel arrendado, a aplicação do Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 306/2009, de 23 de outubro."

### Direito de preferência (Artigo 58.º)

"1 - A entidade gestora tem preferência nas transmissões a título oneroso, entre particulares, de terrenos, edifícios ou frações situados em área de reabilitação urbana.

2 - Tratando-se de património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação ou de imóveis localizados nas respetivas zonas de proteção, o direito de preferência da entidade gestora não prevalece contra os direitos de preferência previstos no n.º 1 do artigo 37.º da Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro.

3 - O direito de preferência previsto no n.º 1 apenas pode ser exercido caso a entidade gestora entenda que o imóvel deve ser objeto de intervenção no âmbito da operação de reabilitação urbana, discriminando na declaração de preferência, nomeadamente, a intervenção de que o imóvel carece e o prazo dentro do qual pretende executá-la.

4 - O direito de preferência exerce-se nos termos previstos no RJIGT, para o exercício do direito de preferência do município sobre terrenos ou edifícios situados nas áreas do plano com execução programada, podendo ser exercido com a declaração de não aceitação do preço convencionado.

5 - Nos casos previstos na parte final do número anterior, assiste às partes do contrato, primeiro ao vendedor e depois ao comprador:

a) O direito de reversão do bem quando não seja promovida a intervenção constante da declaração de preferência, aplicando-se o disposto no Código das Expropriações, com as devidas adaptações;

b) O direito de preferência na primeira alienação do bem."

Arrendamento forçado (Artigo 59.º)

"1 - Após a conclusão das obras realizadas pela entidade gestora nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 55.º, se o proprietário, no prazo máximo de quatro meses, não proceder ao ressarcimento integral das despesas incorridas pela entidade gestora, ou não der de arrendamento o edifício ou fração por um prazo mínimo de cinco anos afetando as rendas ao ressarcimento daquelas despesas, pode a entidade gestora arrendá-lo, mediante concurso público, igualmente por um prazo de cinco anos, renovável nos termos do artigo 1096.º do Código Civil.

3 - O arrendamento previsto neste artigo não afasta o disposto no n.º 3 do artigo 73.º

4 - É correspondentemente aplicável à relação entre os titulares dos contratos de arrendamento e a entidade gestora o disposto no artigo 18.º do Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 306/2009, de 23 de outubro."

Servidões (Artigo 60.º)

"1 - Podem ser constituídas as servidões administrativas necessárias à reinstalação e funcionamento das atividades localizadas nas zonas de intervenção.

2 - A constituição das servidões rege-se, com as necessárias adaptações, pelo disposto no artigo seguinte."

Expropriação (Artigo 61.º)

"1 - Na estrita medida em que tal seja necessário, adequado e proporcional, atendendo aos interesses públicos e privados em presença, podem ser expropriados os terrenos, os edifícios e as frações que sejam necessários à execução da operação de reabilitação urbana.

2 - A entidade gestora pode ainda promover a expropriação por utilidade pública de edifícios e de frações se os respetivos proprietários não cumprirem a obrigação de promover a sua reabilitação, na sequência de notificação emitida nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 55.º, ou responderem à notificação alegando que não podem ou não querem realizar as obras e trabalhos ordenados.

3 - A expropriação por utilidade pública inerente à execução da operação de reabilitação urbana rege-se pelo disposto no Código das Expropriações, com as seguintes especificidades:

a) A competência para a emissão da resolução de expropriar é da entidade gestora;

b) A competência para a emissão do ato administrativo que individualize os bens a expropriar é da câmara municipal ou do órgão executivo da entidade gestora, consoante tenha havido ou não delegação do poder de expropriação;

c) As expropriações abrangidas pelo presente artigo possuem caráter urgente.

4 - No caso de a expropriação se destinar a permitir a reabilitação de imóveis para a sua colocação no mercado, os expropriados têm direito de preferência sobre a alienação dos mesmos, mesmo que não haja perfeita identidade entre o imóvel expropriado e o imóvel colocado no mercado.

5 - No caso da existência de mais que um expropriado a querer exercer a preferência, abre-se licitação entre eles, revertendo a diferença entre o preço inicial e o preço final para os expropriados, na proporção das respetivas indemnizações."

Venda forçada (Artigo 62.º)

"1 - Se os proprietários não cumprirem a obrigação de reabilitar nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 55.º, ou responderem à respetiva notificação alegando que não podem ou não querem realizar as obras e trabalhos indicados, a entidade gestora pode, em alternativa à expropriação a que se alude no n.º 2 do artigo anterior, proceder à venda do edifício ou fração em causa em hasta pública a quem oferecer melhor preço e se dispuser a cumprir a obrigação de reabilitação no prazo inicialmente estabelecido para o efeito, contado da data da arrematação.

2 - Caso haja que proceder à venda forçada de imóveis constituídos em propriedade horizontal, apenas podem ser objeto de venda forçada as frações autónomas, ou partes passíveis de ser constituídas em frações autónomas, necessárias à realização da obrigação de reabilitar, financiando-se as obras do imóvel com a venda forçada destas e mantendo o proprietário o direito de propriedade das demais.

3 - A entidade gestora e o município dispõem de direito de preferência na alienação do imóvel em hasta pública.

4 - Para efeitos do disposto no n.º 1, a entidade gestora emite uma resolução de promoção de venda forçada, a qual deve ser fundamentada e notificada nos termos previstos no Código das Expropriações para a resolução de expropriar e requerimento da declaração de utilidade pública, com as devidas adaptações, devendo sempre indicar o valor base do edifício ou fração resultante de avaliação promovida nos termos e de acordo com os critérios ali previstos.

5 - Ao proprietário assiste o direito de alienar o edifício ou fração em causa a terceiro no prazo previsto no n.º 5 do artigo 11.º do Código das Expropriações, bem como o de dizer o que se lhe oferecer sobre a proposta de valor base apresentada, no mesmo prazo, podendo apresentar contraproposta fundamentada em relatório elaborado por perito da sua escolha.

6 - Para efeitos do exercício do direito de alienação do bem, nos termos do número anterior:

a) O proprietário informa a entidade gestora da intenção de alienação e, antes de esta ocorrer, da identidade do possível adquirente;

b) A entidade gestora deve, no prazo de cinco dias contados a partir da receção da informação prevista na parte final da alínea anterior, notificar o possível adquirente da obrigação de reabilitação do edifício ou fração e do regime aplicável nos termos do presente decreto-lei;

c) A alienação do bem só pode ocorrer após o possível adquirente ter sido notificado nos termos da alínea anterior.

7 - Caso o proprietário tenha apresentado contraproposta nos termos previstos no n.º 5 com um valor superior ao valor base do edifício ou fração resultante da avaliação, é aplicável o disposto nos n.os 2 a 5 do artigo seguinte, passando o valor base da venda em hasta pública a ser o valor fixado nos termos das referidas disposições.

8 - A entidade gestora pode decidir iniciar o procedimento de venda em hasta pública, quando o proprietário estiver de acordo com o valor proposto pela entidade gestora ou não apresentar contraproposta nos termos previstos no n.º 5.

9 - A decisão de início do procedimento de venda em hasta pública é:

a) Notificada ao interessado, nos termos previstos no Código das Expropriações para a notificação da declaração de utilidade pública, com as devidas adaptações;

b) Publicitada, nos termos previstos no Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, alterado pelas Leis n.os 55-A/2010, de 31 de dezembro, e 64-B/2011, de 30 de dezembro, para a venda de imóveis do Estado e dos institutos públicos em hasta pública, com as devidas adaptações.

10 - A venda em hasta pública referida no n.º 8 segue o procedimento previsto nos artigos 88.º e seguintes do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, alterado pelas Leis n.os 55-A/2010, de 31 de dezembro, e 64-B/2011, de 30 de dezembro, com as devidas adaptações.

11 - A aquisição do bem em hasta pública, ao abrigo do disposto no presente artigo:

a) É titulada pelo auto de arrematação, que constitui título bastante para a inscrição da aquisição em favor do adjudicatário no registo predial;

b) Obriga à inscrição, no registo predial, de um ónus de não alienação e oneração, que apenas pode ser cancelado através da exibição de certidão passada pela entidade gestora que ateste a conclusão das obras.

12 - Se o arrematante ou o adquirente, nos termos do n.º 5, não começar a reabilitação do edifício ou fração no prazo de seis meses contado da arrematação ou da aquisição, ou, começando-a, não a concluir no prazo estabelecido:

a) A entidade gestora deve proceder à expropriação do edifício ou fração ou retomar o procedimento de venda forçada, dando-se conhecimento da decisão ao primitivo proprietário;

b) O arrematante ou o adquirente, nos termos do n.º 5, inadimplente não tem direito a receber um valor que exceda o montante que haja despendido na aquisição do edifício ou fração em causa, revertendo o excesso desse valor para o primitivo proprietário.

13 - Se, em qualquer das vendas em hasta pública, não comparecer licitante que arremate, a entidade gestora paga o preço em que o bem foi avaliado e reabilita-o por sua conta, no prazo inicialmente estabelecido para o efeito, contado da data da realização da hasta pública, sob pena de reversão para o primitivo proprietário, aplicando-se, com as devidas adaptações, o Código das Expropriações."

Determinação do montante pecuniário a entregar ao proprietário em caso de venda forçada (Artigo 63.º)

"1 - Nos casos em que o proprietário esteja de acordo com o valor proposto pela entidade gestora ou não tenha apresentado contraproposta nos termos previstos no n.º 5 do artigo anterior, a entidade gestora entrega-lhe o produto da hasta pública, terminado o respetivo procedimento.

2 - Caso o proprietário tenha apresentado contraproposta, nos termos previstos no n.º 5 do artigo anterior, com um valor superior à proposta de valor base apresentada pela entidade gestora, esta promove uma tentativa de acordo sobre o valor base da venda em hasta pública, nos termos previstos no Código das Expropriações para a expropriação amigável, com as necessárias adaptações.

3 - Na falta de acordo, nos termos do número anterior, é aplicável, com as necessárias adaptações, o disposto no Código das Expropriações para a expropriação litigiosa, designadamente sobre a arbitragem, a designação de árbitros, a arguição de irregularidades e o recurso da decisão arbitral.

4 - Os prazos reportados no Código das Expropriações à declaração de utilidade pública consideram-se reportados à resolução de promoção da venda forçada, prevista no n.º 4 do artigo anterior.

5 - O proprietário beneficia, relativamente ao valor do bem sujeito a venda forçada, de todas as garantias conferidas ao expropriado, pelo Código das Expropriações, relativamente à justa indemnização, designadamente quanto às formas de pagamento, pagamento dos respetivos juros e atribuição desse valor aos interessados, com as necessárias adaptações.

6 - Fixado o valor base da venda, nos termos dos números anteriores, a entidade gestora pode iniciar o procedimento de venda em hasta pública e, findo este, entrega o produto da venda ao proprietário.

7 - O início das obras de reabilitação do bem não pode ocorrer antes da realização da vistoria ad perpetuam rei memoriam, nos termos previstos no Código das Expropriações, com as necessárias adaptações."

Reestruturação da propriedade (Artigo 64.º)

"1 - A entidade gestora da operação de reabilitação urbana pode promover a reestruturação da propriedade de um ou mais imóveis, expropriando por utilidade pública da operação de reabilitação urbana, ao abrigo do disposto no artigo 61.º, designadamente:

a) As faixas adjacentes contínuas, com a profundidade prevista nos planos municipais de ordenamento do território, destinadas a edificações e suas dependências, nos casos de abertura, alargamento ou regularização de ruas, praças, jardins e outros lugares públicos;

b) Os terrenos que, após as obras que justifiquem o seu aproveitamento urbano, não sejam assim aproveitados, sem motivo legítimo, no prazo de 12 meses a contar da notificação que, para esse fim, seja feita ao respetivo proprietário;

c) Os terrenos destinados a construção adjacentes a vias públicas de aglomerados urbanos quando os proprietários, notificados para os aproveitarem em edificações, o não fizerem, sem motivo legítimo, no prazo de 12 meses a contar da notificação;

d) Os prédios urbanos que devam ser reconstruídos ou remodelados, em razão das suas pequenas dimensões, posição fora do alinhamento ou más condições de salubridade, segurança ou estética, quando o proprietário não der cumprimento, sem motivo legítimo, no prazo de 12 meses, à notificação que, para esse fim, lhe seja feita.

2 - Os prazos a que se referem as alíneas b), c) e d) do número anterior são suspensos com o início do procedimento de licenciamento ou de comunicação prévia, sempre que estes procedimentos sejam aplicáveis, cessando a suspensão caso a realização da operação urbanística não seja licenciada ou admitida.

3 - Nos procedimentos de reestruturação da propriedade que abranjam mais que um edifício ou que um terreno, o procedimento de expropriação deve ser precedido da apresentação aos proprietários de uma proposta de acordo para estruturação da compropriedade sobre o ou os edifícios que substituírem os existentes, bem como de, relativamente aos bens a expropriar que revertam para o domínio público, uma proposta de aquisição por via do direito privado, sem prejuízo do seu caráter urgente."

**Neste contexto, numa primeira fase o Município procederá à promoção de ações de divulgação junto dos particulares, relativamente aos objetivos da ORU, ao dever de cada particular na manutenção dos seus imóveis, à importância da reabilitação para o desenvolvimento económico local e aos benefícios fiscais e incentivos disponíveis para a execução das obras.**

**Paralelamente, o Município, nos casos dos imóveis em ruína e em mau estado de conservação, exercerá as suas competências de inspeção e vistoria (art.º 46.º e 65.º do RJRU e secção V do RJUE) para efeitos de apuramento do nível de conservação e imposição ao respetivo proprietário da obrigação de reabilitar (art.º 55.º do RJRU e secção V do RJUE). A não realização das obras de reabilitação necessárias, reconhecidas por relatório técnico elaborado pelos serviços competentes do Município, permitirá que sejam utilizados os mecanismos legais disponíveis, gerando a possibilidade de imposição da obrigação de reabilitar e/ou a execução de obras coercivas, ou outros instrumentos definidos na lei.**

# 8 ANEXOS

**01. Limite da ARU**

- **Limite_ARU_Papízios em base cartográfica:**

  Imagem: https://drive.google.com/file/d/1YJmwReYTAFaTq9bpBnAiqI2A10n49m0F/view?usp=drive_link

  Pdf: https://drive.google.com/file/d/1kFjGhiXzJe5wMj6DaA6em30arUKB_C4z/view?usp=drive_link

- **Limite_ARU_Orto_Papízios - limite sobre ortofotomapa:**

  Imagem: https://drive.google.com/file/d/1qpMS2xiCgXVoZ6e-XNgUmmmO_O8GeOE6/view?usp=drive_link

  Pdf: https://drive.google.com/file/d/1HaU475v3MbKOdO2aX4nF9uAKlWAJeQB3/view?usp=drive_link

- **Limite_ARU_PU_PDM_Papízios - limite da ARU em base cartográfica sobre perímetro urbano em vigor:**

  Imagem: https://drive.google.com/file/d/16DxDor9NIN-i8Pywt0du0SuCCLoKtnPt/view?usp=drive_link

  Pdf: https://drive.google.com/file/d/18mPx93kJlo7XNpO-phZXuZC_elAoMsL6/view?usp=drive_link

- **Shapefile:**

  Shp: https://drive.google.com/drive/folders/1Drg87TEqlv55CT1xmC9RHblXETrOMa4G?usp=drive_link

**02. Caracterização da ARU**

- **Estado de conservação_Papízios:**

  Imagem: https://drive.google.com/file/d/1XSI1aGwIAN9JAFjiTCuquFyeBng0jT8E/view?usp=drive_link

  Pdf: https://drive.google.com/file/d/1C-yTXo22FH476XI2HNxk5WaWL67TomZT/view?usp=drive_link

  Shapefile: https://drive.google.com/drive/folders/1OclAxkcJ7JKxfy4vXfzzkC6ZPJ_s9uxx?usp=drive_link

  Excel: https://docs.google.com/spreadsheets/d/1Zt3mMk8S6Hcf6GLIffvYB5CP_qn0A7qu/edit?usp=drive_link&ouid=106446415296359038285&rtpof=true&sd=true

**03. Fotografias do levantamento**

2021: https://drive.google.com/file/d/1-eZpy6lCraYBrS_tC2sfWlXLpdemqoYE/view?usp=drive_link

2026: https://drive.google.com/drive/folders/14Hee3WPNR0FUGy5Gk4purC_SfcM8XNWs?usp=drive_link

MUNICÍPIO
CARREGAL
DO SAL

spi