



# CASAL DA TORRE, CASAL MENDO E VILA DA CAL

Área de reabilitação urbana

Assessoria no domínio da Reabilitação Urbana para elaboração de

ORU simples e delimitação de ARU

Município de Carregal do Sal

PR-04892 | julho 2021



# CASAL DA TORRE, CASAL MENDO E VILA DA CAL

Área de reabilitação urbana

Assessoria no domínio da Reabilitação Urbana para elaboração de ORU simples e delimitação de ARU

Município de Carregal do Sal

PR-04892 | julho 2021



CARREGAL DO SAL



Sociedade Portuguesa de Inovação

## ÍNDICE

1.	Proposta de limite e critérios subjacentes à delimitação da área abrangida .....	5
2.	Objetivos estratégicos a prosseguir .....	10
3.	Quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais .....	12
3.1	Benefícios Fiscais .....	12
3.2	Apoios municipais .....	17
3.3	Majorações/minorações de IMI .....	18
4.	Anexos.....	20

## ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Limite da ARU de Casal da Torre, Casal Mendo e Vila da Cal .....	6
Figura 2. Excerto do PDM.....	8
Figura 3. Exemplos do estado de conservação e da composição do edificado e espaço público de Casal da Torre, Casal Mendo e Vila da Cal .....	9

## LISTA DE SIGLAS E ACRÓNIMOS

ARU – Área de Reabilitação Urbana	NRAU – Novo Regime de Arrendamento Urbano
EBF – Estatuto Benefícios Fiscais	ORU – Operação de Reabilitação Urbana
IHRU – Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana	PDM – Plano Diretor Municipal
IMI – Imposto Municipal sobre Imóveis	PROT-Centro – Plano Regional de Ordenamento do Território do Centro
IRC – Imposto sobre o Rendimento Coletivo	PMOT – Plano Municipal de Ordenamento do Território
IRS – Imposto sobre o Rendimento Singular	RJRU – Regime Jurídico da Reabilitação Urbana
IVA – Imposto sobre o Valor Acrescentado	



## 1. PROPOSTA DE LIMITE E CRITÉRIOS SUBJACENTES À DELIMITAÇÃO DA ÁREA ABRANGIDA

O RJRU (Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto) define uma área de reabilitação urbana (ARU) como a área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana (ORU) aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana (alínea b) do artigo 2.º).

O equilíbrio na composição da ARU é fundamental para a montagem de uma operação de reabilitação urbana, que pela sua própria natureza integrada se destina, não só a produzir efeitos ao nível da qualificação urbanística, ambiental e patrimonial do espaço a intervir, mas também (e sobretudo) a promover as condições que permitam estimular o desenvolvimento económico e a coesão social neste território. Neste contexto, tendo em consideração as características do território, a proposta de ARU de Casal da Torre, Casal Mendo e Vila da Cal (Currelos) integra uma área de 30,75 hectares, conforme a figura seguinte<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> O limite da ARU é também apresentado separadamente em formato pdf e shp sob cartograma, cartograma do perímetro urbano e ainda sob ortofotomapa.

Área de Reabilitação Urbana de Casal da Torre, Casal Mendo e Vila da Cal

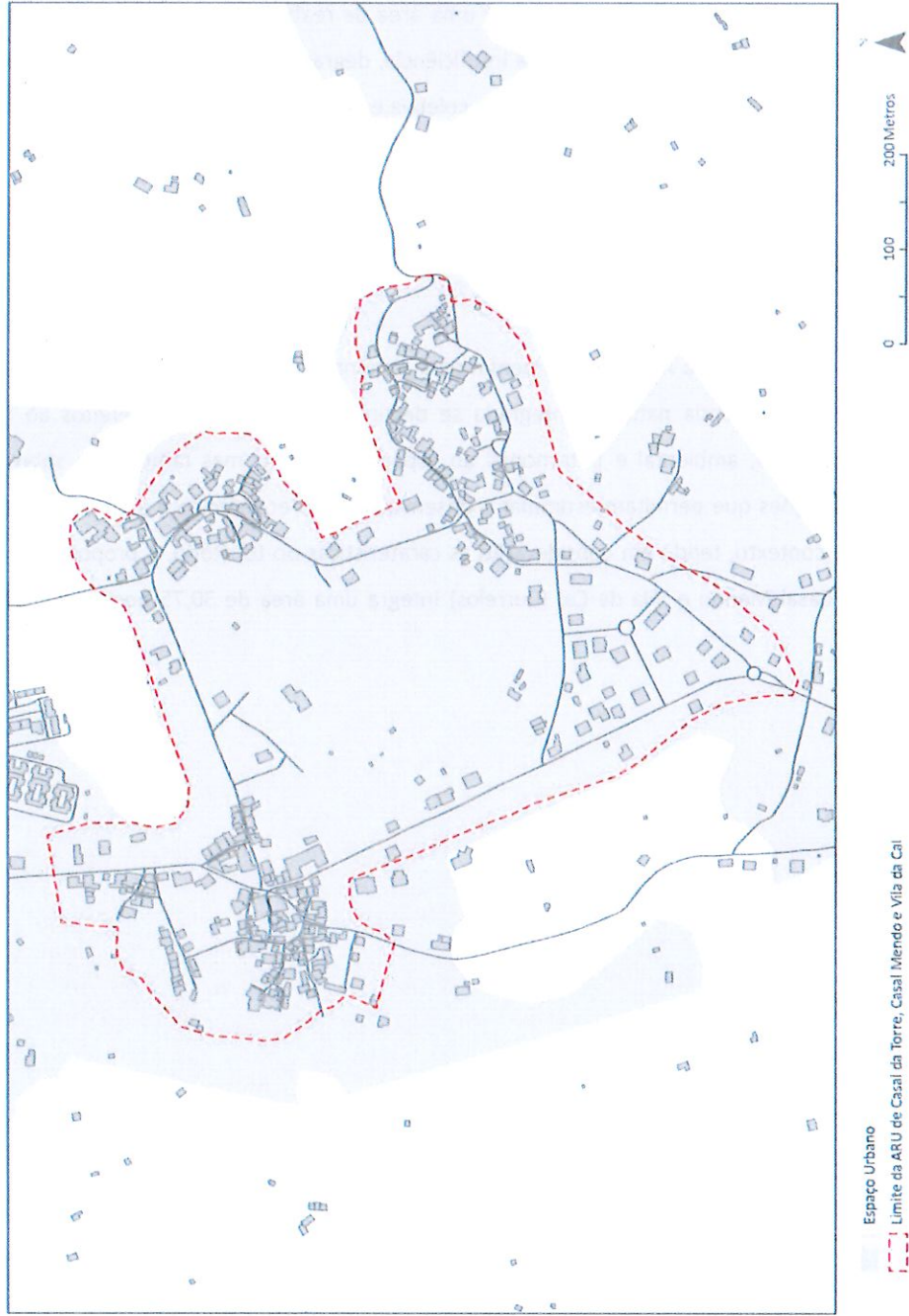


Figura 1. Limite da ARU de Casal da Torre, Casal Mendo e Vila da Cal



## Área de Reabilitação Urbana de Casal da Torre, Casal Mendo e Vila da Cal

Na delimitação da **ARU de Casal da Torre, Casal Mendo e Vila da Cal**, que correspondiam à antiga freguesia de Currelos, extinta na reorganização administrativa de 2013, e que integram a atual freguesia de Carregal do Sal no concelho de homónimo, foram tidos em consideração os seguintes critérios:

- : Coerência com a configuração e evolução da estrutura urbana;
- : Coerência com os instrumentos de gestão do território (IGT), de planeamento estratégico e de programação de investimentos públicos mais recentes e em vigor, com destaque para o Plano Diretor Municipal (PDM) de Carregal do Sal;
- : Integração dos espaços e tecidos urbanos mais antigos e consequentemente em estado de conservação mais fragilizado, que carecem de uma estratégia integrada de reabilitação urbana, em que os investimentos de natureza pública em reabilitação de elementos urbanos públicos sejam acompanhados de estímulos à intervenção de reabilitação do edificado por parte dos privados;
- : Delimitação de espaço urbano consolidado contínuo, com edificado e espaço público maioritariamente antigo e com diversas necessidades de reabilitação e qualificação, e cujas características funcionais e urbanísticas permitem alavancar e perpetuar uma estratégia de regeneração urbana.

A delimitação da ARU de Casal da Torre, Casal Mendo e Vila da Cal teve em conta o estado de conservação do tecido urbano dos principais aglomerados dos três lugares, especialmente do mais antigo, sensível e com necessidades de reabilitação que se encontra dentro da classificação de espaço urbano consolidado de acordo com o PDM de Carregal do Sal (Figura 2). Uma vez que este PMOT se encontra em processo de revisão foi também verificada a adequação face aos novos limites do perímetro urbano.

## Área de Reabilitação Urbana de Casal da Torre, Casal Mendo e Vila da Cal

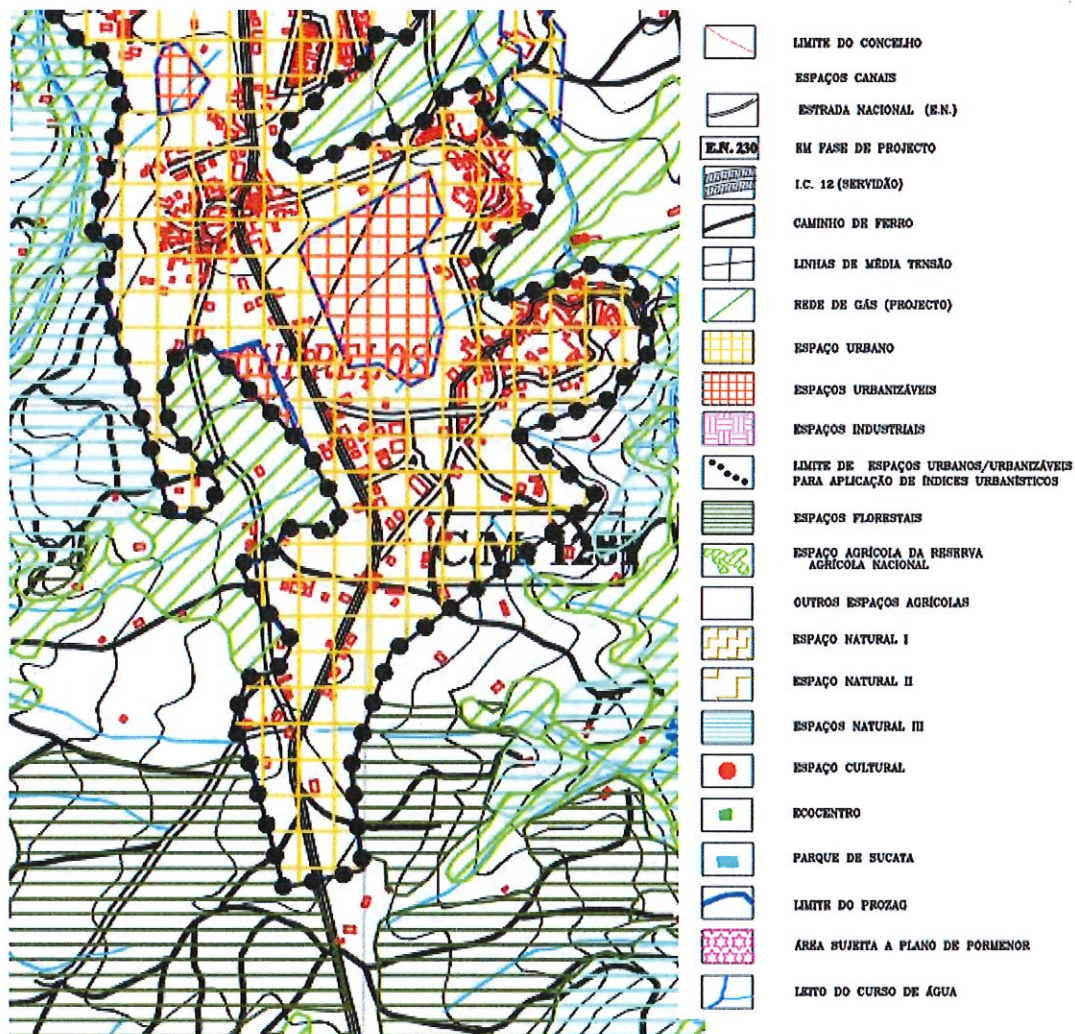


Figura 2. Excerto do PDM

O parque edificado dos três lugares apresenta características arquitetónicas e morfológicas muito semelhantes. A função residencial é a dominante, variando entre edifícios plurifamiliares e unifamiliares, sendo esta última tipologia a dominante. A volumetria do edificado varia consoante a tipologia, porém os dois pisos são dominantes na ARU.

Apesar de na freguesia se encontrarem áreas de construção mais recente onde a morfologia urbana é ortogonal, dentro dos limites da ARU, dada a época de construção mais antiga da maior parte dos edifícios, a morfologia é orgânica, respeitando as características físicas do território.

Tanto no espaço público, nos equipamentos e nos edifícios de comércio e habitacionais o granito é o material de destaque, seja utilizado total ou parcialmente na construção e revestimento de diversas vias e das fachadas dos



Área de Reabilitação Urbana de Casal da Torre, Casal Mendo e Vila da Cal

edifícios da ARU. Porém, independentemente do material utilizado nos imóveis, como é possível observar nalguns exemplos presentes na Figura 2, existem alguns casos com necessidade de reabilitação profunda, no caso das ruínas, ou pequenas intervenções que permitam melhorar a qualidade de vida dos habitantes.



Figura 3. Exemplos do estado de conservação e da composição do edificado e espaço público de Casal da Torre, Casal Mendo e Vila da Cal

## 2. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS A PROSSEGUIR

O objetivo central da formalização da ARU de Casal da Torre, Casal Mendo e Vila da Cal foca-se na melhoria do ambiente urbano, através da regeneração, reabilitação e valorização do tecido edificado e do espaço público envolvente, de modo a promover melhores condições urbanas e ambientais que contribuam para atrair e fixar população e atividades económicas.

Pretende-se que o processo desencadeado pela formalização da ARU permita a qualificação urbana deste aglomerado. Neste contexto, e tendo por base os princípios gerais identificados no artigo 3º do RJRU, a reabilitação urbana deve contribuir, de forma articulada, para a prossecução dos seguintes objetivos, que se assumem também como objetivos gerais da ARU de Casal da Torre, Casal Mendo e Vila da Cal:

- : 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;



## Área de Reabilitação Urbana de Casal da Torre, Casal Mendo e Vila da Cal

- : 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.

Deste modo, foram estabelecidos os seguintes objetivos estratégicos a prosseguir com a delimitação da ARU de Casal da Torre, Casal Mendo e Vila da Cal:

- : **Qualificar a pequena centralidade urbana tradicional**, caracterizada pelo seu caráter orgânico e que deve ser pensada de forma integrada num esforço de regeneração de espaços (edificados e não edificados) e de ativação de dinâmicas socioeconómicas que deles tire partido.
- : **Identificar o edificado degradado e incentivar/facilitar o seu processo de reabilitação associado à intervenção no tecido urbano degradado**, quer de imóveis com características arquitetónicas mais eruditas como dos exemplares de arquitetura mais tradicional, devolutos e em estado crítico de conservação.
- : **Qualificar o espaço público e reforçar a unidade, a identidade e a imagem urbana**, valorizando as características distintivas dos arruamentos centrais, dos seus materiais, perfis e do potencial de suporte a dinâmicas de socialização da comunidade local.
- : **Mobilizar os diversos agentes de desenvolvimento com um papel ativo na área de intervenção**, promovendo a participação e envolvimento da comunidade e entidades públicas e privadas.

### 3. QUADRO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS ASSOCIADOS AOS IMPOSTOS MUNICIPAIS

#### 3.1 Benefícios Fiscais

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 art.º 14º do RJRU.

Neste contexto são aplicáveis os incentivos estipulados no Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF)<sup>2</sup>, associados aos impostos sobre o património, bem como no Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado<sup>3</sup>.

Nos termos da legislação atualmente em vigor, em outubro de 2020, são aplicáveis à ARU os benefícios fiscais que se apresentam de seguida, os quais são revistos periodicamente. Esta informação não dispensa a consulta da informação em vigor no portal da Autoridade Tributária Aduaneira:

Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e Imposto Municipal sobre as Transmissões onerosas de imóveis (IMT), de acordo com o artigo 45º do EBF

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 de dezembro)

- 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<sup>4</sup>; (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro);*

---

<sup>2</sup> Disponível no Portal das Finanças, através do link em: [info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao\\_fiscal/codigos\\_tributarios/bf\\_rep/Pages/estatuto-dos-beneficios-fiscais-indice.aspx](http://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/bf_rep/Pages/estatuto-dos-beneficios-fiscais-indice.aspx)

<sup>3</sup> Disponível no Portal das Finanças, através do link: [info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao\\_fiscal/codigos\\_tributarios/civa\\_rep/Pages/codigo-do-iva-indice.aspx](http://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/civa_rep/Pages/codigo-do-iva-indice.aspx)

<sup>4</sup> Estabelece um regime excecional e temporário a aplicar à reabilitação de edifícios ou de frações, cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana, sempre que estejam afetos ou se destinem a ser afetos total ou predominantemente ao uso habitacional (Nota: Diploma revogado pelo Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho,



- 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<sup>5</sup>, de 31 de dezembro, e sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto<sup>6</sup>, alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro<sup>7</sup>, 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 de dezembro).*

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 de dezembro)

- 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 de dezembro)*
- 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 de dezembro)*
- 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 de dezembro)*
- 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 de dezembro)*

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)

---

que estabelece o regime aplicável à reabilitação de edifícios ou frações autónomas; artigo 18º - norma revogatória; “1 — É revogado o Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril, na sua redação atual.”).

<sup>5</sup> Estabelece o regime de determinação do 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 que revoga os Decretos-Leis n.ºs 156/2006, de 8 de agosto, e 161/2006, de 8 de agosto.

<sup>6</sup> Aprova o Sistema de Certificação Energética dos Edifícios, o Regulamento de Desempenho Energético dos Edifícios de Habitação e o Regulamento de Desempenho Energético dos Edifícios de Comércio e Serviços, e transpõe a Diretiva n.º 2010/31/UE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 19 de maio de 2010, relativa ao desempenho energético dos edifícios (Nota: Sexta alteração no Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho, que estabelece o regime aplicável à reabilitação de edifícios ou frações autónomas; “artigo 10.º Alteração ao Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto; O artigo 30.º do Decreto -Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, na sua redação atual, passa a ter a seguinte redação: «Artigo 30.º [...] 1 — Os edifícios de habitação existentes estão sujeitos a requisitos de comportamento térmico quando sejam alvo de intervenção, nos termos previstos nos artigos 28.º e seguintes, e a requisitos de eficiência dos sistemas, sempre que se verifique a instalação de novos sistemas técnicos nos edifícios ou a substituição ou melhoria dos sistemas existentes, na medida em que tal seja possível do ponto de vista técnico, funcional e ou económico. 2 — [...]. 3 — [...]»).

<sup>7</sup> Procede à segunda alteração ao Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, relativo ao desempenho energético dos edifícios, e à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril, que estabelece um regime excecional e temporário aplicável à reabilitação de edifícios ou de frações, cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana, sempre que se destinem a ser afetos total ou predominantemente ao uso habitacional.

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 ou, se for o caso, à entidade gestora da reabilitação urbana 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.

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

(...) 4 - São **dedutíveis à coleta, em sede de IRS, até ao limite de 500€, 30% dos encargos** suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de:

- a) *Imóveis, localizados em áreas de reabilitação urbana e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação; ou*
- b) *Imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27º e seguintes do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU)<sup>8</sup>, que sejam objeto de reabilitação.*

5 - As **mais-valias** auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são **tributadas à taxa autónoma de 5%**, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes da **alienação de imóveis situados em áreas de reabilitação urbana**,

---

<sup>8</sup> Lei nº6/2006, que aprova o NRAU



**recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação.**” (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

7 - Os **rendimentos prediais** auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são **tributados à taxa de 5%**, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente **decorrentes do arrendamento de:** (Renumerado pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro, anterior n.º 6)

- a) *Imóveis situados em área de reabilitação urbana, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação;*  
*Imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27º e seguintes do NRAU, que sejam objeto de ações de reabilitação.”*

Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC) e Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS) – Fundos de investimento imobiliário, de acordo com os números 1, 2, 3 e 21 do artigo 71º do EBF

1 – Ficam **isentos do IRC os rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimento imobiliário** que operem de acordo com a legislação nacional desde que construídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 e **pelo menos 75% dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana.** (Redação da Lei n.º 66-B/2012, de 31 de dezembro)

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

- a) *As entidades que sejam residentes em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável, constante de lista aprovada por portaria do Ministro das Finanças;*
- b) *As entidades não residentes detidas, direta ou indiretamente, em mais de 25% por entidades residentes.*

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

21 - *Os incentivos fiscais consagrados no presente artigo são aplicáveis aos imóveis objeto de ações de reabilitação iniciadas após 1 de janeiro de 2008 e que se encontrem concluídas até 31 de dezembro de 2020.* (Redação da Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março; anterior n.º 20)

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, 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)*

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

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

2.23 Empreitadas de reabilitação urbana realizadas em imóveis ou espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional. (Redação da Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro)

2.24 Empreitadas de reabilitação de imóveis, que independentemente da localização, sejam contratadas diretamente para o Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE) pela sua sociedade gestora, ou pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. (IHRU, I.P.), bem como as que sejam realizadas no âmbito de regimes especiais de apoio financeiro ou fiscal à reabilitação de edifícios ou ao abrigo de programas apoiados financeiramente pelo IHRU, I.P. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)



### 3.2 Apoios municipais

Os apoios municipais que passarão a vigorar com a ARU e que, quando aplicável serão vertidos em regulamento municipal serão os seguintes:

#### Procedimentos

- Atendimento personalizado a proprietários para encaminhamento e apoio a candidaturas.
- Agilização dos processos e procedimentos, nomeadamente simplificação burocrática e maior celeridade na apreciação dos projetos.
- Promoção e apoio em candidatura a apoios comunitários ou outros instrumentos de financiamento.

#### Reduções

- Redução de 50 % (cinquenta por cento) das taxas previstas referentes à comparticipação na realização, manutenção e reforço das infraestruturas gerais.

#### Isenções

- 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.
- Isenção de taxa de licenciamento/admissão de comunicação prévia da execução de operações urbanísticas.
- Isenção de taxas devidas pela realização de vistorias, exceto as devidas pelas inspeções a ascensores.
- Isenção de taxas devidas pela autorização de utilização, exceto estabelecimentos de restauração e ou bebidas com ou sem espaço de dança.
- Caso venha a vigorar, isenção de Taxa Municipal de Derrama as empresas com sede em Carregal do Sal, cujo objeto social se destine a obras de reabilitação urbana e o lucro tributável resulte da atividade na ARU.
- Caso venha a vigorar, isenção de Taxa Municipal de Derrama as empresas com atividade turística e com sede em Carregal do Sal cujo lucro tributável resulte da atividade na ARU.

#### Comparticipações

- Comparticipação de €100 (cem euros) mensais de subsídio de renda pelo prazo máximo de 6 (seis) meses e por fração que comprovadamente necessite, pela natureza das obras a realizar no prédio, de realojamento temporário.

- Comparticipação financeira adicional de 20 % (vinte por cento) na parte não apoiada nas candidaturas ao Programa Porta 65 (a instruir de acordo com a alínea a) do artigo 13.º do Decreto -Lei n.º 43/2010 de 30 de abril, em imóveis que tenham sido intervencionados no âmbito do processo de regeneração urbana.
- Comparticipação de €2500 (dois mil e quinhentos euros) em materiais de construção a pessoas residentes no concelho que comprovadamente não sejam possuidoras de habitação própria e permanente e que adquiram um imóvel para reabilitação dentro das ARU, que comprovadamente se destine a esse fim (habitação própria e permanente).
- Comparticipação de €2500 (dois mil e quinhentos euros) em materiais de construção a pessoas não residentes no concelho que adquiram um imóvel para reabilitação dentro das ARU, e que comprovadamente se destine a habitação própria e permanente.

### 3.3 Majorações/minorações de IMI

De acordo com o exposto no artigo 112º (pontos 6 a 8), do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, na sua redação atual<sup>9</sup>), o Município pode majorar ou minorar a taxa de IMI a aplicar aos imóveis localizados em ARU delimitadas:

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.º5)

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)

Complementarmente, este diploma legal estabelece, no artigo 112º:

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) do n.º 1 são elevadas, anualmente, ao triplo nos casos: (Redação da Lei n.º 119/2019, de 18 de setembro)

---

<sup>9</sup> Disponível no Portal das Finanças em: <https://tinyurl.com/y4qwtmjy>



Área de Reabilitação Urbana de Casal da Torre, Casal Mendo e Vila da Cal




- a) *De prédios urbanos que se encontrem devolutos há mais de um ano, ou prédios em ruínas, como tal definidos em diploma próprio; (Redação da Lei n.º 119/2019, de 18 de setembro)*
- 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 - Para efeitos da aplicação da taxa do IMI prevista no n.º 3, a identificação dos prédios ou frações autónomas em ruínas compete às câmaras municipais e deve ser comunicada à Direção-Geral dos Impostos, nos termos e prazos referidos no n.º 13. (Anterior n.º 15 - Lei n.º 82-B/2014, de 31 de dezembro)

Área de Reabilitação Urbana de Casal da Torre, Casal Mendo e Vila da Cal

#### 4. ANEXOS

Fazem parte integrante deste Relatório os seguintes ficheiros, agregados na pasta zipada "R11\_Anexos\_CT\_CM\_VC":

Nome	Tipo	Tamanho
 Shp_CasalTorre_CasalMendo_VilaCal	Pasta de ficheiros	
 01_Planta limite da ARU em base cartografica_CT_VC_CM	Ficheiro JPG	442 KB
 01_Planta limite da ARU em base cartografica_CT_VC_CM	Adobe Acrobat Document	320 KB
 02_Planta limite da ARU sobre fotografia aerea_CT_VC_CM	Ficheiro JPG	1 353 KB
 02_Planta limite da ARU sobre fotografia aerea_CT_VC_CM	Adobe Acrobat Document	792 KB
 03_Planta limite da ARU e espaço urbano_CT_VC_CM	Ficheiro JPG	444 KB
 03_Planta limite da ARU e espaço urbano_CT_VC_CM	Adobe Acrobat Document	322 KB

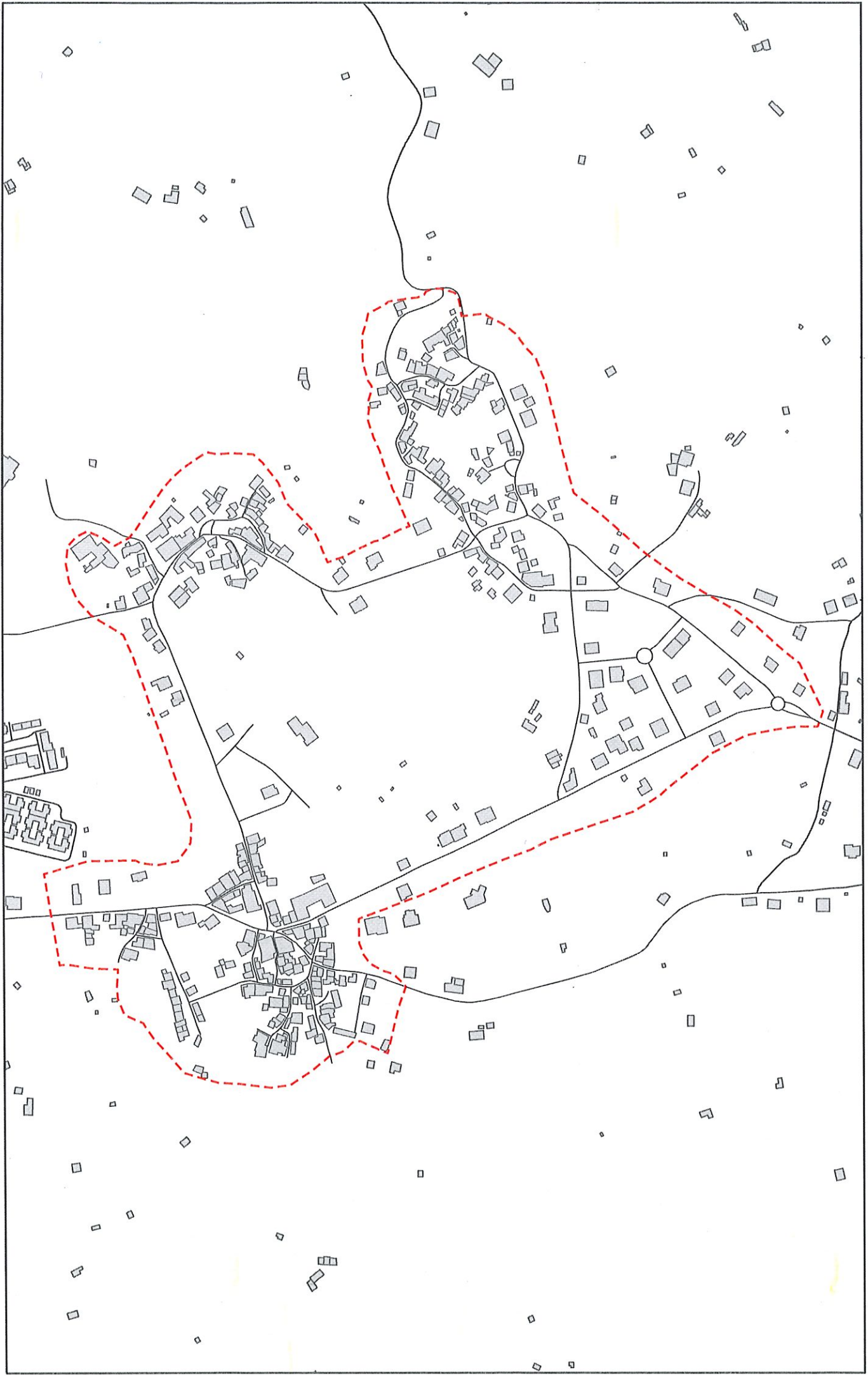






CARREGAL DO SAL





0 100 200 Metros

— — — Limite da ARU de Casal da Torre, Casal Mendo e Vila da Cal







Maxar, Microsoft



0 100 200 Metros

--- Limite da ARU de Casal da Torre, Casal Mendo e Vila da Cal









Espaço Urbano

Limite da ARU de Casal da Torre, Casal Mendo e Vila da Cal



0 100 200 Metros

