



CÂMARA MUNICIPAL DA FIGUEIRA DA FOZ

DEPARTAMENTO DE OBRAS, PLANEAMENTO E GESTÃO URBANA

DIVISÃO DE PLANEAMENTO TERRITORIAL



ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA
OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SIMPLES
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DAS ALHADAS

RELATÓRIO DE PONDERAÇÃO DA DISCUSSÃO PÚBLICA

MARÇO 2026

[Esta página foi deixada propositadamente em branco]

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	1
2. DISCUSSÃO PÚBLICA	2
2.1. PUBLICAÇÃO E DIVULGAÇÃO	2
2.2. METODOLOGIA DA DISCUSSÃO PÚBLICA	5
3. PARTICIPAÇÕES	6
4. PARECER DO IHRU	6
5. CONCLUSÃO	6

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 – Publicação da abertura do período de discussão pública em Diário da República	3
Figura 2 – Publicitação da abertura do período de discussão pública em destaque na página da internet do Município	4
Figura 3 – Publicitação da abertura do período de discussão pública na página da internet do Município na área de consultas e discussão pública.	4
Figura 4 – Publicitação da abertura do período de discussão pública na comunicação social (diário “as beiras” – 19/02/2026)	5

[Esta página foi deixada propositadamente em branco]

1. INTRODUÇÃO

O presente documento constitui o “Relatório de Ponderação da Discussão Pública” da proposta de Operação de Reabilitação Urbana (ORU), do tipo Simples, sob a forma de Estratégia de Reabilitação Urbana (ERU), da Área de Reabilitação Urbana (ARU) das Alhadas, o qual tem como base o disposto no n.º 4 do artigo 17.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual.

Para enquadramento, destaca-se que, em 20 de dezembro de 2024, a Assembleia Municipal deliberou, nos termos e para o efeito do disposto no artigo 13.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, na sua atual redação, aprovar a delimitação da Área de Reabilitação Urbana das Alhadas, mediante proposta da Câmara Municipal por deliberação de 28 de novembro de 2024, tendo essa aprovação sido publicada no Diário da República, 2.ª série, n.º 16, de 23 de janeiro de 2025, através do Aviso n.º 2115/2025/2, e remetida para o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P (IHRU).

Conforme referido na memória descritiva e justificativa da ARU das Alhadas, a execução processa-se através de ORU a aprovar por instrumento próprio nos termos do disposto no artigo 17.º do RJRU, no prazo máximo de 3 anos após a aprovação da ARU. Atendendo a que a reabilitação urbana pretendida para a ARU das Alhadas incide especialmente sobre o edificado existente, é realizada uma ORU Simples, nos termos do artigo 8.º do RJRU, o que implica a elaboração e aprovação de uma ERU, conforme define o artigo 30.º do RJRU.

Nos termos do disposto no artigo 17.º do Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (RJRU), a proposta de ORU Simples / Estratégia de Reabilitação Urbana é remetida pela Câmara Municipal ao IHRU, para emissão de parecer não vinculativo no prazo de 15 dias e, simultaneamente, é submetida a discussão pública pelo período de 20 dias, a promover nos termos do n.º 2, do artigo 89.º, do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

Nesse contexto, a Câmara Municipal remeteu ao IHRU, a proposta de ORU Simples / Estratégia de Reabilitação Urbana da Área de Reabilitação Urbana das Alhadas, no dia 16 de fevereiro de 2026. Em simultâneo foi aberto o período de Discussão Pública, por 20 dias consecutivos contados a partir do 5.º dia útil subsequente à publicação do aviso no Diário da República, em cumprimento da deliberação da Câmara Municipal de 5 de fevereiro de 2026.

2. DISCUSSÃO PÚBLICA

2.1. Publicação e divulgação

O período de discussão pública decorreu entre os dias **23 de fevereiro e 14 de março de 2026**, nos termos do disposto no n.º 4 do artigo 17.º do Regime Jurídico de Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua atual redação e do n.º 2 do artigo 89.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), conforme publicado em Diário da República e divulgado na página da internet do Município (www.cm-figfoz.pt) e comunicação social, conforme figuras seguintes.

O período de discussão pública foi publicado na 2.ª série do Diário da República, n.º 32, de 16 de fevereiro de 2026, pelo Aviso n.º 3397/2026/2:



2.ª série
N.º 32
16-02-2026

MUNICÍPIO DA FIGUEIRA DA FOZ

Aviso n.º 3398/2026/2

Sumário: Discussão pública da proposta de operação de reabilitação urbana (ORU), do tipo simples, sob a forma de estratégia de reabilitação urbana (ERU), da área de reabilitação urbana (ARU) das Alhadas.

Pedro Miguel de Santana Lopes, Presidente da Câmara Municipal da Figueira da Foz, torna público, nos termos e para os efeitos do disposto no n.º 4 do artigo 17.º do Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (RJRU), estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual, e em cumprimento da deliberação da Câmara Municipal de 5 de fevereiro de 2026, que a proposta de Operação de Reabilitação Urbana (ORU), do tipo Simples, sob a forma de Estratégia de Reabilitação Urbana (ERU), da Área de Reabilitação Urbana (ARU) das Alhadas, se encontra em discussão pública, durante 20 (vinte) dias consecutivos, contados a partir do 5.º dia útil subsequente à publicação do presente aviso na 2.ª série do *Diário da República*, nos termos do n.º 2 do artigo 89.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT).

A proposta da ORU/ERU das Alhadas é constituída pela respetiva memória descritiva e justificativa, sendo acompanhada da memória descritiva e justificativa relativa à delimitação da ARU das Alhadas, a qual inclui a respetiva planta de delimitação, conforme aprovada pela Assembleia Municipal na sua sessão ordinária de 20 de dezembro de 2024.

Os elementos que integram a proposta da ORU/ERU do Alqueidão estarão disponíveis para consulta nas instalações do Município, Rua Manuel Fernandes Thomaz, n.º 196, na Divisão de Planeamento Territorial, nos dias úteis das 9:00h às 16h30, no Centro de Artes e Espetáculos (CAE) da Figueira da Foz, aos sábados e domingos das 10:00h às 18:00h, e na página da internet do município em www.cm-figfoz.pt.

Durante o referido período de discussão pública, qualquer interessado poderá apresentar as suas reclamações, observações ou sugestões, por escrito, em documento devidamente identificado, dirigido ao Presidente da Câmara Municipal da Figueira da Foz, a entregar diretamente na Divisão de Planeamento Territorial, ou através de correio eletrónico para ordenamento.territorio@cm-figfoz.pt, ou ainda através de correio registado a enviar para Edifício dos Paços do Concelho, Av. Saraiva de Carvalho, 3084-501 Figueira da Foz.

10 de fevereiro de 2026. — O Presidente da Câmara Municipal da Figueira da Foz, Pedro Santana Lopes.

319963733

Figura 1 – Publicação da abertura do período de discussão pública em Diário da República

O período de discussão pública também foi publicitado na página da internet do Município, tanto em destaque, como na área respeitante a procedimentos de consultas e discussões públicas:



Figura 2 – Publicitação da abertura do período de discussão pública em destaque na página da internet do Município

autarquia	informar	serviços	investir	visitar
Autarquia	▼	Discussão pública Operação de Reabilitação Urbana / Estratégia de Reabilitação Urbana da Área de Reabilitação Urbana das Alhadas		
Informar	▲	Período de discussão pública da proposta de Operação de Reabilitação Urbana / Estratégia de Reabilitação Urbana da Área de Reabilitação Urbana das Alhadas (23 de fevereiro de 2026 a 14 de março de 2026)		
Recursos Humanos	▼	Nos termos e para os efeitos do preconizado na legislação aplicável, a Câmara Municipal da Figueira da Foz, na sua reunião ordinária de 5 de fevereiro de 2026, deliberou aprovar um período de 20 (vinte) dias consecutivos para discussão pública da proposta da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) / Estratégia de Reabilitação Urbana (ERU) da Área de Reabilitação de Urbana (ARU) das Alhadas.		
Informação Financeira	▼	Assim, decorre entre o dia 23 de fevereiro de 2026 e o dia 14 de março de 2026, o período de discussão pública da presente proposta de ORU/ERU das Alhadas.		
Informação Administrativa	▲	A proposta da ORU/ERU das Alhadas é constituída pela respetiva memória descritiva e justificativa, sendo acompanhada da memória descritiva e justificativa relativa à delimitação da ARU das Alhadas, a qual inclui a respetiva planta de delimitação, conforme aprovada pela Assembleia Municipal na sua sessão ordinária de 20 de dezembro de 2024.		
Avisos, Edições, Despachos	▼	Os elementos que integram a proposta da ORU/ERU das Alhadas estarão disponíveis para consulta nas instalações do Município, Rua Manuel Fernandes Thomaz, n.º 196, na Divisão de Planeamento Territorial, nos dias úteis das 9:00h às 16:30h, no Centro de Artes e Espetáculos (CAE) da Figueira da Foz, aos sábados e domingos das 10:00h às 18:00h, e na página da internet do município em www.cm-figfoz.pt .		
Consultas, Discussão Pública	▶	Durante o referido período de discussão pública, qualquer interessado poderá apresentar as suas reclamações, observações ou sugestões, por escrito, em documento devidamente identificado, dirigido ao Presidente da Câmara Municipal da Figueira da Foz, a entregar diretamente na Divisão de Planeamento Territorial, ou através de correio eletrónico para ordenamento.territorio@cm-figfoz.pt , ou ainda através de correio registado a enviar para Edifício dos Paços do Concelho, Av. Saraiva de Carvalho, 3084-501 Figueira da Foz.		
Planos	▼	Informação relevante para consultar no âmbito do período de discussão pública:		
Regulamentos	▼	<ul style="list-style-type: none"> Aviso n.º 3398/2026/2, publicado na 2.ª série do Diário da República n.º 32, 16 de fevereiro de 2026 Memória descritiva e justificativa da ORU/ERU das Alhadas Memória descritiva e justificativa da ARU das Alhadas (inclui planta de delimitação) Aviso n.º 2115/2025/2, publicado na 2.ª série do Diário da República n.º 16, 23 de janeiro de 2025 (relativo à aprovação da delimitação da ARU das Alhadas) 		
Requerimentos	▼			
Património	▼			
Recenseamento Eleitoral	▼			
Contratação Pública	▼			
Obras Municipais	▼			
Atos Eleitorais	▼			
Figueira Play	▼			
Serviços	▼			
Investir	▼			
Visitar	▼			

Figura 3 – Publicitação da abertura do período de discussão pública na página da internet do Município na área de consultas e discussão pública.

No intuito de informar o maior número de cidadãos possível, a abertura do período de discussão pública, foi ainda publicitada através da comunicação social:



Figura 4 – Publicitação da abertura do período de discussão pública na comunicação social (diário “as beiras” – 19/02/2026)

A Memória Descritiva e Justificativa da proposta de Operação de Reabilitação Urbana Simples / Estratégia de Reabilitação Urbana da Área de Reabilitação Urbana das Alhadas, e o aviso do Diário da República respeitante à abertura do período de discussão pública foram também disponibilizados para consulta na Divisão de Planeamento Territorial, nos dias úteis das 9:00h às 16:30h, no Centro de Artes e Espetáculos (CAE) da Figueira da Foz, aos sábados e domingos das 10:00h às 18:00h e na página da internet do Município em www.cm-figfoz.pt.

2.2. Metodologia da discussão pública

No decorrer do período de discussão pública os interessados puderam formular reclamações, observações ou sugestões, por escrito e devidamente identificadas, dirigidas ao Presidente da Câmara Municipal da Figueira da Foz e entregues diretamente na Divisão de Planeamento Territorial, remetidas por via de correio eletrónico para o endereço ordenamento.territorio@cm-figfoz.pt, ou enviadas através de correio registado para Edifício dos Paços do Concelho, Av. Saraiva de Carvalho, 3084-501 Figueira da Foz.

3. PARTICIPAÇÕES

Durante o período de discussão pública, não foi apresentada qualquer participação, não havendo, assim, lugar a qualquer análise e ponderação.

4. PARECER DO IHRU

De acordo com o disposto no n.º 3 do artigo 17.º do RJRU, e conforme referido anteriormente, o Município remeteu para apreciação do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana a proposta de Operação de Reabilitação Urbana Simples / Estratégia de Reabilitação Urbana da Área de Reabilitação Urbana das Alhadas, por via eletrónica, no dia 16 de fevereiro de 2026.

Apesar de não integrar a componente da discussão pública em apreço, refere-se que a proposta recebeu parecer favorável, por parte do IHRU na comunicação enviada com o registo S.IHRU/2026/2661, de 24 de fevereiro (em anexo).

5. CONCLUSÃO

Nos termos do disposto no n.º 6 do artigo 89.º do RJIGT, findo o período de discussão pública, a Câmara Municipal pondera e divulga os resultados, através da comunicação social e do respetivo sítio da internet, e elabora a versão final da proposta de Operação de Reabilitação Urbana / Estratégia de Reabilitação Urbana para aprovação.

Conforme já referido anteriormente, durante o período de discussão pública, não foi apresentada qualquer participação, não havendo, assim, lugar a qualquer análise e ponderação.

Desta forma, de acordo com o artigo 17.º do RJRU, considera-se que a Operação de Reabilitação Urbana Simples / Estratégia de Reabilitação Urbana da Área de Reabilitação Urbana das Alhadas se encontra em condições de ser submetida à aprovação da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal.

Exmº Senhor
Presidente da Câmara Municipal da
Figueira da Foz

Avenida Saraiva de Carvalho

3084-501 FIGUEIRA DA FOZ

Sua referência

Nossa referência
S.IHRU/2026/2661

Data

ASSUNTO: Parecer do IHRU sobre as estratégias de reabilitação urbana (ERU) para duas áreas de reabilitação urbana (ARU) do município da Figueira da Foz

Em resposta aos pedidos de parecer rececionados neste Instituto com os nºs 2026/4817/8, em 2026-02-18, relativos às ERU mencionadas em epígrafe, que enquadram as operações de reabilitação urbana (ORU) simples a desenvolver nas ARU de Alhadadas e de Alqueidão, anexa-se o parecer deste Instituto, de acordo com o disposto no nº 3 do artigo 17º do Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de Outubro, com a redação dada pela Lei nº 32/2012, de 14 de Agosto (RJRU).

Aproveitamos a oportunidade para manifestar a inteira disponibilidade deste Instituto para prestar os esclarecimentos que eventualmente considerem necessários no âmbito da reabilitação urbana.

Com os melhores cumprimentos,

Direção de Inventariação e Promoção do Património para Habitação

O Diretor

(em substituição)

Assinado por: **PAULO JORGE ALVES DOS REIS**

Num. de Identificação: 08049029

Data: 2026.02.24 08:01:41+00'00'



PARECER

1. O município da Figueira da Foz, conforme o disposto no nº 3 do artigo 17º do Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de Outubro, com a redação dada pela Lei nº 32/2012, de 14 de Agosto (RJRU), remeteu ao IHRU os elementos relativos às estratégias de reabilitação urbana (ERU) para a execução de duas operações de reabilitação urbana (ORU) simples, a desenvolver nas áreas de reabilitação urbana (ARU) de Alhadas e de Alqueidão, que deram entrada neste Instituto com os nºs 2026/4817/8, em 2026-02-18.
2. Foi opção do município que a aprovação da delimitação destas ARU tivesse tido lugar em momento anterior à aprovação das respetivas ORU, conforme previsto no nº 3 do artigo 7º do RJRU.
3. Estes projetos de ORU mereceram a aprovação do executivo camarário em reunião realizada a 5 de Fevereiro de 2026, tendo também sido deliberado, nessa mesma reunião, que se procedesse à abertura do período de discussão pública, a promover nos termos previstos no RJGT.
4. Resumidamente, os projetos apresentados referem-se às ERU para a execução das ORU mencionadas e que se destinam às seguintes ARU do município da Figueira da Foz:

A **ARU das Alhadas** (44ha), que inclui o lugar das Alhadas de Cima e das Alhadas de Baixo, corresponde à área central da freguesia das Alhadas e constitui uma parcela territorial que, em virtude da degradação do edificado existente, justifica uma intervenção integrada de reabilitação urbana, dirigida primacialmente à reabilitação do edificado. Neste contexto e visto que também estamos perante uma área com um elevado património referenciado, existe todo o interesse em preservar os edifícios existentes e recuperar todos aqueles que se encontram degradados, procurando dessa forma valorizar a imagem e qualidade urbana desta área.

A **ARU de Alqueidão** delimita um espaço definido como zona urbana de grau II, através da resolução de Conselho de Ministros nº 42/94 de 18/06, não se tendo verificado desde a data dessa classificação alterações significativas em termos de crescimento populacional ou formas de ocupação do solo. Este aglomerado caracteriza-se por alguma dispersão do seu edificado, disposto à face dos arruamentos existentes, estando muitos dos seus edifícios em avançado estado de degradação. É assim intenção desta ARU promover a reabilitação do conjunto edificado dentro do perímetro definido, facultando aos proprietários o acesso aos apoios e incentivos fiscais à reabilitação do seu património, nos termos da legislação aplicável.

5. Os documentos agora em apreço estabelecem projetos de ERU idênticos para a execução de duas ORU simples, tendo ambas, como objetivo central, **melhorar as condições de habitabilidade, promover a eficiência energética, fomentar a coesão social e territorial, bem como a sustentabilidade ambiental e económica destas áreas.**
6. Considerando que estes documentos se alicerçam num diagnóstico rigoroso das áreas de intervenção, onde de forma bastante clara fundamentam a delimitação de ARU sujeitas a uma ORU simples, de acordo com os elementos instrutórios como disposto no nº 2 do artigo 30º do RJRU, nomeadamente:
 - **Apresentando as opções estratégicas** de reabilitação das ARU, compatíveis com as opções de desenvolvimento do município, que defende uma nova abordagem às questões patrimoniais, imprimindo para o efeito um novo impulso à requalificação e valorização do património cultural, onde se inclui o património edificado;
 - **Estabelecendo como prazo de execução** um período de quinze anos
 - **Identificando como entidade gestora** o município da Figueira da Foz;
 - **Determinando o modelo de gestão da ARU e de execução da respetiva ORU**, que pressupõe a assunção por parte do município, entidade gestora da ORU, de um papel mais ativo e abrangente na execução da mesma, independentemente dos deveres de reabilitação de edifícios que impendem sobre os particulares, numa intervenção integrada e coerente que atenda aos problemas físicos, funcionais, económicos, sociais, culturais, patrimoniais e ambientais existentes;
 - **Apresentando um quadro de apoios e incentivos** às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações, incentivos de natureza fiscal associados aos impostos municipais sobre o património, conforme previsto no Estatuto dos Benefícios Fiscais.

Tendo em consideração a coerência das propostas apresentadas para os projetos de ORU a executar nas ARU de Alhadas e de Alqueidão, o IHRU emite **parecer favorável** à realização das mesmas ORU.

Por último solicita-se à Câmara Municipal o envio ao IHRU, por meios eletrónicos, de cópia do Aviso publicado na 2ª série do Diário da República com a publicitação do ato de aprovação das ORU pela Assembleia Municipal.

Porto, 20 de Fevereiro de 2026

Assinado por: **Maria Teresa Craveiro Lopes**
Esteves Anastácio Abreu e Lima
Num. de Identificação: 06990263
Data: 2026.02.22 14:06:10+00'00'