



CÂMARA MUNICIPAL DA FIGUEIRA DA FOZ

DEPARTAMENTO DE OBRAS, PLANEAMENTO E GESTÃO URBANA

DIVISÃO DE PLANEAMENTO TERRITORIAL



ALTERAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO CABEDELLO

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

Abril 2026

[Esta página foi deixada propositadamente em branco]

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	1
1.1. Enquadramento legal	1
1.2. Antecedentes	1
2. CRITÉRIOS SUBJACENTES À ALTERAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA ARU	2
3. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS	4
4. BENEFÍCIOS FISCAIS	4
5. OPERACIONALIZAÇÃO DA ALTERAÇÃO DA ARU	6
6. ANEXOS	7
7. ORTOFOTOS	7

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1: Limite da ARU do Cabedelo (assinalado a vermelho) / limite da área afeta ao Hospital Distrital da Figueira da Foz (assinalado a azul)	2
Figura 2: Área de Reabilitação Urbana do Cabedelo em vigor	3
Figura 3: Ampliação da Área de Reabilitação Urbana do Cabedelo	4
Figura 4: Unidades de Intervenção e Ampliação da Área de Reabilitação Urbana do Cabedelo	7

[Esta página foi deixada propositadamente em branco]

1. INTRODUÇÃO

O presente documento é referente à proposta de alteração da delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) do Cabedelo, nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual.

1.1. ENQUADRAMENTO LEGAL

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual, determina que a reabilitação urbana é promovida pelos municípios, através da delimitação de áreas de reabilitação urbana (ARU) e da aprovação de operações de reabilitação urbana (ORU).

A presente proposta de alteração de delimitação da ARU do Cabedelo, enquadra-se no RJRU, designadamente no n.º 6 do artigo 13.º. Neste sentido, a alteração da delimitação da presente ARU, conforme disposto nos n.ºs 1 e 2 do referido artigo 13.º, é da competência da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, sendo que a proposta de alteração fundamentada deve conter:

- a) a memória descritiva e justificativa, que inclui os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir;
- b) a planta com a delimitação da área abrangida;
- c) o quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais, através da definição 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.

Adicionalmente e em conformidade com o disposto nos n.ºs 4 e 5 do artigo 13.º do RJRU, o ato de aprovação da alteração da delimitação da ARU integra os elementos referidos anteriormente e é publicado através de aviso na 2.ª série do Diário da República e divulgado na página eletrónica do Município, sendo que, simultaneamente com o envio para publicação do aviso, a Câmara Municipal remete ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P., por meios eletrónicos, o ato de aprovação da alteração da delimitação da área de reabilitação urbana.

1.2. ANTECEDENTES

Com base neste enquadramento legal, destaca-se que a delimitação da ARU do Cabedelo em vigor, que constitui uma alteração a uma 1.ª delimitação (aprovada em sessão da Assembleia Municipal de 29/09/2015), foi aprovada em sessão da Assembleia Municipal de 30 de setembro de 2020 e publicada através do Aviso n.º 17201/2020, em Diário da República, 2.ª série, n.º 209 de 27 de outubro. Neste contexto, destaca-se ainda que, na sessão de Assembleia Municipal de 30 de setembro de 2020, também foi aprovada a Operação de Reabilitação Urbana (ORU) Sistemática do Cabedelo.

Assim sendo, a ORU do Cabedelo, enquadrada no respetivo Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, após a aprovação da presente alteração da delimitação da ARU, deve acolher a referida alteração.

2. CRITÉRIOS SUBJACENTES À ALTERAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA ARU

Em fevereiro de 2025, a Unidade Local de Saúde do Baixo Mondego E.P.E. (que integrou o Hospital Distrital da Figueira da Foz) veio requerer junto do Município a alteração/ampliação do limite da ARU do Cabedelo (conforme documento em anexo), a fim de permitir a integração da área afeta ao Hospital Distrital da Figueira da Foz (8,6ha), visto tratar-se de uma área próxima da ARU do Cabedelo com uma dimensão relevante à escala do aglomerado urbano e constituída por edificações com necessidade de reabilitação. Neste contexto, importa referir que, apesar da área afeta ao Hospital Distrital da Figueira da Foz não se localizar imediatamente adjacente à ARU do Cabedelo, a área existente entre a ARU do Cabedelo e a área afeta ao Hospital diz respeito à área afeta às instalações do Centro Social da Cova Gala (equipamento social) e a uma pequena área do domínio público.



Figura 1: Limite da ARU do Cabedelo (assinalado a vermelho) / limite da área afeta ao Hospital Distrital da Figueira da Foz (assinalado a azul)

Tendo em consideração a pretensão da Unidade Local de Saúde do Baixo Mondego E.P.E., relativamente aos objetivos estratégicos que norteiam a ORU do Cabedelo, destaca-se o objetivo de “*integrar e qualificar os edifícios existentes*”. Adicionalmente, no que diz respeito ao PERU do Cabedelo, importa destacar que a ARU/ORU do Cabedelo prevê a delimitação de duas unidades

de intervenção, sendo que para efeitos de enquadramento da pretensão da Unidade Local de Saúde do Baixo Mondego E.P.E., destaca-se a Unidade de Intervenção 2 (UI2) que abrange os terrenos da Fundação Bissaya Barreto, onde se localiza o Centro Geriátrico Luís Viegas Nascimento, bem como outros terrenos (privados) contíguos, nos quais se identificam dois imóveis com valor patrimonial (esta unidade de intervenção é adjacente à área afeta às instalações do Centro Social da Cova Gala).

Neste sentido, verifica-se que as áreas afetadas ao Hospital Distrital da Figueira da Foz (equipamento de saúde) e às instalações do Centro Social da Cova Gala (equipamento social) têm enquadramento na ARU/ORU do Cabedelo, nomeadamente ao nível da UI2, visto que estamos perante uma manifesta oportunidade de qualificação de equipamentos de utilização coletiva, o que permitirá potenciar a operação de reabilitação urbana prevista para a ARU do Cabedelo, designadamente através da requalificação e revitalização do tecido urbano, sendo que no caso do Hospital Distrital da Figueira da Foz, caso venha a ser aplicável, assim que for oportuno, deverá ser associado o eventual respetivo programa de investimento público (a integrar através de procedimento de alteração do PERU do Cabedelo).

Assim sendo, a Área de Reabilitação Urbana (ARU) do Cabedelo, aprovada em 2020, apresenta um total de 41,1ha, conforme ilustrado na figura 2.



Figura 2: Área de Reabilitação Urbana do Cabedelo em vigor

A presente proposta de alteração à delimitação da ARU do Cabedelo incide sobre uma área de 13ha (cerca de 32% da delimitação em vigor), localizada a sul da delimitação em vigor, conforme ilustrado na figura 3. Neste sentido, a ARU do Cabedelo passará a considerar uma área total de 54,1ha.



Figura 3: Ampliação da Área de Reabilitação Urbana do Cabedelo

3. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

Em consonância com os objetivos estratégicos definidos no Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) do Cabedelo e visto que a presente ampliação da respetiva ARU tem como principal objetivo a reabilitação de edificações existentes, identifica-se o seguinte objetivo estratégico a prosseguir no âmbito da ampliação da ARU do Cabedelo, “*integrar e qualificar edifícios existentes*”.

4. BENEFÍCIOS FISCAIS

No que diz respeito aos 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), os mesmos são apresentados no presente documento devidamente atualizados segundo o mais recente quadro legislativo.

Assim sendo, a realização de ações de reabilitação contidas na ARU do Cabedelo, assim como a situação de facto na qual se encontram os imóveis, será conjugada com a aplicação de benefícios relacionados com os seguintes impostos:

Benefícios fiscais associados aos impostos municipais

- Isenção do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) 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), nos termos da alínea a) do n.º 2 do artigo 45.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, na redação em vigor;
- Isenção do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) 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, nos termos da alínea b) do n.º 2 do artigo 45.º do Estatuto de Benefícios Fiscais, na redação em vigor;
- Isenção do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) 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, nos termos da alínea c) do n.º 2 do artigo 45.º do Estatuto de Benefícios Fiscais, na redação em vigor.

Benefícios fiscais associados ao imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS)

- Dedução à coleta, em sede de IRS, até ao limite de 500€, de 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de imóveis localizados em áreas de reabilitação urbana (n.º 4 do artigo 71.º do Estatuto de Benefícios Fiscais em vigor).

Benefícios fiscais associados ao imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA)

- Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA) à taxa reduzida de 6% nas empreitadas de reabilitação de edifícios e nas empreitadas de construção ou reabilitação de equipamentos de utilização coletiva de natureza pública, localizados em áreas de reabilitação urbana (Lista I, verba 2.23 anexa ao Código do IVA, na redação em vigor).

Por último, importa referir que qualquer alteração à legislação referente aos benefícios fiscais previstos no presente documento será aplicável à ARU do Cabedelo, com as devidas adaptações. Adicionalmente, importa referir que serão concedidos os benefícios fiscais assumidos à totalidade do prédio, mesmo que a delimitação da ARU só abranja parte deste.

5. OPERACIONALIZAÇÃO DA ALTERAÇÃO DA ARU

Uma Operação de Reabilitação Urbana (ORU) é o conjunto articulado de intervenções que, de uma forma integrada, visam a reabilitação urbana de uma determinada área. A cada ARU corresponde uma ORU (n.º 4 do artigo 7.º do RJRU). Quando uma ORU se dirige principalmente à reabilitação do património edificado, é enquadrada por uma estratégia de reabilitação urbana e adota a designação de ORU Simples. Quando a ORU envolve, não só a reabilitação do edificado, mas também a qualificação das infraestruturas, dos equipamentos, dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, tem associado um programa e investimento público, e é enquadrada por um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, adotando a designação de ORU Sistemática.

No caso do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) do Cabedelo, aprovado a 30 de setembro de 2020, conforma uma ORU Sistemática, cujos objetivos serão de prosseguir com este aditamento, permanecendo por isso inalterados.

Em conformidade com o referido em capítulo anterior, visto que a ampliação da ARU do Cabedelo tem como principal objetivo a reabilitação de edificações existentes, destaca-se que, no âmbito dos objetivos estratégicos da respetiva ORU, a área a ampliar tem enquadramento no objetivo estratégico “*integrar e qualificar edifícios existentes*”.

Por outro lado e também conforme já referido anteriormente, a ORU do Cabedelo, de acordo com o disposto na alínea k) do n.º 2 e no artigo 34.º, ambos do Regime Jurídico de Reabilitação Urbana em vigor, considerou a delimitação de duas unidades de intervenção (conforme ilustrado na figura seguinte), de forma a assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso e a coerência na intervenção, bem como a utilização racional dos recursos disponíveis para a concretização da operação de reabilitação em apreço. Assim, a área territorial afeta à presente ampliação da ARU do Cabedelo, face à sua localização e tipo de intervenção prevista (reabilitação do tecido urbano do Cabedelo), deverá ser considerada na Unidade de Intervenção 2 (UI2), que atualmente abrange os terrenos da Fundação Bissaya Barreto, onde se localiza o Centro Geriátrico Luís Viegas Nascimento, bem como outros terrenos (privados) contíguos, nos quais se identificam dois imóveis com valor patrimonial.



Figura 4: Unidades de Intervenção e Ampliação da Área de Reabilitação Urbana do Cabedelo

Já no que diz respeito ao prazo de execução da ORU do Cabedelo, o mesmo deve permanecer igual, isto é, pelo prazo de 15 anos, decorrendo entre 2020 e 2034. No que se refere ao modelo de gestão da ORU, o mesmo também se deve manter, continuando o Município a assumir a qualidade de entidade gestora desta ORU.

6. ANEXO

Anexo I – Ofício da Unidade Local de Saúde do Baixo Mondego E.P.E. (datado de 26/02/2025)

Anexo II – Planta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Cabedelo (1:5000)

7. ORTOFOTOS

No que diz respeito à ilustração gráfica do presente documento e à informação base da planta em anexo, são utilizados ortofotos disponibilizados sem custos pela Direção-Geral do Território (DGT) e licenciados pela “© Airbus DS 2023”, obtidos a partir de imagens de satélites adquiridas durante o ano de 2023, no âmbito de iniciativas do Sistema de Monitorização da Ocupação do Solo (SMOS) financiadas pelo Programa de Recuperação e Resiliência (PRR).



CÂMARA MUNICIPAL DA FIGUEIRA DA FOZ

DEPARTAMENTO DE OBRAS, PLANEAMENTO E GESTÃO URBANA

DIVISÃO DE PLANEAMENTO TERRITORIAL

ALTERAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO CABEDELO

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA – ANEXO I

Abril 2026

[Esta página foi deixada propositadamente em branco]



Exmo Senhor
Dr. Pedro Santana Lopes
Presidente da
Câmara Municipal da Figueira da Foz
Av^a Saraiva de Carvalho
3084-501 Figueira da Foz

V. REFERÊNCIA	V. COMUM. DE	DATA	N. REFERÊNCIA	Gala
		26/02/2025		3094-001 FIGUEIRA DA FOZ

Assunto: Proposta de alteração/ampliação do limite da ARU do Cabedelo

Vem a Unidade Local de Saúde do Baixo Mondego E.P.E. (que integrou o Hospital Distrital da Figueira da Foz, EPE), NIPC 506361527, CP 4602-1442-8761, com sede na Gala, 3094-001 Figueira da Foz, requerer a V/Ex.^a a alteração/ampliação do limite da Área de Reabilitação Urbana (ARU) do Cabedelo, ao abrigo do disposto no Regime Jurídico de Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual, a fim de permitir a integração da área do Hospital Distrital da Figueira da Foz na referida.

Esta Unidade Hospitalar está a desenvolver um conjunto alargado de investimentos, sendo vários dos quais considerados de Reabilitação Urbana. Como tal, solicitamos assim a integração da totalidade da área do Hospital na ARU em causa.

Estando nesta fase ainda a sistematizar as intervenções concretas a integrar na Operação de Reabilitação Urbana (ORU), vimos por este meio solicitar que seja desde já integrado na ARU, e numa fase subsequente atualizar a ORU.

Solicitamos esta inclusão pelos seguintes motivos:

- Adjacente à ARU do Cabedelo;
- Com uma dimensão relevante à escala do aglomerado urbano da Área Urbana em causa;
- Constituída por edificações com necessidade de reabilitação.

Respeitosos cumprimentos, *fessorts,*

A Presidente do Conselho de Administração

(Dr.ª Ana Raquel Santos)

Anexos: Planta Limitadora do Hospital

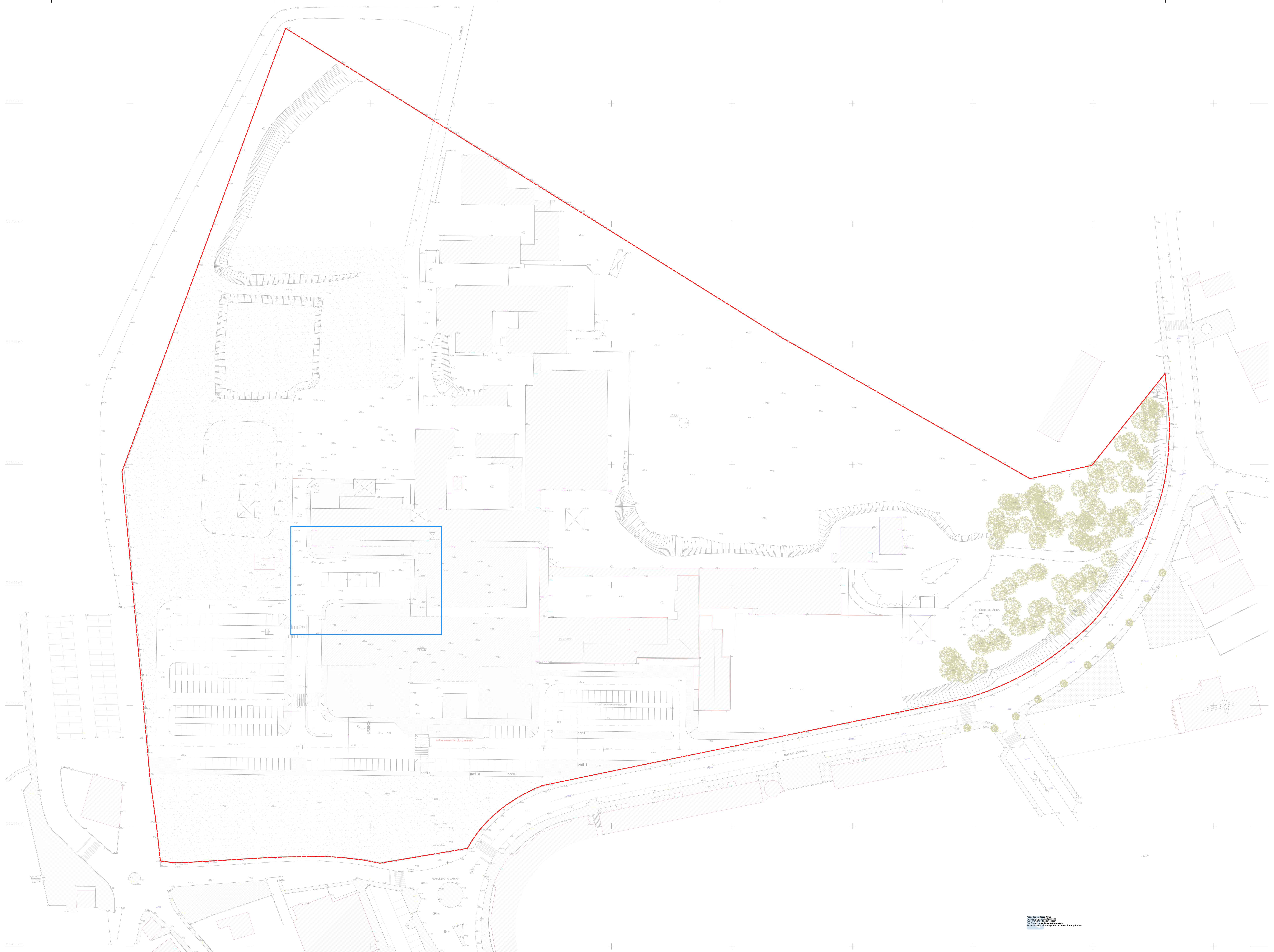
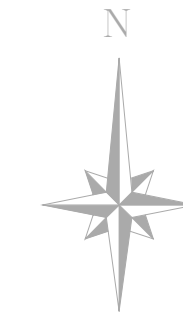


REPÚBLICA
PORTUGUESA

SAÚDE



SNS
SERVIÇO NACIONAL
DE SAÚDE

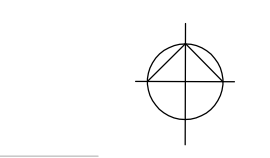


Área Total do Terreno: 85 769,981 m²
 Área de Implantação do Edifício: 10 845 m²
 Área Bruta de Construção: 19 980 m²
 Área Bruta Dependente: 1 165 m²

Área de Proposta	Área Bruta Total
	3292 m ²

Visco Alves
 00/2024
 1:500 ARQ
 1.02

d-solution
 Arquitectura & Engenharia



Rua Hospital, 3094-011 Figueira da Foz
 Unidade Local de Saúde do Baixo Mondego, E.P.E.
 Escantilhamento Isométrico

Este documento é propriedade da d-solution e não pode ser reproduzido, total ou parcialmente, sem a autorização prévia da d-solution. A d-solution não se responsabiliza por danos materiais ou morais decorrentes do uso indevido deste documento.



CÂMARA MUNICIPAL DA FIGUEIRA DA FOZ

DEPARTAMENTO DE OBRAS, PLANEAMENTO E GESTÃO URBANA

DIVISÃO DE PLANEAMENTO TERRITORIAL

ALTERAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO CABEDELO

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA – ANEXO II

Abril 2026

[Esta página foi deixada propositalmente em branco]

DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO CABEDELO



PLANTA DA DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO CABEDELO

 LIMITE DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

Câmara Municipal
da
Figueira da Foz

Departamento de Obras, Planeamento e
Gestão Urbana
Divisão de Planeamento Territorial



ANEXO II

abril/2026