



**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 ALHADADAS**

**MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA**

**Março 2026**

[Esta página foi deixada propositadamente em branco]

**ÍNDICE**

<b>1. INTRODUÇÃO</b>	<b>1</b>
<b>2. PROCESSO DE APROVAÇÃO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA</b>	<b>2</b>
<b>3. ENQUADRAMENTO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DAS ALHADAS</b>	<b>3</b>
<b>4. ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA</b>	<b>3</b>
4.1. Prioridade e objetivos a prosseguir	3
4.2. Compatibilização com o Plano Diretor Municipal da Figueira da Foz	4
4.3. Modelo de gestão, âmbito temporal e execução da ORU	4
<b>5. QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS</b>	<b>6</b>
5.1. Benefícios fiscais	6
5.2. Aplicação dos benefícios fiscais	7
5.3. Incentivos municipais	9
5.4. Instrumentos de financiamento à reabilitação urbana	9

**ÍNDICE DE FIGURAS**

Figura 1: Delimitação da Área de Reabilitação Urbana das Alhadas	3
--	---

**ÍNDICE DE QUADROS**

Quadro 1: Níveis de conservação	8
---------------------------------	---

[Esta página foi deixada propositadamente em branco]

## 1. INTRODUÇÃO

A Assembleia Municipal, em 20 de dezembro de 2024, nos termos e para o efeito do disposto no artigo 13.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual (Regime Jurídico da Reabilitação Urbana - RJRU), deliberou aprovar a delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) das Alhadadas, mediante proposta da Câmara Municipal por deliberação de 28 de novembro de 2024. Essa aprovação foi 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..

Em conformidade com o estabelecido no artigo 13.º do RJRU, a delimitação da ARU das Alhadadas é constituída pelos seguintes elementos:

- a) memória descritiva e justificativa, que inclui os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir;
- b) 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.

Conforme disposto na memória descritiva e justificativa (capítulo 5) da ARU das Alhadadas, esta ARU será executada através de uma Operação de Reabilitação Urbana (ORU), a qual deverá ser aprovada no prazo máximo de 3 anos, após a aprovação da ARU, sob pena de caducidade desta última (n.º 1 do artigo 15.º do RJRU). Também conforme disposto na referida memória descritiva e justificativa, atendendo que a reabilitação urbana pretendida para a ARU das Alhadadas incide, primordialmente, sobre o edificado existente, é realizada uma ORU simples, nos termos do disposto no artigo 8.º do RJRU, o que implica a elaboração e aprovação de uma Estratégia de Reabilitação Urbana, conforme definido no artigo 30.º do RJRU.

É neste contexto que surge o presente documento, o qual consubstancia a Estratégia de Reabilitação Urbana definida para a ARU das Alhadadas, a que corresponde uma ORU simples.

A Estratégia de Reabilitação Urbana das Alhadadas, encontra-se organizada em conformidade com o estipulado no artigo 30.º do RJRU, e procura:

- i. apresentar as opções estratégicas de reabilitação da ARU, compatíveis com as opções de desenvolvimento do Município;
- ii. estabelecer o prazo de execução da operação de reabilitação urbana;
- iii. definir as prioridades e especificar os objetivos a prosseguir na execução da operação de reabilitação urbana;
- iv. determinar o modelo de gestão da área de reabilitação urbana e de execução da respetiva operação de reabilitação urbana;

v. apresentar 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;

vi. explicitar as condições de aplicação dos instrumentos de execução de reabilitação urbana.

Adicionalmente importa referir que, na sequência da fase de discussão pública, não houve qualquer participação, conforme exposto no relatório de ponderação que acompanha a presente estratégia.

## **2. PROCESSO DE APROVAÇÃO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA**

Conforme referido no capítulo anterior, a Estratégia de Reabilitação Urbana para a ARU das Alhadas, surge no seguimento da:

- delimitação da ARU das Alhadas aprovada na reunião da Câmara Municipal de 28 de novembro de 2024, e na sessão da Assembleia Municipal de 20 de dezembro de 2024, publicada através do Aviso n.º 2115/2025/2, na 2.ª série do Diário da República, n.º 16, de 23 de janeiro de 2025;
- necessidade de dar cumprimento ao disposto no artigo 15.º do RJRU, que estabelece a necessidade de fazer aprovar para cada ARU a correspondente ORU.

Nos termos do disposto no artigo 17.º do RJRU, a proposta de ORU Simples / Estratégia de Reabilitação Urbana deverá ser remetida pela Câmara Municipal ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. (IHRU), por meios eletrónicos, para emissão de parecer não vinculativo, no prazo de 15 dias e, simultaneamente, deverá ser submetida a discussão pública pelo período de 20 dias, a promover nos termos previstos no artigo 89.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual. Posteriormente, a Câmara Municipal deverá ponderar os resultados das eventuais alterações sugeridas, quer no parecer do IHRU, quer no processo de discussão pública e, conseqüentemente, remeter a proposta final da ORU Simples / Estratégia de Reabilitação Urbana para aprovação da Assembleia Municipal.

Após aprovação da Assembleia Municipal, o Município enviará a aprovação da ORU Simples / Estratégia de Reabilitação Urbana da ARU das Alhadas para publicação no Diário da República, através de aviso e, simultaneamente, informará o IHRU em conformidade, bem como procederá à respetiva divulgação na página eletrónica do Município.

### 3. ENQUADRAMENTO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DAS ALHADAS

A ARU das Alhadas tem uma área de 44ha e inclui o lugar das Alhadas de Cima e das Alhadas de Baixo, conforme ilustrado na figura seguinte, correspondendo à área central da freguesia das Alhadas e constituindo uma parcela territorial que, em virtude da degradação do edificado existente, justifica uma intervenção integrada de reabilitação urbana, dirigida primacialmente à reabilitação do edificado.

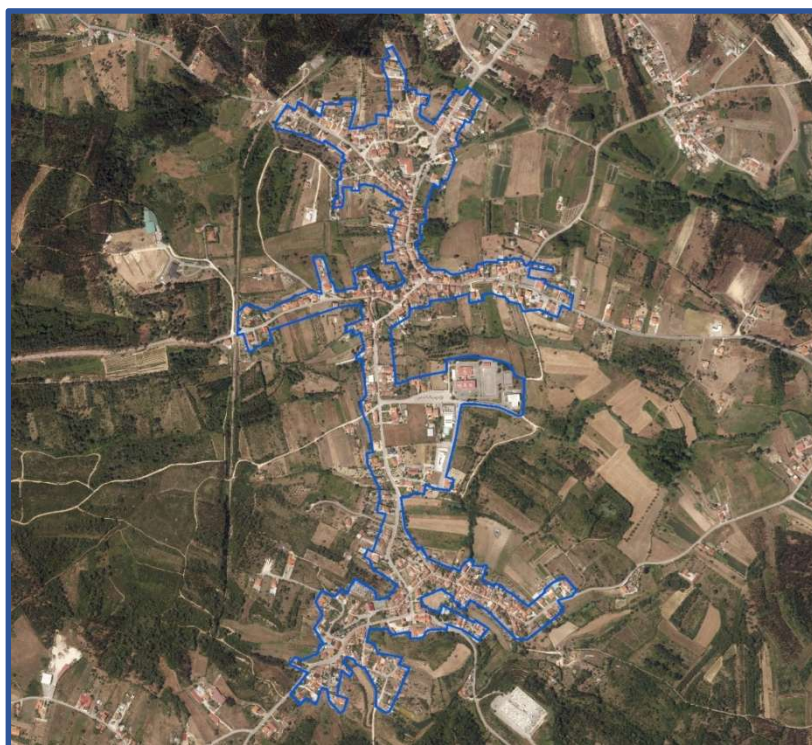


Figura 1: Delimitação da Área de Reabilitação Urbana das Alhadas

## 4. ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

### 4.1. Prioridade e objetivos a prosseguir

Em conformidade com o já referido na Memória Descritiva e Justificativa da delimitação da ARU das Alhadas, a Estratégia de Reabilitação Urbana das Alhadas prevê uma intervenção integrada de reabilitação urbana, dirigida primacialmente à reabilitação do edificado, identificando-se os seguintes objetivos estratégicos a prosseguir:

- Incentivar a reabilitação do edificado degradado e devoluto;
- Promover a captação de novos residentes;
- Valorizar o património referenciado, designadamente os imóveis com valor patrimonial e os elementos de interesse patrimonial;
- Preservar a identidade e a singularidade do aglomerado urbano da freguesia das Alhadas.

## 4.2. Compatibilização com o Plano Diretor Municipal da Figueira da Foz

A Estratégia de Reabilitação Urbana das Alhadas promove a concretização da estratégia do Plano Diretor Municipal preconizada nos seus objetivos, nomeadamente no que se refere à *“proteção do ambiente e a salvaguarda do património paisagístico, histórico e cultural, enquanto valores de fruição e potenciais promotores de novas atividades económicas”*, à *“afirmação do concelho como espaço territorial de qualidade”* e à *“reabilitação urbana como um novo paradigma do ordenamento territorial”*, sem prejuízo das disposições vinculativas de servidões administrativas e restrições de utilidade pública e de salvaguarda do património referenciado e classificado, se aplicável.

## 4.3. Modelo de gestão, âmbito temporal e execução da ORU

No âmbito do RJRU cabe à Câmara Municipal definir o modelo de gestão e o tipo de entidade gestora das operações de reabilitação urbana. Para o efeito, pretende o Município da Figueira da Foz assumir a gestão da ORU Simples das Alhadas, que terá um prazo de execução de 15 anos.

Neste contexto, destaca-se que o RJRU prevê os seguintes três modelos de execução:

- **Execução por iniciativa dos particulares (artigo 39.º)**

A execução da operação de reabilitação urbana, na componente da reabilitação do edificado, deve ser promovida pelos proprietários ou titulares de outros direitos, ónus ou encargos relativos aos imóveis existentes na área abrangida pela operação, porém esta iniciativa poderá contar com o apoio da entidade gestora.

- **Execução por administração conjunta (artigo 40.º)**

A entidade gestora pode executar a operação de reabilitação urbana, ou parte dela, em associação com os proprietários e titulares de outros direitos, ónus ou encargos relativos aos imóveis existentes na área abrangida pela operação de reabilitação urbana.

- **Execução por iniciativa da entidade gestora (artigo 41.º)**

A entidade gestora pode recorrer a parcerias com entidades privadas, nomeadamente sob as seguintes formas:

- Concessão de reabilitação urbana;
- Contrato de reabilitação urbana.

A execução da ORU Simples das Alhadadas, de acordo com o artigo 29.º do RJRU, será realizada, preferencialmente, pelos respetivos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos, sem prejuízo dos deveres de gestão cometidos à entidade gestora.

No caso de uma operação de reabilitação urbana simples, o RJRU define os seguintes instrumentos de execução que a entidade gestora pode utilizar:

- **Obrigação de reabilitar e obras coercivas (artigo 55.º)**

A entidade gestora pode impor ao proprietário de um edifício ou fração com um nível de conservação 1, 2 ou 3 (segundo o NRAU), a obrigação de reabilitar.

- **Empreitada única (artigo 56.º)**

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

- **Demolição de edifícios (artigo 57.º)**

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.

- **Direito de preferência (artigo 58.º)**

A entidade gestora tem preferência nas transmissões a título oneroso, entre particulares, de terrenos, edifícios ou frações situadas em área de reabilitação urbana, quando entenda que o imóvel deve ser objeto de intervenção no âmbito da operação de reabilitação urbana.

- **Arrendamento forçado (artigo 59.º)**

Nos casos em que a entidade gestora toma posse administrativa (nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 55.º) e procede às obras de reabilitação de um edifício ou fração, após as obras e caso o proprietário não proceda ao ressarcimento integral das despesas nem proponha forma alternativa de extinção da dívida, pode a entidade gestora optar pelo arrendamento forçado do imóvel, nos termos do RJUE, em alternativa à cobrança judicial por execução fiscal.

- **Determinação do nível de conservação (artigo 65.º)**

A entidade gestora pode requerer a determinação do nível de conservação de um prédio urbano, ou de uma fração, compreendido numa área de reabilitação urbana. Caso seja atribuído a um prédio um nível de conservação 1 ou 2, deve ser agravada a taxa do imposto municipal sobre imóveis, nos termos legalmente previstos para os edifícios degradados.

- **Identificação de prédios ou frações devolutas (artigo 66.º)**

A entidade gestora possui competência para identificar os prédios ou frações que se encontram devolutos, para efeitos de aplicação do disposto no Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto (agravamento da taxa de IMI).

- **Taxas municipais e compensações (artigo 67.º)**

Pode ser estabelecido um regime especial de taxas municipais, constante do regulamento municipal, para incentivo à realização das operações urbanísticas ao abrigo das disposições do RJRU.

Os instrumentos de execução previstos no RJRU serão utilizados de forma proporcional e adequada, privilegiando-se a iniciativa dos proprietários. Os instrumentos de natureza mais gravosa, como as obras coercivas, a demolição ou o arrendamento forçado, revestem carácter excecional e apenas serão acionados quando se encontrem verificados os respetivos pressupostos legais.

A execução da ORU Simples da ARU do Alhadadas será objeto de acompanhamento e avaliação periódica por parte da entidade gestora, com vista a monitorizar o grau de concretização dos objetivos definidos, podendo, se necessário, ser promovidos ajustamentos aos meios de execução, nos termos legalmente aplicáveis.

## **5. QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS**

### **5.1. 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 das Alhadadas, 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 das Alhadas, 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.

## 5.2. Aplicação dos benefícios fiscais

A realização de ações de reabilitação contidas na ARU das Alhadas, assim como a situação de facto na qual se encontram os imóveis, será conjugada com a aplicação de benefícios fiscais.

O estado de conservação de um edifício ou fração é então determinado nos termos do disposto no Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) e no Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de

agosto, e terá como base o Método de Avaliação do Estado de Conservação dos edifícios (MAEC), publicado pela Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de novembro (alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro), que aprova o modelo de ficha de avaliação, define os critérios de avaliação e estabelece as regras para a determinação do coeficiente de conservação.

A avaliação do estado de conservação é realizada com base numa vistoria visual detalhada, antes e após a conclusão das obras de reabilitação do imóvel, a pedido do requerente (titular de direito sobre o imóvel), sem recurso à consulta de projetos, ou à realização de testes, ensaios ou sondagens. Considera-se que apenas com a vistoria é possível realizar uma despistagem das principais anomalias e obter resultados com um grau de rigor adequado ao objetivo de determinação do nível de conservação.

A avaliação tem como objetivo verificar que as obras de reabilitação executadas sobre o prédio ou fração contribuem para uma melhoria de um mínimo de 2 níveis face à avaliação inicial, de acordo com os seguintes níveis de conservação:

Quadro 1: Níveis de conservação

Nível	Estado de Conservação
5	Excelente
4	Bom
3	Médio
2	Mau
1	Péssimo

De forma sintetizada, o estado de conservação a atribuir a cada edifício terá em consideração a seguinte descrição:

- **Excelente (nível 5):** ausência de anomalias ou anomalias sem significado;
- **Bom (nível 4):** anomalias que prejudicam o aspeto e que requerem trabalhos de fácil execução;
- **Médio (nível 3):** anomalias que prejudicam o aspeto e que requerem trabalhos de fácil execução; anomalias que prejudicam o uso e conforto e que requerem trabalhos de limpeza, substituição ou reparação de fácil execução;
- **Mau (nível 2):** anomalias que prejudicam o uso e conforto e que requerem trabalhos de limpeza, substituição ou reparação de difícil execução; anomalias que colocam em

risco a saúde e segurança, podendo motivar acidentes sem gravidade e que requerem trabalhos de fácil execução;

- **Péssimo (nível 1):** anomalias que colocam em risco a saúde e a segurança, podendo motivar acidentes com gravidade e que requerem trabalhos de difícil execução; ausência ou inoperacionalidade da infraestrutura básica.

### 5.3. Incentivos municipais

Os incentivos municipais definidos no Regulamento Urbanístico (RU) do Município da Figueira da Foz, em vigor, publicado no Diário da República, n.º 230, 2.ª série de 28/11/2012, com as alterações publicadas no Diário da República, 2.ª série, n.º 67 de 04/04/2014 e n.º 36 de 22/02/2016, incluem, para além, da simplificação de alguns procedimentos, o regime de isenção, redução e dispensa de aplicação de taxas aplicável aos processos de reabilitação urbana, em complemento de outros benefícios concedidos pela legislação geral para a regeneração urbana e respetivo regime jurídico, o RJRU:

- **Taxas municipais (n.º 4 do artigo 29.º do RU)**

a) Isenção total de taxas em obras de reabilitação profunda, com comprovado melhoramento das condições de uso e melhoria do caráter formal do prédio ou fração e atribuição de uma classificação energética igual ou superior a A ou, quando, na sequência dessa reabilitação, lhe seja atribuída classe energética superior à anteriormente certificada, em pelo menos dois níveis, e desde que salvaguardada a qualidade arquitetónica do edifício [inclui todas as taxas exceto as discriminadas nas alíneas d) e e)];

b) Redução de taxas em 75 % em obras de reabilitação média, com eliminação dos elementos dissonantes, requalificação dos materiais de revestimento e das caixilharias e comprovada melhoria do desempenho energético [inclui todas as taxas exceto as discriminadas nas alíneas d) e e)];

c) Redução de 50 % em obras de reabilitação ligeira, de simples reparação de telhados e fachadas e sem alteração dos níveis de classificação energética [inclui todas as taxas exceto as discriminadas nas alíneas d) e e)];

d) Redução em 50 % das taxas por interrupção do trânsito;

e) Redução em 50 % de taxas pelas vistorias realizadas pelos serviços camarários para atribuição da classificação inicial ao estado do imóvel.

### 5.4. Instrumentos de financiamento à reabilitação urbana

No âmbito da presente Estratégia de Reabilitação Urbana, os proprietários e demais titulares de direitos sobre edifícios localizados na ARU das Alhadadas podem recorrer a instrumentos de apoio financeiro à reabilitação, de natureza pública e privada, existentes ou que venham a ser criados, nos termos da legislação aplicável e das políticas públicas em vigor.

- **Instrumentos financeiros de âmbito nacional**

A reabilitação urbana constitui um domínio prioritário das políticas públicas, existindo, a nível nacional, instrumentos financeiros orientados para apoiar operações de reabilitação do edificado, designadamente através de mecanismos de financiamento associados à regeneração urbana, à revitalização de áreas urbanas consolidadas e à valorização do património construído.

Entre outros, podem enquadrar-se neste âmbito: instrumentos financeiros de apoio à reabilitação urbana promovidos a nível nacional, como o Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU), bem como outros mecanismos de financiamento público orientados para a reabilitação do edificado existente ou para a regeneração urbana, independentemente da sua designação específica em cada momento.

- **Apoios públicos orientados para a reabilitação de edifícios destinados a habitação**

Podem existir, em cada momento, instrumentos de apoio público orientados para a reabilitação de edifícios destinados a habitação, nomeadamente quando associados à melhoria das condições de habitabilidade, à resposta a situações de carência habitacional ou à promoção do arrendamento.

Entre outros, podem enquadrar-se neste âmbito: programas públicos de apoio à habitação e à reabilitação habitacional promovidos por entidades da Administração Pública, incluindo, programas orientados para respostas habitacionais a agregados em situação de vulnerabilidade ou carência habitacional, como o Programa 1.º Direito, bem como outros instrumentos de natureza equivalente que venham a ser definidos ou reformulados.

- **Apoios à melhoria do desempenho energético e ambiental**

A reabilitação urbana pode beneficiar de instrumentos especificamente orientados para a melhoria do desempenho energético e ambiental dos edifícios, promovendo a eficiência energética, a redução de consumos, a melhoria do conforto térmico e a sustentabilidade do edificado existente.

Entre outros, podem enquadrar-se neste âmbito: programas públicos de incentivo à eficiência energética dos edifícios, incluindo:

- programas de apoio à substituição de janelas e vãos envidraçados;
  - programas de incentivo ao reforço do isolamento térmico de fachadas e coberturas;
  - programas de apoio à modernização de sistemas técnicos e à integração de soluções de produção de energia a partir de fontes renováveis;
- designadamente os promovidos no âmbito das políticas nacionais de energia,

ambiente e clima, como os programas geridos pelo Fundo Ambiental, ou outros instrumentos de natureza semelhante.

As referências a instrumentos ou programas de apoio constantes do presente capítulo têm carácter indicativo e não vinculativo, não conferindo qualquer direito subjetivo a apoios financeiros, podendo os mesmos ser alterados, substituídos ou extintos, e encontrando-se sempre sujeitos às condições, requisitos e procedimentos definidos pela legislação e regulamentação aplicáveis em cada momento.