



DEPARTAMENTO DE URBANISMO

DIVISÃO DE GESTÃO DO TERRITÓRIO E SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL

## PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DA ARU DA CIDADE DE CANTANHEDE E DO PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA DA CIDADE DE CANTANHEDE

---

Outubro de 2024

## Siglas e acrónimos

ARU: Área de Reabilitação Urbana

FEEI: Fundos Europeus Estruturais e de Investimento

ORU: Operação de Reabilitação Urbana

PDR 2020: Programa de Desenvolvimento Rural

PEDU: Plano de Desenvolvimento Urbano Sustentável

PERU: Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

PI: Prioridade de Investimento

PO: Programa Operacional

RJRU: Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

## ÍNDICE

<b>INTRODUÇÃO: ENQUADRAMENTO LEGAL E ANTECEDENTES .....</b>	<b>4</b>
<b>PARTE I: PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DA ARU DA CIDADE DE CANTANHEDE .....</b>	<b>7</b>
1. Área de Reabilitação Urbana da Cidade de Cantanhede .....	7
1.1. Critérios subjacentes à delimitação .....	7
1.2. Objetivos estratégicos a prosseguir .....	8
1.3. ARU da Cidade de Cantanhede – delimitação e breve caraterização .....	8
2. Quadro dos benefícios fiscais .....	12
2.1. Benefícios fiscais .....	12
2.2. Majorações/minorações de IMI .....	15
2.3. Outros apoios e incentivos municipais .....	16
<b>PARTE II: PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DO PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA DA CIDADE DE CANTANHEDE .....</b>	<b>17</b>
3. Definição do âmbito da ORU .....	17
3.1. Tipo de ORU .....	17
3.2. Prazo da ORU .....	18
4. Estratégia e Programa da Operação de Reabilitação Urbana .....	18
4.1. Visão .....	18
4.2. Eixos estratégicos .....	18
4.3. Ações prioritárias e cronograma da operação .....	18
4.4. Programa de investimento e financiamento .....	21
4.5. Modelo de gestão e execução .....	23

## ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Âmbito das ORU - simples ou sistemática .....	5
Figura 2. Limites da ARU de Cantanhede .....	5
Figura 3. Proposta de redelimitação da ARU da Cidade de Cantanhede .....	9
Figura 4. Exemplos do estado de conservação do edificado da ARU da Cidade de Cantanhede .....	10

## ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1. Caracterização estatística da ARU da Cidade de Cantanhede .....	11
Tabela 2. Caraterísticas dos edifícios clássicos .....	11
Tabela 3. Edifícios clássicos, por época de construção .....	11
Tabela 4. Caraterísticas dos alojamentos familiares .....	11
Tabela 5. Ações prioritárias e cronograma de execução .....	19
Tabela 6. Investimento (estimativas e já executado) e fontes de financiamento .....	22

## INTRODUÇÃO: ENQUADRAMENTO LEGAL E ANTECEDENTES

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU, aprovado pelo [Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, e alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto](#), na sua atual redação), determina que a reabilitação urbana é promovida pelos municípios, através da aprovação da delimitação de áreas de reabilitação urbana (ARU) e de operações de reabilitação urbana (ORU) [n.º 1 do artigo 7.º].

Este diploma define a reabilitação urbana como a *“forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios”* [álínea j) do artigo 2.º], contribuindo para os seguintes objetivos [artigo 3.º]:

- Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados
- Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação
- Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados
- Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural
- Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana
- Modernizar as infraestruturas urbanas
- Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos
- Fomentar a revitalização urbana, orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em que as ações de natureza material são concebidas de forma integrada e ativamente combinadas na sua execução com intervenções de natureza social e económica
- Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sociocultural nos tecidos urbanos existentes
- Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva
- Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial
- Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas
- Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna
- Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas
- Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação
- Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada
- Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.

Nos termos do RJRU, a **área de reabilitação urbana** é definida como uma *“área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas*

condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana” [alínea b) do artigo 2.º].

A delimitação de uma ARU determina a necessidade de congregar numa área urbana, com sinais de insuficiência, degradação ou desqualificação, um conjunto de intervenções e investimentos que assegurem a salvaguarda e valorização do património edificado e a qualificação de infraestruturas, equipamentos e espaço público, por via do desenvolvimento de uma **operação de reabilitação urbana**. Assim, a ORU corresponde ao “conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área” [alínea h) do artigo 2.º], podendo ser simples ou sistemática, de acordo com a abrangência da intervenção que se pretende adotar (Figura 1).

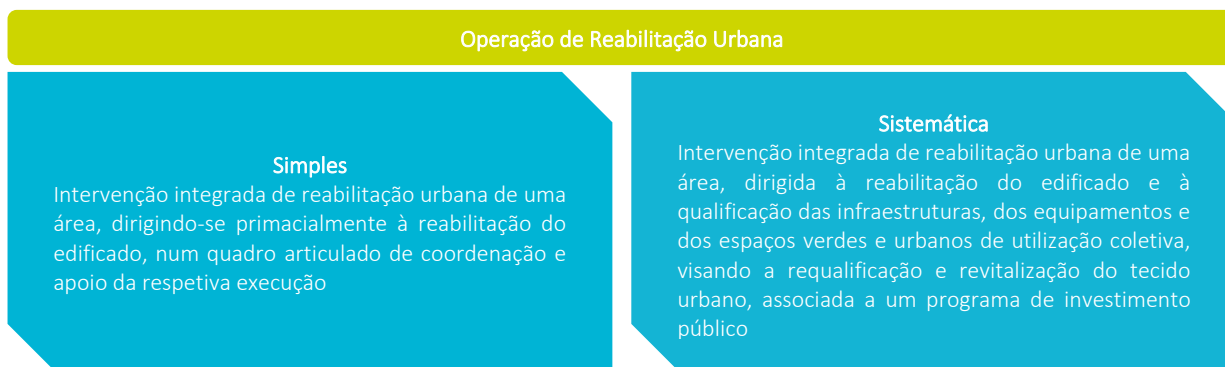


Figura 1. Âmbito das ORU - simples ou sistemática

Fonte: RJRU [n.º 1 a 3, do artigo 8.º]

A ARU da Cidade de Cantanhede (aprovada em Assembleia Municipal, a 29 de fevereiro de 2016, sob proposta da Câmara Municipal, e publicada em Diário da República através do Aviso n.º 4641/2016) abrange uma área de 65,5 hectares, que inclui o núcleo mais antigo da cidade e o seu centro cívico, onde se localiza um conjunto expressivo de estabelecimentos comerciais e de serviços, bem como de equipamentos e de espaços coletivos, que lhe conferem uma natureza polarizadora e geradora de fluxos. (Figura 2).

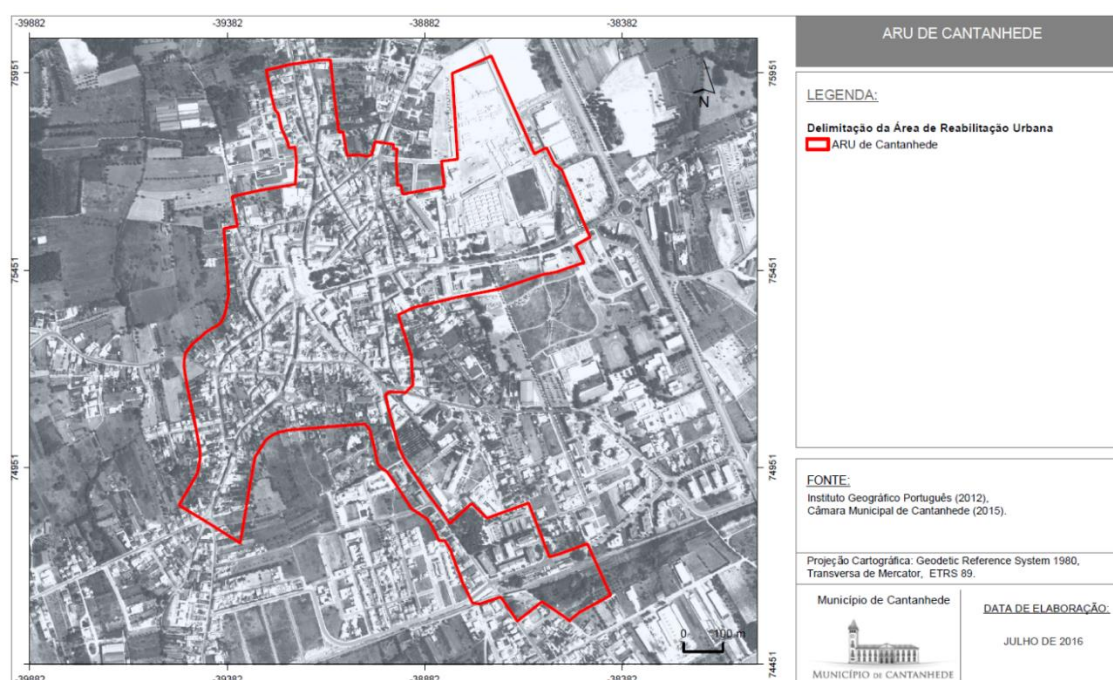


Figura 2. Limites da ARU de Cantanhede

A Operação de Reabilitação Urbana (ORU) sistemática da Área de Reabilitação Urbana (ARU) da Cidade de Cantanhede, enquadrada por instrumento próprio – o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU), foi aprovada pela Assembleia Municipal a 14 de dezembro de 2018 e publicada em Diário da República através do [Aviso n.º 1422/2019](#), nos termos do RJRU. Neste âmbito, o Município de Cantanhede assume as funções de entidade gestora, coordenando e gerindo a ORU sistemática.

Em dezembro de 2021, foi elaborado e submetido à apreciação da assembleia municipal o **relatório de monitorização** da ORU em curso, nos termos do n.º 1 do artigo 20.º-A do RJRU.

Agora, decorridos cinco anos de vigência da ORU, procedeu-se também à avaliação da sua execução, tal como estipulado no n.º 2 do artigo 20.º-A, referente ao acompanhamento e avaliação da operação de reabilitação urbana, que refere que *“a cada cinco anos de vigência da operação de reabilitação urbana, a câmara municipal deve submeter à apreciação da assembleia municipal um relatório de avaliação da execução dessa operação, acompanhado, se for caso disso, de uma proposta de alteração do respetivo instrumento de programação”*.

Da análise efetuada, destaca-se o elevado grau de execução da ORU sistemática, mas também a existência de diversos projetos ainda não executados que mantêm a sua importância estratégica, mas que necessitam de reprogramação física e financeira. Neste contexto, tal como referido nas notas conclusivas do Relatório de avaliação da ORU sistemática da Cidade de Cantanhede, é importante proceder à alteração do respetivo instrumento de programação – o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana.

Para além disso, verifica-se a necessidade de reajustar a área de intervenção, de forma a abranger zonas de equipamentos, espaços verdes e de lazer, bem como áreas habitacionais que, em virtude de degradação e obsolescência, justificam uma intervenção integrada.

Assim, o presente documento formaliza a proposta de alteração da ARU da Cidade de Cantanhede, em simultâneo com a proposta de alteração do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da Cidade de Cantanhede.

O relatório encontra-se organizado da seguinte forma:

- **Parte I - Proposta de alteração da ARU da Cidade de Cantanhede:** memória descritiva e justificativa que, tal como disposto no artigo 13.º do RJRU, inclui os critérios subjacentes à delimitação, objetivos estratégicos a prosseguir; planta com a delimitação da área abrangida e quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais.
- **Parte II – Proposta de alteração do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da Cidade de Cantanhede:** integra a atualização da estratégia de reabilitação urbana (visão e eixos estratégicos) e do programa da ORU (projetos estruturantes, cronograma, programa de investimento e financiamento, modelo de gestão e execução), adequando-o quer ao novo âmbito territorial de intervenção, quer ao novo âmbito temporal e de fontes de financiamento.

Estas integram a sugestão recebida no período de discussão pública, conforme apresentado com detalhe no “Relatório de ponderação da discussão pública”, que acompanha as propostas.

# PARTE I: PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DA ARU DA CIDADE DE CANTANHEDE

## 1. Área de Reabilitação Urbana da Cidade de Cantanhede

---

### 1.1. Critérios subjacentes à delimitação

---

O RJRU determina que a ARU incide “sobre espaços urbanos que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas urbanas, dos equipamentos ou dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, justifiquem uma intervenção integrada” e que pode abranger “áreas e centros históricos, património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação e respetivas zonas de proteção, áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas” [artigo 12.º].

A coerência territorial dos limites da ARU é essencial para o desenvolvimento da respetiva ORU, uma vez que o carácter integrado das suas intervenções contribui para a qualificação urbanística, ambiental e patrimonial do espaço a intervir, mas também para favorecer a qualidade de vida dos residentes, promover condições de desenvolvimento económico e coesão territorial e social na área de intervenção.

Neste sentido, a proposta de alteração da delimitação da ARU da Cidade de Cantanhede teve como base a análise detalhada das características e dinâmicas do perímetro urbano e considerou os seguintes critérios:

- Necessidade de integração de áreas contíguas à ARU atualmente em vigor (para norte e sul / sudeste), onde se verificam dinâmicas urbanas comuns / complementares, que correspondem a um núcleo de equipamentos coletivos e a diversos espaços / tecidos urbanos degradados que também carecem de uma estratégia integrada de reabilitação urbana;
- Localização dos principais equipamentos e serviços no núcleo urbano, polarizadores das principais dinâmicas do aglomerado;
- Integração de zonas que necessitam de intervenções de requalificação do espaço público (arruamentos viários, áreas e percursos pedonais, áreas de coexistência peão/automóvel) e de melhoramentos em infraestruturas;
- Inclusão de elementos patrimoniais do centro urbano de Cantanhede e espaços exteriores envolventes que correspondem a elementos identitários;
- Existência de um elevado número de edifícios ou conjuntos no centro urbano com necessidade de obras de reabilitação;
- Coerência com configuração e evolução da estrutura urbana e respeito pela estrutura de cadastro e dos conjuntos urbanísticos existentes, sempre que possível;
- Integração de zonas urbanas com expectativas de transformação;
- Coerência com os instrumentos de gestão do território em vigor, nomeadamente o Plano de Urbanização da Cidade de Cantanhede (aprovado pelo Aviso n.º 2806/2024).

## 1.2. Objetivos estratégicos a prosseguir

---

O objetivo central da formalização da ARU da Cidade de Cantanhede focou-se na melhoria do ambiente urbano, através da regeneração, reabilitação e valorização do tecido edificado e do espaço público, considerando os princípios gerais identificados no artigo 3.º do RJRU. Perante este enquadramento, foram estabelecidos os seguintes **objetivos estratégicos** a prosseguir na ARU da Cidade de Cantanhede (que mantêm a sua pertinência no âmbito da presente proposta de alteração de delimitação):

- Reabilitar e requalificar o património com interesse cultural, garantindo a sua proteção e valorização
- Promover a reabilitação dos edifícios degradados ou funcionalmente desadequados e incentivar as intervenções de reabilitação e de qualificação do tecido urbano em geral
- Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação
- Requalificar os espaços de utilização pública, em particular os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva, promovendo e fomentando espaços de socialização intergeracional, ambientalmente sustentáveis e acessíveis a todos
- Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, de forma a atrair funções urbanas inovadoras e competitivas, capazes de revitalizar o tecido económico, em especial o comercial e empresarial
- Afirmar o Centro Urbano da Cidade de Cantanhede, reforçando e consolidando a sua centralidade no sistema urbano municipal
- Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação e da convivência com outros modos de utilização
- Promover a melhoria das acessibilidades para os cidadãos de mobilidade condicionada.

## 1.3. ARU da Cidade de Cantanhede – delimitação e breve caracterização

---

A proposta de redelimitação da ARU da Cidade de Cantanhede abrange uma área de cerca de 184 hectares (Figura 3), um acréscimo de 119 ha face ao limite atualmente em vigor (65,5 ha). Para além do núcleo central da cidade, integra zonas de serviços, de equipamentos (escolas, pavilhão municipal, piscinas, centro de saúde e hospital), espaços públicos (jardins / espaços verdes, praças, largos) e áreas residenciais mais antigas e que apresentam sinais de degradação, bem como edifícios com valor patrimonial / arquitetónico.

Em traços gerais, foram integradas as seguintes áreas:

- Rua Eng.º Amaro da Costa / Rua João de Ruão / Rua dos Lameiros e arruamentos de acesso local na envolvente
- Rua 5 de Outubro / Largo de São João e arruamentos de acesso local na envolvente / Rua António Lima Fragoso
- Avenida do Brasil / Rua General Humberto Delgado / Rua Luís de Camões / Rua Dr. Lino Cardoso (importante polo de equipamentos: Centro Escolar, Escola Básica 2/3 Marquês de Marialva e Escola Secundária Lima de Faria; piscinas municipais, pavilhão Marialvas, parque urbano de S. Mateus, Bombeiros Voluntários de Cantanhede)
- Rua Forno das Cal / Rua de Santo António (bairro e estaleiro municipal / atividades económicas na proximidade)
- Rua Prof. Mota Pinto (Escola Básica Cantanhede Sul, skatepark) e, a sul, arruamentos de acesso local à Urbanização Charles Cid e Bairro Vicentino
- Quarteirão da Rua da Graça / Rua da Concórdia / Rua da Paz
- Rua Heróis do Ultramar / Rua Salgueiro Maia / Rua Dr. Sá Carneiro



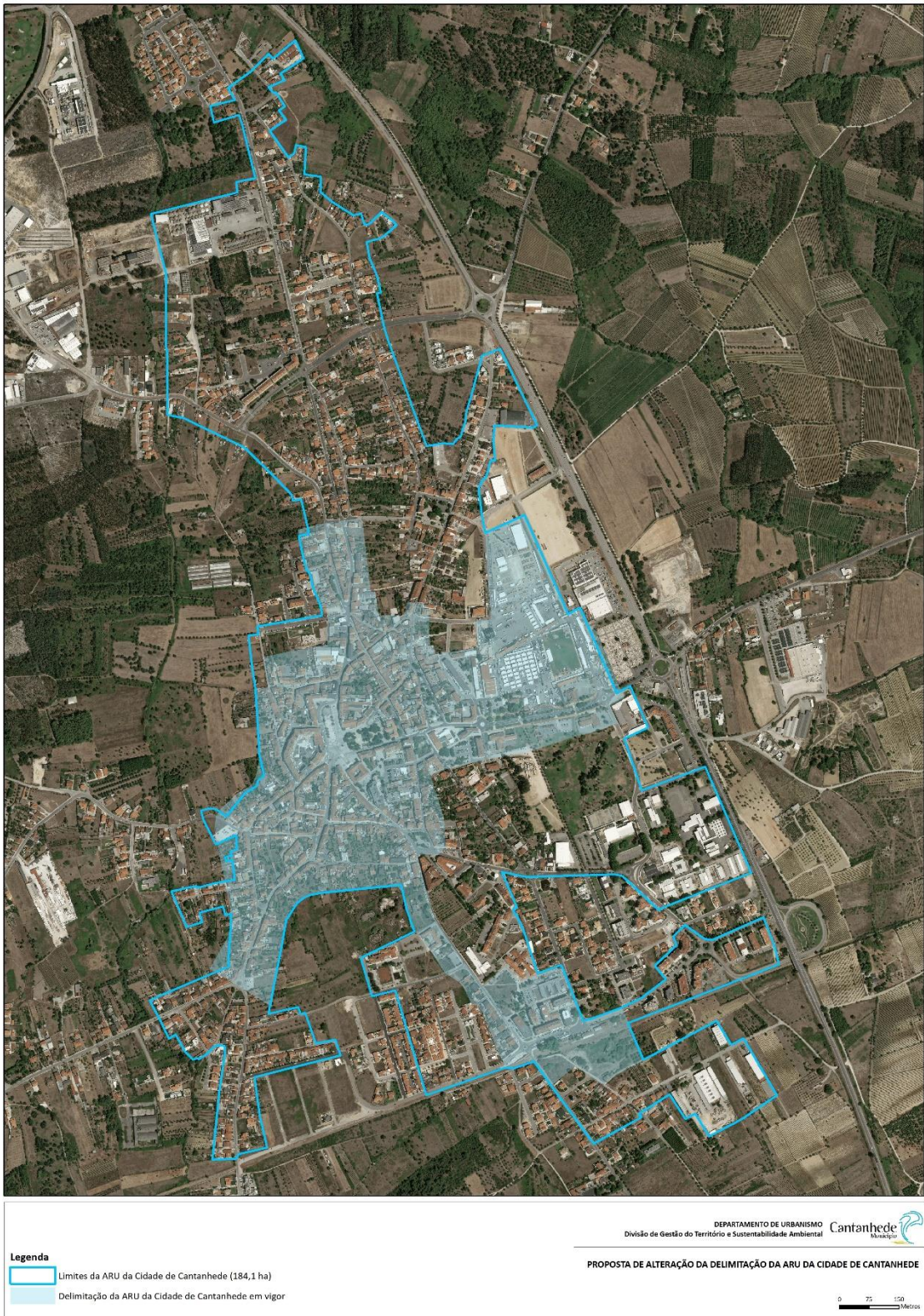


Figura 3. Proposta de redelimitação da ARU da Cidade de Cantanhede





Figura 4. Exemplos do estado de conservação do edificado da ARU da Cidade de Cantanhede

De seguida, apresenta-se uma breve caracterização que assenta na análise de dados à escala da subsecção estatística. Uma vez que não é possível fazer coincidir totalmente a área de intervenção com os limites das subsecções estatísticas, os dados apresentados correspondem a uma aproximação à área de intervenção da ARU da Cidade de Cantanhede, abrangendo um total de 56 subsecções estatísticas, onde residem 4.574 pessoas (cerca de 53% da população total da União das Freguesias de Cantanhede e Pociça) (Tabela 1).

Tabela 1. Caracterização estatística da ARU da Cidade de Cantanhede

Unidade territorial	Superfície	População residente	Densidade populacional	Edifícios clássicos	Alojamentos
	ha	N.º	hab/ha	N.º	N.º
UF de Cantanhede de Pocariça	5 409,0	8.831	1	3.665	4.941
<b>ARU da Cidade de Cantanhede</b>	<b>180,8</b>	<b>4.574</b>	<b>25</b>	<b>1.617</b>	<b>2.622</b>

Fonte: INE (2021), Censos da população e habitação

Em 2021, este território englobava um conjunto de 1.617 edifícios clássicos (que correspondiam a 44,1% dos edifícios da UF de Cantanhede e Pocariça), com funções predominantemente habitacionais (99,3% dos edifícios são exclusivamente residenciais). A maioria dos edifícios clássicos foi construída para ter 1 ou 2 alojamentos (87,9%) e apresenta 1 ou 2 pisos (88%) (Tabela 2).

Tabela 2. Características dos edifícios clássicos

Unidade territorial	Construídos para ter 1 ou 2 alojamentos		Construídos para ter 3 ou + alojamentos		1 ou 2 pisos		3 ou + pisos		Exclusivamente residenciais	
	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%
UF de Cantanhede de Pocariça	3.444	94,0	217	5,9	3.418	93,3	247	6,7	3.654	99,7
<b>ARU da Cidade de Cantanhede</b>	<b>1.421</b>	<b>87,9</b>	<b>193</b>	<b>11,9</b>	<b>1.423</b>	<b>88,0</b>	<b>194</b>	<b>12,0</b>	<b>1.606</b>	<b>99,3</b>

Fonte: INE (2021), Censos da população e habitação

Relativamente à data de construção dos edifícios, cerca de 45% dos edifícios da ARU foram construídos até 1980 e 21% entre 1981 e 2000 (Tabela 3). À escala da UF de Cantanhede e Pocariça também se verifica que a maioria dos edifícios foram construídos nestes períodos. O envelhecimento do parque edificado traduz-se na existência de edifícios com necessidades de reparação, tanto na ARU (16,8% dos edifícios) como na UF de Cantanhede e Pocariça (19,4%). Contudo, estas proporções são significativamente inferiores à do concelho, na qual se verifica que 39% dos edifícios têm necessidades de reparação.

Tabela 3. Edifícios clássicos, por época de construção

Unidade territorial	antes de 1945		entre 1946 e 1980		entre 1981 e 2000		entre 2001 e 2010		entre 2011 e 2021	
	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%
UF de Cantanhede de Pocariça	404	11,0	1.400	38,2	1.137	31,0	605	16,5	119	3,2
<b>ARU da Cidade de Cantanhede</b>	<b>131</b>	<b>8,1</b>	<b>721</b>	<b>44,6</b>	<b>515</b>	<b>31,8</b>	<b>217</b>	<b>13,4</b>	<b>33</b>	<b>2,0</b>

Fonte: INE (2021), Censos da população e habitação

Na ARU existem 2.619 alojamentos familiares clássicos (que correspondem a 53% dos alojamentos existentes na UF), dos quais 72% dizem respeito a alojamentos familiares de residência habitual; os restantes correspondem a residência secundária ou estão vagos (Tabela 4).

Tabela 4. Características dos alojamentos familiares

Unidade territorial	Total	Alojamentos familiares clássicos			
		de residência habitual		de residência secundária ou vagos	
	N.º	N.º	%	N.º	%
UF de Cantanhede de Pocariça	4.937	3.526	71,4	1.409	28,5
<b>ARU da Cidade de Cantanhede</b>	<b>2.619</b>	<b>1.894</b>	<b>72,3</b>	<b>725</b>	<b>27,7</b>

Fonte: INE (2021), Censos da população e habitação

## 2. Quadro dos benefícios fiscais

### 2.1. 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>1</sup> associados aos impostos sobre o património, bem como no Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado<sup>2</sup>.

Nos termos da legislação atualmente em vigor, em **outubro de 2024**, são aplicáveis às ARU do concelho de Cantanhede os benefícios fiscais que se apresentam de seguida, que são revistos periodicamente. Esta informação não dispensa a consulta da informação em vigor no portal da **Autoridade Tributária e 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>3</sup>; (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)*
- 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>4</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>5</sup>,

<sup>1</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>2</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>3</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, 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>4</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>5</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



alterado pelo [Decreto-Lei n.º 194/2015](#), de 14 de setembro<sup>6</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)

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.

---

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>6</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

8 - A isenção prevista na alínea c) do n.º 2 fica sem efeito se: (n.º aditado pela Lei n.º 12/2022, de 27 de junho)

- a. Aos imóveis for dado destino diferente daquele em que assentou o benefício, no prazo de seis anos a contar da data da transmissão; ou
- b. Os imóveis não forem afetos a habitação própria e permanente no prazo de seis meses a contar da data da transmissão; ou
- c. Os imóveis não forem objeto da celebração de um contrato de arrendamento para habitação permanente no prazo de um ano a contar da data da transmissão.

9 - No caso de a isenção ficar sem efeito, nos termos do disposto no número anterior, o sujeito passivo deve solicitar à Autoridade Tributária e Aduaneira a liquidação do respetivo imposto, no prazo de 30 dias, através de declaração de modelo oficial. (n.º aditado pela Lei n.º 12/2022, de 27 de junho)

### Imposto sobre o sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS), de acordo com o n.º 4 do artigo 71.º 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>7</sup>), que sejam objeto de reabilitação.

(...) 18 - Os encargos a que se refere o n.º 4 devem ser devidamente comprovados e dependem de certificação prévia por parte do órgão de gestão da área de reabilitação ou da comissão arbitral municipal, consoante os casos. (Redação da Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março; anterior n.º 17.)

19 - As entidades mencionadas no número anterior devem remeter à administração tributária as certificações referidas no número anterior. (Redação da Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março; anterior n.º 18.)

(...) 23 - Para efeitos do presente artigo, considera-se:

- a. 'Ações de reabilitação' as intervenções de reabilitação de edifícios, tal como definidas no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, em imóveis que cumpram uma das seguintes condições: (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)
  - i. Da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início; (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)
  - ii. Um nível de conservação mínimo 'bom' em resultado de obras realizadas nos quatro anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo imposto sobre valor acrescentado, corresponda, pelo menos, a 25 % do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente (Redação da Lei n.º 2/2020, de 31 de março)
- b. 'Área de reabilitação urbana' a área territorialmente delimitada nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro; (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)
- c. 'Estado de conservação' o estado do edifício ou da habitação determinado nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

<sup>7</sup> Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, que aprova o [NRAU](#)

24 - A comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da câmara municipal ou de outra entidade legalmente habilitada para gerir um programa de reabilitação urbana para a área da localização do imóvel, incumbindo-lhes certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação, sem prejuízo do disposto na subalínea ii) da alínea a) do número anterior. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

## 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 - As empreitadas de reabilitação de edifícios e as empreitadas de construção ou reabilitação de equipamentos de utilização coletiva de natureza pública, localizados em áreas de reabilitação urbana (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais, ou realizadas no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público. (Redação da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro. Contudo, a verba 2.23 da lista i anexa ao CIVA, na redação introduzida pela presente lei, não é aplicável aos seguintes casos: a) Pedidos de licenciamento, de comunicação prévia ou pedido de informação prévia respeitantes a operações urbanísticas submetidos junto da câmara municipal territorialmente competente antes da data da entrada em vigor da presente lei; b) Pedidos de licenciamento ou de comunicação prévia submetidas junto da câmara municipal territorialmente competente após a entrada em vigor da presente lei, desde que submetidas ao abrigo de uma informação prévia favorável em vigor).

### 2.2. Majorações/minorações de IMI

Complementarmente, de acordo com o exposto no artigo 112º, (pontos 3, 6, 7 e 8), do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, na sua redação atual<sup>8</sup>), o Município pode majorar ou minorar a taxa de IMI a aplicar aos imóveis localizados em ARU delimitadas:

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)

a) De prédios urbanos que se encontrem **devolutos há mais de um ano, ou prédios em ruínas**, como tal definidos em diploma próprio, cujo estado de conservação não tenha sido motivado por desastre natural ou calamidade;(Redação da Lei n.º 24-D/2022, de 30 de dezembro)

b) Prédios urbanos parcialmente devolutos, incidindo o agravamento da taxa, no caso dos prédios não constituídos em propriedade horizontal, apenas sobre a parte do valor patrimonial tributário correspondente às partes devolutas. (Redação da Lei n.º 119/2019, de 18 de setembro)

6. Os municípios, mediante deliberação da assembleia municipal, **podem definir áreas territoriais, correspondentes a freguesias ou zonas delimitadas de freguesias, que sejam objeto de operações de reabilitação urbana ou combate à desertificação, e majorar ou minorar até 30% a taxa que vigorar para o ano a que respeita o imposto.** (anterior n.º 5)

7. Os municípios, mediante deliberação da assembleia municipal, podem definir áreas territoriais correspondentes a freguesias ou zonas delimitadas de freguesias e fixar uma **redução até 20% da taxa que vigorar**

<sup>8</sup> Disponível no Portal das Finanças em: [https://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao\\_fiscal/codigos\\_tributarios/cimi/Pages/codigo-do-imi-indice.aspx](https://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/cimi/Pages/codigo-do-imi-indice.aspx)

*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.º 6)*

*8. Os municípios, mediante deliberação da assembleia municipal, podem majorar até 30 % a taxa aplicável a prédios urbanos degradados, considerando-se como tais os que, face ao seu estado de conservação, não cumpram satisfatoriamente a sua função ou façam perigar a segurança de pessoas e bens, exceto quando tal seja motivado por desastre natural ou calamidade. (anterior n.º 7; Redação da Lei n.º 24-D/2022, de 30 de dezembro)*

No caso de Cantanhede, a Assembleia Municipal aprovou em sessão ordinária, de 17/12/2014, sob proposta da Câmara Municipal de 02/12/2014, a redução do IMI, como forma de incentivo à reabilitação urbana, designadamente:

*“Nos termos do n.º 6 do art.º 112.º do CIMI, minorar em 30% sobre a taxa aplicável aos prédios urbanos, cuja construção, legalmente existente, tenha sido concluída há mais de 30 anos e cujos proprietários neles executem operações urbanísticas de reabilitação abrangidas pelo regime especial de reabilitação urbana previstos no art.º 77.º do RJRU, publicado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, com a redação dada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, situados em todos os aglomerados urbanos do concelho de Cantanhede delimitados pelo perímetro urbano ou inseridos em área urbana consolidada, de acordo com o PDM e os Planos de Urbanização em vigor.”*

### **2.3. Outros apoios e incentivos municipais**

---

O RJRU prevê, ainda, que os municípios possam estabelecer *“um regime especial de taxas municipais, constante de regulamento municipal, para incentivo à realização das operações urbanísticas ao abrigo do disposto no presente decreto-lei.”* (art.º 67º).

No caso de Cantanhede, o Regulamento Municipal de Taxas de Edificação e Urbanização (RMTEU) e o Regulamento Municipal de Edificação e Urbanização (RMEU) consideram os seguintes incentivos:

- Redução em 50% as operações urbanísticas realizadas em ARU ou derivadas de reabilitação de imóveis, enquadrável no RJRU, as taxas pela realização, reforço e manutenção de infraestrutura urbanísticas, fator de equidade construtiva e compensação por áreas de cedência em falta (n.º 8 do artigo 9º do RMTEU);
- Nas operações urbanísticas inseridas em ARU, apenas tem que ser garantido 30% do número de lugares de estacionamento, relativamente ao estipulado no corpo do artigo que define aquele parâmetro (n.º 3 do artigo 42º do RMEU).

Por forma a assegurar a coerência da aplicabilidade destas reduções ou isenções de taxas com os benefícios fiscais anteriormente elencados, é relevante ter em conta o conceito de “ação de reabilitação”, tal como definido no n.º 23 do artigo 71.º do EBF.



## PARTE II: PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DO PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA DA CIDADE DE CANTANHEDE

Nos capítulos / subcapítulos seguintes apresentam-se as matérias relevantes para a alteração do PERU da Cidade de Cantanhede estipuladas pelo RJRU, que determina que “o programa estratégico de reabilitação urbana deve (...):

- a) *Apresentar as opções estratégicas de reabilitação e de revitalização da área de reabilitação urbana, compatíveis com as opções de desenvolvimento do município*
- b) *Estabelecer o prazo de execução da operação de reabilitação urbana*
- c) *Definir as prioridades e especificar os objetivos a prosseguir na execução da operação de reabilitação urbana*
- d) *Estabelecer o programa da operação de reabilitação urbana, identificando as ações estruturantes de reabilitação urbana a adotar, distinguindo, nomeadamente, as que têm por objeto os edifícios, as infraestruturas urbanas, os equipamentos, os espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, e as atividades económicas*
- e) *Determinar o modelo de gestão da área de reabilitação urbana e de execução da respetiva operação de reabilitação urbana*
- f) *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*
- g) *Descrever um programa de investimento público onde se discriminem as ações de iniciativa pública necessárias ao desenvolvimento da operação*
- h) *Definir o programa de financiamento da operação de reabilitação urbana, o qual deve incluir uma estimativa dos custos totais da execução da operação e a identificação das fontes de financiamento (...)*”

### 3. Definição do âmbito da ORU

---

#### 3.1. Tipo de ORU

---

A Operação de Reabilitação Urbana (ORU) corresponde ao “conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada a reabilitação urbana de uma determinada área” [conforme definição da alínea h) do artigo 2.º do RJRU].

A intervenção de reabilitação urbana em desenvolvimento na cidade de Cantanhede, é uma **Operação de Reabilitação Urbana (ORU) sistemática**, justificada pela perspetiva integrada de reabilitação do edificado e de qualificação das infraestruturas e de espaços públicos que se pretendeu alavancar. Conforme estabelecido no n.º 3 do artigo 8.º do RJRU, uma ORU sistemática corresponde a “uma intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público”.

A ORU sistemática é enquadrada pelo **Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU)**, que constitui o respetivo **instrumento de programação**, coordenado e gerido pelo **Município de Cantanhede**, enquanto **entidade gestora da ORU** (tal como estabelecido no artigo 9.º e 10.º do RJRU), sem prejuízo dos deveres de reabilitação de edifícios que competem aos particulares e à iniciativa particular na promoção da reabilitação urbana (nos termos do artigo 6.º, 8.º, 11.º e 31.º).

## 3.2. Prazo da ORU

---

A versão inicial do PERU da Cidade de Cantanhede fixou em **dez anos o prazo de vigência da ORU sistemática**, com possibilidade de prorrogação, tal como estipulado no artigo 20.º RJRU.

*“(…) tendo em consideração a vontade expressa pelo atual executivo municipal, enquanto entidade gestora da ORU, em levar a cabo uma política eficaz e duradoura de reabilitação urbana na sede de concelho, mas também o atual contexto de forte restrição económica e financeira das instituições públicas e agentes privados, propõe-se que a ORU da cidade de Cantanhede vigore por um **período de dez anos, com possibilidade de prorrogação por mais cinco anos.**”*

Perante a avaliação agora realizada à execução da ORU, considera-se pertinente manter o âmbito temporal definido. Assim, a ORU sistemática encontra-se em vigor, desde 2019 (data de publicação em DR da aprovação), até 2029/2034 (com prorrogação/prazo máximo).

## 4. Estratégia e Programa da Operação de Reabilitação Urbana

---

### 4.1. Visão

---

Tal como definido no relatório da primeira delimitação da ARU e na versão inicial do respetivo PERU, os objetivos estratégicos da ARU visam a introdução e reforço de novos conceitos de mobilidade, de gestão do património e de vivência do espaço público, bem como a concertação com as dinâmicas sociais e económicas já existentes no centro urbano. Estes concorrem para um conceito geral / visão daquilo que se pretende alcançar para o centro urbano de Cantanhede no horizonte de implementação da ORU:

**Dotar a cidade de um perfil mais jovem, inclusivo e atrativo que permita fixar a população. A inovação e o dinamismo cultural serão o foco, assentes num espaço público requalificado e num cenário harmonioso onde o centro histórico se ajusta às vivências atuais.**

### 4.2. Eixos estratégicos

---

Com base nos objetivos estratégicos da ARU previamente definidos definiram-se os seguintes eixos estratégicos, que agregam as ações prioritárias a desenvolver:

- Eixo I: Revitalização do património arquitetónico
- Eixo II: Requalificação dos espaços verdes públicos e de utilização coletiva
- Eixo III: Articulação da mobilidade e infraestruturas
- Eixo IV: Dinamização das atividades económicas

### 4.3. Ações prioritárias e cronograma da operação

---

Para além das ações prioritárias já previstas em cada eixo de intervenção e com necessidade de reprogramação, acrescentaram-se outras que agora se consideram pertinentes, face à avaliação da execução da ORU e à análise atual do território. A Tabela 5 apresenta o conjunto destas ações, bem como a sua calendarização.

Tabela 5. Ações prioritárias e cronograma de execução

			17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	
<b>I - Revitalização do património arquitetónico</b>																					
EI.01	Reabilitação da Casa das 3 Marias	A reprogramar																			
EI.02	Reconversão da antiga Escola Primária de Cantanhede	Executado																			
EI.03	Reabilitação das antigas instalações da ex ETPC	Executado																			
EI.04	Reabilitação do parque edificado (promotores privados / proprietários dos edifícios)	Execução contínua																			
<b>II - Requalificação de espaços verdes públicos e de utilização coletiva</b>																					
EII.01	Requalificação do espaço envolvente ao Hospital e Centro de Saúde (Jardim terapêutico do Hospital de Cantanhede)	A reprogramar																			
EII.02	Reabilitação da envolvente ao espaço da Expofac / Parque S. Mateus (parque urbano envolvente ao auditório municipal)	A reprogramar																			
EII.03	Requalificação do espaço dos "Fornos da Cal"	A reprogramar																			
EII.04	Requalificação do Largo Dom João Crisóstomo e ruas envolventes, incluindo a praça contígua à Rua Carlos Oliveira, a Rua dos Namorados e parte da Rua Marquês de Marialva	A reprogramar																			
EII.05	Reabilitação do Pavilhão Marialvas (incluindo melhoria da eficiência energética)	Novas AP / a programar																			
EII.06	Requalificação da biblioteca municipal (incluindo melhoria da eficiência energética)																				
EII.07	Reabilitação do estaleiro municipal																				
EII.08	Requalificação e beneficiação da USF Cantanhede Marquês de Marialva																				
EII.09	Requalificação da Escola Secundária Lima de Faria																				
EII.10	Melhoria da eficiência energética em edifícios municipais / equipamentos públicos (piscinas municipais, museu da Pedra, Museu ZX Spectrum edifício Francisco Pinto)																				
<b>III - Articulação da mobilidade e infraestruturas</b>																					



#### 4.4. Programa de investimento e financiamento

---

A concretização da estratégia de reabilitação urbana assenta na implementação de um programa de investimentos associado às diversas ações prioritárias este programa de investimento apresenta um valor global de cerca de 37M€ e integra quer as ações prioritárias já executadas, quer as ações prioritárias que agora se reprogramam (com estimativas de investimento atualizadas) e novas ações prioritárias.

As estimativas de custo apresentadas têm em consideração o âmbito, objeto e abrangência ações, à data de alteração do PERU. Estas devem ser consideradas meramente indicativas, uma vez que foram calculadas com base em valores de referência médios / preços médios unitários e que não é possível prever a evolução do mercado num horizonte temporal alargado (veja-se o caso da contínua subida dos índices dos custos de construção: “em julho de 2022, estima-se que os custos de construção de habitação nova tenham aumentado 13,4% em termos homólogos, mais 0,9 pontos percentuais (p.p.) que o observado no mês anterior. O preço dos materiais e o custo da mão de obra apresentaram, respetivamente, variações homólogas de 17,5% e de 7,7%<sup>9)</sup>). Assim, os valores apresentados integram algum grau de incerteza na orçamentação inerente a esta fase do processo. Em sede de implementação das ações prioritárias, o desenvolvimento dos diferentes projetos determinará com precisão o respetivo custo.

A concretização do programa de investimentos pressupõe (i) o envolvimento institucional e operacional das entidades públicas e dos atores privados e (ii) a captação de meios financeiros disponíveis.

As ações prioritárias que constam do programa de investimentos, cuja responsabilidade de implementação é do Município, serão concretizados quer por receitas próprias, quer pelo recurso a alguns mecanismos de financiamento (com origem em fundos comunitários e nacionais) cujos objetivos se alinham com os da estratégia territorial / Plano. Ou seja, assume-se o Orçamento Municipal a fonte de financiamento transversal às intervenções estratégicas programadas, suportado por outras fontes externas.

No que respeita às receitas municipais, estas correspondem às definidas no artigo 14.º da Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro (na sua redação atual), que estabelece o regime financeiro das autarquias locais e das entidades intermunicipais, nomeadamente:

- a) O produto da cobrança do imposto municipal sobre imóveis (IMI);
- b) O produto da cobrança do imposto municipal sobre as transmissões onerosas e imóveis (IMT);
- c) O produto da cobrança de derramas;
- d) A parcela do produto do imposto único de circulação que caiba aos municípios;
- e) O produto da cobrança de contribuições, designadamente em matéria de proteção civil;
- f) O produto da cobrança de taxas e preços resultantes da concessão de licenças e da prestação de serviços pelo município;
- g) O produto da participação nos recursos públicos;
- h) O produto da cobrança de encargos de mais-valias destinados por lei ao município;
- i) O produto de multas e coimas fixadas por lei, regulamento ou postura que caibam ao município;
- j) O rendimento de bens próprios, móveis ou imóveis, por eles administrados, dados em concessão ou cedidos para exploração;

---

<sup>9</sup> INE: [https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine\\_destaquas&DESTAQUESdest\\_boui=539426005&DESTAQUESmodo=2](https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_destaquas&DESTAQUESdest_boui=539426005&DESTAQUESmodo=2)

- k) A participação nos lucros de sociedades e nos resultados de outras entidades em que o município tome parte;
- l) O produto de heranças, legados, doações e outras liberalidades a favor do município;
- m) O produto da alienação de bens próprios, móveis ou imóveis;
- n) O produto de empréstimos, incluindo os resultantes da emissão de obrigações municipais;
- o) Outras receitas estabelecidas por lei ou regulamento a favor dos municípios.

O recurso a fontes de financiamento externas, através de candidaturas a programas de financiamento disponíveis à data de execução das ações prioritárias, constitui uma forma de minimizar os encargos municipais e contribuir para a sustentabilidade financeira. Neste sentido, fez-se um exercício de identificação prévia de potenciais fontes de financiamento externo às quais o Município poderá aceder.

Na Tabela 6 apresenta-se o resumo dos investimentos já executados e estimativas dos investimentos reprogramados / novos, bem como as respetivas fontes de financiamento.

Tabela 6. Investimento (estimativas e já executado) e fontes de financiamento

			Investimento	Fonte de financiamento
<b>I - Revitalização do património arquitetónico</b>				
<b>EI.01</b>	Reabilitação da Casa das 3 Marias	A reprogramar	1 000 000 €	Orçamento Municipal PO Centro 2030: Prioridade 5A. Centro + próximo
<b>EI.02</b>	Reconversão da antiga Escola Primária de Cantanhede	Executado	s.i.	Orçamento Municipal
<b>EI.03</b>	Reabilitação das antigas instalações da ex ETPC	Executado	1 939 555 €	Orçamento Municipal PO Centro 2014-2020
<b>EI.04</b>	Reabilitação do parque edificado (promotores privados / proprietários)	Execução contínua	n.a.	n.a.
<b>II - Requalificação de espaços verdes públicos e de utilização coletiva</b>				
<b>EII.01</b>	Requalificação do espaço envolvente ao Hospital e Centro de Saúde (Jardim terapêutico do Hospital de Cantanhede)	A reprogramar	600 000 €	Orçamento Municipal PO Centro 2030: Prioridade 5A. Centro + próximo
<b>EII.02</b>	Reabilitação da envolvente ao espaço da Expofacil / Parque S. Mateus (parque urbano envolvente ao auditório)	A reprogramar	1 500 000 €	
<b>EII.03</b>	Requalificação do espaço "Fornos da Cal"	A reprogramar	1 750 000 €	
<b>EII.04</b>	Requalificação do Largo Dom João Crisóstomo e ruas envolventes, incluindo a praça contígua à Rua Carlos Oliveira, a Rua dos Namorados e parte da Rua Marquês de Marialva	A reprogramar	500 000 €	
<b>EII.05</b>	Reabilitação do Pavilhão Marialvas (incluindo eficiência energética)	Novas AP / a programar	1 188 671 €	Orçamento Municipal PO Centro 2030: Prioridade 5A. Centro + próximo e/ou 2A. Sustentabilidade e Transição Climática
<b>EII.06</b>	Requalificação da biblioteca municipal (incluindo eficiência energética)		1 104 312 €	Orçamento Municipal PO Centro 2030: Prioridade 5A. Centro + próximo
<b>EII.07</b>	Reabilitação do estaleiro municipal		2 500 000 €	Orçamento Municipal PO Centro 2030: Prioridade 5A. Centro + próximo
<b>EII.08</b>	Requalificação e beneficiação da USF Cantanhede Marquês de Marialva		1 809 028 €	
<b>EII.09</b>	Requalificação da escola secundária Lima de Faria		6 560 793 €	
<b>EII.10</b>	Melhoria da eficiência energética em edifícios municipais / equipamentos públicos (piscinas municipais, museu da Pedra, Museu ZX Spectrum edifício Francisco Pinto)			1 783 061 €

III - Articulação da mobilidade e infraestruturas				
EIII.01	Rede Ciclável Urbana (fase 1 e 2)	Parcialmente executado / a reprogramar	1 300 000 €	Orçamento Municipal PO Centro 2014-2020 (1ª fase – já executada) PO Centro 2030: Prioridade 5A. Centro + próximo e/ou 2B. Mobilidade Urbana Sustentável
EIII.02	Solução de bilhética integrada	-	-	A identificar pela autoridade de transportes
EIII.03	Informação aos utilizadores em tempo real	-	-	
EIII.04	Promoção da mobilidade elétrica – postos de carregamento rápido	Executado	n.a.	Orçamento Municipal PO Centro 2014-2020
EIII.05	Criação de interface na antiga estação de caminho de ferro	-	-	A identificar pela autoridade de transportes
EIII.06	Requalificação da Rua Joaquim António de Aguiar	Executado	4 815 327 €	Orçamento Municipal PO Centro 2014-2020
EIII.07	Requalificação da Rua D. Afonso Henriques	Executado	325 795 €	Orçamento Municipal PO Centro 2014-2020
EIII.08	Requalificação da Rua Padre Cruz	A reprogramar	240 000 €	Orçamento Municipal PO Centro 2030: Prioridade 5A. Centro + próximo
EIII.09	Requalificação da Rua Marquês de Pombal	Executado	408 441 €	Orçamento Municipal PO Centro 2014-2020
EIII.10	Requalificação da Rua dos Bombeiros Voluntários	Executado	459 616 €	Orçamento Municipal PO Centro 2014-2020
EIII.11	Requalificação da Rua Sá Carneiro	A reprogramar	240 000 €	Orçamento Municipal PO Centro 2030: Prioridade 5A. Centro + próximo
EIII.12	Intervenção no quarteirão contíguo à Rua Marquês de Pombal / Rua Parreiras / Rua de São João	Parcialmente executado	246 565 €	
EIII.13	Intervenção no quarteirão contíguo à Rua Henrique Barreto / Rua Mouriscas / Rua dos Esticadinhos	A reprogramar	650 000 €	
EIII.14	Intervenção no quarteirão contíguo à Rua Joaquim António de Aguiar / Rua Sequeiro	Executado	EIII.06	Orçamento Municipal PO Centro 2014-2020
EIII.15	Requalificação do espaço de recreio e lazer adjacente à EB Cantanhede Sul	Novas AP / a programar	200 000 €	Orçamento Municipal PO Centro 2030: Prioridade 5A. Centro + próximo
EIII.16	Requalificação do Largo Pedro Teixeira		750 000 €	
EIII.17	Requalificação do largo envolvente ao museu		1 250 000 €	
EIII.18	Requalificação do Largo Conselheiro Ferreira Freire		750 000 €	
EIII.19	Beneficiação do Parque Urbano de São Mateus (circuito de manutenção e parque infantil)		2 150 000 €	
IV - Dinamização das atividades económicas				
EIV.01	Reabilitação do Mercado Municipal de Cantanhede	Executado	127 911 €	Orçamento Municipal PDR 2014-2020
EIV.02	Requalificação do recinto EXPOFACIC	A reprogramar	800 000 €	Orçamento Municipal PO Centro 2030: Prioridade 5A. Centro + próximo
			<b>Total</b>	<b>36 949 073 €</b>

#### 4.5. Modelo de gestão e execução

Conforme o disposto no Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (RJRU), as Operações de Reabilitação Urbana devem ser coordenadas e geridas por uma entidade gestora, que poderá assumir dois tipos distintos: uma empresa do setor empresarial local ou o próprio Município.

Neste contexto, face às características da ORU e às ações prioritárias consideradas, o Município de Cantanhede assume diretamente as funções de entidade gestora da Operação de Reabilitação Urbana da ARU da Cidade de

Cantanhede. Complementarmente, e face ao programa de investimentos apresentado, com ações prioritárias de iniciativa eminentemente pública, de carácter municipal, e que se pretende que alavanquem o investimento privado, a presente ORU preconiza um modelo de execução por **iniciativa da entidade gestora**, sem prejuízo da iniciativa dos particulares, no que diz respeito à reabilitação do edificado privado.

O acompanhamento será efetuado por um conjunto de técnicos municipais constituindo uma equipa multidisciplinar.

O sucesso e a eficácia da ORU dependem da estreita interação e articulação entre as diferentes estruturas orgânicas do Município de Cantanhede, que asseguram as competências intrínsecas à execução da ORU, nomeadamente:

- Apoio às iniciativas dos particulares, designadamente através da promoção de um atendimento de proximidade, que possibilite em permanência o esclarecimento de dúvidas e a prestação de informação sobre as normas aplicáveis e as condicionantes aos projetos de engenharia e arquitetura
- Informação aos particulares no âmbito dos apoios e incentivos à concretização de operações de reabilitação urbanística
- Gestão dos apoios e incentivos à realização de operações de reabilitação urbanística concretizadas pelos proprietários e outros titulares de direitos sobre os imóveis
- Avaliação e gestão dos processos, quer de licenciamento, como de admissão de comunicação prévia e de autorização de utilização
- Execução de vistorias e inspeções
- Aplicação dos instrumentos de política urbanística
- Apreciação e monitorização das ações desenvolvidas.