



Departamento de Urbanismo

Divisão de Gestão do Território e Sustentabilidade Ambiental

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA DA ARU DA TOCHA

Índice

1.	Introdução.....	3
1.1.	Enquadramento legal	3
1.2.	Área de Reabilitação Urbana da Tocha	5
1.3.	Operação de Reabilitação Urbana da ARU da Tocha	8
2.	Breve enquadramento e caracterização.....	9
2.1.	Enquadramento no sistema urbano regional e concelhio	9
2.2.	Enquadramento nos instrumentos de gestão territorial	13
2.3.	Caraterização demográfica e urbanística	15
2.4.	Síntese do diagnóstico – Análise SWOT	22
3.	Estratégia e programa da Operação da Reabilitação Urbana	23
3.1.	Visão	23
3.2.	Eixos e objetivos estratégicos	23
3.3.	Projetos estruturantes e ações prioritárias	24
3.4.	Investimento e financiamento	32
3.5.	Cronograma	34
4.	Quadro de benefícios fiscais e incentivos	36
4.1.	Benefícios fiscais	36
4.2.	Majorações/minorações de IMI	40

Índice de figuras

Figura 1.	Âmbito das ORU – simples ou sistemática	4
Figura 2.	Publicação da delimitação da ARU	5
Figura 3.	Limites da ARU da Tocha	7
Figura 4.	Excerto do mapa de acessibilidades para a área do concelho de Cantanhede.....	9
Figura 5.	Enquadramento regional do concelho de Cantanhede	10
Figura 6.	Estrutura urbana da Região Centro	12
Figura 7.	Extrato do PDM de Cantanhede – Planta de Ordenamento	13
Figura 8.	Extrato do PDM de Cantanhede – Planta de Condicionantes – REN e RAN	14
Figura 9.	Exemplos de espaços públicos	19
Figura 10.	Exemplos de edifícios com necessidade de reabilitação	20
Figura 11.	Equipamentos na ARU da Tocha.....	21
Figura 12.	Níveis de definição da estratégia	23
Figura 13.	Eixos e objetivos estratégicos	23
Figura 14.	Resumo das etapas do procedimento / requisitos para solicitar os benefícios previstos nos artigos 45.º e 71.º do EBF 39	

Índice de tabelas

Tabela 1.	Indicadores populacionais do concelho de Cantanhede, 2011 e 2021.....	15
Tabela 2.	Edifícios clássicos e alojamentos familiares, por freguesia, 2011 e 2021	16
Tabela 3.	Data de construção dos edifícios, 2021	17
Tabela 4.	Características dos edifícios e estado de conservação, 2021	18
Tabela 5.	Alojamentos familiares clássicos, por tipo e regime de ocupação, 2021	19
Tabela 6.	Estratégia da ORU da Tocha: eixos estratégicos, projetos estruturantes e ações prioritárias.....	24
Tabela 7.	Estimativas de investimento e possíveis fontes de financiamento	32
Tabela 8.	Cronograma de implementação da ORU	35

1. Introdução

1.1. Enquadramento legal

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) estabelece que a reabilitação urbana é promovida pelos municípios, mediante a delimitação de áreas de reabilitação urbana (ARU) e aprovação 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”* [alínea j) do artigo 2.º], contribuindo, de forma articulada, 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, uma **área de reabilitação urbana** é definida como sendo 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”* [al. b) do art.º 2.º].

A delimitação de uma ARU decorre da necessidade de congregar numa área urbana, com sinais de insuficiência, degradação ou desqualificação urbana, um conjunto de intervenções e investimentos integrados 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, podendo ser simples ou sistemática, de acordo com a abrangência da intervenção que se pretende adotar”* (Figura 1). Ou seja, a ARU tem uma dimensão física, define “onde” (onde existe degradação; onde é prioritário intervir), enquanto a ORU corresponde à dimensão programática, à estratégia para intervir nesse local, estabelece “o que será feito”; “quando” e “por quem” (conjunto de intervenções / ações necessárias para revitalizar o tecido urbano, com um prazo definido e com um promotor concreto, público ou privado).

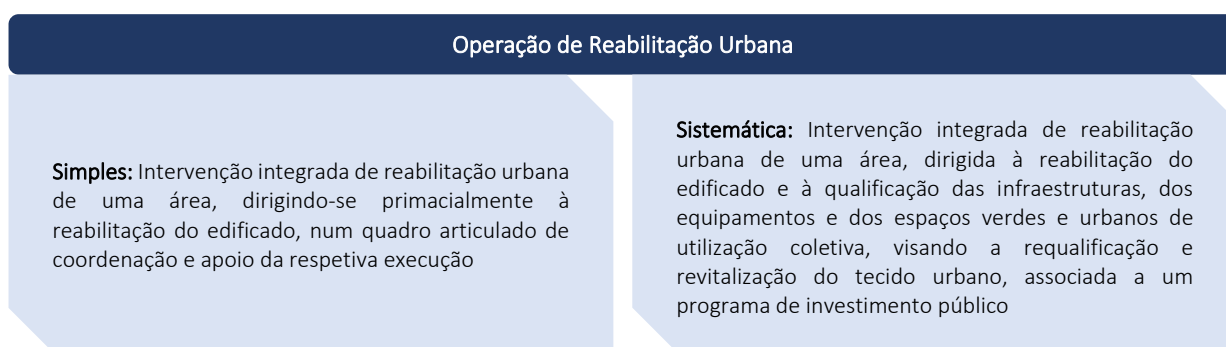


Figura 1. Âmbito das ORU – simples ou sistemática

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

Neste contexto, o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) constitui o instrumento de programação que orienta a operação de reabilitação urbana (ORU) sistemática e integra as seguintes matérias [artigo 33.º]:

- As opções estratégicas de reabilitação e de revitalização da área de reabilitação urbana, compatíveis com as opções de desenvolvimento do Município
- O prazo de execução da operação de reabilitação urbana
- As prioridades e os objetivos a prosseguir na execução da operação de reabilitação urbana
- O programa da operação de reabilitação urbana, identificando as ações estruturantes 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
- O modelo de gestão da área de reabilitação urbana e de execução da respetiva operação de reabilitação urbana
- O 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
- A descrição do programa de investimento público onde se discriminem as ações de iniciativa pública necessárias ao desenvolvimento da operação
- O programa de financiamento da operação de reabilitação urbana, que deve incluir uma estimativa dos custos totais da execução da operação e a identificação das fontes de financiamento.

Face ao exposto, o presente documento formaliza o PERU da Tocha e engloba a apresentação da ARU da Tocha e a tipologia da ORU; uma breve caracterização do território de intervenção; a estratégia e programa da ORU, bem como o quadro de benefícios fiscais, em cumprimento do RJRU.

1.2. Área de Reabilitação Urbana da Tocha

A aprovação da delimitação da ARU da Tocha teve lugar em momento anterior à definição/aprovação da operação de reabilitação urbana a desenvolver nessa área, conforme previsto no n.º 3 do artigo 7º do RJRU. Foi aprovada em Assembleia Municipal, a 20 de novembro de 2023, sob proposta da Câmara Municipal, e publicada em Diário da República através do [Aviso n.º 24297/2023](#).



Diário da República, 2.ª série

PARTE H

N.º 240

14 de dezembro de 2023

Pág. 447

MUNICÍPIO DE CANTANHEDE

Aviso n.º 24297/2023

Sumário: Aprovação da delimitação das áreas de reabilitação urbana (ARU) de Ançã, Febres, Tocha e Praia da Tocha.

Aprovação da delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) de Ançã, Febres, Tocha e Praia da Tocha

Pedro António Vaz Cardoso, Vice-Presidente da Câmara Municipal de Cantanhede, torna público que a Assembleia Municipal, na sua sessão extraordinária de 20 de novembro de 2023, deliberou, nos termos do artigo 13.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual, sob proposta da Câmara Municipal, tomada na sua reunião ordinária de 02 de novembro de 2023, aprovar, por unanimidade, a Delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) de Ançã, Febres, Tocha e Praia da Tocha.

Mais se informa que, nos termos do n.º 4 do artigo 13.º do RJRU, na sua atual redação, os elementos que acompanham o projeto de delimitação das ARU, se encontram disponíveis para consulta no sítio eletrónico do município em www.cm-cantanhede.pt, bem como na Divisão de Gestão do Território e Sustentabilidade Ambiental nos Paços do Concelho.

O presente Aviso vai ser afixado nos lugares públicos do costume.

27 de novembro de 2023. — O Vice-Presidente da Câmara Municipal, *Pedro António Vaz Cardoso*.

317107008

ARU DA TOCHA



A área de reabilitação urbana da Tocha, com uma dimensão de 481 ha, engloba o núcleo urbano consolidado do aglomerado, e sendo um povoamento linear, engloba o continuum edificado que ramifica deste núcleo, bem como as infraestruturas e equipamentos que se pretendem requalificar e valorizar neste núcleo urbano. Esta ARU engloba os lugares da Tocha, Berlengas, Fonte de Martel, Casal do João, Povoeiras, Bracial, Inácios, Caetanos, Lagoa dos Bois e Pereirões.



ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

ENQUADRAMENTO LEGAL	Lei n.º 32/2012
SITUAÇÃO DO PROCESSO	ARU APROVADA
CONSULTA DO PROCESSO	https://www.cm-cantanhede.pt/mcsite/home
ENTIDADE GESTORA	Câmara Municipal
ÂMBITO TEMPORAL	3 anos
APROVAÇÃO DA CÂMARA MUNICIPAL	02/11/2023
APROVAÇÃO DA ASSEMBLEIA MUNICIPAL	20/11/2023
COMUNICAÇÃO AO IHRU	04/12/2023
PUBLICAÇÃO DR II SÉRIE	Aviso n.º 24297/2023 - Diário da República n.º 240/2023, Série II de 2023-12-14

Figura 2. Publicação da delimitação da ARU

Fonte: Diário da República e Portal da Habitação - IHRU

A delimitação assentou na seguinte metodologia / critérios:

- Coerência com os instrumentos de gestão do território e inclusão de áreas contínuas e interdependentes, onde se verifica a coexistência de funcionalidades urbanas: a ARU incide, principalmente, sobre solo urbano, mas abrange também áreas de solo rústico (Espaço de Equipamentos e Infraestruturas, pequenas manchas de Espaço Agrícola, nos interstícios do perímetro urbano, e Espaço Florestal de Conservação), tal como classificado no PDM de Cantanhede. No que se refere às funções existentes no espaço urbano, foram abrangidas as áreas habitacionais, mas também zonas de comércio e serviços, espaços de equipamentos educativos (escola primária; escola básica de 2.º e 3.º ciclo e secundária); de saúde (Centro de Saúde / USF Progresso e Saúde; Centro de Medicina de Reabilitação da Região Centro Rovisco Pais); de segurança e proteção (bombeiros voluntários; GNR – posto territorial da Tocha), desportivos (complexo desportivo da Tocha) e espaços verdes e naturais (lagoa dos Teixoeiros e envolvente)
- Centralidade urbana: a ARU integra áreas que se constituem como espaços de referência para a vida da comunidade (praças, largos, equipamentos, eixos principais, etc.)
- Valorização do património cultural (Igreja Matriz da Tocha, classificada como Imóvel de Interesse Público, através do Decreto n.º 33 587, DG, I Série, n.º 63, de 27-03-1944) e natural (Lagoa dos Teixoeiros): incluem-se elementos culturais e paisagísticos que se afirmam como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana, cuja valorização constitui um elemento de promoção da qualidade do ambiente urbano
- Coerência com a configuração da malha urbana (estruturada pelos principais eixos da rede rodoviária) e com a idade / estado de conservação do edificado (abrangendo edificado mais antigo e com necessidade de reabilitação), de forma a promover a consolidação urbana e a continuidade espacial. Embora se tenha privilegiado a utilização de elementos físicos identificáveis para a determinação dos limites da ARU (ex. vias, linhas de água), nem sempre é fácil/linear a aplicação deste critério, uma vez que os se aglomerados desenvolvem em continuum edificado ao longo das principais vias, como é o caso da freguesia da Tocha.

No decorrer dos trabalhos de elaboração do PERU, verificou-se a necessidade de proceder a um ajuste pontual do limite da ARU, com vista à sua ampliação para integrar os equipamentos desportivos localizados na zona industrial da Tocha e a Casa Florestal localizada a oeste do aglomerado das Berlengas. Este decorre da aplicação coerente dos critérios de complementaridade funcional e integração de equipamentos estruturantes, para garantir que equipamentos relevantes para a vida coletiva e para a dinâmica territorial da vila fiquem abrangidos pelo âmbito da operação de reabilitação urbana. Em conformidade com o regime jurídico aplicável, o ajustamento da delimitação da ARU será formalizado no âmbito do procedimento de aprovação da Operação de Reabilitação Urbana sistemática, nos termos do artigo 13.º do RJRU, consolidando-se com a aprovação do presente PERU e respetiva deliberação pelos órgãos municipais competentes.

Assim, a ARU da Tocha abrange 500 hectares e inclui o núcleo central da vila, bem como os aglomerados urbanos que se desenvolvem em seu torno, estruturados pelas vias de rodoviárias principais, como é o caso das localidades de Casal do João e Povoeiras (na zona norte); Bracial, Caetanas e Lagoa dos Bois (na zona este); Inácios e Pereirões (na zona sul) e Fonte Martel e Berlengas (na zona oeste) (Figura 3).

Como objetivos específicos a prosseguir na ARU da Tocha estabeleceram-se os seguintes:

- Melhorar a qualidade do ambiente urbano e reforçar a unidade, a identidade e a imagem urbana, através da promoção da conservação e reabilitação do edificado e através da requalificação dos espaços públicos
- Melhorar as condições de mobilidade e acessibilidade, promovendo ligações que permitam rematar a malha urbana
- Incentivar a reabilitação do edificado com valor patrimonial e histórico, nomeadamente a Casa Gandaresa
- Assegurar a manutenção da identidade do aglomerado

- Reforçar a centralidade urbana da Tocha e aumentar a sua atratividade regional, quer em termos turísticos, quer de oferta de qualidade de vida às populações

Os objetivos expostos, que estiveram subjacentes à delimitação da ARU, são também os que sustentam o desenvolvimento da respetiva Operação de Reabilitação Urbana (ORU) sistemática, enquadrada pelo Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) – o presente documento.

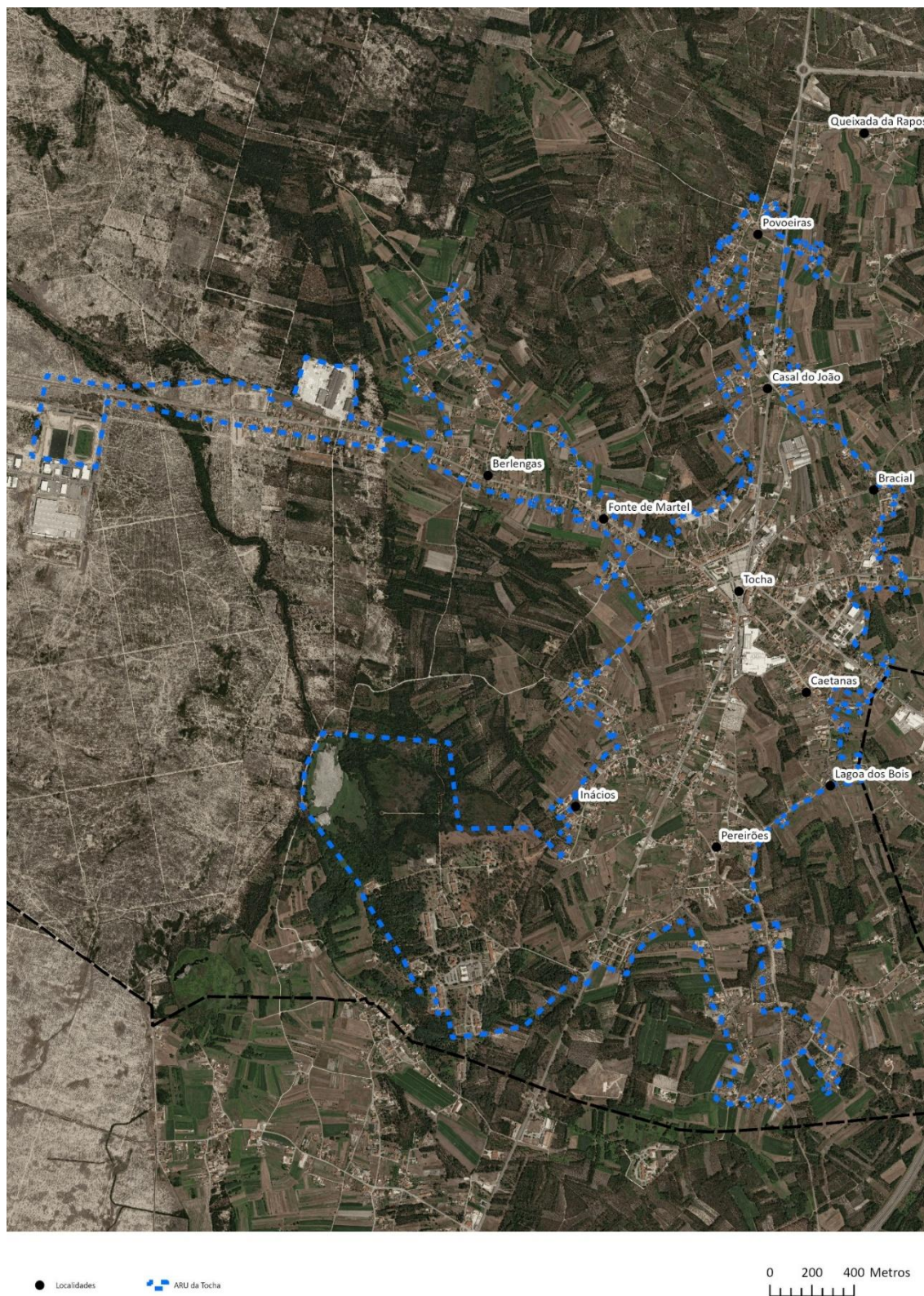


Figura 3. Limites da ARU da Tocha

1.3. Operação de Reabilitação Urbana da ARU da Tocha

A intervenção de reabilitação urbana a desenvolver no aglomerado urbano da Tocha é uma **ORU sistemática**, tendo em conta a perspetiva integrada de reabilitação do edificado e de qualificação das infraestruturas, equipamentos e espaços verdes e urbanos de utilização coletiva.

Conforme estabelecido no RJRU [n.º 3 do artigo 8º], a 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”*.

No que respeita à execução da ORU sistemática, esta deve ser ativamente promovida pela respetiva entidade gestora, a Câmara Municipal de Cantanhede, sem prejuízo dos deveres de conservação e reabilitação de edifícios que competem aos particulares e à iniciativa particular na promoção da reabilitação urbana [artigo 31.º do RJRU].

Nos termos do RJRU, a execução da Operação de Reabilitação Urbana sistemática é assegurada pela respetiva entidade gestora, no caso concreto a Câmara Municipal de Cantanhede, que assume a responsabilidade pela coordenação, programação e acompanhamento das intervenções previstas no PERU.

O modelo de gestão adotado assenta na promoção direta das ações de iniciativa pública e dinamização da iniciativa privada, através da aplicação dos mecanismos de incentivo e apoio à reabilitação previstos no quadro legal em vigor.

Compete à entidade gestora assegurar a coerência global da intervenção, promover a integração das diferentes ações no território, acompanhar os processos de reabilitação promovidos por particulares e garantir a articulação entre investimento público e investimento privado.

A execução da ORU desenvolve-se, assim, num modelo de gestão predominantemente municipal, com participação ativa dos proprietários e demais titulares de direitos sobre os imóveis situados na ARU, em conformidade com os deveres de reabilitação previstos no RJRU.

Relativamente ao prazo de execução, a ORU sistemática da Tocha vigorará por **10 anos**.

Em cumprimento do disposto no artigo 20º-A do RJRU, anualmente, deverá ser elaborado um relatório de monitorização da ORU, a submeter à Assembleia Municipal. Complementarmente, a cada cinco anos de vigência da ORU, a Câmara Municipal deve submeter à apreciação da Assembleia Municipal um relatório de avaliação da execução acompanhado, se necessário, por proposta de alteração do respetivo instrumento de programação.

2. Breve enquadramento e caracterização

2.1. Enquadramento no sistema urbano regional e concelhio

O concelho de Cantanhede beneficia de uma rede estruturada de mobilidade e acessibilidade, sendo servido por diversas infraestruturas da rede rodoviária nacional, sob jurisdição das Infraestruturas de Portugal I.P. (A1/IP1; A17; EN109; EN234-1), complementadas pelas infraestruturas sob jurisdição municipal, que asseguram as ligações intraconcelhias e com concelhos envolventes, e que contribuem para a estruturação do povoamento (Figura 4).

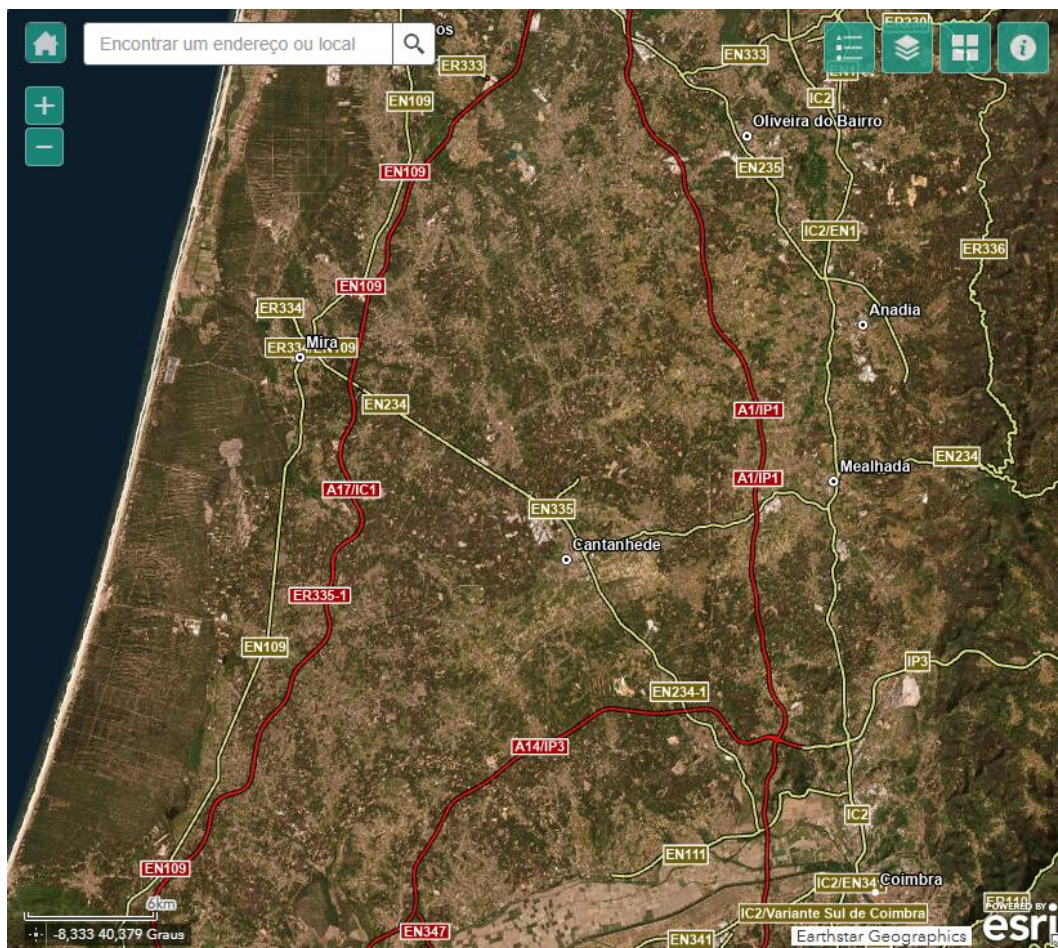


Figura 4. Excerto do mapa de acessibilidades para a área do concelho de Cantanhede

Fonte: <https://www.infraestruturasdeportugal.pt/pt-pt/rede-rodoviaria-ip>

Tendo em conta as relações com territórios envolventes (Figura 5), acessibilidades, dinamismo económico e social, no Programa Regional de Ordenamento do Território do Centro (PROT-C, 2025), o concelho de Cantanhede está classificado como **centro urbano de estruturação regional**, integrado no Sistema Territorial do Litoral, que compreende os subsistemas policêntricos da Região de Aveiro, da Região de Coimbra e da Região de Leiria (Figura 6).

No que se refere a diretrizes para o sistema urbano, “o PROT-C prossegue uma estratégia de reforço do policentrismo como meio para alcançar uma maior equidade e coesão territorial (...)” e “as intervenções devem articular-se tendo em vista: **augmentar a sustentabilidade de qualidade urbana**; promover a cooperação interurbana e urbano-rural assente nos subsistemas territoriais; e reforçar as centralidades regionais (...).”

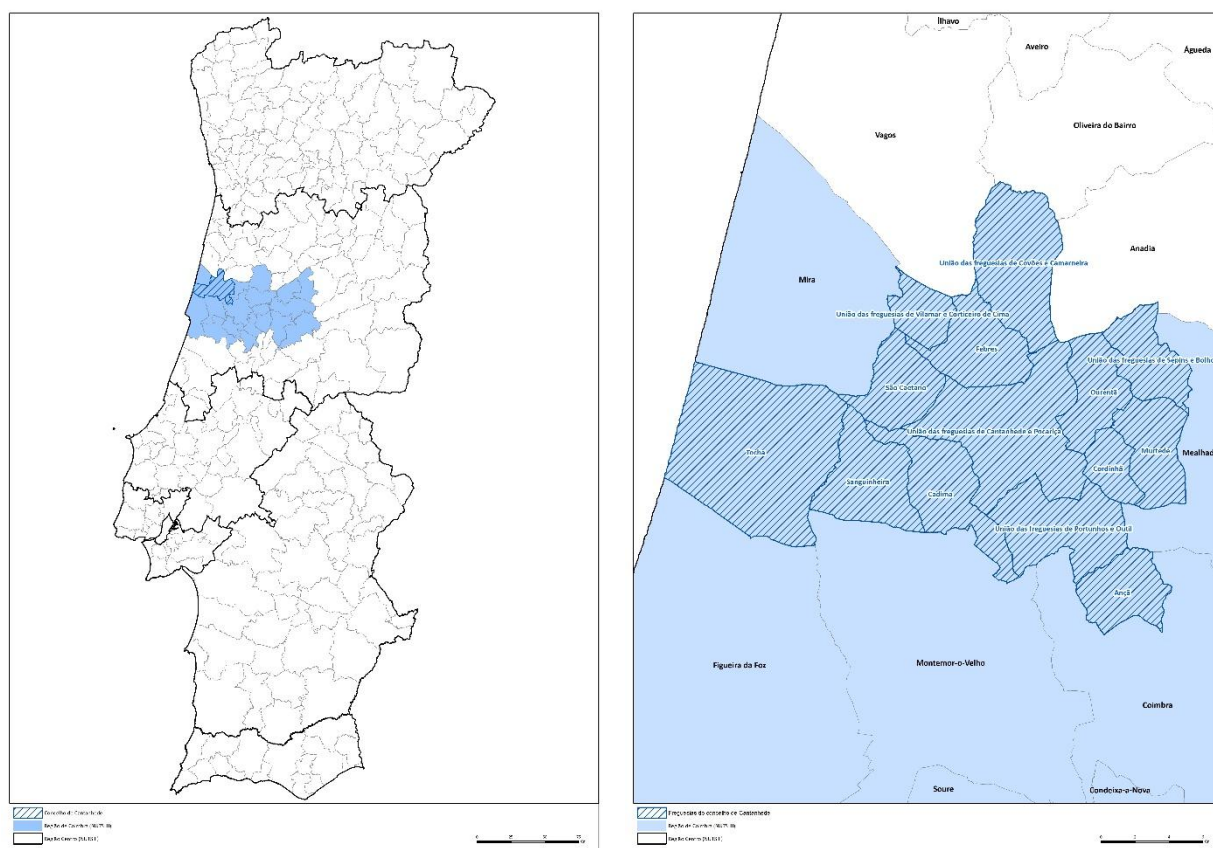


Figura 5. Enquadramento regional do concelho de Cantanhede

No âmbito da intervenção nos centros urbanos, “os processos de qualificação e regeneração urbana integram múltiplas dinâmicas e devem envolver uma diversidade de intervenientes. Cada centro urbano deve idealizar e dinamizar um quadro de intervenções sistémicas, mobilizando os seus diferentes atores, no sentido de:

- a) **Valorizar o edificado e qualificar os espaços públicos** – num contexto de crescente concorrência urbana (...), a arquitetura e o desenho urbano, a valorização do património cultural, a oferta habitacional e a oferta de comércio e serviços, conferem vantagens diferenciadoras;
- b) **Promover modelos urbanos mais sustentáveis e saudáveis** – (...) devem ser compatíveis com as especificidades físicas do território (clima, relevo, recursos hídricos); e apostar em modelos de qualificação sustentável e saudável, que inclui naturalizar os centros urbanos (...);
- c) **Regenerar a atividade económica urbana** – os centros urbanos polarizam a oferta de emprego e as dinâmicas socioeconómicas, incluindo a capacidade de reestruturação e inovação da base produtiva; incentivar a heterogeneidade na localização das atividades (residencial, base económica, oferta de serviços ao consumidor) (...), combatendo o zonamento excessivo e a gentrificação de umas áreas a par da marginalização de outras (...), promove a inclusão social e a segurança (...);
- d) **Aumentar a inclusão social e a oferta habitacional** – os contextos urbanos e institucionais podem favorecer a coesão e o equilíbrio social, diminuindo as desigualdades e os níveis de exclusão; para tal importa superar as carências habitacionais, recorrendo à reabilitação de fogos nas periferias e na malha urbana consolidada, valorizando o edificado e contrariando a degradação e as segregações urbano-sociais;

- e) **Diminuir a dependência do transporte individual** – nos centros urbanos deve-se privilegiar morfologias urbanas que favoreçam mobilidades ativas e suaves, transportes coletivos, intermodalidade e flexibilidade nos movimentos pendulares;
- f) **Promover sistemas inteligentes de gestão urbana** – o desenvolvimento de sistemas inteligentes de gestão da mobilidade, energia, água e resíduos, contribui para a descarbonização e para uma utilização mais eficiente dos recursos.”

Quanto à intervenção nos subsistemas, é necessário apostar no reforço dos ativos territoriais. Em particular, nos sistemas urbanos do litoral (no qual se integra o concelho de Cantanhede), *“(...) importa desencadear processos transformadores que visem uma economia baseada no conhecimento e na inovação, a promoção da circularidade, o crescimento e qualificação da oferta habitacional acessível e energeticamente eficiente, o aprofundamento da digitalização dos serviços e a mobilidade sustentável; importa também diminuir as taxas anuais de artificialização do solo e promover uma gestão mais sustentável dos seus diferentes usos.”*

Neste enquadramento estratégico, o PROT-C estabelece um conjunto de normas gerais que devem orientar a ação dos agentes territoriais, destacando-se as seguintes, com as quais se alinha o PERU da ARU da Tocha:

- NG.SU.1. Otimizar a utilização do solo e rentabilizar as infraestruturas e equipamentos existentes, privilegiando a concentração e densificação urbana, através da colmatação de vazios e da regeneração e reabilitação do edificado, limitando o desperdício inerente à ocupação dispersa ou isolada.
- NG.SU.2. Promover programas de reabilitação urbana com orientações e critérios de conforto, eficiência e sustentabilidade, potenciando a discriminação positiva das operações urbanísticas nos núcleos antigos e áreas centrais, salvaguardando e valorizando o património arquitetónico e arqueológico.
- NG.SU.3. Melhorar a qualidade urbana, valorizando os espaços públicos, favorecendo a sociabilidade e reforçando a identidade cultural e a inclusão.
- NG.SU.4. Garantir que os investimentos em habitação social são fatores de qualificação urbana e integração social, contrariando processos de segregação territorial, seja pelo isolamento, seja pela densidade superior face à envolvente próxima.
- NG.SU.11. Incentivar a adoção de técnicas construtivas sustentáveis, incluindo a arquitetura bioclimática, a eficiência energética e hídrica e a integração de energias renováveis nas operações urbanísticas que envolvam reconstrução e nova edificação, em particular nos setores da habitação e do turismo e empresarial/industrial.
- NG.SU.12. Privilegiar os sistemas inteligentes de mobilidade urbana, energia, água e resíduos, que contribuam para a descarbonização da sociedade.

No contexto concelhio, a ARU da Tocha destaca-se como núcleo urbano estruturante da freguesia da Tocha, abrangendo a vila e aglomerados envolventes – Casal do João e Povoeiras (na zona norte); Bracial, Caetanas e Lagoa dos Bois (na zona este); Inácios e Pereirões (na zona sul) e Fonte Martel e Berlengas (na zona oeste).

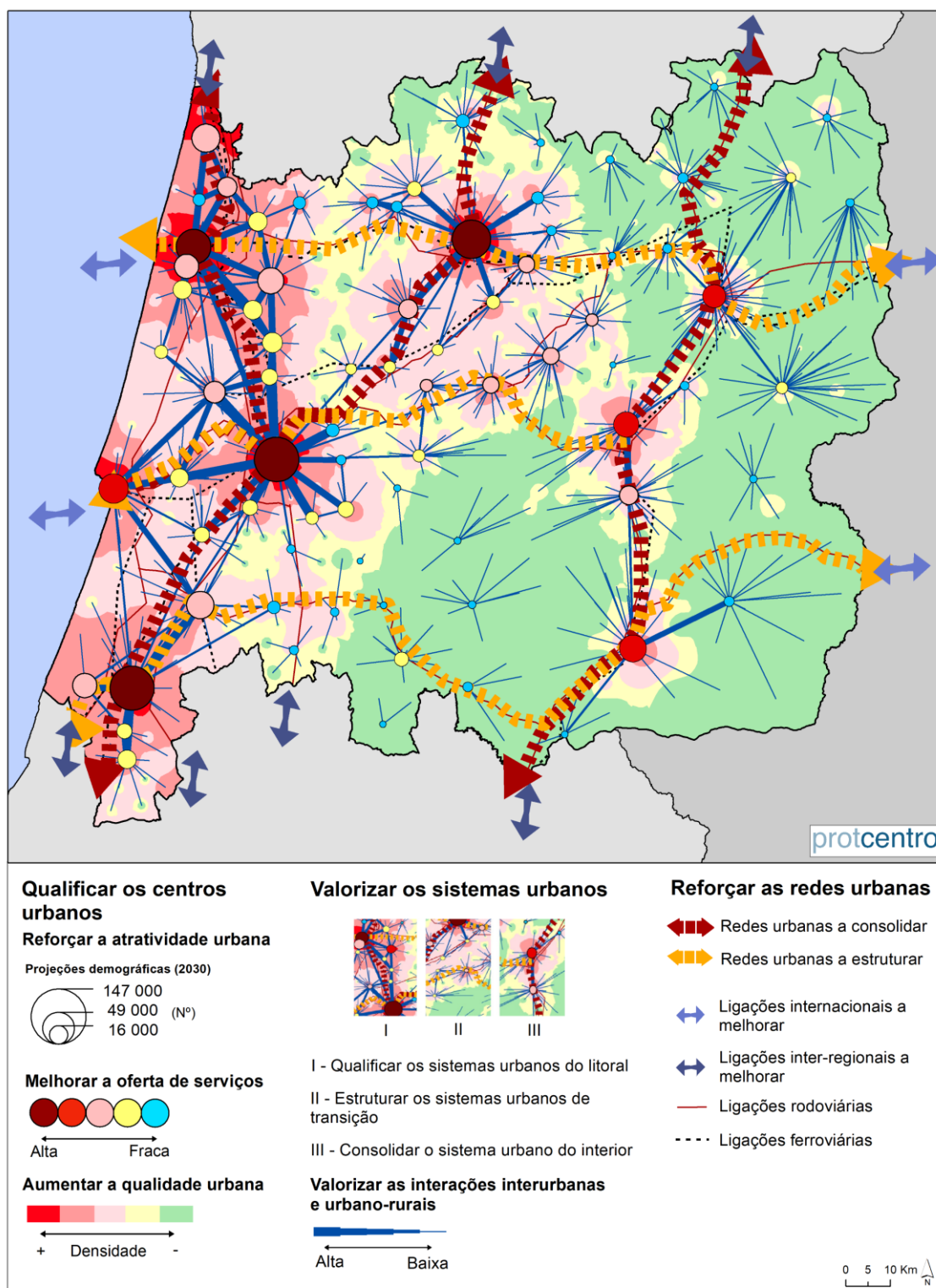
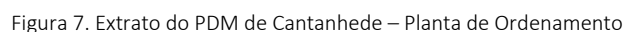


Figura 6. Estrutura urbana da Região Centro

Fonte: CCDR Centro, PROT Centro, 2025

A ARU da Tocha incide, principalmente, em solo urbano, mas abrange também áreas de solo rústico, tal como classificado na 3.ª Alteração à 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Cantanhede (Figura 7), publicada Aviso n.º 3764/2025/2.



Pág. 13

área do Centro de Reabilitação da Região Centro - Rovisco Pais; pequenas manchas de Espaço Agrícola, nos interstícios do perímetro urbano e Espaço Florestal de Conservação (na zona oeste, entre as Berlengas e a Zona Industrial da Tocha, onde se localiza o complexo desportivo.

No que diz respeito a condicionantes (Figura 8), na ARU existem zonas integradas na Reserva Ecológica Nacional (área de máxima infiltração; lagoas e respetivas faixas de proteção – Lagoa dos Teixoeiros) e a zona de proteção de património classificado (imóvel de interesse público – Igreja Matriz da Tocha).

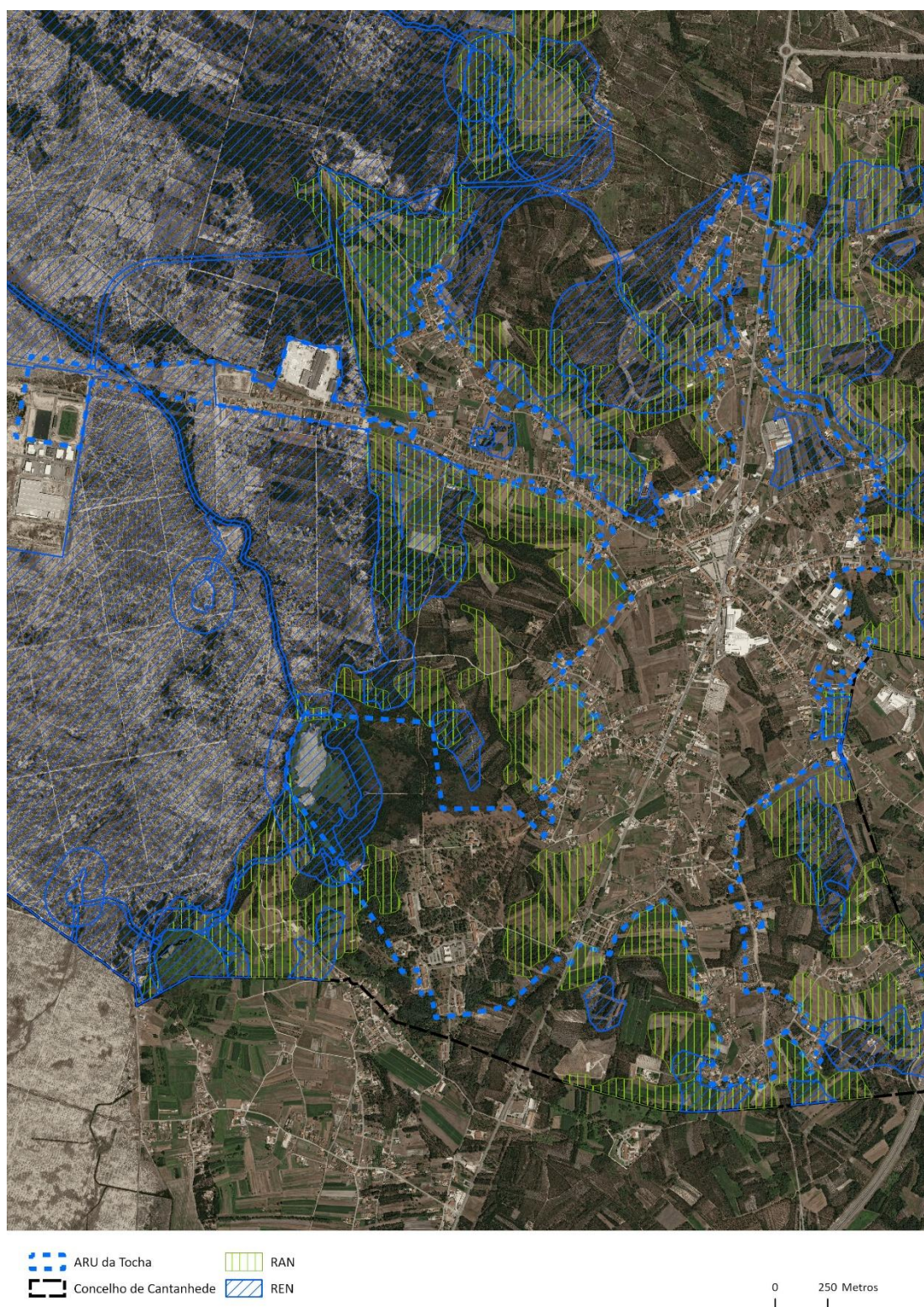


Figura 8. Extrato do PDM de Cantanhede – Planta de Condicionantes – REN e RAN

2.3. Caraterização demográfica e urbanística

A caraterização do território da ARU teve como base duas principais fontes de informação – o último registo censitário, de 2021, que permite analisar indicadores populacionais e urbanísticos (desagregados por subsecção estatística, o que permite uma leitura mais detalhada da situação local) e trabalho de campo (realizado em outubro de 2025), no qual foi feita uma apreciação global sobre o estado do edificado (elementos visíveis do exterior, como fachadas, coberturas e caixilharias) e espaço público de circulação e de estar (arruamentos, praças).

No que diz respeito à dinâmica demográfica, em 2021, o concelho de Cantanhede tinha 34.212 indivíduos residentes (Tabela 1), o que corresponde a um decréscimo populacional de 6,5%, em relação à população residente em 2011, uma evolução transversal a todos os níveis administrativos, quer de nível superior (nacional e regional), quer de nível inferior (freguesias). Nesta data, o concelho apresentava uma densidade populacional de 87,5 habitantes/km² e um índice de envelhecimento de 267,7 (superior ao que se verifica em escalas superiores, por exemplo, a nível nacional o índice de envelhecimento é de 182,1). Contudo, importa ter presente que as dinâmicas migratórias dos últimos anos vieram atenuar as perdas populacionais em todo o país. De acordo com as estimativas populacionais do INE, em 2024, a população residente em Cantanhede seria de 35.399 indivíduos, ligeiramente superior ao que se verificou no período censitário de 2021 (+3,5% em relação a 2021; e reduzindo o decréscimo em relação a 2011 para -3,3%).

Tabela 1. Indicadores populacionais do concelho de Cantanhede, 2011 e 2021

Unidade territorial	População residente		Variação populacional	Agregados domésticos	Densidade populacional	Índice de envelhecimento
	N.º		%	N.º	Habitantes/km ²	N.º
	2021	2011	2011-2021	2021	2021	2021
Portugal	10.343.066	10.562.178	-2,1	4.149.096	112,2	182,1
Região Centro (NUTS II)	2.227.239	2.327.755	-4,3	909.312	79,0	228,6
Região de Coimbra (NUTS III)	436.862	460.139	-5,1	180.461	100,8	243,9
Cantanhede (concelho)	34.212	36.595	-6,5	13.722	87,5	267,7
Ançã	2.451	2.625	-6,6	957	135,4	227,7
Cadima	2.644	2.963	-10,8	1.048	98,0	268,2
Cordinhã	974	1.034	-5,8	388	98,2	276,1
Febres	3.036	3.352	-9,4	1.235	132,4	345,9
Murtede	1.288	1.431	-10,0	530	63,9	422,7
Ourentã	1.126	1.208	-6,8	468	61,3	315,4
Sanguinheira	1.753	1.901	-7,8	689	65,9	258,1
São Caetano	724	801	-9,6	306	38,0	387,1
Tocha	3.707	3.992	-7,1	1.518	47,3	269,3
ARU da Tocha	2.025	2.059	-1,7	835	421,0	332,8
UF Cantanhede e Pocariça	8.831	8.839	-0,1	3.528	163,3	163,2
UF Covões e Camarneira	2.754	2.979	-7,6	1.120	74,7	493,6
UF Portunhos e Outil	1.850	2.045	-9,5	702	60,2	325,4
UF Sepins e Bolho	1.711	1.924	-11,1	711	97,2	398,0
UF Vilamar e Corticeiro	1.363	1.501	-9,2	522	123,4	304,0

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação, 2011 e 2021

À escala das freguesias¹, existem diferenças muito significativas em termos de variação populacional, densidade e índice de envelhecimento. A UF Sepins e Bolho apresenta a maior perda populacional (-11%), enquanto na UF de Cantanhede e Pocariça a variação é quase nula (-0,1%). No que diz respeito ao índice de envelhecimento, a UF de Covões e Camarneira apresenta o valor mais elevado (493,6) e a UF de Cantanhede e Pocariça apresenta o valor mais baixo (163,2).

No caso específico da freguesia da Tocha (que concentra 11% da população residente no concelho), existiam 3.707 indivíduos residentes, dos quais 2.025 residiam no território abrangido pela ARU da Tocha. Em termos de evolução, entre 2011 e 2021, o decréscimo é mais acentuado à escala da freguesia (-7,1%) do que à escala da ARU (-1,7%).

Ainda no que diz respeito a dinâmicas demográficas, em 2021, existiam 13.722 agregados domésticos privados no concelho de Cantanhede, um decréscimo de -0,6% em relação a 2011, alinhado com a evolução do número de residentes neste período (Tabela 1). A nível das freguesias, existiam situações distintas. No caso da Tocha residiam 1.518 agregados (aumento de 0,9% em relação a 2011), dos quais 835 residiam no território da ARU.

Relativamente ao **parque edificado** (Tabela 2) do concelho de Cantanhede, entre 2011 e 2021, o acréscimo no número de edifícios foi ligeiro (0,4%), a par com o registado a nível nacional (0,8%) e regional (0,4%). Em 2021, existiam 18.776 edifícios e 21.028 alojamentos familiares no concelho.

Tabela 2. Edifícios clássicos e alojamentos familiares, por freguesia, 2011 e 2021

Unidade territorial	Edifícios clássicos			Alojamentos familiares		
	N.º		%	N.º		%
	2021	2011		2021	2011	
			Variação 2011-2021			Variação 2011-2021
Portugal	3.573.416	3.544.389	0,8	5.974.719	5.866.152	1,9
Região Centro (NUTS II)	1.116.787	1.111.952	0,4	1.471.390	1.445.343	1,8
Região de Coimbra (NUTS III)	202.441	204.107	-0,8	284.412	280.891	1,3
Cantanhede (concelho)	18.776	18.695	0,4	21.028	20.542	2,4
Ançã	1.368	1.315	4,0	1.422	1.352	5,2
Cadima	1.488	1.430	4,1	1.521	1.450	4,9
Cordinhã	566	550	2,9	571	559	2,1
Febres	1.858	1.921	-3,3	1.960	2.006	-2,3
Murtede	808	856	-5,6	828	873	-5,2
Ourentã	628	687	-8,6	653	700	-6,7
Sanguinheira	900	886	1,6	925	893	3,6
São Caetano	486	477	1,9	494	480	2,9
Tocha	2.415	2.401	0,6	3.058	2.907	5,2
ARU da Tocha	1.034	955	8,3	1.202	1.107	8,6
UF Cantanhede e Pocariça	3.665	3.594	2,0	4.937	4.698	5,1
UF Covões e Camarneira	1.787	1.819	-1,8	1.810	1.831	-1,1
UF Portunhos e Outil	964	967	-0,3	975	982	-0,7
UF Sepins e Bolho	1.077	1.014	6,2	1.086	1.023	6,2
UF Vilamar e Corticeiro	766	778	-1,5	788	788	0,0

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação, 2011 e 2021

¹ Os dados estão apresentados segundo a organização administrativa resultante da Lei n.º 11-A/2013, de 28 de janeiro, com 14 freguesias, ou seja, a que estava em vigor à data do Recenseamento Geral da População e Habitação de 2021.

Em 2021, a UF de Cantanhede e Pocariça tinha 19,5% do total de edifícios (3.665) e 23,5% dos alojamentos (4.937), enquanto a freguesia da Tocha tinha 12,9% do edificado (2.415) e 14,5% dos alojamentos familiares (3.063). Na **ARU da Tocha, em 2021, existiam 1.034 edifícios** (que correspondiam a cerca de 43% do total da freguesia) e **1.202 alojamentos familiares** (39% do total da freguesia). Em termos de evolução, entre 2011 e 2021, verificou-se um **aumento de 8,3% no número de edifícios e de 8,6% no número de alojamentos familiares**, valores superiores da freguesia e do concelho.

No que se refere à evolução do edificado, cerca de metade dos edifícios do concelho de Cantanhede foram contruídos antes de 1980 (51,7%), tal como na freguesia da Tocha (50,4%) e na ARU (55,8%) (Tabela 3). No último período intercensitário, foram construídos cerca de 3% dos edifícios existentes nestes territórios. O envelhecimento do parque edificado, conjugado com estado de ocupação dos alojamentos (nomeadamente, elevado número de alojamentos vagos), tem impacto no seu estado de conservação, conforme se apresenta de seguida.

Tabela 3. Data de construção dos edifícios, 2021

Unidade territorial	Data de construção				
	Antes de 1945	1946 - 1980	1981 - 2000	2001 - 2011	2012 - 2021
Cantanhede (concelho)	1.733	7.978	5.679	2.780	606
Ançã	36	468	551	284	29
Cadima	159	736	373	167	53
Cordinhã	84	258	133	74	17
Febres	104	809	634	270	41
Murtede	70	379	232	106	21
Ourentã	32	306	155	110	25
Sanguinheira	101	441	211	113	34
São Caetano	60	243	101	62	20
Tocha	283	935	715	405	77
ARU da Tocha	124	453	271	158	28
UF Cantanhede e Pocariça	404	1.400	1.137	605	119
UF Covões e Camarneira	109	872	553	186	67
UF Portunhos e Outil	121	308	316	178	41
UF Sepins e Bolho	107	476	330	131	33
UF Vilamar e Corticeiro	63	347	238	89	29

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação, 2021

No que se refere às **caraterísticas dos edifícios**, os indicadores demonstram o predomínio da habitação unifamiliar e volumetrias de 1 ou 2 pisos, quer a nível do concelho, quer a nível da freguesia da Tocha e ARU da Tocha (Tabela 4). Do total de 1.034 edifícios clássicos existentes na ARU, apenas 35 foram construídos para ter 3 ou mais alojamentos (3,4%). No que se refere às funções dos edifícios da ARU, a maioria corresponde a edifícios exclusivamente residenciais (99,8%), situação semelhante ao que acontece na freguesia e concelho.

Quanto ao **estado de conservação**, quase 40% dos edifícios do concelho apresentavam necessidade de reparação (ligeiras, médias ou profundas). No caso da freguesia da Tocha, cerca de 31% dos edifícios existentes, em 2021, têm necessidade de reparações, dos quais 8% correspondem a reparações médias e 5,7 % a reparações profundas. Também na ARU se verifica a elevada proporção de edifícios com necessidades de reparações (35,8% do total dos edifícios necessitam de algum tipo de reparação – ligeira, média ou profunda).

Tabela 4. Características dos edifícios e estado de conservação, 2021

Unidade territorial	Edifícios clássicos		Edifícios						
	1 ou 2 aloj.	3 ou + aloj.	Exclusiv. resid	C/ 1 ou 2 pisos	C/ 3 ou 4 pisos	Com necessidades de reparação			Sem necessidades de reparação
						Ligeiras	Médias	Profundas	
Cantanhede (concelho)	17.889	887	18.757	17.889	887	4.204	2.127	996	11.449
Ançã	1.288	80	1.366	1.288	80	83	27	36	1.222
Cadima	1.478	10	1.487	1.478	10	510	434	214	330
Cordinhã	549	17	566	549	17	50	57	30	429
Febres	1.810	48	1.858	1.810	48	1.177	446	99	136
Murtede	784	24	808	784	24	231	132	64	381
Ourentã	616	12	628	616	12	166	140	53	269
Sanguinheira	484	2	897	898	2	114	114	88	584
São Caetano	898	2	486	484	2	104	37	22	323
Tocha	2.069	346	2.413	2.069	346	421	192	138	1.664
ARU da Tocha	995	35	1.032	1.003	31	370			664
UF Cantanhede e Pocariça	3.418	247	3.654	3.418	247	423	184	105	2.953
UF Covões e Camarneira	1.780	7	1.787	1.780	7	447	205	73	1.062
UF Portunhos e Outil	928	36	964	928	36	138	19	16	791
UF Sepins e Bolho	1.037	40	1.077	1.037	40	166	55	55	801
UF Vilamar e Corticeiro	750	16	766	750	16	174	85	3	504

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação, 2021

Em 2021, no concelho de Cantanhede, existiam 21.008 alojamentos familiares clássicos, dos quais 65% correspondiam a residência principal, 21% a residência secundária e 13% dos alojamentos estavam vagos. Entre estes, parte encontravam-se vagos para venda ou arrendamento (45%) e os restantes estavam vagos por outros motivos (55%), ou seja, do universo de alojamentos familiares clássicos, 7% estão fora do mercado imobiliário. Comparando com níveis superiores, o cenário é semelhante, com proporções significativas de alojamentos vagos (na Região de Coimbra, 13% dos alojamentos familiares estavam vagos e destes mais de metade destes não estavam disponíveis no mercado).

Na freguesia da Tocha, cerca de metade dos alojamentos familiares clássicos correspondiam a residência principal (49,5%); 38,6% a residência secundária e 11,9% estavam vagos (entre estes, apenas metade estavam para venda ou arrendamento). No território abrangido pela ARU existiam 1.202 alojamentos familiares clássicos, dos quais 70% correspondem a residência habitual e 30% correspondem a residência secundária ou estão vagos (à escala da subsecção estatística, não existe desagregação entre estes tipos de ocupação).

Em termos de **ocupação dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual**, no concelho de Cantanhede, verifica-se que a maioria estavam ocupados pelos proprietários (83,3%) e menos de 10% em regime de arrendamento ou subarrendamento. Esta situação é semelhante quer na freguesia da Tocha (80,2% ocupados pelos proprietários), quer na ARU (78,1% ocupados pelos proprietários).

Tabela 5. Alojamentos familiares clássicos, por tipo e regime de ocupação, 2021

Unidade territorial	Alojamentos familiares clássicos				Alojamentos familiares clássicos de residência habitual		
	Total	Tipo de ocupação			Regime de ocupação		
		Residência habitual	Residência secundária	Vagos	Propriedade ou coprop.	Arrendamento ou subarrend.	Outra situação
Portugal	5.970.677	4.142.581	1.104.881	723.215	2.900.093	922.810	319.678
Região Centro (NUTS II)	1.470.422	907.883	350.226	212.313	701.937	143.234	62.712
Região de Coimbra (NUTS III)	284.288	180.264	57.998	46.026	139.070	29.221	11.973
Cantanhede (concelho)	21.008	13.698	4.498	2.812	11.410	1.349	939
Anã	1.421	956	199	266	807	81	68
Cadima	1.521	1.048	246	227	954	26	68
Cordinhã	571	388	62	121	366	4	18
Febres	1.952	1.227	496	229	1.106	63	58
Murtede	828	530	139	159	454	44	32
Ourentã	648	463	96	89	392	33	38
Sanguinheira	925	689	114	122	639	8	42
São Caetano	494	306	97	91	277	6	23
Tocha	3.058	1.514	1.179	365	1.214	154	146
ARU da Tocha	1.202	835	367		652	119	64
UF Cantanhede e Pocariça	4.935	3.526	795	614	2.490	805	231
UF Covões e Camarneira	1.809	1.119	571	119	981	47	91
UF Portunhos e Outil	975	702	147	126	636	37	29
UF Sepins e Bolho	1.086	711	171	204	625	26	60
UF Vilamar e Corticeiro	785	519	186	80	469	15	35

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação – Censos 2021

O trabalho de campo realizado na ARU da Tocha permitiu verificar a existência de alguns imóveis devolutos e em mau estado de conservação, que exigem a realização de obras de reabilitação (alguns exemplos apresentados na Figura 10), bem como a necessidade de intervenção no espaço público (alguns exemplos apresentados na Figura 9).



Figura 9. Exemplos de espaços públicos

Fonte: Levantamento de campo, outubro de 2025



Figura 10. Exemplos de edifícios com necessidade de reabilitação

Fonte: Levantamento de campo, outubro de 2025

A malha urbana apresenta um desenvolvimento em contínuo edificado ao longo das principais vias rodoviárias, que articulam o núcleo central da vila com os aglomerados vizinhos. Para além de áreas habitacionais (nas quais se verifica a existência de algum edificado com necessidade de reabilitação), destaca-se também a existência de comércio e serviços, bem como equipamentos (Figura 11) que contribuem para as dinâmicas urbanas e fluxos na ARU, como é o caso dos equipamentos educativos (escola primária; escola básica de 2.º e 3.º ciclo e secundária); de saúde (Centro de Saúde / USF Progresso e Saúde; Centro de Medicina de Reabilitação da Região Centro Rovisco Pais); de segurança e proteção (bombeiros voluntários; GNR – posto territorial da Tocha), espaços verdes e naturais (lagoa dos Teixoeiros e envolvente).

Esta configuração evidencia a importância de qualificar o espaço público de forma a reforçar a coesão urbana e garantir as ligações funcionais, em articulação com a reabilitação do edificado e modernização de infraestruturas.

Em síntese, a reabilitação urbana assume um papel estratégico de valorização do território e da sua identidade, promovendo uma maior qualidade de vida para a população. Através da reabilitação dos edifícios, qualificação dos espaços urbanos,

melhoria das acessibilidades e da integração harmoniosa entre as diferentes funções (habitacional, comercial, de serviços e de equipamentos coletivos) reforça-se a atratividade e a funcionalidade do tecido urbano, bem como a capacidade de responder aos desafios do desenvolvimento local.

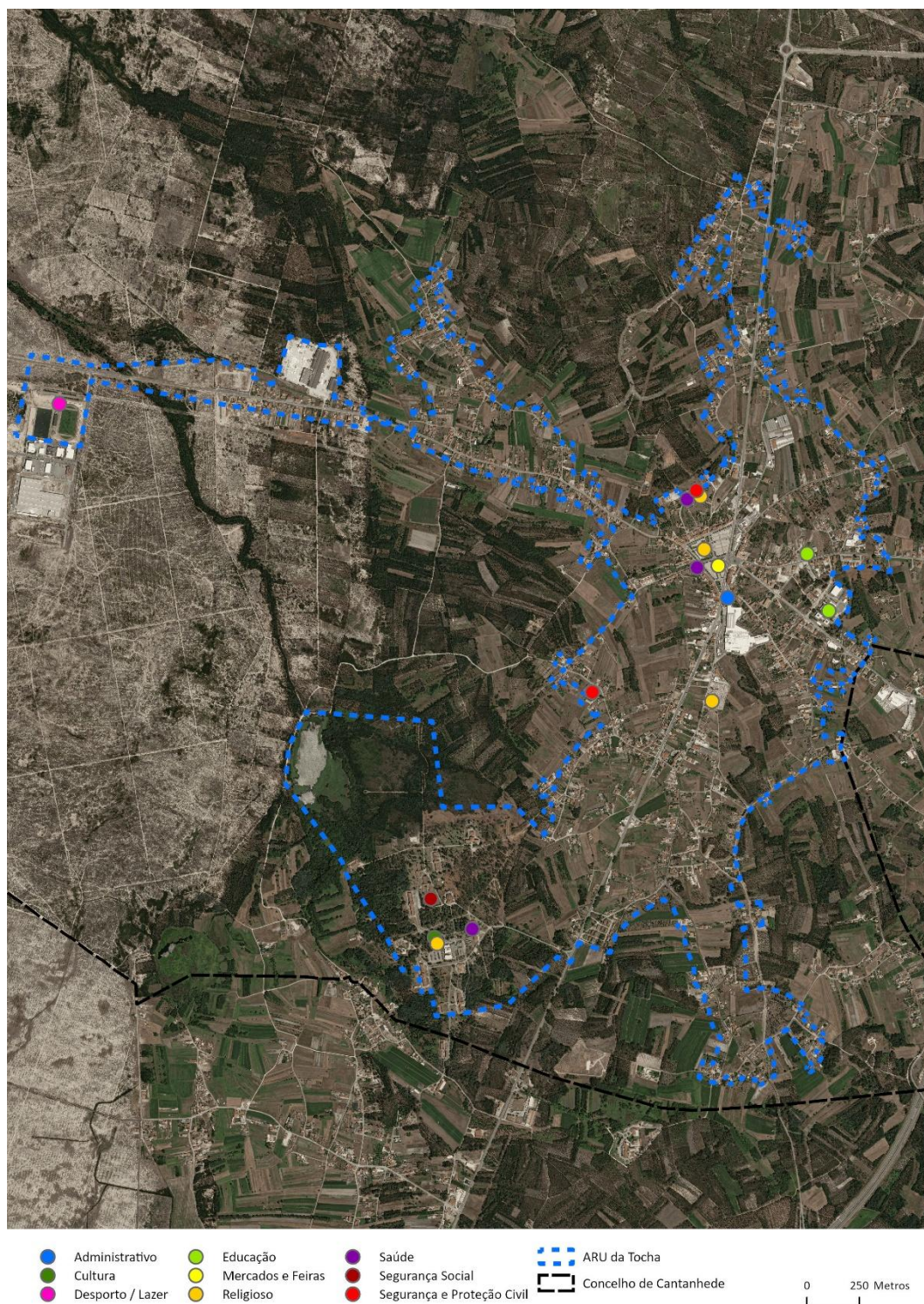


Figura 11. Equipamentos na ARU da Tocha

2.4. Síntese do diagnóstico – Análise SWOT

A análise SWOT (*Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats*) centrada na ARU da Tocha permite sistematizar os resultados análise realizada, focando os pontos que serão tidos em consideração na definição do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana. Esta análise permite a identificação dos pontos fortes atuais, que poderão ser os seus motores de evolução, dos pontos fracos / áreas de melhoria, para as quais devem ser desenhadas estratégias específicas, das oportunidades, que refletem as influências externas positivas que importa aproveitar, e das ameaças, que importa conhecer e prevenir.

Pontos fortes	Pontos fracos / áreas de melhoria
- Diversificação funcional (habitação, comércio, serviços) - Existência de equipamentos estruturantes (educação, saúde, etc.) - Existência de património cultural (IIP – Igreja Matriz da Tocha) e natural (Lagoa dos Teixoeiros) de grande importância para a identidade local - Aumento recente do edificado e alojamentos, refletindo alguma vitalidade urbana (+8,3% edifícios; +8,6% alojamentos, entre 2011 e 2021) - Predomínio de habitação própria (cerca de 78%), que reforça estabilidade e apropriação do território - Localização estratégica entre polos regionais (Coimbra e Aveiro) e boas acessibilidades rodoviárias, resultantes de uma rede estruturada por eixos de nível nacional (A1, A17, EN109, EN234-1) e municipais, facilitando ligações regionais e interconcelhias	- Parque edificado envelhecido e com necessidade de reabilitação (cerca de 36%) - Elevado número de alojamentos familiares vagos - Estrutura urbana organizada ao longo de eixos viários e consequente fragmentação do tecido urbano, com características do espaço público de circulação que não favorecem a mobilidade pedonal entre núcleos (ex. inexistência de passeios em vias de elevado fluxo de trânsito, criando insegurança para peões) - Necessidade de intervenção e qualificação das redes de infraestruturação básica da ARU
Oportunidades	Ameaças
- Estratégia regional (PROT-C) orientada para regeneração urbana e sustentabilidade - Disponibilidade de financiamento para a reabilitação urbana e eficiência energética (PRR, Portugal 2030), para o investimento público e privado - Potencial para turismo e valorização patrimonial, aproveitando o património arquitetónico e natural - Inserção estratégica no sistema urbano litoral (Coimbra–Aveiro–Leiria) - Potencial de articulação com estratégias de descarbonização e mobilidade ativa	- Risco de degradação urbana se não houver intervenção - Dificuldade de mobilização de investimento privado - Aumento de custos de construção e reabilitação - Dificuldade de mobilização de investimento privado para reabilitação

3. Estratégia e programa da Operação da Reabilitação Urbana

Respeitando as opções de desenvolvimento municipais e reforçando a aposta na reabilitação urbana (com iniciativas em curso em diversos aglomerados urbanos do concelho), a ORU sistemática da Tocha apresenta um quadro estratégico que integra os seguintes níveis (Figura 12):

- (i) **Visão** - define o que se pretende alcançar com a implementação da operação de reabilitação urbana num horizonte temporal de curto/médio prazo, ou seja, o fio condutor de toda a estratégia proposta para a área de intervenção
- (ii) **Eixos estratégicos** - traduzem a visão em linhas específicas de atuação, ou seja, grandes domínios que norteiam a operacionalização e aos quais estão associados objetivos específicos
- (iii) **Projetos estruturantes** - correspondem às principais opções de intervenção e organizam as ações prioritárias.

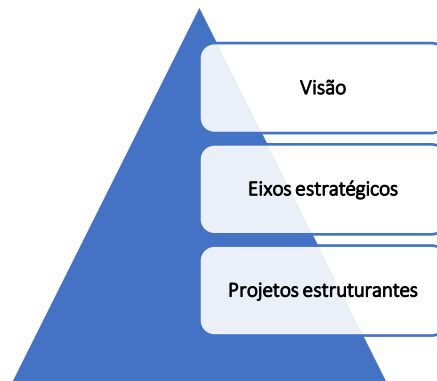


Figura 12. Níveis de definição da estratégia

3.1. Visão

Sustentado na análise de contexto apresentada e nos desafios identificados, propõe-se como visão para a ORU sistemática da ARU da Tocha:

Afirmar a vila da Tocha como um território coeso, revitalizado e sustentável, onde a reabilitação do edificado, a qualificação dos espaços públicos e a valorização do património promovem a qualidade de vida e reforçam a identidade local.

3.2. Eixos e objetivos estratégicos

A operacionalização da visão concretiza-se em dois eixos estratégicos: (1) coesão e revitalização urbana; (2) património.

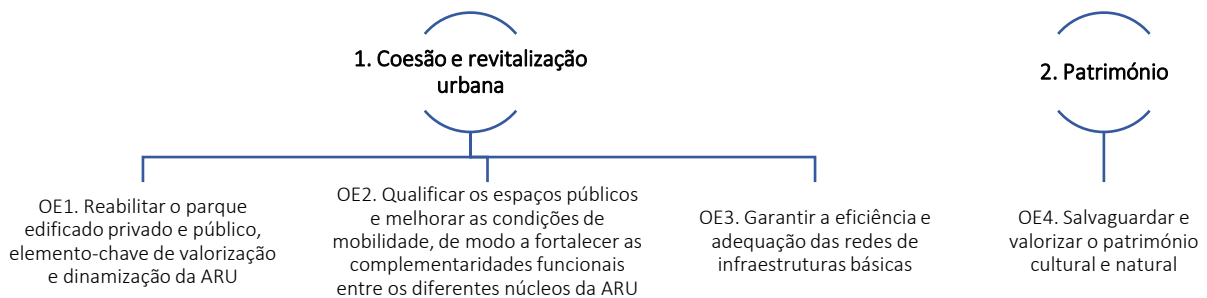


Figura 13. Eixos e objetivos estratégicos

3.3. Projetos estruturantes e ações prioritárias

Uma vez que ORU sistemática corresponde a uma intervenção integrada sobre o edificado, as infraestruturas, os equipamentos e os espaços de utilização coletiva, o programa de ação organiza-se em torno de um conjunto coerente de projetos estruturantes, articulados com os eixos e objetivos estratégicos definidos. A concretização desta estratégia materializa-se na implementação desses projetos e das respetivas ações prioritárias (AP), (sistematizado na Tabela 6), que visam responder às fragilidades identificadas no diagnóstico e reforçar a qualidade funcional, ambiental e urbana da ARU.

Tabela 6. Estratégia da ORU da Tocha: eixos estratégicos, projetos estruturantes e ações prioritárias

Eixos estratégicos	Projetos estruturantes	Ações prioritárias
1) Coesão e revitalização urbana	P1. Qualificação do parque edificado privado e público	AP 1.1. Reabilitação do parque edificado (privado)
		AP 1.2. Reabilitação da EB1 da Tocha
		AP 1.3. Requalificação e modernização da Escola Básica e Secundária João Garcia Bacelar em Tocha
		AP 1.4. Remodelação da USF Progresso e Saúde
		AP 1.5. Reabilitação do edificado do Bairro Rovisco Pais – arrendamento acessível
		AP 1.6. Construção de residência de estudantes no Bairro Rovisco Pais
		AP 1.7. Reabilitação do edifício sede da Junta de Freguesia da Tocha
		AP 1.8. Reabilitação e requalificação da Casa Florestal das Berlengas
		AP 1.9. Reabilitação do edifício da Associação de Moradores do Casal do João
	P2. Qualificação dos espaços públicos	AP 2.1. Requalificação do Largo da Feira
		AP 2.2. Valorização dos espaços verde de enquadramento e de lazer
		AP 2.3. Reforço / beneficiação das redes de infraestruturas
		AP 2.4. Beneficiação de equipamentos desportivos – complexo desportivo da Tocha
	P3. Melhoria da mobilidade urbana	AP 3.1. Requalificação e consolidação da rede pedonal e ciclável
		AP 3.2. Requalificação da rotunda/interseção com a N109
2) Património	P4. Preservação e valorização do património cultural e natural	AP 4.1. Construção do Museu Mário Silva
		AP 4.2. Conservação e valorização da Lagoa dos Teixoeiros

P1. Qualificação do parque edificado privado e público

O projeto visa promover a reabilitação e modernização do parque edificado da ARU da Tocha, público e privado, com enfoque na melhoria das condições de habitabilidade, eficiência energética, acessibilidade e funcionalidade dos edifícios. Pretende-se qualificar o edificado existente e reforçar a atratividade residencial, bem como reabilitar equipamentos educativos, de saúde e de apoio social, contribuindo para a coesão territorial e revitalização da vila.

AP 1.1. Reabilitação do parque edificado (privado)

O parque edificado da ARU da Tocha encontra-se envelhecido e com necessidade de reabilitação (cerca de 36% dos edifícios necessitam de reparações), situação que coexiste com uma elevada proporção de alojamentos familiares vagos. Neste contexto, a presente ação prioritária incide na reabilitação do edificado privado, da responsabilidade dos respetivos proprietários, promovendo a recuperação dos imóveis degradados e a eventual colocação no mercado de arrendamento ou venda, aumentando a disponibilidade de fogos e dando resposta à procura de habitação que atualmente se verifica.

A intervenção visa melhorar as condições de estabilidade, habitabilidade, conforto e eficiência energética, assegurando simultaneamente o respeito pelas características arquitetónicas existentes e pelo enquadramento urbano. Procura-se preservar os elementos representativos da identidade local, nomeadamente as casas gandraesas, integrando-os em soluções de reabilitação que respeitem as tipologias, volumetrias e materiais tradicionais.

Entidade responsável / promotores	Outras entidades envolvidas
Proprietários privados	Município de Cantanhede
Estimativa de custo	Fonte(s) de financiamento
-	Capitais próprios Fundo Ambiental: Eficiência energética Instrumento Financeiro de Reabilitação e Revitalização Urbana

Cronograma de execução

2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

AP 1.2. Reabilitação da EB1 da Tocha

A presente ação visa a reabilitação e modernização da Escola Básica do 1.º Ciclo da Tocha, incidindo na beneficiação das infraestruturas e melhoria da eficiência energética e condições de acessibilidade, de forma a promover um ambiente escolar mais seguro, inclusivo e funcional.

Entidade responsável / promotores	Outras entidades envolvidas
Município de Cantanhede	Agrupamento de Escolas
Estimativa de custo	Fonte(s) de financiamento
3.470.000 €	PO Centro 2030: Prioridade 4A – Pilar Europeu dos Direitos Sociais; RSO4.2. Melhorar o acesso equitativo a serviços inclusivos e de qualidade na educação, na formação e na aprendizagem ao longo da vida através do desenvolvimento de infraestruturas acessíveis, nomeadamente através da promoção da resiliência no que diz respeito à educação e formação à distância e em linha / Prioridade 5A - Centro + Próximo; RSO5.1 - Promover o desenvolvimento social, económico e ambiental integrado e inclusivo, a cultura, o património natural, o turismo sustentável e a segurança nas zonas urbanas

Cronograma de execução

2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

AP 1.3. Requalificação e modernização da Escola Básica e Secundária João Garcia Bacelar em Tocha

A Escola Básica e Secundária João Garcia Bacelar foi identificada como prioridade de intervenção urgente no âmbito do acordo setorial de compromisso celebrado entre o Governo e a Associação Nacional de Municípios Portugueses. Neste contexto, a presente ação prevê uma intervenção de requalificação e modernização integral dos cinco edifícios que compõem o complexo escolar, para melhorar as condições físicas, funcionais e de conforto.

A intervenção inclui o reforço estrutural dos edifícios, a melhoria das condições de utilização e eficiência energética (nomeadamente através da instalação de novos sistemas de climatização, da substituição de caixilharias por soluções energeticamente eficientes e da aplicação de revestimentos com isolamento térmico), bem como a adaptação dos espaços às normas de acessibilidade.

Entidade responsável / promotores						Outras entidades envolvidas					
Município de Cantanhede						ANMP / Agrupamento de Escolas					
Estimativa de custo						Fonte(s) de financiamento					
8.520.000 €						PO Centro 2030: Prioridade 4A – Pilar Europeu dos Direitos Sociais; RSO4.2. Melhorar o acesso equitativo a serviços inclusivos e de qualidade na educação, na formação e na aprendizagem ao longo da vida através do desenvolvimento de infraestruturas acessíveis, nomeadamente através da promoção da resiliência no que diz respeito à educação e formação à distância e em linha / Prioridade 5A - Centro + Próximo; RSO5.1 - Promover o desenvolvimento social, económico e ambiental integrado e inclusivo, a cultura, o património natural, o turismo sustentável e a segurança nas zonas urbanas					
Cronograma de execução											
2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	
AP 1.4. Remodelação da USF Progresso e Saúde											
Localizado numa área central da malha urbana da Tocha, próximo de diversos equipamentos e serviços e servido por boas condições de acessibilidade viária e estacionamento, a USF assume um papel estruturante como equipamento público de proximidade.											
A presente ação visa a remodelação e requalificação da Unidade de Saúde Familiar Progresso e Saúde, incidindo na melhoria das condições físicas, funcionais e energéticas do edifício. A intervenção contempla a reorganização e qualificação dos espaços interiores, a adaptação às normas de acessibilidade para pessoas com mobilidade condicionada e o reforço da eficiência energética.											
Entidade responsável / promotores						Outras entidades envolvidas					
Município de Cantanhede						ARS – Unidade Local de Saúde					
Estimativa de custo						Fonte(s) de financiamento					
260.000 €						PRR / Resiliência: RE-C01-i01 - Reforço de investimento para os cuidados de saúde primários					
Cronograma de execução											
2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	
AP 1.5. Reabilitação do edifício do Bairro Rovisco Pais – arrendamento acessível											
A presente ação visa a reabilitação de edifícios devolutos e degradados do Bairro Rovisco Pais, com o objetivo de criar uma oferta habitacional destinada ao arrendamento a custos acessíveis e contribuir para responder à escassez de habitação no mercado. A intervenção integra o Projeto de Habitação a Custos Acessíveis da Região de Coimbra, desenvolvido no âmbito do protocolo de cooperação entre o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU) e a Comunidade Intermunicipal da Região de Coimbra. Neste caso, o acordo de cooperação integra, para além dessas entidades, a Unidade Local de Coimbra (ULS), proprietária dos imóveis, e o Município de Cantanhede como entidade parceira e promotora de todas as atividades necessárias à execução da obra (desde licenciamento/loteamento até à realização das obras de reabilitação do edifício, espaço público e infraestruturas).											
A intervenção incide sobre um conjunto de imóveis do Estado, atualmente sem uso e em avançado estado de degradação. A reabilitação do edifício irá criar cerca de 20 fogos, com tipologias T2, T3 e T4, adequados a diferentes perfis familiares.											
Entidade responsável / promotores						Outras entidades envolvidas					
Município de Cantanhede						ARS – ULS / CIM RC / IHRU					
Estimativa de custo						Fonte(s) de financiamento					
4.000.000 €						PRR / Resiliência: RE-C02-i05: Parque público de habitação a custos acessíveis					
Cronograma de execução											
2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	

AP 1.6. Construção de residência de estudantes no Bairro Rovisco Pais

A instalação de um novo polo do Instituto Politécnico de Coimbra (ESTeSC-IPC) no complexo do Centro de Medicina de Reabilitação Rovisco Pais gera a necessidade de disponibilizar uma oferta estruturada de alojamento para estudantes, complementar às funções educativas, científicas e de saúde existentes.

Neste contexto, a presente ação prevê a construção de uma residência de estudantes no Bairro Rovisco Pais (implantada num lote destinado a equipamentos), integrando-se na malha urbana existente e articulando-se funcionalmente com as intervenções de reabilitação de edifícios destinados a arrendamento acessível no mesmo bairro.

Entidade responsável / promotores						Outras entidades envolvidas				
Município de Cantanhede						IPC / ULS				
Estimativa de custo						Fonte(s) de financiamento				
700.000 €						PO Centro: Prioridade: 4H. Habitação Acessível e Sustentável; RSO4.7. Promover o acesso a habitação a preços acessíveis e sustentável				
Cronograma de execução										
2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035

AP 1.7. Reabilitação do edifício sede da Junta de Freguesia da Tocha

A presente ação visa a reabilitação do edifício sede da Junta de Freguesia da Tocha, com o objetivo de melhorar as suas condições de funcionamento, conforto e acessibilidade.

A intervenção incide na conservação de pavimentos, melhoria da eficiência energética (através da substituição de caixilharias e do sistema de aquecimento) e na adaptação do edifício às normas de acessibilidade (incluindo a criação de instalações sanitárias adequadas a pessoas com mobilidade condicionada).

Entidade responsável / promotores						Outras entidades envolvidas				
Junta de Freguesia da Tocha						Município de Cantanhede				
Estimativa de custo						Fonte(s) de financiamento				
75.000 €						PO Centro 2030: Prioridade 5A - Centro + Próximo; RSO5.1 - Promover o desenvolvimento social, económico e ambiental integrado e inclusivo, a cultura, o património natural, o turismo sustentável e a segurança nas zonas urbanas; Prioridade: 2A. Sustentabilidade e Transição Climática; Objetivo específico: RSO2.1. Promover a eficiência energética e reduzir as emissões de gases com efeito de estufa Fundo Ambiental: Eficiência energética Instrumento Financeiro de Reabilitação e Revitalização Urbana				
Cronograma de execução										
2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035

AP 1.8. Reabilitação e requalificação da Casa Florestal das Berlengas

A ação visa a reabilitação e requalificação da Casa Florestal das Berlengas, atualmente devoluta e em avançado estado de degradação. O imóvel é propriedade do Estado, sob gestão do Instituto da Conservação da Natureza e Florestas (ICNF), sendo a sua reabilitação condicionada à concretização do respetivo procedimento de transferência.

A intervenção incide na melhoria das condições de segurança e estabilidade estrutural, na eficiência energética e nas condições de habitabilidade, criando as condições necessárias para a atribuição de uma nova função ao edifício.

Entidade responsável / promotores					Outras entidades envolvidas					
Município de Cantanhede					Junta de Freguesia da Tocha / CLBFT / ICNF					
Estimativa de custo					Fonte(s) de financiamento					
100.000 €					Fundo Ambiental: Eficiência energética Instrumento Financeiro de Reabilitação e Revitalização Urbana					
Cronograma de execução										
2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035

AP 1.9. Reabilitação do edifício da Associação de Moradores do Casal do João

A presente ação tem como objetivo a reabilitação do edifício da Associação de Moradores do Casal do João, visando a melhoria das suas condições de habitabilidade, conforto e eficiência energética. A intervenção permitirá qualificar um equipamento de uso coletivo com relevância para a vida comunitária local.

Entidade responsável / promotores	Outras entidades envolvidas
Associação de Moradores do Casal do João / Junta de Freguesia da Tocha	Município de Cantanhede
Estimativa de custo	Fonte(s) de financiamento
50.000 €	Fundo Ambiental: Eficiência energética Instrumento Financeiro de Reabilitação e Revitalização Urbana

Cronograma de execução

2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

P2. Qualificação dos espaços públicos

O projeto visa requalificar e valorizar os espaços públicos da ARU da Tocha, promovendo condições adequadas de uso, permanência e convivência urbana. A intervenção incide na melhoria da qualidade funcional, ambiental e paisagística dos principais espaços coletivos, assegurando a sua adequação às dinâmicas quotidianas da vila e às atividades de caráter social, recreativo e cultural. Pretende-se reforçar a atratividade e a centralidade destes espaços, contribuindo para a coesão urbana, a qualidade de vida e a sustentabilidade do território.

AP 2.1. Requalificação do Largo da Feira

A presente ação visa a requalificação do Largo da Feira, um polo dinamizador da Vila, onde se realizam atividades regulares, quer de âmbito económico e comercial (feira quinzenal), quer de âmbito social e cultural (ex. eventos festivos). A intervenção incide na melhoria do pavimento nas áreas destinadas aos feirantes e à restauração, garantindo melhores condições de utilização, segurança e conforto. Prevê-se ainda a criação de infraestruturas de apoio, nomeadamente redes de abastecimento de água e de drenagem de águas residuais destinadas às tasquinhas no âmbito das festas da Vila, assegurando condições adequadas de higiene, segurança alimentar e saúde pública. Complementarmente, será instalado um bebedouro junto aos equipamentos de fitness existentes, reforçando a funcionalidade para os utilizadores deste espaço público central.

Entidade responsável / promotores	Outras entidades envolvidas
Município de Cantanhede / INOVA, E.M.	Junta de Freguesia da Tocha
Estimativa de custo	Fonte(s) de financiamento
600.000 €	PO Centro 2030: Prioridade 5A - Centro + Próximo; RSO5.1 - Promover o desenvolvimento social, económico e ambiental integrado e inclusivo, a cultura, o património natural, o turismo sustentável e a segurança nas zonas urbanas

Cronograma de execução

2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

AP 2.2. Valorização dos espaços verde de enquadramento e de lazer

Esta ação diz respeito à valorização e qualificação dos espaços verdes de enquadramento e de lazer existentes na ARU da Tocha, bem como a criação de novos espaços verdes de uso público.

A intervenção contempla a requalificação de áreas verdes estratégicas, nomeadamente o espaço verde de enquadramento em frente ao Museu Mário Silva e a área verde situada em frente à Lactogal, reforçando a integração paisagística e a qualidade do espaço urbano.

Prevê-se igualmente a criação de um novo espaço verde e de lazer público no Bairro Rovisco Pais, numa intervenção articulada com a reabilitação do edificado, a melhoria das infraestruturas e a qualificação dos arruamentos do bairro. Complementarmente, será assegurada a manutenção e reabilitação dos parques infantis existentes na vila da Tocha.

Entidade responsável / promotores	Outras entidades envolvidas
Município de Cantanhede / INOVA, E.M.	Junta de Freguesia da Tocha
Estimativa de custo	Fonte(s) de financiamento

135.000 €					PO Centro 2030: Prioridade 5A - Centro + Próximo; RSO5.1 - Promover o desenvolvimento social, económico e ambiental integrado e inclusivo, a cultura, o património natural, o turismo sustentável e a segurança nas zonas urbanas						
Cronograma de execução											
2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	
AP 2.3. Reforço / beneficiação das redes de infraestruturas											
A presente ação tem como objetivo o reforço e a beneficiação das redes de infraestruturas básicas na ARU da Tocha. A intervenção incide sobre as redes de abastecimento de água, saneamento, eletricidade e gás, prevendo-se a substituição de infraestruturas obsoletas e a criação de novos troços das redes sempre que se verifique essa necessidade. No Bairro Rovisco Pais, a intervenção será desenvolvida de forma articulada com as melhorias previstas nos arruamentos e no espaço público, garantindo uma abordagem integrada e coerente à qualificação urbana.											
Entidade responsável / promotores					Outras entidades envolvidas						
Município de Cantanhede / INOVA, E.M.					-						
Estimativa de custo					Fonte(s) de financiamento						
500.000 €					PO Centro 2030: Prioridade 5A - Centro + Próximo; RSO5.1 - Promover o desenvolvimento social, económico e ambiental integrado e inclusivo, a cultura, o património natural, o turismo sustentável e a segurança nas zonas urbanas						
Cronograma de execução											
2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	
AP 2.4. Beneficiação de equipamentos desportivos – complexo desportivo da Tocha											
A ação visa a beneficiação e valorização do Complexo Desportivo da Tocha, um equipamento estruturante para a prática desportiva e lazer. A intervenção contempla a melhoria das condições de utilização do campo sintético (cobertura da bancada), bem como a criação de novos espaços de lazer (como por ex. skate parque, campos de padel, basquetebol e recinto de futebol de cinco), diversificando a oferta e promovendo o acesso a diferentes modalidades.											
Entidade responsável / promotores					Outras entidades envolvidas						
Município de Cantanhede / Junta de Freguesia da Tocha					-						
Estimativa de custo					Fonte(s) de financiamento						
300.000 €					PO Centro 2030: Prioridade 5A - Centro + Próximo; RSO5.1 - Promover o desenvolvimento social, económico e ambiental integrado e inclusivo, a cultura, o património natural, o turismo sustentável e a segurança nas zonas urbanas						
Cronograma de execução											
2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	
P3. Melhoria da mobilidade urbana											
O projeto tem como objetivo melhorar as condições de mobilidade na ARU da Tocha, com enfoque na qualificação da rede pedonal e ciclável e no reforço da segurança e acessibilidade dos percursos urbanos. Visa promover uma mobilidade mais sustentável e inclusiva, assegurando a continuidade e a integração funcional entre os diferentes núcleos urbanos e os principais equipamentos e espaços públicos. A intervenção contribui para a redução da dependência do automóvel, para a melhoria da segurança rodoviária e para a promoção de modos suaves de deslocação.											
AP 3.1. Requalificação e consolidação da rede pedonal e ciclável											
A presente ação visa a requalificação e consolidação da rede pedonal e ciclável da ARU da Tocha, com o objetivo de melhorar as condições de acessibilidade, segurança e continuidade dos percursos urbanos. Para isso, a ação integra um conjunto articulado de intervenções em diferentes arruamentos e eixos estruturantes da vila, melhorando os passeios ou ciclovias existentes e criando novos onde ainda não existem. Neste contexto, prevê-se a:											
(i) requalificação da Travessa das Escolas											
(ii) continuidade dos passeios entre Inácios (Restaurante Arcada) e o Centro de Medicina de Reabilitação Rovisco Pais											
(iii) construção e requalificação de passeios na Rua do Casal do João e na Rua das Povoeiras, junto à vala											

- (iv) o alargamento e requalificação da Rua Eng.º Manuel Queiró (entre a USF e a Rua da Fonte Martel)
- (v) construção de passeios ao longo da EN 109, entre a Cooperativa e a Pastelaria Princesinha
- (vi) execução da segunda fase da ciclovia das Berlengas
- (vii) criação de uma pista ciclável de ligação entre a Escola Básica e Secundária João Garcia Bacelar e a EB 2/3, com percurso pela zona da cooperativa, atravessamento da EN 109 e ligação à ciclovia existente
- (viii) criação da ciclovia Tocha / Inácios / Pereirões / Hospital Rovisco Pais / Lagoa dos Teixoeiros

As intervenções incluem a execução e reabilitação de pavimentos, a colocação de lancis e guias, a reformulação de sistemas de drenagem quando necessário, a instalação de sinalização horizontal e vertical, a marcação específica de percursos cicláveis e, sempre que justificado, a melhoria das condições de iluminação pública associadas aos percursos.

Em articulação com a reabilitação de passeios, prevê-se também o melhoramento dos acessos às passadeiras de forma a assegurar condições adequadas para pessoas com mobilidade reduzida, nomeadamente através da correção de desníveis e da aplicação de pavimentos antiderrapantes. Assim, a ação contribui para reforçar a conectividade entre os diferentes núcleos urbanos, equipamentos, espaços públicos e áreas de lazer, promovendo modos suaves de deslocação e melhorando a qualidade do espaço público na ARU.

Entidade responsável / promotores	Outras entidades envolvidas
Município de Cantanhede	Junta de Freguesia da Tocha
Estimativa de custo	Fonte(s) de financiamento
1.000.000 €	PO Centro 2030: Prioridade 5A - Centro + Próximo; RSO5.1 - Promover o desenvolvimento social, económico e ambiental integrado e inclusivo, a cultura, o património natural, o turismo sustentável e a segurança nas zonas urbanas Fundo de Transportes: apoio à promoção da mobilidade ciclável / apoio à implementação de medidas da mobilidade escolar

Cronograma de execução

2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

AP 3.2. Requalificação da rotunda / interseção com a EN 109

Atualmente, a interseção da Rua das Escolas e da EN 335-1 com a EN 109, um dos principais eixos estruturantes da Vila da Tocha, é assegurada por uma rotunda onde se registam constrangimentos na fluidez do tráfego. Esta configuração tem originado dificuldades de atravessamento, sobretudo em períodos de maior afluência e intensidade de trânsito.

A presente ação visa a requalificação da rotunda e da respetiva interseção, com o objetivo de melhorar as condições de circulação rodoviária e reforçar a segurança rodoviária numa das principais entradas da vila. A intervenção pretende reorganizar o funcionamento do nó viário, reduzindo conflitos de tráfego, clarificando prioridades e melhorando a fluidez da circulação automóvel.

A intervenção poderá incluir a reformulação geométrica da rotunda e das vias de acesso, o ajustamento de raios de curvatura e ilhas separadoras, a reconfiguração de faixas de rodagem, a execução ou requalificação de passeios e atravessamentos pedonais, bem como a instalação e renovação da sinalização horizontal e vertical. Poderão ainda ser introduzidas medidas de acalmia de tráfego, melhoria da iluminação pública e adequação dos sistemas de drenagem, sempre que tecnicamente necessário.

A requalificação contribuirá igualmente para reforçar a segurança dos peões e dos utilizadores de modos suaves, assegurando uma melhor articulação entre a rede viária principal e os percursos pedonais e cicláveis envolventes. Esta ação complementa as intervenções previstas na rede de mobilidade urbana, promovendo uma circulação mais segura, eficiente e integrada no contexto da ARU.

Entidade responsável / promotores	Outras entidades envolvidas
Município de Cantanhede	Infraestruturas de Portugal
Estimativa de custo	Fonte(s) de financiamento
400.000 €	PO Centro 2030: Prioridade 5A - Centro + Próximo; RSO5.1 - Promover o desenvolvimento social, económico e ambiental integrado e inclusivo, a cultura, o património natural, o turismo sustentável e a segurança nas zonas urbanas

Cronograma de execução

2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

P4. Preservação e valorização do património cultural e natural

O projeto visa salvaguardar, valorizar e promover o património cultural e natural da ARU da Tocha, enquanto elemento estruturante da identidade local e fator de qualificação do território. A intervenção incide na valorização de elementos patrimoniais de relevância cultural e ambiental, promovendo a sua integração na vivência urbana e o seu usufruto pela comunidade. Pretende-se reforçar o reconhecimento e a apropriação do património local, contribuindo para a coesão social, a sustentabilidade ambiental e a afirmação da identidade da vila.

AP4.1. Construção do Museu Mário Silva

Localizado na Avenida D. João Garcia Bacelar (EN 109), em área contígua ao centro da vila da Tocha, a presente ação consiste na reconversão e ampliação do antigo quartel da GNR para a instalação do Museu Mário Silva. Este equipamento cultural destina-se à divulgação do legado artístico do pintor, tendo como núcleo central a sua obra pictórica, integrando igualmente trabalhos de artes gráficas, cerâmica, escultura e arte pública monumental, e funcionando como espaço de exposição e dinamização cultural.

A solução arquitetónica proposta visa qualificar e reordenar a frente urbana existente, resolvendo situações de desarticulação espacial e assegurando uma integração harmoniosa na envolvente. O edifício desenvolve-se num volume em forma de “L”, que faz o remate da frente edificada, ajustando cêrceas e alinhamentos aos edifícios vizinhos. A entrada principal localiza-se no lado sul, associada à criação de uma pequena praça de acolhimento, reforçando a relação com o espaço público e melhorando as condições de circulação, permanência e fruição dos visitantes.



Entidade responsável / promotores	Outras entidades envolvidas
Município de Cantanhede	-
Estimativa de custo	Fonte(s) de financiamento
545.000 €	PO Centro 2030: Prioridade 5A - Centro + Próximo; RSO5.1 - Promover o desenvolvimento social, económico e ambiental integrado e inclusivo, a cultura, o património natural, o turismo sustentável e a segurança nas zonas urbanas

Cronograma de execução

2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

AP 4.2. Conservação e valorização da Lagoa dos Teixoeiros

A presente ação visa a conservação e valorização da Lagoa dos Teixoeiros, elemento natural de relevância ambiental e paisagística no contexto da vila da Tocha. A intervenção incide na melhoria das condições ecológicas e na qualificação do espaço envolvente, promovendo a proteção dos valores naturais e a sua integração na vivência urbana.

Prevê-se a remoção e controlo de espécies invasoras, contribuindo para a recuperação dos habitats naturais e para o reforço da biodiversidade local. Em complemento, serão criadas condições adequadas para o usufruto público do espaço natural, através da qualificação de percursos, zonas de estadia e de observação, assegurando uma fruição compatível com a salvaguarda ambiental.

Esta ação contribui para a valorização do património natural da vila, para a promoção da sustentabilidade ambiental e para a oferta de espaços de lazer e contacto com a natureza, reforçando a qualidade de vida da população e a identidade territorial da Tocha.

Entidade responsável / promotores	Outras entidades envolvidas
Município de Cantanhede	Agência Portuguesa do Ambiente
Estimativa de custo	Fonte(s) de financiamento
300.000 €	PO Centro 2030: Prioridade: 2A. Sustentabilidade e Transição Climática; RSO2.7. Reforçar a proteção e preservação da natureza, a biodiversidade e as infraestruturas verdes, inclusive nas zonas urbanas, e reduzir todas as formas de poluição

Cronograma de execução

2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

3.4. Investimento e financiamento

Tabela 7. Estimativas de investimento e possíveis fontes de financiamento

Eixos estratégicos	Projetos estruturantes	Ações prioritárias	Estimativa	Possíveis fontes de financiamento
1) Coesão e revitalização urbana	P1. Qualificação do parque edificado privado e público	AP 1.1. Reabilitação do parque edificado (privado)	-	-
		AP 1.2. Reabilitação da EB1 da Tocha	3.470.000 €	PO Centro 2030: Prioridade 4A – Pilar Europeu dos Direitos Sociais; RSO4.2. Melhorar o acesso equitativo a serviços inclusivos e de qualidade na educação, na formação e na aprendizagem ao longo da vida através do desenvolvimento de infraestruturas acessíveis, nomeadamente através da promoção da resiliência no que diz respeito à educação e formação à distância e em linha / Prioridade 5A - Centro + Próximo; RSO5.1 - Promover o desenvolvimento social, económico e ambiental integrado e inclusivo, a cultura, o património natural, o turismo sustentável e a segurança nas zonas urbanas
		AP 1.3. Requalificação e modernização da Escola Básica e Secundária João Garcia Bacelar em Tocha	8.520.000 €	
		AP 1.4. Remodelação da USF Progresso e Saúde	260.000 €	
		AP 1.5. Reabilitação do edificado do Bairro Rovisco Pais –arrendamento acessível	4.000.000 €	PRR / Resiliência: RE-C02-i05: Parque público de habitação a custos acessíveis
		AP 1.6. Construção de residência de estudantes no Bairro Rovisco Pais	700.000 €	PO Centro: Prioridade: 4H. Habitação Acessível e Sustentável; RSO4.7. Promover o acesso a habitação a preços acessíveis e sustentável
		AP 1.7. Reabilitação do edifício sede da Junta de Freguesia da Tocha	75.000 €	PO Centro 2030: Prioridade 5A - Centro + Próximo; RSO5.1 - Promover o desenvolvimento social, económico e ambiental integrado e inclusivo, a cultura, o património natural, o turismo sustentável e a segurança nas zonas urbanas; Prioridade: 2A. Sustentabilidade e Transição Climática; Objetivo específico: RSO2.1. Promover a eficiência energética e reduzir as emissões de gases com efeito de estufa Fundo Ambiental: Eficiência energética Instrumento Financeiro de Reabilitação e Revitalização Urbana
		AP 1.8. Reabilitação e requalificação da Casa Florestal das Berlengas	100.000 €	Fundo Ambiental: Eficiência energética Instrumento Financeiro de Reabilitação e Revitalização Urbana
		AP 1.9. Reabilitação do edifício da Associação de Moradores do Casal do João	50.000 €	
		Subtotal P1 (sem AP 1.1)	17.175.000 €	

	P2. Qualificação dos espaços públicos	AP 2.1. Requalificação do Largo da Feira	600.000 €	PO Centro 2030: Prioridade 5A - Centro + Próximo; RSO5.1 - Promover o desenvolvimento social, económico e ambiental integrado e inclusivo, a cultura, o património natural, o turismo sustentável e a segurança nas zonas urbanas
		AP 2.2. Valorização dos espaços verde de enquadramento e de lazer	135.000 €	
		AP 2.3. Reforço / beneficiação das redes de infraestruturas	500.000 €	
		AP 2.4. Beneficiação de equipamentos desportivos – complexo desportivo da Tocha	300.000 €	
	Subtotal P2		1.535.000 €	
	P3. Melhoria da mobilidade urbana	AP 3.1. Requalificação e consolidação da rede pedonal e ciclável	300.000 €	PO Centro 2030: Prioridade 5A - Centro + Próximo; RSO5.1 - Promover o desenvolvimento social, económico e ambiental integrado e inclusivo, a cultura, o património natural, o turismo sustentável e a segurança nas zonas urbanas Fundo de Transportes: apoio à promoção da mobilidade ciclável / apoio à implementação de medidas da mobilidade escolar
		AP 3.2. Requalificação da rotunda/interseção com a N109	1.000.000 €	PO Centro 2030: Prioridade 5A - Centro + Próximo; RSO5.1 - Promover o desenvolvimento social, económico e ambiental integrado e inclusivo, a cultura, o património natural, o turismo sustentável e a segurança nas zonas urbanas
	Subtotal P3		1.400.000 €	
2) Património	P4. Preservação e valorização do património cultural e natural	AP 4.1. Construção do Museu Mário Silva	545.000 €	PO Centro 2030: Prioridade 5A - Centro + Próximo; RSO5.1 - Promover o desenvolvimento social, económico e ambiental integrado e inclusivo, a cultura, o património natural, o turismo sustentável e a segurança nas zonas urbanas
		AP 4.2. Conservação e valorização da Lagoa dos Teixoeiros	300.000 €	PO Centro 2030: Prioridade: 2A. Sustentabilidade e Transição Climática; RSO2.7. Reforçar a proteção e preservação da natureza, a biodiversidade e as infraestruturas verdes, inclusive nas zonas urbanas, e reduzir todas as formas de poluição
	Subtotal P4		845.000 €	
Total			20.955.000 €	

A estimativa de investimento apresentada na Tabela 7 resulta da aplicação de valores de referência de obras públicas, utilizados na programação financeira de operações de reabilitação urbana e alinhados com os custos médios praticados em intervenções recentes. Estes valores têm por base:

- Referenciais de custo por tipologia de obra, nomeadamente edifícios públicos, equipamentos escolares e de saúde, habitação, arruamentos, ciclovias, infraestruturas e espaços verdes.
- Experiência acumulada do Município em intervenções semelhantes realizadas nos últimos anos.
- Complexidade técnica e funcional de cada ação prioritária, incluindo a necessidade de adequação às normas de acessibilidade, eficiência energética e sustentabilidade ambiental.

No caso dos projetos com maior estado de maturidade (por ex. já em execução ou adjudicados) foram considerados os valores do projeto de execução ou já contratados.

As estimativas foram ajustadas à natureza, dimensão e escala física das ações prioritárias, refletindo o tipo de intervenção (reabilitação, construção nova, qualificação do espaço público, infraestruturas, mobilidade ou património) e os custos correntes observados em procedimentos de contratação pública na região. As ações de reabilitação de edifícios públicos apresentam valores mais elevados devido à incorporação de sistemas técnicos e exigências regulamentares, enquanto as ações de mobilidade e espaço público traduzem a extensão territorial da ARU e a necessidade de requalificação de arruamentos, redes e percursos cicláveis. As intervenções de valorização patrimonial integram componentes ambientais, paisagísticas e de fruição pública.

O investimento global estimado para a execução da ORU da Tocha ascende a cerca de 21M €, de investimento público. Não foi estimado o valor de investimento privado para a reabilitação do edificado, uma vez que corresponde a iniciativa dos particulares/proprietários. As estimativas apresentadas constituem apenas valores de referência para efeitos de programação e planeamento, podendo ser ajustadas em fase de projeto, em função de levantamentos técnicos detalhados, soluções construtivas adotadas e condições de mercado.

3.5. Cronograma

A calendarização da execução das ações prioritárias é estruturada de forma faseada e articulada, tendo em conta o grau de maturidade técnica e administrativa de cada intervenção, bem como a sua articulação funcional no território.

Algumas ações correspondem a investimentos com elevado nível de definição, projetos aprovados ou financiamento assegurado, encontrando-se em curso ou com início previsto a curto prazo, dispondo por isso de prazos mais concretos e vinculativos. Outras intervenções apresentam um grau de maturidade inferior, de modo que as datas são indicativas e podem ser ajustadas em função da disponibilidade de financiamento, da evolução das prioridades municipais ou de condicionantes técnicas e administrativas. Acresce que determinadas ações assumem natureza contínua, desenvolvendo-se de forma progressiva ao longo do período de vigência do PERU, em função das necessidades identificadas e da capacidade de execução.

Tabela 8. Cronograma de implementação da ORU

Eixos estratégicos	Projetos estruturantes	Ações prioritárias	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35
1) Coesão e revitalização urbana	P1. Qualificação do parque edificado privado e público	AP 1.1. Reabilitação do parque edificado (privado)											
		AP 1.2. Reabilitação da EB1 da Tocha											
		AP 1.3. Requalificação e modernização da Escola Básica e Secundária João Garcia Bacelar em Tocha											
		AP 1.4. Remodelação da USF Progresso e Saúde											
		AP 1.5. Reabilitação do edificado do Bairro Rovisco Pais – arrendamento acessível											
		AP 1.6. Construção de residência de estudantes no Bairro Rovisco Pais											
		AP 1.7. Reabilitação do edifício sede da JF											
		AP 1.8. Reabilitação e requalificação da Casa Florestal das Berlengas											
		AP 1.9. Reabilitação do edifício da Associação de Moradores do Casal do João											
	P2. Qualificação dos espaços públicos	AP 2.1. Requalificação do Largo da Feira											
		AP 2.2. Valorização dos espaços verde de enquadramento e de lazer											
		AP 2.3. Reforço / beneficiação das redes de infraestruturas											
		AP 2.4. Beneficiação de equipamentos desportivos – complexo desportivo da Tocha											
	P3. Melhoria da mobilidade urbana	AP 2.1. Requalificação e consolidação da rede pedonal e ciclável											
		AP 2.2. Requalificação da rotunda/interseção com a N109											
2) Património	P4. Preservação e valorização do património cultural e natural	AP 3.1. Construção do Museu Mário Silva											
		AP 3.2. Conservação e valorização da Lagoa dos Teixoeiros											

4. Quadro de benefícios fiscais e incentivos

4.1. 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, nos termos da legislação atualmente em vigor, são aplicáveis os incentivos previstos no Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF)² e no Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado (CIVA)³.

Importa salientar que os benefícios fiscais podem ser revistos periodicamente, por isso, a informação que se apresenta de seguida é de carácter genérico (dizendo respeito ao quadro legal existente à data do presente documento – junho de 2026) e não dispensa a consulta da legislação em vigor (que pode ser encontrada no portal da Autoridade Tributária Aduaneira).

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

1 - Os prédios urbanos ou frações autónomas, concluídos há **mais de 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana** beneficiam dos incentivos previstos no presente artigo, **desde que preencham cumulativamente as seguintes condições:**

(Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

- a. Sejam **objeto de intervenções de reabilitação** de edifícios promovidas nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, ou do regime excecional do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril⁴; (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/2012⁵, 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 agosto⁶, alterado pelo

² 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

³ 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

⁴ 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)

⁵ 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

⁶ 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: **diploma revogado** pelo Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro, que estabelece os requisitos aplicáveis a edifícios para a melhoria do seu desempenho energético e regula o Sistema de Certificação Energética de Edifícios, transpondo a Diretiva (UE) 2018/844 e parcialmente a Diretiva (UE) 2019/944; artigo 45º - norma revogatória)

Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro⁷, 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 de dezembro)

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 de dezembro)

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 de dezembro)

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.

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

⁷ 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

- 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 e 18 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 (NRAU⁸), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, 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)

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)

⁸ Lei n.º 6/2006, que aprova o NRAU

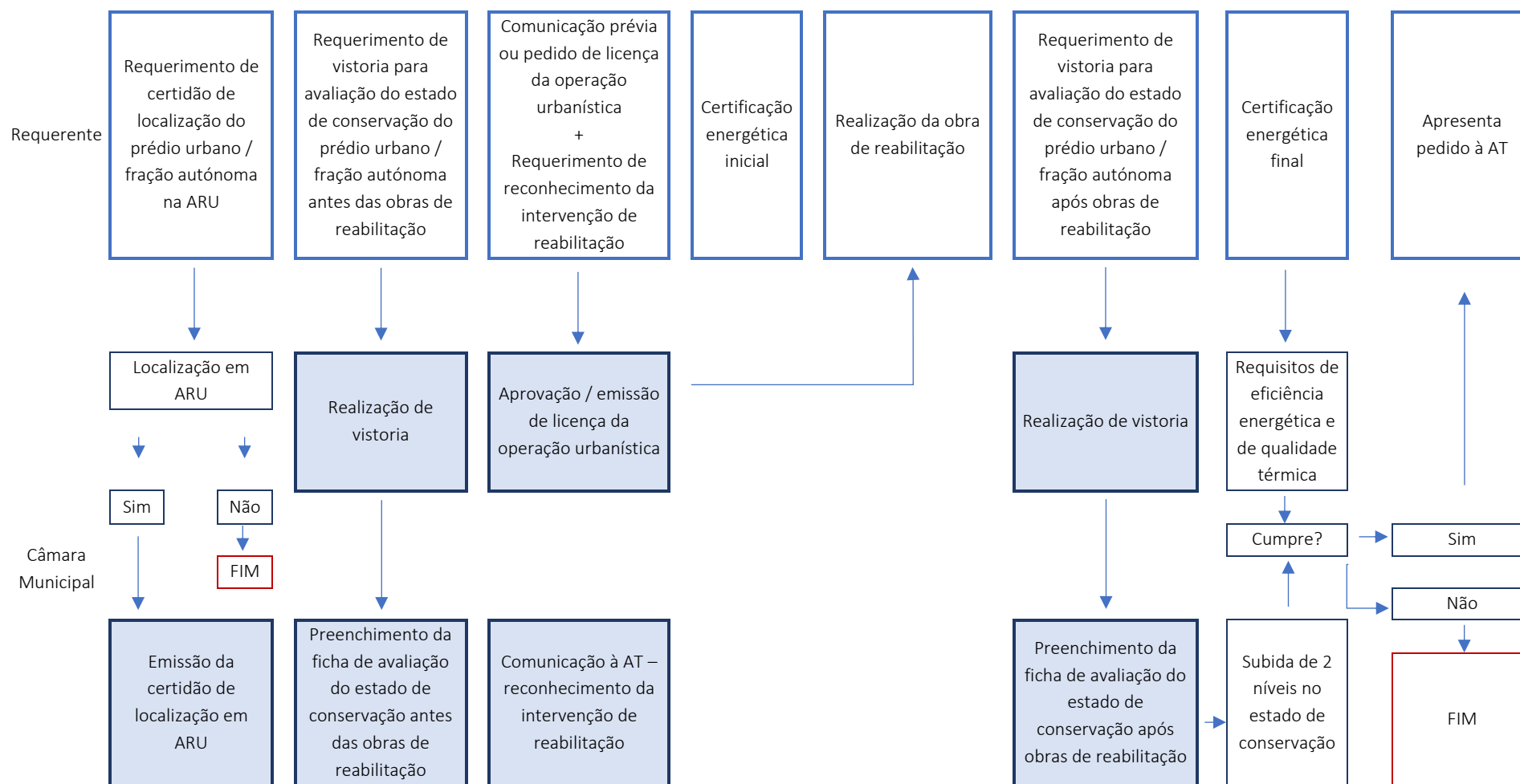


Figura 14. Resumo das etapas do procedimento / requisitos para solicitar os benefícios previstos nos artigos 45.º e 71.º do EBF

A determinação do estado dos imóveis/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 respetivo quadro de responsabilidades e procedimentos encontram-se estabelecidos no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro. O artigo 5.º do referido diploma define os níveis de conservação de um prédio urbano ou de uma fração autónoma, a saber: 5 – Excelente, 4 – Bom, 3 – Médio, 2 – Mau e 1 – Péssimo. No respeitante à avaliação do nível de conservação, esta é regulamentada pela Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de novembro, que aprova a ficha de avaliação⁹, a qual integra os elementos do locado, relevantes para a determinação do nível de conservação.

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

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 nacional. (Redação da Lei n.º 56/2023, de 06 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).

4.2. Majorações/minorações de IMI

Além do quadro de benefícios fiscais apresentado, a legislação em vigor admite ainda a majoração ou minoração da taxa de IMI a aplicar aos imóveis localizados em ARU delimitadas. De acordo com o exposto no artigo 112º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, na sua redação atual¹⁰):

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 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)

⁹ www.portaldahabitacao.pt/opencms/export/sites/nrau/pt/nrau/docs/FichaAvaliacao.pdf

¹⁰ Disponível no Portal das Finanças em: https://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/cimi/Pages/codigo-do-imi-indice.aspx