



Departamento de Urbanismo

Divisão de Gestão do Território e Sustentabilidade Ambiental

## PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA DA ARU DA PRAIA DA TOCHA

---

Junho de 2026

## Índice

|      |                                                                |    |
|------|----------------------------------------------------------------|----|
| 1.   | Introdução.....                                                | 3  |
| 1.1. | Enquadramento legal                                            | 3  |
| 1.2. | Área de Reabilitação Urbana da Praia da Tocha                  | 5  |
| 1.3. | Operação de Reabilitação Urbana da ARU da Praia da Tocha       | 8  |
| 2.   | Breve enquadramento e caracterização.....                      | 9  |
| 2.1. | Enquadramento no sistema urbano regional e concelho            | 9  |
| 2.2. | Enquadramento nos instrumentos de gestão territorial           | 13 |
| 2.3. | Caraterização demográfica e urbanística                        | 15 |
| 2.4. | Síntese do diagnóstico – Análise SWOT                          | 21 |
| 3.   | Estratégia e programa da Operação da Reabilitação Urbana ..... | 22 |
| 3.1. | Visão                                                          | 22 |
| 3.2. | Eixo e objetivos estratégicos                                  | 22 |
| 3.3. | Projetos estruturantes e ações prioritárias                    | 23 |
| 3.4. | Investimento e financiamento                                   | 26 |
| 3.5. | Cronograma                                                     | 27 |
| 4.   | Quadro de benefícios fiscais e incentivos .....                | 29 |
| 4.1. | Benefícios fiscais                                             | 29 |
| 4.2. | Majorações/minorações de IMI                                   | 33 |

## 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 Praia 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 .....                                                     | 14 |
| Figura 9.  | Exemplos de construções tradicionais.....                                                                               | 16 |
| Figura 10. | Eixos estruturantes do povoamento .....                                                                                 | 17 |
| Figura 11. | Exemplos de edifícios com necessidade de reabilitação .....                                                             | 19 |
| Figura 12. | Níveis de definição da estratégia .....                                                                                 | 22 |
| Figura 13. | Eixo e objetivos estratégicos.....                                                                                      | 22 |
| Figura 14. | Resumo das etapas do procedimento / requisitos para solicitar os benefícios previstos nos artigos 45.º e 71.º do EBF 32 |    |

## 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 .....         | 17 |
| Tabela 3. | Data de construção dos edifícios, 2021 .....                                           | 18 |
| Tabela 4. | Características dos edifícios e estado de conservação, 2021 .....                      | 19 |
| Tabela 5. | Alojamentos familiares clássicos, por tipo e regime de ocupação, 2021 .....            | 20 |
| Tabela 6. | Estratégia da ORU da Praia da Tocha: projetos estruturantes e ações prioritárias ..... | 23 |
| Tabela 7. | Estimativas de investimento e possíveis fontes de financiamento .....                  | 26 |
| Tabela 8. | Cronograma de implementação da ORU .....                                               | 28 |

## 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).

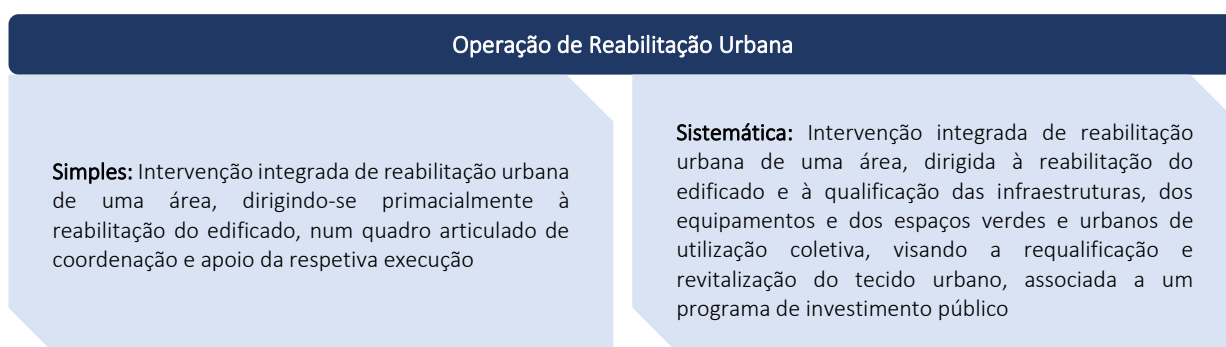


Figura 1. Âmbito das ORU – simples ou sistemática

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 Praia da Tocha e engloba a apresentação da ARU da Praia da Tocha e a tipologia da ORU; uma breve caracterização do território de intervenção; a estratégia e o programa da ORU, bem como o quadro de benefícios fiscais, em cumprimento do RJRU.

## 1.2. Área de Reabilitação Urbana da Praia da Tocha

A aprovação da delimitação da ARU da Praia 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](http://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 PRAIA DA TOCHA



A Área de Reabilitação Urbana da Praia da Tocha (ARU) com 39 ha, engloba o espaço construído deste aglomerado, bem como a área envolvente ao mesmo, que se permite à integração de atividades turísticas, por forma a que o mesmo se coloque ao nível das melhores estâncias de veraneio, oferecendo um produto turístico completo. Para além da beleza natural, da calma e tranquilidade do local, este local oferece uma mais valia paisagística, urbanística e arquitetónica.



#### ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

|                                   |                                                                                                 |
|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ENQUADRAMENTO LEGAL               | <a href="#">Lei n.º 32/2012</a>                                                                 |
| SITUAÇÃO DO PROCESSO              | ARU APROVADA                                                                                    |
| CONSULTA DO PROCESSO              | <a href="https://www.cm-cantanhede.pt/mcsite/home">https://www.cm-cantanhede.pt/mcsite/home</a> |
| 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            | <a href="#">Aviso n.º 24297/2023 - Diário da República n.º 240/2023, Série II de 2023-12-14</a> |

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 territorial e com a estrutura da malha urbana: a ARU da Praia da Tocha engloba todo o perímetro urbano, assegurando a sua conformidade com o Plano Diretor Municipal e com o Plano de Urbanização da Praia da Tocha. Integra o núcleo consolidado do aglomerado, com funções habitacionais (residência

principal, que coexiste com residência secundária / sazonal), turísticas e comerciais / de serviços, bem como espaços verdes de recreio e lazer.

- Consolidação urbana: a delimitação permite enquadrar, de forma integrada, o núcleo consolidado, os espaços de recreio e lazer, bem como promover a sua articulação com a frente marítima. Pretende-se qualificar o espaço público, promover a reabilitação do edificado e garantir a continuidade funcional entre as diferentes áreas, evitando fragmentações e assegurando uma intervenção coerente sobre o conjunto do tecido urbano.
- Valorização do património cultural (Palheiros da Tocha, em vias de classificação; conjunto de imóveis a preservar) e natural (frente marítima e envolvente florestal): incluem-se elementos culturais e paisagísticos distintivos do aglomerado, reconhecendo a importância da relação com o mar como componente estruturante da imagem urbana.

Com base nestes critérios, a ARU da Praia da Tocha abrange 39 hectares (Figura 3). Como objetivos específicos a prosseguir na ARU da Praia da Tocha estabeleceram-se os seguintes:

- Promover a reabilitação e qualificação do edificado, incentivando a recuperação do património com valor histórico e identitário, eliminando elementos dissonantes e assegurando soluções arquitetónicas coerentes com a matriz local, designadamente através da valorização da madeira enquanto elemento caracterizador.
- Melhorar a qualidade do ambiente urbano e valorizar a imagem da frente marítima, através da requalificação dos espaços públicos, da instalação de equipamentos de recreio, cultura e desporto e da criação de espaços estruturantes que reforcem a vivência urbana ao longo de todo o ano.
- Reforçar a centralidade urbana da Praia da Tocha e aumentar a sua atratividade regional, consolidando a sua vocação turística e qualificando a oferta de serviços, comércio, restauração e alojamento, numa lógica de estância balnear de referência.
- Salvar e valorizar o património natural e paisagístico, nomeadamente a praia, a frente marítima e a envolvente florestal, assegurando a proteção da escala, do enquadramento e da qualidade ambiental do aglomerado.
- Melhorar as condições de mobilidade e acessibilidade, promovendo a hierarquização da rede viária, o reforço dos percursos pedonais e a articulação coerente da malha urbana existente.
- Promover a fixação de população e a criação de emprego, através da dinamização do setor turístico e de atividades económicas compatíveis com a função dominante do aglomerado, contribuindo para a vitalidade económica e social da Praia da Tocha.

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 Praia da Tocha

### 1.3. Operação de Reabilitação Urbana da ARU da Praia da Tocha

A intervenção de reabilitação urbana a desenvolver no aglomerado urbano da Praia 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, na articulação com as entidades setoriais competentes e na dinamização da iniciativa privada, designadamente 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 Praia 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).

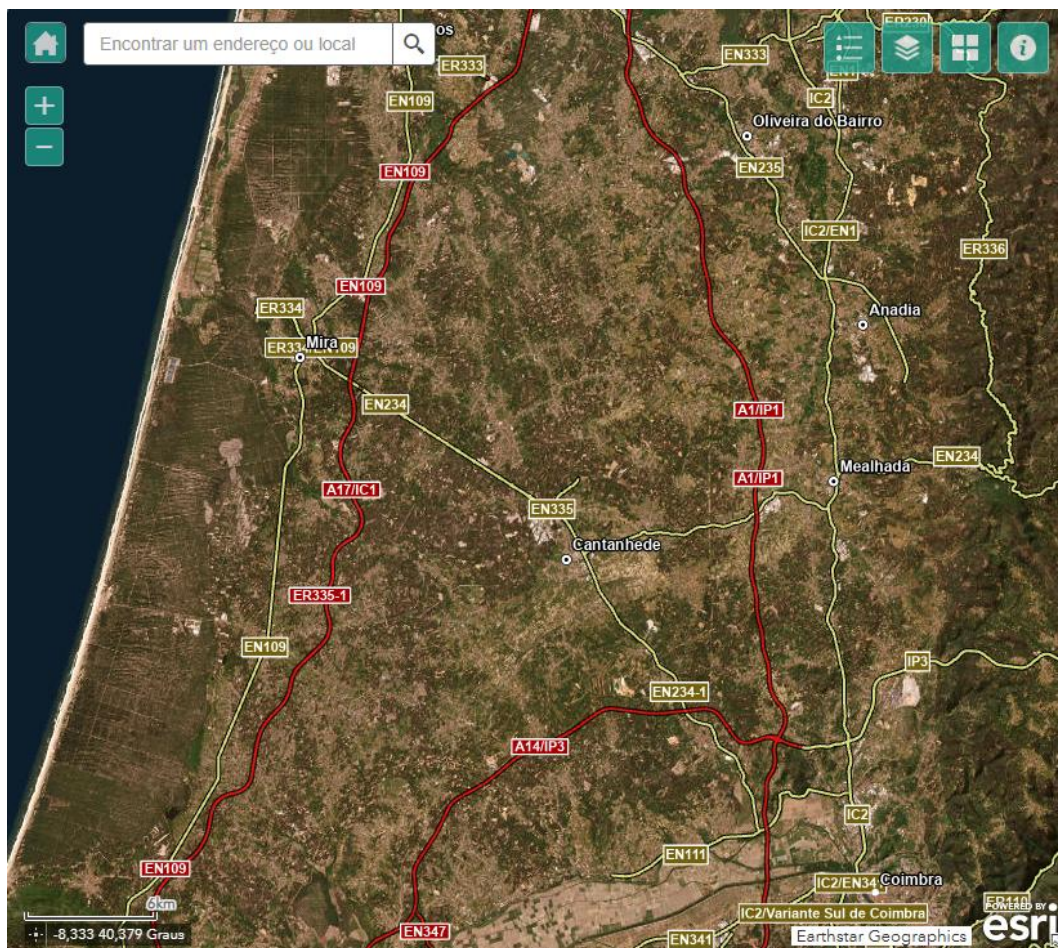


Figura 4. Excerto do mapa de acessibilidades para a área do concelho de Cantanhede

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: **aumentar a sustentabilidade de qualidade urbana**; promover a cooperação interurbana e urbano-rural assente nos subsistemas territoriais; e reforçar as centralidades regionais (...)”.

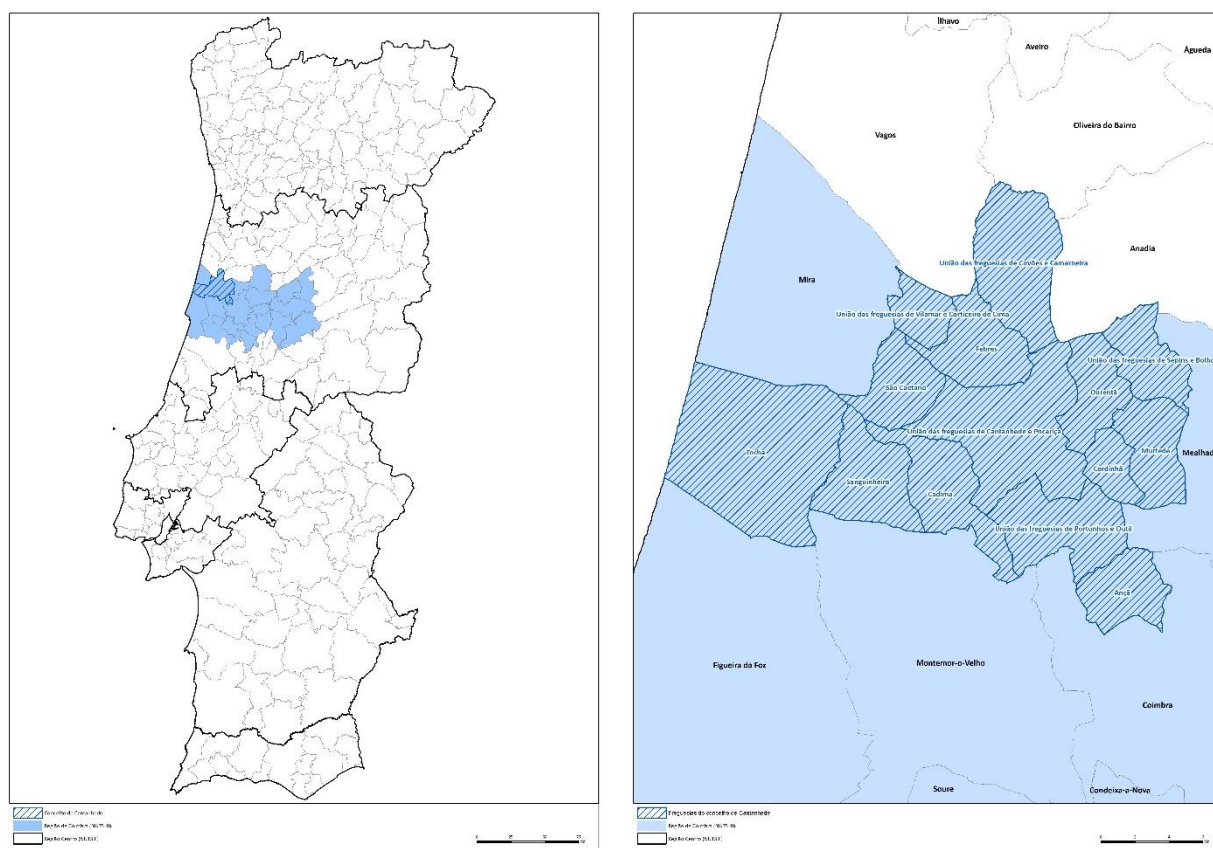


Figura 5. Enquadramento regional do concelho de Cantanhede

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. 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 Praia 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 Praia da Tocha integra-se no sistema urbano municipal como um núcleo de pequena dimensão, com função habitacional e marcada também pela sua vocação balnear e turística. A estrutura urbana é fortemente influenciada pela sazonalidade, verificando-se uma presença significativa de habitação secundária. A sua localização em frente marítima e a especialização associada ao turismo exigem uma abordagem de reabilitação urbana coerente com as diretrizes do PROT-C, orientada para a qualificação do edificado, do espaço público e das infraestruturas, bem como para a valorização ambiental e paisagística da orla costeira.

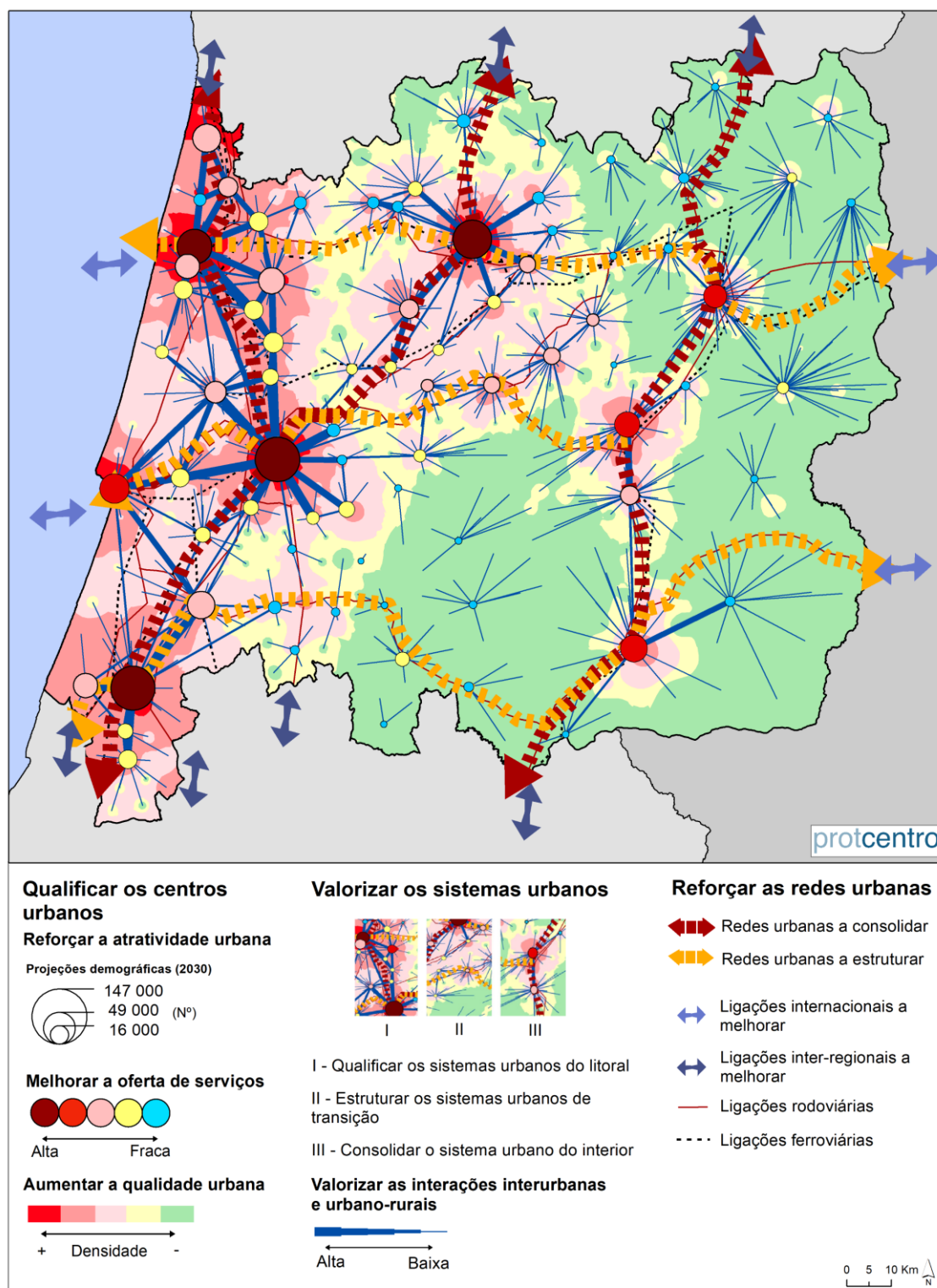


Figura 6. Estrutura urbana da região Centro

Fonte: CCDR Centro, PROT Centro, 2025

## 2.2. Enquadramento nos instrumentos de gestão territorial

A ARU da Praia da Tocha incide, maioritariamente, sobre solo urbano, mas abrange também pequenas 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.

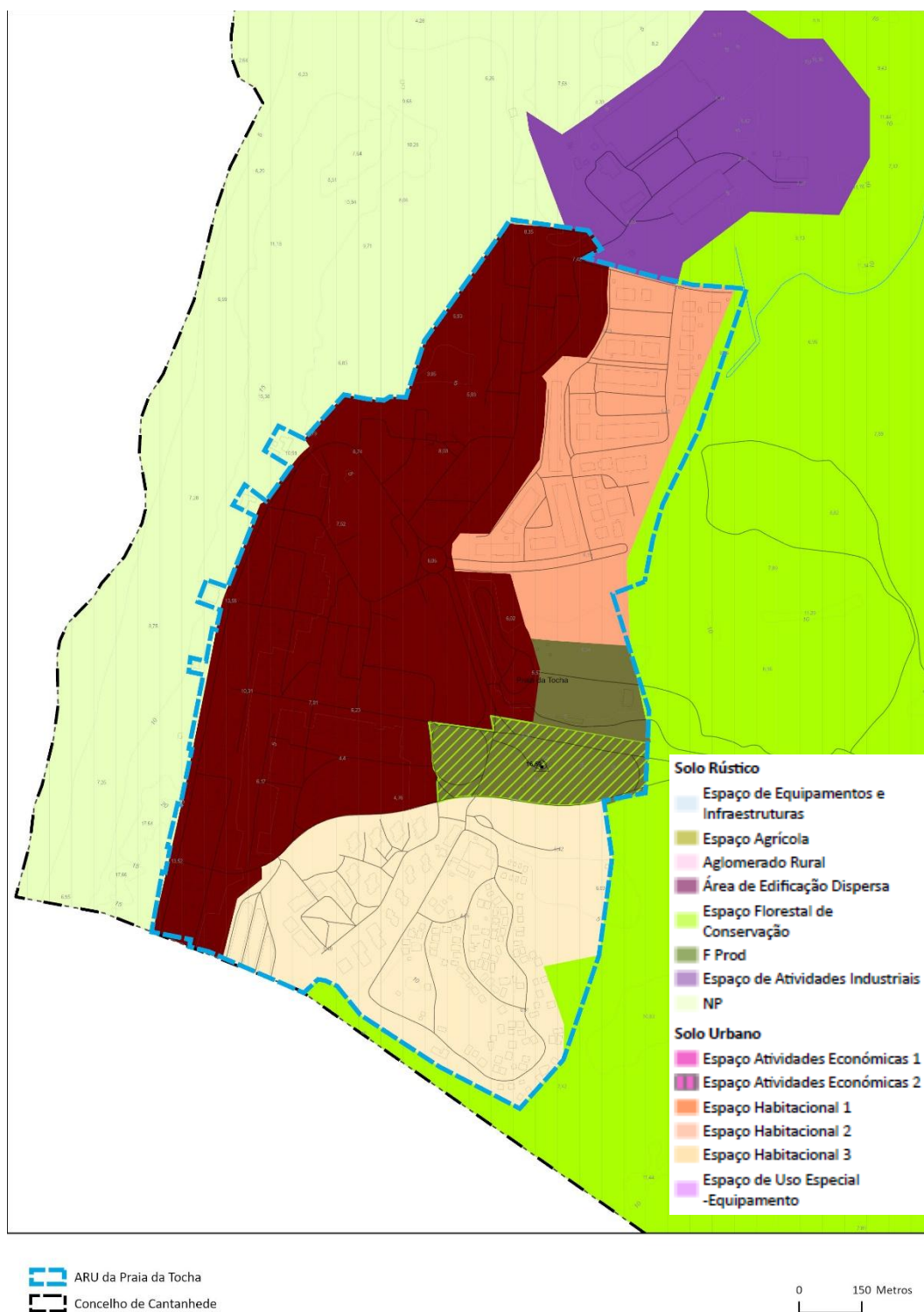


Figura 7. Extrato do PDM de Cantanhede – Planta de Ordenamento

No que se refere ao solo urbano abrange as categorias Espaço Central, Espaço Habitacional 1 e 2; Espaços Verdes – proteção e enquadramento e recreio e lazer. No solo rústico, integra a categoria Espaço Florestal de Conservação (na zona este) e

Espaço Natural e Paisagístico. Quanto a condicionantes (Figura 8), na ARU existe uma pequena zona integradas na Reserva Ecológica Nacional, a este das áreas edificadas (área de máxima infiltração).



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

### 2.3. Caracterização demográfica e urbanística

A caracterização 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, permitindo uma leitura mais detalhada da situação local), bem como trabalho de campo.

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 semelhante 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/km<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> | N.º                      |
|                              | 2021                | 2011          | 2011-2021             | 2021                 | 2021                       | 2021                     |
| Portugal                     | 10.343.066          | 10.562.178    | -2,1                  | 4.149.096            | 112                        | 182,1                    |
| Região Centro (NUTS II)      | 2.227.239           | 2.327.755     | -4,3                  | 909.312              | 79                         | 228,6                    |
| Região de Coimbra (NUTS III) | 436.862             | 460.139       | -5,1                  | 180.461              | 101                        | 243,9                    |
| <b>Cantanhede (concelho)</b> | <b>34.212</b>       | <b>36.595</b> | <b>-6,5</b>           | <b>13.722</b>        | <b>88</b>                  | <b>267,7</b>             |
| Ançã                         | 2.451               | 2.625         | -6,6                  | 957                  | 135                        | 227,7                    |
| Cadima                       | 2.644               | 2.963         | -10,8                 | 1.048                | 98                         | 268,2                    |
| Cordinhã                     | 974                 | 1.034         | -5,8                  | 388                  | 98                         | 276,1                    |
| Febres                       | 3.036               | 3.352         | -9,4                  | 1.235                | 132                        | 345,9                    |
| Murtede                      | 1.288               | 1.431         | -10,0                 | 530                  | 64                         | 422,7                    |
| Ourentã                      | 1.126               | 1.208         | -6,8                  | 468                  | 61                         | 315,4                    |
| Sanguinheira                 | 1.753               | 1.901         | -7,8                  | 689                  | 66                         | 258,1                    |
| São Caetano                  | 724                 | 801           | -9,6                  | 306                  | 38,0                       | 387,1                    |
| <b>Tocha</b>                 | <b>3.707</b>        | <b>3.992</b>  | <b>-7,1</b>           | <b>1.518</b>         | <b>47</b>                  | <b>269,3</b>             |
| <b>ARU da Praia da Tocha</b> | <b>465</b>          | <b>244</b>    | <b>90,6</b>           | <b>203</b>           | <b>1.192</b>               | <b>32,7</b>              |
| UF Cantanhede e Pocariça     | 8.831               | 8.839         | -0,1                  | 3.528                | 163                        | 163,2                    |
| UF Covões e Camarneira       | 2.754               | 2.979         | -7,6                  | 1.120                | 75                         | 493,6                    |
| UF Portunhos e Outil         | 1.850               | 2.045         | -9,5                  | 702                  | 60                         | 325,4                    |
| UF Sepins e Bolho            | 1.711               | 1.924         | -11,1                 | 711                  | 97                         | 398,0                    |
| UF Vilamar e Corticeiro      | 1.363               | 1.501         | -9,2                  | 522                  | 123                        | 304,0                    |

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

À escala das freguesias<sup>1</sup>, 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 465 residiam no território abrangido pela ARU da Praia da Tocha. Em termos de evolução, entre 2011 e 2021, a ARU da Praia da Tocha apresenta uma dinâmica distinta do restante território, com um aumento populacional de 90,6% (em 2011, neste aglomerado residiam apenas 244 indivíduos).

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 203 residiam no território abrangido pela ARU da Praia da Tocha.

No que diz respeito ao edificado e malha urbana, esta apresenta uma estrutura que reflete a evolução do aglomerado a partir do núcleo piscatório (na primeira metade do século XIX) constituído por palheiros, construções de madeira, segundo a técnica palafítica, que, inicialmente, funcionavam como habitações temporárias dos pescadores e arrecadações do material de pesca.

Enquanto os primeiros registos colocam as construções junto à linha de praia, nos anos 60 dá-se início à configuração do povoado, com a definição de alguns arruamentos e o recuo da ocupação. Assim, o aglomerado de construções palafíticas sobre a praia desaparece do seu local original e passa a desenvolver-se mais para nascente, mas mantendo a mesma estrutura de povoamento reticular.



Figura 9. Exemplos de construções tradicionais

A evolução do aglomerado primitivo resultou numa estrutura organizada segundo uma rede poligonal, em malha/retícula. O modelo reticulado assenta numa estrutura (viária) ortogonal que define quarteirões, mais ou menos regulares. Esta estrutura, característica deste aglomerado costeiro, assenta em dois eixos principais – um paralelo à linha costeira (Avenida Dr. Silva Pereira) e outro transversal (Rua dos Pescadores de Nossa Senhora da Tocha), nos quais se verifica a concentração de comércio, restauração, etc.

<sup>1</sup> 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.



Figura 10. Eixos estruturantes do povoamento

A expansão do aglomerado tem sido contida e planeada, de acordo com o traçado inicial, através da execução de diversos instrumentos de planeamento urbanístico (Plano Geral de Urbanização da Praia da Tocha, Plano Parcial de Urbanização da Praia da Tocha – Expansão Norte e Plano de Pormenor de Alteração ao Plano Parcial de Urbanização da Praia da Tocha – Expansão Norte; entretanto revogados uma vez que já se encontram concretizados). A evolução recente é marcada por um aumento significativo do número de edifícios e de alojamentos na Praia da Tocha, comparativamente a outras zonas.

O **parque edificado** do concelho de Cantanhede, entre 2011 e 2021, regista um ligeiro acréscimo no número de edifícios (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).

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          |             |
| 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         |
| <b>Cantanhede (concelho)</b> | <b>18.776</b>       | <b>18.695</b> | <b>0,4</b>  | <b>21.028</b>          | <b>20.542</b> | <b>2,4</b>  |
| 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         |
| <b>Tocha</b>                 | <b>2.415</b>        | <b>2.401</b>  | <b>0,6</b>  | <b>3.058</b>           | <b>2.907</b>  | <b>5,2</b>  |
| <b>ARU da Praia da Tocha</b> | <b>621</b>          | <b>447</b>    | <b>38,9</b> | <b>1.079</b>           | <b>735</b>    | <b>46,7</b> |
| UF Cantanhede e Pocariga     | 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

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 Praia da Tocha, em 2021, existiam 621 edifícios** (que correspondiam a cerca de 26% do total da freguesia) e **1.079 alojamentos familiares** (35% do total da freguesia). Em termos de evolução, entre 2011 e 2021, verificou-se um **aumento de 38,9% no número de edifícios e de 46,7% no número de alojamentos familiares**, superior ao 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%). No caso da ARU da Praia da Tocha, o cenário é diferente. O edificado mais antigo corresponde a apenas 22% do total, sendo que a maioria dos edifícios foram construídos no período entre 1981 e 2000, correspondendo a 43% do total (Tabela 3). Também no último período intercensitário se observam diferenças relevantes. Enquanto no concelho de Cantanhede e na freguesia da Tocha os edifícios construídos nesse período representam cerca de 3% do total existente, na ARU da Praia da Tocha essa proporção atinge cerca de 6%, evidenciando uma dinâmica construtiva relativamente mais recente neste território.

Tabela 3. Data de construção dos edifícios, 2021

| Unidade territorial          | Data de construção |              |              |              |             |
|------------------------------|--------------------|--------------|--------------|--------------|-------------|
|                              | Antes de 1945      | 1946 - 1980  | 1981 - 2000  | 2001 - 2011  | 2012 - 2021 |
| <b>Cantanhede (concelho)</b> | <b>1.733</b>       | <b>7.978</b> | <b>5.679</b> | <b>2.780</b> | <b>606</b>  |
| 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          |
| <b>Tocha</b>                 | <b>283</b>         | <b>935</b>   | <b>715</b>   | <b>405</b>   | <b>77</b>   |
| <b>ARU da Praia da Tocha</b> | <b>3</b>           | <b>134</b>   | <b>267</b>   | <b>183</b>   | <b>34</b>   |
| 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**, predomina a habitação unifamiliar e volumetrias de 1 ou 2 pisos, quer a nível do concelho, quer a nível da freguesia da Tocha e ARU da Praia da Tocha (Tabela 4). Do total de 621 edifícios clássicos existentes na ARU, apenas 66 foram construídos para ter 3 ou mais alojamentos (10,6%). No que se refere a volumetrias, cerca de metade dos edifícios têm apenas 1 ou 2 pisos; os restantes têm 3 ou mais pisos.

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, em 2021, cerca de 31% dos edifícios existentes têm necessidade de reparações, dos quais 8% correspondem a reparações médias e 5,7 % a reparações profundas. Na ARU da Praia da Tocha, a proporção de edifícios com necessidades de reparação (ligeira, média ou profunda) é significativamente inferior, abrangendo apenas cerca de 16% do total.

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 Praia da Tocha    | 554                 | 66           | 621             | 307             | 314             | 97                            |        |           | 524                           |
| 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

O trabalho de campo realizado na ARU da Praia 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).



Figura 11. Exemplos de edifícios com necessidade de reabilitação

Fonte: Levantamento de campo, abril 2022

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 1.078 alojamentos familiares clássicos, dos quais apenas 19% (199 alojamentos) correspondem a residência habitual e os restantes 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 na freguesia da Tocha (80,2% ocupados pelos proprietários) e na ARU (56,3% 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         |
| <b>Cantanhede (concelho)</b> | <b>21.008</b>                    | <b>13.698</b>       | <b>4.498</b>          | <b>2.812</b> | <b>11.410</b>                                           | <b>1.349</b>               | <b>939</b>     |
| Ançã                         | 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             |
| <b>Tocha</b>                 | <b>3.058</b>                     | <b>1.514</b>        | <b>1.179</b>          | <b>365</b>   | <b>1.214</b>                                            | <b>154</b>                 | <b>146</b>     |
| <b>ARU da Praia da Tocha</b> | <b>1.078</b>                     | <b>199</b>          | <b>879</b>            |              | <b>112</b>                                              | <b>26</b>                  | <b>61</b>      |
| 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

## 2.4. Síntese do diagnóstico – Análise SWOT

A análise SWOT (*Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats*) centrada na ARU da Praia 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Apenas cerca de 22% dos edifícios foram construídos antes de 1980 e apenas cerca de 16% apresentam necessidades de reparação, valores significativamente mais favoráveis do que os registados na freguesia da Tocha e no concelho.</li> <li>Estrutura urbana consolidada, compacta e organizada em malha reticular</li> <li>Existência de património cultural, em vias de classificação, (Palheiros da Tocha) de grande importância para a identidade local</li> <li>Localização privilegiada em frente marítima e elevada qualidade paisagística</li> <li>Forte atratividade turística regional associada à praia e atividades náuticas (ex. surf)</li> <li>Entre 2011 e 2021, a ARU registou um aumento de 90,6% da população residente, 38,9% dos edifícios e 46,7% dos alojamentos familiares, contrariando a tendência de decréscimo observada na generalidade do concelho e da freguesia.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Apenas cerca de 19% dos alojamentos correspondem a residência habitual, refletindo forte dependência da ocupação sazonal.</li> <li>Existência de imóveis devolutos e edifícios que necessitam de reabilitação</li> <li>Pressão sobre estacionamento e mobilidade em períodos de elevada afluência</li> </ul> |
| Oportunidades                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Ameaças                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Estratégia regional (PROT-C) orientada para regeneração urbana e sustentabilidade</li> <li>Disponibilidade de financiamento para a reabilitação urbana e eficiência energética (PRR, Portugal 2030), para o investimento público e privado</li> <li>Potencial para turismo e valorização patrimonial, aproveitando o património arquitetónico e natural</li> <li>Inserção estratégica no sistema urbano litoral (Coimbra–Aveiro–Leiria)</li> <li>Potencial de articulação com estratégias de descarbonização e mobilidade ativa</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>Risco de degradação urbana se não houver intervenção</li> <li>Dificuldade de mobilização de investimento privado para reabilitação do edificado</li> <li>Aumento de custos de construção e da reabilitação</li> </ul>                                                                                        |

### 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 Praia 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.

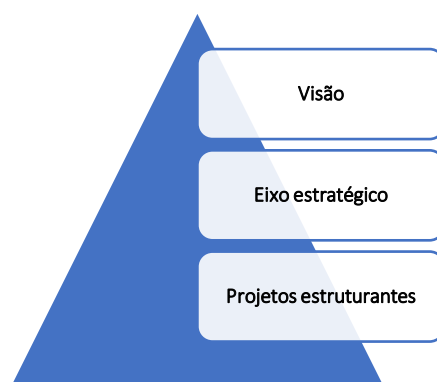


Figura 12. Níveis de definição da estratégia

#### 3.1. Visão

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

*Consolidar a Praia da Tocha como um território costeiro de referência, através da valorização da frente marítima, do património identitário, da qualificação dos espaços públicos e da promoção de condições urbanas que reforcem a qualidade de vida, a atratividade e a sustentabilidade do território.*

#### 3.2. Eixo e objetivos estratégicos

A operacionalização da visão concretiza-se no eixo estratégico: Qualificação e revitalização urbana

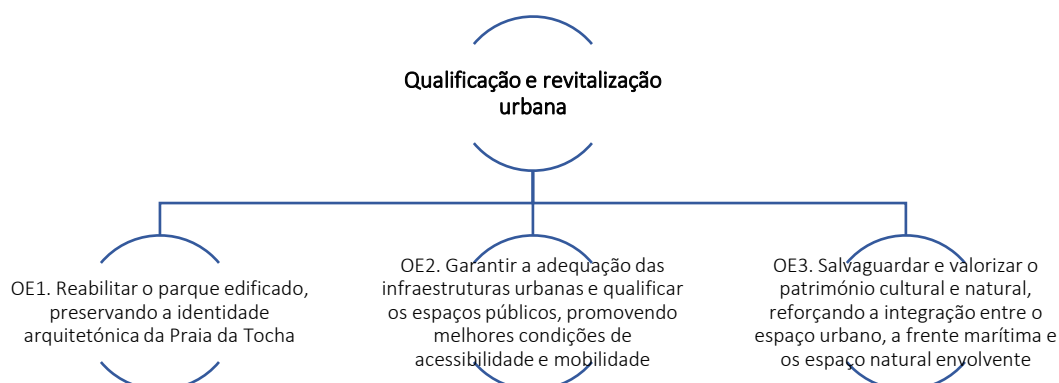


Figura 13. Eixo e objetivos estratégicos

### 3.3. Projetos estruturantes e ações prioritárias

Considerando a natureza da ORU sistemática, enquanto instrumento orientado para uma intervenção integrada sobre o edificado, as infraestruturas e espaços públicos, o programa de ação organiza-se em torno de dois projetos estruturantes, articulados com os objetivos estratégicos definidos. A concretização desta estratégia materializa-se na implementação desses projetos e das respetivas ações prioritárias (AP), (sistematizado na Tabela 6).

Tabela 6. Estratégia da ORU da Praia da Tocha: projetos estruturantes e ações prioritárias

| Projetos estruturantes                                                    | Ações prioritárias                                               |
|---------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| P1. Qualificação do parque edificado e património                         | AP 1.1. Reabilitação do parque edificado (privado)               |
|                                                                           | AP 1.2. Reforço e qualificação das infraestruturas urbanas       |
|                                                                           | AP 1.3. Requalificação do núcleo dos palheiros da Praia da Tocha |
| P2. Qualificação do espaço público e melhoria das condições de mobilidade | AP 2.1. Reabilitação da Marginal da Praia da Tocha               |
|                                                                           | AP 2.2. Qualificação dos percursos pedonais e cicláveis          |
|                                                                           | AP 2.3. Qualificação dos espaços de recreio e lazer              |

| P1. Qualificação do parque edificado e património                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |      |      |      |      |                                                                                                                              |      |      |      |      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------|------|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------|------|------|
| <p>Este projeto visa promover a reabilitação e valorização do edificado da ARU da Praia da Tocha, contribuindo quer para a melhoria das condições de utilização dos imóveis, quer para a melhoria da imagem urbana e para a valorização do património arquitetónico. Para isso, inclui intervenções no parque edificado privado, o reforço e qualificação das infraestruturas urbanas e a valorização do núcleo dos Palheiros da Praia da Tocha, enquanto elemento identitário e patrimonial distintivo do território.</p>                                |      |      |      |      |                                                                                                                              |      |      |      |      |
| AP 1.1. Reabilitação do parque edificado (privado)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |      |      |      |      |                                                                                                                              |      |      |      |      |
| <p>Embora o parque edificado da ARU da Praia da Tocha apresente, em geral, um estado de conservação favorável, existem alguns imóveis devolutos ou com necessidades de reparação.</p> <p>Neste contexto, a presente ação prioritária incide na reabilitação do edificado privado, da responsabilidade dos respetivos proprietários, visando melhorar as condições de habitabilidade, conforto e eficiência energética dos edifícios, assegurando simultaneamente o respeito pelas características arquitetónicas e pela identidade da Praia da Tocha.</p> |      |      |      |      |                                                                                                                              |      |      |      |      |
| Entidade responsável / promotores                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |      |      |      |      | Outras entidades envolvidas                                                                                                  |      |      |      |      |
| Proprietários privados                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |      |      |      |      | Município de Cantanhede                                                                                                      |      |      |      |      |
| Estimativa de custo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |      |      |      |      | Fonte(s) de financiamento                                                                                                    |      |      |      |      |
| -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |      |      |      |      | Capitais próprios<br>Fundo Ambiental: Eficiência energética<br>Instrumento Financeiro de Reabilitação e Revitalização Urbana |      |      |      |      |
| Cronograma de execução                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |      |      |      |      |                                                                                                                              |      |      |      |      |
| 2026                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031                                                                                                                         | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 |
| AP 1.2. Reforço e qualificação das infraestruturas urbanas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |      |      |      |      |                                                                                                                              |      |      |      |      |
| <p>A presente ação prioritária visa reforçar as infraestruturas urbanísticas da ARU, incidindo, em particular, na extensão das redes de abastecimento de água, drenagem de águas residuais e drenagem de águas pluviais para a zona sul.</p> <p>A concretização desta ação contribuirá para melhorar as condições de serviço às populações, assegurar a adequada infraestruturação do aglomerado e promover o desenvolvimento territorial sustentável.</p>                                                                                                |      |      |      |      |                                                                                                                              |      |      |      |      |
| Entidade responsável / promotores                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |      |      |      |      | Outras entidades envolvidas                                                                                                  |      |      |      |      |
| Município de Cantanhede / INOVA, E.M.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |      |      |      |      | -                                                                                                                            |      |      |      |      |

| Estimativa de custo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |      |      |      |      | Fonte(s) de financiamento                                                                                                                                                                  |      |      |      |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------|------|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------|------|------|
| 252.000 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |      |      |      |      | Orçamento Municipal                                                                                                                                                                        |      |      |      |      |
| Cronograma de execução                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |      |      |      |      |                                                                                                                                                                                            |      |      |      |      |
| 2026                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031                                                                                                                                                                                       | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 |
| AP 1.3. Requalificação do núcleo dos palheiros da Praia da Tocha                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |      |      |      |      |                                                                                                                                                                                            |      |      |      |      |
| A presente ação prioritária diz respeito à requalificação do núcleo dos Palheiros da Praia da Tocha, com incidência em dois edifícios tradicionais e um de apoio, onde funcionam os fornos comunitários, e na zona envolvente. Deste modo, a ação promove melhorias no conforto térmico (substituição da cobertura, aplicação de subtelha e isolamento térmico e acústico, substituição de portas e janelas por outras com as mesmas características estéticas, mas com melhores características térmicas e acústicas), bem como rede elétrica e telecomunicações. |      |      |      |      |                                                                                                                                                                                            |      |      |      |      |
| Entidade responsável / promotores                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |      |      |      |      | Outras entidades envolvidas                                                                                                                                                                |      |      |      |      |
| Município de Cantanhede                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |      |      |      |      | Junta de Freguesia da Tocha                                                                                                                                                                |      |      |      |      |
| Estimativa de custo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |      |      |      |      | Fonte(s) de financiamento                                                                                                                                                                  |      |      |      |      |
| 333.000 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |      |      |      |      | Orçamento Municipal<br>Mar 2030 – Objetivo específico “Desenvolvimento sustentável das comunidades piscatórias” (Execução de Projetos Âncora inscritos na EDL)                             |      |      |      |      |
| Cronograma de execução                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |      |      |      |      |                                                                                                                                                                                            |      |      |      |      |
| 2026                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031                                                                                                                                                                                       | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 |
| P2. Qualificação do espaço público e melhoria das condições de mobilidade                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |      |      |      |      |                                                                                                                                                                                            |      |      |      |      |
| O projeto diz respeito à qualificação dos espaços públicos da ARU da Praia da Tocha. Abrange a frente marginal, os percursos pedonais e cicláveis, bem como espaços de recreio e lazer, de forma a promover maior integração entre as diferentes áreas do aglomerado, bem como para reforçar a segurança e conforto dos utilizadores. Através destas ações pretende-se valorizar a imagem urbana da Praia da Tocha, reforçar a sua atratividade residencial e turística e promover modos de deslocação mais sustentáveis.                                          |      |      |      |      |                                                                                                                                                                                            |      |      |      |      |
| AP 2.1. Requalificação da Marginal da Praia da Tocha                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |      |      |      |      |                                                                                                                                                                                            |      |      |      |      |
| A presente ação prioritária corresponde a um projeto integrado de valorização da frente litoral, com foco na Marginal da Praia da Tocha (avenida Dr. Dias Pereira e arruamento adjacente), complementar à intervenção já realizada no Núcleo de Arte Xávega. Esta intervenção no espaço público propõe a redução do trânsito automóvel, através do redesenho de percurso pedonal e ciclável contínuo, e de aplicação de novo mobiliário urbano.                                                                                                                    |      |      |      |      |                                                                                                                                                                                            |      |      |      |      |
| Ou seja, pretende-se:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |      |      |      |      |                                                                                                                                                                                            |      |      |      |      |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Otimizar as condições de circulação e estadia dos peões, potenciando a aptidão lúdica e ambiental desta vasta área de contacto com o mar e criando também condições à circulação de bicicletas, skates, patins, etc., que assegure as necessárias condições de conforto e segurança</li><li>• Condicionar a circulação automóvel</li><li>• Criar uma identidade própria para as zonas de esplanada que se desenvolvem ao longo da marginal</li><li>• Reformular o mobiliário urbano e sinalética</li></ul>                 |      |      |      |      |                                                                                                        |      |      |      |      |
| Entidade responsável / promotores                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |      |      |      |      | Outras entidades envolvidas                                                                                                                                                                |      |      |      |      |
| Município de Cantanhede                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |      |      |      |      | Junta de Freguesia da Tocha                                                                                                                                                                |      |      |      |      |
| Estimativa de custo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |      |      |      |      | Fonte(s) de financiamento                                                                                                                                                                  |      |      |      |      |
| 1.950.000 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |      |      |      |      | Orçamento Municipal<br>Programa Operacional Centro 2030 – Prioridade 5A. Centro + próximo / Objetivo específico 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |      |      |      |      |                                                                                                                                                          |      |      |      |      |
| 2026                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031                                                                                                                                                     | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 |
| AP 2.2. Qualificação dos percursos pedonais e cicláveis                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |      |      |      |      |                                                                                                                                                          |      |      |      |      |
| <p>A presente ação prioritária articula-se com as restantes ações de qualificação do espaço público (AP 2.1) e visa reforçar a rede de mobilidade ativa e melhorar as condições de acessibilidade, promovendo uma utilização mais segura, confortável e inclusiva do espaço público. Atendendo à reduzida dimensão e à morfologia plana do aglomerado, pretende-se potenciar as deslocações pedonais e cicláveis em detrimento do transporte individual motorizado. Para promover essa articulação entre as diversas áreas funcionais do aglomerado, a AP contempla a:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• intervenção em passeios, passadeiras e respetivos acessos, assegurando a eliminação de barreiras arquitetónicas e a criação de condições adequadas para pessoas com mobilidade condicionada</li><li>• criação e qualificação de corredores cicláveis que assegurem a ligação entre a frente marítima, as áreas habitacionais, os equipamentos coletivos, os espaços de recreio e lazer e as zonas de atividade turística. Inclui igualmente a eletrificação da ciclovia das Berlengas até à Praia da Tocha, reforçando as condições de utilização deste corredor e a sua integração na rede de percursos cicláveis da Praia da Tocha.</li></ul> |      |      |      |      |                                                                                                                                                          |      |      |      |      |
| Entidade responsável / promotores                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |      |      |      |      | Outras entidades envolvidas                                                                                                                              |      |      |      |      |
| Município de Cantanhede                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |      |      |      |      | Junta de Freguesia da Tocha                                                                                                                              |      |      |      |      |
| Estimativa de custo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |      |      |      |      | Fonte(s) de financiamento                                                                                                                                |      |      |      |      |
| 500.000 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |      |      |      |      | Orçamento Municipal<br>Fundo para a Mobilidade e Transportes<br>Fundo Ambiental<br>PO Centro 2030: Prioridade 2B; RSO2.8 - Mobilidade urbana sustentável |      |      |      |      |
| Cronograma de execução                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |      |      |      |      |                                                                                                                                                          |      |      |      |      |
| 2026                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031                                                                                                                                                     | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 |
| AP 2.4. Qualificação dos espaços de recreio e lazer                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |      |      |      |      |                                                                                                                                                          |      |      |      |      |
| <p>A presente ação prioritária visa a qualificação integrada dos espaços de recreio, lazer e estadia da ARU da Praia da Tocha, promovendo a melhoria das condições de utilização, conforto e atratividade destes espaços públicos, nomeadamente:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• melhorias nos parques infantis existentes, incluindo a execução de arranjos paisagísticos para reforço da arborização, de modo a criar zonas de sombra e abrigo, para uma utilização mais confortável ao longo do ano</li><li>• qualificação do Parque Desportivo da Praia da Tocha, através da criação de novas valências destinadas à prática desportiva e recreativa, nomeadamente um skate parque e um campo de basquetebol</li><li>• arranjos paisagísticos da entrada da Praia da Tocha, junto ao depósito de água, através do reforço de arborização.</li></ul> <p>Pretende-se, deste modo, criar uma rede de espaços públicos que contribuem para a melhoria da qualidade de vida da população e para a valorização da Praia da Tocha enquanto destino turístico.</p>                                                                                                                                                                                         |      |      |      |      |                                                                                                                                                          |      |      |      |      |
| Entidade responsável / promotores                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |      |      |      |      | Outras entidades envolvidas                                                                                                                              |      |      |      |      |
| Município de Cantanhede / Junta de Freguesia da Tocha                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |      |      |      |      | -                                                                                                                                                        |      |      |      |      |
| Estimativa de custo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |      |      |      |      | Fonte(s) de financiamento                                                                                                                                |      |      |      |      |
| 300.000 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |      |      |      |      | Orçamento municipal                                                                                                                                      |      |      |      |      |
| Cronograma de execução                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |      |      |      |      |                                                                                                                                                          |      |      |      |      |
| 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

| Eixo estratégico                    | Projetos estruturantes                                                    | Ações prioritárias                                               | Estimativa  | Possíveis fontes de financiamento                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Qualificação e revitalização urbana | P1. Qualificação do parque edificado e património                         | AP 1.1. Reabilitação do parque edificado (privado)               | -           | Capitais próprios<br>Fundo Ambiental: Eficiência energética<br>Instrumento Financeiro de Reabilitação e Revitalização Urbana                                                                                                                                                                   |
|                                     |                                                                           | AP 1.2. Reforço e qualificação das infraestruturas urbanas       | 252.000 €   | Orçamento Municipal                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                     |                                                                           | AP 1.3. Requalificação do núcleo dos palheiros da Praia da Tocha | 333.000 €   | Orçamento Municipal<br>Mar 2030 – Objetivo específico “Desenvolvimento sustentável das comunidades piscatórias”                                                                                                                                                                                |
|                                     | Subtotal P1 (sem AP 1.1)                                                  |                                                                  | 585.000 €   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                                     | P2. Qualificação do espaço público e melhoria das condições de mobilidade | AP 2.1. Reabilitação da Marginal da Praia da Tocha               | 1.950.000 € | Orçamento Municipal<br>Programa Operacional Centro 2030 – Prioridade 5A. Centro + próximo / Objetivo específico 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. Qualificação dos percursos pedonais e cicláveis          | 500.000 €   | Orçamento Municipal<br>Fundo para a Mobilidade e Transportes<br>Fundo Ambiental<br>PO Centro 2030: Prioridade 2B; RSO2.8 - Mobilidade urbana sustentável                                                                                                                                       |
|                                     |                                                                           | AP 2.3. Qualificação dos espaços de recreio e lazer              | 300.000 €   | Orçamento Municipal                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                     | Subtotal P2                                                               |                                                                  | 2.750.000 € |                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Total                               |                                                                           |                                                                  | 3.335.000 € |                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

A estimativa de investimento apresentada na Tabela 7 resulta da aplicação de valores de referência de obras públicas, utilizados em estudos de programação e planeamento de operações de reabilitação urbana, alinhados com valores observados em intervenções recentes e procedimentos de contratação pública comparáveis. Estes valores têm por base:

- Referenciais de custo por tipologia de obra, nomeadamente arruamentos, passeios e 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.

Sempre que aplicável, foram igualmente considerados valores constantes de candidaturas aprovadas ou submetidas a programas de financiamento, bem como investimentos inscritos nos instrumentos de programação municipal. Nos projetos com maior grau de maturidade, nomeadamente ações já contratadas, adjudicadas ou em execução, foram adotados os valores dos respetivos projetos de execução ou contratos.

As estimativas foram ajustadas à natureza, dimensão e escala física das ações prioritárias, refletindo o tipo de intervenção previsto e os valores de referência observados em operações comparáveis. As intervenções de mobilidade e qualificação do espaço público refletem a extensão territorial da ARU e a necessidade de requalificação de arruamentos, infraestruturas e percursos pedonais e cicláveis.

O investimento global estimado para a execução da ORU da Praia da Tocha é de cerca de 3,3 M €, 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

| Projetos estruturantes                                                    | Ações prioritárias                                               | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 |
|---------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|
| P1. Qualificação do parque edificado privado e público                    | AP 1.1. Reabilitação do parque edificado (privado)               |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
|                                                                           | AP 1.2. Reforço e qualificação das infraestruturas urbanas       |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
|                                                                           | AP 1.3. Requalificação do núcleo dos palheiros da Praia da Tocha |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| P2. Qualificação do espaço público e melhoria das condições de mobilidade | AP 2.1. Reabilitação da Marginal da Praia da Tocha               |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
|                                                                           | AP 2.2. Qualificação dos percursos pedonais e cicláveis          |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
|                                                                           | AP 2.3. Qualificação dos espaços de recreio e lazer              |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |

## 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)<sup>2</sup> e no Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado (CIVA)<sup>3</sup>.

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 abril<sup>4</sup>; (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)
- b. Em consequência da intervenção prevista na alínea anterior, **o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído** e tenha, no mínimo, um nível **bom** nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012<sup>5</sup>, de 31 de dezembro, e sejam cumpridos os **requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica** aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto<sup>6</sup>, alterado pelo

<sup>2</sup> Disponível no Portal das Finanças, através do link em:

[info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao\\_fiscal/codigos\\_tributarios/bf\\_rep/Pages/estatuto-dos-beneficios-fiscais-indice.aspx](http://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/bf_rep/Pages/estatuto-dos-beneficios-fiscais-indice.aspx)

<sup>3</sup> Disponível no Portal das Finanças, através do link:

[info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao\\_fiscal/codigos\\_tributarios/civa\\_rep/Pages/codigo-do-iva-indice.aspx](http://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/civa_rep/Pages/codigo-do-iva-indice.aspx)

<sup>4</sup> Estabelece um regime excecional e temporário a aplicar à reabilitação de edifícios ou de frações, cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana, sempre que estejam afetos ou se destinem a ser afetos total ou predominantemente ao uso habitacional (Nota: **diploma revogado** pelo Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho, que estabelece o regime aplicável à reabilitação de edifícios ou frações autónomas; artigo 18º - norma revogatória)

<sup>5</sup> Estabelece o regime de determinação do nível de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas, arrendados ou não, para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado, e que revoga os Decretos-Leis n.ºs 156/2006, de 8 de agosto, e 161/2006, de 8 de agosto

<sup>6</sup> Aprova o Sistema de Certificação Energética dos Edifícios, o Regulamento de Desempenho Energético dos Edifícios de Habitação e o Regulamento de Desempenho Energético dos Edifícios de Comércio e Serviços, e transpõe a Diretiva n.º 2010/31/UE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 19 de maio de 2010, relativa ao desempenho energético dos edifícios (Nota: **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 setembro<sup>7</sup>, sem prejuízo do disposto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

2 - Aos imóveis que preencham os requisitos a que se refere o número anterior são aplicáveis os seguintes benefícios fiscais: (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

- a. Isenção do imposto municipal sobre imóveis por um período de três anos a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, podendo ser renovado, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)
- b. Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)
- c. Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em área de reabilitação urbana, também a habitação própria e permanente (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)
- d. Redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação a que se refere a alínea b) do n.º 1 (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

3 - Os benefícios referidos nas alíneas a), b) e c) do número anterior não prejudicam a liquidação e cobrança dos respetivos impostos, nos termos gerais. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 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

---

<sup>7</sup> Procede à segunda alteração ao Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, relativo ao desempenho energético dos edifícios, e à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril, que estabelece um regime excecional e temporário aplicável à reabilitação de edifícios ou de frações, cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana, sempre que se destinem a ser afetos total ou predominantemente ao uso habitacional

- 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 (NRAU<sup>8</sup>), 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)

---

<sup>8</sup> Lei n.º 6/2006, que aprova o NRAU

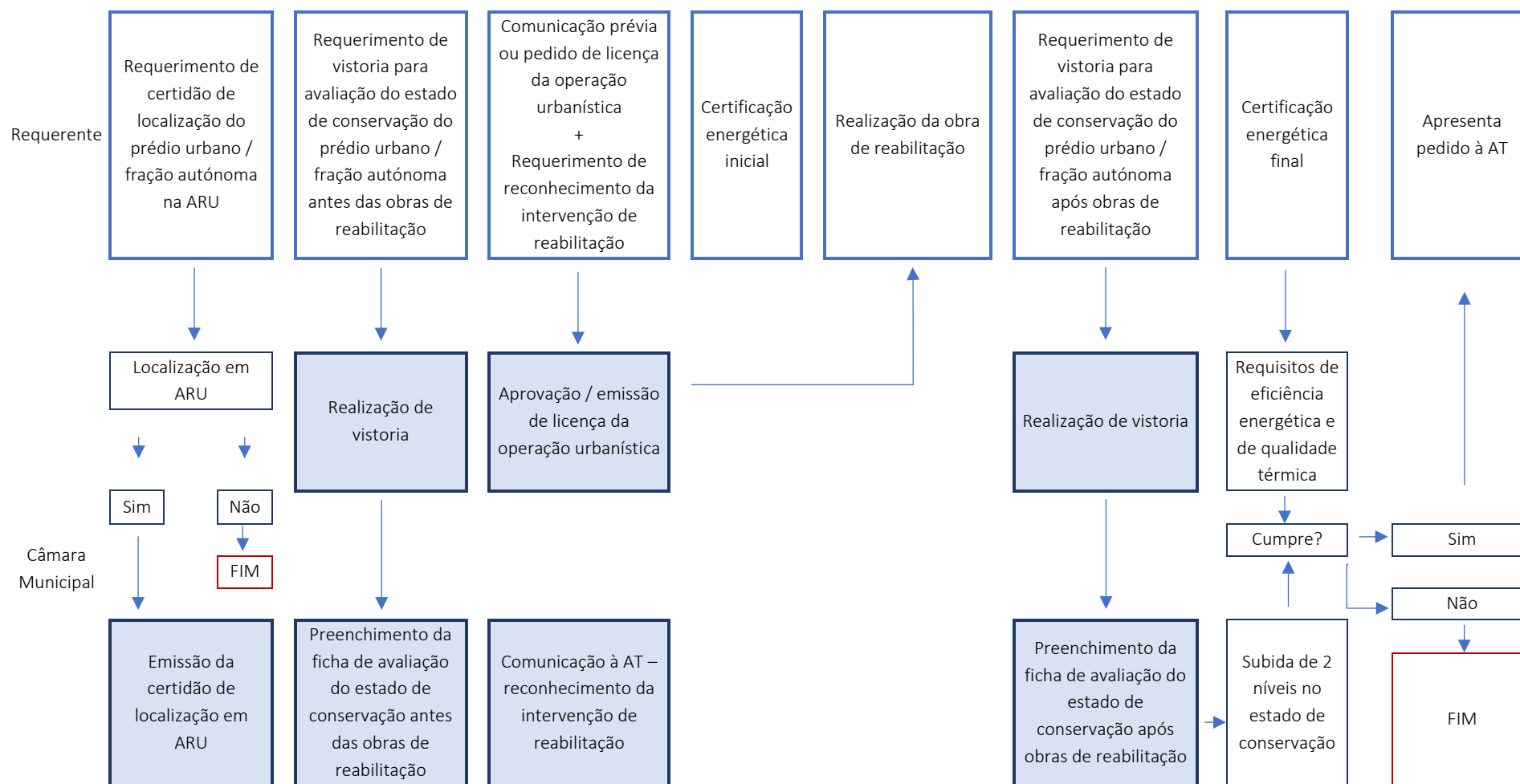


Figura 14. Resumo das etapas do procedimento / requisitos para solicitar os benefícios previstos nos artigos 45.º e 71.º do EBF

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 avaliação<sup>9</sup>, 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 atual<sup>10</sup>):

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)

<sup>9</sup> [www.portaldahabitacao.pt/opencms/export/sites/nrau/pt/nrau/docs/FichaAvaliacao.pdf](http://www.portaldahabitacao.pt/opencms/export/sites/nrau/pt/nrau/docs/FichaAvaliacao.pdf)

<sup>10</sup> Disponível no Portal das Finanças em: [https://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao\\_fiscal/codigos\\_tributarios/cimi/Pages/codigo-do-imi-indice.aspx](https://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/cimi/Pages/codigo-do-imi-indice.aspx)