



CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE CANTANHEDE

Abril de 2026

Ficha técnica:

Data: Abril 2026

Equipa do Projeto:

Victor Cardial – Coordenador

João Filipe Jesus

Isabel Beja

Francisco Duarte Ferreira

Margarida Cruz

1 Índice

1 Índice.....	3
1 Introdução.....	11
1.1 Enquadramento geral	11
1.2 Abordagem metodológica	12
2 Enquadramento estratégico	14
2.1 Políticas de habitação nacionais	14
2.1.1 Nova geração de políticas de habitação	14
1.1.1 Lei de Bases de Habitação e Programa Nacional de Habitação	16
2.2 Instrumentos de Política de Habitação Mobilizáveis	17
2.2.1 Instrumentos de financiamento e de apoio	18
2.2.2 Instrumentos de carácter regulatório e legal	19
2.3 Instrumentos de gestão do território e de planeamento estratégico municipal	19
2.3.1 Plano Diretor Municipal de Cantanhede	20
2.3.2 Plano de Urbanização da Cidade de Cantanhede.....	20
2.3.3 Áreas de Reabilitação Urbana	21
2.3.4 Estratégia Local de Habitação de Cantanhede.....	29
3 Caracterização do Concelho de Cantanhede	33
3.1 Enquadramento geográfico	33
3.2 Caracterização Demográfica.....	36
3.3 Caracterização socioeconómica	43
3.3.1 Estrutura Económica e tecido empresarial	43
3.3.2 Distribuição Territorial: empresas e emprego por freguesia	48
3.3.3 Mercado de Trabalho.....	49
3.3.4 Rendimento e capacidade de acesso à habitação.....	50
3.3.5 Turismo	51
3.3.6 Síntese: implicações para a política de habitação.....	52
4 Diagnóstico habitacional	53
4.1 Parque edificado	53
4.2 Dinâmica urbanística	56
4.3 Mercado imobiliário	58
4.4 Carências habitacionais	63
4.5 Síntese do Diagnóstico Habitacional	65

5	Síntese de diagnóstico / Análise SWOT	66
6	Recursos Habitacionais	71
6.1	Alojamentos Vagos	71
6.2	Promoção de Habitação Acessível	72
7	Potencialidades Locais	74
7.1	Solo com Compromissos Urbanísticos	74
7.1.1	Metodologia e Âmbito Temporal	74
7.1.2	Tipologias e Distribuição Territorial	74
7.2	Lotes em Loteamentos Aprovados: Reserva Urbanística Organizada	76
7.2.1	Panorama Concelhio	76
7.2.2	Dimensão Física da Reserva	78
7.2.3	Análise dos Principais Núcleos de Concentração	78
7.3	Solo Livre para Uso Habitacional, sem Compromissos Urbanísticos	83
7.3.1	Enquadramento Estratégico	83
7.3.2	Metodologia de Identificação	85
7.4	Análise por freguesia	86
7.4.1	Ançã	86
7.4.2	Febres	87
7.4.3	Cadima	88
7.4.4	Cordinhã	89
7.4.5	Murtede	90
7.4.6	Ourentã	91
7.4.7	Sanguinheira	92
7.4.8	São Caetano	93
7.4.9	Tocha	94
7.4.10	UF de Cantanhede e Pocariça	95
7.4.11	UF de Covões e Camarneira	97
7.4.12	UF de Portunhos e Outil	98
7.4.13	UF de Sepins e Bolho	99
7.4.14	UF de Vilamar e Corticeiro de Cima	100
7.5	Síntese da Disponibilidade	101
7.5.1	Condições de Mobilização e Priorização do Potencial Habitacional	103
8	Capacidade habitacional: síntese quantitativa e análise crítica	106
8.1	Tipologia de Recursos Habitacionais	106
8.2	Síntese quantitativa da capacidade habitacional	109
9	Avaliação prospetiva das necessidades de habitação	111
9.1	Famílias em carência habitacional	111
9.2	Necessidades de habitação para novas famílias	112

9.2.1	Necessidades líquidas de habitação das famílias	112
9.2.2	Estrutura etária e autonomização de jovens	113
9.2.3	Síntese anual estimada	114
9.3	Evolução do Emprego e Impacto na Procura Habitacional.....	114
9.4	Relocalização de residência.....	116
9.5	Dinâmicas de Entrada de Novos Residentes.....	116
9.5.1	Fluxos não diretamente associados à procura de trabalho	117
9.5.2	Fluxos associados às necessidades de mão de obra	118
10	Síntese prospetiva das necessidades de habitação (2026-2035).....	119
	Contributo do parque habitacional existente	120
	Necessidade de nova oferta habitacional	120
11	Estratégia de Intervenção.....	123
11.1	Objetivos estratégicos	123
11.2	Eixos Estratégicos	123
11.3	Articulação territorial e enquadramento nos Instrumentos de Gestão Territorial.....	125
11.4	Atores e articulação institucional.....	129
12	Programa de Ação para a Política de Habitação Municipal.....	130
12.1	Enquadramento	130
12.2	Medidas operacionais por eixo estratégico	130
12.3	Programação das Soluções Habitacionais	132
12.4	Metas de referência (2026–2035).....	135
13	Governança, acompanhamento e avaliação.....	136
13.1	Indicadores de monitorização	136
13.2	Acompanhamento institucional	137
13.3	Avaliação e revisão.....	137
13.3.1	Ançã	143
13.3.2	Cadima	144
13.3.3	Cordinhã	145
13.3.4	Febres.....	146
13.3.5	Murtede.....	147
13.3.6	Ourentã.....	148
13.3.7	Sanguinheira.....	149
13.3.8	São Caetano	150
13.3.9	Tocha	151

13.3.10	UF de Cantanhede e Pocariça	152
13.3.11	UF de Covões e Camarneira	154
13.3.12	UF de Portunhos e Outil	155
13.3.13	UF de Sepins e Bolho	156
13.3.14	UF de Vilamar e Corticeiro de Cima	157

Índice de Gráficos

Gráfico 1-	População residente, por grupos etários, em Cantanhede (2011 e 2021).....	37
Gráfico 2-	Dimensão média das famílias	39
Gráfico 3-	Saldo migratório (N.º) no Concelho de Cantanhede e na Região de Coimbra	41
Gráfico 4 -	População estrangeira (N.º) com estatuto legal de residente por nacionalidade (2023)	42
Gráfico 5 -	Variação VN(K€), VAB(K€) e Emprego (*1000)	48
Gráfico 6 -	Edifícios concluídos e tipo de obra em Cantanhede (2017-2024).....	57
Gráfico 7 -	Fogos licenciados em construções novas para habitação familiar	57
Gráfico 8-	Contratos de compra e venda (M€) de prédios em Cantanhede	60
Gráfico 9 -	Contratos de compra e venda (N.º) e tipo de prédio urbano em Cantanhede.....	60
Gráfico 10 -	Valor mediano das vendas por m2 de alojamentos familiares (€).....	61
Gráfico 11 -	Valor mediano de avaliação bancária por m2 de alojamentos familiares (€) – Região de Coimbra e Cantanhede.....	63
Gráfico 12 -	População estrangeira com estatuto legal de residente.....	117

Índice de Tabelas

Tabela 1 -	Instrumentos da NGPH.....	15
Tabela 2 –	Eixos e medidas do PNH	16
Tabela 3 -	Situações de carência habitacional por condição indigna predominante.....	30
Tabela 4 -	Famílias identificadas em situações de carência habitacional	31
Tabela 5 -	Evolução da população por período censitário.....	36
Tabela 6 -	Índice de envelhecimento – Concelho de Cantanhede.....	36
Tabela 7 -	Índice de dependência de idosos – Concelho de Cantanhede	38
Tabela 8 -	População residente por freguesia (N.º)	38
Tabela 9 -	Agregados domésticos privados (N.º).....	39
Tabela 10 -	Agregados domésticos privados por número de indivíduos em Cantanhede (2011- 2021).....	39
Tabela 11 -	Proporção de agregados domésticos unipessoais com mais de 65 anos por freguesia em Cantanhede.....	40
Tabela 12 -	Saldos populacionais anuais: natural, migratório e variação populacional	41

Tabela 13 - Fluxos migratórios relativizados.....	42
Tabela 14 - Movimentos pendulares (Região de Coimbra)	43
Tabela 15 - Estabelecimentos (N.º) por atividade económica	44
Tabela 16 - Volume de negócios (€) das empresas.....	45
Tabela 17 - Valor acrescentado bruto (€) das empresas.....	46
Tabela 18 - Pessoal ao serviço (N.º) das empresas.....	47
Tabela 19 - Indicadores económicos de Cantanhede (freguesias).....	48
Tabela 20 - População empregada por setor de atividade.....	49
Tabela 21 - Local de trabalho da população empregada residente em Cantanhede (2021)	50
Tabela 22 - Ganho médio mensal (€) por localização geográfica	50
Tabela 23 - Evolução do poder de compra per capita em Cantanhede no contexto regional e nacional nas últimas décadas.....	51
Tabela 24 - Alojamentos por localização geográfica em Cantanhede.....	53
Tabela 25 - Alojamentos (N.º) por tipo	54
Tabela 26 - Alojamentos familiares clássicos por forma de ocupação em Cantanhede	54
Tabela 27 - Edifícios por época de construção em Cantanhede (2011-2021).....	55
Tabela 28 - Estado de conservação dos edifícios em Cantanhede (2011-2021)	55
Tabela 29 - Estado de conservação dos edifícios em Cantanhede por freguesia (2021)	56
Tabela 30 - Fogos concluídos (N.º) em construções novas para habitação familiar.....	58
Tabela 31 - Contratos de compra e venda de prédios (M€) na Região de Coimbra (2018-2020)	59
Tabela 32 - Valor mediano das rendas por m2 de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares (€).....	61
Tabela 33 - Novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares (N.º).....	62
Tabela 34 - Encargos médios mensais com aquisição própria por freguesia (€) - 2021.....	62
Tabela 35- Novos contratos de arrendamento de alojamento familiar (N.º)	71
Tabela 36 - Fogos concluídos (N.º) em construções novas para habitação familiar.....	71
Tabela 37 - Estimativa de reutilização e reabilitação de fogos vagos no Concelho de Cantanhede no período 2026-2035	72
Tabela 38 - Compromissos urbanísticos em vigor (5 de agosto de 2025).....	74
Tabela 39 - Lotes em loteamentos: edificados e não edificados	77
Tabela 40 - Lotes não edificados em loteamentos com alvará (excluindo as zonas industriais): número, área e distribuição	78
Tabela 41 - Quantificação exemplificativa de bolsas de solo urbano livre em Ançã.....	87
Tabela 42 - Quantificação exemplificativa de bolsas de solo urbano livre em Febres	88
Tabela 43 - Quantificação exemplificativa de bolsas de solo urbano livre em Cadima	89
Tabela 44 - Quantificação exemplificativa de bolsas de solo urbano livre em Cordinhã	90
Tabela 45 - Quantificação exemplificativa de bolsas de solo urbano livre em Murtede	91
Tabela 46 - Quantificação exemplificativa de bolsas de solo urbano livre em Ourentã	92
Tabela 47 - Quantificação exemplificativa de bolsas de solo urbano livre em Sanguinheira	93
Tabela 48 - Quantificação exemplificativa de bolsas de solo urbano livre em São Caetano	94
Tabela 49 - Quantificação exemplificativa de bolsas de solo urbano livre na Tocha.....	95
Tabela 50 - Quantificação exemplificativa de bolsas de solo urbano livre em Cantanhede	96
Tabela 51 - Quantificação exemplificativa de bolsas de solo urbano livre em Pocariça.....	97

Tabela 52 – Quantificação exemplificativa de bolsas de solo urbano livre na UF Covões e Camareira	97
Tabela 53 – Quantificação exemplificativa de bolsas de solo urbano livre na UF Portunhos e Outil	99
Tabela 54 – Quantificação exemplificativa de bolsas de solo urbano livre na UF Sepins e Bolho	100
Tabela 55 – Quantificação exemplificativa de bolsas de solo urbano livre na UF Vilamar e Corticeira de Cima	101
Tabela 56 – Capacidade habitacional estimada	109
Tabela 57- Necessidades brutas de habitação por casamentos e divórcios (2019-2024)	112
Tabela 58 – Habitações disponíveis por óbito (2021-2024).....	113
Tabela 59- Cálculo das necessidades de habitação para novos agregados.....	114
Tabela 60- Balanço estimado da população ativa residente em Cantanhede (horizonte de dez anos).....	115
Tabela 61– Redução estimada do emprego residente em Cantanhede (horizonte de 10 anos)	115
Tabela 62 - População residente que entrou em Portugal após 2010 (N.º) por Local de residência à data dos Censos [2021] (NUTS - 2013), Motivo de entrada em Portugal.....	116
Tabela 63 - Avaliação prospetiva das necessidades de habitação por tipologia de solução por perfil de agregados (2026-2035).....	119
Tabela 65 - Programação das ações no âmbito da promoção das soluções habitacionais.....	134
Tabela 65 - Indicadores de implementação das soluções habitacionais.....	136

Índice de Figuras

Figura 1 – Articulação entre missão, princípios e objetivos da NGPH	14
Figura 2 - Instrumentos de âmbito nacional.....	17
Figura 3 - Área de intervenção do Plano de Urbanização da Cidade de Cantanhede	21
Figura 4 - Delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) da Cidade de Cantanhede	23
Figura 5 - Delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Ançã.....	24
Figura 6 - Delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Febres	25
Figura 7 - Delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) da Tocha.....	27
Figura 8 - Delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) da Praia da Tocha	28
Figura 9 - Enquadramento geográfico de Cantanhede	33
Figura 10 - Sistema Urbano do Modelo Territorial do PNPOT	34
Figura 11 - Sistema Económico do Modelo Territorial do PNPOT.....	35
Figura 12 - Estrutura etária de Cantanhede (2021).....	37
Figura 13 - Informações sobre oferta turística	51
Figura 14 - Análise SWOT (análise interna).....	66
Figura 15 - Análise SWOT (análise externa).....	68
Figura 16 - Compromissos urbanísticos em vigor no âmbito do PDM de Cantanhede.....	75
Figura 17 – Loteamentos aprovados em Cantanhede.....	76

Figura 18 – Lotes disponíveis e edificados, em loteamentos aprovados em Cantanhede e Pocariça	79
Figura 19 – Lotes disponíveis e edificados, em loteamentos aprovados na freguesia de Ançã.....	80
Figura 20 - Lotes disponíveis e edificados, em loteamentos aprovados na freguesia de Febres..	81
Figura 21 -Polígonos destinados à edificação proposta	83
Figura 22 -Exemplos de áreas de vazios urbanos disponíveis	84
Figura 23 – Espaços Habitacionais Livres em Ançã: exemplos de bolsas disponíveis	86
Figura 24 – Espaços Habitacionais Livres em Febres: exemplos de bolsas disponíveis	87
Figura 25 – Espaços Habitacionais Livres em Cadima: exemplos de bolsas disponíveis.....	88
Figura 26 – Espaços Habitacionais Livres em Cordinhã: exemplos de bolsas disponíveis.....	89
Figura 27 – Espaços Habitacionais Livres em Murtede: exemplos de bolsas disponíveis.....	90
Figura 28 – Espaços Habitacionais Livres em Ourentã: exemplos de bolsas disponíveis.....	91
Figura 29 – Espaços Habitacionais Livres em Sanguinheira: exemplos de bolsas disponíveis.....	92
Figura 30 – Espaços Habitacionais Livres em São Caetano: exemplos de bolsas disponíveis.....	93
Figura 31– Espaços Habitacionais Livres na Tocha: exemplos de bolsas disponíveis.....	94
Figura 32 – Espaços Habitacionais Livres em Cantanhede: exemplos de bolsas disponíveis.....	95
Figura 33 – Espaços Habitacionais Livres em Pocariça: exemplos de bolsas disponíveis	96
Figura 34 – Espaços Habitacionais Livres na UF de Covões e Camareira: exemplos de bolsas disponíveis	97
Figura 35 – Espaços Habitacionais Livres na UF Portunhos e Outil: exemplos de bolsas disponíveis	98
Figura 36 – Espaços Habitacionais Livres na UF de Sepins e Bolho: exemplos de bolsas disponíveis	99
Figura 37 – Espaços Habitacionais Livres na UF de Vilamar e Corticeiro de Cima: exemplos de bolsas disponíveis	100

CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE CANTANHEDE

PARTE I

DIAGNÓSTICO DAS CARÊNCIAS DE HABITAÇÃO NO CONCELHO DE CANTANHEDE

1 Introdução

1.1 Enquadramento geral

O direito à habitação está consagrado na Constituição da República Portuguesa desde 1976, enquanto direito fundamental de todos os cidadãos. Em 2019, este direito foi objeto de desenvolvimento legislativo específico com a aprovação da Lei de Bases da Habitação — Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro —, que estabelece as bases do direito à habitação e as responsabilidades do Estado na garantia desse direito, em articulação com os princípios constitucionais vigentes.

A Lei de Bases da Habitação determina que os municípios devem elaborar uma Carta Municipal de Habitação (CMH), instrumento municipal de planeamento e ordenamento territorial no domínio da habitação, a articular com o Plano Diretor Municipal e com os restantes instrumentos de gestão territorial. A CMH constitui, assim, o instrumento central através do qual os municípios concretizam, ao nível local, as orientações e obrigações decorrentes da Lei de Bases da Habitação.

Nos termos da Lei de Bases da Habitação, a Carta Municipal de Habitação deve contemplar:

- O diagnóstico das carências habitacionais no território municipal;
- A identificação dos recursos habitacionais e das potencialidades locais;
- O planeamento e ordenamento prospetivo;
- A definição estratégica dos objetivos, prioridades e metas a alcançar.

A CMH habilita ainda a Assembleia Municipal a aprovar, sob proposta da Câmara Municipal, uma declaração fundamentada de carência habitacional, que confere ao município acesso a instrumentos adicionais de intervenção, designadamente:

1. O reforço de áreas destinadas a uso habitacional nos instrumentos de gestão territorial;
2. O condicionamento de operações urbanísticas privadas ao cumprimento das metas habitacionais definidas na CMH, para habitação permanente e a custos controlados;
3. O exercício do direito de preferência, com vista ao reforço da resposta habitacional local.

O presente relatório corresponde ao processo de elaboração da Carta Municipal de Habitação de Cantanhede, desenvolvido em cumprimento do disposto na Lei de Bases da Habitação, estruturando-se em torno das quatro componentes obrigatórias previstas na lei - diagnóstico, recursos, prospetiva e estratégia -, constituindo o instrumento de referência para a política municipal de habitação do Município de Cantanhede.

1.2 Abordagem metodológica

A elaboração da Carta Municipal de Habitação de Cantanhede organizou-se em seis fases sequenciais, descritas de seguida.

Fase 1 – Diagnóstico das carências de habitação no concelho de Cantanhede

Esta fase incluiu uma reunião de início de projeto com o Município de Cantanhede, de forma a estabelecer o planeamento e calendarização das tarefas e a definição do modelo participativo. O diagnóstico das carências habitacionais assentou na recolha e análise de indicadores estatísticos do INE e de outras fontes oficiais, complementada por visitas ao território e por reuniões com cada junta de freguesia, de modo a estabelecer uma visão mais apurada do território. As reuniões com os presidentes das juntas de freguesia constituíram uma fonte de conhecimento local complementar à informação estatística, cujos contributos são desenvolvidos no Capítulo 3.

Fase 2 – Identificação dos recursos habitacionais e das potencialidades locais

Nesta fase procedeu-se à caracterização dos recursos habitacionais existentes e à identificação das potencialidades do território para resposta às necessidades habitacionais, compreendendo:

- **Recursos habitacionais:** caracterização dos alojamentos familiares vagos com base nos dados censitários, estimativa do potencial de reutilização no horizonte 2026–2035 e identificação dos projetos de promoção de habitação acessível em curso no município, no âmbito do protocolo CIM-RC/IHRU (Cap. 6);
- **Potencialidades locais:** análise do solo com compromissos urbanísticos, dos lotes em loteamentos aprovados, do solo livre para uso habitacional sem compromissos urbanísticos, com análise por freguesia e síntese das condições de mobilização do potencial habitacional (Cap. 7);
- **Capacidade habitacional:** síntese quantitativa e análise crítica da capacidade de resposta do território face às necessidades identificadas (Cap. 8).

Com base nos elementos fornecidos foi elaborado o respetivo relatório, revisto e validado pelo Município.

Fase 3 – Planeamento e ordenamento prospetivo

A metodologia assentou na definição das necessidades prospetivas e na avaliação das soluções disponíveis e da sua adequação à procura prospetivada, assim como ao modelo de desenvolvimento a implementar pelo Município. Esta fase compreende a avaliação prospetiva das necessidades de habitação e a síntese prospetiva para o horizonte 2026–2035 (Caps. 9 e 10), tendo os resultados sido apresentados e discutidos com o Município.

Fase 4 – Definição estratégica dos objetivos, prioridades e metas

Com base nos elementos recolhidos nas fases anteriores, foi elaborada a definição estratégica dos objetivos, prioridades e metas, compreendendo as estratégias de intervenção, o programa

de ação para a política de habitação municipal, o modelo de governança e os mecanismos de acompanhamento e avaliação (Caps. 11 a 14).

Fase 5 – Apresentação da versão da Carta Municipal de Habitação para consulta pública

Apresentação da versão da CMH para consulta pública, compilando todas as peças escritas e desenhadas produzidas e integrando os contributos do Município ao longo, para auscultação dos órgãos das Freguesias, nos termos do Código do Procedimento Administrativo e do disposto no n.º 2, do artigo 22.º da Lei de Bases da Habitação.

Fase 6 – Apresentação da versão final da Carta Municipal de Habitação e da Declaração fundamentada de carência habitacional

Elaboração da versão final da CMH, incorporando os contributos resultantes da auscultação, dos órgãos, das freguesias e da consulta pública, acompanhada da Declaração fundamentada de carência habitacional.

A recolha de informação assentou nas seguintes fontes e momentos participativos:

1. Indicadores estatísticos da base de dados do INE;
2. Visitas ao território em estudo;
3. Entrevistas com os presidentes das Juntas de Freguesia do Município;
4. Reunião final com a equipa de acompanhamento e executivo municipal.

2 Enquadramento estratégico

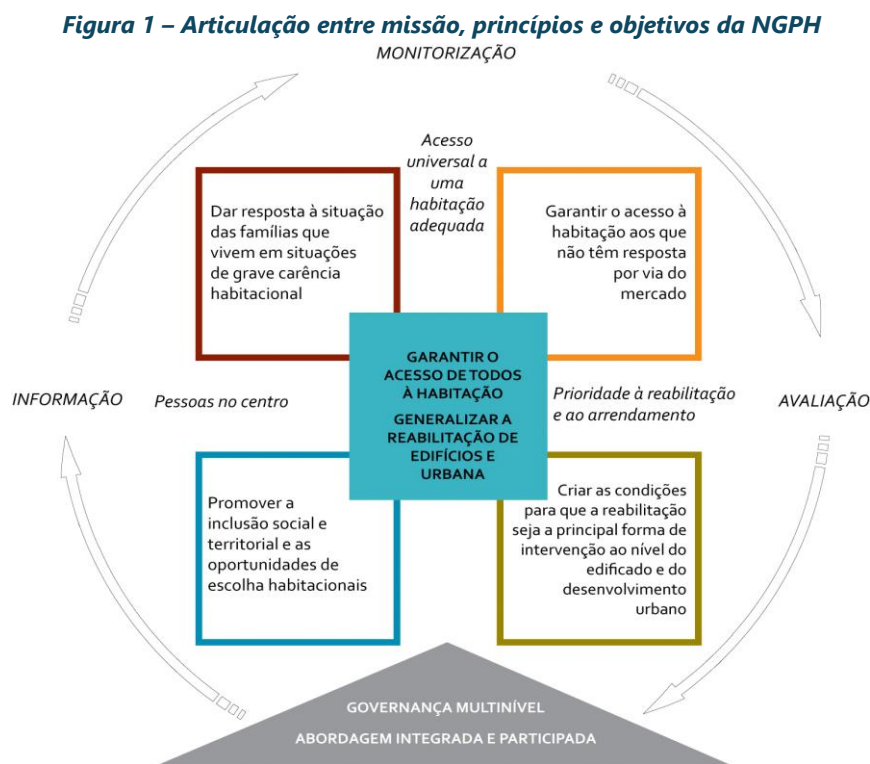
2.1 Políticas de habitação nacionais

O Estado Português dispõe de um conjunto de políticas nacionais de habitação orientadas para garantir o acesso de todos os cidadãos a uma habitação condigna e adequada, em cumprimento dos princípios constitucionais e do quadro estabelecido pela Lei de Bases da Habitação.

2.1.1 Nova geração de políticas de habitação

A Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH), aprovada pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio, constituiu um momento de reorientação estratégica da política habitacional portuguesa, tendo como missão garantir do acesso de todos a uma habitação adequada, entendida no sentido amplo de habitat e orientada para as pessoas-

A NGPH assentou numa mudança de enfoque: do objeto - a "casa" - para o objetivo - o "acesso à habitação" -, promovendo instrumentos mais flexíveis e adaptáveis a novos contextos e reforçando a cooperação entre os setores público e privado. Um dos seus efeitos estruturantes foi o alargamento significativo do universo de beneficiários e da dimensão do parque habitacional com apoio público, bem como a afirmação da reabilitação urbana e do edificado como forma predominante de intervenção.



Fonte: Para uma nova geração de políticas de habitação - Sentido estratégico, objetivos e instrumentos de atuação, outubro | 2017

Esta política organizou-se em torno de 4 objetivos estratégicos, que se concretizam através de diversos instrumentos de apoio específicos e de um quadro legal e regulamentar adequado, conforme se sintetiza na **Erro! A origem da referência não foi encontrada..**

Os instrumentos mobilizados no âmbito da NGPH distribuem-se pelos quatro objetivos estratégicos, conforme a Tabela 1.

Tabela 1 - Instrumentos da NGPH

Objetivos	Instrumentos de política
Dar resposta às famílias que vivem em situação de grave carência habitacional	1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação
	Programa Porta de Entrada - Programa de Apoio ao Alojamento Urgente
Garantir o acesso à habitação a todos os que não têm resposta por via do mercado	Programa de Arrendamento Acessível (PAA)
	Instrumentos de promoção da segurança no arrendamento
	Instrumentos de captação de oferta
	Indicadores de preços e acessibilidade habitacional
	Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado
	Programa Porta 65 Jovem
Tornar a reabilitação na principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano	Projeto Reabilitar como Regra
	Medidas de promoção da manutenção regular e da plena utilização do edificado,
	Reabilitar para Arrendar
	Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU 2020)
	Casa Eficiente 2020
	Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano / Planos de Ação de Reabilitação Urbana
	Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano / Planos de Ação Integrados para as Comunidades Desfavorecidas
	Programa de Reabilitação Urbana de Bairros Sociais na Vertente da Eficiência Energética
Promover a inclusão social e territorial e as oportunidades de escolha habitacionais	Da habitação ao habitat
	Programa Porta ao Lado
	Programas de mobilidade habitacional
	IFRRU 2030 – Investimento Financeira para a Reabilitação e Revitalização Urbanas
	Chave na Mão - Programa de mobilidade habitacional para a coesão territorial

Fonte: Resolução de Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio, NGPH

1.1.1 Lei de Bases de Habitação e Programa Nacional de Habitação

A Lei de Bases da Habitação - Lei nº 83/2019, de 3 de setembro – estabelece o enquadramento geral da política nacional de habitação e as tarefas fundamentais do Estado na efetiva garantia desse direito a todos os cidadãos, nos termos da Constituição. Define os princípios, objetivos e responsabilidades das diferentes entidades públicas na promoção do direito à habitação.

No Plano municipal a Lei de Bases da Habitação Neste atribuí aos municípios um papel central na programação e execução da política habitacional à escala local, designadamente na previsão de áreas adequadas e suficientes para uso habitacional, na gestão e manutenção do parque habitacional municipal e na elaboração da Carta Municipal de Habitação em articulação com o Plano Diretor Municipal e demais instrumentos estratégicos de gestão territorial.

O **Programa Nacional de Habitação (PNH) 2024-2026**, aprovado pela Lei n.º 2/2024, de 5 de janeiro, constitui o principal instrumento de concretização da política nacional de habitação, estabelecendo objetivos, prioridades, programas e medidas de intervenção com horizonte temporal plurianual. O PNH orienta a atuação das entidades públicas e enquadra o acesso a mecanismos de financiamento e apoio à promoção de soluções habitacionais, nomeadamente no domínio do reforço e qualificação do parque habitacional público, da promoção do arrendamento acessível e da resposta a situações de maior vulnerabilidade habitacional.

Os eixos de intervenção do PNH e respetivas medidas encontram-se sintetizados na Tabela 2.

Tabela 2 – Eixos e medidas do PNH

Eixos de intervenção	Medidas
Reforçar e qualificar o parque habitacional público, enquanto resposta permanente	1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação
	Bolsa de imóveis do Estado para habitação
	Execução do plano de reabilitação do parque habitacional público
	Processo aquisitivo de imóveis
Garantir respostas de emergência para situações de risco e emergência social	Bolsa Temporária de Alojamento Urgente e Temporário - BNAUT
	Programa Porta de Entrada
Incentivar a oferta privada de arrendamento a custos acessíveis	Programa de Apoio ao Arrendamento (PAA)
	Programa Porta 65 - Jovem
	Programa Porta 65 +
	Programa Arrendar para Subarrendar (PAS)
	Reabilitar para arrendar – Habitação acessível
	Habitação a custos controlados
Reforçar a estabilidade e confiança no mercado habitacional	Promoção de contratos de longa duração
	Direito real de habitação duradoura
	Proteção dos arrendatários e dos mutuários
	Combate à especulação
	Segurança e fiscalização no arrendamento

	Estudo dos modelos internacionais de regulação do mercado de habitação
Qualificar os espaços residenciais e promover uma maior coesão territorial	Da habitação ao habitat
	Programas de mobilidade habitacional
	IFRRU 2030 – Investimento Financeira para a Reabilitação e Revitalização Urbanas
	Acompanhamento do regular funcionamento dos instrumentos de política habitacional junto do município
Promover a sustentabilidade e inovação das soluções habitacionais	Promoção de novos modelos de habitação cooperativa e colaborativa
	Inovação e sustentabilidade – Projeto-piloto de habitação pública
	Codificação das normas técnicas de construção
	Simplex do Licenciamento Urbanístico

2.2 Instrumentos de Política de Habitação Mobilizáveis

Os instrumentos de política de habitação com relevância para o Município de Cantanhede organizam-se em dois grandes grupos: instrumentos de financiamento e apoio - destinados a promotores públicos, privados ou do setor cooperativo - e instrumentos de carácter regulatório e legal, que estabelecem o quadro normativo em que operam os agentes do mercado habitacional. A Figura 2, apresenta, de forma esquemática, a relação entre o tipo de promotor, o regime de renda a implementar e os instrumentos mobilizáveis.

Figura 2 - Instrumentos de âmbito nacional



Fonte: Elaboração própria

2.2.1 Instrumentos de financiamento e de apoio

Programa 1º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação

O Programa 1.º Direito destina-se a dar resposta a agregados familiares em situação de habitação indigna (incluindo situações de degradação grave, sobrelotação, ocupação ilegal ou falta de condições de habitabilidade), bem como a pessoas em situação de sem-abrigo. O programa contempla diversas soluções, designadamente a construção de nova habitação, a aquisição e reabilitação de imóveis para habitação própria permanente, o apoio ao arrendamento e o arrendamento para subarrendamento, adaptando a resposta às necessidades e características de cada agregado. É gerido pelo IHRU, mediante candidatura dos municípios, que assumem um papel de promotores ou copromotores das soluções habitacionais. Atualmente, parte do financiamento do programa é assegurada pelo Plano de Recuperação e Resiliência (PRR), instrumento de carácter transitório com vigência prevista até junho de 2026.

Programa de Apoio ao Arrendamento (PAA)

O PAA tem como objetivo alargar a oferta de habitação para arrendamento a valores compatíveis com os rendimentos das famílias. Para aceder ao programa, os senhorios aderem voluntariamente, comprometendo-se a praticar rendas dentro dos limites máximos definidos pelo programa para cada tipologia e localização. Os arrendatários devem cumprir critérios de elegibilidade, nomeadamente em termos de taxa de esforço, que não pode ser inferior a 15% nem superior a 35% do rendimento médio mensal bruto do agregado familiar. O programa define igualmente valores máximos de renda por tipologia e localização, constituindo um mecanismo de interação entre oferta privada e procura com dificuldades de acesso ao mercado, com enquadramento institucional do IHRU.

Porta de Entrada

Destina-se a situações de necessidade urgente de alojamento, dirigido a pessoas ou agregados que percam o acesso à habitação ou ao local de residência permanente, ou que se encontrem em risco iminente de o perder. Constitui uma resposta de carácter temporário e de emergência, articulada com as respostas sociais locais.

Programa Porta 65 - Jovem

Apoio jovens entre os 18 e os 35 anos no acesso ao arrendamento habitacional de residência permanente, mediante a atribuição de uma subvenção mensal correspondente a uma percentagem do valor da renda. É gerido pelo IHRU, com candidatura individual dos arrendatários.

Programa Porta 65 +

Apoia agregados familiares sem limite etário que registem uma quebra de rendimento superior a 20% face aos três meses anteriores ou ao período homólogo, bem como agregados

monoparentais, através da concessão de uma subvenção mensal para apoio ao pagamento de renda.

Fundo Nacional para a Reabilitação do Edificado (FNRE)

O FNRE é um instrumento de investimento público destinado a mobilizar imóveis pertencentes ao património do Estado para promoção de arrendamento acessível. Ópera através da reabilitação de edifícios públicos devolutos ou subutilizados, convertendo-os em habitação para arrendamento a rendas condicionadas, numa lógica de rendibilização do investimento público a médio e longo prazo e de reforço da oferta habitacional de acesso condicionado.

2.2.2 Instrumentos de carácter regulatório e legal

Para além dos instrumentos de financiamento, a política de habitação assenta num conjunto de instrumentos de natureza legal e regulatória que estruturam o funcionamento do mercado de arrendamento e as condições de acesso à habitação de apoio público.

Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU)

Estabelece o regime jurídico aplicável aos contratos de arrendamento urbano em Portugal, regulando os direitos e obrigações de senhorios e arrendatários, os procedimentos de atualização e cessação dos contratos e os mecanismos de proteção dos arrendatários em situação de vulnerabilidade.

Regime de Arrendamento Apoiado

Define as condições de acesso e as regras de atribuição de habitação pública em regime de arrendamento apoiado, nomeadamente os critérios de elegibilidade dos agregados, a metodologia de cálculo das rendas em função do rendimento e a gestão dos contratos pelos municípios e outras entidades públicas proprietárias. Este regime é particularmente relevante para a gestão do parque habitacional municipal de Cantanhede.

2.3 Instrumentos de gestão do território e de planeamento estratégico municipal

Os instrumentos de gestão territorial em vigor no Município de Cantanhede estabelecem o regime de uso, ocupação e transformação do solo, constituindo o quadro normativo e territorial para a concretização da política de municipal de habitação. Neste contexto, o Plano Diretor Municipal e o Plano de Urbanização da Cidade de Cantanhede assumem um papel central na definição da capacidade do território para acolher novas soluções habitacionais, quer por via da construção nova, quer através da reabilitação do edificado existente.

Neste capítulo apresenta-se o enquadramento geral destes instrumentos. A análise mais detalhada do zonamento, das regras urbanísticas aplicáveis e da capacidade habitacional potencial é desenvolvida na Parte II deste relatório.

2.3.1 Plano Diretor Municipal de Cantanhede

O Plano Diretor Municipal de Cantanhede (3ª alteração à primeira revisão, aprovada pelo Aviso n.º 3764/2025/2, de 2 de fevereiro), estabelece o modelo de ordenamento do território municipal, definindo a classificação e qualificação do solo, bem como os regimes de uso, ocupação e edificabilidade.

Entre os aspetos com relevância para a política municipal de habitação, destacam-se:

- a atualização dos parâmetros urbanísticos aplicáveis ao solo urbano, com impacto na capacidade edificatória;
- a revisão e ajustamento dos perímetros urbanos, de forma a assegurar a sua adequação ao quadro legal em vigor;
- a orientação para a consolidação do solo urbano, valorizando a reabilitação e a ocupação de áreas infraestruturadas ou já comprometidas;
- a programação de áreas de expansão urbana de forma controlada.

Estas opções materializam-se no regulamento e nas plantas de ordenamento e de condicionantes, que estabelecem os usos do solo admissíveis, os parâmetros urbanísticos e as restrições legais e administrativas com incidência na função habitacional.

2.3.2 Plano de Urbanização da Cidade de Cantanhede

O Plano de Urbanização da Cidade de Cantanhede é um instrumento de planeamento territorial de âmbito urbano que concretiza o modelo definido no PDM, estabelecendo a estrutura urbana, o zonamento e as regras de uso, ocupação e edificabilidade aplicáveis à área da cidade.

A Revisão do Plano de Urbanização da Cidade de Cantanhede (aprovada pelo Aviso n.º 2806/2024) resulta da necessidade de conformação com enquadramento legal em vigor, sendo igualmente orientada para a qualificação da estrutura urbana, a valorização do edificado existente e a reorganização do tecido urbano da cidade. A revisão traduziu-se num aumento de cerca de 23% da área abrangida pelo plano, correspondente a um acréscimo de aproximadamente 161 ha face aos 702,8 ha anteriormente em vigor. A

Figura 3 identifica a área de intervenção do Plano de Urbanização da Cidade de Cantanhede.

Figura 3 - Área de intervenção do Plano de Urbanização da Cidade de Cantanhede



Fonte: Revisão do Plano de Urbanização da Cidade de Cantanhede – Volume 4: Estudos de caracterização e diagnóstico – Relatório

No âmbito desta revisão, e com relevância para a função habitacional, destacam-se:

- a atualização do quadro regulamentar aplicável à ocupação e edificabilidade na área urbana da cidade;
- o reequacionamento de equipamentos programados não edificados;
- a hierarquização da rede viária;
- a previsão de áreas de expansão urbana, nos termos definidos no próprio plano.

Estas opções constam do regulamento, da planta de ordenamento e da planta de condicionantes do PDM, que definem os usos do solo admissíveis, os parâmetros urbanísticos aplicáveis e as restrições legais e administrativas com incidência na função habitacional.

2.3.3 Áreas de Reabilitação Urbana

O Município de Cantanhede reconhece a reabilitação urbana como uma estratégia fundamental para a requalificação do tecido urbano, a recuperação e valorização do património, a promoção da reabilitação de edifícios degradados e a promoção da qualidade de vida da população. Nos

últimos anos, ao abrigo do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, foram delimitadas Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) em vários aglomerados de diferentes freguesias, designadamente: Cantanhede, Ançã, Febres, Tocha e Praia da Tocha.

ARU da Cidade de Cantanhede

A ARU da Cidade de Cantanhede foi inicialmente delimitada em 2016 (Aviso n.º 4641/2016, de 6 de abril), abrangendo uma área de 65,5 hectares centrada no núcleo histórico da cidade, com o objetivo promover a reabilitação do edificado existente, a requalificação do espaço público e a revitalização urbana do centro histórico e das áreas envolventes.

Em 2024, foi aprovado o alargamento da ARU, que passa a abranger cerca de 181 hectares e incide em zonas de serviços e equipamentos, como estabelecimentos de ensino, unidades de saúde, instalações desportivas, espaços públicos e áreas residenciais envelhecidas ou em estado de degradação, incluindo também edifícios de reconhecido valor patrimonial e/ou arquitetónico.

Em articulação com esta expansão, foi atualizado o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU), que orienta a operação de reabilitação urbana (ORU) sistemática e define as intervenções prioritárias para a transformação do território. Este programa contempla ações em infraestruturas, equipamentos, edifícios e espaço público, com um investimento global estimado em cerca de 37 milhões de euros.

A aprovação da alteração da delimitação da ARU e da respetiva operação de reabilitação urbana (ORU) foram formalizadas pelo Aviso n.º 1723/2025/2, publicado em Diário da República a 20 de janeiro de 2025. A operação de reabilitação urbana assenta nos seguintes objetivos estratégicos:

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

- **Promover a melhoria das acessibilidades** para os cidadãos de mobilidade condicionada.

Figura 4 - Delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) da Cidade de Cantanhede



Fonte: Portal da Habitação- <https://www.portaldahabitacao.pt/consulte-as-arur/#/arusInfo>

ARU de Ançã

A Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Ançã foi formalmente aprovada através do Aviso n.º 24297/2023, publicado no Diário da República em 14 de dezembro de 2023.

A ARU da Ançã conta com 81 ha (71 ha no aglomerado de Ançã e 10 ha no aglomerado da Granja de Ançã) inclui o núcleo urbano consolidado da Vila (centro histórico e áreas adjacentes) e o aglomerado da Granja de Ançã, que apresenta um núcleo primitivo de ruas apertadas e construções em banda com necessidade de melhoria da imagem urbana.

Figura 5 - Delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Ançã



Fonte: Portal da Habitação- <https://www.portaldahabitacao.pt/consulte-as-arur/#/arusInfo>

A delimitação da ARU de Ançã tem como objetivos estratégicos:

- Reforçar a política de reabilitação e requalificação do edificado, fomentando a adoção de critérios de eficiência energética;
- **Melhorar a qualidade do ambiente urbano** através da promoção da reabilitação e conservação do edificado e através da requalificação dos espaços públicos exteriores, potenciando, assim, a sua atratividade;
- **Melhorar as acessibilidades**, promovendo ligações que permitam rematar a malha urbana existente;
- **Integrar todas as situações em que se justifique intervenções de requalificação do espaço público** (arruamentos viários, áreas e percursos pedonais, áreas de coexistência peão/automóvel) e respetiva melhoria das infraestruturas associadas;

- Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;
- Assegurar a manutenção da identidade do aglomerado;
- Incentivar e facilitar a reabilitação do edificado com valor patrimonial e histórico;
- **Qualificar o espaço público** e reforçar a unidade, a identidade e a imagem urbana;
- **Reforçar a centralidade urbana de Ançã** e aumentar a sua atratividade regional, quer em termos turísticos, quer de oferta de qualidade de vida às populações;
- Maximizar as oportunidades de financiamento dos projetos públicos.

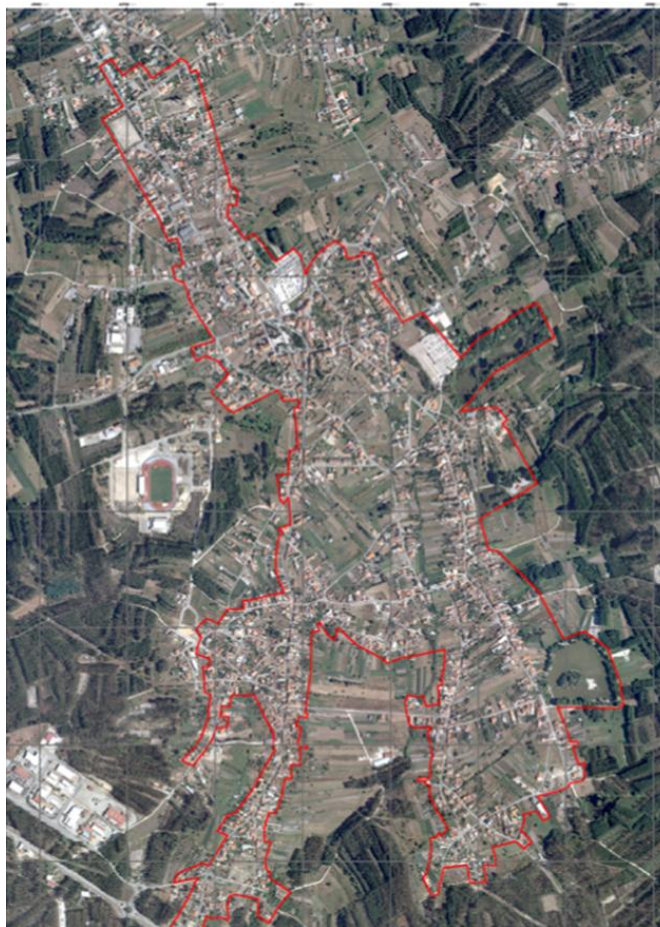
ARU de Febres

A Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Febres foi formalmente aprovada através do Aviso n.º 24297/2023, publicado no *Diário da República* em 14 de dezembro de 2023.

A ARU de Febres conta com 190 ha inclui o núcleo central do aglomerado, bem como os arruamentos que confluem com o mesmo. No entanto, e tratando-se de um continuum edificado, a delimitação da ARU engloba toda essa característica comum, optando-se, ainda, por incluir as lagoas a nascente deste aglomerado.

A ARU abrange os lugares de Febres, Fontinha, Cabeço, Sobreirinho, Lagoas e Pedreira. Localiza-se na zona da Gândara, verificando-se nesta área de reabilitação urbana alguns exemplares da Casa Gandaresa.

Figura 6 - Delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Febres



Fonte: Portal da Habitação- <https://www.portaldahabitacao.pt/consulte-as-ar/#/arusInfo>

Os objetivos estratégicos definidos para a ARU de Febres são os seguintes:

- Reforçar a política de reabilitação e requalificação, especialmente do património edificado;
- **Melhor a qualidade do ambiente urbano** através da promoção da reabilitação e conservação do edificado e através da requalificação dos espaços públicos exteriores, potenciando, assim, a sua atratividade;
- **Melhorar as acessibilidades**, promovendo ligações que permitam rematar a malha urbana existente;
- Assegurar a manutenção da identidade do aglomerado;
- Incentivar e facilitar a reabilitação do edificado com valor patrimonial e histórico;
- **Qualificar o espaço público** e reforçar a unidade, a identidade e a imagem urbana;
- **Reforçar a centralidade urbana de Febres** e aumentar a sua atratividade regional, quer em termos turísticos, quer de oferta de qualidade de vida às populações;
- Maximizar as oportunidades de financiamento de projetos públicos.

ARU da Tocha

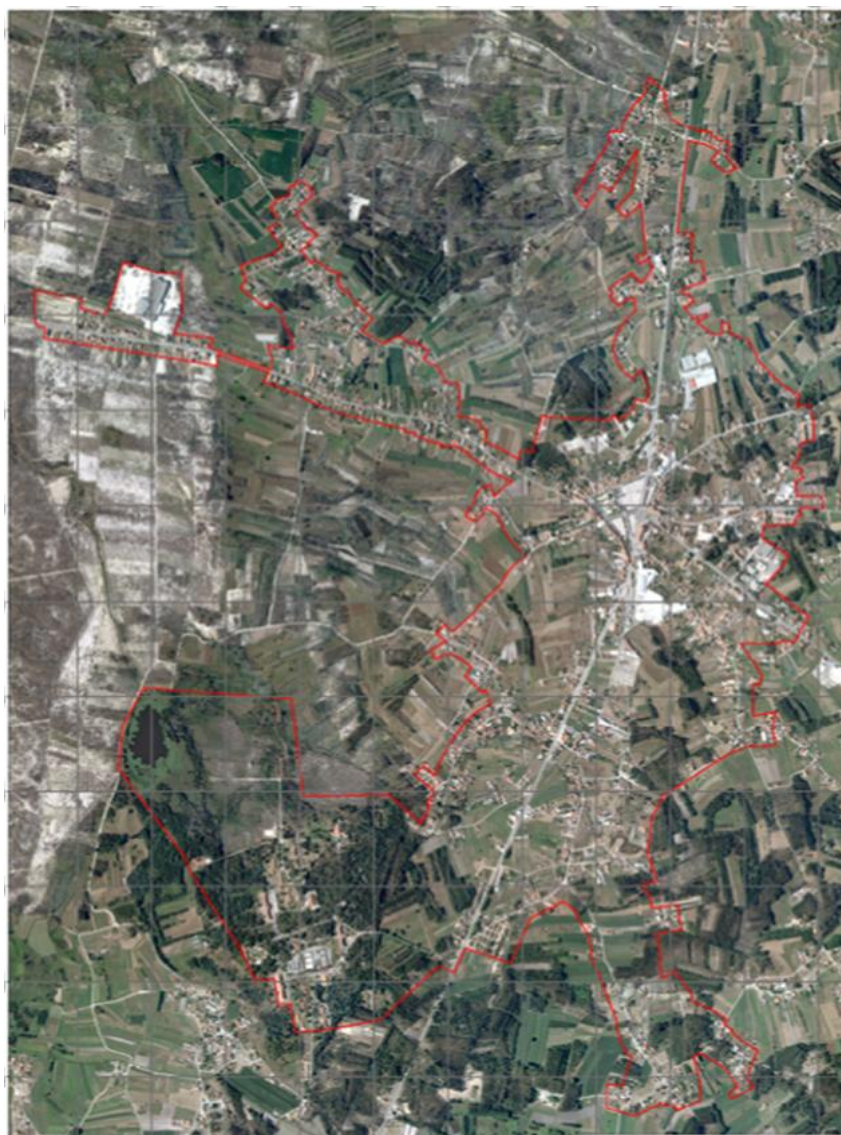
A Área de Reabilitação Urbana (ARU) da Tocha foi aprovada através do Aviso n.º 24297/2023, publicado no Diário da República em 14 de dezembro de 2023.

A ARU da Tocha conta com 481 ha e inclui o núcleo urbano consolidado do aglomerado, e, sendo um povoamento linear, engloba o continuum edificado que ramifica este núcleo. Nesta ARU estão localizados os lugares da Tocha, Berlengas, Fonte de Martel, Casal do João, Povoeiras, Bracial, Inácios, Caetanos, Lagoa dos Bois e Pereirões.

A delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Tocha tem como objetivos estratégicos:

- Reforço da política de reabilitação e requalificação;
- **Melhoria da qualidade do ambiente urbano** através da promoção da reabilitação e conservação do edificado e através da requalificação dos espaços públicos exteriores, potenciando, assim, a sua atratividade;
- **Melhorar as acessibilidades**, promovendo ligações que permitam rematar a malha urbana existente;
- **Integrar todas as situações em que se justifique intervenções de requalificação do espaço público** (arruamentos viários, áreas e percursos pedonais, áreas de coexistência peão/automóvel) e respetiva melhoria das infraestruturas associadas;
- Assegurar a manutenção da identidade do aglomerado;
- **Incentivar e facilitar a reabilitação do edificado** com valor patrimonial e histórico, nomeadamente a Casa Gandaresa;
- **Qualificar o espaço público** e reforçar a unidade, a identidade e a imagem urbana;
- **Reforçar a centralidade urbana da Tocha** e aumentar a sua atratividade regional, quer em termos turísticos, quer de oferta de qualidade de vida às populações;
- Maximizar as oportunidades de financiamento dos projetos públicos.

Figura 7 - Delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) da Tocha



Fonte: Portal da Habitação- <https://www.portaldahabitacao.pt/consulte-as-ar/#/arusInfo>

ARU da Praia da Tocha

A Área de Reabilitação Urbana (ARU) da Praia da Tocha foi aprovada através do Aviso n.º 24297/2023, publicado no *Diário da República* em 14 de dezembro de 2023. A ARU da Praia da Tocha conta com 39 ha e inclui o espaço construído do 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.

Figura 8 - Delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) da Praia da Tocha



Fonte: Portal da Habitação- <https://www.portaldahabitacao.pt/consulte-as-ar/#/arusInfo>

A delimitação da ARU da Praia da Tocha pretende atingir os seguintes objetivos estratégicos:

- **Reforçar a centralidade urbana da Praia da Tocha** e aumentar a sua atratividade regional, quer em termos turísticos, quer de oferta de qualidade de vida às populações;
- **Incrementar a atividade turística**, através do reforço dos equipamentos e serviços de apoio ao setor turístico e atividades de recreio e cultura, preservação do património arquitetónico e natural, proteção do enquadramento, escala e imagem urbana;
- **Fomentar a criação de emprego**, apoiado no setor turístico e outros serviços a ele associados;
- **Reforço da política de reabilitação e requalificação do edificado**, com a eliminação progressiva de elementos dissonantes e apostando numa edificação de qualidade arquitetónica, com a madeira como elemento primordial na caracterização do edificado deste lugar;
- **Melhoria da qualidade do ambiente urbano** através da promoção da requalificação dos espaços públicos exteriores, reforçando a imagem urbana e potenciando a sua atratividade e melhoria da qualidade de vida dos seus habitantes e utilizadores;
- **Melhorar as acessibilidades**, promovendo ligações que permitam rematar a malha urbana existente, hierarquizando os circuitos, promovendo o pedonal;
- Assegurar a manutenção da identidade do aglomerado;
- Incentivar e facilitar a reabilitação do edificado com valor patrimonial e histórico;

- **Aumentar a população residente**, criando condições de atratividade;
- Desenvolver a componente hoteleira e de restauração;
- **Instalar equipamentos de recreio, cultura e desporto**, valorizando a imagem urbana através de um parque central estruturante;
- Salvaguardar e valorizar a praia e floresta;
- **Diversificação das atividades no meio urbano** desde que não entrem em conflito com a função dominante de estância turística;
- Maximizar as oportunidades de financiamento de projetos públicos

Incentivos Fiscais

Conforme estabelecido no RJRU, a delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana permite o acesso a um conjunto de benefícios fiscais (previstos no Estatuto dos Benefícios Fiscais e noutra legislação específica), constituindo um importante instrumento de incentivo à iniciativa privada na reabilitação do edificado. Mediante cumprimento dos critérios estabelecidos na legislação, os proprietários de imóveis localizados nas Áreas de Reabilitação Urbana podem beneficiar de incentivos fiscais, que incluem:

- Isenção de IMI por três anos para edifícios reabilitados, renovável por mais cinco anos.
- Isenção de IMT nas aquisições de prédios urbanos ou frações autónomas de prédios, para habitação própria e permanente na primeira transmissão onerosa após a reabilitação.
- Aplicação da taxa reduzida de IVA (6%) nas empreitadas de reabilitação de edifícios.
- Dedução à coleta de 30% dos encargos com reabilitação suportados pelo proprietário, até ao limite de 500 €.

2.3.4 Estratégia Local de Habitação de Cantanhede

A Estratégia Local de Habitação (ELH) de Cantanhede é um instrumento programático de política habitacional local, de longo prazo, que se enquadra no modelo de operacionalização do Programa 1.º Direito. De acordo com o programa, a Câmara Municipal identifica, gere e prioriza as situações habitacionais mais críticas e define soluções adequadas.

No âmbito da elaboração da ELH de Cantanhede foram identificadas 59 famílias em situação de carência habitacional (insalubridade e insegurança; precariedade; inadequação; sobrelotação) e definido o conjunto de intervenções a desenvolver pelos próprios (beneficiários diretos) e pelo Município. Até ao momento, foram submetidas 5 candidaturas no âmbito do Programa 1º Direito.

Além das insuficiências habitacionais ao nível estrutural, os agregados familiares que nelas habitam são grupos socialmente mais vulneráveis, especialmente idosos, crianças e jovens, dado que 19% das pessoas sinalizadas têm mais de 60 anos e 14% são menores de idade. A estes fatores, estão ainda associados baixos rendimentos, destacando-se uma grande percentagem de pessoas a viverem isoladas e famílias alargadas em habitações reduzidas.

Tabela 3 - Situações de carência habitacional por condição indigna predominante

Situação de carência habitacional	Regime de ocupação	Agregados habitacionais elegíveis ao 1º Direito	
		Nº de agregados	Nº de pessoas
Precaridade	Cedência por parte de família e amigos	18	42
Insalubridade e insegurança	Proprietário	26	72
Inadequação	Proprietário/ Arrendamento	14	34
Sobrelotação	Arrendamento	1	4
Total		59	152

Fonte: Relatório da ELH - Câmara Municipal de Cantanhede, 2023

De seguida, apresentam-se as principais conclusões referentes à situação habitacional sinalizada:

Composição dos agregados:

- No total, foram sinalizadas 79 famílias em carência habitacional, abrangendo 202 pessoas.
- Destas, a 20 agregados já foram resolvidas no âmbito do Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano da Cidade de Cantanhede.
- Assim, 59 famílias, totalizando 152 pessoas, necessitam de uma resposta habitacional digna através da Estratégia Local de Habitação.
- Entre as 79 famílias sinalizadas, as tipologias mais representadas são agregados nucleares com filhos (25%), agregados nucleares (20%) e isolados (20%). Os agregados alargados (18%) e monoparentais (16%) também são relevantes.

Dimensão dos agregados:

- Há uma representatividade significativa de pessoas a viver isoladas (20% das famílias).
- Existem também famílias alargadas, nas quais a sobrelotação tende a ocorrer, por vezes, cumulativamente com outras situações habitacionais indignas.
- Verifica-se um desencontro entre as tipologias de habitação disponíveis no mercado (sobretudo T3 e T4) e a composição média dos agregados familiares do concelho, que na sua maioria são casais sem filhos (40%) ou com um filho (35%), necessitando tendencialmente de tipologias T1 e T2.

Situações de vulnerabilidade acrescida:

- Idosos constituem um grupo vulnerável, especialmente quando vivem isolados, sendo que 19% das pessoas sinalizadas têm mais de 60 anos. As habitações onde residem muitas vezes apresentam problemas de inadequação, como barreiras de mobilidade e arquitetónicas.
- Crianças e jovens também são grupos vulneráveis identificados, dado que 14% das pessoas sinalizadas são menores de idade.
- Situações de desemprego afetam 22% das pessoas sinalizadas.
- Famílias monoparentais, constituem um grupo significativo entre as famílias sinalizadas em situação de carência habitacional.
- Destaca-se ainda a representatividade de agregados sinalizados que são proprietários (56%) o que revela a incapacidade financeira de promover a sua reabilitação.

Fontes de rendimento:

- As dificuldades financeiras são o principal entrave ao acesso à habitação digna.
- Reformas e pensões são as fontes de rendimento significativas, da população sinalizada.
- O rendimento mediano mensal no concelho (€738,92 em 2019) dificulta o acesso à habitação, especialmente para tipologias maiores como T2 e T3.
- A evolução do ganho médio mensal dos trabalhadores não acompanha o aumento dos preços da habitação, principalmente no arrendamento, criando um desencontro significativo.
- Agregados em situação de vulnerabilidade social ou transitória não conseguem aceder a empréstimos bancários.

Análise por freguesia

As famílias identificadas em situação de carência habitacional encontram-se distribuídas por várias freguesias do concelho, com maior incidência na União das Freguesias de Cantanhede e Pocariça (28% do total), em Febres (20%) e Ançã (14%). Estas freguesias destacam-se também por serem das mais populosas do concelho, o que pode justificar, em parte, a maior concentração de situações sinalizadas. Ainda assim, algumas freguesias de perfil mais rural, como a Sanguinheira e a União das Freguesias de Covões e Camarneira, também apresentam um número relevante de agregados em situação vulnerável, revelando que as carências habitacionais afetam de forma transversal o território concelhio. A Tabela 4 apresenta a distribuição das famílias sinalizadas por freguesia.

Tabela 4 - Famílias identificadas em situações de carência habitacional

Freguesias	Número de famílias sinalizadas
Ançã	11
Cadima	4
Cordinhã	0
Febres	16
Murtede	2
Ourentã	1
Sanguinheira	7
São Caetano	0
Tocha	5
UF Cantanhede e Pocariça	22
UF Corticeiro de Cima e Vilamar	3
UF Covões e Camarneira	8
UF de Portunhos e Outil	0
UF de Sepins e Bolho	0
Total	79

Fonte: Relatório da ELH - Câmara Municipal de Cantanhede, 2023

Em síntese, e de acordo com o diagnóstico da Estratégia Local de Habitação (ELH), as carências habitacionais no Concelho são diversas e resultam da conjugação de diferentes fatores: um parque habitacional envelhecido e degradado, uma oferta de mercado limitada e inadequada às

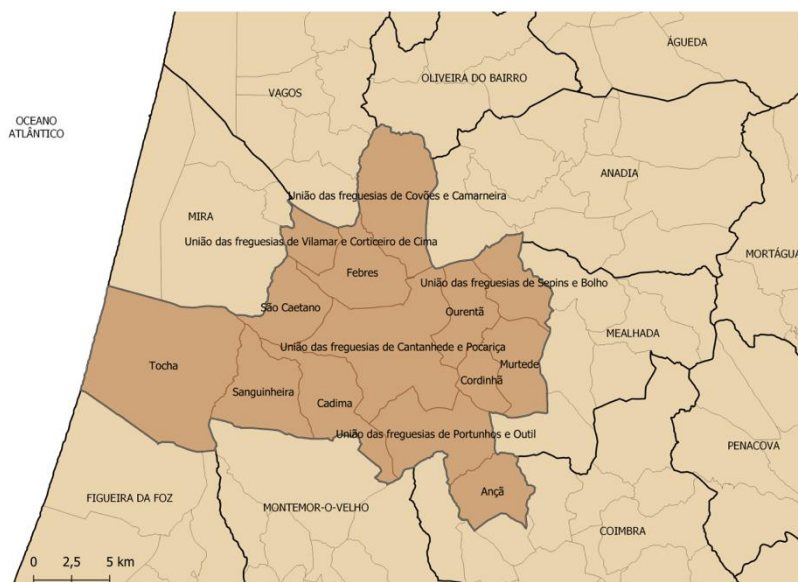
necessidades e capacidades financeiras da população, e a existência de grupos populacionais com vulnerabilidades socioeconómicas.

3 Caracterização do Concelho de Cantanhede

3.1 Enquadramento geográfico

Cantanhede, localizado no distrito de Coimbra, na Região Centro, desempenha um papel relevante no contexto regional, encontrando-se no centro do triângulo geográfico delimitado por Aveiro, Figueira da Foz e Coimbra. Com uma área de aproximadamente 400 km², o Município faz fronteira com a Figueira da Foz, Montemor-o-Velho e Coimbra a sul, Vagos e Oliveira do Bairro a norte, o oceano Atlântico a oeste e Anadia e Mealhada a leste. Esta localização confere-lhe uma posição estratégica no contexto regional, no eixo Aveiro–Coimbra, favorecendo a articulação com os principais centros urbanos e criando condições para a atração de investimento e o reforço das dinâmicas económicas e de emprego, com implicações diretas na procura de habitação e na estruturação do território.

Figura 9 - Enquadramento geográfico de Cantanhede



Fonte: Revisão do Plano de Urbanização da Cidade de Cantanhede – Volume 4: Estudos de caracterização e diagnóstico - Relatório

Para além da sua posição no contexto regional, o território municipal apresenta características diferenciadas, resultantes da sua integração nas sub-regiões da Bairrada e da Gândara, que conferem especificidades morfológicas, económicas e sociais distintas às diferentes freguesias.

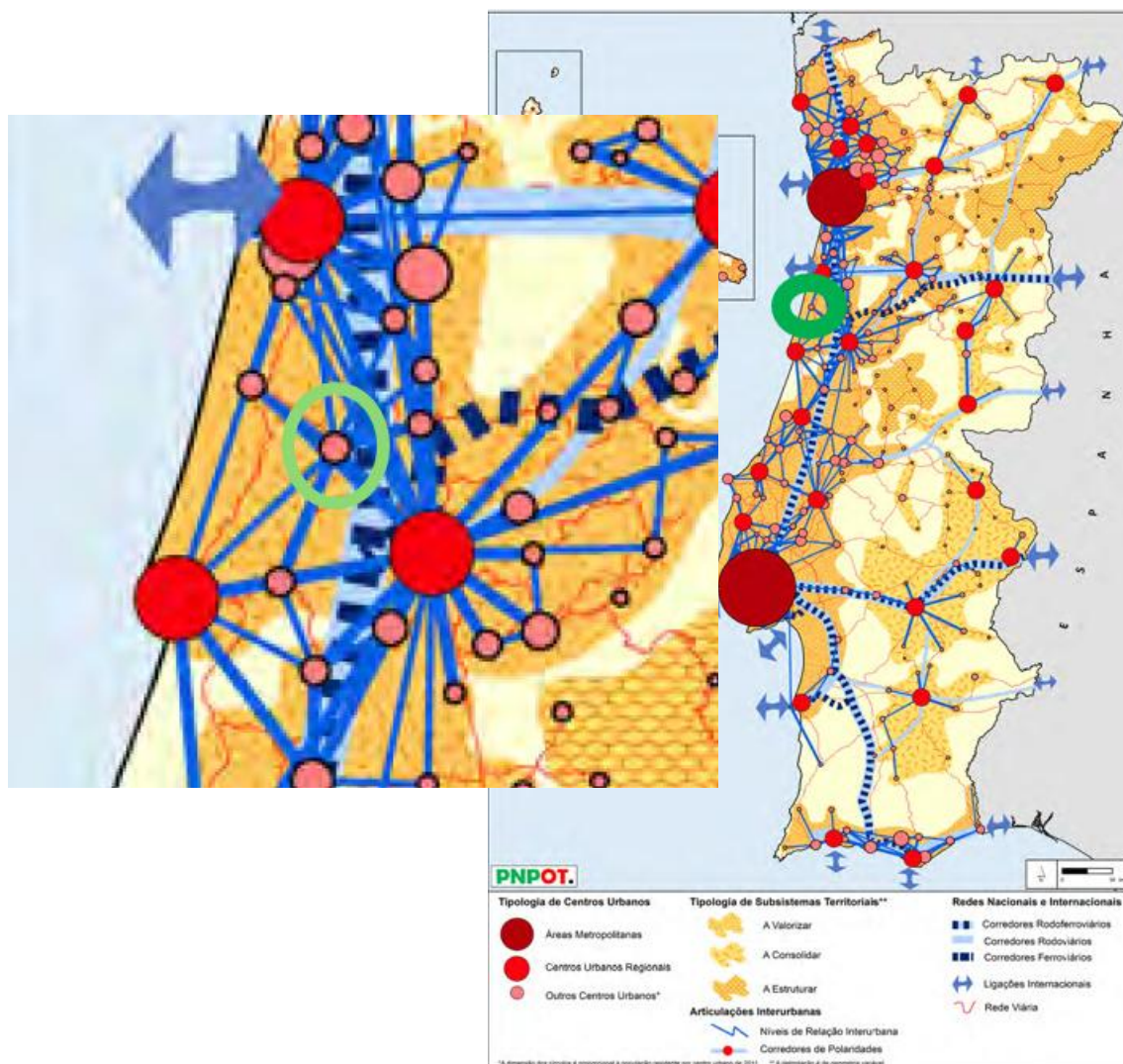
No que se refere a acessibilidades, Cantanhede dispõe de nós de acesso aos principais eixos nacionais, nomeadamente à A1 (Murte), à A14 (Ançã) e A17 (Sanguinheira), permitindo uma fácil interligação ao sistema urbano regional e nacional.

No Município de Cantanhede existem 26 linhas de transporte público que asseguram ligações intraconcelhias e conexões com os concelhos limítrofes, nomeadamente Figueira da Foz, Mira, Oliveira do Bairro, Mealhada, Coimbra e Montemor-o-Velho. Contudo, de acordo com as

entrevistas realizadas às Juntas de Freguesia, verifica-se uma perceção generalizada de insuficiência da oferta, sobretudo nas ligações entre os núcleos urbanos e a sede do Município, frequentemente condicionadas aos horários escolares. Também as ligações a Coimbra são apontadas como limitadas.

Neste contexto, está em estudo a extensão do sistema de mobilidade do Metro Mondego ao eixo Coimbra–Cantanhede–Mealhada, o que poderá reforçar significativamente a acessibilidade do concelho e a sua integração funcional no sistema urbano regional

Figura 10 - Sistema Urbano do Modelo Territorial do PNPT



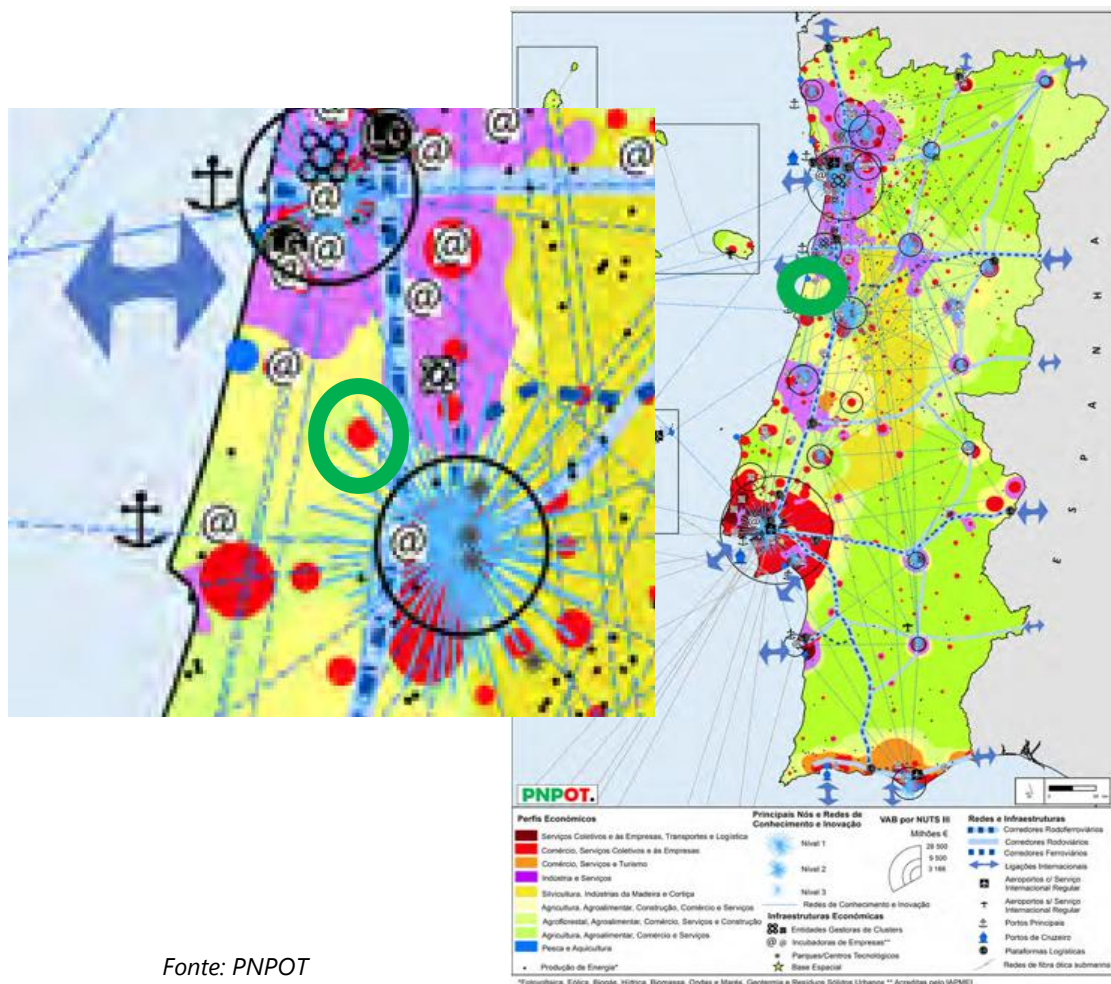
Fonte: PNPT

No contexto do modelo territorial do Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPT), Cantanhede integra um subsistema regional consolidado com grande intensidade relacional em termos de emprego, educação, tecnologia, inovação, cultura e investimento, tendo contribuído nas duas últimas décadas para o grande progresso da sub-região

da Região de Coimbra que tem visto todos os seus indicadores apresentarem uma evolução muito favorável.

Do ponto de vista do enquadramento territorial e económico, no contexto do modelo territorial do Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT), Cantanhede integra um subsistema regional com forte intensidade relacional nos domínios de emprego, educação tecnologia, inovação, cultura e investimento. No sistema económico, apresenta um perfil de especialização em setores como a indústria, a investigação e desenvolvimento, em particular na área da biotecnologia, bem como o comércio, serviços, agricultura, nomeadamente vitivinicultura e floresta, refletindo uma economia diversificada e integrada nas cadeias de valor regionais e nacionais.

Figura 11 - Sistema Económico do Modelo Territorial do PNPOT



Fonte: PNPOT

Simultaneamente, o centro urbano de Cantanhede complementa este perfil com atividades centradas no comércio, nos serviços coletivos e nas empresas. Os serviços coletivos, concentrados principalmente na sede do concelho, garantem infraestrutura e suporte às necessidades da população, enquanto as empresas, na sua maioria pequenas e médias, oferecem serviços especializados e contribuem para a diversificação da economia local.

A expansão das zonas industriais prevista, tanto em Cantanhede como em Murte, reforça a especialização industrial do Concelho, criando cada vez mais postos de trabalho ligados à indústria e aos serviços de apoio e, conseqüentemente, necessidades adicionais em termos de oferta de habitação e de serviços públicos.

3.2 Caracterização Demográfica

A população de Cantanhede tem registado uma diminuição contínua nas últimas duas décadas, passando de 37.910 habitantes em 2001 para 36.595 em 2011 e 34.212 em 2021. Esta tendência de decréscimo populacional verifica-se também noutras escalas, ainda que com diferentes intensidades. Entre 2011 e 2021, o decréscimo em Cantanhede foi mais acentuado do que na Região Centro no mesmo período, apesar da atratividade que o Município tem revelado ao nível do investimento, do emprego e da melhoria do poder de compra.

Tabela 5 - Evolução da população por período censitário

	2001	2011	2021	Varição 2011-2021 (%)
Cantanhede (concelho)	37 910	36 595	34 212	-6,51 %
Região de Coimbra	340 309*	332 306*	436 862	31,46 %
Centro	2 348 397	2 327 580	2 227 239	-4,31%
Portugal	10 356 117	10 561 614	10 343 066	-2,06%

*Baixo Mondego, Fonte: INE – População, Censos da População; População Residente

A dinâmica demográfica reflete-se igualmente na estrutura etária da população, que evidencia uma tendência de envelhecimento, com redução da base da pirâmide e aumento do peso da população idosa (à semelhança da Região de Coimbra). Entre 2011 e 2021, todas as faixas etárias diminuíram, com a exceção do grupo com mais de 65 anos, que passou de 9.096 para 10.370 indivíduos (Gráfico 1).

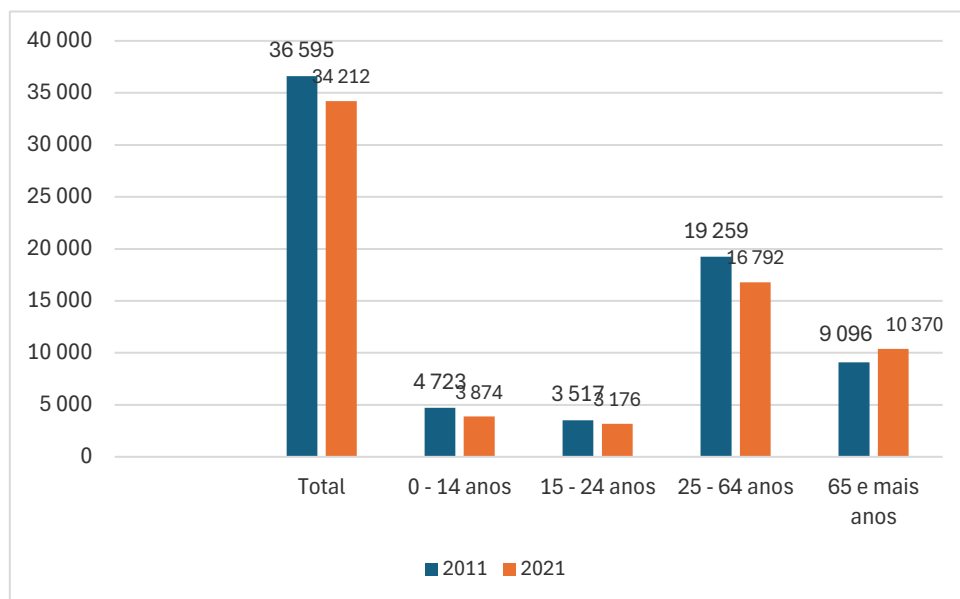
Este padrão traduz-se num aumento significativo do índice de envelhecimento, que mede a proporção de pessoas com 65 anos ou mais em relação às que têm menos de 15 anos, passando de 192,59 em 2011 para 267,68 em 2021. Essa variação, de quase 39%, evidencia uma população progressivamente mais envelhecida, tendência que se verifica em todas as escalas geográficas em análise.

Tabela 6 - Índice de envelhecimento – Concelho de Cantanhede

	2011	2021
Cantanhede (Município)	192,59	267,68
Região de Coimbra	173,00*	243,94
Portugal	128,00	181,30

*Baixo Mondego, Fonte: INE - Índice de envelhecimento (N.º) por Local de residência à data dos Censos

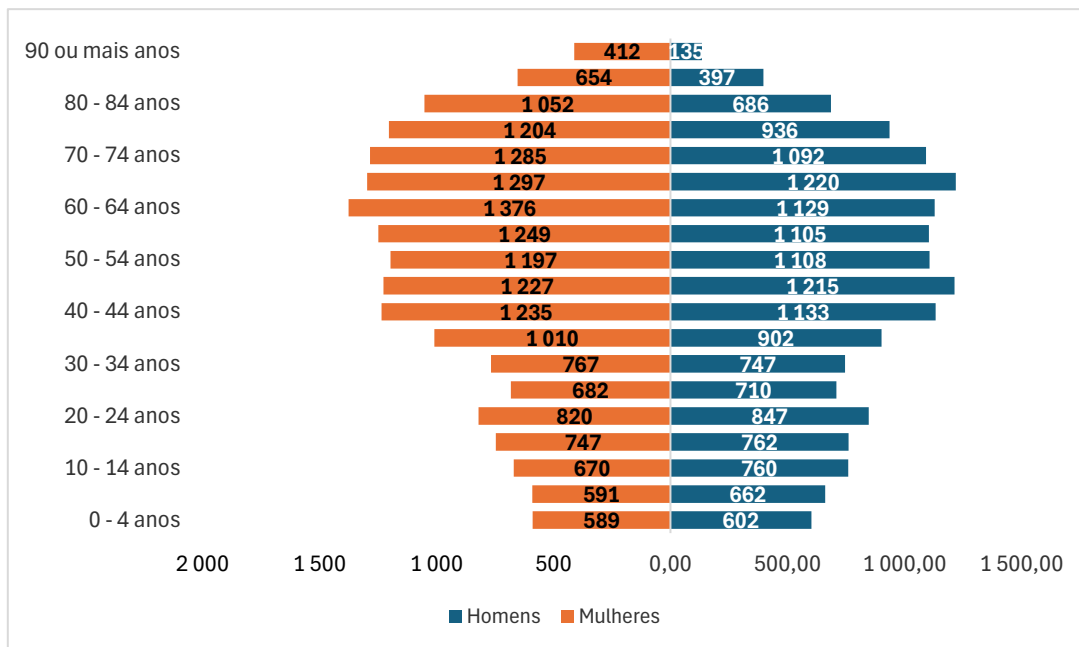
Gráfico 1 - População residente, por grupos etários, em Cantanhede (2011 e 2021)



Fonte: INE – População, Censos da População; População Residente

A Figura 12 ilustra a estrutura etária da população de Cantanhede em 2021, evidenciando o peso dos grupos etários mais envelhecidos.

Figura 12 - Estrutura etária de Cantanhede (2021)



Fonte: INE – População, Censos da População; População Residente

O envelhecimento demográfico acarreta desafios para os serviços públicos, especialmente nas áreas da saúde e do apoio social, gerando novas necessidades na habitação, nomeadamente em termos de acessibilidade, adaptação funcional e proximidade a serviços. Observam-se, contudo,

alguns sinais pontuais de reforço da população jovem, associados à entrada de população imigrante.

Em coerência com esta tendência, o índice de dependência de idosos aumentou de 39,7%, em 2011, para 52,4%, em 2021, evidenciando uma pressão crescente sobre a população ativa.

Tabela 7 - Índice de dependência de idosos – Concelho de Cantanhede

	2011	2021
Cantanhede (concelho)	39,7	52,4
Região de Coimbra	33,9*	45,5
Portugal	21,1	37,3

*Baixo Mondego, Fonte: INE – População, Censos da População; Dependência de idosos

À escala intra-municipal, observa-se uma perda populacional generalizada entre 2011 e 2021, mais acentuada nas freguesias de menor dimensão e localização periférica. Em contraste, as áreas mais centrais evidenciam maior estabilidade, destacando-se a União das Freguesias de Cantanhede e Pocariça. Estas diferenças refletem processos de concentração populacional e envelhecimento, conforme evidenciado na Tabela 8.

Tabela 8 - População residente por freguesia (N.º)

Localização	2011	2021	Varição 2011- 2021	Peso relativo (2021)
Ançã	2 625	2 451	-6,63%	7,16%
Cadima	2 963	2 644	-10,77%	7,73%
Cordinhã	1 034	974	-5,80%	2,85%
Febres	3 352	3 036	-9,43%	8,87%
Murtede	1 431	1 288	-9,99%	3,76%
Ourentã	1 208	1 126	-6,79%	3,29%
Sanguinheira	1 901	1 753	-7,79%	5,12%
São Caetano	801	724	-9,61%	2,12%
Tocha	3 992	3 707	-7,14%	10,84%
União das freguesias de Cantanhede e Pocariça	8 839	8 831	-0,09%	25,81%
União das freguesias de Covões e Camarneira	2 979	2 754	-7,55%	8,05%
União das freguesias de Portunhos e Outil	2 045	1 850	-9,54%	5,41%
União das freguesias de Sepins e Bolho	1 924	1 711	-11,07%	5,00%
União das freguesias de Vilamar e Corticeiro de Cima	1 501	1 363	-9,19%	3,98%
Cantanhede (Município)	36 595	34 212	-6,51%	100,00%

Fonte: INE, Recenseamento da população e habitação - Censos 2021 e 2011

O número total de agregados domésticos manteve-se relativamente estável entre 2011 e 2021, mas com alterações relevantes na sua composição e dimensão. Na última década, em Cantanhede, o número total de famílias clássicas diminuiu de 13.811 para 13.722 (-0,6%), ao contrário da Região Centro e Região de Coimbra, que apresentam aumentos significativos.

Tabela 9 - Agregados domésticos privados (N.º)

	2011	2021
Cantanhede (Município)	13 811	13 722
Região de Coimbra	130 747*	180 461
Centro	904 770	909 312
Portugal	4 001 221	4 149 096

*Baixo Mondego, Fonte: INE, Censos da população e da habitação

A distribuição dos agregados familiares de acordo com a dimensão do agregado também apresenta mudanças significativas: as famílias unipessoais aumentaram de 19,59% para 23,66%, evidenciando uma redução da dimensão média das famílias. Por outro lado, as famílias de 3 indivíduos registaram uma ligeira diminuição, tal como as famílias compostas por 4 ou mais indivíduos, refletindo a diminuição das estruturas familiares tradicionais.

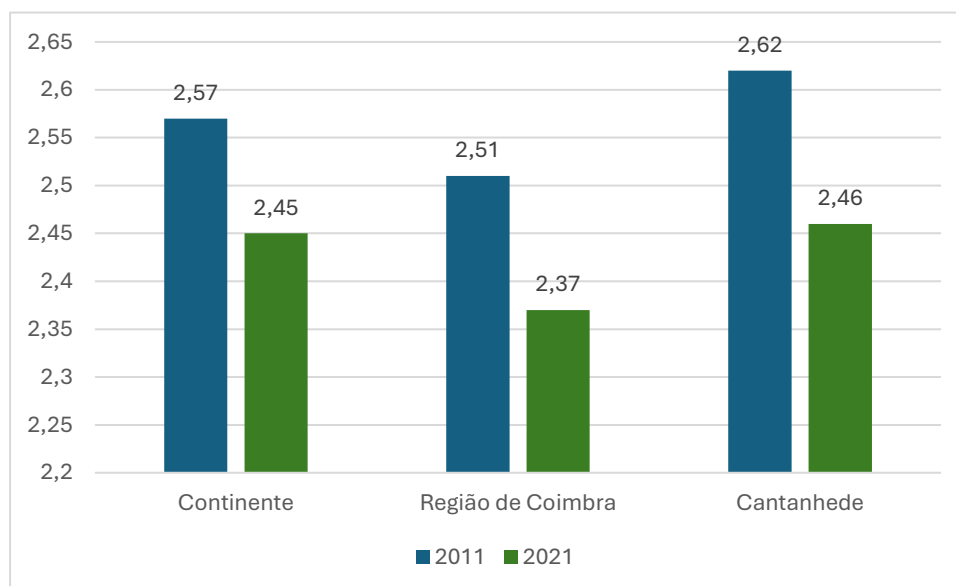
Tabela 10 - Agregados domésticos privados por número de indivíduos em Cantanhede (2011-2021)

	2011		2021	
	Nº	%	Nº	%
1 pessoa	2 706	19,59%	3 247	23,66%
2 pessoa	4 595	33,27%	4 889	35,63%
3 pessoa	3 122	22,61%	2 775	20,22%
4 pessoa	2 439	17,66%	2 027	14,77%
5 ou mais pessoas	949	6,87%	784	5,71%
Total	13 811	100,00%	13 722	100,00%

Fonte: INE, Censos da população e da habitação – 2021

Esta evolução é confirmada pela diminuição da dimensão média dos agregados, que diminuiu de 2,62 para 2,46, seguindo a tendência observada no Continente e na Região de Coimbra.

Gráfico 2- Dimensão média das famílias



Fonte: INE, Censos da população e da habitação

Em linhas com esta tendência, a proporção de agregados unipessoais com mais de 65 anos, em Cantanhede, passou de 12,23% para 14,88%, o que reflete o envelhecimento da população e o facto de haver mais idosos a residirem sozinhos.

Tabela 11 - Proporção de agregados domésticos unipessoais com mais de 65 anos por freguesia em Cantanhede

	2011 (%)	2021 (%)	Varição 2011 2021 (%)
Cantanhede (concelho)	12,23 %	14,88 %	2,65 %
Ançã	11,63 %	13,58 %	1,95 %
Cadima	10,39 %	14,03 %	3,64 %
Cordinhã	15,42 %	15,46 %	0,04 %
Febres	14,11 %	17,73 %	3,62 %
Murtede	13,42 %	16,98 %	3,56 %
Ourentã	11,74 %	13,68 %	1,94 %
Sanguinheira	11,26 %	15,24 %	3,98 %
São Caetano	18,61 %	21,57%	2,96 %
Tocha	11,37 %	14,10 %	2,73 %
União das freguesias de Cantanhede e Pocariça	19,68%	12,02 %	-7,66 %
União das freguesias de Covões e Camarneira	30,86 %	19,82 %	-11,04 %
União das freguesias de Portunhos e Outil	25,43 %	14,67 %	-10,76 %
União das freguesias de Sepins e Bolho	26,64 %	15,47 %	-11,17 %
União das freguesias de Vilamar e Corticeiro de Cima	28,46%	16,86 %	-11,6 %

Fonte: INE, Censos da população e da habitação – 2021

Este dado destaca a necessidade de políticas habitacionais que considerem o envelhecimento da população, oferecendo habitação adaptada para este público, com especial atenção à acessibilidade e à proximidade de serviços essenciais.

Em resumo, as tendências observadas sugerem que, em Cantanhede, as famílias estão a tornar-se mais pequenas e há um aumento de famílias unipessoais, especialmente compostas por idosos. A oferta habitacional deve ser ajustada para responder a essa realidade, com moradias menores, acessíveis e adaptadas às necessidades de um público que envelhece e que cada vez mais vive de forma independente.

Para além da estrutura demográfica, importa analisar as dinâmicas recentes de evolução da população. O saldo natural de Cantanhede tem-se mantido consistentemente negativo ao longo da última década. No entanto, a partir de 2018, o saldo migratório tonou-se positivo, alcançando um valor muito significativo em 2023 (+741 indivíduos) e mantendo-se elevado em 2024 (+711 indivíduos). No conjunto dos últimos cinco anos, o saldo migratório acumulado ultrapassa os 2.300 indivíduos, acompanhando a tendência observada à escala sub-regional.

Esta dinâmica migratória tem contribuído para a recente inversão da tendência de perda populacional, com variações positivas em 2022, 2023 e 2024, atenuando o efeito do saldo natural

negativo. Simultaneamente, gera pressão acrescida sobre a procura de habitação e de serviços, nomeadamente nas áreas da saúde e da educação.

Os dados detalhados dos saldos populacionais anuais para o concelho de Cantanhede encontram-se sistematizados na Tabela 12.

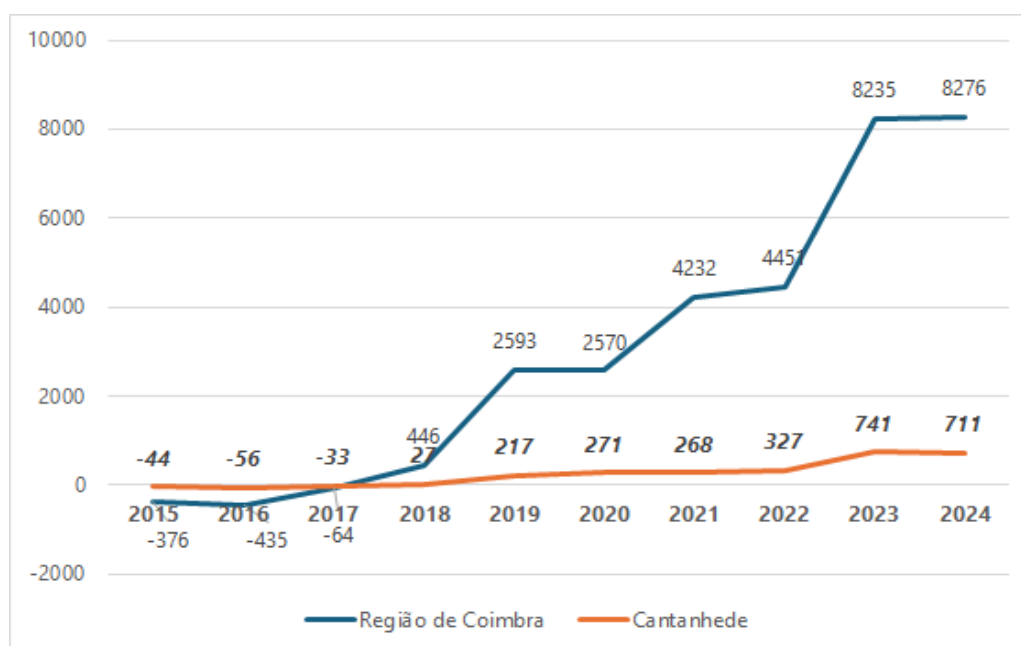
Tabela 12 - Saldos populacionais anuais: natural, migratório e variação populacional

Ano	Saldo natural	Saldo migratório	Varição populacional
2013	-205	-160	-365
2014	-240	-133	-373
2015	-236	-44	280
2016	-227	-56	-283
2017	-207	-33	-240
2018	-207	27	-180
2019	-229	217	-12
2020	-287	271	-16
2021	-306	268	-38
2022	-272	327	55
2023	-271	741	470
2024	-228	711	483

Fonte: INE, População; Imigrantes; População Estrangeira com Estatuto legal de residente

O Gráfico 3 foca especificamente a evolução do saldo migratório, permitindo comparar o comportamento de Cantanhede com o da Região de Coimbra e evidenciando o reforço significativo dos fluxos de entrada nos anos mais recentes.

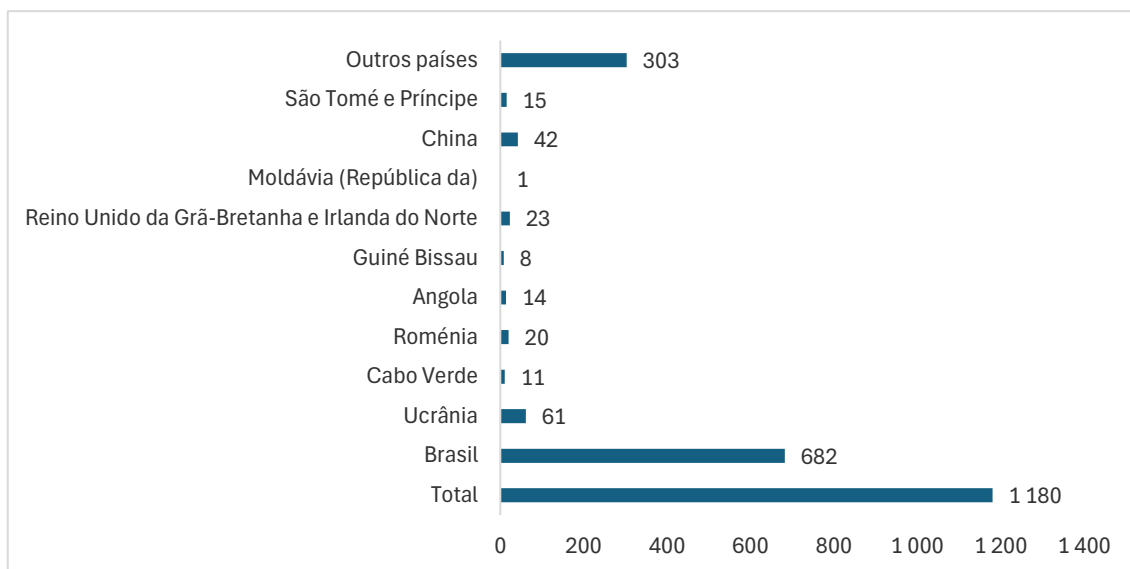
Gráfico 3- Saldo migratório (N.º) no Concelho de Cantanhede e na Região de Coimbra



Fonte: INE, População; Migrações e população estrangeira

No que respeita à origem da população estrangeira, o Brasil constitui a principal nacionalidade representada, com 682 residentes (57,8%), seguindo-se a Ucrânia (61 residentes) e a China (42 residentes). A categoria "Outros países", que agrega 303 indivíduos, (25,7%) reflete uma crescente diversificação da origem da população migrante.

Gráfico 4 - População estrangeira (N.º) com estatuto legal de residente por nacionalidade (2023)



Fonte: INE; População; Migrações e população estrangeira; População com estatuto de residente

O saldo migratório acumulado em Cantanhede entre 2014 e 2024 é de 2.296 indivíduos, equivalente a 6,53% da população residente, evidenciando o seu papel na mitigação do decréscimo demográfico, tendência comum em praticamente todo o país.

Tabela 13 - Fluxos migratórios relativizados

População residente (2024)	Saldo migratório acumulado (2013-2023)	Saldo acumulado por população (%)
35 158	2 296	6,53%

Fonte: INE; População; Migrações e população estrangeira e Trabalho dos consultores

Para além dos fluxos migratórios, importa considerar os movimentos pendulares, uma vez que a sua análise permite compreender as relações entre os diversos núcleos urbanos. Em 2021, Cantanhede registou movimentos pendulares de saída e de entrada significativos, refletindo a sua integração nas dinâmicas regionais de emprego e educação.

Em relação aos movimentos de saída, 20,37% da população residente deslocava-se para trabalhar ou estudar fora do concelho (Tabela 14).

Tabela 14 - Movimentos pendulares (Região de Coimbra)

	Saídas	Entradas	Duração média (minutos)
Região de Coimbra	5,46 %	5,97 %	18,59
Arganil	13,28 %	10,04 %	16,22
Cantanhede	20,37 %	15,47 %	18,02
Coimbra	9,52%	32,43 %	18,2
Condeixa-a-Nova	35,96 %	11,36 %	20,01
Figueira da Foz	12,89 %	8,83 %	18,17
Góis	15,3 %	6,87 %	19,26
Lousã	22,51 %	9,5 %	20,49
Mealhada	27,88 %	17,15 %	17,35
Mira	21,52 %	9,55 %	17,6
Miranda do Corvo	29,35 %	8,04 %	21,75
Montemor-o-Velho	31,9 %	8,29 %	22,22
Mortágua	13,28 %	15,62 %	16,01
Oliveira do Hospital	14,56 %	10,93 %	15,86
Pampilhosa da Serra	11,17 %	9,92 %	20,08
Penacova	27,32 %	7,57 %	20,98
Penela	20,77 %	16,34 %	18,36
Soure	25,73 %	7,76 %	21,79
Tábua	15,76 %	14,88 %	15,58
Vila Nova de Poiares	20,4 %	13,44 %	16,94

Fonte: INE, Recenseamento da população e habitação - Censos 2021

Este valor posiciona Cantanhede numa posição intermédia entre os concelhos com maiores fluxos pendulares. Em relação aos movimentos de entrada, Cantanhede é o 4º município da Região de Coimbra com maior proporção de entradas para trabalho ou estudo. A elevada proporção de entradas evidencia a capacidade de atração do concelho, contribuindo para a procura de habitação e reforçando a sua integração no sistema urbano regional.

3.3 Caracterização socioeconómica

O perfil socioeconómico do concelho de Cantanhede revela uma economia em transformação — com base industrial e comercial consolidada, crescimento expressivo do setor de serviços e rendimentos que, embora abaixo da média nacional, têm vindo a aproximar-se dos valores regionais. Esta realidade é determinante para compreender a capacidade de acesso à habitação da população residente e fundamentar as opções estratégicas da CMH.

3.3.1 Estrutura Económica e tecido empresarial

Em 2024, o concelho de Cantanhede contava com 5.304 empresas na sua esmagadora maioria micro, pequenas e médias empresas, sendo apenas 4 de grande dimensão. No mesmo ano, o número de estabelecimentos em atividade totalizava 5.456, valor que reflete a existência de empresas com mais do que um estabelecimento no território.

Entre 2015 e 2024, a evolução dos estabelecimentos (Tabela 15) revela quatro tendências: contração das atividades primárias (-25,7%), estabilidade da indústria transformadora (-3,0%), crescimento muito significativo das atividades ligadas à energia (+331,3%, ainda que a partir de uma base reduzida de 16 estabelecimentos) e aumento expressivo dos serviços, com destaque para as atividades administrativas e de apoio (+48,2%), a saúde e apoio social (+46,4%) e as atividades artísticas e recreativas (+45,9%).

Tabela 15 - Estabelecimentos (N.º) por atividade económica

Atividade económica	2015	2024	Variação 2015-2024
Agricultura, produção animal, caça, floresta e pesca	1263	938	-25,7%
Indústrias extrativas	8	6	-25,0%
Indústrias transformadoras	303	294	-3,0%
Eletricidade, gás, vapor, água quente e fria e ar frio	16	69	331,3%
Captação, tratamento e distribuição de água; saneamento, gestão de resíduos e despoluição	5	8	60,0%
Construção	423	515	21,7%
Comércio por grosso e a retalho; reparação de veículos automóveis e motociclos	1067	966	-9,5%
Transportes e armazenagem	66	104	57,6%
Alojamento, restauração e similares	275	279	1,5%
Atividades de informação e de comunicação	30	38	26,7%
Atividades imobiliárias	61	106	73,8%
Atividades de consultoria, científicas, técnicas e similares	341	413	21,1%
Atividades administrativas e dos serviços de apoio	512	759	48,2%
Educação	178	183	2,8%
Atividades de saúde humana e apoio social	250	366	46,4%
Atividades artísticas, de espetáculos, desportivas e recreativas	85	124	45,9%
Outras atividades de serviços	223	288	29,1%
Total	5 106	5 456	6,9%

Fonte: INE: Sistema de Contas Integradas das Empresas

O volume de negócios (Tabela 16) cresceu 55,2% entre 2015 e 2024, atingindo 1.396 milhões de euros, dinamizado sobretudo pelas indústrias transformadoras e pelo comércio, que em conjunto representam 82% do total.

Em termos de Valor Acrescentado (

Tabela 17), o desempenho setorial apresenta, contudo, uma composição distinta da faturação. O comércio, apesar do seu peso no volume de negócios, tem uma contribuição relativa para o VAB inferior à da indústria transformadora, que representa 39,3% do VAB total. Em contrapartida, destacam-se os crescimentos mais expressivos nas atividades agrícolas (+180%), e em rubricas de serviços, nomeadamente nas atividades de consultoria, científicas, técnicas e similares (+146,3%) e nas outras atividades de serviços (+152,9%).

Tabela 16 - Volume de negócios (€) das empresas

	2015	2019	2024	Variação 2015- 2024 (%)	Peso 2024 (%)
Agricultura, produção animal, caça, floresta e pesca	18 556 981	26 853 711	38 003 359	104,79%	2,72%
Indústrias extrativas	1 994 418	852 633			
Indústrias transformadoras	374 459 678	411 479 065	483 639 329	29,16%	34,64%
Eletricidade, gás, vapor, água quente e fria e ar frio	38 838	275 617	458 084	1079,47%	0,03%
Captação, tratamento e distribuição de água; saneamento, gestão de resíduos e despoluição	8 885 698	9 125 445	14 221 042	60,04%	1,02%
Construção	54 014 796	57 286 245	96 139 189	77,99%	6,89%
Comércio por grosso e a retalho; reparação de veículos automóveis e motociclos	366 709 986	414 989 959	630 328 974	71,89%	45,15%
Transportes e armazenagem	20 047 723	20 108 660	31 862 932	58,94%	2,28%
Alojamento, restauração e similares	20 187 359	25 379 623	30 568 932	51,43%	2,19%
Atividades de informação e de comunicação	399 842	343 816			
Atividades imobiliárias	3 131 135	10 165 416	7 728 616	146,83%	0,55%
Atividades de consultoria, científicas, técnicas e similares	7 840 179	9 002 665	25 267 868	222,29%	1,81%
Atividades administrativas e dos serviços de apoio	5 668 322	6 261 710	10 537 783	85,91%	0,75%
Educação	3 226 577	1 540 315	2 591 993	-19,67%	0,19%
Atividades de saúde humana e apoio social	7 982 124	9 200 046	11 625 590	45,65%	0,83%
Atividades artísticas, de espetáculos, desportivas e recreativas	1 718 196	2 319 943	1 305 474	-24,02%	0,09%
Outras atividades de serviços	4 498 290	4 607 291	7 709 017	71,38%	0,55%
Total	899 360 142	1 009 792 160	1 396 154 696	55,24%	100,00%

Fonte: INE: Sistema de Contas Integradas das Empresas

Tabela 17 - Valor acrescentado bruto (€) das empresas

	2015	2019	2024	Variação 2015- 2024 (%)	Peso 2024 (%)
Agricultura, produção animal, caça, floresta e pesca	5 076 490	7 910 752	14 214 916	180,01%	4,22%
Indústrias extrativas	987 488	370 626			
Indústrias transformadoras	98 727 048	96 020 190	132 260 276	33,97%	39,27%
Eletricidade, gás, vapor, água quente e fria e ar frio	29 898	210 428	98 476	229,37%	0,03%
Captação, tratamento e distribuição de água; saneamento, gestão de resíduos e despoluição	3 154 404	3 414 712	6 202 123	96,62%	1,84%
Construção	16 025 793	18 620 691	37 999 400	137,11%	11,28%
Comércio por grosso e a retalho; reparação de veículos automóveis e motociclos	44 350 590	58 781 564	86 160 785	94,27%	25,58%
Transportes e armazenagem	8 829 291	7 818 058	12 195 027	38,12%	3,62%
Alojamento, restauração e similares	6 708 752	10 139 878	12 948 183	93,00%	3,84%
Atividades de informação e de comunicação	220 281	268 467			
Atividades imobiliárias	1 400 838	4 001 900	3 012 345	115,04%	0,89%
Atividades de consultoria, científicas, técnicas e similares	4 456 570	5 142 192	10 976 411	146,30%	3,26%
Atividades administrativas e dos serviços de apoio	3 890 111	4 195 913	6 310 858	62,23%	1,87%
Educação	1 933 060	435 633	632 564	-67,28%	0,19%
Atividades de saúde humana e apoio social	4 053 183	5 281 776	6 550 702	61,62%	1,95%
Atividades artísticas, de espetáculos, desportivas e recreativas	607 447	677 855	764 987	25,93%	0,23%
Outras atividades de serviços	1 696 242	2 853 361	4 289 604	152,89%	1,27%
Total	202 147 486	226 143 996	336 769 674	66,60%	100,00%

Fonte: INE: Sistema de Contas Integradas das Empresas

Entre 2015 e 2024 foram criados 1.506 postos de trabalho dos quais 874 nas áreas de serviços, que representam atualmente 22,5 % de todo o emprego nas atividades económicas no Concelho. As atividades económicas com maior criação de emprego no período analisado, para além dos serviços no seu conjunto, foram as Indústrias transformadoras, o Comércio por grosso e a retalho, a reparação de veículos automóveis e motociclos e a Construção.

Tabela 18 - Pessoal ao serviço (N.º) das empresas

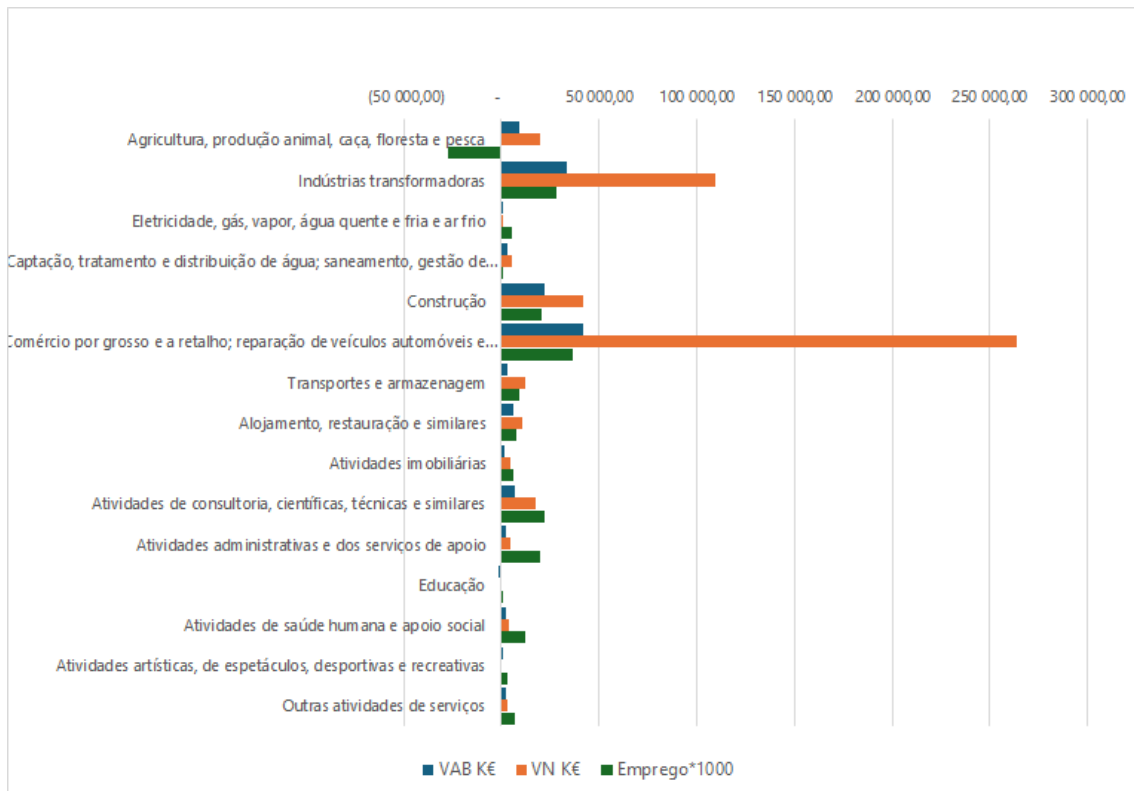
	2015	2019	2024	Varição 2015-2024 (%)	Peso 2024 (%)
Agricultura, produção animal, caça, floresta e pesca	1 395	1 407	1 123	-19,50%	8,73%
Indústrias extrativas	48	21	(nd)		
Indústrias transformadoras	2 941	3 198	3 221	9,52%	25,03%
Eletricidade, gás, vapor, água quente e fria e ar frio	15	94	69	360,00%	0,54%
Captação, tratamento e distribuição de água; saneamento, gestão de resíduos e despoluição	151	162	155	2,65%	1,20%
Construção	1 193	1 115	1 396	17,02%	10,85%
Comércio por grosso e a retalho; reparação de veículos automóveis e motociclos	2 488	2 623	2 851	14,59%	22,15%
Transportes e armazenagem	264	303	358	35,61%	2,78%
Alojamento, restauração e similares	644	704	717	11,34%	5,57%
Atividades de informação e de comunicação	33	21	(nd)		
Atividades imobiliárias	75	114	137	82,67%	1,06%
Atividades de consultoria, científicas, técnicas e similares	461	519	685	48,59%	5,32%
Atividades administrativas e dos serviços de apoio	640	619	836	30,63%	6,50%
Educação	253	192	261	3,16%	2,03%
Atividades de saúde humana e apoio social	345	402	467	35,36%	3,63%
Atividades artísticas, de espetáculos, desportivas e recreativas	95	112	125	31,58%	0,97%
Outras atividades de serviços	324	335	389	20,06%	3,02%
Total	11 365	11 941	12 871	13,25%	100,00%

(nd) - dado não disponível por razões de confidencialidade estatística

Fonte: INE: Sistema de Contas Integradas das Empresas

O Gráfico 5 sintetiza visualmente a evolução conjunta do VN, VAB e emprego — as três dimensões analisadas nas Tabelas 16, 17 e 18.

Gráfico 5 - Variação VN(K€), VAB(K€) e Emprego (*1000)



Fonte: INE: Sistema de Contas Integradas das Empresas e trabalho dos consultores

Numa análise global, a economia do concelho de Cantanhede registou, no período analisado, uma evolução gradual da sua especialização produtiva, com crescimento significativo do emprego, do volume de negócios e do valor acrescentado no sector dos serviços. Em termos globais será de destacar o crescimento do rácio VAB/VN das empresas do território que passou de 22,5% para 24,1%, indiciando uma melhoria da produtividade relativa da economia local.

3.3.2 Distribuição Territorial: empresas e emprego por freguesia

O concelho apresenta assimetrias económicas significativas entre freguesias, visíveis nos dois indicadores disponíveis à escala local: o número de empresas sediadas (2023) e a taxa de emprego (2021).

Tabela 19 - Indicadores económicos de Cantanhede (freguesias)

	Empresas em 2023 (N.º)	Taxa emprego em 2021 (%)
Portugal	1 510 274	49,12 %
Centro	220 083	47,56 %
Região de Coimbra	59 706	47,71 %
Cantanhede (concelho)	5234	46,06 %
Anã	263	47,92 %

Cadima	402	46,18 %
Cordinhã	225	47,50 %
Febres	429	40,64 %
Murtede	201	43,46 %
Ourentã	252	44,70 %
Sanguinheira	190	47,03 %
São Caetano	118	40,83 %
Tocha	482	47,01 %
União das freguesias de Cantanhede e Pocariça	1598	52,19 %
União das freguesias de Covões e Camarneira	357	38,19 %
União das freguesias de Portunhos e Outil	229	42,69 %
União das freguesias de Sepins e Bolho	296	42,30 %
União das freguesias de Vilamar e Corticeiro de Cima	192	43,86 %

Fonte: INE, Sistema integrado de contas das empresas & Recenseamento da população e habitação - Censos 2021

A União de Freguesias de Cantanhede e Pocariça, concentra 1 598 empresas (30,5% do total), afirmando-se como o principal núcleo económico do concelho. Os núcleos secundários mais expressivos são a Tocha (482), Febres (429) e Cadima (402). São Caetano regista o valor mais reduzido, com 118 empresas, ainda assim acima do limiar das 100 unidades verificado em todas as freguesias.

Relativamente à taxa de emprego em 2021, os valores das freguesias situavam-se, em geral, entre os 40 e os 45%. Destaca-se novamente a União de freguesias de Cantanhede e Pocariça, com 52,19%, valor superior ao registado em Portugal, na Região Centro, na Região de Coimbra no próprio concelho Cantanhede. Por outro lado, a União de freguesias de Covões e Camarneira, apresenta o valor mais baixo com 38,19%, sendo o mais reduzido entre as freguesias e nas restantes escalas consideradas.

Os dois indicadores apontam no mesmo sentido: as freguesias com menor densidade empresarial tendem a apresentar taxas de emprego mais baixas, traduzindo uma maior dependência de trabalho fora do território.

3.3.3 Mercado de Trabalho

Em 2021, a população empregada residente no concelho totalizava **13.973 indivíduos**, registando uma diminuição de 4,7% face a 2011. O perfil setorial é dominado pelo setor terciário, que concentra 66,3% do emprego, seguido pelo setor secundário (29,5%) e pelo primário (4,2%).

Entre 2011 e 2021, verifica-se uma redução significativa do emprego no setor primário e uma relativa estabilidade nos restantes setores, com ligeiro crescimento nas atividades do terciário social.

Tabela 20 - População empregada por setor de atividade

	2011	2021	Varição 2011-2021 (%)	Peso 2021 (%)
Setor primário	775	586	-24,39%	4,19%
Setor secundário	4 283	4 127	-3,64%	29,54%
Setor terciário (social)	4 121	4 235	2,77%	30,31%
Setor terciário (económico)	5 482	5 025	-8,34%	35,96%
Total	14 661	13 973	-4,69%	100,00%

Fonte: INE, Recenseamento da população e habitação - Censos 2021

No que respeita ao local de trabalho, a maioria da população empregada exerce a sua atividade no próprio município (7.772 pessoas, correspondentes a 55,6% do total). Destes, 4.063 trabalham na própria freguesia de residência (29,1%) e 3.038 noutra freguesia do mesmo município (21,7%). Um número significativo desloca-se para fora do concelho: 5.004 pessoas trabalham noutro município (35,8%) e 226 no estrangeiro (1,6%).

Tabela 21 - Local de trabalho da população empregada residente em Cantanhede (2021)

Local de trabalho ou estudo	N.º	%
em casa	671	4,8%
na freguesia de residência	4 063	29,1%
noutra freguesia do mesmo município	3 038	21,7%
No município de residência	7 772	55,6%
Noutro município	5 004	35,8%
No estrangeiro	226	1,6%
Sem local de trabalho ou estudo fixo	971	6,9%
População empregada residente	13 973	100,0%

Fonte: INE, Recenseamento da população e habitação - Censos 2021

Estes dados revelam um grau de autonomia económica local razoável, dado que mais de metade dos residentes empregados não precisa de sair do município para trabalhar. Ainda assim, o peso expressivo dos que trabalham noutro município (35,8%) indica uma integração funcional relevante na dinâmica laboral da Região de Coimbra

3.3.4 Rendimento e capacidade de acesso à habitação

O ganho médio mensal em Cantanhede tem registado uma evolução positiva nos últimos anos, embora se mantenha abaixo dos valores do Continente e da Região de Coimbra. Em 2023, situou-se em 1.290 €, face a 1.467 € no Continente e 1.319 € na Região de Coimbra.

Tabela 22 - Ganho médio mensal (€) por localização geográfica

Localização geográfica	2021	2022	2023
Continente	1 294,1 €	1 368,0 €	1 466,7 €
Região de Coimbra	1 167,6 €	1 223,8 €	1 319,2 €
Cantanhede	1 153,6 €	1 175,1 €	1 290,3 €

Fonte: INE. MTSSS/GEP, Quadros de pessoal

O crescimento do rendimento médio mensal é consistente com a trajetória de convergência do poder de compra per capita de Cantanhede face às médias regionais e nacionais, documentada na Tabela 23.

No entanto, uma avaliação da evolução do poder de compra concelhio a mais longo prazo, revela uma evolução muito significativa de Cantanhede no conjunto do país e, em particular, relativamente a Coimbra e à Região Centro, aproximando-se da média regional e reduzindo a diferença em relação à capital do Distrito em cerca de 56%.

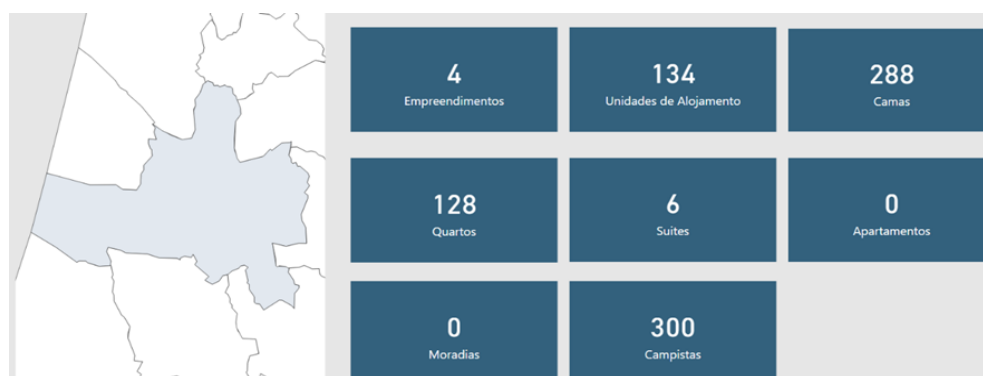
Tabela 23 - Evolução do poder de compra per capita em Cantanhede no contexto regional e nacional nas últimas décadas

	1995	2000	2004	2009	2015	2021
Portugal	100	100	100	100	100	100
Continente	102	101,65	101,04	100,46	100,70	100,63
Centro	72,13	77,16	79,01	84,41	88,75	89,87
Região de Coimbra*	88,12	95,58	88,97	93,61	94,71	93,98
Cantanhede	50,52	62,96	70,18	73,51	80,78	84,39
Coimbra	130,35	136,99	132,47	144,88	131,54	119,76

Fonte: INE, Estudo sobre o poder de compra concelhio - * 1995 e 2000 Baixo Mondego

3.3.5 Turismo

Figura 13 - Informações sobre oferta turística



Fonte:

<https://travelbi.turismodeportugal.pt/alojamento/empreendimentos-turisticos-oferta-rnet-registo-nacional-de-empreendimentos-turisticos-dashboard/>

O sector do turismo, pela dimensão de que atualmente se reveste, nomeadamente no domínio da reabilitação e da alteração de uso das unidades de alojamento deve ser analisada em pormenor de forma a possibilitar a gestão equilibrada da sua evolução.

De acordo com os dados do *TravelBI by Turismo de Portugal*, Cantanhede conta com 4 empreendimentos turísticos, 30 estabelecimentos de alojamento local (com capacidade para 195 hóspedes), distribuídos por 10 freguesias. A oferta inclui um total de 288 camas e 128 quartos.

3.3.6 Síntese: implicações para a política de habitação

A economia do concelho assenta numa base industrial e comercial consolidada, em diversificação para os serviços, e os rendimentos, embora ainda abaixo da média nacional, têm vindo a convergir com as referências regionais e nacionais. Este contexto tem implicações diretas para a política de habitação municipal.

As assimetrias territoriais no emprego e na densidade empresarial traduzem-se em perfis de procura habitacional distintos entre freguesias. Onde o emprego local é mais escasso, a população depende de mobilidade pendular, tornando a acessibilidade e os transportes fatores determinantes na escolha do local de residência, aspeto que a política de habitação deve considerar na distribuição territorial das respostas. O diferencial de rendimentos condiciona, por sua vez, o acesso à habitação a preços de mercado por parte de uma parte significativa da população, reforçando a necessidade de soluções habitacionais a custos controlados.

A criação de emprego registada entre 2015 e 2024, em particular nos serviços, tem atraído novos residentes, tendência que deverá manter-se no horizonte 2026-2035. Esta dinâmica gera procura habitacional adicional que a política municipal deve antecipar, tanto em termos de volume como de tipologia de oferta.

4 Diagnóstico habitacional

4.1 Parque edificado

Entre 2011 e 2021, o número total de alojamentos no concelho aumentou 2,31%, passando de 20.569 para 21.045 unidades. Embora este crescimento global seja moderado, os dados revelam dinâmicas distintas entre freguesias. A União das Freguesias de Cantanhede e Pocariça concentra cerca de 23,5% do total de alojamentos (4.941 em 2021), consolidando-se como principal polo urbano. Destaca-se ainda a freguesia de Ançã, com uma das maiores taxas de crescimento (5,18%), associada à sua proximidade a Coimbra e à sua inserção em eixos de maior acessibilidade. Em sentido inverso, freguesias como Ourentã (-6,71%) e Murtede (-5,15%) registam redução do número de alojamentos, reflexo de dinâmicas de retração demográfica.

Tabela 24 – Alojamentos por localização geográfica em Cantanhede

	2011	2021	Varição 2011 2021 (%)	Peso 2021 (%)
Ançã	1 352	1 422	5,18%	6,76%
Cadima	1 450	1 521	4,90%	7,23%
Cordinhã	559	571	2,15%	2,71%
Febres	2 007	1 961	-2,29%	9,32%
Murtede	874	829	-5,15%	3,94%
Ourentã	700	653	-6,71%	3,10%
Sanguinheira	893	925	3,58%	4,40%
São Caetano	481	494	2,70%	2,35%
Tocha	2 919	3 063	4,93%	14,55%
União das freguesias de Cantanhede e Pocariça	4 705	4 941	5,02%	23,48%
União das freguesias de Covões e Camarneira	1 833	1 813	-1,09%	8,61%
União das freguesias de Portunhos e Outil	983	976	-0,71%	4,64%
União das freguesias de Sepins e Bolho	1 023	1 086	6,16%	5,16%
União das freguesias de Vilamar e Corticeiro de Cima	790	790	0,00%	3,75%
Cantanhede (Município)	20 569	21 045	2,31%	100,00%

Fonte: INE, Censos da população e da habitação – 2011 e 2021

Os alojamentos familiares representam 99,9% do total, evidenciando a prevalência de habitação de natureza familiar no território. Os alojamentos coletivos assumem expressão residual (0,08%) tendo-se registado uma diminuição no período em análise.

Tabela 25 - Alojamentos (N.º) por tipo

	2011	2021	Variação		Peso 2021 (%)
			2011	2021	
Alojamentos familiares	20 527	21 028	2,37 %		99,92%
Alojamentos coletivos	27	17	-37,04 %		0,08%
Total	20 569	21 045	2,31%		100,00%

Fonte: INE, Censos da população e da habitação – 2011 e 2021

Em 2021, 65,1% dos alojamentos familiares clássicos correspondem a residência habitual, 21,4% são de uso sazonal ou secundário e 13,4% encontram-se vagos. A expressão das residências secundárias é particularmente relevante em freguesias com função turística ou com ligação a dinâmicas migratórias - a Tocha lidera com 38,6% e a UF de Covões e Camarneira regista 31,5%. Os alojamentos vagos apresentam maior expressão em Cordinhã (21,2%), Murtede (19,2%), Sepins e Bolho (18,8%) e Ançã (18,7%). Em termos absolutos, a UF de Cantanhede e Pocariça concentra o maior número de vagos do concelho (614 unidades), ainda que em proporção relativa (12,4%) se situe abaixo da média concelhia (13,4%).

De acordo com o trabalho de campo realizado junto das Juntas de Freguesia, a reduzida colocação de vagos no mercado está associada, em alguns casos, a imóveis devolutos herdados sem acordo entre proprietários - situação identificada em Febres e Cordinhã - e à ausência de iniciativa de reabilitação por parte dos proprietários. A expressão territorial desta realidade é ilustrada freguesia a freguesia no subcapítulo 4.4.

Tabela 26 - Alojamentos familiares clássicos por forma de ocupação em Cantanhede

	Alojamentos familiares	De residência habitual	Uso sazonal ou secundário	Vagos
Ançã	1 422	956	199	266
Cadima	1 521	1 048	246	227
Cordinhã	571	388	62	121
Febres	1 960	1 227	496	229
Murtede	828	530	139	159
Ourentã	653	463	96	89
Sanguinheira	925	689	114	122
São Caetano	494	306	97	91
Tocha	3 058	1 514	1 179	365
UF Cantanhede e Pocariça	4 937	3 526	795	614
UF Covões e Camarneira	1 810	1 119	571	119
UF de Portunhos e Outil	975	702	147	126
UF de Sepins e Bolho	1 086	711	171	204
UF de Vilamar e Corticeiro de Cima	788	519	186	80
Cantanhede (Município)	21 028	13 698	4 498	2 812

Fonte: INE, Censos da população e da habitação – 2011 e 2021

A UF Cantanhede e Pociça destaca-se pelo maior número de residências habituais (3.526 unidades), refletindo o carácter mais residencial e central da área. Febres apresenta também um número expressivo de residências habituais (1.227), mas com uma proporção elevada de uso sazonal (25,3%), o que evidencia um perfil de ocupação mais heterogéneo.

O parque edificado caracteriza-se por um elevado grau de antiguidade: 32,1% dos edifícios foram construídos entre 1961 e 1980, e os edifícios com mais de 40 anos representam 51,7% do parque total. A construção tem vindo a abrandar de forma significativa: o período 2001–2010 representou 14,8% do parque, valor que caiu para apenas 3,2% entre 2011 e 2021, correspondendo a 606 edifícios concluídos.

Tabela 27 - Edifícios por época de construção em Cantanhede (2011-2021)

	2011	2021	Varição 2011 2021 (%)	Peso 2021 (%)
Antes de 1919	687	547	-20,38%	2,91%
1919-1945	1 417	1 186	-16,30%	6,32%
1945-1960	2 111	1 946	-7,82%	10,36%
1961-1980	6 265	6 032	-3,72%	32,13%
1981-1990	3 001	3 020	0,63%	16,08%
1991-2000	2 636	2 659	0,87%	14,16%
2001-2010	2 578	2 780	7,84%	14,81%
2011-2021		606	-	3,23%
TOTAL	18 695	18 776	0,43%	100,00%

Fonte: INE, Censos da população e da habitação – 2011 e 2021

Entre 2011 e 2021, o estado de conservação do parque edificado deteriorou-se de forma significativa. O número de edifícios sem necessidade de reparações diminuiu 17,9%, contrastando com o aumento expressivo dos edifícios com necessidades ligeiras (+41,6%), médias (+92,8%) e profundas (+133,8%). Em 2021, cerca de 39% dos edifícios apresentavam algum grau de necessidade de reparação.

Tabela 28 - Estado de conservação dos edifícios em Cantanhede (2011-2021)

	2011	2021	Varição 2011 2021 (%)	Peso 2021 (%)
Com necessidades ligeiras	2 970	4 204	41,55%	22,39%
Com necessidades médias	1 103	2 127	92,84%	11,33%
Com necessidades profundas	426	996	133,80%	5,30%
Sem necessidades de reparação	13 959	11 449	-17,98%	60,98%
Total	18 695	18 776	0,43%	100%

Fonte: INE, Censos da população e da habitação – 2011 e 2021

A análise por freguesia revela situações muito distintas: Febres (92,7% dos edifícios com necessidades de reparação), Cadima (77,8%) e Ourentã (57,2%) concentram os níveis de

degradação mais elevados. Em sentido oposto, Ançã (10,7%) e a UF de Cantanhede e Pocariça (19,4%) apresentam os parques em melhor estado relativo. Estes dados reforçam a necessidade de estratégias de reabilitação diferenciadas e orientadas territorialmente.

De acordo com o trabalho de campo realizado junto das Juntas de Freguesia, em Febres a degradação do edificado coexiste com escassa oferta de habitação para venda ou arrendamento, incluindo casos de ocupação de espaços não destinados a habitação. Em Cadima, regista-se escassez de oferta tanto para venda como para arrendamento e ausência de lotes disponíveis para construção na sede de freguesia.

Tabela 29 - Estado de conservação dos edifícios em Cantanhede por freguesia (2021)

	Com necessidades de reparação			Sem necessidades de reparação	Total
	Ligeiras	Médias	Profundas		
Ançã	83	27	36	1 222	1 368
Cadima	510	434	214	330	1 488
Cordinhã	50	57	30	429	566
Febres	1 177	446	99	136	1 858
Murtede	231	132	64	381	808
Ourentã	166	140	53	269	628
Sanguinheira	114	114	88	584	900
São Caetano	104	37	22	323	486
Tocha	421	192	138	1 664	2 415
UF de Cantanhede e Pocariça	423	184	105	2 953	3 665
UF de Covões e Camarneira	447	205	73	1 062	1 787
UF de Portunhos e Outil	138	19	16	791	964
UF de Sepins e Bolho	166	55	55	801	1 077
UF de Vilamar e Corticeiro de Cima	174	85	3	504	766
Cantanhede (concelho)	4 204	2 127	996	11 449	18 776

Fonte: INE, Censos da população e da habitação – 2021

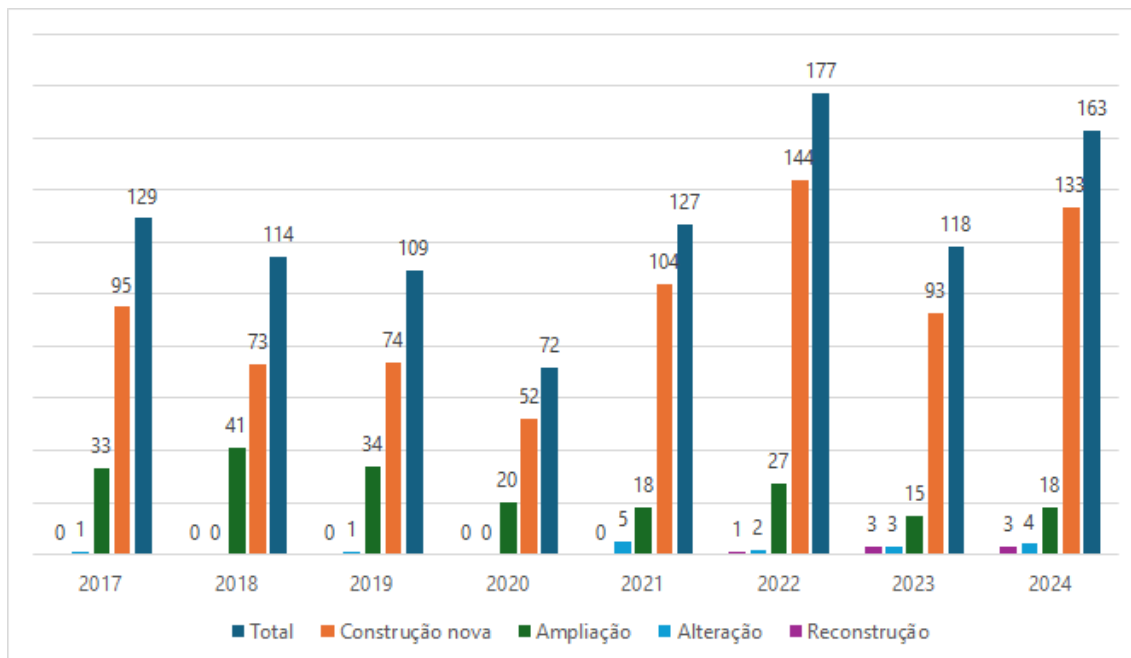
4.2 Dinâmica urbanística

Face a um parque habitacional envelhecido e com fraca renovação recente, a análise da atividade construtiva permite avaliar a capacidade do concelho em responder às necessidades habitacionais presentes e futuras. Para o efeito, consideram-se três indicadores: os edifícios concluídos e o tipo de obra realizada, a evolução do licenciamento de fogos para habitação familiar, e a tipologia dos fogos concluídos.

No que respeita aos edifícios concluídos entre 2017 e 2024, verifica-se o predomínio da construção nova, que representa entre 65% e 82% do total anual. Após um mínimo em 2020, a

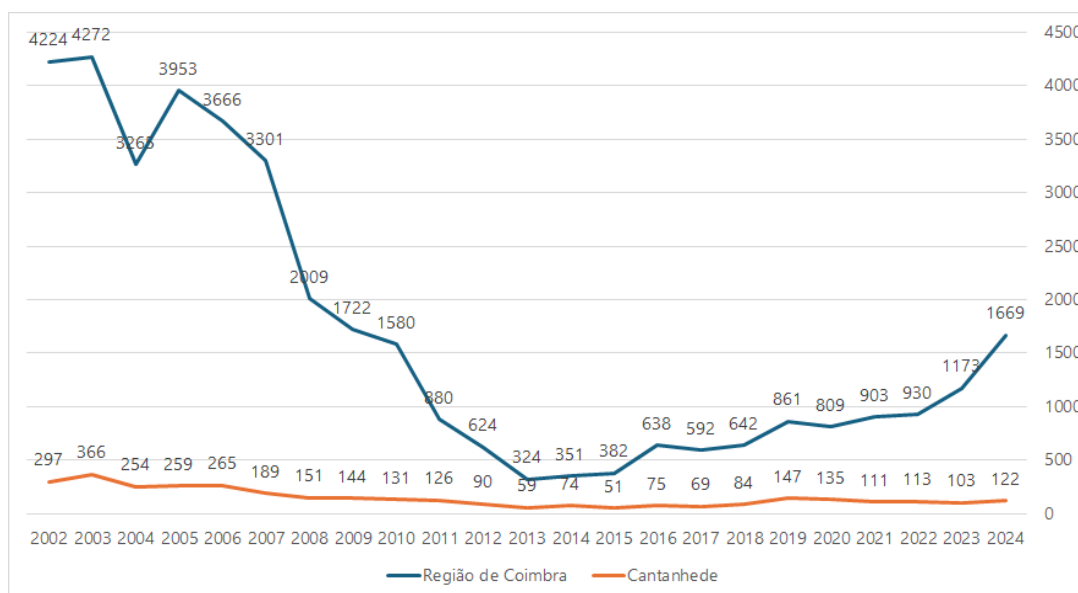
atividade construtiva registou uma recuperação expressiva em 2022 (177 edifícios, dos quais 144 de construção nova) e manteve níveis elevados em 2024 (163 edifícios, 133 de construção nova).

Gráfico 6 - Edifícios concluídos e tipo de obra em Cantanhede (2017-2024)



Fonte: INE, estatísticas das obras concluídas

Gráfico 7 - Fogos licenciados em construções novas para habitação familiar



Fonte: INE, Inquérito aos projetos de obras de edificação e de demolição de edifícios

A evolução do licenciamento de fogos para habitação familiar permite aferir a dinâmica de procura à escala local e regional. Entre 2003 e 2015, os fogos licenciados em construções novas contraíram de 366 para 51, acompanhando a retração verificada na Região de Coimbra, ainda que

de forma menos acentuada. A partir de 2015 iniciou-se uma recuperação gradual, mas os 122 fogos licenciados em 2024 ficam ainda próximos dos valores registados em 2011 (126 fogos), evidenciando que, apesar da recuperação, o licenciamento permanece a níveis historicamente baixos face ao período anterior à crise.

Tabela 30 - Fogos concluídos (N.º) em construções novas para habitação familiar

Tipologia	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
T0 ou T1	5	17	1	2	3	31	4	18
T2	17	13	5	9	27	32	15	38
T3	28	24	33	13	35	67	36	48
T4 ou mais	12	6	6	9	13	10	8	13
Total	62	60	45	33	78	140	63	117

Fonte: INE, Estatísticas das obras concluídas

No que respeita à tipologia dos fogos concluídos, o T3 é claramente dominante, representando 47,5% do total entre 2017 e 2024, seguido do T2 (26,1%). Esta distribuição é consistente com um mercado orientado para famílias, com menor expressão das tipologias mais pequenas (T0/T1: 13,5%) e das maiores (T4 ou mais: 12,9%). Em 2024, o T3 manteve a liderança com 48 fogos (41,0% do total), seguido do T2 com 38 fogos (32,5%).

4.3 Mercado imobiliário

O mercado imobiliário de Cantanhede caracteriza-se por preços inferiores aos da Região de Coimbra e do Continente, posicionando o concelho como uma alternativa habitacional mais acessível. Esta secção analisa a evolução das transações, dos preços de venda, do mercado de arrendamento e dos encargos com aquisição, permitindo enquadrar as condições de acesso à habitação da população residente.

Transações Imobiliárias

O Concelho de Cantanhede assume uma posição relevante no mercado imobiliário da Região de Coimbra, ocupando o terceiro lugar em volume de transações de compra e venda de imóveis em 2020, com cerca de 28.9 milhões de euros (Tabela 31). No entanto, este valor é significativamente inferior aos de Coimbra (252,1 M€) e da Figueira da Foz (103,7 M€), o que reflete a preponderância da cidade de Coimbra enquanto centro urbano regional e a atratividade residencial e turística da Figueira da Foz. Cantanhede destaca-se assim como um município de importância intermédia, com potencial de crescimento, embora limitado pela concorrência de centros urbanos mais consolidados. Entre 2018 e 2020, observou-se uma ligeira redução no volume de transações em Cantanhede, que passou de 32,1 M€ para 28,9 M€, o que poderá ser atribuído aos efeitos da pandemia de COVID-19.

Tabela 31 - Contratos de compra e venda de prédios (M€) na Região de Coimbra (2018-2020)

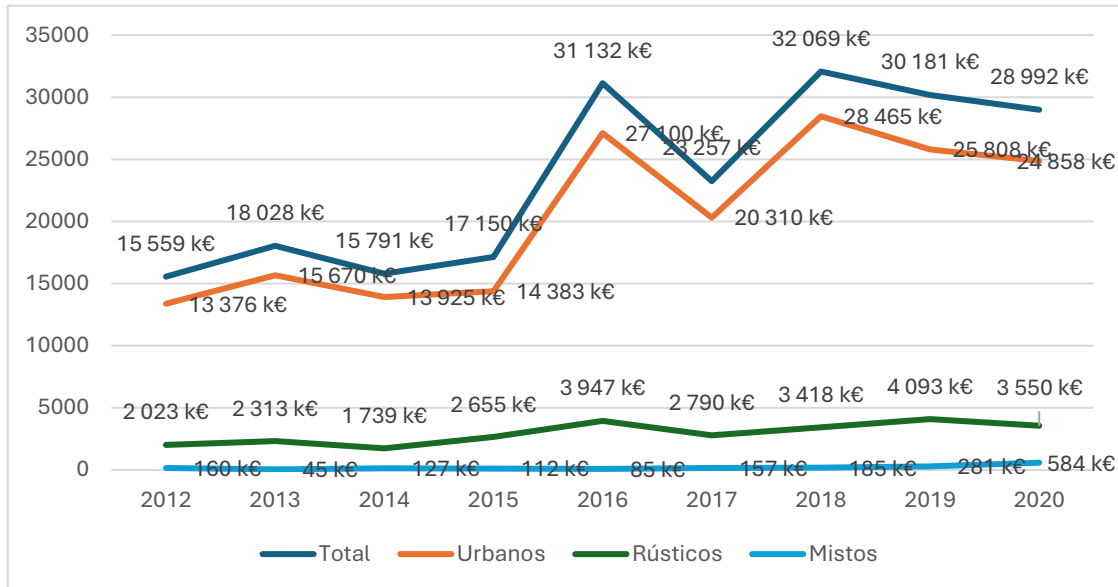
	2018	2019	2020
Arganil	8 852 000 €	9 884 000 €	10 190 000 €
Cantanhede	32 069 000 €	30 181 000€	28 992 000 €
Coimbra	296 824 000 €	304 360 000€	252 121 000 €
Condeixa-a-Nova	17 214 000 €	13 722 000€	14 461 000 €
Figueira da Foz	95 781 000 €	105 184 000€	103 735 000 €
Góis	2 804 000 €	3 585 000 €	2 519 000 €
Lousã	17 457 000 €	18 745 000 €	16 017 000 €
Mealhada	13 010 000 €	16 110 000 €	13 553 000 €
Mira	11 973 000 €	13 777 000 €	12 922 000 €
Miranda do Corvo	7 273 000 €	6 683 000 €	5 920 000 €
Montemor-o-Velho	15 315 000 €	15 685 000 €	16 628 000 €
Mortágua	4 809 000 €	4 479 000 €	2 679 000 €
Oliveira do Hospital	11 935 000 €	15 345 000 €	13 831 000 €
Pampilhosa da Serra	641 000 €	1 831 000 €	1 004 000 €
Penacova	4 661 000 €	3 478 000 €	10 085 000 €
Penela	4 138 000 €	5 183 000 €	4 872 000 €
Soure	6 705 000 €	7 676 000 €	6 856 000 €
Tábua	11 118 000 €	10 072 000€	10 495 000 €
Vila Nova de Poiares	8 736 000 €	6 862 000 €	7 303 000 €

Fonte: INE; Construção e Habitação; Operações sobre imóveis

As transações incidem maioritariamente sobre prédios urbanos, em contraste com a menor expressão dos prédios rústicos e mistos, evidenciando um mercado orientado para a habitação. No que respeita à tipologia dos prédios urbanos transacionados predominam os não constituídos em propriedade horizontal, correspondentes a moradias unifamiliares, em detrimento de apartamentos em edifícios multifamiliares. Esta distribuição é coerente com a estrutura territorial do concelho, caracterizada por uma cidade-sede de média dimensão e uma malha de freguesias de baixa densidade (Gráfico 1).

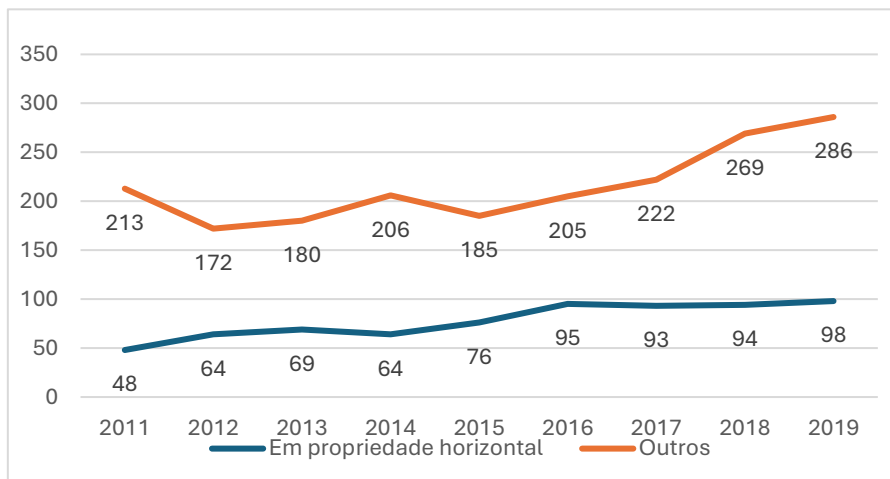
Verifica-se a predominância de transações de prédios urbanos não constituídos em propriedade horizontal, correspondentes a moradias unifamiliares, em detrimento de apartamentos em edifícios multifamiliares (Gráfico 9). Esta distribuição reflete uma preferência marcada por habitação unifamiliar, em linha com a estrutura territorial do concelho, caracterizada por uma cidade-sede de média dimensão e uma malha de freguesias com baixa densidade. Esta predominância implica desafios no que respeita à eficiência dos serviços urbanos e à mobilidade.

Gráfico 8- Contratos de compra e venda (M€) de prédios em Cantanhede



Fonte: INE; Construção e Habitação; Operações sobre imóveis

Gráfico 9 - Contratos de compra e venda (N.º) e tipo de prédio urbano em Cantanhede



Fonte: DGPI, Operações sobre imóveis

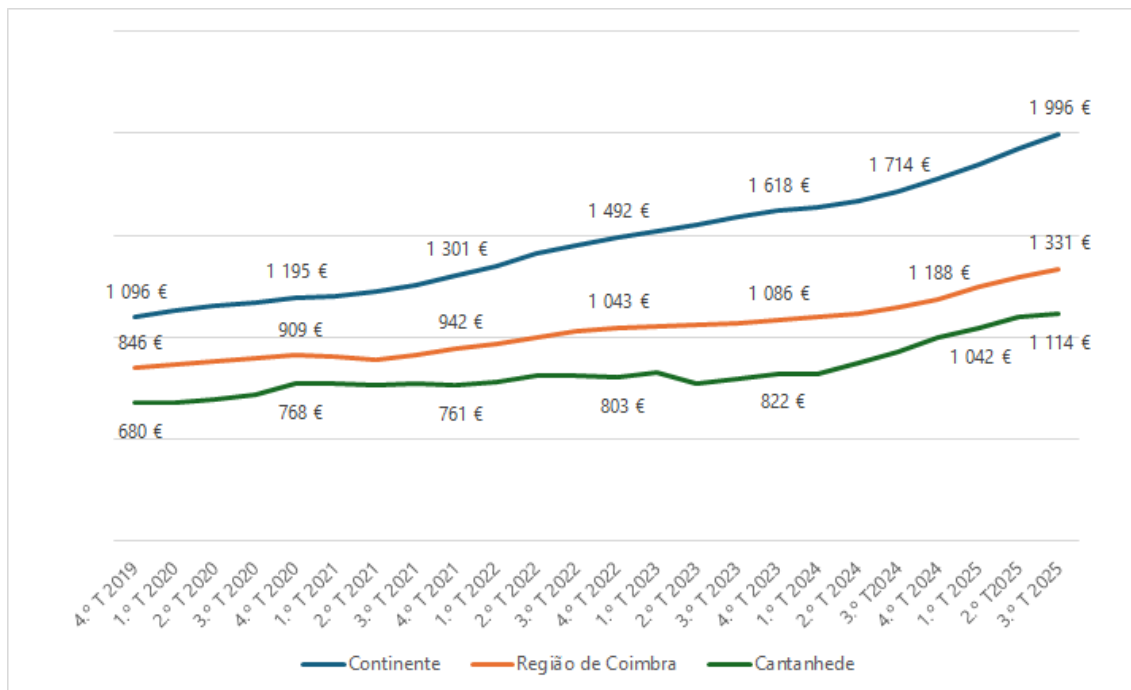
Preço de Venda

O valor mediano das vendas por m² em Cantanhede mantém-se abaixo da Região de Coimbra e do Continente. Em 2019 situava-se em 680 €/m², face a 846 €/m² na sub-região e 1.096 €/m² no Continente, posicionando o concelho como uma alternativa habitacional mais acessível no contexto regional.

Esta vantagem tem vindo a reduzir-se. Entre 2020 e 2022 os preços mantiveram-se relativamente estáveis, mas a partir de 2023 registou-se uma aceleração mais pronunciada do que na Região de Coimbra: no 3.º trimestre de 2024 o valor mediano atingiu 1.042 €/m², uma valorização de 26,8% face ao ano anterior, contra 9,4% na sub-região. No 3.º trimestre de 2025 situava-se já nos 1.114

€/m². O diferencial face à Região de Coimbra estreitou de 166 €/m² em 2019 para 146 €/m² em 2024

Gráfico 10 - Valor mediano das vendas por m2 de alojamentos familiares (€)



Fonte: INE, Estatísticas de preços da habitação ao nível local

Mercado de arrendamento

O valor mediano das rendas por metro quadrado de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares, tem registado uma tendência de subida constante em Cantanhede, em linha com o panorama nacional. Entre 2020 e 2024, o valor cresceu de 3,45 €/m² para 4,76 €/m², um aumento de 38%, próximo da subida registada a nível nacional (42%) no mesmo período. Cantanhede mantém-se abaixo das médias nacional (7,97 €/m²), regional (5,53 €/m²) e sub-regional (6,07 €/m²), confirmando o seu posicionamento como mercado de arrendamento mais acessível.

Tabela 32 - Valor mediano das rendas por m2 de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares (€)

	2020	2021	2022	2023	2024
Portugal	5,61	6,04	6,52	7,21	7,97
Centro	3,97	4,18	4,49	5,08	5,53
Região de Coimbra	4,45	4,64	4,88	5,62	6,07
Cantanhede	3,45	3,64	3,92	4,18	4,76

Fonte: INE, Estatísticas de Rendas da Habitação ao nível local

Entre 2020 e 2024, foram celebrados 1.208 novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares em Cantanhede, o que corresponde a uma média de 242 por ano. A tendência é de

crescimento, com destaque para 2024 (281 contratos), acompanhando a evolução verificada a nível nacional, regional e sub-regional. (Tabela 33).

Tabela 33 - Novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares (N.º)

	2020	2021	2022	2023	2024
Portugal	79 878	87 349	92 664	94 617	98 657
Centro	13 145	13 949	15 501	16 310	17 124
Região de Coimbra	3 900	4 187	4 530	4 659	4 709
Cantanhede	204	217	266	240	281

Fonte: INE, Estatísticas de Rendas da Habitação ao nível local

Em termos comparativos, a subida registada em Cantanhede (38% entre 2020 e 2024) é ligeiramente inferior à média nacional (42%), ainda que a tendência de crescimento seja muito similar

Encargos com a aquisição de habitação

Em 2021, os encargos médios mensais com aquisição de habitação própria em Cantanhede, situam-se nos 346,47€. Verificam-se, com variações relevantes entre freguesias. Ançã (373 €) e a UF de Cantanhede e Pocariça (357 €) registam os valores mais elevados, enquanto Cordinhã (282 €), Sanguinheira (301 €) e Ourentã (304 €) apresentam os encargos mais reduzidos. Esta distribuição territorial reflete os diferentes níveis de valorização imobiliária dentro do Concelho (Tabela 34).

Tabela 34 - Encargos médios mensais com aquisição própria por freguesia (€) - 2021

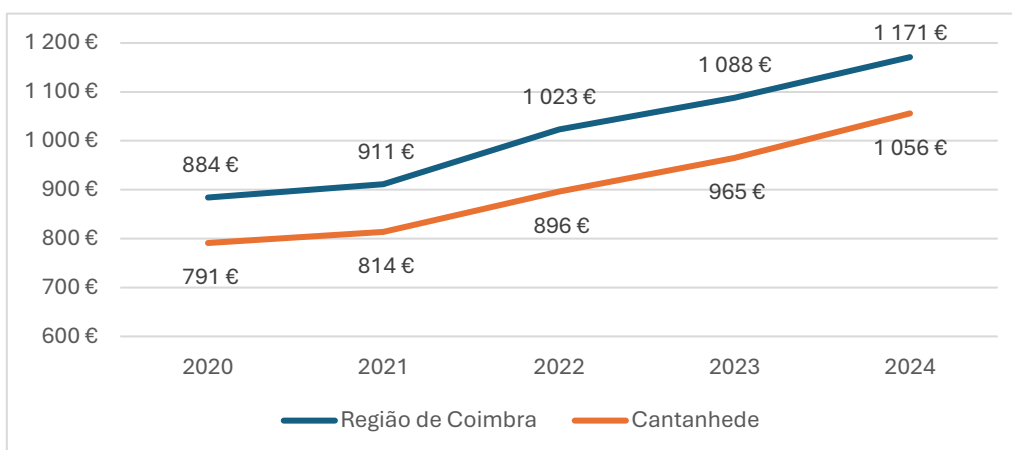
	2021
Ançã	373,46 €
Cadima	342,34 €
Cordinhã	281,60 €
Febres	308,82 €
Murtede	344,69 €
Ourentã	303,85 €
Sanguinheira	300,70 €
São Caetano	328,33 €
Tocha	345,32 €
UF Cantanhede e Pocariça	356,52 €
UF Covões e Camarneira	371,13 €
UF Portunhos e Outil	358,47 €
UF Sepins e Bolho	345,93 €
UF Vilamar e Corticeiro de Cima	363,66 €
Cantanhede (concelho)	346,47 €

Fonte: INE, Recenseamento da população e habitação – Censos 2021

Avaliação Bancária

O valor mediano da avaliação bancária por metro quadrado dos alojamentos familiares apresenta uma evolução, acompanhando a tendência da Região de Coimbra, ainda que os valores em Cantanhede se mantenham consistentemente abaixo da média sub-regional. Esta dinâmica confirma um mercado em valorização, mas com níveis de acessibilidade ainda relativamente favoráveis, o que pode representar uma vantagem competitiva para atrair novos residentes.

Gráfico 11 - Valor mediano de avaliação bancária por m2 de alojamentos familiares (€) – Região de Coimbra e Cantanhede



Fonte: INE; Operações sobre imóveis; Outros indicadores de construção e habitação; Avaliação Bancária da Habitação

4.4 Carências habitacionais

O diagnóstico das carências habitacionais apresentado de seguida resulta de trabalho de campo de natureza qualitativa, baseado em reuniões com os Presidentes das Juntas de Freguesia. As situações identificadas refletem, assim, a perceção institucional local sobre o funcionamento do mercado habitacional, a disponibilidade de oferta e as principais dificuldades sentidas pela população residente. Esta leitura complementa a análise quantitativa anteriormente apresentada, permitindo identificar constrangimentos concretos à escala local.

Na UF de Sepins e Bolho, destaca-se a inexistência de oferta de arrendamento, que coexiste com procura de população trabalhadora, de origem estrangeira. Apesar de não se identificarem situações generalizadas de precariedade habitacional, são referidas dificuldades na fixação da população jovem. A solução habitacional, frequentemente, assenta na construção em terrenos de propriedade familiar.

Na Freguesia de Murtede, verifica-se escassez de habitação para venda, condicionando a fixação de população jovem. Esta situação coexiste com alguma dinâmica recente de reabilitação destinada a arrendamento, promovida por iniciativa privada.

Na Freguesia de Ançã observa-se uma dinâmica significativa de reabilitação e construção nova, contrastando com escassez de oferta no mercado de arrendamento.

Na União de Freguesias de Portunhos e Outil, identifica-se a existência de imóveis devolutos e disponibilidade de terrenos para construção. O mercado de arrendamento é reduzido.

Na União de Freguesias de Cantanhede e Pocariça, destaca-se a necessidade de uma intervenção mais estruturada no parque habitacional, em particular no que diz respeito à existência de imóveis devolutos no tecido urbano consolidado. É referida a inexistência de apartamentos para venda na cidade de Cantanhede, conduzindo ao desvio da procura para a periferia, onde também se regista insuficiência na oferta. É igualmente perspetivado um reforço de construção, tanto para a venda como para o arrendamento.

Na Freguesia de Ourentã, evidencia-se a degradação do parque habitacional e a ausência de reabilitação. esta situação coexiste com uma procura elevada por arrendamento, à qual a oferta não consegue dar resposta.

Na Freguesia de São Caetano, verifica-se a existência de habitação devoluta que não se encontra no mercado. Regista-se também procura habitação a preços acessíveis, associada à presença de população estrangeira.

Na União de Freguesias Vilamar e Corticeiro, o parque habitacional apresenta um estado de conservação globalmente razoável. A Freguesia tem vários casos da típica casa gandraesa, tal como na Freguesia de São Caetano. Observam-se algumas intervenções destinadas ao arrendamento, ainda com expressão limitada.

Em Cordinhã, existem alguns imóveis devolutos, concentrados num número reduzido de proprietário. Na freguesia não existe praticamente oferta de habitação, tanto para venda como para arrendamento.

Na Freguesia de Febres, existem imóveis devolutos herdados, alguns com intenção de reabilitação para o mercado de arrendamento. São igualmente identificadas algumas situações de sobrelotação e de condições habitacionais inadequadas, incluindo casos de ocupação de espaços não destinados a habitação (garagens).

Na União de Freguesias de Covões e Camarneira, existe disponibilidade de solo urbanizado, com procura, mas os preços elevados condicionam o acesso à habitação. Regista-se também a presença de imóveis devolutos e, simultaneamente, procura de habitação para arrendar, nomeadamente por população de origem estrangeira.

A Freguesia de Cadima verifica-se escassez de oferta habitacional tanto para venda como para arrendamento, bem como ausência de lotes disponíveis para construção, nomeadamente na sede de freguesia. Algumas habitações desocupadas correspondem a casas de emigrantes, verificando-se igualmente o regresso de alguns destes.

Na Freguesia da Sanguinheira, a procura de habitação para arrendamento é superior à oferta, sendo em parte associada a população de origem estrangeira. Verificam-se também situações de degradação do edificado, coexistindo com habitações em condições razoáveis que se encontram no mercado.

Na Tocha, identifica-se carência de oferta habitacional, tanto para venda como para arrendamento, apesar da existência de imóveis devolutos. O estado de conservação das habitações é, de uma forma geral, razoável.

4.5 Síntese do Diagnóstico Habitacional

O diagnóstico habitacional de Cantanhede evidencia um parque edificado envelhecido, com fraca renovação recente e níveis crescentes de degradação, a que se junta um volume significativo de alojamentos vagos cuja mobilização para o mercado enfrenta obstáculos estruturais. A atividade construtiva, embora em recuperação, não acompanha o ritmo de crescimento verificado na Região de Coimbra, e o mercado imobiliário, apesar de se manter mais acessível do que a média regional, regista uma valorização acelerada que começa a esbater essa vantagem.

As carências habitacionais identificadas no território são diversas, desde a escassez de oferta para venda e arrendamento à degradação do edificado e às dificuldades de acesso por parte de grupos mais vulneráveis. A sua distribuição é desigual entre freguesias, o que exige respostas diferenciadas à escala local.

5 Síntese de diagnóstico / Análise SWOT

O diagnóstico realizado nos capítulos anteriores permite identificar os principais condicionantes e potencialidades do concelho de Cantanhede em matéria habitacional. A matriz SWOT que se apresenta sintetiza os fatores internos (pontos fortes e pontos fracos) e os fatores externos (oportunidades e ameaças) com relevância para a definição da estratégia municipal de habitação.

Figura 14 - Análise SWOT (análise interna)

Pontos Fortes	Pontos Fracos
População	
<ul style="list-style-type: none"> Qualidade de vida marcada pelo acesso aos principais serviços de apoio à população, equipamentos coletivos e espaços verde, num ambiente de segurança, tranquilidade e preservação natural 	<ul style="list-style-type: none"> Decréscimo da população em todas as freguesias entre períodos censitários
<ul style="list-style-type: none"> Saldo migratório positivo, desde 2018, que compensa em o saldo natural negativo 	<ul style="list-style-type: none"> Envelhecimento progressivo da população, com elevados índices de dependência de idosos
<ul style="list-style-type: none"> Sede de concelho com maior capacidade de reter população 	<ul style="list-style-type: none"> Despovoamento das aldeias e dos lugares mais periféricos
<ul style="list-style-type: none"> Praia da Tocha com crescimento populacional significativo 	<ul style="list-style-type: none"> Saldo natural consistentemente negativo
<ul style="list-style-type: none"> Reabertura de algumas escolas para dar resposta à crescente procura sentida 	
<ul style="list-style-type: none"> Boa integração funcional no contexto regional, evidenciada por fortes dinâmicas de mobilidade pendular 	
Economia e sociedade	
<ul style="list-style-type: none"> Estrutura económica diversificada, com forte presença da biotecnologia, indústria transformadora, agricultura e comércio/serviços 	<ul style="list-style-type: none"> Redução de população empregada, residente no Concelho, entre 2011 e 2021
<ul style="list-style-type: none"> Crescimento do Valor Acrescentado Bruto e do Volume de Negócios das empresas nos últimos 10 anos 	<ul style="list-style-type: none"> Falta de comércio de rua diversificado e de qualidade
<ul style="list-style-type: none"> Criação líquida de 1.506 empregos em 10 anos, com destaque para os serviços. 	<ul style="list-style-type: none"> Dificuldade na retenção de trabalhadores de qualificação superior para residir no Concelho
<ul style="list-style-type: none"> Ligações à A1, com nós de acesso à A14 em Ançã e à A17 em Sanguinheira 	<ul style="list-style-type: none"> Rendimento médio das famílias ainda inferior à média regional e nacional.

<ul style="list-style-type: none"> Evolução positiva do poder de compra per capita e do rendimento médio mensal. 	
Habitação e urbanismo	
<ul style="list-style-type: none"> Projeto de recuperação da Casa Gandaresa, com finalidades turísticas 	<ul style="list-style-type: none"> Parque habitacional envelhecido, com muitos edifícios degradados
<ul style="list-style-type: none"> Qualidade e preservação do espaço público 	<ul style="list-style-type: none"> Fraca dinâmica de construção nova na última década
<ul style="list-style-type: none"> Existência de 5 Áreas de Reabilitação Urbana 	<ul style="list-style-type: none"> Necessidade de reabilitação urbana, nomeadamente nas aldeias com características mais rurais
<ul style="list-style-type: none"> Parque habitacional predominantemente residencial e familiar, com ocupação estável 	<ul style="list-style-type: none"> Falta de adaptação das habitações às necessidades da população envelhecida
<ul style="list-style-type: none"> Mercado habitacional com custos inferiores às médias regionais e nacionais 	<ul style="list-style-type: none"> Mercado de arrendamento reduzido
<ul style="list-style-type: none"> Existência de incentivos fiscais e apoio à reabilitação urbana (IMI, IMT, IVA reduzido). 	<ul style="list-style-type: none"> Falta de iniciativa dos proprietários para reabilitar imóveis devolutos
	<ul style="list-style-type: none"> Desigualdade territorial nas condições habitacionais
	<ul style="list-style-type: none"> Taxa elevada de alojamentos vagos com obstáculos à sua mobilização para o mercado
	<ul style="list-style-type: none"> Famílias em situação de habitação indigna, com carências que incluem insalubridade, sobrelotação e inadequação
	<ul style="list-style-type: none"> Desfasamento entre as tipologias dominantes do parque habitacional (T3/T4) e a dimensão atual das famílias

Figura 15 - Análise SWOT (análise externa)

Oportunidades	Ameaças
Desenvolvimento tecnológico e alterações sociais, económicas e ambientais	
<ul style="list-style-type: none"> Expansão do teletrabalho, permitindo que profissionais optem por viver fora dos principais centros urbanos com maior qualidade de vida 	<ul style="list-style-type: none"> Alterações climáticas e fenómenos meteorológicos extremos - nomeadamente incêndios rurais e eventos costeiros - com impacto direto na segurança habitacional, em particular nas zonas rurais e na faixa litoral
<ul style="list-style-type: none"> Crescente procura por estilos de vida mais tranquilos e sustentáveis, impulsionada por mudanças pós-pandemia 	<ul style="list-style-type: none"> Aumento dos custos de energia e de reabilitação, que penaliza desproporcionalmente as famílias com rendimentos mais baixos e dificulta a manutenção do parque habitacional
<ul style="list-style-type: none"> Potencial de reabilitação do parque habitacional existente como veículo de melhoria da eficiência energética e do conforto habitacional, com apoio de instrumentos de financiamento específicos 	<ul style="list-style-type: none"> Transportes públicos muito limitados e conectividade desigual, que condicionam a atratividade do concelho para novos residentes e trabalhadores
Atratividade e Desenvolvimento Regional	
<ul style="list-style-type: none"> Posicionamento no triângulo Aveiro-Coimbra-Figueira da Foz como fator de atratividade para novos residentes que procuram qualidade de vida e custos habitacionais mais acessíveis, mantendo proximidade a centros urbanos de maior dimensão 	<ul style="list-style-type: none"> Competição com concelhos vizinhos de maior centralidade urbana na captação de população qualificada e de investimento empresarial
<ul style="list-style-type: none"> Possibilidade de expansão da Rede Metro Mondego a Cantanhede, reforçando a conectividade e a atratividade residencial do concelho 	<ul style="list-style-type: none"> Tendência de concentração populacional nos grandes centros urbanos, que acentua o despovoamento das freguesias rurais e enfraquece as comunidades locais
Meios de Financiamento	
<ul style="list-style-type: none"> Disponibilidade de um conjunto diversificado de programas e instrumentos nacionais de financiamento habitacional, dirigidos tanto à promoção direta pelo Município como ao apoio a promotores privados e cooperativos 	<ul style="list-style-type: none"> Caráter transitório de parte significativa do financiamento disponível, com incerteza sobre a continuidade das soluções habitacionais em curso após 2026
<ul style="list-style-type: none"> Existência de instrumentos específicos para arrendamento acessível e reabilitação urbana, que respondem diretamente às principais carências habitacionais identificadas no concelho 	<ul style="list-style-type: none"> Complexidade e morosidade dos processos de candidatura e execução, que pode condicionar a capacidade de resposta atempada do Município

<ul style="list-style-type: none">• Novas possibilidades de financiamento no âmbito da inovação social, eficiência energética e empreendedorismo, complementares aos programas habitacionais existentes	<ul style="list-style-type: none">• Dependência estrutural de financiamento externo, com riscos associados a alterações nas prioridades nacionais e europeias de política habitacional
---	--

CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE CANTANHEDE

PARTE II

IDENTIFICAÇÃO DOS RECURSOS HABITACIONAIS E DAS POTENCIALIDADES LOCAIS

6 Recursos Habitacionais

6.1 Alojamentos Vagos

A caracterização dos alojamentos familiares vagos constitui um elemento essencial para avaliar o potencial de ocupação do parque habitacional existente no concelho de Cantanhede.

De acordo com os dados do último Censos, foram identificados 2.812 alojamentos familiares vagos, correspondente a cerca de 13% do total de alojamentos. Destes, 1.267 estavam vagos para venda ou arrendamento e os restantes 1.545 por outros motivos.

Para além do levantamento censitário, importa considerar a dinâmica recente do mercado habitacional. Entre 2022 e 2024, foram celebrados 787 novos contratos de arrendamento e concluídos 320 novos fogos de habitação familiar, contribuindo para a absorção parcial de alojamentos vagos e para o reforço da oferta disponível.

Tabela 35- Novos contratos de arrendamento de alojamento familiar (N.º)

2021	2022	2023	2024
217	266	240	281

Fonte: INE, Estatísticas de Rendias da Habitação ao nível local

Tabela 36 - Fogos concluídos (N.º) em construções novas para habitação familiar

2021	2022	2023	2024
78	140	63	117

Fonte: INE, Estatísticas das obras concluídas

Dada a ausência de informação estatística recente, foram definidos os seguintes parâmetros para a atualização do número de fogos vagos:

- Os novos contratos de arrendamento (787) terão sido efetuados com base nos seguintes pressupostos:
 - 80% em alojamentos vagos para venda ou arrendamento (630 fogos);
 - 5% em novas construções (39);
 - 15% em alojamentos vagos por outro motivo (118 fogos);
- Das 320 novas construções, cerca de 95% já se encontram em utilização, sendo a maioria promovida por pessoas singulares, o que aponta para habitação própria permanente.

Com base nestas premissas, estima-se:

- 637 fogos para venda ou arrendamento;**
- 1427 fogos vagos por outros motivos.**

Importa, contudo, salientar que nem a totalidade destes imóveis apresenta condições efetivas de mobilização para o mercado habitacional. Assim, foi adotada uma estimativa conservadora que distingue a tipologia de alojamento vago. Considerando que os fogos mais atrativos em cada freguesia já foram ocupados, aplicou-se uma taxa de reutilização potencial reduzida e uniforme: 15% nos fogos vagos para venda ou arrendamento e 10% nos vagos por outros motivos.

Com base nesta metodologia, apresenta-se a seguir um quadro síntese que discrimina o potencial de reutilização dos alojamentos familiares vagos identificados.

Tabela 37 - Estimativa de reutilização e reabilitação de fogos vagos no Concelho de Cantanhede no período 2026-2035

Freguesia	Vagos para venda ou arrendamento			Vagos por outro motivo		
	Reutilização prevista	Número de Fogos	Fogos reutilizados	Reutilização prevista	Número de Fogos	Fogos reutilizados
Cantanhede	15%	176	26	10%	243	24
Ançã	15%	79	12	10%	100	10
Febres	15%	46	7	10%	127	13
Tocha	15%	92	14	10%	168	17
Outras freguesias	15%	243	36	10%	790	79
Total		637	96		1427	143

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População 20221

Assim, prevê-se que, num horizonte de 10 anos, seja possível mobilizar cerca de 239 alojamentos atualmente vagos, contribuindo para reforçar a oferta habitacional no concelho de Cantanhede.

6.2 Promoção de Habitação Acessível

Em resposta às dificuldades de acesso à habitação nos municípios que integram a Comunidade Intermunicipal da Região de Coimbra (CIM-RC), esta entidade, em parceria com o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P., (IHRU, I.P.), celebrou o Protocolo de Cooperação “Projetos de Habitação a Custos Acessíveis da Região de Coimbra” para oferta de soluções habitacionais a custos acessíveis nestes Municípios.

No âmbito deste protocolo, foram assinados dois acordos de Colaboração entre a CIM-RC, o Município de Cantanhede e o IHRU I.P., referentes a três projetos aprovados pelo Conselho Diretivo IHRU, I.P., por deliberação de 1 de agosto de 2024. Esta iniciativa enquadra-se no Investimento RE-C02-i05 - Parque Público de Habitação a Custos Acessíveis, integrado na Componente 02–Habitação do Plano de Recuperação e Resiliência (PRR).

O Município de Cantanhede, sob coordenação da CIM-RC, espera concluir estes projetos até 30 de junho de 2026.

Projeto 1 - Alteração e Reabilitação de 15 frações para constituição de 24 fogos

- **Localização:** edifício com cerca de 50 anos, maioritariamente desocupado, localizado no centro da cidade de Cantanhede.
- **Intervenção:** alteração e reabilitação de 15 frações existentes, com vista reconversão em 24 fogos habitacionais.
- **Investimento previsto:** 3,3 milhões de euros.
- **Resultado esperado:** disponibilização de 24 apartamentos (20 T1, 2 T2 e 2 T4).

Projeto 2 - Reabilitação e Ampliação de edifício para habitação multifamiliar - 3 fogos

- **Localização:** edifício destinado a habitação multifamiliar, localizado na cidade de Cantanhede.
- **Intervenção:** reabilitação e ampliação.
- **Investimento previsto:** 530 mil euros.

Resultado esperado: criação de 3 frações de habitação: 2 T2 e 1 T3.

Projeto 3 - Reabilitação 9 edifícios do Centro de Medicina de Reabilitação da Região Centro Rovisco Pais – 24 fogos

- **Localização:** conjunto de 9 edifícios habitacionais, pertencentes ao Centro de Medicina de Reabilitação da Região Centro Rovisco Pais, situados na Quinta da Fonte Quente, freguesia da Tocha, concelho de Cantanhede.
- **Intervenção:** reabilitação integral e adaptação de imóveis devolutos com tipologias entre T3 e T9.
- **Investimento previsto:** 2.749.700,00 € (dois milhões, setecentos e quarenta e nove mil e setecentos euros)
- **Resultado esperado:** reconversão para um total de 24 fogos distribuídos por 8 T1, 8 T2 e 8 T3.

7 Potencialidades Locais

7.1 Solo com Compromissos Urbanísticos

7.1.1 Metodologia e Âmbito Temporal

A identificação das potencialidades locais assenta na análise dos compromissos urbanísticos, entendidos como a parcelas de solo com potencial de edificação a curto prazo, enquadradas por direitos urbanísticos válidos e eficazes.

A informação foi sistematizada a partir dos registos de processos de licenciamento, recolhidos através do Sistema de Processos de Obras (SPO) do Município de Cantanhede, abrangendo atos emitidos desde 1971 até 5 de abril de 2025. Adota-se um critério alargado de contabilização, incluindo todos os compromissos urbanísticos válidos, independentemente da sua execução. Esta opção, embora não permita a identificação direta do solo livre dentro do universo de solo comprometido, permite analisar a evolução dos compromissos e a dinâmica urbanística ao longo das últimas cinco décadas.

7.1.2 Tipologias e Distribuição Territorial

Na Tabela 38 apresentam-se os compromissos urbanísticos em vigor, organizados em quatro tipologias:

- **Licenciamentos** com alvará de construção emitido
- **Projetos de arquitetura** aprovados, dentro do prazo legal para entrega de especialidades ou solicitação de alvará de construção
- **Loteamentos** com alvará emitido ou em fase de emissão, incluindo obras de urbanização aprovadas ou em execução
- **Pedidos de Informação Prévia (PIP)** com parecer favorável ou em fase final de instrução

À data da análise, existem **1.733 compromissos urbanísticos**, predominando os alvarás de construção (55%), seguidos dos loteamentos (25%) e projetos aprovados (20%).

Tabela 38 - Compromissos urbanísticos em vigor (5 de agosto de 2025)

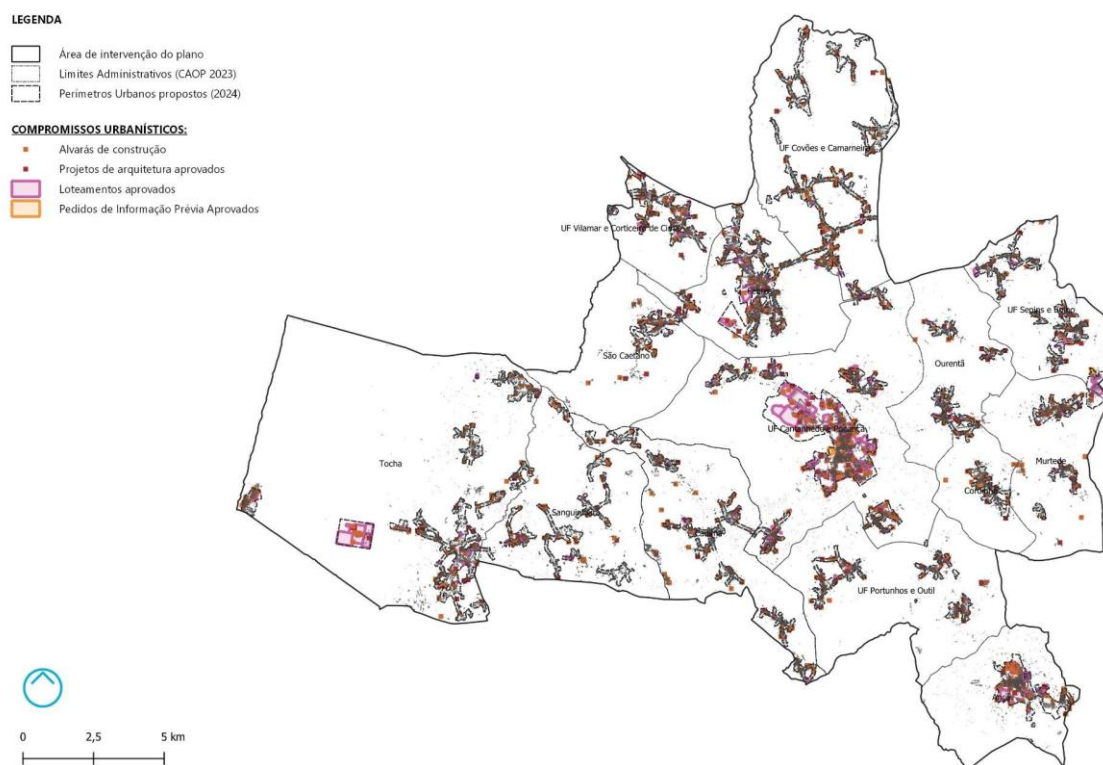
	Alvarás de construção emitidos	Projetos de arquitetura aprovados	Loteamentos c/ alvará emitido	PIP favoráveis
Ançã	67	35	31	0
Cadima	59	14	24	0
Cordinhã	28	6	0	0
Febres	98	40	45	0
Murte	43	16	13	1
Ourentã	34	19	14	0
Sanguinheira	45	9	9	0

São Caetano	28	6	6	0
Tocha	102	39	41	0
UF Cantanhede e Pocariça	224	99	180	3
UF Covões e Camarneira	98	26	12	0
UF Portunhos e Outil	44	15	19	0
UF Sepins e Bolho	33	15	15	0
UF Vilamar e Corticeiro de Cima	45	9	24	0
Concelho de Cantanhede	948	348	433	4

Fonte: Câmara Municipal de Cantanhede (2025). 3ª Alteração à 1ª Revisão do PDM – Relatório de Fundamentação (Vol. 3) e Relatório de Compromissos Urbanísticos (Vol. 12), atualizado com dados de processos (SPO)

A distribuição territorial (Figura 16) revela forte concentração nas áreas centrais das sedes de freguesias, com destaque para a União de Freguesias de Cantanhede e Pocariça (29% do total), seguida de Febres (11%), Tocha (11%) e União de Freguesias de Covões e Camarneira (8%). Este padrão confirma o papel estruturante da cidade de Cantanhede e a relevância dos núcleos secundários consolidados.

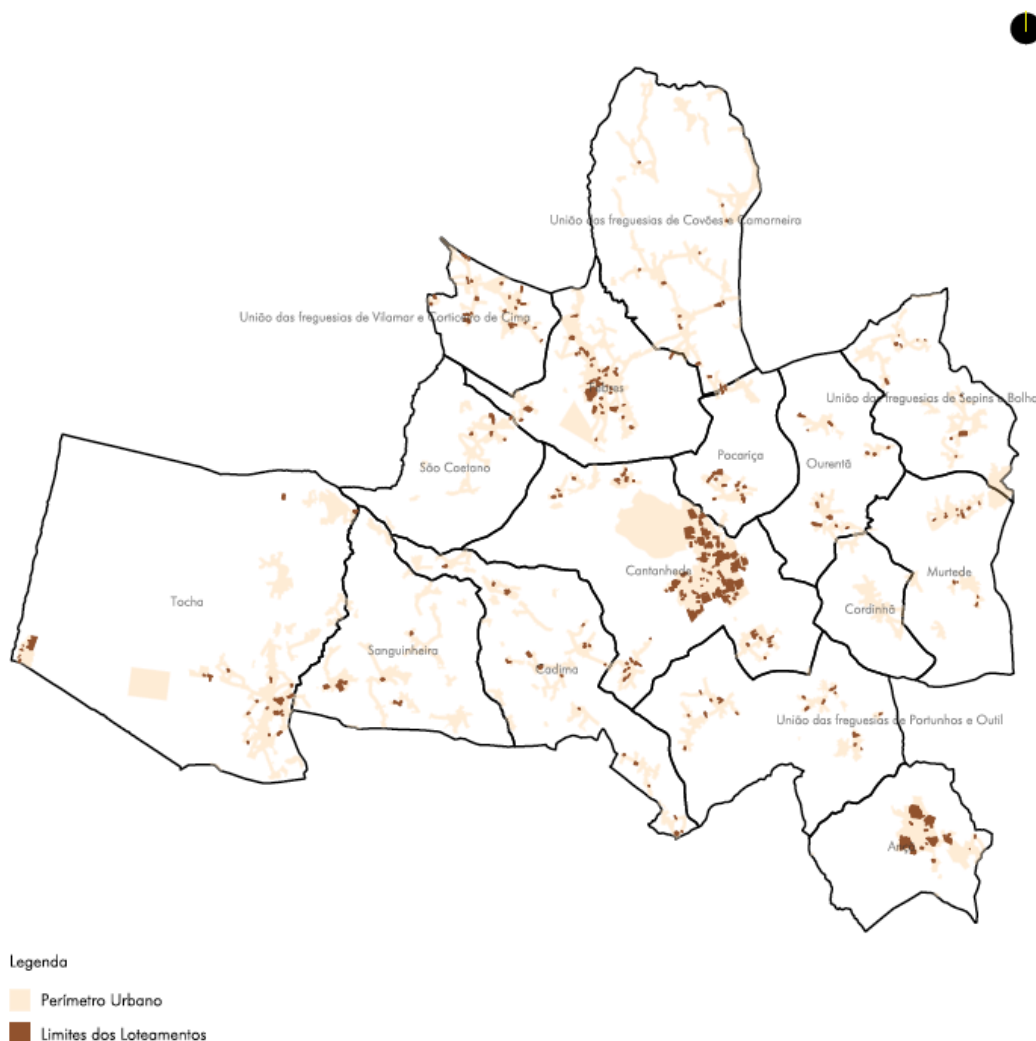
Figura 16 - Compromissos urbanísticos em vigor no âmbito do PDM de Cantanhede



Fonte: Câmara Municipal de Cantanhede (2025). 3ª Alteração à 1ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Cantanhede – Relatório de Fundamentação (Volume 3)

A Figura 17 demonstra a distribuição dos loteamentos aprovados, evidenciando a mesma lógica de concentração urbana, com Cantanhede e Pocariça a reunir 42% dos loteamentos do concelho.

Figura 17 – Loteamentos aprovados em Cantanhede



7.2 Lotes em Loteamentos Aprovados: Reserva Urbanística Organizada

7.2.1 Panorama Concelhio

A Figura 36 apresenta o universo de lotes aprovados em loteamentos com alvará emitido desde 1976, distinguindo entre edificados e não edificados. Esta análise permite aferir o grau de execução das operações urbanísticas e quantificar a reserva disponível.

O concelho totaliza **2.710 lotes aprovados**, dos quais **66% estão edificados e 34% permanecem disponíveis (907 lotes)**. Este rácio evidencia uma dinâmica construtiva

consolidada, mas revela também a existência de uma bolsa relevante de lotes disponíveis, distribuídos de forma diferenciada pelo território.

Tabela 39 - Lotes em loteamentos: edificados e não edificados

	Total de lotes	Lotes edificados	Lotes não edificados	Taxa de execução
Ançã	428	201	226	47%
Cadima	70	46	22	66%
Cordinhã	0	0	0	-
Febres	282	154	126	55%
Murtede	34	29	5	85%
Ourentã	64	53	11	83%
Sanguinheira	40	31	9	78%
São Caetano	30	24	6	80%
Tocha	232	184	48	79%
UF Cantanhede e Pocariça	1280	914	363	71%
UF Covões e Camarneira	41	32	9	78%
UF Portunhos e Outil	61	43	17	70%
UF Sepins e Bolho	60	22	38	37%
UF Vilamar e Corticeiro de Cima	88	61	27	69%
Concelho de Cantanhede	2710	1794	907	66%

Fonte: Câmara Municipal de Cantanhede (26.05.2025)

A análise cruzada entre o grau de execução dos lotes e a dimensão da oferta, permite identificar três perfis territoriais com dinâmicas urbanísticas diferenciadas:

1. Freguesias com menor disponibilidade de lotes não edificados (taxa de execução >75%)

Seis freguesias apresentam taxas de execução superiores a 75%: Murtede (85% - 34 lotes, 5 disponíveis), Ourentã (83% - 64 lotes, 11 disponíveis), São Caetano (80% - 30 lotes, 6 disponíveis), Tocha (79% - 232 lotes, 48 disponíveis), Sanguinheira (78% - 40 lotes, 9 disponíveis) e Covões e Camarneira (78% - 41 lotes, 9 disponíveis).

2. Freguesias com média disponibilidade de lotes não edificados (taxa de execução entre 50-75%)

Cinco territórios evidenciam equilíbrio entre dinâmica construtiva e disponibilidade: Cantanhede e Pocariça (71% - 1.280 lotes, 363 disponíveis), Portunhos e Outil (70% - 61 lotes, 17 disponíveis), Vilamar e Corticeiro (69% - 88 lotes, 27 disponíveis), Cadima (66% - 70 lotes, 22 disponíveis) e Febres (55% - 282 lotes, 126 disponíveis).

3. Freguesias com maior disponibilidade de lotes não edificados (taxa de execução <50%)

Apenas Ançã (47% - 428 lotes, 226 disponíveis) e Sepins e Bolho (37% - 60 lotes, 38 disponíveis) apresentam taxas de execução inferiores a 50%, revelando desajustamento entre solo programado e execução efetiva dos loteamentos.

7.2.2 Dimensão Física da Reserva

A Tabela 40 quantifica os lotes não edificados, especificando o número de loteamentos e a área disponível (m²), permitindo avaliar a dimensão física da reserva e a sua distribuição no território.

Tabela 40 - Lotes não edificados em loteamentos com alvará (excluindo as zonas industriais): número, área e distribuição

Localização	Loteamentos com lotes não edificados	Lotes disponíveis	Área (m ²)
Ançã	19	226	149 803
Cadima	10	22	30 411
Cordinhã	0	0	0
Febres	23	126	65 760
Murtede	3	5	3 123
Ourentã	6	11	11 709
Sanguinheira	4	9	30 878
São Caetano	4	6	6 670
Tocha	14	48	51 529
UF de Cantanhede e Pocariça	73	361	265 990
UF de Covões e Camarneira	4	9	9 114
UF de Portunhos e Outil	6	17	14 851
UF de Sepins e Bolho	4	38	30 256
UF de Vilamar e Corticeiro de Cima	10	27	25 616
Concelho de Cantanhede	180	905	695 710

Fonte: Câmara Municipal de Cantanhede (26.05.2025)

O concelho dispõe de cerca de 70 hectares de solo comprometido não edificado, correspondente a 905 lotes em 180 loteamentos. A área média por lote (769 m²) sugere uma tipologia predominantemente unifamiliar.

7.2.3 Análise dos Principais Núcleos de Concentração

A análise integrada dos loteamentos aprovados, confrontando o total de lotes programados com o grau de ocupação efetiva, permite identificar três áreas principais com reserva de solo: União de Freguesias de Cantanhede e Pocariça, Ançã e Febres.

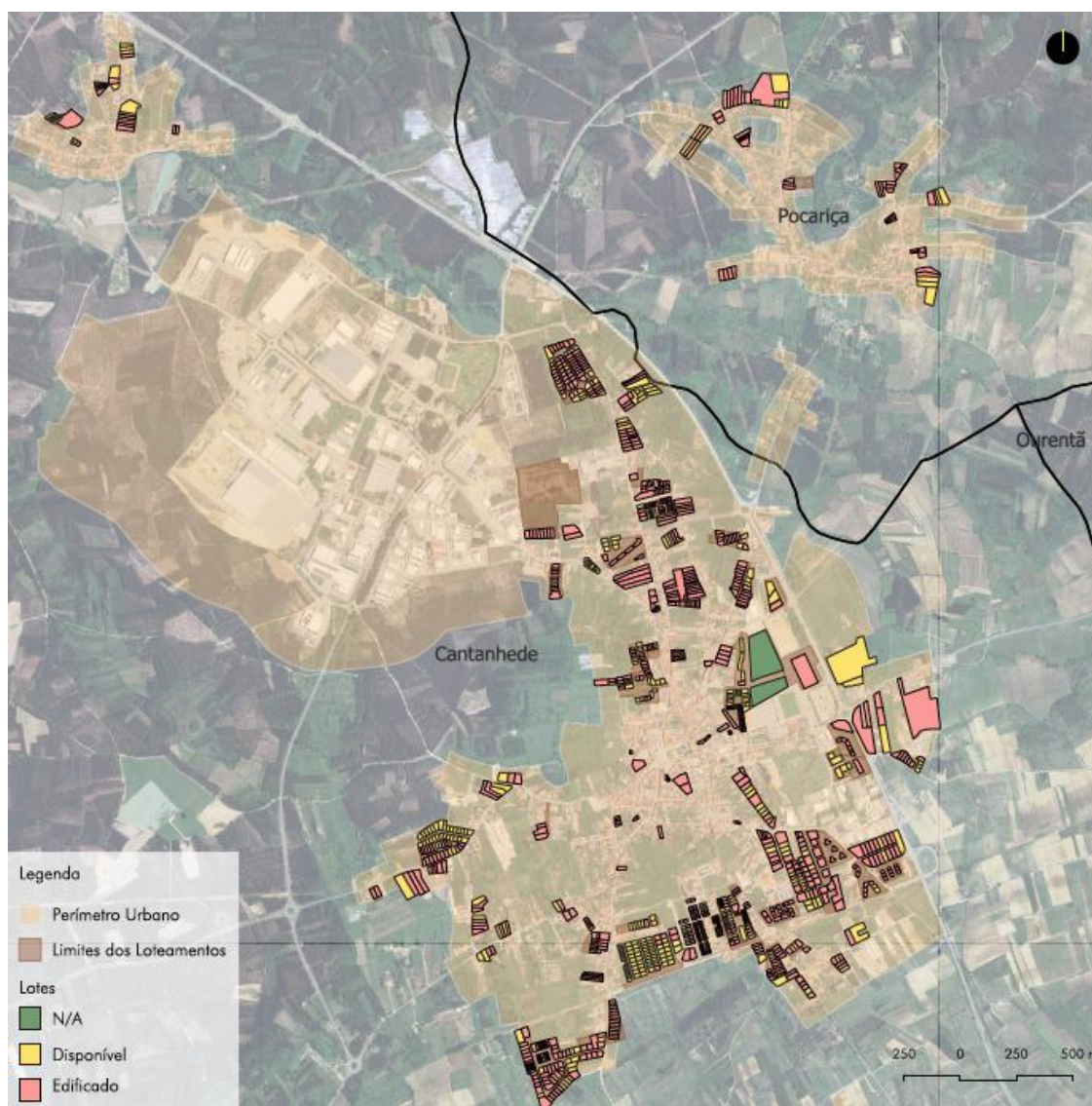
União de Freguesias de Cantanhede e Pocariça

A UF concentra **1.280 lotes** em loteamentos aprovados desde 1976, dos quais **914 estão edificados (71%)** e **361 permanecem não edificados (29%)**. Estes últimos distribuem-se por 73 loteamentos, totalizando a 26,6 hectares, com uma área média por lote de 737 m².

Esta reserva representa **40% do total concelhio**, confirmando o papel estruturante da cidade como principal motor de crescimento urbano.

A dispersão de lotes por múltiplas operações urbanísticas origina uma oferta atomizada. Destacam-se, contudo, duas áreas com maior concentração: um loteamento a sul (alvará de 2014 e 67 lotes ainda não edificados), e outro a leste (alvará de 2022 e 28 lotes disponíveis).

Figura 18 – Lotes disponíveis e edificados, em loteamentos aprovados em Cantanhede e Pocaríça



Fonte: Câmara Municipal de Cantanhede (26.05.2025) - produção própria

A análise da Figura 18, revela dois núcleos urbanos distintos: **Cantanhede** (Centro) apresenta malha urbana mais consolidada rodeada por extensa coroa de loteamentos que se dispersam até aos limites do perímetro urbano. **Pocaríça** (Nordeste) configura-se como polo secundário autónomo, com dinâmica urbanística própria e loteamentos dispersos no seu entorno.

Lotes edificadas

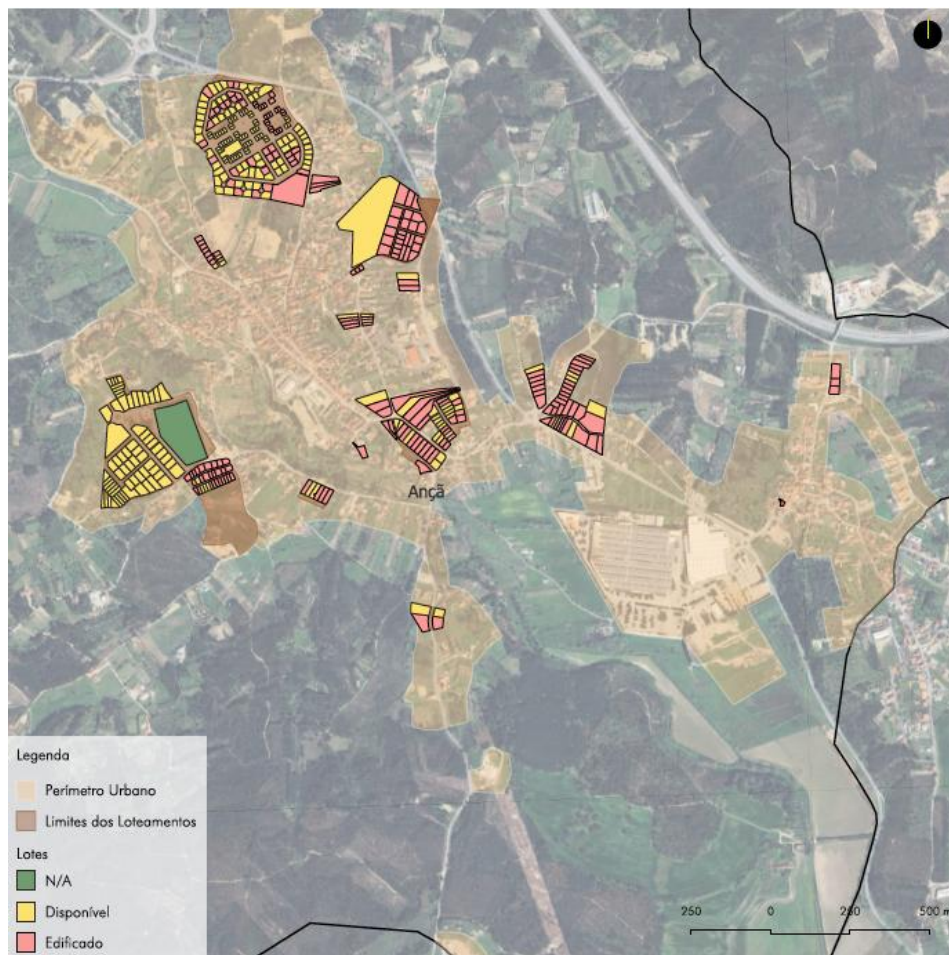
- Concentram-se em loteamentos contíguos ao perímetro urbano consolidado;
- Revelam padrão de ocupação progressiva "de dentro para fora".

Lotes disponíveis

- Dispersos por múltiplos loteamentos;
- Surgem frequentemente como "lotes residuais" dentro de operações maioritariamente ocupadas;
- Algumas concentrações pontuais em operações mais recentes ou periféricas.

Ançã

Figura 19 – Lotes disponíveis e edificadas, em loteamentos aprovados na freguesia de Ançã



Fonte: Câmara Municipal de Cantanhede (26.05.2025) - produção própria

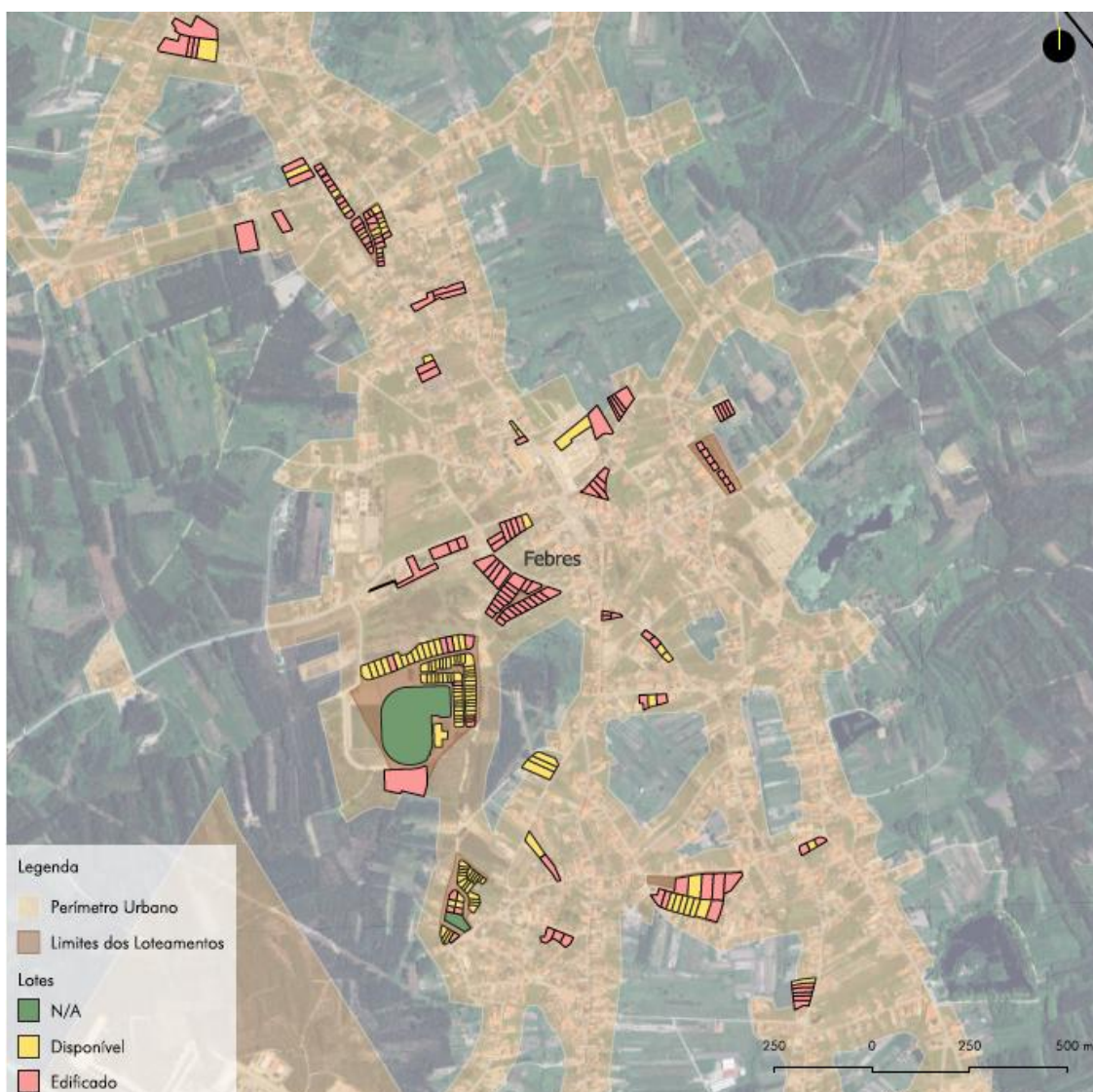
Ançã apresenta **428 lotes aprovados: 201 edificadas (47%) e 226 não edificadas (53%)** - a maior bolsa relativa do concelho. Esta disponibilidade distribui-se por 19 loteamentos em 15 hectares (lote médio de 663 m²), representando 25% da reserva concelhia.

A baixa taxa de ocupação distingue Ançã dos restantes territórios e relaciona-se com a forte concentração da oferta: dois grandes loteamentos (118 lotes com alvará de 2001 a norte, e 65 lotes com alvará de 2010 a oeste) representam 81% da disponibilidade (Figura 19 – Lotes disponíveis e edificados, em loteamentos aprovados na freguesia de Ançã (Figura 19).

Febres

Febres totaliza 282 lotes aprovados, com 154 edificados (55%) e 126 disponíveis (45%), distribuídos por 23 loteamentos que ocupam 6,6 hectares (lote médio de 522 m² – o menor entre os principais núcleos).

Figura 20 - Lotes disponíveis e edificados, em loteamentos aprovados na freguesia de Febres



Fonte: Câmara Municipal de Cantanhede (26.05.2025) - produção própria

A Figura 20 evidencia concentração significativa: dois empreendimentos (60 e 24 lotes) representam a maioria da oferta. Esta concentração, aliada à estrutura de povoamento densa e linear característica de Febres, indica que a disponibilidade se localiza predominantemente na vila principal, ao longo dos eixos viários estruturantes.

Territórios de baixa disponibilidade

Para além dos três principais núcleos de concentração (Cantanhede e Pocariza, Ançã e Febres), que totalizam 615 lotes não edificadas (68% do total concelhio), os restantes territórios apresentam disponibilidades de dimensão variável, refletindo dinâmicas urbanísticas diferenciadas.

A Tocha apresenta 48 lotes não edificadas em 14 loteamentos, constituindo o quarto polo de oferta. A elevada taxa de ocupação (79%) confirma a atratividade deste território litoral. A dispersão por 11 perímetros urbanos, incluindo a Praia da Tocha, proporciona oferta diversificada que responde a diferentes perfis de procura – desde habitação permanente nos núcleos interiores até segunda habitação na frente litoral. A disponibilidade limitada indica aproximação à saturação da capacidade programada.

Em Sepins e Bolho dos 60 lotes aprovados, apenas 22 estão edificadas (37%), permanecendo 38 não edificadas (63%) – a mais baixa taxa de ocupação do concelho. Esta disponibilidade concentra-se essencialmente num único loteamento de moradias (27 lotes), configurando caso de grande operação estruturalmente sub-executada.

Vilamar e Corticeiro de Cima totalizam 88 lotes: 61 edificadas (69%) e 27 não edificadas (31%), distribuídos por 10 loteamentos em dois núcleos principais (Cabeço Redondo e Vilamar/Corticeiro de Cima/Quinta/Vale). A taxa de ocupação próxima da média concelhia e a dispersão equilibrada revelam dinâmica sem concentrações ou sub-execuções significativas.

Cadima regista 70 lotes aprovados: 46 edificadas (66%) e 22 não edificadas (34%), fragmentados por 10 pequenos loteamentos dispersos por vários aglomerados. A atomização da oferta reflete lógica de urbanização difusa, característica de freguesias com povoamento disperso, com absorção gradual alinhada com a média concelhia.

Territórios de disponibilidade residual mínima – Portunhos e Outil (17 lotes), Ourentã (11 lotes), Covões e Camarneira (9 lotes), Sanguinheira (9 lotes), São Caetano (6 lotes) e Murtede (5 lotes) – apresentam taxas de ocupação elevadas (geralmente >75%), confirmando padrões de urbanização consolidados com margem limitada para crescimento dentro das operações programadas.

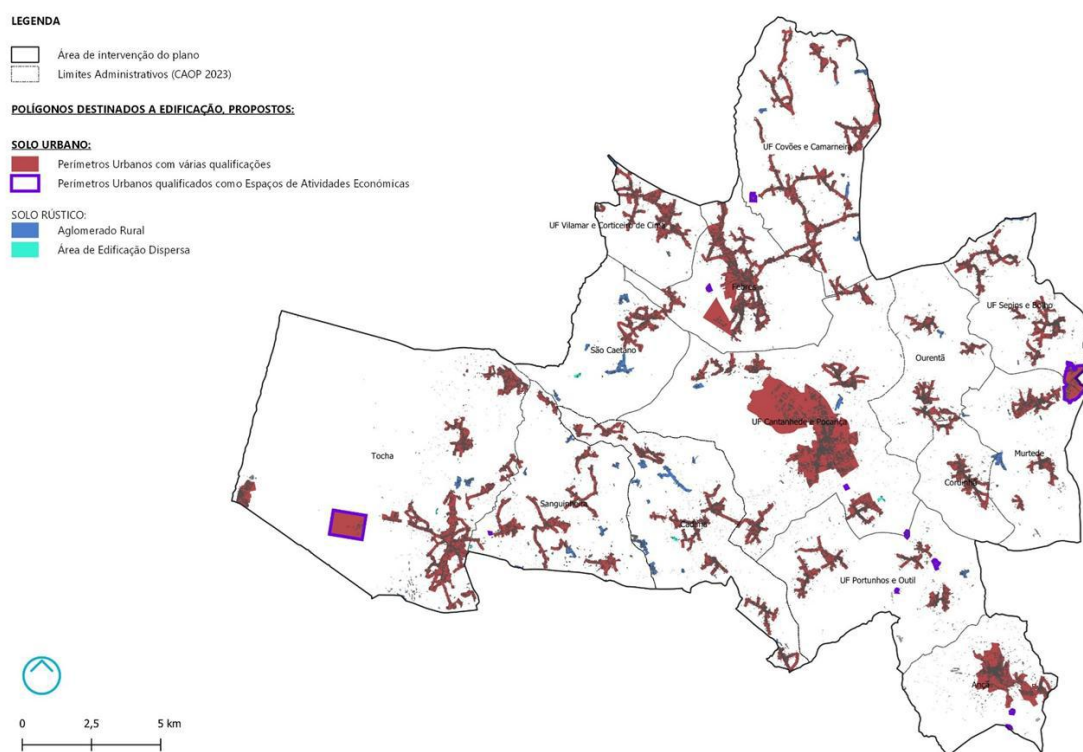
7.3 Solo Livre para Uso Habitacional, sem Compromissos Urbanísticos

7.3.1 Enquadramento Estratégico

A análise da disponibilidade de solo urbano livre no concelho de Cantanhede articula-se com a evolução dos perímetros urbanos e com a estratégia definida na 3ª Alteração do PDM. Entre o PDM revisto em 2015 e esta alteração, existe uma redução de 412 hectares na área dos perímetros urbanos, passando de 5.143 hectares para 4.731 hectares.

Esta variação resulta da necessidade de adequar o modelo territorial às atuais dinâmicas socioeconómicas e de cumprir as orientações da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBGPPSOTU), que restringe o solo urbano ao estritamente necessário, devidamente programado e infraestruturado.

Figura 21 - Polígonos destinados à edificação proposta



Fonte: Câmara Municipal de Cantanhede (2025). 3ª Alteração à 1ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Cantanhede – Relatório de Fundamentação (Volume 3)

A 3ª Alteração do PDM assentou numa estratégia de consolidação e densificação dos perímetros urbanos, procurando evitar a dispersão da urbanização e a fragmentação do território (Figura 21).

Para possibilitar uma expansão controlada, foi definida uma faixa urbana de aproximadamente 50 metros para além das principais vias, em linha com a orientação do Plano Regional de Ordenamento do Território do Centro (PROT-C). Em situações excepcionais, os limites foram ajustados para incluir edificações existentes incompatíveis com solo rústico, garantindo coerência entre a delimitação do solo urbano e a realidade edificada.

A necessidade de reforço das infraestruturas encontra-se prevista no relatório de execução do PDM, tendo em conta investimentos já realizados ou orçamentados, limites físicos claros, situações cadastrais e construções existentes. Nestes casos, admitiu-se na delimitação dos perímetros um ajuste de até 25 metros a partir das últimas edificações, permitindo a conformação e consolidação dos aglomerados ou o reforço da dinâmica funcional do solo.

Por sua vez, os vazios urbanos, devem ser considerados como reservas estratégicas de solo urbano, representando uma oportunidade para dar resposta a necessidades habitacionais ou de requalificação urbana, sem necessidade de expandir os perímetros existentes. A sua valorização e integração nas dinâmicas urbanas permite otimizar o uso do solo, reduzir a dispersão urbana e promover um desenvolvimento territorial mais sustentável.

Figura 22 -Exemplos de áreas de vazios urbanos disponíveis



Fonte: CMC (2025), elaboração própria

A Figura 22 ilustra um exemplo de **espaços intersticiais ou vazios urbanos identificados** na freguesia de Sepins e Bolho, evidenciando o potencial destes terrenos na consolidação da malha urbana e na melhoria da eficiência das infraestruturas existentes. Importa salientar que situações semelhantes se verificam na maioria das freguesias do concelho de Cantanhede, o que evidencia a relevância destes espaços para a otimização do solo urbano existente.

No contexto municipal, existem núcleos com maior disponibilidade de solo urbano e potencial de desenvolvimento, como Cantanhede (cidade-sede), Febres, Ançã e Tocha, onde existe maior concentração de população, equipamentos coletivos, atividade económica e zonas industriais consolidadas ou em expansão. Nestes locais, além de ajustes aos perímetros, preveem-se áreas destinadas a novas atividades económicas, à ampliação de zonas industriais (como em Cantanhede) e à consolidação de zonas residenciais. É igualmente nestas freguesias que se localizam os principais vazios urbanos, considerados reservas estratégicas de solo urbano.

A gestão articulada destes espaços livres com a restante estrutura urbana existente contribui para a contenção da dispersão urbana e para a valorização do solo previamente infraestruturado.

No caso da cidade de Cantanhede, a revisão do Plano de Urbanização, aprovada pelo Aviso n.º 2806/2024 de 5 de fevereiro, estabelece como objetivo central a criação de uma nova centralidade urbana, prevendo a expansão para nascente - onde já existe um estudo prévio para a evolução do recinto da Expofac, com a criação de um Parque de Exposições.

O PU admite o aumento do número de pisos nas frentes edificadas indicadas na Planta de Zonamento, sendo que na restante área são admitidos dois pisos, acrescidos de caves e sótãos, com capacidade habitacional, desde que cumprido o disposto no Regulamento Geral de Edificação e Urbanização (RGEU). Esta flexibilização visa responder à falta de oferta habitacional na cidade, garantindo uma ocupação mais intensiva do solo, mas com menor impermeabilização.

7.3.2 Metodologia de Identificação

Para a identificação das áreas urbanas disponíveis por freguesia, foi aplicada a seguinte metodologia, recorrendo aos Sistemas de Informação Geográfica (SIG):

1. Identificação dos **Espaços Habitacionais** dentro dos perímetros urbanos de cada freguesia
2. Subtração das áreas já edificadas ou com loteamentos aprovados
3. Identificação de áreas classificadas como espaços habitacionais não edificadas nem comprometidas
4. Seleção de 4 a 5 exemplos de bolsas com dimensão relevante para edificação

Desta análise resultaram dois mapas para cada freguesia:

- Áreas disponíveis para habitação sob ortofotomapa

- Exemplos de áreas disponíveis para habitação, com enquadramento das classes de espaço do PDM (em anexo)

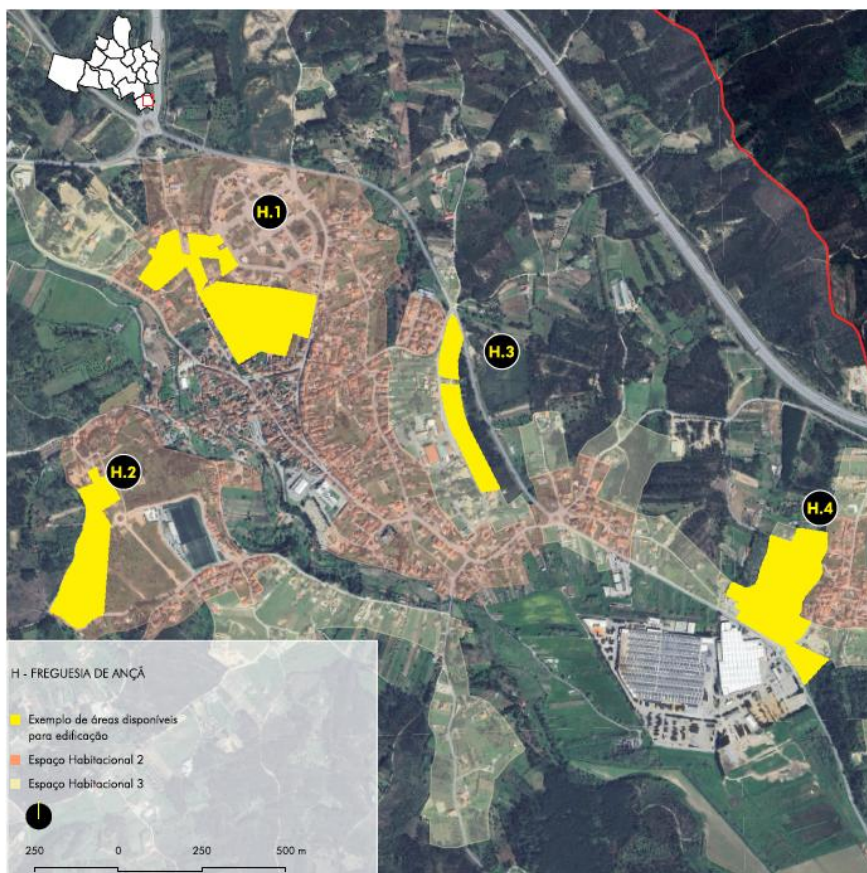
A presente análise tem essencialmente carácter qualitativo e identificativo, não tendo sido efetuada a quantificação rigorosa das áreas disponíveis. Esta limitação decorre da complexidade de determinação exata dos limites de edificabilidade, da eventual sobreposição com compromissos urbanísticos não espacializados e da necessidade de articulação com regulamentação específica (índices, afastamentos, servidões) e com o cadastro das parcelas. A quantificação exata da capacidade edificatória exigiria levantamento detalhado e análise parcelar individualizada, ultrapassando o âmbito da presente Carta Municipal de Habitação.

7.4 Análise por freguesia

As subsecções seguintes identificam, para cada freguesia, as áreas urbanas livres e as principais bolsas de solo com potencial habitacional, através de cartografia ilustrativa.

7.4.1 Ançã

Figura 23 – Espaços Habitacionais Livres em Ançã: exemplos de bolsas disponíveis



Fonte: CMC (2025), elaboração própria

A freguesia de Ançã apresenta disponibilidade de solo urbano livre concentrado no perímetro urbano do aglomerado da sede de freguesia. A Figura 23 identifica, a título exemplificativo, quatro bolsas principais que totalizam 17,1 hectares, localizadas em diferentes setores do núcleo consolidado: a norte/noroeste (H.1), a oeste (H.2), a este junto ao limite do perímetro (H.3) e a sudeste (H.4). As áreas enquadram-se maioritariamente em Espaço Habitacional 2 e 3 (Tabela 41).

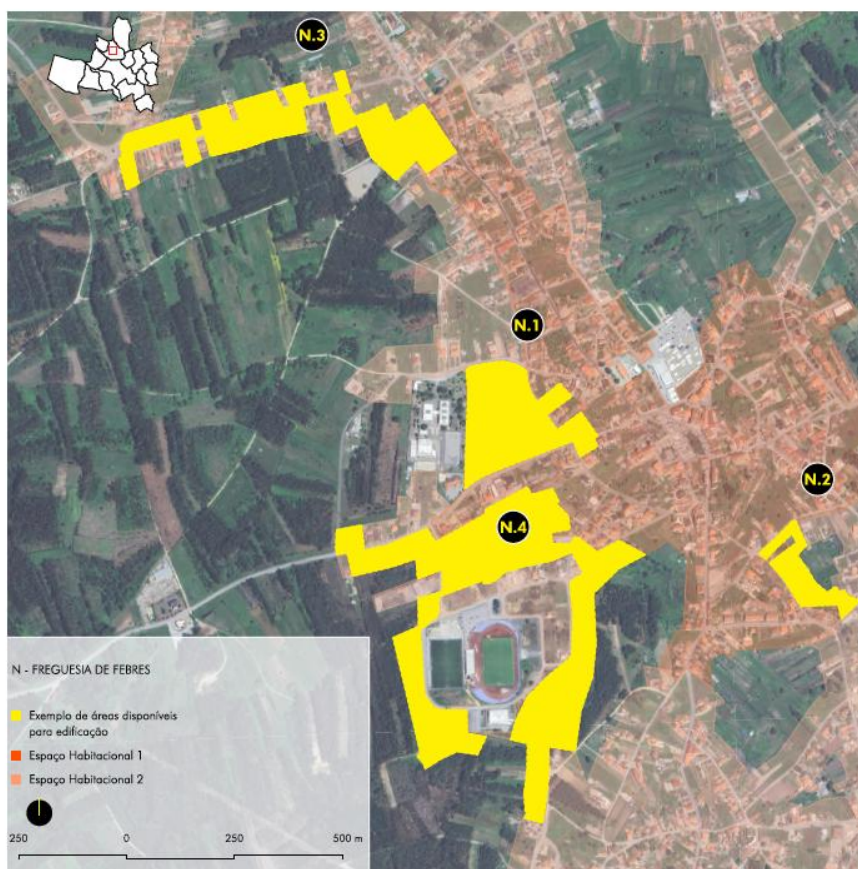
Tabela 41 – Quantificação exemplificativa de bolsas de solo urbano livre em Ançã

	Qualificação do solo urbano	ÁREA m ²
Zona H.1	Espaço Habitacional 2	53 797,35
Zona H.2	Espaço Habitacional 2	43 886,22
Zona H.3	Espaço Habitacional 3	16 837,93
Zona H.4	Espaço Habitacional 3	56 518,61
Total (exemplos)		171 040,11

Fonte: Elaboração própria

7.4.2 Febres

Figura 24 – Espaços Habitacionais Livres em Febres: exemplos de bolsas disponíveis



Fonte: CMC (2025), elaboração própria

A freguesia de Febres apresenta um perímetro urbano alargado, que agrega diversos aglomerados com configuração de povoamento contínuo, estruturado pela rede viária. A vila apresenta áreas potenciais de urbanização, correspondentes a solo urbano disponível inserido na malha consolidada, algumas com dimensão significativa. A Figura 24 identifica, a título exemplificativo, quatro bolsas principais, totalizando 27,1 hectares, enquadradas em Espaço Habitacional 1 e 2, conforme indicado na Tabela 42.

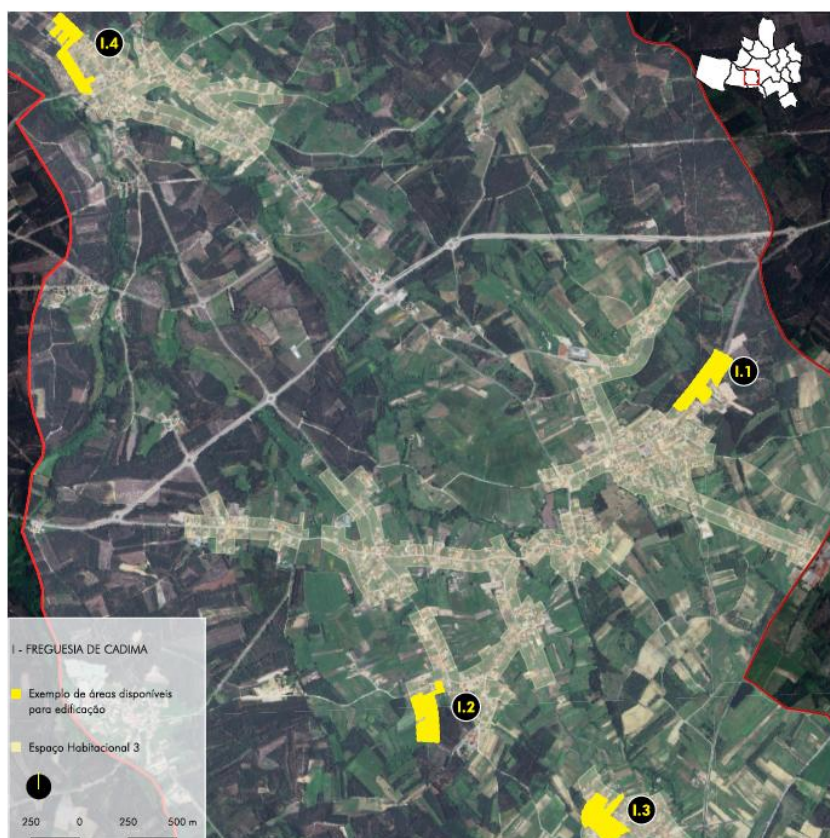
Tabela 42 – Quantificação exemplificativa de bolsas de solo urbano livre em Febres

	Regulamento P.D.M.	Área m ²
Zona N.1	Espaço Habitacional 1	49 702,78
Zona N.2	Espaço Habitacional 1	14 334,30
Zona N.3	Espaço Habitacional 2	66 096,29
Zona N.4	Espaço Habitacional 1 e 2	141 308,37
Total (exemplos)		271 441,74

Fonte: Elaboração própria

7.4.3 Cadima

Figura 25 – Espaços Habitacionais Livres em Cadima: exemplos de bolsas disponíveis



Fonte: CMC (2025), elaboração própria

A freguesia de Cadima, que integra 11 perímetros urbanos, apresenta diversas bolsas de solo urbano disponível, distribuídas pelos diferentes aglomerados. A Figura 25 identifica, a título exemplificativo, quatro bolsas de terreno localizadas em aglomerados distintos, nomeadamente Aljuriça/Pontes/Guímera/Carvalheira, Braganção, Cadima/Rodelo/Casal de Cadima e Taboeira, totalizando 11,6 hectares, classificadas como Espaço Habitacional 3, conforme indicado na Tabela 43).

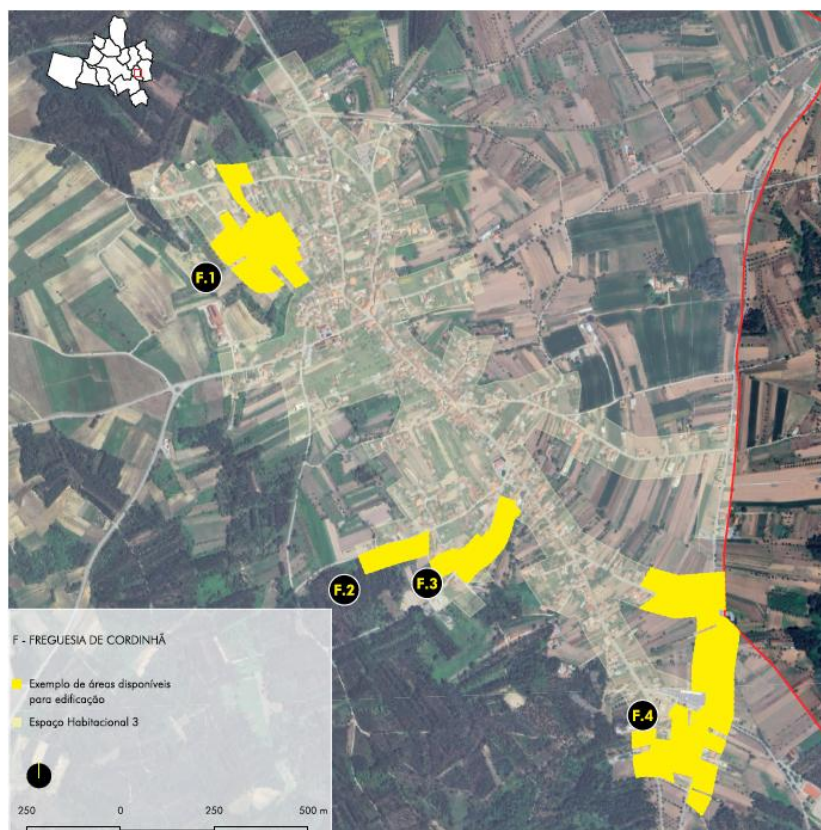
Tabela 43 – Quantificação exemplificativa de bolsas de solo urbano livre em Cadima

	Regulamento P.D.M.	Área m ²
Zona I.1	Espaço Habitacional 3	30 517,81
Zona I.2	Espaço Habitacional 3	27 504,10
Zona I.3	Espaço Habitacional 3	26 288,41
Zona I.4	Espaço Habitacional 3	31 970,44
Total (exemplos)		116 280,76

Fonte: Elaboração própria

7.4.4 Cordinhã

Figura 26 – Espaços Habitacionais Livres em Cordinhã: exemplos de bolsas disponíveis



Fonte: CMC (2025), elaboração própria

A freguesia de Cordinhã, a mais pequena do concelho de Cantanhede, é constituída pelos perímetros urbanos de Cordinhã e Ourentela, sendo o de Cordinhã o principal aglomerado, onde se concentra a maior parte da ocupação e do solo urbano disponível. Neste núcleo identificam-se quatro bolsas principais, totalizando 10,0 hectares, localizadas preferencialmente junto ao limite do perímetro urbano, integradas na malha consolidada e enquadradas em Espaço Habitacional 3, conforme indicado na Figura 26 e na Tabela 44.

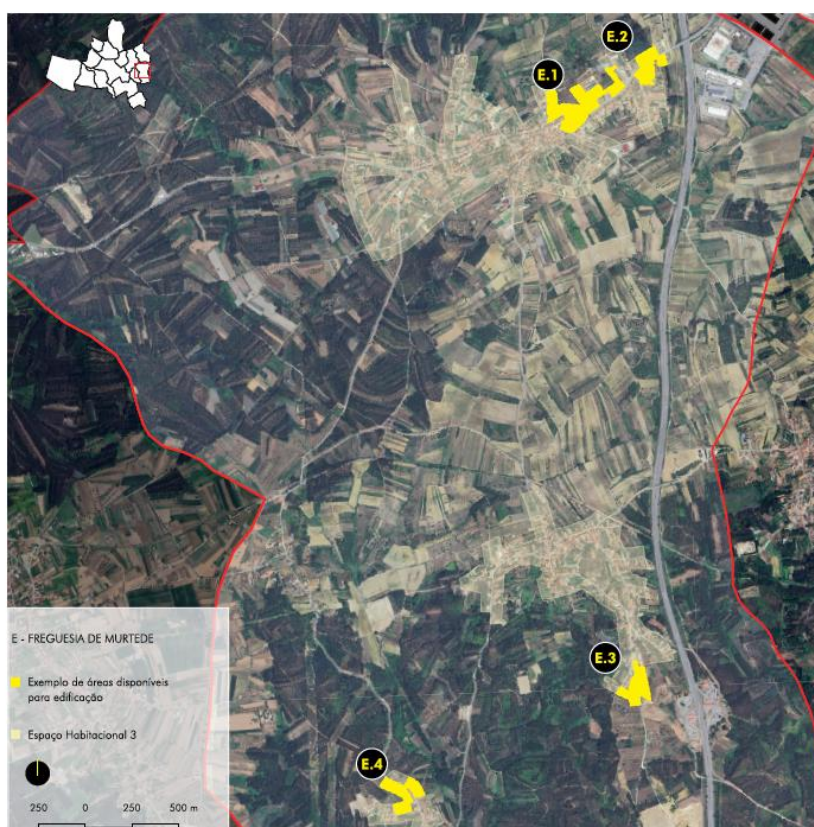
Tabela 44 – Quantificação exemplificativa de bolsas de solo urbano livre em Cordinhã

	Regulamento P.D.M.	Área m2
Zona F.1	Espaço Habitacional 3	25 314,29
Zona F.2	Espaço Habitacional 3	9 726,60
Zona F.3	Espaço Habitacional 3	18 802,05
Zona F.4	Espaço Habitacional 3	46 343,08
Total (exemplos)		100 186,02

Fonte: Elaboração própria

7.4.5 Murte de

Figura 27 – Espaços Habitacionais Livres em Murte de: exemplos de bolsas disponíveis



Fonte: CMC (2025), elaboração própria

Na freguesia de Murte, que integra três perímetros urbanos com espaços habitacionais, foram identificadas áreas de solo urbano disponível em cada um desses perímetros, com particular destaque para duas localizadas na sede de freguesia. A Figura 27 identifica, a título exemplificativo, essas bolsas, que totalizam 9,9 hectares e se enquadram em Espaço Habitacional 3, conforme indicado na Tabela 45.

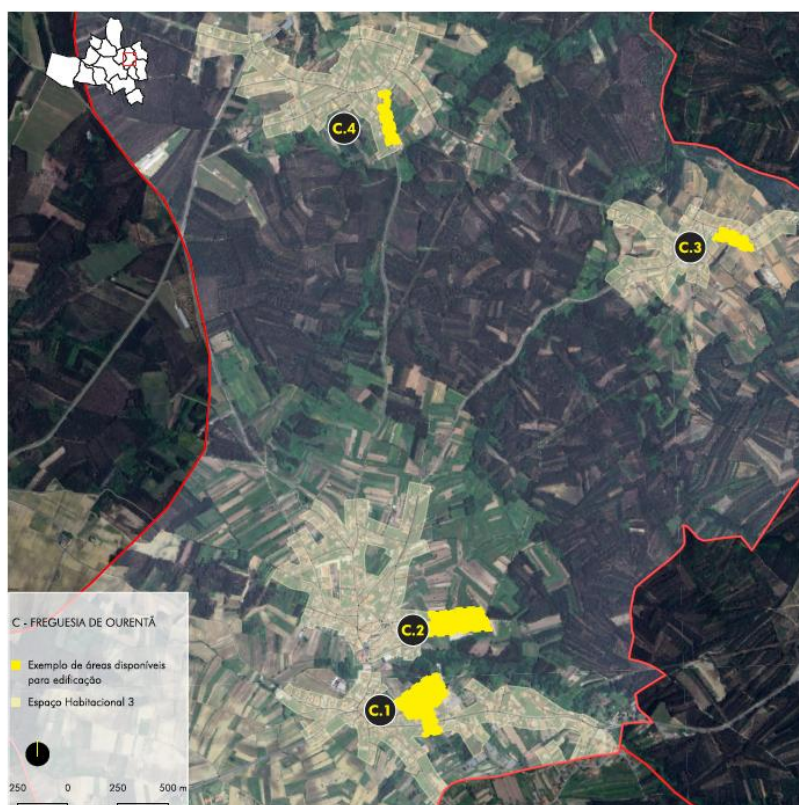
Tabela 45 – Quantificação exemplificativa de bolsas de solo urbano livre em Murte

	Regulamento P.D.M.	Área m ²
Zona E.1	Espaço Habitacional 3	44 208,97
Zona E.2	Espaço Habitacional 3	18 565,16
Zona E.3	Espaço Habitacional 3	18 493,78
Zona E.4	Espaço Habitacional 3	17 291,71
Total (exemplos)		98 559,62

Fonte: Elaboração própria

7.4.6 Ourentã

Figura 28 – Espaços Habitacionais Livres em Ourentã: exemplos de bolsas disponíveis



Fonte: CMC (2025), elaboração própria

Na freguesia de Ourentã, que integra três perímetros urbanos, foram identificadas, a título exemplificativo, quatro áreas de solo urbano disponível para uso habitacional, com particular destaque para duas bolsas (C1 e C2) localizadas na sede de freguesia. A Figura 28 apresenta essas áreas, que totalizam 9,1 hectares e se enquadram em Espaço Habitacional 3, conforme indicado na Tabela 46.

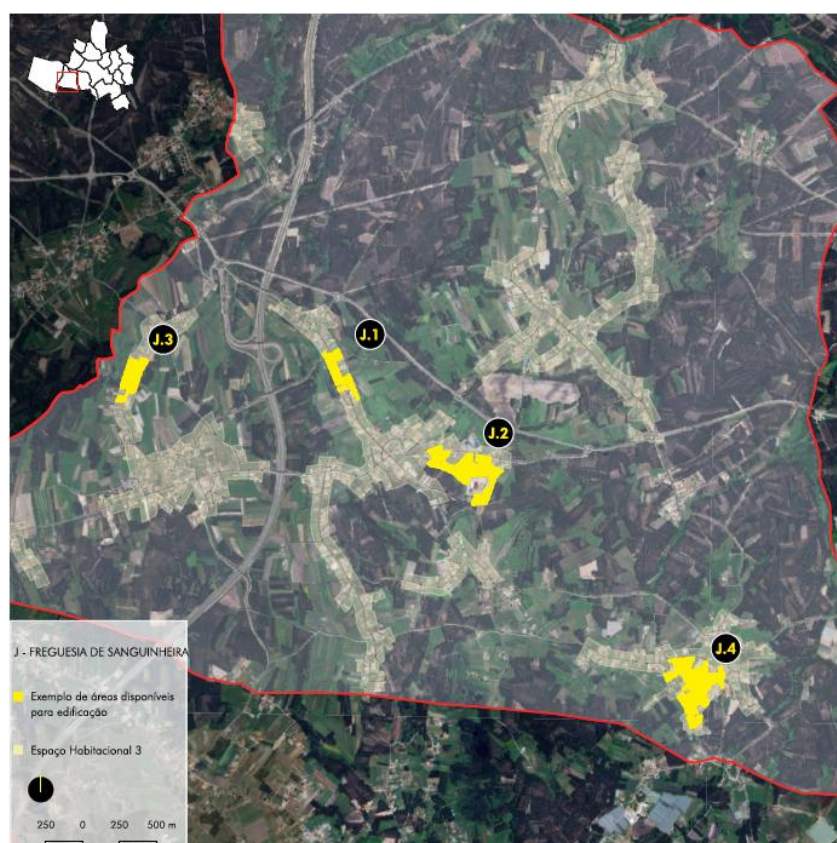
Tabela 46 – Quantificação exemplificativa de bolsas de solo urbano livre em Ourentã

	Regulamento P.D.M.	Área m ²
Zona C.1	Espaço Habitacional 3	38 455,57
Zona C.2	Espaço Habitacional 3	31 652,98
Zona C.3	Espaço Habitacional 3	9 428,13
Zona C.4	Espaço Habitacional 3	11 893,04
Total (exemplos)		91 429,72

Fonte: Elaboração própria

7.4.7 Sanguinheira

Figura 29 – Espaços Habitacionais Livres em Sanguinheira: exemplos de bolsas disponíveis



Fonte: CMC (2025), elaboração própria

Na freguesia de Sanguinheira, que integra 11 perímetros urbanos e é composta essencialmente por núcleos que se estendem ao longo das vias principais, existe solo urbano disponível, principalmente em área de colmatação de perímetros. A título de exemplo foram identificadas quatro áreas de solo disponível para uso habitacional, apresentadas na Figura 29 que totalizam 19,6 hectares e se enquadram em Espaço Habitacional 3 (Tabela 47).

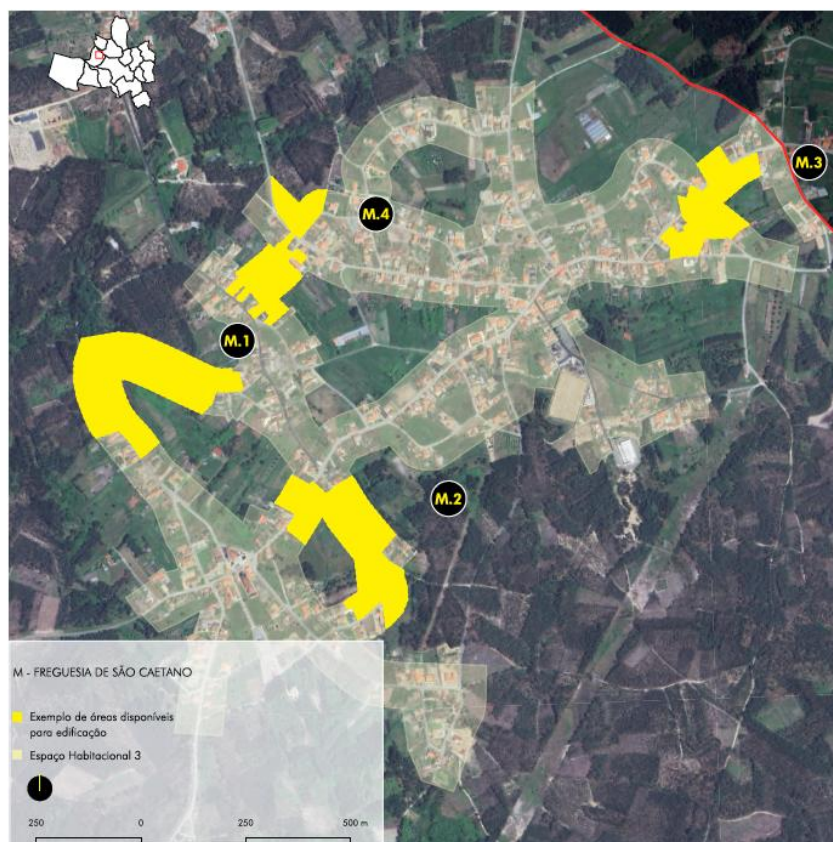
Tabela 47 – Quantificação exemplificativa de bolsas de solo urbano livre em Sanguinheira

	Regulamento P.D.M.	Área m ²
Zona J.1	Espaço Habitacional 3	23 192,26
Zona J.2	Espaço Habitacional 3	66 744,92
Zona J.3	Espaço Habitacional 3	27 837,28
Zona J.4	Espaço Habitacional 3	78 245,58
Total (exemplos)		196 020,04

Fonte: Elaboração própria

7.4.8 São Caetano

Figura 30 – Espaços Habitacionais Livres em São Caetano: exemplos de bolsas disponíveis



Fonte: CMC (2025), elaboração própria

Na freguesia de São Caetano, que possui um perímetro urbano de povoamento contínuo, associado às vias de comunicação e englobando diversos aglomerados, foram identificadas quatro áreas de solo urbano disponível, a título de exemplo. A Figura 30 **Erro! A origem da referência não foi encontrada.** apresenta, apresenta essas bolsas, que totalizam 14,6 hectares e se inserem no Espaço Habitacional 3, conforme indicado na Tabela 48.

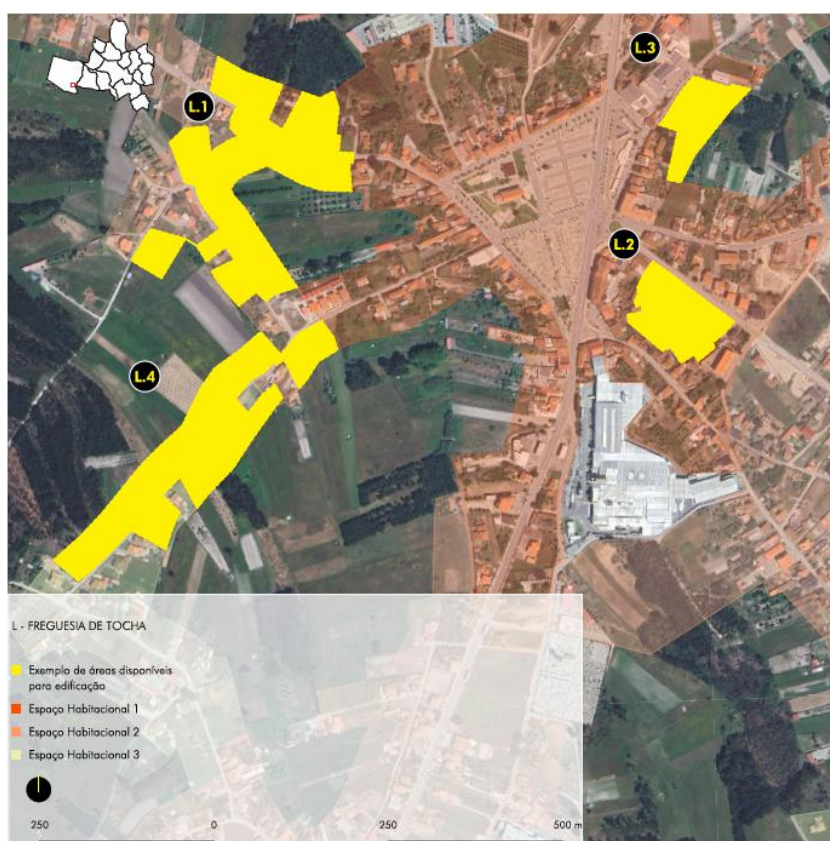
Tabela 48 – Quantificação exemplificativa de bolsas de solo urbano livre em São Caetano

	Regulamento P.D.M.	Área m ²
Zona M.1	Espaço Habitacional 3	58 945,95
Zona M.2	Espaço Habitacional 3	45 806,18
Zona M.3	Espaço Habitacional 3	27 638,05
Zona M.4	Espaço Habitacional 3	13 562,20
Total (exemplos)		145 952,38

Fonte: Elaboração própria

7.4.9 Tocha

Figura 31– Espaços Habitacionais Livres na Tocha: exemplos de bolsas disponíveis



Fonte: CMC (2025), elaboração própria

Na freguesia da Tocha, que integra 11 perímetros urbanos, o maior aglomerado corresponde à sede que engloba, diversos lugares. Neste núcleo, que abrange Espaços Habitacionais 1, 2 e 3, foram identificadas quatro áreas de solo urbano disponível, com uma área total de 9,4 hectares, conforme apresentado na Figura 31 e Tabela 49.

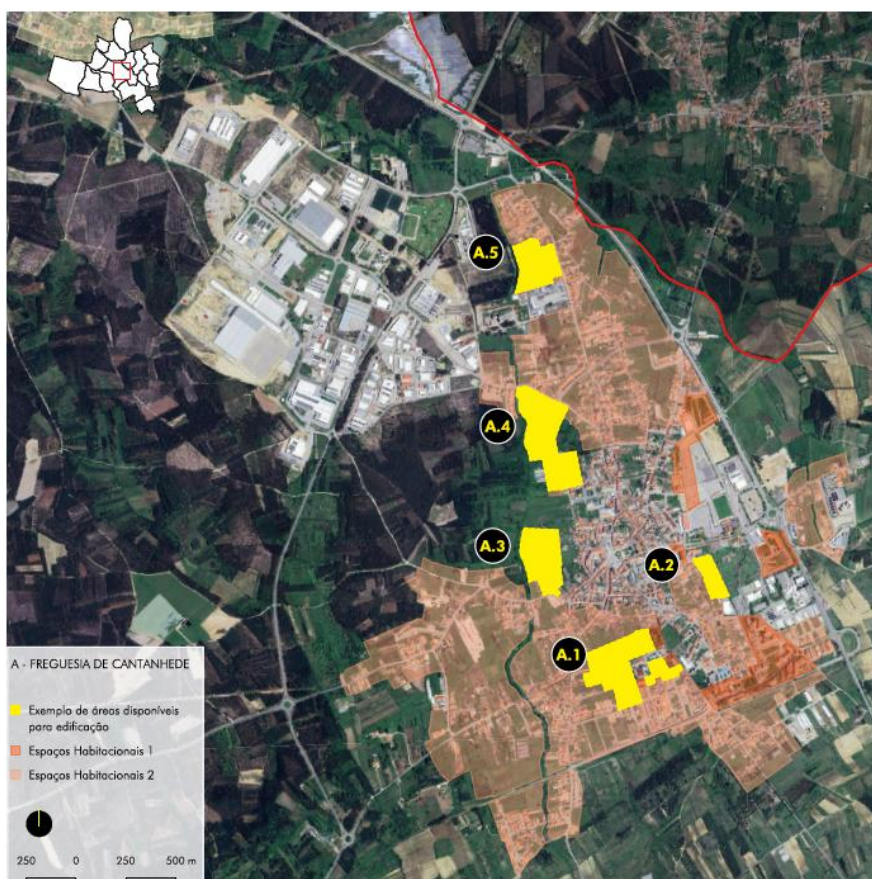
Tabela 49 – Quantificação exemplificativa de bolsas de solo urbano livre na Tocha

	Regulamento P.D.M.	Área m ²
Zona L.1	Espaço Habitacional 1 e 2	41 941,29
Zona L.2	Espaço Habitacional 1	11 795,14
Zona L.3	Espaço Habitacional 2	8 351,52
Zona L.4	Espaço Habitacional 2 e 3	32 200,90
Total (exemplos)		94 288,85

Fonte: Elaboração própria

7.4.10 UF de Cantanhede e Pocariça

Figura 32 – Espaços Habitacionais Livres em Cantanhede: exemplos de bolsas disponíveis



Fonte: CMC (2025), elaboração própria

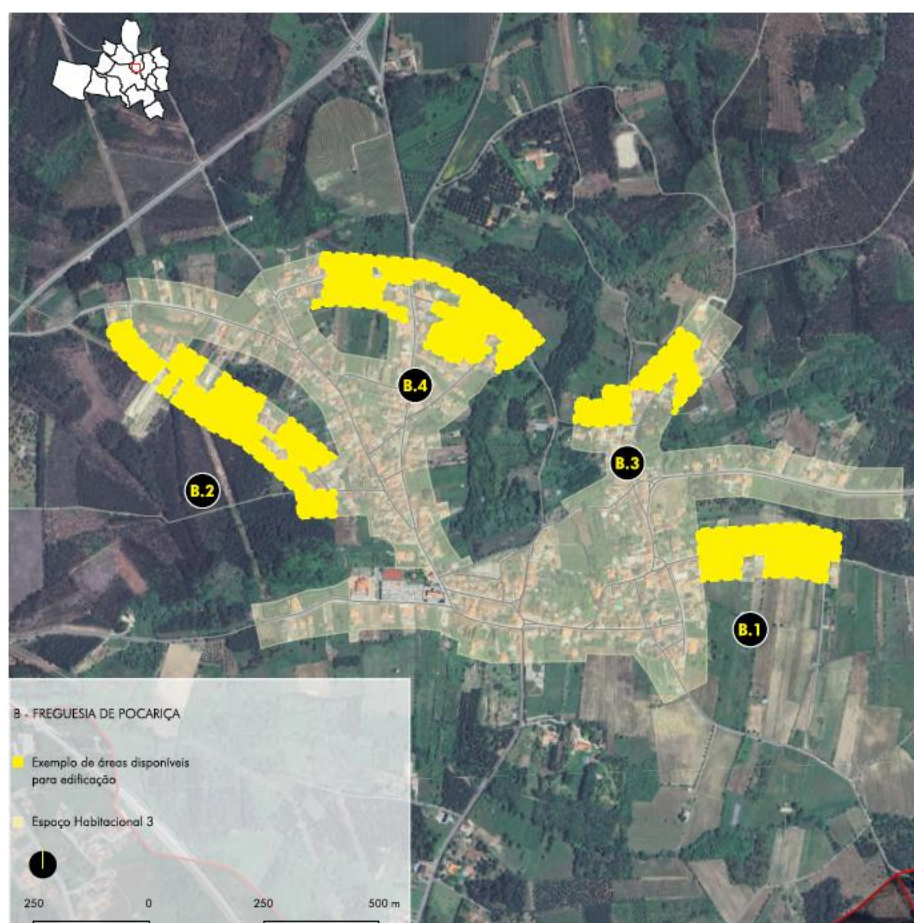
A cidade de Cantanhede, enquanto principal núcleo urbano do concelho, apresenta disponibilidade significativa de solo urbano livre. A Figura 32 identifica, a título exemplificativo, cinco bolsas que totalizam 28,3 hectares (Tabela 50). Destaca-se a incidência do Plano de Urbanização (PU), que estabelece classificações complementares ao PDM, incluindo Espaço Habitacional 1 e 2 com maior capacidade edificatória, respetivamente 6 e 5 pisos.

Tabela 50 – Quantificação exemplificativa de bolsas de solo urbano livre em Cantanhede

	Regulamento P.U.	Regulamento P.D.M.	Área m ²
Zona A.1	Espaço Habitacional 2 e 4	Espaço Habitacional 1 e 2	82 452,10
Zona A.2	Espaço Habitacional 2	Espaço Habitacional 2	17 704,85
Zona A.3	Espaço Habitacional 1	Espaço Habitacional 1	53 539,44
Zona A.4	Espaço Habitacional 3	Espaço Habitacional 2	86 499,45
Zona A.5	Espaço Habitacional 2	Espaço Habitacional 2	43 248,89
Total (exemplos)			283 444,73

Fonte: Elaboração própria

Figura 33 – Espaços Habitacionais Livres em Pocariça: exemplos de bolsas disponíveis



Fonte: CMC (2025), elaboração própria

Em Pocariça, a nordeste de Cantanhede, identificam-se a título exemplificativo quatro bolsas nos limites do perímetro urbano que totalizam 14,1 hectares, todas classificadas como Espaço Habitacional 3 (Figura 33 e Tabela 51). As zonas B. e B.4 concentram 66% da área identificada, evidenciando expansão em eixos opostos do núcleo consolidado.

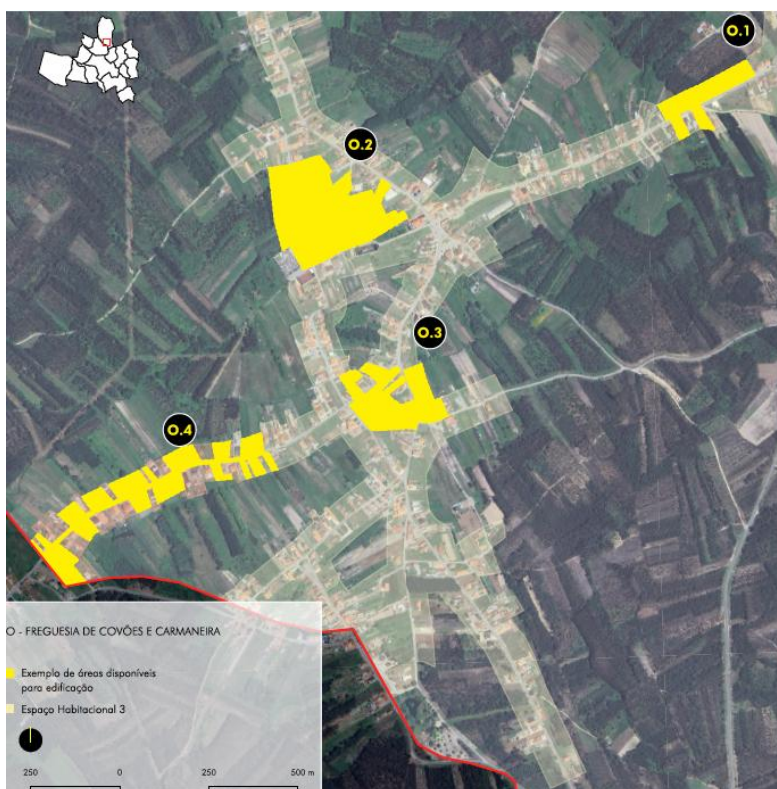
Tabela 51 – Quantificação exemplificativa de bolsas de solo urbano livre em Pocariça

	Regulamento P.D.M.	Área m ²
Zona B.1	Espaço Habitacional 3	29 183,82
Zona B.2	Espaço Habitacional 3	45 061,02
Zona B.3	Espaço Habitacional 3	18 980,37
Zona B.4	Espaço Habitacional 3	47 668,72
Total (exemplos)		140 893,93

Fonte: Elaboração própria

7.4.11 UF de Covões e Camarneira

Figura 34 – Espaços Habitacionais Livres na UF de Covões e Camarneira: exemplos de bolsas disponíveis



Fonte: CMC (2025), elaboração própria

A União de Freguesias de Covões e Camarneira integra nove perímetros urbanos. O aglomerado da sede de freguesia apresenta maior densidade e edificação ao longo das vias, originando um

povoamento contínuo que liga diversos lugares. O solo encontra-se qualificado como Espaço Habitacional 2 e 3. A título exemplificativo, foram identificadas quatro bolsas de solo urbano livre para uso habitacional, totalizando cerca de 21 hectares (Figura 34 e **Erro! Autorreferência de marcador inválida.**).

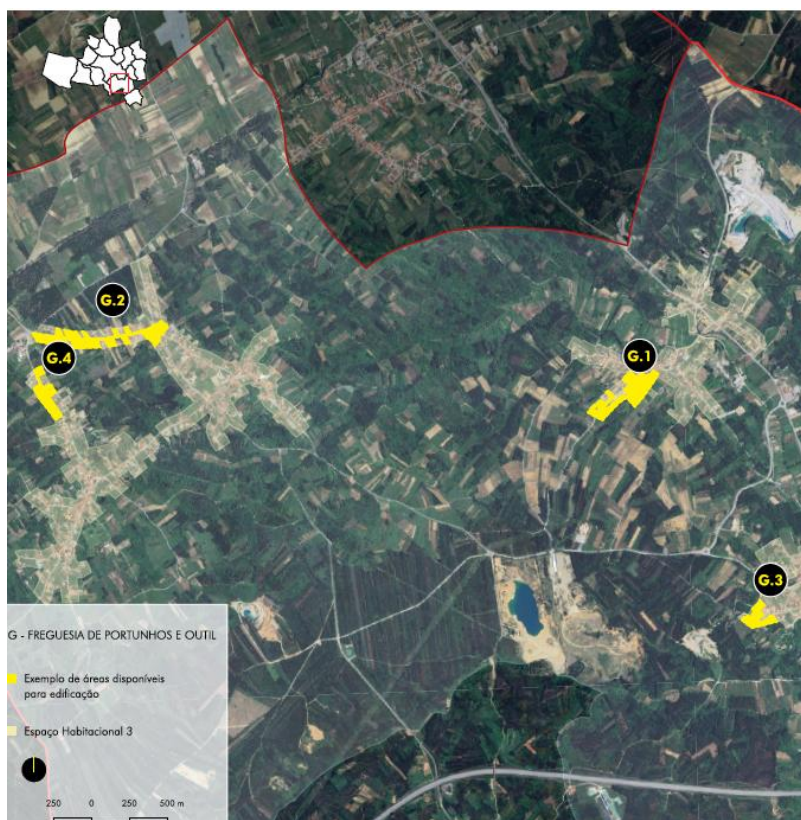
Tabela 52 – Quantificação exemplificativa de bolsas de solo urbano livre na UF Covões e Camareira

	Regulamento P.D.M.	Área m ²
Zona O.1	Espaço Habitacional 3	17 068,15
Zona O.2	Espaço Habitacional 3	68 599,55
Zona O.3	Espaço Habitacional 3	31 502,25
Zona O.4	Espaço Habitacional 2 e 3	47 486,45
Zona O.5	Espaço Habitacional 3	64 940,98
Total (exemplos)		212 529,24

Fonte: Elaboração própria

7.4.12 UF de Portunhos e Outil

Figura 35 – Espaços Habitacionais Livres na UF Portunhos e Outil: exemplos de bolsas disponíveis



Fonte: CMC (2025), elaboração própria

A União de Freguesias dispõe de seis perímetros urbanos, sendo de maior destaque os dois que dão nome à freguesia. A Figura 35 identifica quatro bolsas de solo urbano disponível distribuídas por três aglomerados, totalizando 13,6 hectares, todas inseridas em Espaço Habitacional 3 (Tabela

53). O aglomerado de Outil concentra duas bolsas (G.2 e G.4), Portunhos possui uma (G.3), e Pena outra (G.1), exemplificando a disponibilidade existente nos restantes núcleos.

Tabela 53 – Quantificação exemplificativa de bolsas de solo urbano livre na UF Portunhos e Outil

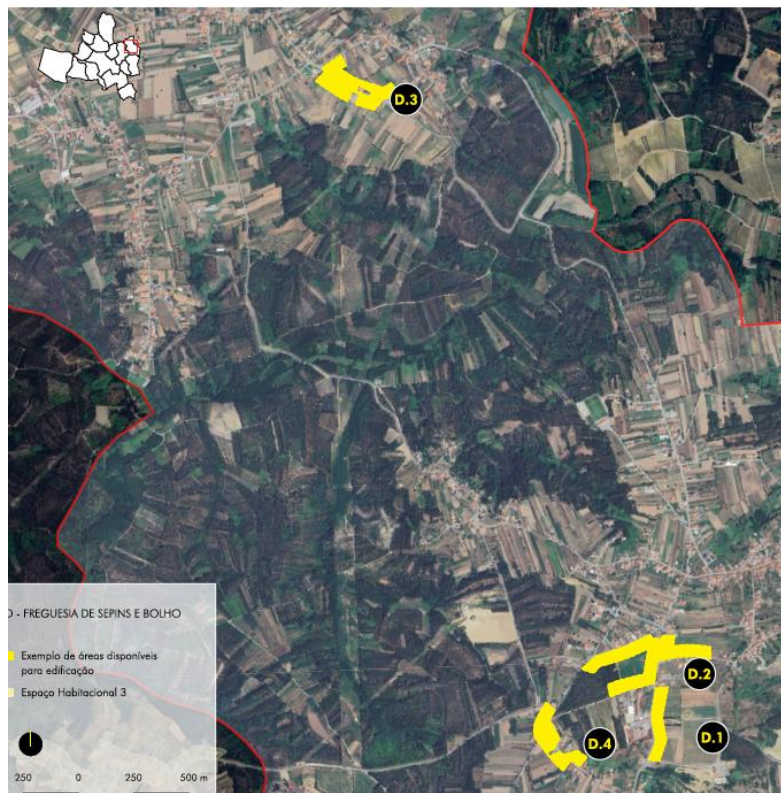
	Regulamento P.D.M.	Área m ²
Zona G.1	Espaço Habitacional 3	44 824,57
Zona G.2	Espaço Habitacional 3	53 453,27
Zona G.3	Espaço Habitacional 3	16 270,40
Zona G.4	Espaço Habitacional 3	21 268,27
Total (exemplos)		135 816,51

Fonte: Elaboração própria

7.4.13 UF de Sepins e Bolho

A União de Freguesias apresenta uma estrutura territorial multipolar, com cinco perímetros urbanos, destacando-se os dois que integram os aglomerados que dão nome à freguesia: Bolho/Casal do Bolho/Venda Nova e Sepins/Olho/Areias. Foram identificadas, a título exemplificativo, três bolsas nestes aglomerados: D.3 no primeiro e D.1 e D.2 no segundo. Foi ainda assinalada uma bolsa no aglomerado de Escapães (D.4), como exemplo de solo urbano disponível noutras áreas (Figura 36). As bolsas identificadas totalizam cerca de 10 hectares (Tabela 54).

Figura 36 – Espaços Habitacionais Livres na UF de Sepins e Bolho: exemplos de bolsas disponíveis



Fonte: CMC (2025), elaboração própria

Tabela 54 – Quantificação exemplificativa de bolsas de solo urbano livre na UF Sepins e Bolho

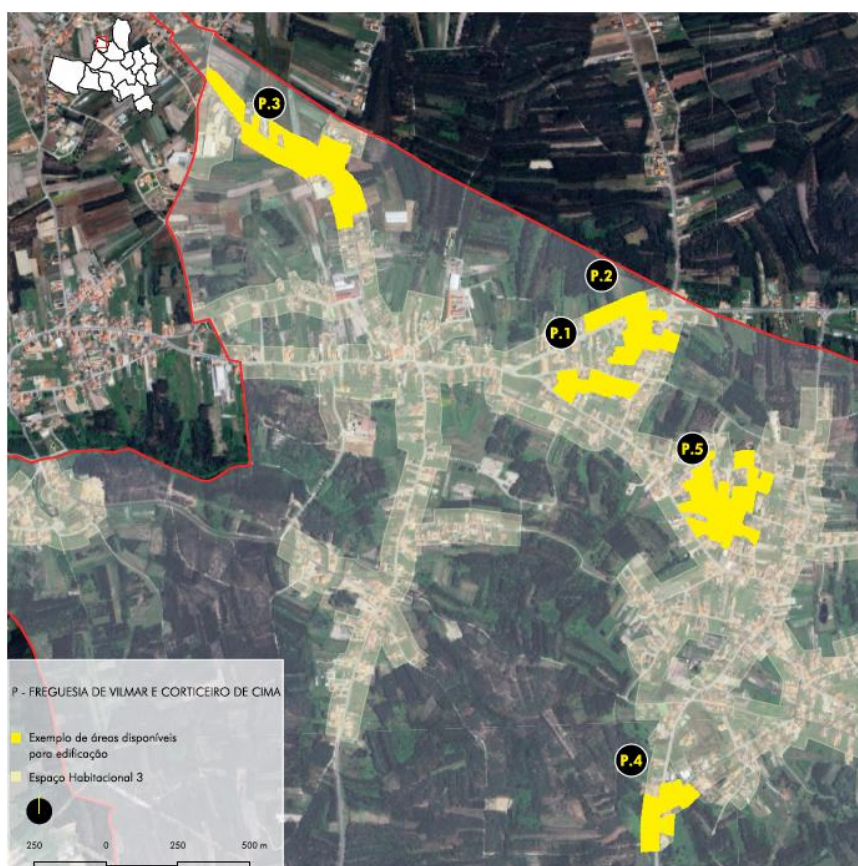
	Regulamento P.D.M.	Área m²
Zona D.1	Espaço Habitacional 3	16 169,82
Zona D.2	Espaço Habitacional 3	50 935,01
Zona D.3	Espaço Habitacional 3	20 394,31
Zona D.4	Espaço Habitacional 3	16 040,96
Total (exemplos)		103 540,10

Fonte: Elaboração própria

7.4.14 UF de Vilamar e Corticeiro de Cima

A União de Freguesias integra dois perímetros urbanos: Cabeço Redondo e Vilamar/Corticeiro de Cima/Vale/Quinta. A Figura 37 apresenta, a título exemplificativo, cinco bolsas de solo urbano disponível, classificadas como Espaço Habitacional 3. As bolsas totalizam cerca de 171,3 mil m², conforme indicado na Tabela 55.

Figura 37 – Espaços Habitacionais Livres na UF de Vilamar e Corticeiro de Cima: exemplos de bolsas disponíveis



Fonte: CMC (2025), elaboração própria

Tabela 55 – Quantificação exemplificativa de bolsas de solo urbano livre na UF Vilamar e Corticeira de Cima

	Regulamento P.D.M.	Área m ²
Zona P.1	Espaço Habitacional 3	17 708,20
Zona P.2	Espaço Habitacional 3	34 684,54
Zona P.3	Espaço Habitacional 3	62 092,73
Zona P.4	Espaço Habitacional 3	23 609,87
Zona P.5	-	50 962,56
Total (exemplos)		171 349,70

Fonte: Elaboração própria

7.5 Síntese da Disponibilidade

A análise cartográfica evidencia que todas as freguesias dispõem de solo urbano classificado como espaço habitacional com potencial de edificação, constituindo uma reserva relevante. No conjunto das bolsas exemplificadas no capítulo anterior identificam-se cerca de 233 hectares distribuídos pelas 14 freguesias. A estes acrescem aproximadamente 70 hectares correspondentes aos 905 lotes não edificados inseridos em loteamentos aprovados (Tabela 39).

Estas áreas incluem tanto bolsas intersticiais inseridas na malha urbana consolidada como parcelas localizadas em zonas de expansão recente e em áreas periféricas dos aglomerados, refletindo diferentes oportunidades para consolidação e densificação da malha urbana.

Distribuição territorial

A disponibilidade de solo não é homogénea, concentrando-se nos principais núcleos urbanos – Cantanhede, Ançã, Febres e Tocha - onde se registam maiores níveis de população, equipamentos e infraestruturas. Ainda assim, todas as freguesias apresentam alguma disponibilidade, em bolsas de menor dimensão e mais dispersas.

Padrões de localização dos vazios urbanos

A cartografia produzida permite identificar três padrões dominantes de localização dos vazios urbanos:

- **Posição intersticial** em núcleos consolidados, correspondente a parcelas não edificadas inseridas em malha urbana já infraestruturada, com melhores condições para colmatção;
- **Zonas de expansão recente ainda não totalmente colmatadas**, sobretudo em loteamentos aprovados nas últimas duas décadas, onde subsistem lotes não edificados apesar de infraestruturas executadas.
- **Áreas periféricas dos aglomerados urbanos**, frequentemente com menor proximidade a serviços ou com necessidade de reforço infraestrutural.

Coerência com a estratégia municipal

A gestão articulada destes espaços com a estrutura urbana existente favorece a contenção da dispersão urbana, a eficiência do uso do solo e a valorização de áreas previamente infraestruturadas, em coerência com a estratégia territorial definida na 3ª Alteração do PDM, que estabeleceu redução de 412 hectares nos perímetros urbanos (de 5.143 para 4.731 hectares).

Da disponibilidade urbanística à capacidade efetiva

A existência de solo urbano disponível não corresponde a capacidade imediata de resposta às necessidades habitacionais. A concretização deste potencial depende de vários fatores estruturais.

1. Condições de mercado e existência de procura efetiva;

A dinâmica recente (2022-2024) evidencia 787 novos contratos de arrendamento e 320 fogos concluídos, indicando procura ativa, mas concentrada. O diagnóstico de carências habitacionais identifica procura insatisfeita, particularmente no segmento do arrendamento acessível, revelando desajustamento entre oferta disponível e a capacidade económica dos agregados.

2. Nível de infraestruturas e acessibilidades;

Os níveis de infraestruturização são diferenciados. Os lotes inseridos em loteamentos dispõem, em geral, de infraestruturas previstas ou executadas. Já as bolsas de solo livre apresentam situações diferenciadas: os vazios intersticiais nos núcleos principais beneficiam de redes consolidadas, enquanto áreas periféricas ou em núcleos secundários podem exigir reforço de saneamento, abastecimento de água ou arruamentos. Em qualquer caso, a edificação depende da iniciativa dos proprietários.

3. Grau de execução das operações urbanísticas existentes;

A taxa de execução dos loteamentos aprovados varia entre 37% e 85%, refletindo diferentes níveis de absorção pelo mercado. Existem territórios onde os loteamentos foram praticamente ocupados, demonstrando procura consistente, e outros onde subsistem bolsas significativas de lotes não edificados muitos anos após a aprovação.

4. Atratividade relativa dos diferentes núcleos urbanos;

A disponibilidade de solo com potencial habitacional concentra-se sobretudo nos principais núcleos do concelho que reúnem maior densidade populacional, oferta de serviços, equipamentos e infraestruturas. Esta concentração traduz-se numa maior atratividade residencial e numa dinâmica habitacional mais consistente.

Nos aglomerados de menor dimensão, a reduzida oferta de emprego local, a menor proximidade a equipamentos e a limitada cobertura de transportes públicos condicionam a procura e a capacidade de absorção do mercado.

5. Existência de habitação disponível para arrendar ou vender em condições reais de acesso.

Dos 2.064 alojamentos vagos estimados (atualização 2024), apenas 637 se encontravam para venda ou arrendamento, sendo os restantes 1.427 vagos por outros motivos (devolutos aguardando reabilitação, questões sucessórias). Este facto, conjugado com os preços praticados no mercado livre, limita o acesso efetivo, particularmente para agregados de rendimentos médios-baixos.

Neste contexto, torna-se necessário proceder a uma leitura complementar de condições e probabilidade de mobilização do potencial identificado.

7.5.1 Condições de Mobilização e Priorização do Potencial Habitacional

A disponibilidade urbanística identificada constitui um indicador de potencial habitacional, mas não equivale automaticamente à capacidade efetiva de resposta. A sua mobilização depende de fatores económicos, sociais e infraestruturais, bem como de condições de mercado.

A presente leitura de viabilidade e priorização tem natureza indicativa, não substitui análises de viabilidade económico-financeira, nem avaliação parcelar individualizada, mas permite orientar a programação municipal e fundamentar prioridades de intervenção e de investimento.

Identificam-se três níveis de viabilidade de mobilização do solo urbano disponível:

Alta probabilidade de mobilização (curto prazo) - áreas que reúnem condições favoráveis à mobilização a curto prazo:

- Localização nos principais núcleos urbanos (Cantanhede, Ançã, Febres, Tocha);
- Infraestruturas completas ou em fase de conclusão;
- Proximidade a serviços, equipamentos e transportes;
- Histórico de dinâmica construtiva (taxa de execução >70% nos loteamentos).

Mobilização condicionada (médio prazo) - áreas com potencial de médio prazo, condicionado por:

- Localização em núcleos secundários consolidados;
- Necessidade de investimentos complementares em infraestruturas ou acessibilidades;
- Dinâmica construtiva moderada ou mercado de arrendamento pouco estruturado.

Mobilização estruturalmente limitada (longo prazo) - áreas cuja mobilização depende de alterações estruturais.

- Localização periférica ou em núcleos de menor dimensão;
- Carências infraestruturais ou pequena escala dos núcleos;
- Baixa dinâmica de reabilitação;
- Reduzida dinâmica construtiva;
- Constrangimentos de propriedade, morfológicos ou ambientais.

Distribuição territorial da Viabilidade

Com base nos critérios definidos e nos dados territoriais apresentados, estima-se a seguinte distribuição:

- **Alta probabilidade de mobilização:** A União de Freguesias de Cantanhede e Pociça concentra a maior reserva de alta viabilidade, com lotes em loteamentos executados a 71% e significativas bolsas de solo livre no perímetro urbano da cidade, beneficiando da infraestrutura consolidada e do Plano de Urbanização que admite maior edificabilidade em áreas específicas.
- **Mobilização condicionada:** Febres, Tocha e, em menor escala, Ançã apresentam condições intermédias. Febres e Tocha registam elevadas taxas de execução nos loteamentos (55% e 79% respetivamente), mas necessitam de consolidação infraestrutural. Ançã, apesar da baixa taxa de execução (47%), dispõe de 226 lotes não edificados com potencial a médio prazo mediante investimento coordenado.
- **Mobilização estruturalmente limitada:** As restantes freguesias apresentam disponibilidade dispersa por múltiplos núcleos de pequena dimensão, com carências infraestruturais e dinâmica construtiva limitada. Casos como Sepins e Bolho (37% de execução) ou Cordinhã evidenciam desajustamento entre solo programado e capacidade de absorção efetiva.

Implicações para a estratégia habitacional

Esta leitura permite orientar a intervenção municipal segundo diferentes prioridades:

- Nas áreas de alta probabilidade, privilegiar mecanismos de aceleração e gestão da procura (incentivos, programação temporal, parcerias público-privadas);
- Nas áreas de mobilização condicionada, priorizar investimento público em infraestruturas e acessibilidades para desbloquear potencial existente;
- Nas áreas de baixa viabilidade, adotar gestão de longo prazo dos perímetros urbanos existentes, priorizando manutenção do edificado, melhoria incremental de infraestruturas e reavaliação periódica da adequação entre solo programado e dinâmicas efetivas de ocupação.

A presente classificação traduz a probabilidade de mobilização do potencial identificado, não correspondendo à sua concretização automática, a qual depende da evolução das condições económicas, do funcionamento do mercado habitacional e da disponibilidade efetiva de investimento privado.

8 Capacidade habitacional: síntese quantitativa e análise crítica

O concelho de Cantanhede dispõe de uma reserva habitacional potencial diversificada, resultante da conjugação de diferentes instrumentos urbanísticos e oportunidades de reabilitação, cuja concretização depende de condições de mercado, investimento e programação pública.

8.1 Tipologia de Recursos Habitacionais

1. Habitação acessível (51 fogos – curto prazo)

No âmbito do protocolo CIM-RC/CMC/IHRU estão previstas três intervenções que criarão 51 alojamentos para habitação acessível: 24 fogos no centro de Cantanhede, 3 fogos em Cantanhede e 24 fogos na Tocha – Quinta da Fonte Quente (reabilitação de 9 edifícios do Centro Rovisco Pais).

Trata-se de componente mais avançada em termos de programação, embora ainda não tenha financiamento contratualizado, encontrando-se em análise pelo IHRU.

Os fogos destinam-se a agregados de rendimentos baixos e médio-baixos, mediante contratos de arrendamento acessível.

Capacidade teórica: 51 fogos

Capacidade mobilizável (até 2026): 51 fogos

Dependências: Cumprimento de prazos PRR: aprovação de financiamento e enquadramento no PRR ou em fontes alternativas, atendendo aos prazos de execução atualmente definidos.

2. Lotes Não Edificados em Loteamentos Aprovados (905 lotes – curto/médio prazo)

O concelho dispõe de 905 lotes não edificados, distribuídos por 180 loteamentos aprovados desde 1976, correspondendo a cerca de 70 hectares de solo comprometido não edificado e uma área média de lote de 769 m². Trata-se de uma reserva urbanística organizada e imediatamente mobilizável, com infraestruturas previstas ou executadas.

A capacidade teórica mínima é de 905 fogos assumindo tipologia unifamiliar dominante (1 fogo/lote), embora o número real seja superior, sobretudo em Cantanhede onde o Plano de Urbanização admite edificação multifamiliar até 6 pisos em zonas específicas. Contudo, não existe informação detalhada sobre tipologias previstas por lote, impossibilitando quantificação rigorosa.

Supondo uma taxa de execução de 70% em 10 anos (alinhada com dinâmica histórica e considerando aceleração em núcleos de alta probabilidade), estima-se capacidade mobilizável de cerca de 635 fogos.

Capacidade teórica: ≥ 905 fogos (mínimo, assumindo 1 fogo/lote)

Capacidade mobilizável (10 anos): cerca de 635 fogos (70% do total)

Dependências: Iniciativa privada, condições de mercado, financiamento. Risco moderado: depende de procura efetiva, mas beneficia de direitos consolidados e infraestruturas previstas ou executadas.

Limitações: Inexistência de informação sobre tipologias previstas (capacidade real superior, mas não quantificável); sobreposição parcial com compromissos urbanísticos vigentes (não cumulativo).

3. Reutilização de alojamentos vagos (estimativa de 239 fogos – curto/médio prazo)

Dos 2.812 alojamentos vagos (Censos 2021), após estimativa resultante da análise à dinâmica 2022-2024 (787 novos arrendamentos e 320 fogos concluídos), **foi calculado que estarão ainda cerca de 2.064 alojamentos vagos**, dos quais 637 para venda ou arrendamento e 1.427 por outros motivos.

Aplicando taxas conservadoras - 15 % nos fogos destinados a venda ou arrendamento e 10 % nos restantes - **prevê-se mobilização de 239 fogos em 10 anos**, contribuindo para reforçar a oferta habitacional no concelho.

Capacidade teórica: 2.064 alojamentos vagos

Capacidade mobilizável (10 anos): 239 fogos (12% do total)

Dependências: Políticas de incentivo à reabilitação (ARU, benefícios fiscais), mercado, viabilidade económica de reabilitação. Risco moderado/alto: requer investimento significativo.

4. Solo urbano disponível (médio/longo prazo)

O concelho dispõe de áreas de solo urbano livre, incluindo vazios urbanos e perímetros parcialmente edificados, que constituem reserva estratégica para novos projetos habitacionais. As bolsas exemplificadas nas tabelas anteriores totalizam aproximadamente 233 hectares distribuídos pelas 14 freguesias, mas não representam a totalidade da disponibilidade (análise de carácter ilustrativo, não exaustivo).

Esta disponibilidade enquadra-se na estratégia de densificação urbana definida na 3.^a Alteração do PDM, que privilegia valorização do solo urbano consolidado. O Plano de Urbanização da Cidade de Cantanhede reforça esta lógica ao admitir aumento do número de pisos em áreas específicas (até 6 pisos), permitindo intensificação edificatória sem comprometer estrutura urbana existente.

Aplicando índice médio conservador de 0,4 fogos/1000m² aos 233 hectares exemplificados, obtém-se capacidade teórica de cerca 930 fogos. Contudo, esta é uma estimativa muito aproximada, pois:

- Os índices edificatórios variam significativamente.
- Nem todo o solo identificado é efetivamente edificável
- Existem bolsas não cartografadas que aumentariam a capacidade total;
- A quantificação rigorosa exigiria levantamento detalhado e análise parcelar individualizada, ultrapassando o âmbito da presente Carta.

A mobilização deste solo depende de iniciativa privada, vontade de alienação dos proprietários e capacidade de investimento, sendo condicionada por necessidade de operações urbanísticas (loteamentos, operações de reabilitação urbana)

Capacidade teórica (bolsas exemplificadas): cerca de 930 fogos (estimativa aproximada, não exaustiva)

Capacidade mobilizável (10 anos): cerca de 372 fogos (40% das bolsas exemplificadas)

Dependências: Iniciativa privada, mercado, vontade de alienação, operações urbanísticas. Risco alto: horizonte temporal mais longo, requer investimento estruturante e depende de múltiplos fatores.

Limitações: Quantificação ilustrativa, não exaustiva; índices edificatórios aproximados; análise não considera viabilidade parcelar; capacidade real desconhecida (pode ser superior ou inferior).

8.2 Síntese quantitativa da capacidade habitacional

O quadro seguinte consolida a capacidade habitacional estimada, distinguindo entre capacidade teórica (potencial máximo) e capacidade mobilizável (estimativa a 10 anos):

Tabela 56 – Capacidade habitacional estimada

Tipologia de Recurso	Horizonte	Capacidade Teórica	Taxa	Capacidade Mobilizável (10 anos)
Habitação acessível (PRR)	Curto	51 fogos	100%	51
Lotes não edificadas em loteamentos	Curto/Médio	905 fogos	70%	635
Alojamentos vagos reutilizáveis	Curto/Médio	2 064 fogos	12%	239
Solo urbano livre (exemplos)	Médio/Longo	930 fogos	40%	372
Reserva potencial agregada		≥ 3 950 fogos	—	1 297 fogos

Nota: Capacidades teóricas representam valores mínimos conservadores (lotes assumem 1 fogo/lote unifamiliar; solo livre considera apenas bolsas exemplificadas - 233 hectares da Tabela 41 à Tabela 55. A capacidade real é superior, mas não foi possível quantificar rigorosamente dado o carácter ilustrativo da análise e a inexistência de informação detalhada sobre tipologias previstas.

CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE CANTANHEDE

PARTE III

PLANEAMENTO E ORDENAMENTO PROSPETIVO

9 Avaliação prospetiva das necessidades de habitação

A avaliação prospetiva das necessidades de habitação constitui uma etapa essencial para antecipar, de forma fundamentada, a procura habitacional no horizonte 2026–2035. Este exercício assenta na análise integrada das dinâmicas demográficas, familiares, económicas e sociais que influenciam a evolução do território, articulando dados estatísticos disponíveis com as tendências recentes observadas no concelho e na Região de Coimbra.

A avaliação integra múltiplos vetores: a evolução das famílias e da sua estrutura, a dinâmica do emprego local e regional, os movimentos pendulares, os fluxos migratórios internos e externos, e o potencial de reutilização de alojamentos vagos. O objetivo é estimar as necessidades habitacionais para a próxima década, constituindo a base para a definição das prioridades e metas da Carta Municipal de Habitação.

O exercício prospetivo combina três tipos de informação: dados empíricos (estatísticas oficiais INE/Censos 2021), estimativas (valores calculados a partir de dados reais com regras explícitas) e pressupostos prudentiais (hipóteses de trabalho adotadas na ausência de informação local mais precisa, como a taxa de autonomização de jovens de 50% ou a taxa de fixação de trabalhadores de 60%). Os resultados devem ser interpretados como ordens de grandeza orientadoras para a definição estratégica municipal, não como projeções determinísticas. A adoção sistemática de pressupostos prudentes tende a situar as estimativas num nível conservador, pelo que as necessidades reais poderão revelar-se superiores às aqui projetadas.

9.1 Famílias em carência habitacional

O levantamento realizado no âmbito da Estratégia Local de Habitação de Cantanhede identificou 59 agregados em situação de carência habitacional, entre os quais:

- 33 são proprietárias das habitações;
- 18 vivem em regime de cedência;
- 8 residem em habitações arrendadas em risco de despejo.

Para estas famílias foram definidas as seguintes soluções habitacionais:

- Apoiar os 33 proprietários na reabilitação das suas habitações ao abrigo do 1º direito.
- Adquirir e reabilitar 26 alojamentos, incidindo prioritariamente nos que constituem residência habitual das famílias.
- Criar 26 soluções habitacionais (através de aquisição e reabilitação ou construção nova), em regime de renda apoiada para os casos em que as famílias em situação de carência habitacional não são proprietárias.

Estas situações representam carências habitacionais estruturais, que devem ser resolvidas no curto prazo e contabilizadas como necessidades imediatas na projeção prospetiva.

9.2 Necessidades de habitação para novas famílias

Apesar da redução populacional registada na última década, o número de famílias em Cantanhede manteve-se praticamente estável (-0,6%), totalizando 13.722 agregados em 2021. Esta aparente estabilidade encobre uma alteração relevante na estrutura dos agregados: as famílias unipessoais cresceram para 23,7% do total e os agregados com três ou mais pessoas representam apenas 40,7%, o que aponta para uma procura habitacional crescente por tipologias de menor dimensão.

A estimativa das necessidades de habitação para novos agregados recorre a duas abordagens complementares, aplicadas de forma não cumulativa para evitar dupla contagem: a análise dos eventos demográficos (casamentos, divórcios e óbitos) e a análise da autonomização de jovens.

A metodologia assenta em dados estatísticos oficiais e pressupostos prudenciais sobre o comportamento demográfico registado, não pretendendo substituir uma projeção demográfica formal, mas constituindo uma base adequada para estimar necessidades habitacionais num horizonte de médio prazo. A esta estimativa acrescem ainda as dinâmicas migratórias, tratadas no subcapítulo 9.5.

9.2.1 Necessidades líquidas de habitação das famílias

As necessidades líquidas de habitação resultantes da evolução demográfica são estimadas com base na análise de casamentos e divórcios e óbitos. Os pressupostos adotados são os seguintes:

- cada casamento origina, em média, a necessidade de uma nova habitação;
- cada divórcio gera igualmente uma necessidade adicional, na medida em que um agregado se desdobra em dois.

Entre 2019 e 2024, excluindo 2021, afetado pelos efeitos da pandemia, registam-se em média 170 necessidades brutas anuais, resultantes de 119 associadas a casamentos e 51 a divórcios. Para efeitos do cálculo das necessidades líquidas, utiliza-se o período 2022-2024, excluindo assim também os anos com maior volatilidade pós-pandémica, com uma média de 180 necessidades brutas anuais (138 casamentos e 42 divórcios).

Tabela 57- Necessidades brutas de habitação por casamentos e divórcios (2019-2024)

	Necessidades de habitação		
	Casamentos	Divórcios	Total
2019	125	69	194
2020	57	58	115

2021	100	49	149
2022	151	55	206
2023	153	51	204
2024	110	21	131

Fonte: INE, Casamentos, Estatísticas de divórcios e separações de pessoas e bens e produção própria

Paralelamente, considera-se que uma parte dos alojamentos associados a óbitos poderá ser reutilizada por novos agregados. Em particular, o óbito de residentes que viviam sós (viúvos, divorciados e solteiros com mais de 50 anos) tende, em alguns casos, a resultar na disponibilização do respetivo alojamento, uma vez que não existe cônjuge ou companheiro que permaneça na habitação

Este fenómeno reduz as necessidades líquidas de habitação nova, na medida em que parte dos alojamentos que ficam vagos pode ser reutilizada por novos agregados. Para efeitos de cálculo, adotou-se uma taxa de 58,6%, correspondente à proporção estimada de alojamentos potencialmente reutilizáveis, assumindo a manutenção da estrutura de ocupação atualmente observada no concelho. Este pressuposto é prudente, podendo a disponibilização efetiva de alojamentos ser superior.

Tabela 58 – Habitações disponíveis por óbito (2021-2024)

	Total	Solteiro	Casado	Viúvo	Divorciado	Óbitos de Viúvos e Divorciados c/ +50 anos	Estimativa de habitações reutilizadas
2021	515	34	209	249	23	306	179
2022	505	48	220	215	22	285	167
2023	484	35	200	222	25	282	165
2024	457	26	178	226	27	279	163
Média 2022-2024	482	36	199	221	25	282	165

Fonte: INE, Óbito e produção própria

Com base nestes valores, estimam-se cerca de **165 alojamentos disponíveis** por ano por efeito dos óbitos. As necessidades líquidas de habitação resultantes desta abordagem situam-se em cerca de **1habitação por ano** (180 necessidades brutas menos 165 alojamentos potencialmente reutilizáveis), utilizando como referência o período 2022-2024 para ambos os indicadores.

Este valor deve ser interpretado com prudência, uma vez que não capta a totalidade das dinâmicas de formação de novos agregados, sendo complementado pela análise da autonomização de jovens apresentada no ponto seguinte.

9.2.2 Estrutura etária e autonomização de jovens

Para captar a formação de novos agregados não refletida nos registos de casamentos ou divórcios, nomeadamente uniões de facto e agregados unipessoais), recorre-se à análise da

população entre os 20 e os 29 anos, faixa etária em que tipicamente ocorre a autonomização residencial.

Em 2021, Cantanhede contava com 3.059 jovens neste grupo etário, o que corresponde a uma média de cerca de 305 jovens por ano ao longo de uma década. Admitindo, de forma prudente, que aproximadamente 50% destes jovens venha a autonomizar-se anualmente, estima-se a formação de cerca de **153 novos agregados por ano**.

Este valor é superior à média anual de casamentos registados no período 2019–2024 (116), sugerindo que uma parte significativa da formação de novos agregados não é captada pelos mecanismos formais de registo matrimonial.

9.2.3 Síntese anual estimada

Com base nos resultados anteriores, procede-se à articulação das duas abordagens, evitando dupla contagem entre os diferentes fenómenos considerados. Para o cálculo, utilizam-se os seguintes valores: a estimativa anual de novos agregados resultante da autonomização de jovens (153), a média de divórcios do período 2019–2024, excluindo 2021 (51), e a média de habitações disponíveis por óbito do período 2022–2024 (165).

Tabela 59- Cálculo das necessidades de habitação para novos agregados

Novas Famílias	Média Divórcios	Estimativa de habitações reutilizadas	Necessidades de habitação
153	51	165	39

Fórmula de cálculo: Necessidades = Novas famílias + Divórcios – Habitações reutilizadas

Fonte: INE, Casamentos, Estatísticas de divórcios e separações de pessoas e bens e trabalho dos consultores

Da articulação das duas abordagens resulta uma necessidade líquida estimada de cerca de **39 habitações por ano**, correspondendo a cerca de **390 habitações para os próximos dez anos**.

9.3 Evolução do Emprego e Impacto na Procura Habitacional

O emprego é um fator determinante na procura habitacional, tanto pela fixação de residentes como pelo atração de novos agregados. Como documentado no capítulo 3.3, entre 2015 e 2024 foram criados 1.506 postos de trabalho no concelho, com destaque para os serviços, o comércio e a construção. Em paralelo, os Censos 2021 revelam que 55,6% da população empregada residente exerce a sua atividade no próprio município, enquanto 35,8% trabalha noutro município, padrão que posiciona Cantanhede como território de fixação residencial para trabalhadores da região, em particular de Coimbra.

Evolução prevista de emprego

Num cenário prudente, estima-se que o emprego no sector económico de Cantanhede continue a crescer nos próximos dez anos, embora a um ritmo mais moderado. O desenvolvimento de Coimbra e da sua região, e em particular nos setores da saúde, educação, comércio e turismo, deverá reforçar a procura de habitação nos concelhos vizinhos e, muito especialmente, em Cantanhede, tendência corroborada pelo aumento registado entre 2011 e 2021 do número de residentes no concelho que trabalham noutros municípios. Em termos globais, prevê-se que o emprego no sector económico do Concelho cresça entre 5% e 10% nos próximos dez anos, correspondendo à criação de **626 a 1.252 novos postos de trabalho**.

Balanço demográfico da população ativa

Esta perspetiva de crescimento confronta-se, porém, com um balanço demográfico desfavorável na população ativa residente. Nos próximos dez anos, estima-se que 4.859 residentes deixem a vida ativa e que apenas 3.176 a iniciem, resultando numa diminuição líquida de 1.683 pessoas em idade ativa. Considerando uma taxa de atividade da ordem dos 83%, este balanço traduz-se num défice de oferta de mão de obra residente da ordem dos 1.400 trabalhadores (Tabela 60).

Tabela 60- Balanço estimado da população ativa residente em Cantanhede (horizonte de dez anos)

Entrada na vida ativa (estimado 10 anos)	Saída da vida ativa (estimada, 10 anos)	Balanço de população ativa residente	Taxa de atividade	Redução estimada de oferta de mão de obra residente
3.176	4.859	1.683	83,21%	1.400

Fonte: INE- Recenseamento da população e habitação - Censos 2021 e trabalho dos consultores

A par deste défice demográfico, a tendência histórica aponta para uma redução do emprego residente de 4,69% entre 2021 e 2031, correspondendo a menos 688 postos de trabalho ocupados por residentes (Tabela 61).

Tabela 61- Redução estimada do emprego residente em Cantanhede (horizonte de 10 anos)

Emprego residente em 2021	Varição do emprego 2021-2031	Emprego residente estimado em 2031	Redução estimada de postos de trabalho
13.973	-4,69%	13.318	- 688

Estimativa de atração de trabalhadores e impacto na habitação

Conjugando o défice demográfico (1.400 trabalhadores) com a tendência histórica de redução do emprego residente (688 postos), estima-se que o concelho necessite de atrair cerca de **712 novos trabalhadores** ao longo da próxima década.

Prevê-se que cerca de 60% destes trabalhadores optem por fixar residência em Cantanhede (hipótese plausível dado o diferencial de preços face a Coimbra e a crescente atratividade do concelho para quem procura habitação a custos mais acessíveis), o que corresponde a 427

peessoas. Admitindo que 70% correspondem a agregados unipessoais e 30% a agregados de duas pessoas, obtém-se uma dimensão média de 1,4 pessoas por agregado. Esta dinâmica poderá traduzir-se na formação de aproximadamente **305 novos agregados familiares** ao longo da próxima década.

Adicionalmente, com o reforço da oferta de habitação a preços competitivos relativamente a Coimbra e uma política de promoção do arrendamento acessível, Cantanhede poderá captar entre 3% e 5% dos novos trabalhadores da região de Coimbra, podendo reforçar esta tendência.

9.4 Relocalização de residência

O concelho de Cantanhede integra um sistema territorial marcado por fortes relações de proximidade com a Região de Coimbra, traduzidas em fluxos significativos de mobilidade pendular entre local de residência e local de trabalho. A existência de uma oferta habitacional mais acessível, conjugada com a melhoria das condições de mobilidade, nomeadamente com a implementação do MetroBus, constitui um fator favorável à relocalização de residência para o concelho.

Neste enquadramento, estima-se que esta dinâmica possa traduzir-se numa redução do crescimento dos movimentos pendulares em cerca de 10% ao longo da próxima década, correspondendo à relocalização de aproximadamente **138 trabalhadores para Cantanhede**. Admitindo uma dimensão média de 1,3 pessoas por agregado, esta dinâmica traduz-se na formação de cerca de **106 agregados familiares**.

9.5 Dinâmicas de Entrada de Novos Residentes

A estimativa de novos residentes no Concelho resulta da combinação de diferentes fluxos distinguindo-se aqueles não diretamente associados à procura de trabalho daqueles que decorrem das necessidades de mão de obra identificadas.

Na última década, 1.055 pessoas entraram em Portugal e fixaram residência em Cantanhede após 2010. O perfil dos motivos de entrada é diverso, com o retorno após emigração a destacar-se claramente (42,8%), valor bem acima da média da Região de Coimbra (31,0%). Seguem-se o estabelecimento de residência (12,3%), a reunificação familiar (9,1%) e o trabalho (9,1%)

Tabela 62 - População residente que entrou em Portugal após 2010 (N.º) por Local de residência à data dos Censos [2021] (NUTS - 2013), Motivo de entrada em Portugal

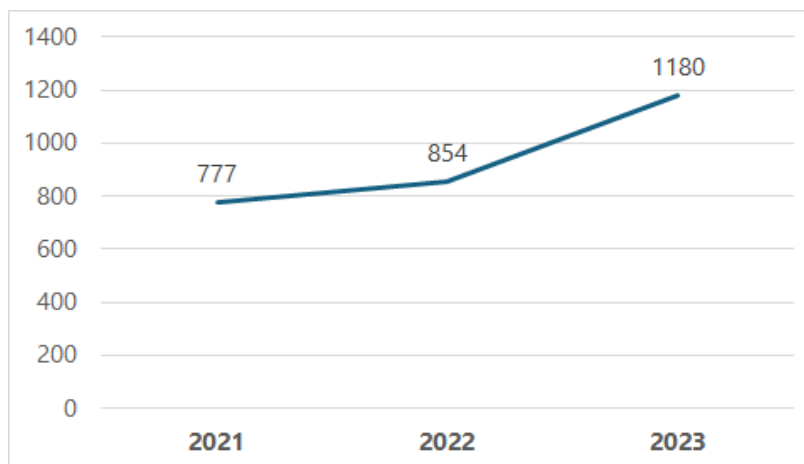
Motivo de entrada em Portugal	Região de Coimbra	%	Cantanhede	%
Retorno após período de emigração	8346	31,0%	1055	42,8%
Trabalho	2531	9,4%	224	9,1%
Educação e formação	2242	8,3%	92	3,7%
Reunificação familiar ou formação de família	3109	11,5%	224	9,1%

Saúde ou tratamento médico	536	2,0%	64	2,6%
Estabelecer residência	4218	15,6%	303	12,3%
Situações de violência ou de violação de direitos humanos no país de origem	151	0,6%	22	0,9%
Outro motivo	5821	21,6%	482	19,5%
Total	26 954		1 055	

Fonte: INE, Recenseamento da população e habitação - Censos 2021

A par destes fluxos, o número de estrangeiros com estatuto legal de residente tem vindo a crescer de forma expressiva: em 2023 existiam 1.180 estrangeiros no concelho, equivalente a 3,45% da população residente.

Gráfico 12 - População estrangeira com estatuto legal de residente



Fonte: INE; População; Migrações e população estrangeira; População com estatuto de residente

Estes segmentos apresentam características muito diversas em termos de necessidades de habitação pelo que se apresentam estimativas individualizadas para cada um deles.

9.5.1 Fluxos não diretamente associados à procura de trabalho

9.5.1.1 Regresso de emigrantes com ligações a Cantanhede

O retorno da emigração tem expressão relevante no concelho, particularmente de cidadãos provenientes da Venezuela, dos Estados Unidos e de vários países europeus, ocorrendo sobretudo no período da reforma ou por razões de insegurança. Na última década regressaram 1.055 cidadãos, uma média de 105 por ano, na maioria situações em que a habitação já existia no território, seja como residência secundária, seja em processo de reabilitação ou construção de moradia própria.

Para o período 2026-2035, prevê-se que este fluxo diminua progressivamente: a maior parte dos emigrantes com maior ligação ao território já terá regressado e os fluxos provenientes da Venezuela deverão ter atingido o seu pico. O impacto na procura de habitação nova será residual,

dado que a maioria dispõe já de habitação no território. Estima-se que a necessidade efetiva de nova oferta habitacional corresponda a cerca de **50 famílias ao longo da década**.

9.5.1.2 Teletrabalho e Trabalho Híbrido

A procura de qualidade de vida fora dos grandes centros urbanos tem fomentado a fixação de profissionais em regime de teletrabalho ou trabalho híbrido em concelhos como Cantanhede. Esta é uma tendência crescente a nível nacional que se reflete numa procura crescente de pequenas moradias e apartamentos reabilitados nos centros urbanos. Estima-se que cerca de 10 a **15 famílias por ano** se fixem no concelho por este motivo, correspondendo a cerca de **125 ao longo da década**.

9.5.1.3 Fixação de residência

Na última década, 303 cidadãos fixaram residência em Cantanhede, estimando-se que correspondam a cerca de **150 famílias, ou seja cerca de 15 a 20 famílias por ano**. Prevê-se que esta dinâmica se mantenha estável no horizonte considerado. Estas famílias tendem a procurar edifícios reabilitados, moradias existentes ou moradias não urbanas para reabilitar.

9.5.2 Fluxos associados às necessidades de mão de obra

9.5.2.1 Migração interna por motivos laborais

Como estimado no subcapítulo 9.3, prevê-se que Cantanhede necessite de atrair cerca de 712 novos trabalhadores ao longo dos próximos dez anos. Admitindo que pelo menos 60% opte por fixar residência no concelho, estima-se que cerca de 430 trabalhadores venham a residir no território, traduzindo-se na formação de aproximadamente **305 novos agregados**. A procura deste segmento tenderá a incidir sobre apartamentos ou pequenas moradias nos centros urbanos, compatíveis com agregados de pequena dimensão e proximidade aos principais polos de emprego.

9.5.2.2 Imigração laboral

Para dar resposta às necessidades de mão de obra não satisfeitas por trabalhadores nacionais, prevê-se o recrutamento de trabalhadores estrangeiros. Estimando que cerca de 250 trabalhadores imigrantes venham a fixar residência no concelho, e considerando uma média de 4 habitantes por fogo, serão necessárias cerca de **100 habitações** para responder a este segmento. Numa primeira fase, a procura incidirá essencialmente sobre o arrendamento de quartos, apartamentos ou moradias.

10 Síntese prospetiva das necessidades de habitação (2026-2035)

Com base na análise desenvolvida ao longo do capítulo anterior, apresenta-se a estimativa global das necessidades habitacionais do concelho de Cantanhede para o período 2026–2035, articulando a evolução da procura com o contributo potencial do parque habitacional existente. Os valores resultam da combinação de dados estatísticos oficiais, estimativas fundamentadas e pressupostos prudenciais, devendo ser interpretados como ordens de grandeza orientadoras para a definição estratégica municipal, e não como projeções determinísticas.

As necessidades globais de alojamento para o período em análise estimam-se em cerca de **1.262 alojamentos**, integrando situações de carência habitacional, formação de novos agregados, atracção de população ativa e fixação de novos residentes, conforme sistematizado no quadro seguinte.

Tabela 63 - Avaliação prospetiva das necessidades de habitação por tipologia de solução por perfil de agregados (2026-2035)

	Reabilitação ou Aquisição e Reabilitação	Habitação a Renda Acessível	Arrendamento ou Construção ou Aquisição de Moradia	Arrendamento ou Aquisição de Apartamento	Aquisição e/ou Reabilitação de Moradia não urbana	Total
Famílias em habitações insalubres	26				-	26
Novas Famílias	39	51	125	175	-	390
Regresso de famílias com ligações ao Concelho de Cantanhede	15		35	-	0	50
Relocalização de residência	11		60	35		106
Cidadãos nacionais em teletrabalho	25		15	85		125
Fixação de residência	16		80	48	16	160
Migrantes	45		100	145	15	305
Imigrantes	-		40	60	-	100
TOTAL	177	51	455	548	31	1 262
Reabilitação/ Disponível	177	51	204	264	30	726
Construção nova	-	0	251	284	1	536

Nota: As soluções sem construção nova incluem reabilitação, aquisição e oferta existente no mercado, não se limitando aos fogos vagos identificados. A distribuição por tipologia de solução é meramente indicativa do

mix de oferta que pode responder a cada segmento de procura, não constituindo uma previsão sobre preferências individuais ou comportamentos de mercado.

O quadro permite distinguir entre alojamentos que podem ser satisfeitos por reabilitação e oferta já existente (cerca de 726 unidades) e aqueles que exigirão construção nova (aproximadamente 536 habitações), evidenciando que a resposta às necessidades projetadas dependerá tanto da mobilização do parque edificado existente como de nova produção habitacional.

Contributo do parque habitacional existente

A resposta às necessidades habitacionais identificadas não depende exclusivamente da construção de novos alojamentos, sendo fundamental considerar o potencial de mobilização do parque habitacional existente.

De acordo com a análise apresentada no capítulo 6.1, estima-se que seja possível mobilizar cerca de 239 alojamentos vagos ao longo da próxima década. Esta estimativa baseia-se na aplicação de taxas prudentes de reutilização (15% para alojamentos disponíveis para venda ou arrendamento e 10% para os restantes), refletindo apenas os imóveis com maior probabilidade de reentrada efetiva no mercado habitacional.

Para além desta componente, importa considerar um conjunto mais alargado de soluções que não implicam construção nova: reabilitação de imóveis degradados ou subutilizados, aquisição de habitação existente e utilização da oferta disponível no mercado de arrendamento. No total, estima-se que cerca **de 726 alojamentos** possam ser assegurados através destas soluções.

Necessidade de nova oferta habitacional

Apesar do contributo relevante do parque existente, a sua mobilização não será suficiente para responder integralmente à procura projetada. Neste contexto, estima-se a necessidade de assegurar cerca de **536 novos alojamentos através de construção nova**, a promover ao longo do período 2026–2035. Esta componente será determinante para garantir uma resposta adequada às necessidades habitacionais, particularmente nos segmentos de procura mais dinâmicos e nos casos em que a oferta existente não apresenta condições de utilização ou adaptação.

Localização e características da oferta futura

Os novos fogos previstos serão maioritariamente apartamentos e, em menor número, moradias, sendo que os primeiros serão de promoção pública ou de operadores imobiliários e as segundas podem resultar da autoconstrução ou da colocação no mercado por empresas de construção civil.

As obras de reabilitação e construção concentrar-se-ão maioritariamente na Cidade de Cantanhede, embora a localização particular de Ançã pela proximidade a Coimbra e a Tocha pela sua relevância em termos de residências secundárias, possam apresentar fatores de seleção e escolha preferencial para alguns segmentos, nomeadamente para trabalhadores que

desenvolvam a sua atividade noutros territórios, para reformados, teletrabalhadores e para cidadãos que procurem uma segunda habitação.

CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE CANTANHEDE

PARTE IV

DEFINIÇÃO ESTRATÉGICA DOS OBJETIVOS, PRIORIDADES E METAS

11 Estratégia de Intervenção

A estratégia de intervenção traduz, em orientações gerais de política pública, o diagnóstico habitacional e a avaliação prospetiva desenvolvidos nos capítulos anteriores.

A sua estrutura assenta em quatro componentes: os objetivos estratégicos (11.1) estabelecem o que se pretende alcançar; os eixos de intervenção (11.2) definem as principais linhas de atuação; a articulação territorial e enquadramento nos instrumentos de gestão territorial (11.3) situam a estratégia no quadro normativo e espacial do concelho; e os atores (11.4) identificam os principais intervenientes e respetivos papéis. As medidas operacionais, os prazos e os responsáveis constam do Capítulo 12.

11.1 Objetivos estratégicos

A Carta Municipal de Habitação de Cantanhede parte de um diagnóstico claro: um parque habitacional envelhecido, com fraca renovação recente, um mercado de arrendamento com oferta insuficiente e uma procura crescente associada à dinâmica económica e aos fluxos migratórios do concelho.

A estratégia municipal de habitação define um conjunto de objetivos orientados para a melhoria das condições de acesso à habitação, a qualificação do edificado e a dinamização da oferta habitacional, em articulação com as especificidades territoriais do concelho e com os instrumentos de política pública disponíveis.

A intervenção municipal estrutura-se em torno dos seguintes objetivos:

- **O1** – Criar condições habitacionais que favoreçam a fixação da população residente e a atração de novos residentes;
- **O2** – Potenciar a revitalização dos centros urbanos através da requalificação do edificado e do espaço público;
- **O3** – Promover soluções habitacionais diversificadas e acessíveis, adequadas a diferentes perfis socioeconómicos e demográficos;
- **O4** – Dinamizar o mercado de arrendamento, com estímulos à reabilitação e incentivos compatíveis com o enquadramento legal aplicável, contribuindo para o reforço da oferta;
- **O5** – Apoiar as famílias em início de vida e com menores rendimentos, através da mobilização de soluções habitacionais acessíveis e programas de apoio ao arrendamento;
- **O6** – Estimular a mobilização do parque habitacional privado e o envolvimento de investidores, reforçando a complementaridade entre iniciativa pública e privada.

11.2 Eixos Estratégicos

A concretização dos objetivos assenta em três eixos complementares e articulados entre si. As medidas operacionais associadas a cada eixo constam integralmente do Capítulo 12.

Eixo 1 - Promover a habitação acessível

A promoção de soluções habitacionais adequadas aos diferentes perfis socioeconómicos constitui um dos pilares da estratégia habitacional do concelho. O acesso a habitação condigna a preços compatíveis com os rendimentos da população constitui uma condição fundamental para a fixação da população residente, a atração de novos agregados e o reforço da coesão social e territorial do concelho.

A promoção de habitação acessível assenta na mobilização dos instrumentos de política pública disponíveis, designadamente programas de financiamento e apoio à habitação, como o 1.º Direito e, mais recentemente, as iniciativas enquadradas no Plano de Recuperação e Resiliência, bem como na capacidade de preparação e captação de novos instrumentos de financiamento q nomeadamente no âmbito do Portugal 2030, que venham a enquadrar esta política após o *terminus* do PRR em dezembro de 2026. A concretização deste eixo pressupõe a articulação entre o município, o IHRU e os promotores privados e cooperativas. Contribui para os objetivos O3 e O5.

Eixo 2 - Promover a reabilitação urbana

A mobilização do parque devoluto e degradado, com enfoque nas Áreas de Reabilitação Urbana e nos centros urbanos consolidados, constitui um dos pilares da estratégia habitacional. As ARU delimitadas (Cantanhede, Ançã, Febres, Tocha e Praia da Tocha), concentram uma parte significativa do edificado com maior potencial de reabilitação e disponibilizam um quadro de incentivos fiscais que o município deve divulgar e promover ativamente junto de proprietários e investidores.

A reabilitação urbana valoriza o edificado existente e contribui para a revitalização e contribui para a melhoria da qualidade de vida dos residentes e a atração de novos habitantes. A concretização deste eixo depende da adesão progressiva de proprietários e investidores, reconhecendo-se que a mobilização efetiva do parque devoluto enfrenta barreiras estruturais como os custos elevados, a perceção de risco ou a rentabilidade incerta, que importa considerar na definição das medidas operacionais do Capítulo 12. Responde aos objetivos O2, O4 e O6.

Eixo 3 –Promover a regeneração urbana e colmatação

A dinamização da construção de habitação nova orienta-se preferencialmente para a colmatação dos vazios urbanos existentes na malha consolidada. Lotes vagos, edifícios devolutos e espaços intersticiais dentro dos perímetros urbanos constituem a reserva prioritária para nova edificação, permitindo responder às necessidades habitacionais sem recorrer à expansão dos perímetros e otimizando o uso das infraestruturas já instaladas.

Esta orientação enquadra-se nas opções de ordenamento do território em vigor, que privilegia a consolidação do solo urbano comprometido. A eventual expansão para novas áreas deverá ser

devidamente fundamentada em função da evolução da procura e da capacidade de resposta do solo urbano disponível. A concretização deste eixo depende da participação de investidores privados, promotores e cooperativas, condicionada pela dinâmica do mercado e pelas condições de financiamento disponíveis. Responde aos objetivos O1, O5 e O6.

11.3 Articulação territorial e enquadramento nos Instrumentos de Gestão Territorial

A Carta Municipal de Habitação inscreve-se no quadro definido pelos Instrumentos de Gestão Territorial (IGT) em vigor, que condicionam e enquadram as opções de intervenção habitacional do município. A sua concretização depende da coerência com estes instrumentos e da capacidade de os mobilizar enquanto suporte à política de habitação.

Neste contexto, a estratégia privilegia a consolidação do solo urbano existente, a valorização do edificado e a utilização eficiente das infraestruturas, em articulação com o modelo territorial definido para o concelho.

Plano Diretor Municipal

O Plano Diretor Municipal de Cantanhede estabelece o modelo de ordenamento do território municipal, definindo a estrutura urbana, a classificação e qualificação do solo e os parâmetros de edificabilidade aplicáveis.

A sua revisão recente reforça a orientação para a consolidação do solo urbano já comprometido e infraestruturado, limitando a expansão para novas áreas e promovendo a contenção da dispersão urbana. Esta opção é coerente com a estratégia da Carta Municipal de Habitação, que privilegia a utilização do solo disponível no interior dos perímetros urbanos e a reabilitação do edificado existente.

Neste enquadramento, a capacidade edificatória instalada constitui a base para a resposta às necessidades habitacionais identificadas, sendo a sua concretização dependente da mobilização dos proprietários e promotores e das condições de mercado.

Plano de Urbanização da Cidade de Cantanhede

O Plano de Urbanização da Cidade de Cantanhede (Aviso n.º 2806/2024, em vigor desde fevereiro de 2024) alargou a área de intervenção e define diferentes subcategorias de espaço habitacional com densidades distintas, que estabelecem os parâmetros de edificabilidade admissíveis em cada zona da cidade.

Para a CMH, esta hierarquia tem implicações diretas na localização das diferentes soluções habitacionais: a habitação multifamiliar, que requer maior densidade para ser economicamente viável, deve ser orientada para as zonas onde os parâmetros de edificabilidade o permitem,

enquanto as zonas de menor densidade são mais adequadas a habitação unifamiliar. O Plano prevê ainda áreas de expansão habitacional cujo desenvolvimento deverá ser articulado com as metas e prioridades da CMH.

Áreas de Reabilitação Urbana

O município dispõe de várias Áreas de Reabilitação Urbana (ARU), que constituem instrumentos fundamentais para a promoção da reabilitação do edificado e a revitalização dos centros urbanos. A estratégia habitacional orienta prioritariamente a reabilitação para as ARU, em articulação com as Operações de Reabilitação Urbana em vigor.

As ARU asseguram um enquadramento fiscal e regulamentar favorável à intervenção, constituindo um instrumento privilegiado para a mobilização do parque edificado existente, particularmente em contextos urbanos consolidados com maior incidência de degradação ou subutilização.

Loteamentos aprovados e solo disponível

A existência de lotes não edificados em loteamentos aprovados representa uma reserva de solo urbano com capacidade de resposta imediata às necessidades habitacionais, por dispor de enquadramento urbanístico definido e, em muitos casos, de infraestruturas já executadas.

A estratégia municipal orienta a nova construção prioritariamente para estes espaços, promovendo a sua ocupação e contribuindo para a consolidação dos aglomerados urbanos, em linha com as orientações do PDM.

Articulação territorial da estratégia

A estratégia habitacional para o Concelho de Cantanhede considera as especificidades territoriais de cada área urbana, reconhecendo as diferentes dinâmicas demográficas, socioeconómicas e funcionais das freguesias. Esta visão territorial integrada assenta numa abordagem diferenciada, que procura adequar as soluções habitacionais às características dos principais aglomerados urbanos e às zonas com maior potencial de desenvolvimento.

A estratégia centra-se nos quatro aglomerados estruturantes: Cantanhede, Tocha, Ançã e Febres, cada um com características, oportunidades e desafios específicos que exigem respostas próprias, sem deixar de considerar os restantes aglomerados, que continuam a integrar a estratégia municipal de forma ajustada à sua escala e dinâmica local.

Cantanhede (Sede do Concelho)

Como principal núcleo urbano e centro administrativo, comercial e cultural do concelho, Cantanhede constitui o motor de desenvolvimento territorial e assume um papel central na estratégia habitacional. Os objetivos definidos para este aglomerado são:

- **Promover uma densidade urbana sustentável**, através da construção de edifícios com soluções arquitetónicas que reduzam a impermeabilização do solo, e sejam economicamente mais acessíveis, designadamente através do aumento do número de pisos admitido, aumentando a densidade populacional e proporcionando habitação digna para novas famílias;
- **Fomentar a construção para arrendamento acessível**, criando condições para a fixação de diferentes perfis populacionais;
- **Otimizar o solo urbano**, maximizando o potencial dos loteamentos existentes e dos terrenos municipais disponíveis
- **Revitalizar o centro urbano e os núcleos populacionais** através da reabilitação e reconstrução de habitações degradadas e devolutas;
- Implementar estratégias de preenchimento dos vazios urbanos e impulsionar o crescimento equilibrado;
- **Incentivar a fixação da população residente** e promover a dinamização do centro urbano;
- **Consolidar a centralidade urbana** com uma oferta habitacional diversificada e uma forte componente social, comercial, cultural e residencial.
- **Atrair e fixar população qualificada**, criando condições habitacionais para diferentes perfis socioeconómicos e fases de vida.

Tocha

Como uma das freguesias mais dinâmicas do Concelho, a Tocha deve implementar uma política habitacional alinhada com as características específicas do seu território. Com a crescente valorização da Praia da Tocha e aumento da população residente, é fundamental estabelecer objetivos estratégicos para este território, nomeadamente:

- **Potenciar o território através da ligação ao litoral**, aproveitando a valorização turística e residencial;
- **Completar os loteamentos existentes no território**, promovendo um desenvolvimento urbano coeso;
- **Incentivar processos de reabilitação urbana**, garantindo a vitalidade e qualidade urbana na freguesia.

Ançã

Caraterizada por uma identidade urbana *distintiva no contexto concelhio*, Ançã beneficia de uma localização estratégica, com a proximidade a Coimbra e boas acessibilidades, conferindo-lhe um potencial significativo para o desenvolvimento habitacional. O seu património histórico e dinâmica socioeconómica, posicionam esta freguesia como um pólo de atracção residencial diferenciado no território municipal.

A política habitacional desta freguesia, deve ser orientada pelos seguintes objetivos:

- **Incentivar a reabilitação urbana no núcleo histórico**, nomeadamente através da implementação do Plano de Salvaguarda do Centro Histórico de Ançã;
- **Incentivar a fixação de população** aproveitando a proximidade a Coimbra, apresentando preços e disponibilidade de loteamentos mais atrativos;
- **Dinamizar o mercado de arrendamento**, de forma a atrair mais estratos populacionais no seu território, captando população mais jovem.

Febres

Febres apresenta características territoriais que a configuram como um espaço de elevado potencial para o desenvolvimento residencial. A freguesia beneficia de uma posição de interface territorial privilegiada posicionando-a como um núcleo habitacional de referência para população ativa que desenvolve atividade laboral em diferentes pontos do território.

Desta forma, Febres deve implementar uma política habitacional estratégica orientada pelos seguintes objetivos:

- Colmatar os vazios urbanos e impulsionar o crescimento equilibrado e mais sustentado do território;
- Estimular o estabelecimento de serviços e equipamentos estratégicos que impulsionem o desenvolvimento local;
- **Promover o mercado de arrendamento na freguesia**, promovendo a oferta de habitação a uma população mais jovem;
- **Promover a reabilitação do edificado existente.**

Outros aglomerados

Para além dos quatro polos estruturantes, os restantes aglomerados e núcleos urbanos do concelho desempenham um papel relevante na oferta dispersa de habitação, contribuindo para a coesão territorial. Neles, a estratégia municipal orienta-se para:

- **Evitar nova construção isolada e dispersa**, favorecendo a consolidação dos núcleos existentes;
- **Reabilitar os edifícios existentes**, promovendo melhores condições habitacionais sem agravamento da dispersão urbana;
- Promover a reabilitação e a dinamização dos centros urbanos
- **Colmatar os vazios urbanos**, privilegiando o aproveitamento de solo urbano já comprometido em lotes ou loteamentos aprovados, reforçando a continuidade e consolidação dos núcleos existentes.

11.4 Atores e articulação institucional

Principais Atores

A concretização da estratégia envolve, de forma articulada, os seguintes agentes:

- **Câmara Municipal de Cantanhede**, responsável pela coordenação da política habitacional, definição de prioridades e implementação das medidas previstas na Carta Municipal de Habitação;
- **Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU)**, enquanto entidade responsável pela gestão dos programas nacionais de apoio à habitação e financiamento de soluções habitacionais;
- **Proprietários de imóveis**, com um papel determinante na mobilização do parque habitacional existente, nomeadamente através da reabilitação e disponibilização de fogos no mercado;
- **Promotores imobiliários, empresas e cooperativas de habitação**, responsáveis pelo desenvolvimento de projetos de construção nova e reabilitação, incluindo soluções de habitação acessível e a custos controlados;
- **Instituições financeiras**, enquanto entidades de suporte ao financiamento das operações habitacionais, quer do lado da procura, quer da promoção;
- **Associações de moradores e entidades locais**, com um papel relevante na identificação de necessidades e na promoção de soluções de proximidade.

Modelo de Articulação

A operacionalização da estratégia assenta na coordenação municipal e na mobilização dos diferentes agentes do setor habitacional, promovendo uma atuação complementar entre iniciativa pública e privada.

Neste âmbito, a Câmara Municipal assume um papel central na criação de condições favoráveis à concretização das soluções habitacionais, nomeadamente através da definição de instrumentos de planeamento, da promoção de incentivos e da articulação com programas de apoio à habitação.

A concretização da estratégia depende da participação ativa dos proprietários e investidores, cuja intervenção é determinante para a mobilização do parque habitacional existente, a reabilitação do edificado e o desenvolvimento de nova oferta habitacional.

As instituições financeiras e o Estado desempenham igualmente um papel relevante no enquadramento e financiamento das soluções habitacionais, contribuindo para a viabilização dos projetos e para a estabilidade do sistema.

12 Programa de Ação para a Política de Habitação Municipal

12.1 Enquadramento

O presente capítulo operacionaliza a estratégia definida no Capítulo 11, traduzindo os eixos estratégicos em medidas de intervenção orientadas para a resposta às necessidades habitacionais identificadas.

O Programa de Ação constitui o referencial de atuação municipal no domínio da habitação, enquadrando a concretização da Política de Habitação Municipal e assegurando a articulação entre os objetivos estratégicos, o enquadramento territorial e os instrumentos de política pública disponíveis.

Neste contexto, as orientações estratégicas definidas no Capítulo 11 são aqui traduzidas em medidas de intervenção organizadas por eixo estratégico, assegurando a correspondência entre os objetivos definidos e a sua concretização operacional. Esta organização permite explicitar os principais agentes envolvidos, os instrumentos de enquadramento, o horizonte temporal indicativo e o contributo esperado para os objetivos definidos.

12.2 Medidas operacionais por eixo estratégico

As tabelas seguintes apresentam as medidas operacionais associadas a cada eixo estratégico, identificando o objetivo que serve, o responsável principal, o prazo indicativo e o instrumento de enquadramento. As medidas de aquisição de terrenos e imóveis estão condicionadas a deliberação do executivo camarário.

Eixo 1 — Promover a habitação acessível

Medida	Objetivo	Responsáveis	Prazo	Instrumentos	Contributo esperado
Executar projetos para arrendamento acessível (51 fogos)	O3, O5	CM + IHRU	2026–2027	PRR / 1.º Direito	Aumento da oferta arrendamento acessível
Promover habitação a custos controlados	O3, O5	CM + promotores	2026–2035	Regime HCC/Outras fontes de financiamento europeu	Aumento da oferta habitacional a custos controlados

Disponibilizar lotes municipais para autoconstrução	O3, O5	CM	2026–2028	Gestão patrimonial municipal	Acesso facilitado à habitação própria
Rever regulamento de taxas com bonificações para habitação acessível	O3, O5	CM	2026–2027	Regulamento municipal	Redução de custos de promoção habitacional
Disponibilizar terrenos para arrendamento acessível por promotores e cooperativas	O3, O5	CM + promotores	2027	Gestão patrimonial municipal	Reforço da oferta de arrendamento acessível
Promover parcerias com promotores e cooperativas para habitação a custos controlados	O3, O5	CM + promotores	2026–2035	HCC	Diversificação dos agentes promotores

Eixo 2 — Promover a reabilitação urbana

Medida	Objetivo	Responsáveis	Instrumentos	Prazo	Contributo esperado
Dinamizar intervenções nas ARU - incentivos fiscais e apoio técnico	O2, O4	Município, proprietários, investidores	ARU/ benefícios fiscais	2026–2030	Aumento do ritmo de reabilitação nas ARU
Promover a reabilitação de fogos devolutos para arrendamento, com prioridade às ARU	O4, O6	CM + proprietários + investidores	ARU / fundos nacionais	2026–2035	Colocação de fogos reabilitados no mercado
Desenvolver guia do investidor em reabilitação urbana	O6	CM	Recursos próprios	2026–2027	Facilitação do investimento privado em reabilitação
Avaliar aquisição de imóveis devolutos para o mercado	O4	CM (deliberação do executivo)	Orçamento municipal	Contínuo	Intervenção direta em situações críticas

Eixo 3 — Promover a regeneração urbana e colmatação

Medida	Objetivo	Responsáveis	Instrumentos	Prazo	Contributo esperado
Promover a construção em vazios urbanos	01, O6	Promotores Câmara Municipal	PDM, PU	2026–2035	Consolidação da malha urbana
Mobilizar lotes não edificados em loteamentos aprovados	O1, O6	CM + proprietários	PDM / PUCC	2026–2035	Aproveitamento da capacidade edificatória instalada
Avaliar aquisição de terrenos adicionais para habitação	O1, O6	CM (deliberação do executivo)	Anual	Orçamento municipal	Garantia de reserva fundiária para habitação

12.3 Programação das Soluções Habitacionais

A estimativa das necessidades habitacionais apresentadas nesta Carta Municipal de Habitação resulta da análise das tendências demográficas, das dinâmicas recentes do mercado, da necessidade de reduzir a saída de residentes para outros concelhos e de responder ao impacto de novos investimentos e desenvolvimentos previstos no território. Neste contexto, foi identificada a necessidade de disponibilizar cerca de 1262 fogos até 2035, valor que constitui uma estimativa de referência, baseada num cenário base, conforme explicitado no Relatório R3, devendo ser interpretado como ordem de grandeza indicativa e não como compromisso quantitativo rígido.

A programação das soluções habitacionais para o período 2026–2035 organiza a resposta municipal de acordo com as categorias operacionais apresentadas na Tabela 2, que refletem as modalidades de intervenção a mobilizar pelo Município e pelos restantes agentes envolvidos no reforço da oferta habitacional. Estas categorias agrupam-se em três blocos:

- a **Habitação Própria** que integra as intervenções de reabilitação destinadas a ocupação pelos proprietários, incluindo as operações enquadradas no 1.º Direito e outras iniciativas de requalificação do parque habitacional existente;
- a **Reabilitação/Disponíveis** que concentra a mobilização de fogos devolutos e a reabilitação de imóveis para arrendamento ou venda;
- a **Construção Nova** que abrange a produção de novos fogos através de autoconstrução, promoção imobiliária privada, arrendamento acessível e habitação a custos controlados.

A Tabela 53 sintetiza esta programação, organizando as respostas habitacionais previstas para o concelho até 2035, de forma coerente com as necessidades identificadas no diagnóstico e consideradas no cenário prospetivo de referência. Esta programação articula investimento municipal, privado e cooperativo, incluindo os projetos financiados pelo PRR atualmente em

execução, pressupondo diferentes ritmos de concretização e graus de adesão dos agentes envolvidos.

Os primeiros anos do ciclo de programação incluem os investimentos já programados no âmbito do 1º Direito, promovido pelo Estado Português e gerido pelo IHRU e consideram o enquadramento dos nacionais atualmente em vigor, com particular incidência até 2030, bem como as projeções da população a médio prazo divulgadas pelo INE.

A Câmara Municipal orientará prioritariamente a sua intervenção na disponibilização de terrenos de construção a preços acessíveis, destinados à autoconstrução ou à promoção imobiliária a custos controlados, sem prejuízo da adaptação desta prioridade em função da evolução da procura e das condições de mercado.

Como verificado neste documento, a disponibilidade de terrenos de construção, lotes e de habitações desocupadas é superior às necessidades estimadas, embora a mobilização efetiva deste potencial dependa das condições de mercado e da capacidade de absorção local.

Tabela 64 - Programação das ações no âmbito da promoção das soluções habitacionais

Habitação própria e habitação social	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	TOTAL
1º Direito – Aquisição e Reabilitação (habitação social)	13	13									26
Reabilitação (casa própria)	10	8	7	5	5	5	5	5	5	5	60
Reabilitação/disponíveis	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	TOTAL
Arrendamento acessível (reabilitação)	6	12	15	18							51
Arrendamento (reabilitação)	15	25	30	35	25	16	16	16	16	15	209
Arrendamento (fogos disponíveis)	25	20	20	20	20	20	20	15	15	15	190
Venda (fogos disponíveis)	30	40	30	20	15	15	10	10	10	10	190
Total Reabilitação/ Disponível	99	118	102	98	65	56	51	46	46	45	726
Construção Nova	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	TOTAL
Arrendamento acessível (Promotores Imobiliários)	0	5	5	7	7	7	7	8	8	8	62
Construção a custos controlados (Promotores Imobiliários)	0	5	5	7	7	7	7	8	8	8	62
Construção particular (autoconstrução)	20	20	25	20	20	20	20	20	20	17	202
Promotores Imobiliários (Arrendamento)	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	50
Promotores Imobiliários (Venda)	15	20	20	15	15	15	15	15	15	15	160
Total construção nova	55	55	60	54	54	54	54	56	56	53	536
Total de fogos	154	173	162	152	119	110	105	102	102	98	1262

12.4 Metas de referência (2026–2035)

As metas constituem valores de referência orientadores, devendo ser interpretadas como ordens de grandeza ajustáveis em função da evolução efetiva do mercado e da capacidade de mobilização dos diferentes atores. Incidem apenas sobre o que o município pode razoavelmente monitorizar e influenciar.

Meta	Valor de referência	Indicador associado (cap. 13)
a) Habitação acessível	380 fogos na década (35–40/ano)	Fogos de arrendamento acessível; fogos a custos controlados
b) Lotes disponibilizados — lotes municipais a preço acessível	Avaliar anualmente	Lotes para autoconstrução; terrenos para HCC
c) Reabilitação — fogos reabilitados com apoio ou iniciativa municipal	20 fogos/ano	Fogos reabilitados
d) Construção nova — fogos licenciados anualmente	150 fogos/ano no período 2027–2030	Total de fogos construídos; licenças emitidas
e) Arrendamento	20–25 fogos/ano	Novos contratos de arrendamento

13 Governança, acompanhamento e avaliação

13.1 Indicadores de monitorização

A implementação e acompanhamento da Carta Municipal de Habitação será efetuada pela Câmara Municipal com base na análise e avaliação dos indicadores apresentados no quadro seguinte, a obter junto dos serviços municipais e das bases estatísticas do INE numa base trimestral e/ou anual de acordo com o quadro seguinte:

Tabela 65 - Indicadores de implementação das soluções habitacionais

Indicador	Tipo	Fonte	Periodicidade	
Fogos de arrendamento acessível	Número de fogos de renda acessível no mercado	Realização	Município	Anual
Novos contratos de arrendamentos	Varição do número de contratos de arrendamento	Realização	INE	Anual
Lotes para autoconstrução	Número de lotes a preço acessível transacionados pelo município	Realização	Município	Anual
Terrenos para habitação a custos controlados	Área de terrenos transacionados para HCC	Realização	Município	Anual
Fogos a custos controlados	Número de fogos concluídos de habitação a custos controlados	Realização	Município	Anual
Fogos construídos	Número total de fogos construídos no município	Realização	Município	Anual
Fogos reabilitados	Número de fogos reabilitados com apoio ou incentivo municipal	Realização	Município	Anual
Licenciamento de obras	Número de licenças de construção ou reabilitação emitidas	Realização	Município	Trimestral
Total de fogos no mercado	Número total de fogos novos ou reabilitados por freguesia	Realização	Município/INE	Anual
Fogos devolutos reabilitados	Percentagem de fogos devolutos reabilitados por ano	Eficácia	Município	Município
Reabilitação nas ARU	Percentagem da reabilitação localizada dentro das ARU	Eficácia	Município	Município

Ocupação de fogos devolutos	Percentagem de fogos devolutos ocupados	Eficácia	Município	Município
Jovens beneficiários	Percentagem de jovens beneficiários das medidas municipais	Eficácia	Município	Município
Satisfação dos beneficiários	Grau de satisfação dos beneficiários das soluções habitacionais	Eficácia	Município	Município

13.2 Acompanhamento institucional

A implementação da CMH envolve diferentes níveis de responsabilidade e acompanhamento:

Câmara Municipal de Cantanhede - coordena a execução das medidas, assegura a recolha e tratamento dos indicadores e apresenta anualmente o Relatório Municipal da Habitação à Assembleia Municipal, nos termos do artigo 23.º da Lei de Bases da Habitação.

Assembleia Municipal - aprecia o Relatório Municipal da Habitação e acompanha a execução da política habitacional municipal, podendo emitir recomendações sobre as prioridades de intervenção.

Conselho Municipal de Habitação - avalia, numa base bianual, a evolução da implementação da CMH, identifica desvios face às metas definidas e propõe medidas correctivas ou ajustamentos estratégicos.

13.3 Avaliação e revisão

A CMH deverá ser objeto de avaliação intercalar no final do terceiro ano de implementação (2029), com o objetivo de identificar desvios significativos face às metas definidas e propor ajustamentos às medidas operacionais. No final do período de vigência (2035), proceder-se-á a uma avaliação global que servirá de base à elaboração da próxima Carta Municipal de Habitação.

Os critérios de avaliação incluirão:

- o grau de execução das medidas previstas no Capítulo 12;
- a evolução dos indicadores de realização face às metas definidas no subcapítulo 12.4;
- o impacto nas condições habitacionais da população, medido pelos indicadores de eficácia;
- a adequação das soluções às necessidades emergentes, tendo em conta a evolução demográfica e do mercado habitacional.

A avaliação poderá determinar a revisão parcial da CMH sempre que se verificarem alterações significativas nas condições de mercado, nos instrumentos de financiamento disponíveis ou nas dinâmicas demográficas e económicas do concelho.

ANEXOS

Tabela A6 - Fogos licenciados (N.º) em construções novas para habitação familiar

	Região de Coimbra	Cantanhede				
	Total	Total	T0 ou T1	T2	T3	T4 ou mais
2024	1669	122	19	33	55	15
2023	1173	103	16	27	52	8
2022	930	113	14	25	58	16
2021	903	111	17	33	54	7
2020	809	135	35	30	62	8
2019	861	147	28	38	67	14
2018	642	84	6	16	46	16
2017	592	69	2	20	38	9
2016	638	75	10	21	30	14
2015	382	51	4	8	31	8
2014	351	74	14	20	24	16
2013	324	59	6	11	28	14
2012	624	90	26	27	26	11
2011	880	126	21	30	46	29
2010	1580	131	7	44	42	38
2009	1722	144	19	37	52	36
2008	2009	151	2	24	64	61
2007	3301	189	3	42	90	54
2006	3666	265	27	69	99	70
2005	3953	259	27	59	99	74
2004	3265	254	10	74	102	68
2003	4272	366	27	85	144	110
2002	4224	297	17	59	119	102

Fonte: INE, Inquérito aos projetos de obras de edificação e de demolição de edifícios

Figura A1 - Informações sobre oferta turística



Fonte: <https://travelbi.turismodeportugal.pt/alojamento/empreendimentos-turisticos-oferta-net-registo-nacional-de-empreendimentos-turisticos-dashboard/>

Tabela A7 - Estabelecimentos de Alojamento Local em Cantanhede

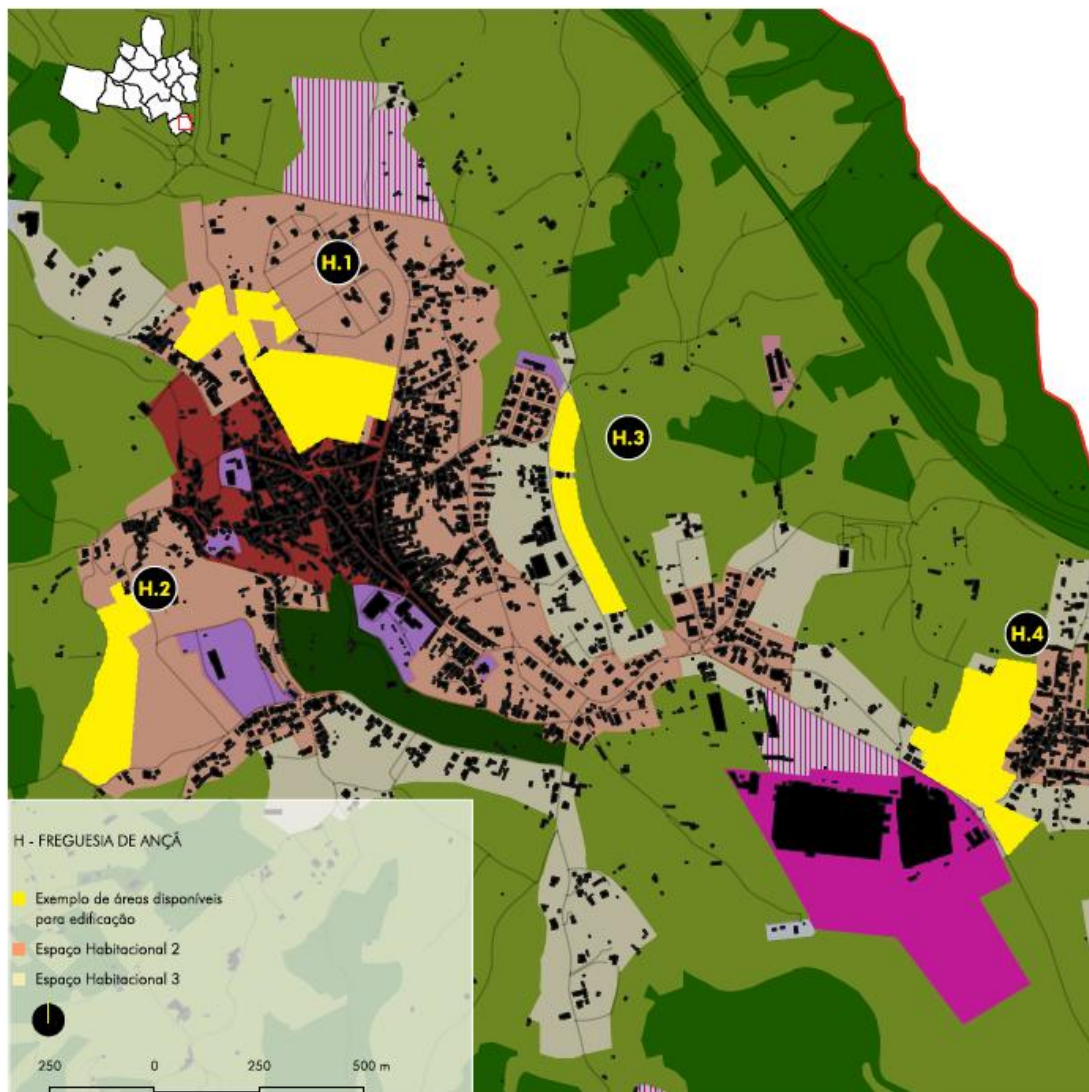
Denominação	Data de abertura ao público	Modalidade	Capacidade de hóspedes	Freguesia
Belle Maison de Campagne	23/01/2017	Moradia	8	Ançã
Yasmine212	05/03/2020	Moradia	4	Ançã
Casa dos Tios	25/04/2023	Apartamento	2	Ançã
Casa Calado	01/07/2022	Quartos	6	Cadima
Casa do Avô Carriço	01/06/2025	Moradia	6	Cadima
Lugar do Ourives	26/11/2022	Estabelecimento de Hospedagem	16	Febres
Mira Beach Cantanhede	01/08/2023	Moradia	6	Febres
Casa do Forno	01/08/2016	Moradia	4	Murtede
Casa da Avó Arminda	09/04/2018	Moradia	6	Sanguinheira
Casa da Vovó Céu	01/08/2023	Moradia	8	Sanguinheira
Casa da Praia	01/07/2019	Moradia	6	São Caetano
Ticket 2 Surf	08/05/2012	Moradia	20	Tocha
Jorge Manuel Santos Inácio	21/05/2013	Apartamento	2	Tocha
Holiday House Tocha	17/03/2016	Apartamento	4	Tocha
Casa Avôzinho	16/05/2018	Moradia	2	Tocha
Palheiro da Tocha	24/08/2018	Moradia	7	Tocha
Palheirinho	17/08/2019	Apartamento	4	Tocha
Camarinhas House	19/07/2021	Moradia	4	Tocha
Miranda AL	01/09/2022	Moradia	4	Tocha

Tina's Place	01/01/2025	Apartamento	8	Tocha
Casa da Duna	01/01/2025	Apartamento	4	Tocha
Porta 86	28/05/2014	Estabelecimento de Hospedagem	24	União das freguesias de Cantanhede e Pociça
House	26/07/2019	Quartos	2	União das freguesias de Cantanhede e Pociça
Casa do Saro	25/07/2020	Moradia	2	União das freguesias de Cantanhede e Pociça
Mary's House	25/12/2021	Moradia	6	União das freguesias de Cantanhede e Pociça
Casa Júlia	01/06/2022	Moradia	6	União das freguesias de Cantanhede e Pociça
ArrotasHome	01/10/2023	Moradia	8	União das freguesias de Cantanhede e Pociça
MA	01/05/2024	Moradia	4	União das freguesias de Cantanhede e Pociça
Casa do Avô Louro	29/05/2015	Moradia	10	União das freguesias de Covões e Camarneira
Louro's Villa	01/05/2015	Moradia	2	União das freguesias de Portunhos e Outil
Total			195	

Fonte: *TravelBI by Turismo de Portugal* - https://dadosabertos.turismodeportugal.pt/datasets/4e62eb1977564991bd01e61d7aa8266f_6/explore?filters=eyJDb25jZWxobyI6WyJkYW50YW5oZWRII19&showTable=true

Identificação das áreas de solo disponível exemplificadas, nos perímetros urbanos, de acordo com a Planta de Ordenamento

13.3.1 Ançã



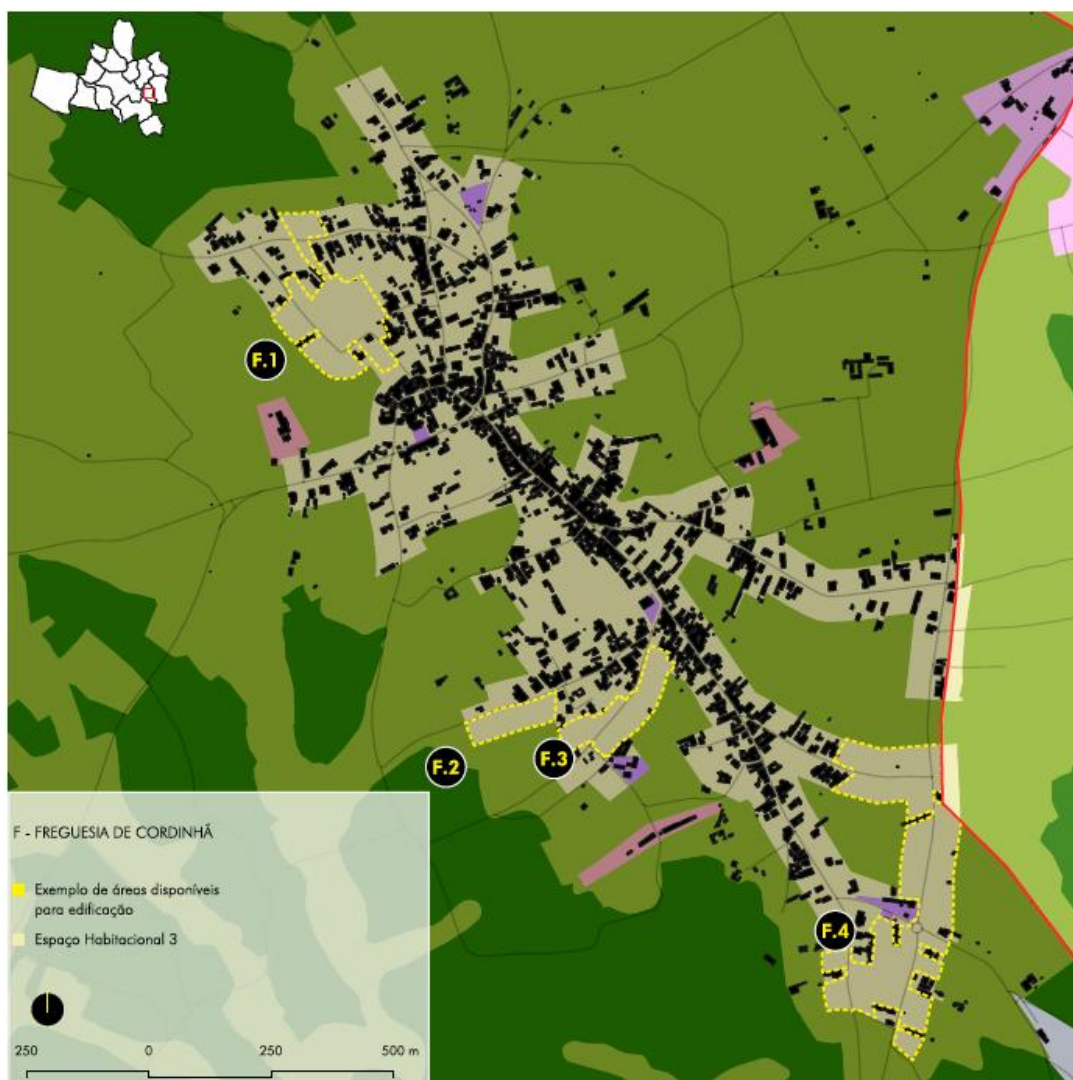
Fonte: CMC (2025), elaboração própria

13.3.2 Cadima



Fonte: CMC (2025), elaboração própria

13.3.3 Cordinhã



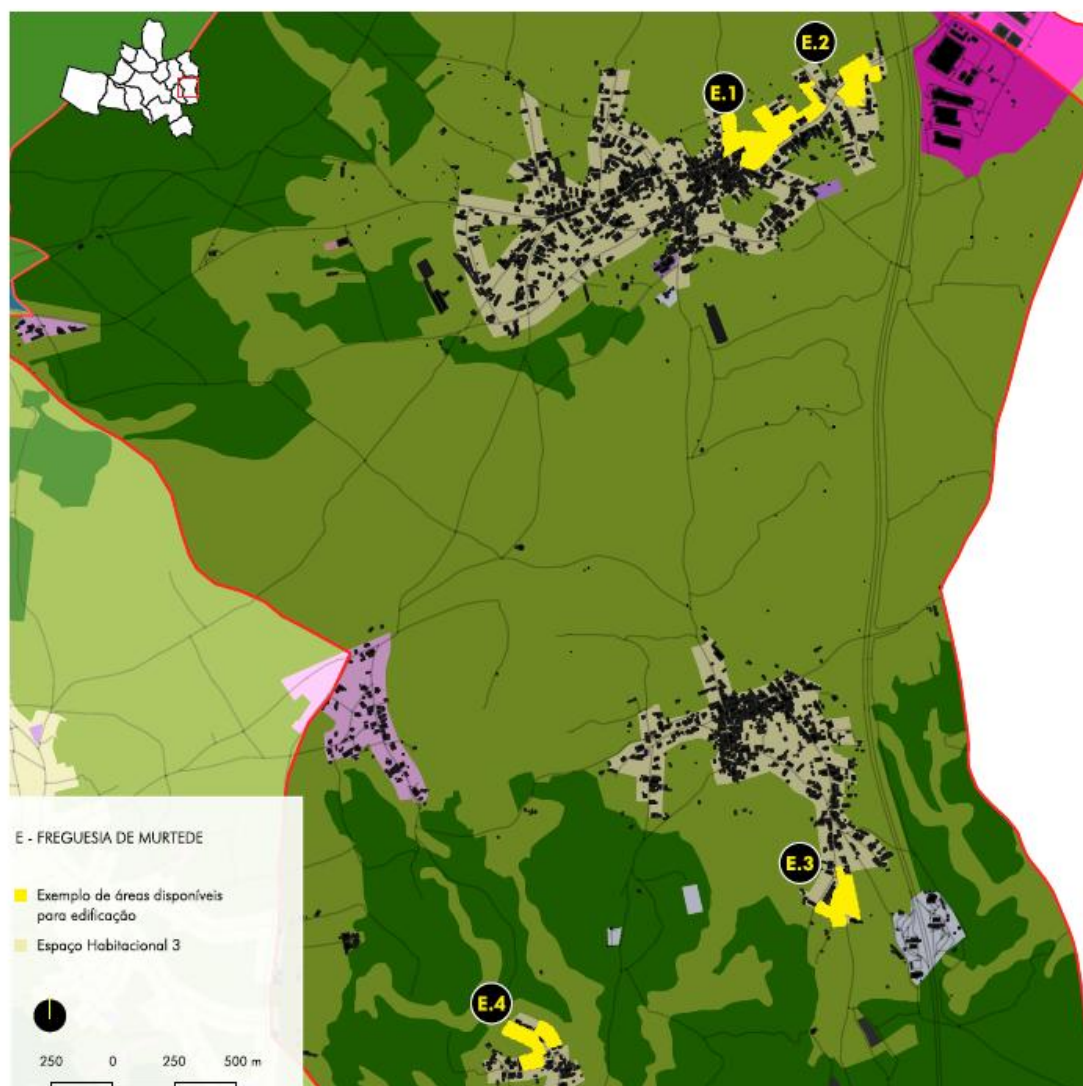
Fonte: CMC (2025), elaboração própria

13.3.4 Febres



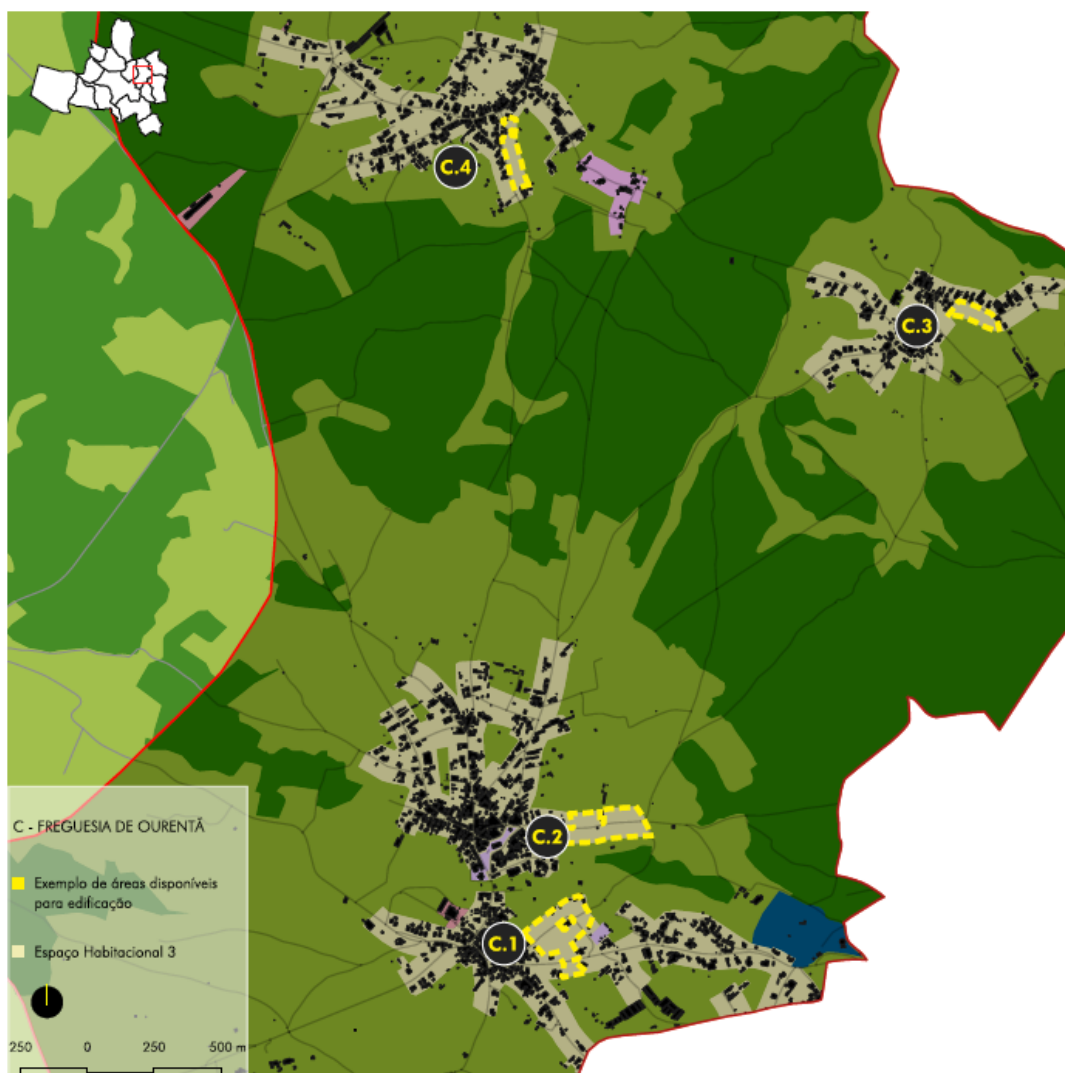
Fonte: CMC (2025), elaboração própria

13.3.5 Murte de



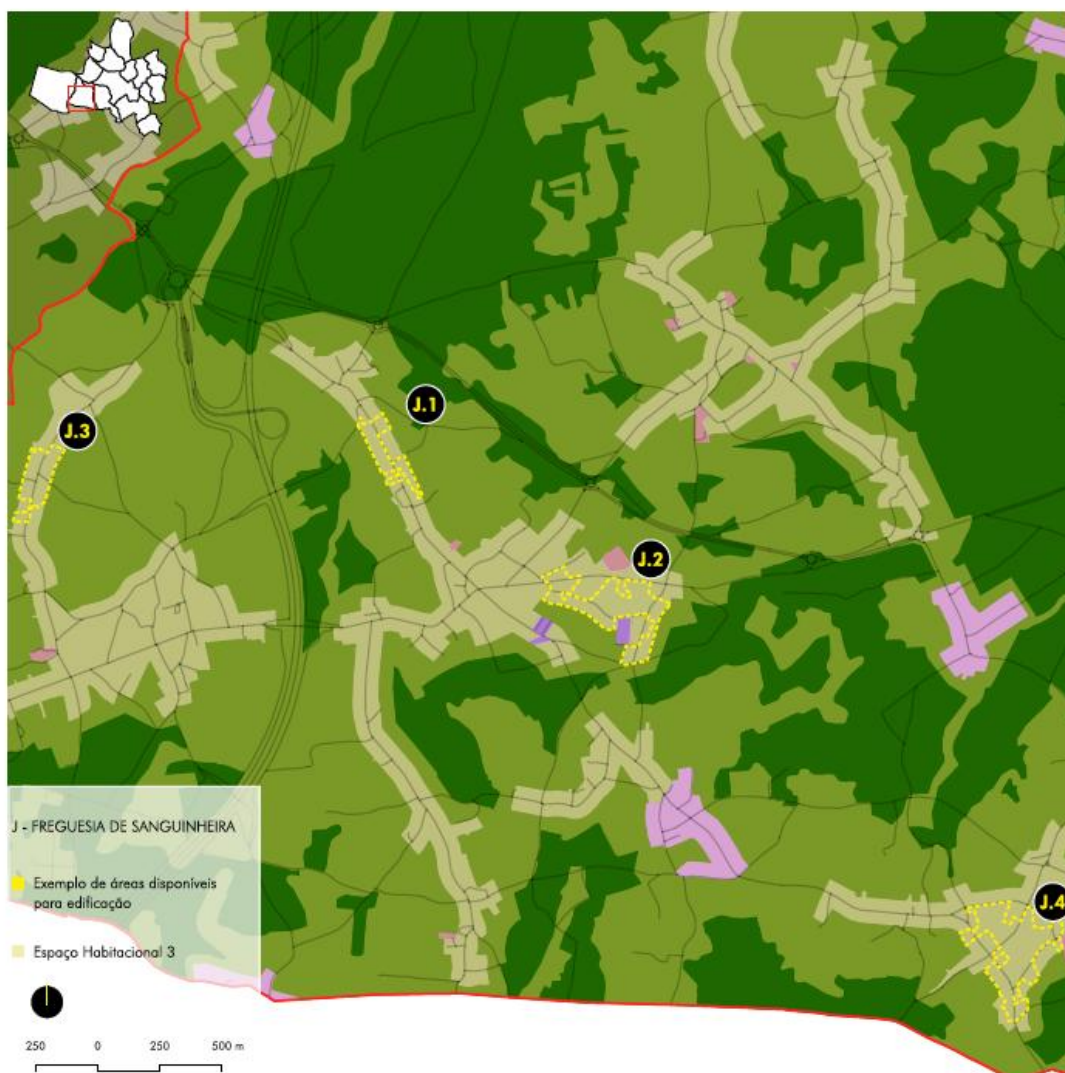
Fonte: CMC (2025), elaboração própria

13.3.6 Ourentã



Fonte: CMC (2025), elaboração própria

13.3.7 Sanguinheira



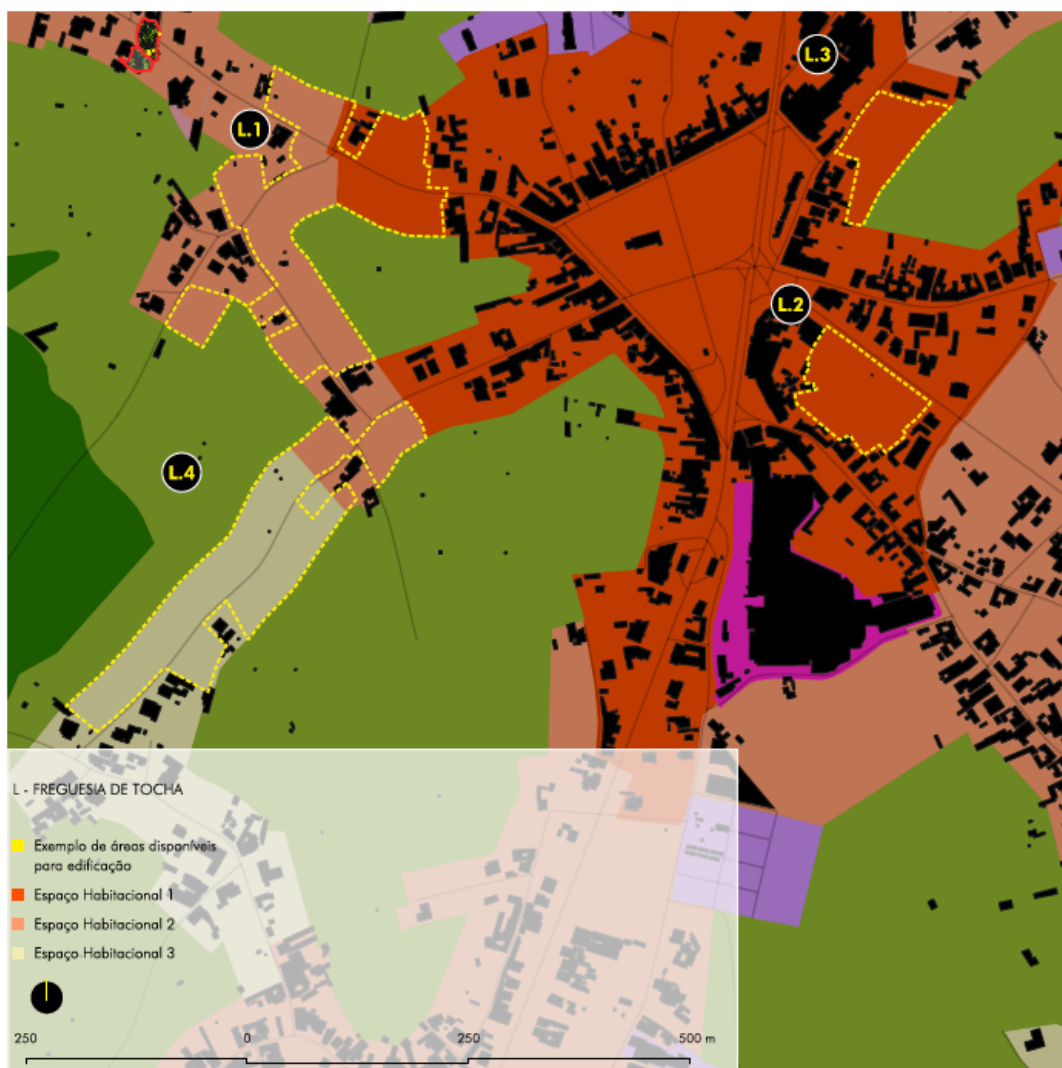
Fonte: CMC (2025), elaboração própria

13.3.8 São Caetano



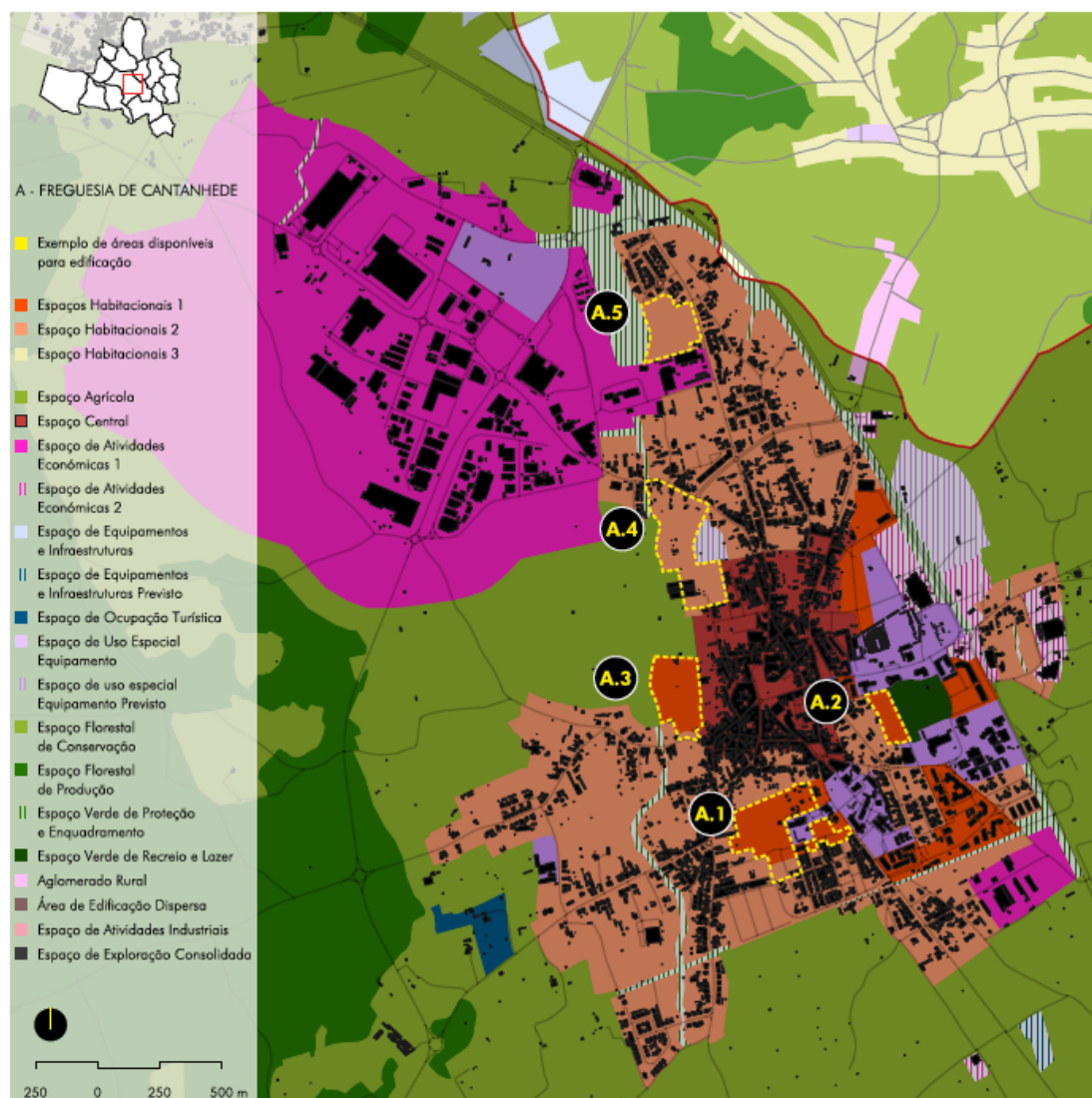
Fonte: CMC (2025), elaboração própria

13.3.9 Tocha



Fonte: CMC (2025), elaboração própria

13.3.10 UF de Cantanhede e Pocariça



Fonte: CMC (2025), elaboração própria



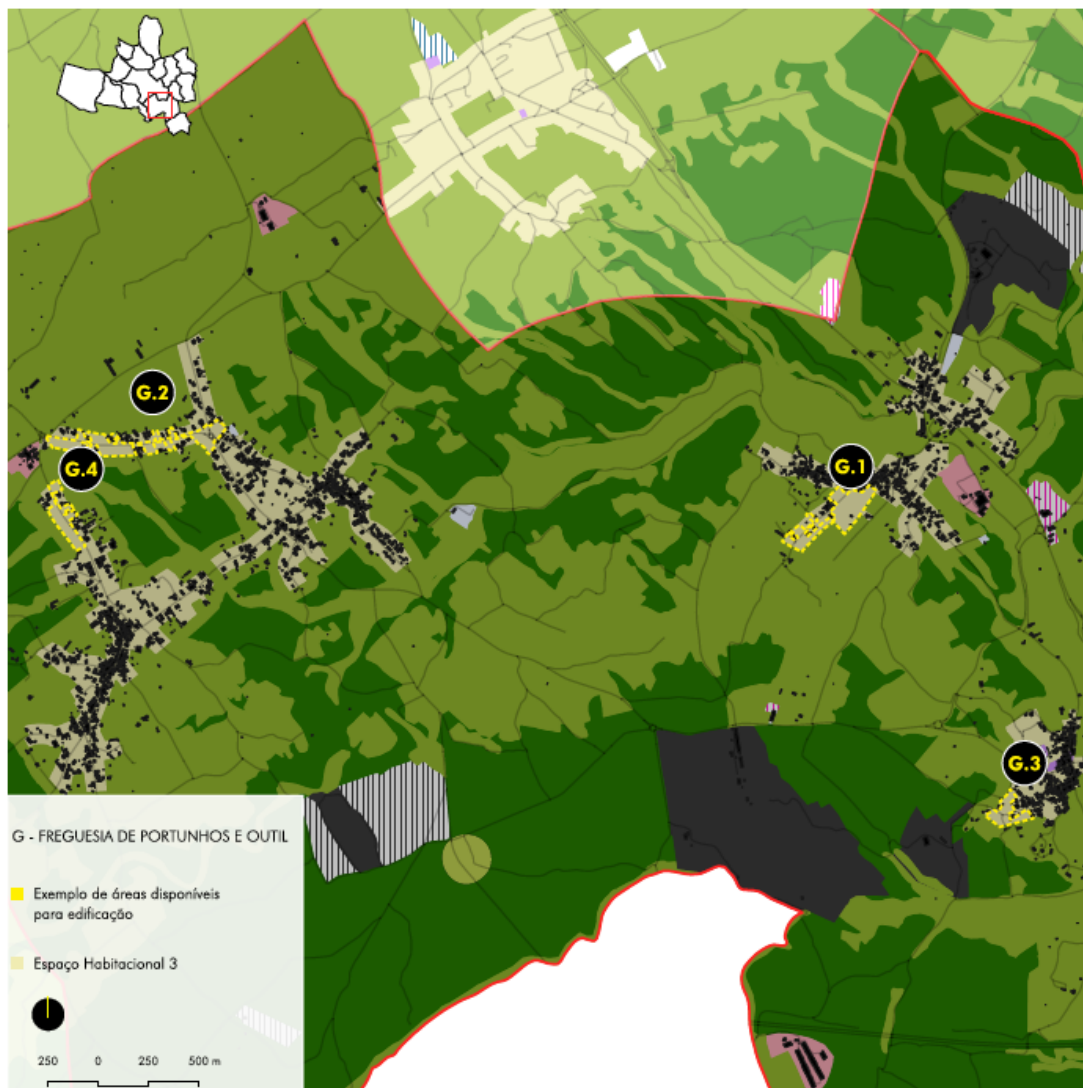
Fonte: CMC (2025), elaboração própria

13.3.11 UF de Covões e Camarneira



Fonte: CMC (2025), elaboração própria

13.3.12 UF de Portunhos e Outil



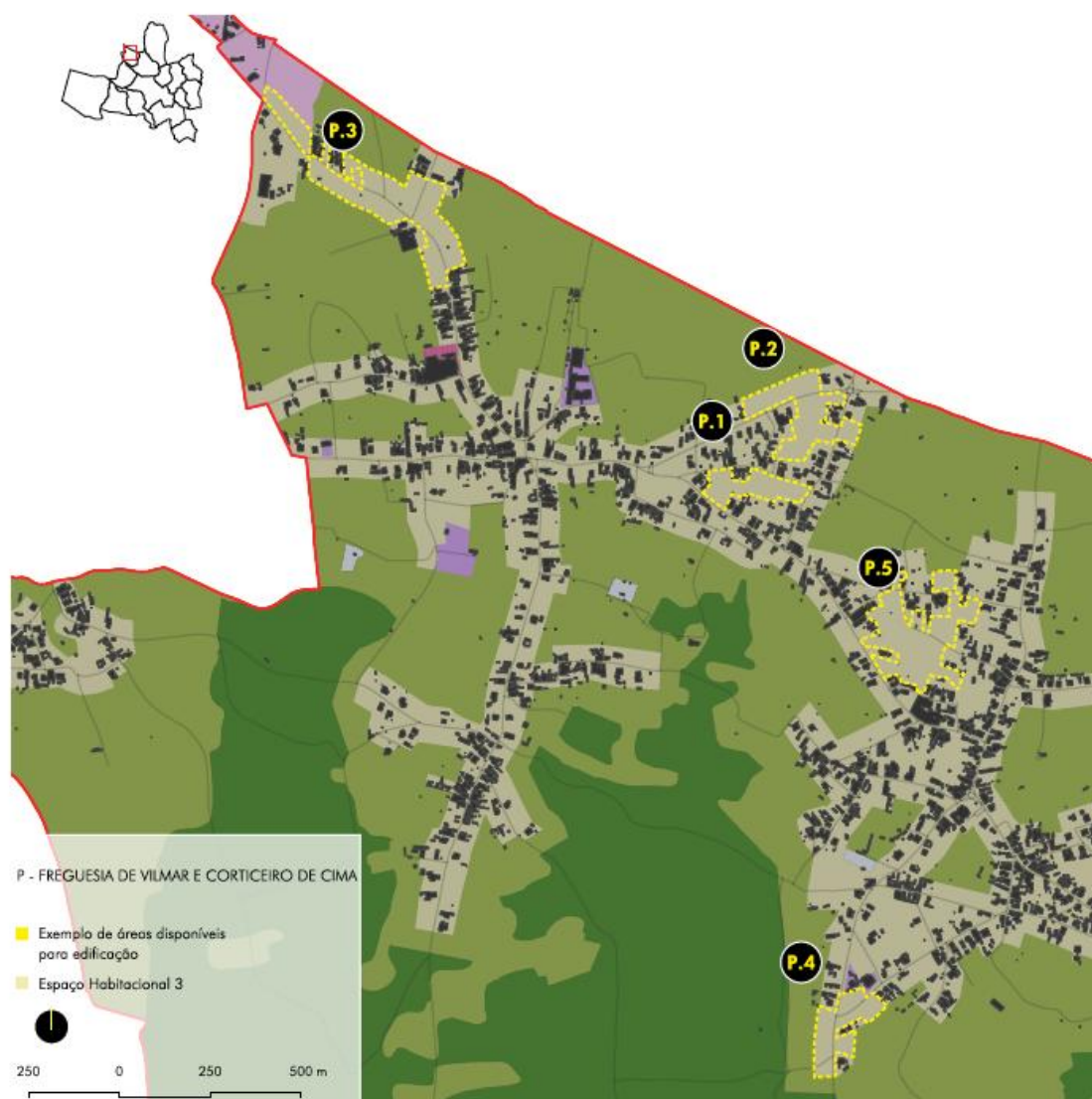
Fonte: CMC (2025), elaboração própria

13.3.13 UF de Sepins e Bolho



Fonte: CMC (2025), elaboração própria

13.3.14 UF de Vilamar e Corticeiro de Cima



Fonte: CMC (2025), elaboração própria