Departamento de Urbanismo
Divisão de Gestão do Território e Sustentabilidade Ambiental

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA DE ANÇÃ

Setembro de 2026

Índice

1. Introdução ... 3
1.1. Enquadramento legal *3*
1.2. Área de Reabilitação Urbana de Ançã *5*
1.3. Operação de Reabilitação Urbana da ARU de Ançã *8*
2. Breve enquadramento e caraterização ... 9
2.1. Enquadramento no sistema urbano regional e concelhio *9*
2.2. Enquadramento nos instrumentos de gestão territorial *13*
2.3. Caraterização demográfica e urbanística *15*
2.4. Síntese do diagnóstico – Análise SWOT *19*
3. Estratégia e programa da Operação da Reabilitação Urbana ... 20
3.1. Visão *20*
3.2. Eixo e objetivos estratégicos *20*
3.3. Projetos estruturantes e ações prioritárias *21*
3.4. Investimento e financiamento *26*
3.5. Cronograma *27*
4. Quadro de benefícios fiscais e incentivos ... 28
4.1. Benefícios fiscais *28*
4.2. Majorações/minorações de IMI *32*

Índice de figuras

Figura 1. Âmbito das ORU – simples ou sistemática ... 4
Figura 2. Publicação da delimitação da ARU ... 5
Figura 3. Limites da ARU de Ançã ... 7
Figura 4. Excerto do mapa de acessibilidades para a área do concelho de Cantanhede ... 9
Figura 5. Enquadramento regional do concelho de Cantanhede ... 10
Figura 6. Estrutura urbana da região Centro ... 12
Figura 7. Extrato do PDM de Cantanhede – Planta de Ordenamento ... 13
Figura 8. Extrato do PDM de Cantanhede – Planta de Condicionantes – REN / RAN ... 14
Figura 9. Níveis de definição da estratégia ... 20
Figura 10. Eixos e objetivos estratégicos ... 20
Figura 11. Resumo das etapas do procedimento / requisitos para solicitar os benefícios previstos nos artigos 45.º e 71.º do EBF 31

Índice de tabelas

Tabela 1. Indicadores populacionais do concelho de Cantanhede, 2011 e 2021 ... 15
Tabela 2. Edifícios clássicos e alojamentos familiares, por freguesia, 2011 e 2021 ... 16
Tabela 3. Data de construção dos edifícios, 2021 ... 17
Tabela 4. Características dos edifícios e estado de conservação, 2021 ... 17
Tabela 5. Alojamentos familiares clássicos, por tipo e regime de ocupação, 2021 ... 18
Tabela 6. Estratégia da ORU de Ançã: projetos estruturantes e ações prioritárias ... 21
Tabela 7. Estimativas de investimento e possíveis fontes de financiamento ... 26
Tabela 8. Cronograma de implementação da ORU ... 27

1. Introdução

1.1. Enquadramento legal

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

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

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

Nos termos do RJRU, uma **área de reabilitação urbana** é definida como sendo uma *"**área territorialmente delimitada** que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana"* [al. b) do art.º 2.º].

A delimitação de uma ARU decorre da necessidade de congregar numa área urbana, com sinais de insuficiência, degradação ou desqualificação urbana, um conjunto de intervenções e investimentos integrados que assegurem a salvaguarda e valorização do património edificado e a qualificação de infraestruturas, equipamentos e espaço público, por via do desenvolvimento de uma **operação de reabilitação urbana**. Assim, a ORU corresponde ao *"**conjunto articulado de intervenções** visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área, podendo ser simples ou sistemática, de acordo com a abrangência da intervenção que se pretende adotar"* (Figura 1). Ou seja, a ARU tem uma dimensão física, define "onde" (onde existe degradação; onde é prioritário intervir), enquanto a ORU corresponde à dimensão programática, à estratégia para intervir nesse local, estabelece "o que será feito"; "quando" e "por quem" (conjunto de intervenções / ações necessárias para revitalizar o tecido urbano, com um prazo definido e com um promotor concreto, público ou privado).

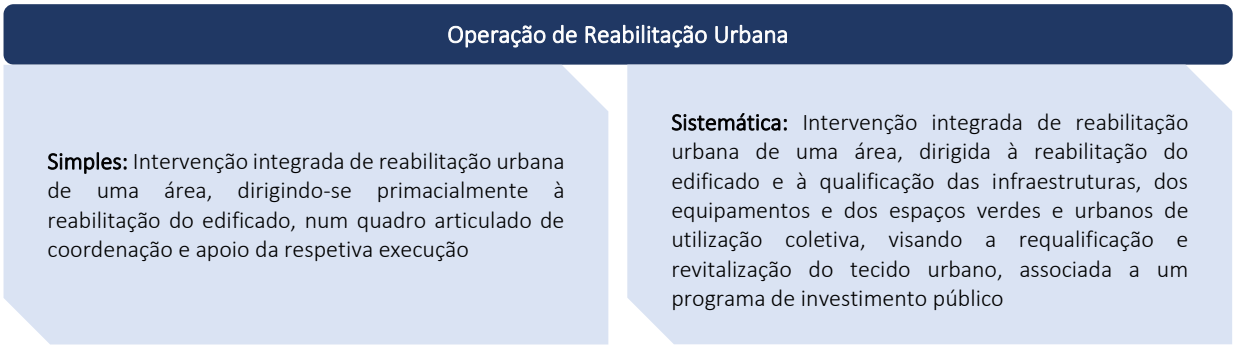

Figura 1. Âmbito das ORU – simples ou sistemática

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

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

- As opções estratégicas de reabilitação e de revitalização da área de reabilitação urbana, compatíveis com as opções de desenvolvimento do Município
- O prazo de execução da operação de reabilitação urbana
- As prioridades e os objetivos a prosseguir na execução da operação de reabilitação urbana
- O programa da operação de reabilitação urbana, identificando as ações estruturantes a adotar, distinguindo, nomeadamente, as que têm por objeto os edifícios, as infraestruturas urbanas, os equipamentos, os espaços urbanos e verdes de utilização coletiva e as atividades económicas
- O modelo de gestão da área de reabilitação urbana e de execução da respetiva operação de reabilitação urbana
- O quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos e propor soluções de financiamento das ações de reabilitação
- A descrição do programa de investimento público onde se discriminem as ações de iniciativa pública necessárias ao desenvolvimento da operação
- O programa de financiamento da operação de reabilitação urbana, que deve incluir uma estimativa dos custos totais da execução da operação e a identificação das fontes de financiamento.

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

1.2. Área de Reabilitação Urbana de Anç̃a

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

Diário da República, 2.ª série — PARTE H

N.º 240 — 14 de dezembro de 2023 — Pág. 447

MUNICÍPIO DE CANTANHEDE

Aviso n.º 24297/2023

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

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

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

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

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

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

317107008

ARU DE ANÇÃ

Área de Reabilitação Urbana de Anç̃a, com uma dimensão de 81 ha (71 ha no aglomerado de Anç̃a e 10 ha no aglomerado da Granja de Anç̃a) engloba o núcleo urbano consolidado do aglomerado da Vila, integrando o centro histórico e as suas áreas adjacentes, bem como as infraestruturas e equipamentos que se pretendem requalificar e valorizar, bem como o aglomerado da Granja de Anç̃a com o seu núcleo primitivo de ruas apertadas e construções em banda com necessidade de melhoria da sua imagem urbana.

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

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

Figura 2. Publicação da delimitação da ARU

Fonte: Diário da República e Portal da Habitação - IHRU

A delimitação assentou na seguinte metodologia / critérios:

- Coerência com os instrumentos de gestão do território e inclusão de áreas contínuas e interdependentes, onde se verifica a coexistência de funcionalidades urbanas
- Centralidade urbana: a ARU integra áreas que se constituem como espaços de referência para a vida da comunidade (praças, largos, equipamentos, eixos principais, etc.)
- Valorização do património cultural: incluem-se elementos culturais e paisagísticos que se afirmam como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana, cuja valorização constitui um elemento de promoção da qualidade do ambiente urbano
- Coerência com a configuração da malha urbana e com a idade / estado de conservação do edificado (abrangendo edificado mais antigo e com necessidade de reabilitação), de forma a promover a consolidação urbana e a continuidade espacial. Embora se tenha privilegiado a utilização de elementos físicos identificáveis para a determinação dos limites da ARU (ex. vias, linhas de água), nem sempre é fácil/linear a aplicação deste critério. No caso da ARU de Ançã, abrange o núcleo central histórico da Vila e o aglomerado da Granja de Ançã/Gândara.

No decorrer dos trabalhos de elaboração do PERU, verificou-se a necessidade de proceder a ajustes pontuais no limite da ARU, com vista à sua ampliação para integrar equipamentos desportivos e educativos, a oeste e este (complexo desportivo de Ançã; Centro de Estudos Educativos de Ançã). Este ajuste decorre da aplicação coerente dos critérios de complementaridade funcional e integração de equipamentos estruturantes, para garantir que equipamentos relevantes para a vida coletiva e para a dinâmica territorial da vila fiquem abrangidos pelo âmbito da operação de reabilitação urbana. Em conformidade com o regime jurídico aplicável, o ajustamento da delimitação da ARU será formalizado no âmbito do procedimento de aprovação da Operação de Reabilitação Urbana sistemática, nos termos do artigo 13.º do RJRU, consolidando-se com a aprovação do presente PERU e respetiva deliberação pelos órgãos municipais competentes.

Assim, a ARU da Ançã abrange 95 hectares e inclui o núcleo central da vila, bem como os aglomerados da Granja de Ançã/Gândara.

Como objetivos específicos a prosseguir na ARU de Ançã estabeleceram-se os seguintes:

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

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

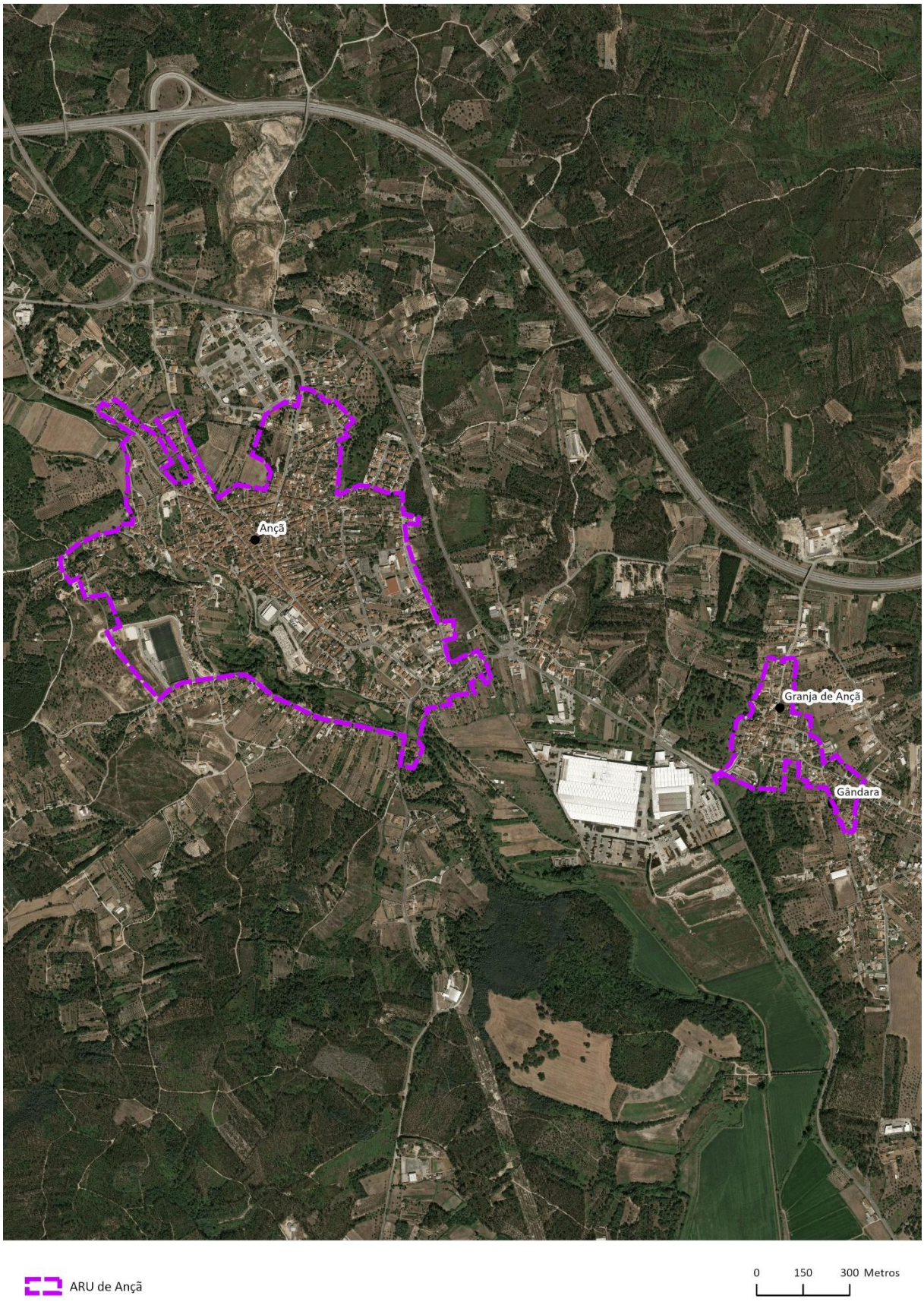

Figura 3. Limites da ARU de Anç̃a

1.3. Operação de Reabilitação Urbana da ARU de Ançã

A intervenção de reabilitação urbana a desenvolver em Ançã é uma **ORU sistemática**, tendo em conta a perspetiva integrada de reabilitação do edificado e de qualificação das infraestruturas, equipamentos e espaços verdes e urbanos de utilização coletiva.

Conforme estabelecido no RJRU [n.º 3 do artigo 8º], a ORU sistemática corresponde a *"uma **intervenção integrada** de reabilitação urbana de uma área, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público".*

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

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

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

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

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

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

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

2. Breve enquadramento e caraterização

2.1. Enquadramento no sistema urbano regional e concelhio

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

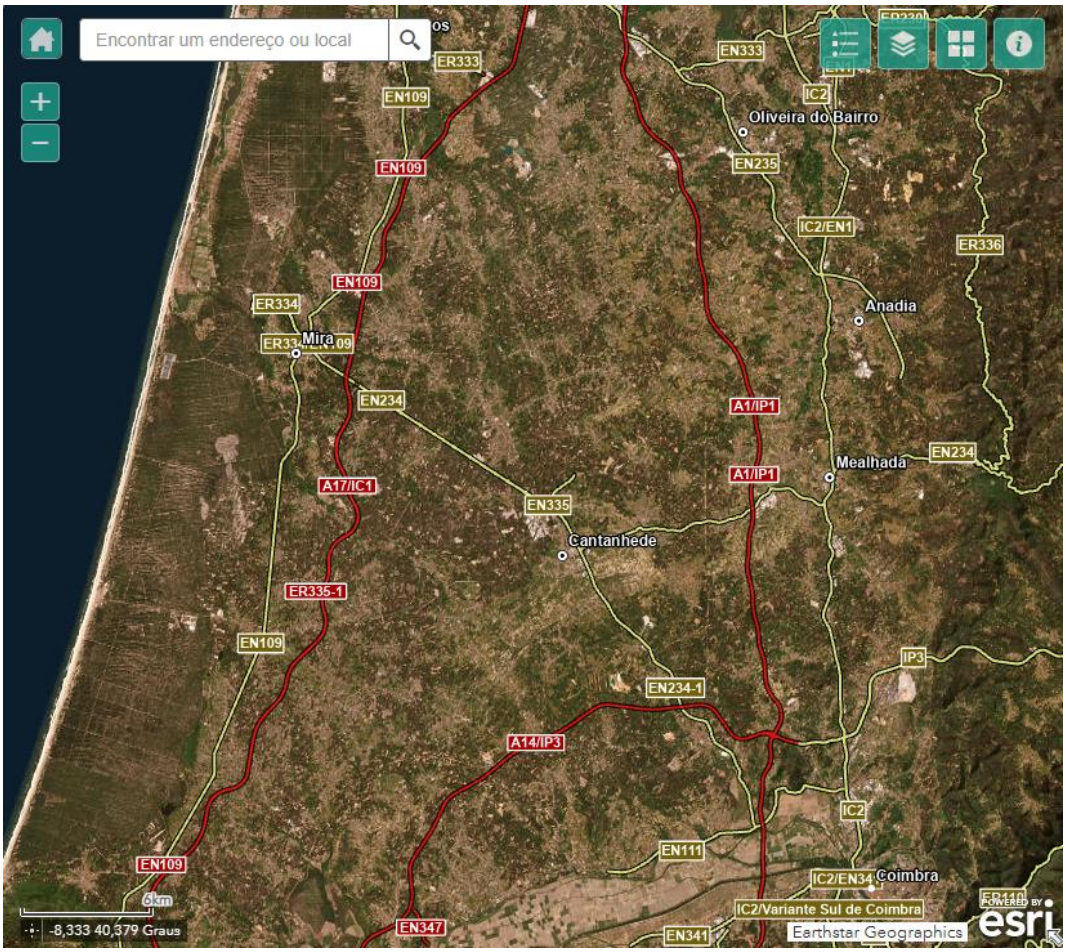

Figura 4. Excerto do mapa de acessibilidades para a área do concelho de Cantanhede

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

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

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

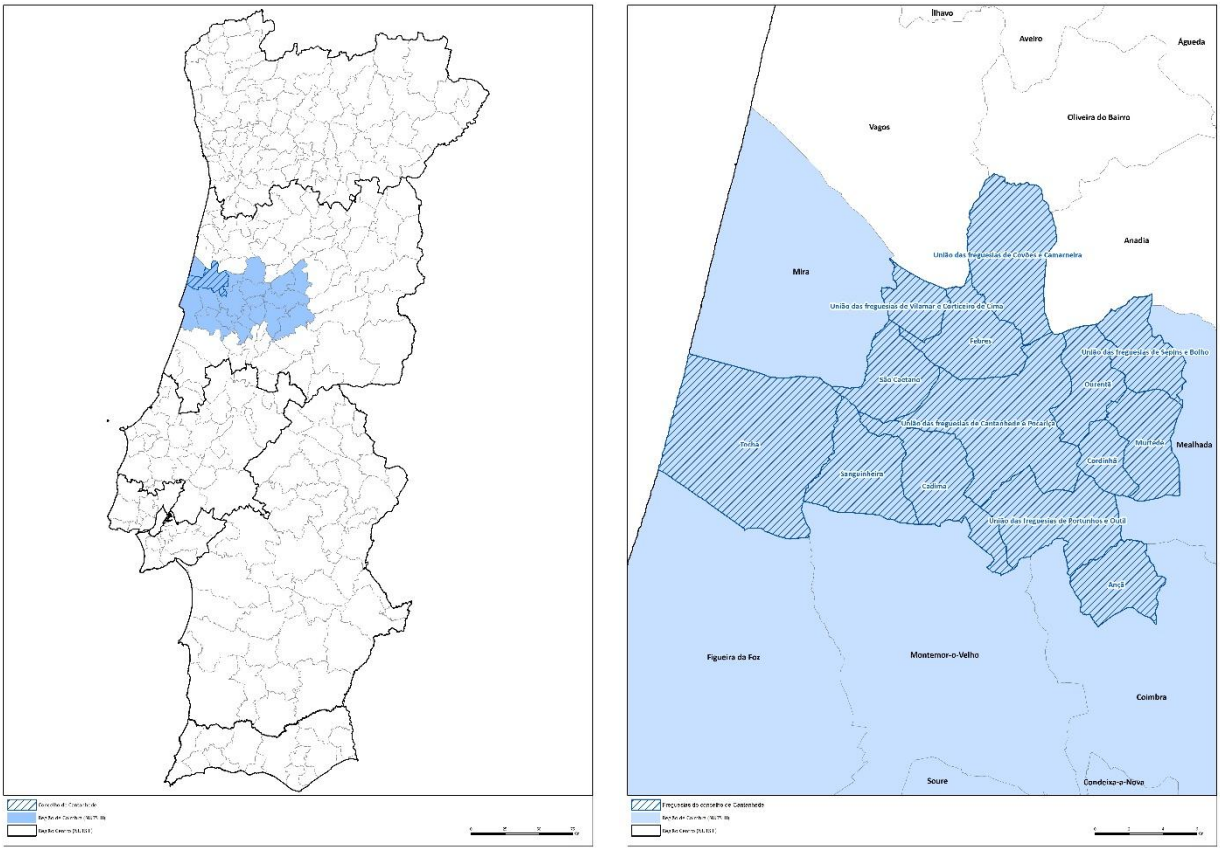

Figura 5. Enquadramento regional do concelho de Cantanhede

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

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

e) **Diminuir a dependência do transporte individual** – nos centros urbanos deve-se privilegiar morfologias urbanas que favoreçam mobilidades ativas e suaves, transportes coletivos, intermodalidade e flexibilidade nos movimentos pendulares;

f) **Promover sistemas inteligentes de gestão urbana** – o desenvolvimento de sistemas inteligentes de gestão da mobilidade, energia, água e resíduos, contribui para a descarbonização e para uma utilização mais eficiente dos recursos."

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

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

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

No contexto concelhio, a ARU de Ançã destaca-se como o principal núcleo urbano da freguesia de Ançã, desempenhando funções de centralidade residencial, comercial, de serviços e de equipamentos. A área abrangida pela ARU integra o núcleo histórico e consolidado da vila de Ançã e o aglomerado da Granja de Ançã/Gândara, cuja proximidade física e interdependência funcional justificam a sua abordagem integrada. Pela sua posição estratégica no corredor Coimbra–Cantanhede, pela presença de património histórico e cultural de elevado valor identitário e pela concentração de atividades económicas e equipamentos coletivos, Ançã assume um papel relevante na estrutura urbana do concelho, constituindo um território prioritário para a promoção de processos de reabilitação urbana.

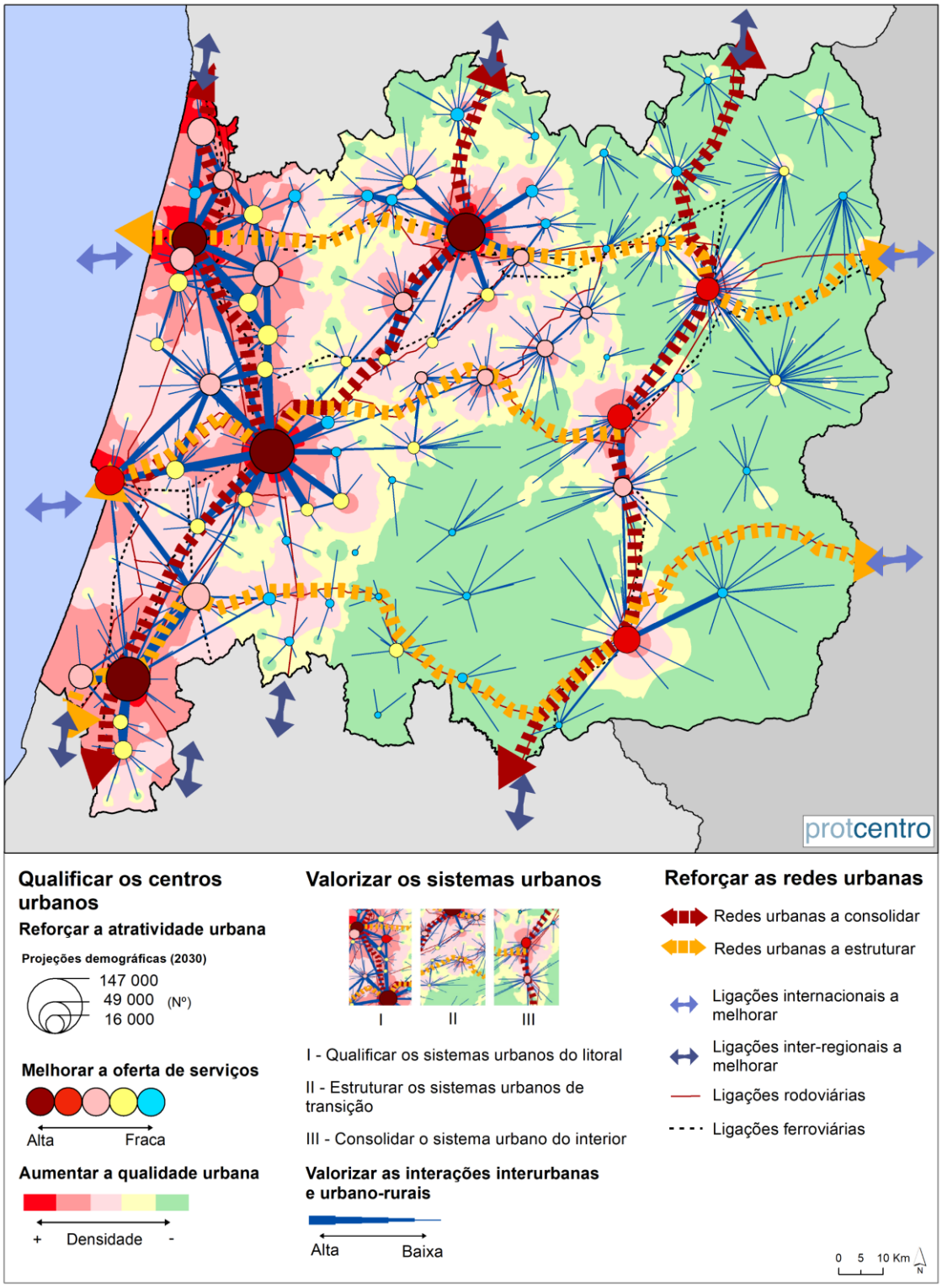

Figura 6. Estrutura urbana da região Centro

Fonte: CCDR Centro, PROT Centro, 2025

2.2. Enquadramento nos instrumentos de gestão territorial

A ARU de Ançã incide, maioritariamente, sobre solo urbano, tal como classificado na 3.ª Alteração à 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Cantanhede (Figura 7), publicada Aviso n.º 3764/2025/2.

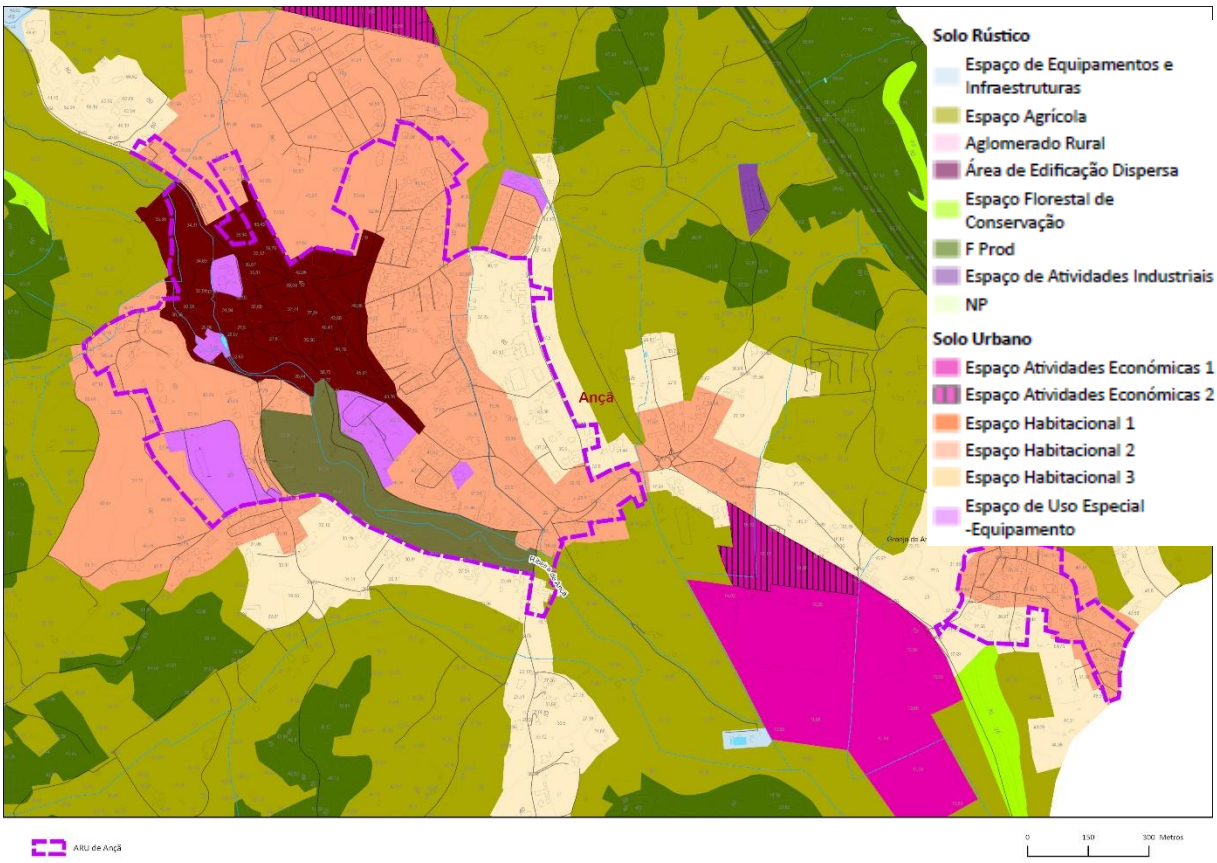

Figura 7. Extrato do PDM de Cantanhede – Planta de Ordenamento

No que se refere ao solo urbano abrange as categorias Espaço Central, Espaço Habitacional 1 e 2 e Espaços de uso especial – equipamentos e espaço verde de recreio e lazer. No solo rústico, integra apenas uma pequena área na categoria Espaço Agrícola. No que diz respeito a condicionantes (Figura 8), na ARU de Ançã existem algumas áreas integradas na Reserva Ecológica Nacional (leitos dos cursos de água, zonas ameaçadas por cheias e áreas de risco de erosão) e uma pequena área de Reserva Agrícola Nacional (coincidente com o Espaço Agrícola).

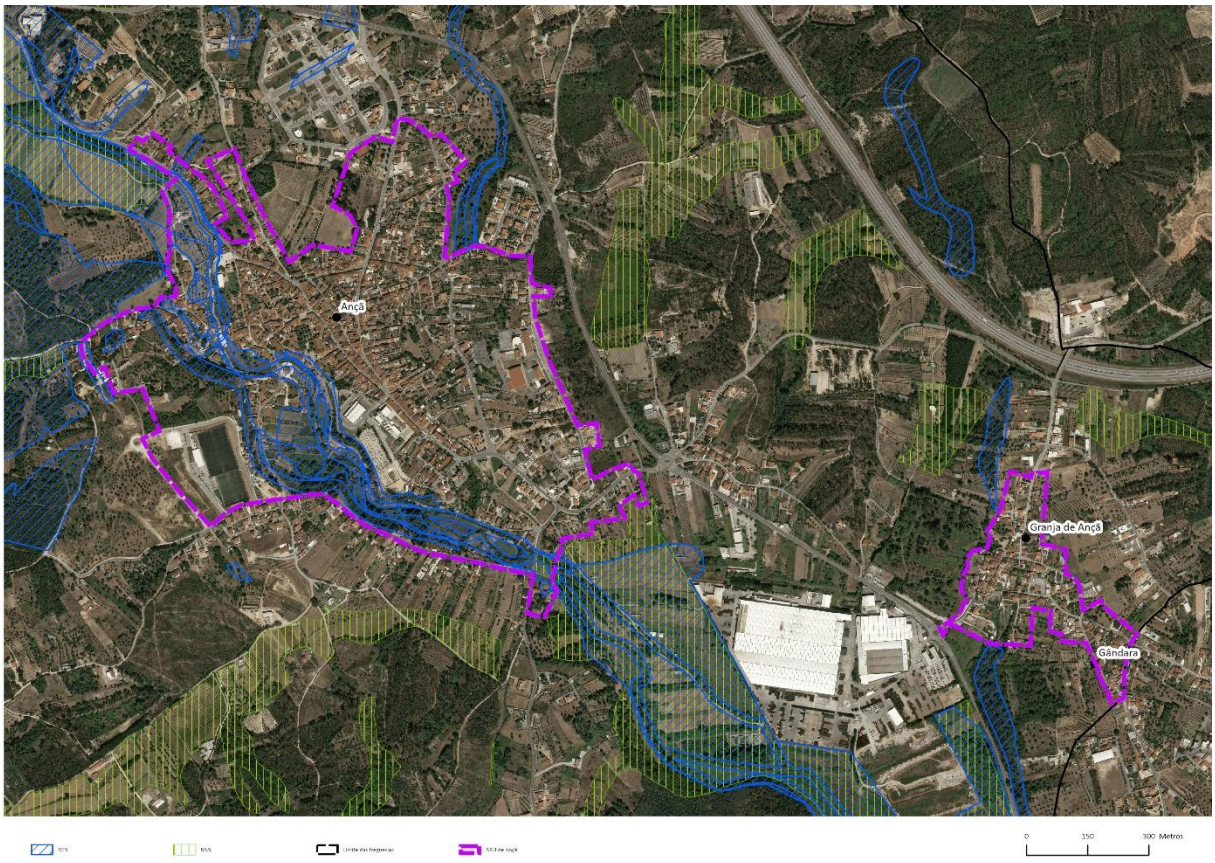

Figura 8. Extrato do PDM de Cantanhede – Planta de Condicionantes – REN / RAN

2.3. Caraterização demográfica e urbanística

A caraterização do território da ARU tem por base os resultados dos Censos 2021, que permitem analisar indicadores populacionais e urbanísticos (desagregados por subsecção estatística, para uma leitura mais detalhada da situação local.

No que diz respeito à dinâmica demográfica, em 2021, o concelho de Cantanhede registava 34.212 indivíduos residentes (Tabela 1), correspondendo a um decréscimo de 6,5% face a 2011. Esta tendência observa-se igualmente nas restantes escalas territoriais, tanto de nível superior, nacional e regional, como ao nível das freguesias. No mesmo ano, o concelho apresentava uma densidade populacional de 87,5 habitantes/km² e um índice de envelhecimento de 267,7, superior ao registado nas escalas territoriais de referência, designadamente na escala nacional, onde este indicador era de 182,1.

Importa, contudo, referir que as dinâmicas migratórias verificadas nos últimos anos contribuíram para atenuar a perda populacional observada na década intercensitária. De acordo com as estimativas populacionais do INE, a população residente no concelho ascendia a 35.399 habitantes em 2024, representando um acréscimo de 3,5% face a 2021 e reduzindo o decréscimo acumulado desde 2011 para 3,3%.

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

Unidade territorial	População residente		Variação populacional	Agregados domésticos	Densidade populacional	Índice de envelhecimento
	N.º		%	N.º	Habitantes/km²	N.º
	2021	2011	2011-2021	2021	2021	2021
Portugal	10.343.066	10.562.178	-2,1	4.149.096	112	182,1
Região Centro (NUTS II)	2.227.239	2.327.755	-4,3	909.312	79	228,6
Região de Coimbra (NUTS III)	436.862	460.139	-5,1	180.461	101	243,9
Cantanhede (concelho)	**34.212**	**36.595**	**-6,5**	**13.722**	**88**	**267,7**
Ançã	**2.451**	**2.625**	**-6,6**	**957**	**135**	**227,7**
ARU de Ançã	***2.071***	***2.327***	***-11,0***	***827***	***2.580***	***234,9***
Cadima	2.644	2.963	-10,8	1.048	98	268,2
Cordinhã	974	1.034	-5,8	388	98	276,1
Febres	3.036	3.352	-9,4	1.235	132	345,9
Murtede	1.288	1.431	-10,0	530	64	422,7
Ourentã	1.126	1.208	-6,8	468	61	315,4
Sanguinheira	1.753	1.901	-7,8	689	66	258,1
São Caetano	724	801	-9,6	306	38,0	387,1
Tocha	3.707	3.992	-7,1	1.518	47	269,3
UF Cantanhede e Pocariça	8.831	8.839	-0,1	3.528	163	163,2
UF Covões e Camarneira	2.754	2.979	-7,6	1.120	75	493,6
UF Portunhos e Outil	1.850	2.045	-9,5	702	60	325,4
UF Sepins e Bolho	1.711	1.924	-11,1	711	97	398,0
UF Vilamar e Corticeiro	1.363	1.501	-9,2	522	123	304,0

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

À escala das freguesias[1], existem diferenças muito significativas em termos de variação populacional, densidade e índice de envelhecimento. A UF Sepins e Bolho apresenta a maior perda populacional (-11%), enquanto na UF de Cantanhede e Pocariça a

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

variação é quase nula (-0,1%). No que diz respeito ao índice de envelhecimento, a UF de Covões e Camarneira apresenta o valor mais elevado (493,6) e a UF de Cantanhede e Pocariça apresenta o valor mais reduzido (163,2).

No caso específico da freguesia de Ançã, que concentra cerca de 7% da população residente no concelho, existiam, em 2021, 2.451 residentes, dos quais 2.071 (cerca de 84%) se encontravam na área abrangida pela ARU. No mesmo ano, o concelho de Cantanhede contabilizava 13.722 agregados domésticos privados, o que representa um decréscimo de 0,6% face a 2011, em linha com a evolução demográfica registada no mesmo período (Tabela 1). Na freguesia de Ançã existiam 957 agregados domésticos privados, dos quais 827 residiam no território da ARU.

O parque edificado do concelho de Cantanhede, entre 2011 e 2021, registou um ligeiro acréscimo no número de edifícios (0,4%), à semelhança do verificado a nível nacional (0,8%) e regional (0,4%). Em 2021, existiam 18.776 edifícios e 21.028 alojamentos familiares no concelho (Tabela 2).

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

Unidade territorial	Edifícios clássicos			Alojamentos familiares		
	N.º		%	N.º		%
	2021	2011	Variação 2011-2021	2021	2011	Variação 2011-2021
Portugal	3.573.416	3.544.389	0,8	5.974.719	5.866.152	1,9
Região Centro (NUTS II)	1.116.787	1.111.952	0,4	1.471.390	1.445.343	1,8
Região de Coimbra (NUTS III)	202.441	204.107	-0,8	284.412	280.891	1,3
Cantanhede (concelho)	**18.776**	**18.695**	**0,4**	**21.028**	**20.542**	**2,4**
Ançã	**1.368**	**1.315**	**4,0**	**1.422**	**1.352**	**5,2**
ARU de Ançã	***1.201***	***1.194***	***0,6***	***1.251***	***1.229***	***1,8***
Cadima	1.488	1.430	4,1	1.521	1.450	4,9
Cordinhã	566	550	2,9	571	559	2,1
Febres	1.858	1.921	-3,3	1.960	2.006	-2,3
Murtede	808	856	-5,6	828	873	-5,2
Ourentã	628	687	-8,6	653	700	-6,7
Sanguinheira	900	886	1,6	925	893	3,6
São Caetano	486	477	1,9	494	480	2,9
Tocha	2.415	2.401	0,6	3.058	2.907	5,2
UF Cantanhede e Pocariça	3.665	3.594	2,0	4.937	4.698	5,1
UF Covões e Camarneira	1.787	1.819	-1,8	1.810	1.831	-1,1
UF Portunhos e Outil	964	967	-0,3	975	982	-0,7
UF Sepins e Bolho	1.077	1.014	6,2	1.086	1.023	6,2
UF Vilamar e Corticeiro	766	778	-1,5	788	788	0,0

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

Em 2021, a UF de Cantanhede e Pocariça tinha 19,5% do total de edifícios (3.665) e 23,5% dos alojamentos (4.937), enquanto a freguesia de Ançã tinha 7% do edificado (1.368) e dos alojamentos familiares (1.422). Na ARU de Ançã, em 2021, existiam 1.201 edifícios e 1.251 alojamentos familiares. Entre 2011 e 2021, tanto na freguesia de Ançã como na ARU existe um ligeiro acréscimo tanto no número de edifício como de alojamentos familiares.

No que se refere à evolução do edificado, cerca de metade dos edifícios do concelho de Cantanhede foram contruídos antes de 1980 (51,7%). No caso da ARU de Ançã, a proporção de edifícios mais antigos é ligeiramente inferior, com 40% dos edifícios construídos antes de 1980; 39% entre 1981 e 2000, e 21% construídos após 2001 (Tabela 3).

Tabela 3. Data de construção dos edifícios, 2021

Unidade territorial	Data de construção				
	Antes de 1945	1946 - 1980	1981 - 2000	2001 - 2011	2012 - 2021
Cantanhede (concelho)	**1.733**	**7.978**	**5.679**	**2.780**	**606**
Ançã	**36**	**468**	**551**	**284**	**29**
ARU de Ançã	***34***	***451***	***465***	***223***	***28***
Cadima	159	736	373	167	53
Cordinhã	84	258	133	74	17
Febres	104	809	634	270	41
Murtede	70	379	232	106	21
Ourentã	32	306	155	110	25
Sanguinheira	101	441	211	113	34
São Caetano	60	243	101	62	20
Tocha	283	935	715	405	77
UF Cantanhede e Pocariça	404	1.400	1.137	605	119
UF Covões e Camarneira	109	872	553	186	67
UF Portunhos e Outil	121	308	316	178	41
UF Sepins e Bolho	107	476	330	131	33
UF Vilamar e Corticeiro	63	347	238	89	29

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

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

Unidade territorial	Edifícios clássicos		Edifícios						
	1 ou 2 aloj.	3 ou + aloj.	Exclusiv. resid	C/ 1 ou 2 pisos	C/ 3 ou 4 pisos	Com necessidades de reparação			Sem necessidades de reparação
						Ligeiras	Médias	Profundas	
Cantanhede (concelho)	**17.889**	**887**	**18.757**	**17.889**	**887**	**4.204**	**2.127**	**996**	**11.449**
Ançã	1.288	80	1.366	1.288	80	83	27	36	1.222
ARU de Ançã	***1.199***	***2***	***1.199***	***1.132***	***69***	***143***			***1.056***
Cadima	1.478	10	1.487	1.478	10	510	434	214	330
Cordinhã	549	17	566	549	17	50	57	30	429
Febres	1.810	48	1.858	1.810	48	1.177	446	99	136
Murtede	784	24	808	784	24	231	132	64	381
Ourentã	616	12	628	616	12	166	140	53	269
Sanguinheira	484	2	486	484	2	114	114	88	584
São Caetano	898	2	897	898	2	104	37	22	323
Tocha	2.069	346	2.413	2.069	346	421	192	138	1.664
UF Cantanhede e Pocariça	3.418	247	3.654	3.418	247	423	184	105	2.953
UF Covões e Camarneira	1.780	7	1.787	1.780	7	447	205	73	1.062
UF Portunhos e Outil	928	36	964	928	36	138	19	16	791
UF Sepins e Bolho	1.037	40	1.077	1.037	40	166	55	55	801
UF Vilamar e Corticeiro	750	16	766	750	16	174	85	3	504

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

No que se refere às **caraterísticas dos edifícios**, predomina a habitação unifamiliar e as volumetrias de 1 ou 2 pisos, quer a nível do concelho, quer a nível da freguesia e ARU de Anç̃a (Tabela 4). Quanto ao **estado de conservação**, quase 40% dos edifícios do concelho apresentavam necessidade de reparação (ligeiras, médias ou profundas). No caso da freguesia de Anç̃a, em 2021, cerca de 11% dos edifícios existentes têm necessidade de reparações, dos quais 18% correspondem a reparações médias e 25% a reparações profundas. Na ARU de Anç̃a, a proporção de edifícios com necessidades de reparação (ligeira, média ou profunda) é também significativamente inferior à média do concelho, abrangendo cerca de 12% do total. Apesar de a proporção de edifícios com necessidades de reparação ser inferior à média concelhia, subsistem situações de degradação que justificam intervenções de reabilitação, particularmente no edificado mais antigo e com valor patrimonial. Em 2021, no concelho de Cantanhede, existiam 21.008 alojamentos familiares clássicos, dos quais 65% correspondiam a residência principal, 21% a residência secundária e 13% dos alojamentos estavam vagos. Entre estes, parte encontravam-se vagos para venda ou arrendamento (45%) e os restantes estavam vagos por outros motivos (55%), ou seja, do universo de alojamentos familiares clássicos, 7% estão fora do mercado imobiliário. Comparando com níveis superiores, o cenário é semelhante, com proporções significativas de alojamentos vagos (na Região de Coimbra, 13% dos alojamentos familiares estavam vagos, mais de metade dos quais não estavam disponíveis no mercado).

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

Unidade territorial	Alojamentos familiares clássicos				Alojamentos familiares clássicos de residência habitual		
	Total	Tipo de ocupação			Regime de ocupação		
		Residência habitual	Residência secundária	Vagos	Propriedade ou coprop.	Arrendamento ou subarrend.	Outra situação
Portugal	5.970.677	4.142.581	1.104.881	723.215	2.900.093	922.810	319.678
Região Centro (NUTS II)	1.470.422	907.883	350.226	212.313	701.937	143.234	62.712
Região de Coimbra (NUTS III)	284.288	180.264	57.998	46.026	139.070	29.221	11.973
Cantanhede (concelho)	**21.008**	**13.698**	**4.498**	**2.812**	**11.410**	**1.349**	**939**
Anç̃a	1.421	956	199	266	807	81	68
ARU de Anç̃a	***1.251***	***826***	***424***		***686***	***78***	***62***
Cadima	1.521	1.048	246	227	954	26	68
Cordinhã	571	388	62	121	366	4	18
Febres	1.952	1.227	496	229	1.106	63	58
Murtede	828	530	139	159	454	44	32
Ourentã	648	463	96	89	392	33	38
Sanguinheira	925	689	114	122	639	8	42
São Caetano	494	306	97	91	277	6	23
Tocha	3.058	1.514	1.179	365	1.214	154	146
UF Cantanhede e Pocariça	4.935	3.526	795	614	2.490	805	231
UF Covões e Camarneira	1.809	1.119	571	119	981	47	91
UF Portunhos e Outil	975	702	147	126	636	37	29
UF Sepins e Bolho	1.086	711	171	204	625	26	60
UF Vilamar e Corticeiro	785	519	186	80	469	15	35

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

Na freguesia da Anç̃a, cerca 67% dos alojamentos familiares clássicos correspondiam a residência principal, 33% a residência secundária e 12% estavam vagos (entre estes, 59% estavam para venda ou arrendamento). No território abrangido pela

ARU existiam 1.224 alojamentos familiares clássicos, dos quais 66% correspondem a residência habitual e os restantes correspondem a residência secundária ou estão vagos (à escala da subsecção estatística, não existe desagregação entre estes tipos de ocupação).

Em termos de **ocupação dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual**, no concelho de Cantanhede, verifica-se que a maioria estavam ocupados pelos proprietários (83,3%) e menos de 10% em regime de arrendamento ou subarrendamento. Esta situação é semelhante na freguesia de Ançã (84,4% ocupados pelos proprietários) e na ARU (83,1% ocupados pelos proprietários).

2.4. Síntese do diagnóstico – Análise SWOT

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

Pontos fortes	Pontos fracos / áreas de melhoria
• Centralidade urbana da vila de Ançã, concentrando equipamentos, comércio, serviços e funções de referência para a freguesia. • Estrutura urbana consolidada, concentrando cerca de 84% da população da freguesia (2.071 habitantes) e a maior parte do parque edificado e dos alojamentos. • Património histórico, arquitetónico e identitário relevante, reforçando a singularidade e atratividade da vila. • Boa acessibilidade e localização estratégica no corredor Coimbra–Cantanhede, favorecendo a articulação com os estes centros urbanos.	• Perda populacional na última década, superior à registada na freguesia e no concelho (−11,0% na ARU). • Existência de edifícios com necessidades de reparação e de um parque edificado envelhecido, com cerca de 40% dos edifícios construídos antes de 1980. • Existência de alojamentos vagos • Necessidade de qualificação e valorização do espaço público e do património urbano, reforçando a atratividade residencial, turística e funcional da ARU.
Oportunidades	**Ameaças**
• Estratégia regional (PROT-C) orientada para regeneração urbana e sustentabilidade • Disponibilidade de financiamento para a reabilitação urbana e eficiência energética (PRR, Portugal 2030), para o investimento público e privado • Potencial para turismo e valorização patrimonial, aproveitando o património arquitetónico e natural • Inserção estratégica no sistema urbano litoral (Coimbra–Aveiro–Leiria) • Potencial de articulação com estratégias de descarbonização e mobilidade ativa	• Risco de degradação urbana se não houver intervenção • Dificuldade de mobilização de investimento privado para reabilitação do edificado • Aumento de custos de construção e da reabilitação

3. Estratégia e programa da Operação da Reabilitação Urbana

Respeitando as opções de desenvolvimento municipais e reforçando a aposta na reabilitação urbana (com iniciativas em curso em diversos aglomerados urbanos do concelho), a ORU sistemática de Ançã apresenta um quadro estratégico que integra os seguintes níveis (Figura 9):

(i) **Visão -** define o que se pretende alcançar com a implementação da operação de reabilitação urbana num horizonte temporal de curto/médio prazo, ou seja, o fio condutor de toda a estratégia proposta para a área de intervenção

(ii) **Eixos estratégicos** - traduzem a visão em linhas específicas de atuação, ou seja, grandes domínios que norteiam a operacionalização e aos quais estão associados objetivos específicos

(iii) **Projetos estruturantes** - correspondem às principais opções de intervenção e organizam as ações prioritárias.

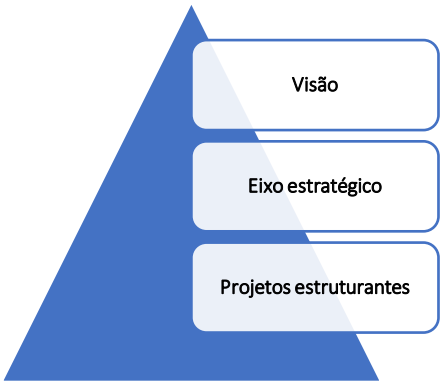

Figura 9. Níveis de definição da estratégia

3.1. Visão

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

Reforçar a qualidade urbana de Ançã através da reabilitação do edificado, da valorização do património arquitetónico, cultural e natural e da qualificação do espaço público.

3.2. Eixo e objetivos estratégicos

A operacionalização da visão concretiza-se em dois eixos estratégicos:

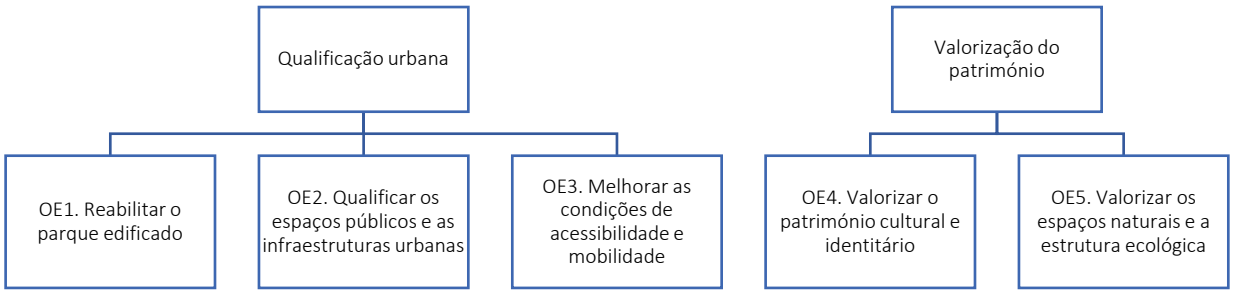

Figura 10. Eixos e objetivos estratégicos

3.3. Projetos estruturantes e ações prioritárias

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

Tabela 6. Estratégia da ORU de Ançã: projetos estruturantes e ações prioritárias

Projetos estruturantes		Ações prioritárias
P1. Edificado	O projeto visa promover a reabilitação do parque edificado privado, principalmente com funções habitacionais, e a valorização dos equipamentos coletivos da ARU, bem como dos respetivos espaços exteriores, contribuindo para a melhoria das condições de habitabilidade, eficiência energética, utilização e funcionalidade dos edifícios.	AP 1.1. Reabilitação do parque edificado (privado)
		AP 1.2. Reabilitação e valorização de equipamentos coletivos e respetivos espaços exteriores
P2. Património cultural arquitetónico	O projeto visa promover a reabilitação e valorização do património arquitetónico e cultural da ARU, contribuindo para a preservação da identidade local e a qualidade da paisagem urbana.	AP 2.1. Reabilitação e valorização do património arquitetónico e identitário
P3. Património natural	O projeto visa promover a valorização do património natural da ARU, através da requalificação da zona ribeirinha, da valorização da estrutura ecológica e da qualificação dos espaços naturais e de recreio e lazer, contribuindo para a melhoria ambiental e paisagística e para a fruição pública do território.	AP 3.1. Reabilitação e valorização da zona ribeirinha
		AP 3.2. Valorização da estrutura ecológica e dos espaços naturais
P4. Espaço público e acessibilidade	O projeto visa promover a qualificação do espaço público da ARU, através da reabilitação da rede viária e pedonal, da melhoria das condições de mobilidade e acessibilidade e da valorização dos espaços de encontro e utilização coletiva, contribuindo para a melhoria da qualidade e segurança do ambiente urbano.	AP 4.1. Qualificação do centro urbano – rede pedonal
		AP 4.2. Qualificação do centro urbano – espaços de encontro comunitário
		AP 4.3. Qualificação do centro urbano – mobilidade e segurança rodoviária

AP 1.1. Reabilitação do parque edificado (privado)									
A presente ação prioritária incide na reabilitação do edificado privado, da responsabilidade dos respetivos proprietários, visando melhorar as condições de habitabilidade, conforto, eficiência energética e conservação dos edifícios, em resposta às necessidades de reabilitação identificadas na ARU.									
Entidade responsável / promotores					**Outras entidades envolvidas**				
Proprietários privados					Município de Cantanhede				
Estimativa de custo					**Fonte(s) de financiamento**				
-					Capitais próprios Fundo Ambiental: Eficiência energética Instrumento Financeiro de Reabilitação e Revitalização Urbana				
Cronograma de execução									
2026	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**2032**	**2033**	**2034**	**2035**

AP 1.2. Reabilitação e valorização dos equipamentos coletivos e respetivos espaços exteriores

A ARU de Ançã integra um conjunto diversificado de equipamentos coletivos, que desempenham diferentes funções de apoio à população e à vida comunitária, bem como edifícios com relevante valor arquitetónico e patrimonial. Alguns destes imóveis necessitam de intervenções de reabilitação e/ou adaptação funcional, enquanto outros se encontram devolutos e têm potencial para acolher novas funções e ser reintegrados na dinâmica urbana da vila.

Neste contexto, a presente ação prioritária diz respeito à reabilitação de diversos equipamentos coletivos existentes na ARU, bem como à qualificação dos respetivos espaços exteriores e infraestruturas de apoio, melhorando as suas condições de utilização, funcionalidade, acessibilidade e integração urbana.

Do ponto de vista técnico, em traços gerais, as principais necessidades identificadas prendem-se com a reabilitação de edifícios e dos seus elementos construtivos, incluindo coberturas, estruturas, vãos e espaços interiores, com a melhoria das condições de eficiência energética, salubridade e conforto, bem como com a adaptação funcional de edifícios às necessidades atuais. A título indicativo, as intervenções incidem, designadamente, sobre os seguintes imóveis:

- Antigo edifício da Quinta de Santo António, para apoio às associações, incluindo a reabilitação do edifício, a demolição e recuo de muros em pedra, arborização, criação de parque de estacionamento público, arranjo envolvente, criação de acessibilidades e ligações pedonais
- Auditório Cultural de Ançã, incluindo a adaptação do edifício, a reparação dos campos exteriores do antigo colégio para os adequar ao desporto, a adequação de todo o espaço às novas necessidades, a instalação de sistema de purificação da água da piscina e a reparação dos portões
- Antigo Posto da GNR, incluindo a reabilitação do edifício, a substituição do telhado, obras de aumento e reforço estrutural e a adaptação do edifício para instalação do posto CTT e espaço de apoio à Junta de Freguesia
- Sede da Junta de Freguesia de Ançã, incluindo a reabilitação do telhado, a recuperação de salas e anexos com humidade, a substituição de portas e janelas em madeira e a melhoria da eficiência energética
- Antiga Escola da Granja, incluindo a reabilitação do edifício, do espaço envolvente, da vedação e a melhoria das acessibilidades ao espaço desportivo
- Bar Quintal da Fonte, incluindo a reparação e reabilitação do edifício, com eliminação de humidades e infiltrações de água, pintura interior, obras de melhoria e isolamento
- Solar dos Neiva (futura Casa da Cultura Manuela Reis Camelo), através da sua reabilitação e adaptação para instalação de um equipamento cultural
- Cemitério e estaleiro, incluindo a reabilitação, estabilização e pintura dos muros e a reparação da estrada de acesso.

Entidade responsável / promotores	Outras entidades envolvidas
Município de Cantanhede Junta de Freguesia de Ançã	-
Estimativa de custo	**Fonte(s) de financiamento**
1.200.000 €	Orçamento Municipal Programa Operacional Centro 2030 – Prioridade 5A. Centro + próximo / Objetivo específico RSO5.1. Promover o desenvolvimento social, económico e ambiental integrado e inclusivo, a cultura, o património natural, o turismo sustentável e a segurança nas zonas urbanas

Cronograma de execução									
2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035

AP 2.1. Reabilitação e valorização do património arquitetónico e identitário

A presente ação prioritária diz respeito à reabilitação, conservação e valorização dos elementos patrimoniais, arquitetónicos e identitários existentes na ARU, promovendo a sua preservação, valorização e fruição pública. As intervenções incidem em diferentes componentes, designadamente:

- Limpeza, tratamento e conservação de elementos patrimoniais em Pedra de Ançã, incluindo a remoção de fungos, líquenes e musgos e a aplicação de tratamentos de proteção e conservação da pedra. Identificam-se, a título exemplificativo, como elementos prioritários para este tipo de intervenção: muros de São Bento, monumentos do Terreiro, escadaria do Terreiro, arcos do Paço do Marquês de Cascais, Pelourinho, Fonte de Ançã, Monumento do Largo Santo Cristo, Monumento ao Sr. Teixeira, Cruzeiro da Granja, Cruzeiro do Rossio, Monumento da Cruz, Monumento aos Ex-Combatentes e Estátua de Jaime Cortesão.
- Reabilitação e valorização de outros elementos patrimoniais, incluindo a Capela do Senhor da Fonte, através da sua requalificação; os muros do Terreiro do Paço e os muros exteriores da Quinta do Pomar, através da respetiva

reparação e reforço estrutural; e o Fontanário da Granja e a zona do paredão e chafariz da Granja de Ançã, através da respetiva reparação, reabilitação e valorização.
- Proteção e regulamentação da zona histórica de Ançã, através da criação/defesa de uma zona de proteção e da definição de regras urbanísticas destinadas a evitar a descaracterização da envolvente da Nascente, do Pelourinho e da Igreja.
- Identificação, classificação e sinalização fixa, incluindo sinalização vertical e informação turística, do património edificado e natural.

Entidade responsável / promotores	Outras entidades envolvidas
Município de Cantanhede Junta de Freguesia de Ançã	-
Estimativa de custo	**Fonte(s) de financiamento**
300.000 €	Orçamento Municipal Programa Operacional Centro 2030 – Prioridade 5A. Centro + próximo / Objetivo específico RSO5.1. Promover o desenvolvimento social, económico e ambiental integrado e inclusivo, a cultura, o património natural, o turismo sustentável e a segurança nas zonas urbanas

Cronograma de execução									
2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035

AP 3.1. Reabilitação e valorização da zona ribeirinha

A presente ação prioritária diz respeito ao desenvolvimento de um projeto integrado de reabilitação da zona ribeirinha de Ançã e criação de um parque verde público, abrangendo as áreas envolventes da linha de água que atravessa o aglomerado urbano. A intervenção deverá assegurar uma abordagem conjunta às diferentes áreas ribeirinhas, articulando a recuperação e estabilização do sistema fluvial com a valorização ambiental e paisagística, a criação de espaços de recreio e lazer e a melhoria das condições de fruição pública. Assim, a título indicativo, as principais soluções técnicas a considerar no desenvolvimento do projeto incidem, designadamente, sobre:

- Recuperação e estabilização do sistema ribeirinho, através do reperfilamento do leito da Ribeira de Ançã onde necessário, da recuperação e reforço das margens degradadas e dos muros ribeirinhos (incluindo os muros de suporte de patamares afetados pela tempestade Kristin), bem como da retirada de areias sobrantes, privilegiando, sempre que tecnicamente adequado, soluções de engenharia natural
- Criação e valorização de parque verde público, através da arborização e reflorestação das áreas com maior potencial de fruição, da criação de zonas de lazer e passadiços, da instalação de iluminação e equipamentos de fruição coletiva
- Qualificação das ligações pedonais e da continuidade dos percursos ribeirinhos, através da criação de passadiços, incluindo a ligação entre a Piscina Natural de Ançã e o Arneiro, e do estabelecimento de ligação pedonal entre a Quinta do Pomar e a Peixieira, através de ponte
- Instalação de equipamentos de interpretação e valorização ambiental, incluindo um centro interpretativo do ciclo da água.

Assim, a AP corresponde a uma operação de conjunto sobre a frente ribeirinha, articulando a recuperação da linha de água e das margens com a criação de uma rede contínua de espaços verdes, percursos, áreas de recreio e equipamentos de fruição e interpretação, reforçando a valorização ambiental, paisagística e funcional da Ribeira de Ançã.

Entidade responsável / promotores	Outras entidades envolvidas
Município de Cantanhede Junta de Freguesia de Ançã	APA
Estimativa de custo	**Fonte(s) de financiamento**
850.000 €	Orçamento Municipal Programa Operacional Centro 2030 – Prioridade 2A - Sustentabilidade e Transição Climática / RSO2.4. Promover a adaptação às alterações climáticas, a prevenção dos riscos de catástrofe e a resiliência, tendo em conta abordagens baseadas em ecossistemas

Cronograma de execução									
2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035

AP 3.2. Valorização da estrutura ecológica e dos espaços naturais

A presente ação prioritária é complementar à AP 3.1 – Requalificação da zona ribeirinha, incidindo sobre a valorização de outros elementos naturais e espaços de interesse ambiental e paisagístico existentes na ARU, bem como sobre a beneficiação das respetivas condições de utilização e fruição pública. A título indicativo, as intervenções incidem, designadamente, sobre:

- Piscina Natural de Ançã e área envolvente da Fonte e do Quintal da Fonte, incluindo a requalificação do piso, das instalações sanitárias e dos equipamentos de apoio, a proteção do aquífero e da nascente, a manutenção e valorização do espaço, a substituição dos passadiços e acessos em madeira danificados, a substituição das madeiras da ponte entre o Quintal da Fonte e a Piscina Natural e a reabilitação e reforço da Ponte da Piscina
- Parques e espaços de recreio e lazer, através da instalação ou qualificação de equipamentos de apoio, designadamente WC, bebedouros, bancos, mesas, parques infantis e equipamentos de ginástica

Assim, este conjunto de intervenções contribui para a valorização de outros elementos da estrutura ecológica da ARU, para a preservação dos recursos naturais e para a qualificação das condições de utilização e fruição dos espaços naturais e de lazer, em articulação e complementaridade com a intervenção integrada prevista na AP 3.1.

Entidade responsável / promotores	Outras entidades envolvidas
Município de Cantanhede Junta de Freguesia de Ançã	APA
Estimativa de custo	**Fonte(s) de financiamento**
300.000 €	Orçamento Municipal Programa Operacional Centro 2030 – Prioridade 2A - Sustentabilidade e Transição Climática / RSO2.4. Promover a adaptação às alterações climáticas, a prevenção dos riscos de catástrofe e a resiliência, tendo em conta abordagens baseadas em ecossistemas

Cronograma de execução									
2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035

AP 4.1. Qualificação do centro urbano – rede pedonal

A presente ação prioritária diz respeito à qualificação da rede pedonal no centro urbano de Ançã, criando percursos contínuos, com condições de acessibilidade, segurança e conforto, assegurando também os princípios de acessibilidade universal. A título indicativo, as intervenções incidem, designadamente, sobre:

- Criação e continuidade de passeios na Rua 25 de Abril, na Rua Professora Maria Luísa Campos, na Rua de São Bento, Rua Dr. Jaime Cortesão e noutras vias estruturantes da ARU
- Requalificação da área de São Bento, incluindo a estabilização do talude e criação de muros de suporte e proteção, a criação de passeio e de acessos pedonais em madeira, incluindo passadiço e escadas de ligação diferentes patamares
- Adaptação da Travessa da Igreja à circulação de pessoas com mobilidade reduzida

Assim, este conjunto de intervenções contribui para a criação de uma rede pedonal mais contínua, segura e acessível, reforçando a ligação entre as diferentes áreas do centro urbano e os principais espaços e equipamentos da ARU.

Entidade responsável / promotores	Outras entidades envolvidas
Município de Cantanhede Junta de Freguesia de Ançã	-
Estimativa de custo	**Fonte(s) de financiamento**
250.000 €	Orçamento Municipal Programa Operacional Centro 2030 – Prioridade 5A. Centro + próximo / Objetivo específico RSO5.1. Promover o desenvolvimento social, económico e ambiental integrado e inclusivo, a cultura, o património natural, o turismo sustentável e a segurança nas zonas urbanas

Cronograma de execução									
2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035

AP 4.2. Qualificação do centro urbano – espaços de encontro comunitário

A presente ação prioritária diz respeito à qualificação dos principais largos da freguesia, reforçando as centralidades locais e a sua função enquanto espaços de encontro, permanência e convivência comunitária. A título indicativo, as intervenções incidem, designadamente, sobre: Largo da Cruz, Largo da Sede, Largo de São Sebastião, Largo Jaime Cortesão e largo junto à Quinta de Santo António Ançã); Largo da Capela e Largo das Almas (Granja).

Entidade responsável / promotores	Outras entidades envolvidas
Município de Cantanhede Junta de Freguesia de Ançã	-
Estimativa de custo	**Fonte(s) de financiamento**
150.000 €	Orçamento Municipal Programa Operacional Centro 2030 – Prioridade 5A. Centro + próximo / Objetivo específico RSO5.1. Promover o desenvolvimento social, económico e ambiental integrado e inclusivo, a cultura, o património natural, o turismo sustentável e a segurança nas zonas urbanas

Cronograma de execução

2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035

AP 4.3. Qualificação do centro urbano – mobilidade e segurança rodoviária

A presente ação prioritária diz respeito à qualificação da rede viária e à melhoria das condições de mobilidade e segurança rodoviária na ARU, através da reabilitação dos arruamentos, da organização da circulação e do estacionamento e da beneficiação das infraestruturas associadas. A título indicativo, as intervenções incidem, designadamente, sobre:

- Criação e organização de estacionamento, destinado a apoiar a zona histórica de Ançã e a Piscina Natural, incluindo a reorganização das condições de estacionamento, bem como a possibilidade de criação de espaço para autocaravanas
- Melhoria das condições de circulação e segurança rodoviária, através da beneficiação da sinalética horizontal e vertical e da reabilitação, reforço e alargamento da Ponte Zé dos Reis, assegurando melhores condições de circulação rodoviária e pedonal
- Reparação e pavimentação da rede viária, incluindo a requalificação das calçadas e a pavimentação das principais vias, com criação de rede de águas pluviais, designadamente na Rua Professora Maria Luísa Campos, Rua de São Sebastião, Rua de Santa Maria, Rua Alfredo Machado e Costa e outras vias da zona de circulação principal.

Entidade responsável / promotores	Outras entidades envolvidas
Município de Cantanhede Junta de Freguesia de Ançã	-
Estimativa de custo	**Fonte(s) de financiamento**
450.000 €	Orçamento Municipal Programa Operacional Centro 2030 – Prioridade 5A. Centro + próximo / Objetivo específico RSO5.1. Promover o desenvolvimento social, económico e ambiental integrado e inclusivo, a cultura, o património natural, o turismo sustentável e a segurança nas zonas urbanas

Cronograma de execução

2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035

3.4. Investimento e financiamento

Tabela 7. Estimativas de investimento e possíveis fontes de financiamento

Projetos estruturantes	Ações prioritárias	Estimativa	Possíveis fontes de financiamento
P1. Edificado	AP 1.1. Reabilitação do parque edificado (privado)	-	Capitais próprios Fundo Ambiental: Eficiência energética Instrumento Financeiro de Reabilitação e Revitalização Urbana
	AP 1.2. Reabilitação e valorização de equipamentos coletivos e respetivos espaços exteriores	1 200 000 €	Orçamento Municipal Programa Operacional Centro 2030 – Prioridade 5A. Centro + próximo / Objetivo específico RSO5.1. Promover o desenvolvimento social, económico e ambiental integrado e inclusivo, a cultura, o património natural, o turismo sustentável e a segurança nas zonas urbanas
	Subtotal P1 (sem AP 1.1)	**1 200 000 €**	
P2. Património cultural arquitetónico	AP 2.1. Reabilitação e valorização do património cultural e identitário	300 000 €	Orçamento Municipal Programa Operacional Centro 2030 – Prioridade 5A. Centro + próximo / Objetivo específico RSO5.1. Promover o desenvolvimento social, económico e ambiental integrado e inclusivo, a cultura, o património natural, o turismo sustentável e a segurança nas zonas urbanas
	Subtotal P2	**300 000 €**	
P3. Património natural	AP 3.1. Reabilitação e valorização da zona ribeirinha	850 000 €	Orçamento Municipal
	AP 3.2. Valorização da estrutura ecológica e dos espaços naturais	300 000 €	Programa Operacional Centro 2030 – Prioridade 2A - Sustentabilidade e Transição Climática / RSO2.4. Promover a adaptação às alterações climáticas, a prevenção dos riscos de catástrofe e a resiliência, tendo em conta abordagens baseadas em ecossistemas
	Subtotal P3	**1 150 000 €**	
P4. Espaço público e acessibilidade	AP 4.1. Qualificação do centro urbano – rede pedonal	250 000 €	Orçamento Municipal Programa Operacional Centro 2030 – Prioridade 5A. Centro + próximo / Objetivo específico RSO5.1. Promover o desenvolvimento social, económico e ambiental integrado e inclusivo, a cultura, o património natural, o turismo sustentável e a segurança nas zonas urbanas
	AP 4.2. Qualificação do centro urbano – espaços de encontro comunitário	150 000 €	
	AP 4.3. Qualificação do centro urbano – mobilidade e segurança rodoviária	450 000 €	
	Subtotal P4	**850 000 €**	
	Total	**3 500 000 €**	

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

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

As estimativas foram ajustadas à natureza, dimensão e escala física das ações prioritárias, refletindo o tipo de intervenção previsto e os valores de referência observados em operações comparáveis.

O investimento global estimado para a execução da ORU de Ançã é de cerca de 3,5 M €, de investimento público. Não foi estimado o valor de investimento privado para a reabilitação do edificado, uma vez que corresponde a iniciativa dos particulares/proprietários. As estimativas apresentadas constituem apenas valores de referência para efeitos de programação e planeamento, podendo ser ajustadas em fase de projeto, em função de levantamentos técnicos detalhados, soluções construtivas adotadas e condições de mercado.

3.5. Cronograma

A calendarização da execução das ações prioritárias foi definida de forma faseada, tendo em consideração os objetivos estratégicos da ORU e a natureza das intervenções previstas. A programação apresentada constitui um referencial para o planeamento e gestão da operação de reabilitação urbana, assegurando uma implementação articulada das diferentes ações ao longo do período de vigência do PERU. Atendendo ao reduzido grau de maturidade da generalidade das intervenções identificadas, os prazos apresentados têm carácter indicativo e poderão ser ajustados em função da disponibilidade de financiamento, da evolução das prioridades municipais e do desenvolvimento dos respetivos projetos.

Tabela 8. Cronograma de implementação da ORU

Projetos estruturantes	Ações prioritárias	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35
P1. Edificado	AP 1.1. Reabilitação do parque edificado (privado)										
	AP 1.2. Reabilitação e valorização de equipamentos coletivos e respetivos espaços exteriores										
P2. Património cultural arquitetónico	AP 2.1. Reabilitação e valorização do património arquitetónico e identitário										
P3. Património natural	AP 3.1. Reabilitação e valorização da zona ribeirinha										
	AP 3.2. Valorização da estrutura ecológica e dos espaços naturais										
P4. Espaço público e acessibilidade	AP 4.1. Qualificação do centro urbano – rede pedonal										
	AP 4.2. Qualificação do centro urbano – espaços de encontro comunitário										
	AP 4.3. Qualificação do centro urbano – mobilidade e segurança rodoviária										

4. Quadro de benefícios fiscais e incentivos

4.1. Benefícios fiscais

A delimitação de uma ARU "obriga à definição, pelo Município, dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e o Imposto Municipal sobre as Transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável" e "confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural", segundo o exposto no art.º 14º do RJRU.

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

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

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

1 - Os prédios urbanos ou frações autónomas, concluídos há **mais de 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana** beneficiam dos incentivos previstos no presente artigo, **desde que preencham cumulativamente as seguintes condições**: (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

a. Sejam **objeto de intervenções de reabilitação** de edifícios promovidas nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, ou do regime excecional do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril[4]; (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

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

[2] Disponível no Portal das Finanças, através do link em: info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/bf_rep/Pages/estatuto-dos-beneficios-fiscais-indice.aspx

[3] Disponível no Portal das Finanças, através do link: info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/civa_rep/Pages/codigo-do-iva-indice.aspx

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

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

[6] Aprova o Sistema de Certificação Energética dos Edifícios, o Regulamento de Desempenho Energético dos Edifícios de Habitação e o Regulamento de Desempenho Energético dos Edifícios de Comércio e Serviços, e transpõe a Diretiva n.º 2010/31/UE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 19 de maio de 2010, relativa ao desempenho energético dos edifícios (Nota: **diploma revogado** pelo Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro, que estabelece os requisitos aplicáveis a edifícios para a melhoria do seu desempenho energético e regula o Sistema de Certificação Energética de Edifícios, transpondo a Diretiva (UE) 2018/844 e parcialmente a Diretiva (UE) 2019/944; artigo 45º - norma revogatória)

Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro[7], sem prejuízo do disposto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

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

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

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

4 - O reconhecimento da intervenção de reabilitação para efeito de aplicação do disposto no presente artigo deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística, cabendo à câmara municipal competente ou, se for o caso, à entidade gestora da reabilitação urbana comunicar esse reconhecimento ao serviço de finanças da área da situação do edifício ou fração, no prazo máximo de 20 dias a contar da data da determinação do estado de conservação resultante das obras ou da emissão da respetiva certificação energética, se esta for posterior. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

5 - A anulação das liquidações de imposto municipal sobre imóveis e de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis e as correspondentes restituições são efetuadas pelo serviço de finanças no prazo máximo de 15 dias a contar da comunicação prevista na parte final do número anterior. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

6 - A prorrogação da isenção prevista na alínea a) do n.º 2 está dependente de deliberação da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal, nos termos do n.º 2 do artigo 16.º do Regime Financeiro das Autarquias Locais e das Entidades Intermunicipais, sendo o respetivo reconhecimento efetuado pela câmara municipal nos termos do n.º 4 do presente artigo. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)

7 - O regime previsto no presente artigo não é cumulativo com outros benefícios fiscais de idêntica natureza, não prejudicando, porém, a opção por outro mais favorável.

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

a. Aos imóveis for dado destino diferente daquele em que assentou o benefício, no prazo de seis anos a contar da data da transmissão; ou

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

b. Os imóveis não forem afetos a habitação própria e permanente no prazo de seis meses a contar da data da transmissão; ou
c. Os imóveis não forem objeto da celebração de um contrato de arrendamento para habitação permanente no prazo de um ano a contar da data da transmissão.

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

Imposto sobre o sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS), de acordo com o n.º 4 e 18 do artigo 71.º do EBF

(…) 4 - São **dedutíveis à coleta, em sede de IRS, até ao limite de 500€, 30% dos encargos** suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de:

a. Imóveis, localizados em áreas de reabilitação urbana e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação; ou
b. Imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27º e seguintes do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU[8]), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, que sejam objeto de reabilitação.

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

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

23 - Para efeitos do presente artigo, considera-se:

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

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

[8] Lei nº 6/2006, que aprova o NRAU

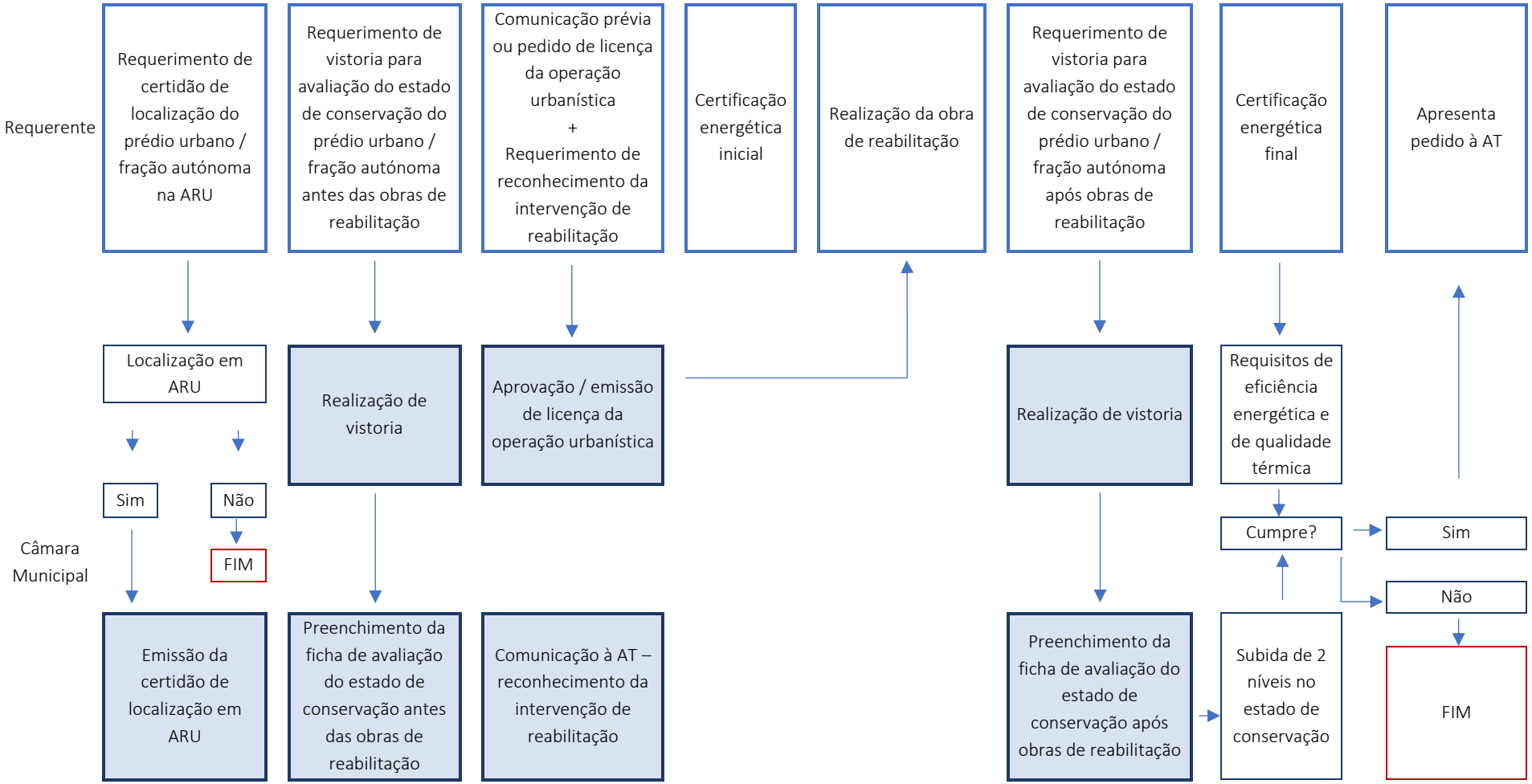

Figura 11. Resumo das etapas do procedimento / requisitos para solicitar os benefícios previstos nos artigos 45.º e 71.º do EBF

A determinação do estado dos imóveis/nível de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas, arrendados ou não, para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado, e respetivo quadro de responsabilidades e procedimentos encontram-se estabelecidos no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro. O artigo 5.º do referido diploma define os níveis de conservação de um prédio urbano ou de uma fração autónoma, a saber: 5 – Excelente, 4 – Bom, 3 – Médio, 2 – Mau e 1 – Péssimo. No respeitante à avaliação do nível de conservação, esta é regulamentada pela Portaria nº 1192-B/2006, de 3 de novembro, que aprova a ficha de avaliação[9], a qual integra os elementos do locado, relevantes para a determinação do nível de conservação.

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

2.23 - As **empreitadas de reabilitação de edifícios** e as empreitadas de construção ou reabilitação de equipamentos de utilização coletiva de natureza pública, localizados em áreas de reabilitação urbana (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais, ou realizadas no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional. (Redação da Lei n.º 56/2023, de 06 de outubro. Contudo, a verba 2.23 da lista i anexa ao CIVA, na redação introduzida pela presente lei, não é aplicável aos seguintes casos: a) Pedidos de licenciamento, de comunicação prévia ou pedido de informação prévia respeitantes a operações urbanísticas submetidos junto da câmara municipal territorialmente competente antes da data da entrada em vigor da presente lei; b) Pedidos de licenciamento ou de comunicação prévia submetidas junto da câmara municipal territorialmente competente após a entrada em vigor da presente lei, desde que submetidas ao abrigo de uma informação prévia favorável em vigor).

4.2. Majorações/minorações de IMI

Além do quadro de benefícios fiscais apresentado, a legislação em vigor admite ainda a majoração ou minoração da taxa de IMI a aplicar aos imóveis localizados em ARU delimitadas. De acordo com o exposto no artigo 112º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, na sua redação atual[10]):

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

7 - Os municípios, mediante deliberação da assembleia municipal, podem definir áreas territoriais correspondentes a freguesias ou zonas delimitadas de freguesias e fixar uma **redução até 20% da taxa que vigorar no ano a que respeita o imposto a aplicar aos prédios urbanos arrendados**, que pode ser cumulativa com a definida no número anterior. (anterior n. º 6)

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

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