



Assunto: Aprovar a proposta de Delimitação de Zonas de Pressão Urbanística para o concelho de Almada

Proposta Nº 2023-76-DPMERU

Pelouro: ADMINISTRAÇÃO GERAL E FINANÇAS, AUTORIDADE VETERINÁRIA, PLANEAMENTO URBANÍSTICO, INOVAÇÃO, CLIMA E ENERGIA e CULTURA

Serviço Emissor: Planeamento Urbanístico

Processo Nº _____ *Preenchimento manual*

Proposta de Delimitação de Zonas de Pressão Urbanística

Com a publicação da Lei n.º 83/2019 de 3 de setembro no Diário da República n.º 168/2019, série I, de 2019-09-03, foi aprovada a Lei de bases da habitação (LBH) que estabelece as bases do direito à habitação e as incumbências e tarefas fundamentais do Estado na efetiva garantia desse direito a todos os cidadãos, nos termos da Constituição.

De acordo com o n.º 2 do art.º 3, da LBH, o Estado é responsável por programar e executar uma política de habitação inserida em instrumentos de gestão territorial que garantam a existência de uma rede adequada de transportes e de equipamentos sociais. O n.º 6 do mesmo artigo, determina que o Estado deverá promover o uso efetivo de habitações devolutas de propriedade pública e incentivar o uso efetivo de habitações devolutas de propriedade privada.

No n.º 2 do art.º 6.º pode-se ler que “A reabilitação urbana integra a Política Nacional de Habitação”, e neste âmbito, os municípios podem “construir, reabilitar, arrendar ou adquirir habitações economicamente acessíveis” e “promover a construção ou reabilitação de habitações a custos controlados”, n.º 2 do art.º 21.º da LBH.

Com a aprovação do Decreto-Lei n.º 67/2019 de 21 de maio, criou-se a possibilidade de os municípios agravarem significativamente a elevação da taxa de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) para os imóveis devolutos há mais de dois anos localizados em Zona de Pressão Urbanística.



O conceito de Zona de Pressão Urbanística (ZPU), introduzido por este diploma, está associado “a áreas em que se verifique uma dificuldade significativa de acesso à habitação, seja por a oferta habitacional ser escassa ou desadequada face às necessidades, seja por essa oferta ser disponibilizada a valores superiores aos suportáveis pela generalidade dos agregados familiares sem que entrem em sobrecarga de gastos habitacionais face aos seus rendimentos”.

Considerando que:

De acordo com o disposto no art.º 21.º da Lei n.º 83/2019 de 3 de setembro, para a boa execução da política local de habitação, os municípios devem integrar a política municipal de habitação nos instrumentos de gestão territorial, acautelando a previsão de áreas adequadas e suficientes destinadas ao uso habitacional, e garantir a gestão e manutenção do património habitacional municipal, assegurando a sua manutenção.

- O Município de Almada tem em vigor a sua Estratégia Local de Habitação (ELH) 2019 - 2029, aprovada em reunião de Câmara de 6 de maio de 2019 e na Sessão de Assembleia Municipal de 8 de maio de 2019, a qual comporta um estudo realizado por União de Freguesias, relativo ao acesso ao mercado da habitação de arrendamento pelas famílias portuguesas, residentes ou que queiram residir no concelho de Almada;
- Na Reunião Pública de Câmara de 19 de julho de 2021 e na Sessão Extraordinária da Assembleia Municipal em 20 de julho de 2021, é aprovada a 1.ª Atualização da Estratégia Local de Habitação, a qual comporta um capítulo dedicado à articulação das diferentes medidas com os objetivos estratégicos que se propõe alcançar, bem como com o Programa 1º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação;
- A 19 de julho de 2019 foi celebrado com o IHRU, um Protocolo de Cooperação no Domínio da Habitação, bem como um Acordo de Cooperação, este nos termos previstos no Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho – 1º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação;
- São instituídas a Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e a Bolsa Nacional de Imóveis com Aptidão Habitacional, no âmbito da qual esta Câmara Municipal exerceu o Direito de Preferência para a construção de um empreendimento de habitação para atribuição em regime de renda acessível na Margueira – Cacilhas;



- É aprovado o Plano de Recuperação e Resiliência (PRR) ao qual esta autarquia apresentou diversas fichas de candidatura, ao nível da vertente “Intervenções Físicas Estruturantes para a Inclusão”, designadamente: Reabilitação de Habitação, incluindo a Eficiência Energética, e Construção de Habitação.

E que:

- O Município de Almada, na sua Estratégia Municipal de Habitação em vigor, sistematiza as carências, assim como a definição das prioridades em função do diagnóstico realizado;
- Com a aprovação do DL n.º 67/2019 de 21 de maio, criou-se a possibilidade de os municípios agravarem significativamente a taxa de Imposto Municipal sobre imóveis (IMI), para imóveis (edifícios ou fogos) devolutos há mais de dois anos que estejam localizados em Zona de Pressão Urbanística (ZPU);
- A adoção deste instrumento de política pública contribui duplamente para a prossecução dos objetivos municipais de reforço da oferta de habitação em Almada, não só por permitir, de uma forma célere, a obtenção de receita adicional para este fim, como, a prazo, constituir um incentivo à reabilitação do edificado degradado e do seu retomo ao mercado habitacional;
- A entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 89/2021 de 3 de novembro, vem ainda reforçar a importância deste instrumento ao consagrar, no seu art.º 5.º a possibilidade de os municípios procederem ao arrendamento de imóveis de uso habitacional devolutos, para posterior subarrendamento, bem como, no seu art.º 6.º, o direito de preferência dos municípios nas alienações onerosas de imóveis de uso habitacional, em ambos os casos desde que localizados em Zona de Pressão Urbanística;
- A delimitação geográfica de Zonas de Pressão Urbanística, conforme n.º 2 e 3 do art.º 2.º-A do Decreto-Lei n.º 159/2006 de 8 de agosto (aditado pelo art.º 3.º do DL 67/2019 de 21/5), é fundamentada na análise de um conjunto de indicadores relativos a:
 - a) Preços do mercado habitacional;
 - b) Rendimento dos agregados familiares;
 - c) Carência habitacional;



- Deste modo, foi elaborado o relatório técnico em anexo, no qual se analisou o desfasamento entre a procura e a oferta habitacional, em cada uma das Uniões de Freguesias do Município de Almada, tendo em consideração os rendimentos mensais dos agregados familiares, para adquirir ou arrendar uma habitação adequada às suas necessidades e considerando os valores medianos de mercado;
- No referido relatório, à semelhança da ELH, concluiu-se que a taxa de esforço exigida à média dos agregados familiares do concelho para aquisição ou arrendamento de uma habitação condigna a preços medianos do mercado é, em todas as uniões de freguesia do concelho de Almada, superior aos valores máximos recomendados;
- Com fundamento nas referidas conclusões delimitaram-se Zonas de Pressão Urbanística em todas as uniões de freguesia do concelho de Almada para efeitos de aplicação da legislação em vigor.

Propõe-se que:

A Câmara delibere, nos termos do disposto no n.º 3 do artigo 2.º-A do Decreto-Lei n.º 159/2006 de 8 de agosto, na sua redação atual, e ao abrigo da alínea ccc) do n.º 1 do artigo 33.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro:

1. Aprovar a proposta de Delimitação de Zonas de Pressão Urbanística, em conformidade com a planta e o documento em anexo à presente proposta;
2. Sob condição de aprovação do ponto anterior, remeter a presente proposta à Assembleia Municipal para aprovação.