

INFORMAÇÃO DE SERVIÇO N.º

09 / DPMERU / 2023

20-02-2023

DE: Chefe da DPMERU Arq. Inês Pulido,

PARA: Sr. Diretor do DPU, Arq. Luís Bernardo

PROCESSO N.º:

ASSUNTO: Proposta de delimitação de Zonas de Pressão Urbanística no concelho de Almada

PARECER(ES):

Sr. DMDMDU arq. Paulo Pais,
Concordo com o proposto na presente informação, pelo que
julgo de submeter a reunião de Câmara a proposta após
validação jurídica.



DESPACHO:

A – ENQUADRAMENTO

A Lei de Bases da Habitação (LBH), Lei n.º 83/2019 de 3 de setembro, 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.

O Decreto-Lei n.º 67/2019, de 21 de maio, veio reforçar a importância da oneração dos prédios devolutos e em ruína localizados em *zonas de pressão urbanística*, como forma de incentivo à sua reabilitação e colocação no mercado habitacional, dando a possibilidade de os municípios agravarem significativamente a taxa do imposto municipal sobre estes imóveis.

Nestes termos, o mesmo diploma estabeleceu ainda o conceito de *zona de pressão urbanística*, o qual está associado a áreas em que se verifique uma dificuldade significativa de acesso à habitação, por haver escassez ou desadequação da oferta habitacional face às necessidades existentes ou por essa oferta ser a valores superiores aos suportáveis pela generalidade dos agregados familiares sem que estes entrem em sobrecarga de gastos habitacionais face aos seus rendimentos, matéria que importa regular no concelho de Almada.

O Decreto-Lei n.º 89/2021 de 3 de novembro, que regulamenta a LBH, robustece ainda a importância das *zonas de pressão urbanística* ao prever para estas zonas, no seu art.º 5.º o direito de o município proceder ao arrendamento de imóveis de uso habitacional devolutos, para posterior subarrendamento, bem como, no seu art.º 6.º o exercício, por parte do município, do direito de preferência nas alienações onerosas de imóveis de uso habitacional.

B – ANÁLISE

Os trabalhos efetuados no âmbito da Estratégia Local de Habitação (ELH) de Almada, em vigor desde 2019, revelaram uma realidade em que o acesso à habitação, para uma percentagem significativa dos agregados familiares do concelho de Almada, só era possível com uma taxa de esforço muito superior ao recomendado.

Face a este diagnóstico, a DPMERU desenvolveu um estudo com o objetivo de delimitar as *zonas de pressão urbanística* no concelho de Almada.

Recorrendo a várias fontes, entre as quais os dados atualizados dos Censos de 2021, procedeu-se à análise de um conjunto de indicadores relevantes, de entre os previstos no diploma legal em vigor, relativos a população e demografia, rendimentos dos agregados familiares, parque habitacional, mercado habitacional e carências habitacionais.

Da análise efetuada, confirmou-se o evidenciado na ELH, concluindo-se que a taxa de esforço exigida à média dos agregados familiares para a aquisição ou arrendamento de uma habitação condigna é superior aos valores máximos recomendados, situação que se verifica na totalidade do concelho.

Perante esta realidade definiram-se critérios baseados na classificação e categorização do solo das cinco uniões de freguesia do concelho, para delimitação das *zonas de pressão urbanística*, as quais se encontram assinaladas na planta que acompanha o estudo referido.

A proposta de delimitação de zonas de pressão urbanística foi apresentada ao DMDS/DHABIT, que manifestou a sua concordância com a mesma.

C – PROPOSTA

Propõe-se que a Câmara delibere, para efeitos de submissão à Assembleia Municipal, aprovar a Proposta de Delimitação de Zonas de Pressão Urbanística do concelho de Almada, 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.

A Chefe de Divisão



Assinado por: Inês Maria
Marques da Costa Pulido
Pereira
Identificação: B107306633
Data: 2023-02-20 às 10:12:31

Arq.ª Inês Pulido