

AC. EM CÂMARA

(17) APROVAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA ZONA DE PRESSÃO URBANÍSTICA DE VIANA DO CASTELO:-

Pela Vereadora Fabíola Oliveira foi apresentada a proposta que seguidamente se transcreve:- **“PROPOSTA – APROVAÇÃO DA ZONA DE PRESSÃO URBANÍSTICA DE VIANA DO CASTELO** - O documento anexo visa enquadrar e fundamentar a necessidade de proceder à delimitação da Zona de Pressão Urbanística de Viana do Castelo, nos termos do Decreto-Lei n.º 67/2019, de 21 de maio. O conceito de Zona de Pressão Urbanística constante no referido diploma, considera “zona de pressão urbanística aquela em que se verifique dificuldade significativa de acesso à habitação, por 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.” Considerando a conjuntura atual, onde se verifica a existência de imóveis devolutos que não estão a ser colocados no mercado, particularmente em zonas onde se verifica maior dificuldade de acesso à habitação, leva inevitavelmente à redução da oferta habitacional e, naturalmente, à subida dos preços. Nesse sentido, a delimitação da Zona de Pressão Urbanística de Viana do Castelo poderá traduzir-se num instrumento incentivador à reabilitação urbana e posterior arrendamento, por via do reforço da penalização da manutenção de imóveis sem utilização nas áreas em que estes sejam mais necessários. Esta delimitação tem como objetivo principal melhorar a política habitacional no concelho, com clara noção da conjuntura atual na dificuldade de acesso à habitação dos munícipes. Para atingir o fim a que se destina, a delimitação da Zona de Pressão Urbanística de Viana do Castelo pretende ser um instrumento complementar aos restantes já criados com vista ao aumento da oferta habitacional, mediante a penalização da não disponibilização dos recursos construídos existentes. De acordo com o Decreto-lei n.º 159/2006, de 8 de agosto, com as alterações introduzidas pelo n.º 67/2019, de 21 de maio: a) A delimitação geográfica da Zona de Pressão Urbanística é da competência da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal, e é publicada através de aviso na 2.ª série do Diário da República e divulgada no site de internet do município; b) Quando a fundamentação da aprovação de Operações de Reabilitação Urbana estabeleça como objetivo o aumento da oferta habitacional, o aumento da população residente ou reconheça a escassez habitacional nos respetivos territórios, a delimitação da ZPU pode fundamentar-se diretamente no previsto nesses documentos; c) A delimitação da Zona de Pressão Urbanística tem a duração de cinco anos, podendo ser alterada ou objeto de prorrogação. Neste sentido, a delimitação da Zona de Pressão Urbanística de Viana do Castelo fundamenta-se nos documentos que constituem as Operações de Reabilitação Urbana das seguintes Áreas de Reabilitação Urbana: ♦ Centro Histórico de Viana do Castelo, publicado em D.R. 2ª série, através do Aviso n.º 6164/2016 de 13 de maio de 2016; ♦ Frente Ribeirinha de Viana do Castelo, publicado em D.R. 2ª série, através do Aviso n.º 10091/2018 de 26 de julho de 2018; ♦ Cidade Poente, publicado em D.R. 2ª série, através do Aviso n.º 10089/2018 de 26 de julho de 2018; ♦ Cidade Norte,

publicado em D.R. 2ª série, através do Aviso n.º 10435/2023 de 26 de maio de 2023. Deste modo, a proposta de delimitação da Zona de Pressão Urbanística de Viana do Castelo que se apresenta coincide com os limites das Áreas de Reabilitação Urbana do Centro Histórico, da Frente Ribeirinha, da Cidade Poente e da Cidade Norte, abrangendo uma área total de cerca de 363 hectares, conforme planta constante no Anexo I ao presente documento. Assim, nos termos da alínea n) do n.º 2, do art.º 23.º, da Lei n.º 75/2013 de 12 de setembro, na sua redação atual, propõe-se a aprovação pela Câmara Municipal de Viana do Castelo do documento anexo e consequente submissão à Assembleia Municipal.

Proposta de Delimitação de Zona de Pressão Urbanística de Viana do Castelo



1. INTRODUÇÃO - O presente documento visa enquadrar e fundamentar a necessidade de proceder à delimitação da Zona de Pressão Urbanística de Viana do Castelo, nos termos do Decreto-Lei n.º 67/2019, de 21 de maio. O conceito de Zona de Pressão Urbanística constante no referido diploma, considera “zona de pressão urbanística aquela em que se verifique dificuldade significativa de acesso à habitação, por 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.” Considerando a conjuntura atual, onde se verifica a existência de imóveis devolutos que não estão a ser colocados no mercado, particularmente em zonas onde se verifica maior dificuldade de acesso à habitação, leva inevitavelmente à redução da oferta habitacional e, naturalmente, à subida dos preços. Nesse sentido, a delimitação da Zona de Pressão Urbanística de Viana do Castelo poderá traduzir-se

num instrumento incentivador à reabilitação urbana e posterior arrendamento, por via do reforço da penalização da manutenção de imóveis sem utilização nas áreas em que estes sejam mais necessários.

2. OBJETIVOS - Esta delimitação tem como objetivo principal melhorar a política habitacional no concelho, com clara noção da conjuntura atual na dificuldade de acesso à habitação dos munícipes. Para atingir o fim a que se destina, a delimitação da Zona de Pressão Urbanística de Viana do Castelo pretende ser um instrumento complementar aos restantes já criados com vista ao aumento da oferta habitacional, mediante a penalização da não disponibilização dos recursos construídos existentes.

3. ENQUADRAMENTO LEGAL - A entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 67/2019, de 21 de maio, que altera e republica o Decreto Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto, veio reforçar a importância da oneração dos prédios devolutos e em ruínas como forma de incentivo à reabilitação e colocação no mercado habitacional destes alojamentos. Para o efeito o diploma nas suas alterações vem definir melhor o que são considerados prédios urbanos ou frações autónomas devolutas e a forma que os munícipes têm de conferir esse estado e as suas consequências fiscais. Assim, prédio urbano ou a fração autónoma que durante um ano se encontre desocupado é classificado como devoluto desde que verifique os seguintes estados: a) A inexistência de contratos em vigor com empresas de telecomunicações e de fornecimento de água, gás e eletricidade; b) A inexistência de faturação relativa a consumos de água, gás, eletricidade e telecomunicações; c) A existência cumulativa de consumos baixos de água e eletricidade, considerando -se como tal os consumos cuja faturação relativa não exceda, em cada ano, consumos superiores a 7 m³, para a água, e de 35 kWh, para a eletricidade; d) A situação de desocupação do imóvel, atestada por vistoria realizada ao abrigo do artigo 90.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual. Para uma rigorosa verificação destes estados, as empresas de telecomunicações, gás, eletricidade e água devem enviar obrigatoriamente aos municípios, até ao dia 1 de outubro de cada ano, uma lista atualizada da ausência de contratos de fornecimento ou de consumos baixos, por cada prédio urbano ou fração autónoma, através de comunicação eletrónica ou outro suporte informático. Por sua vez, excetua-se da definição de devoluto o previsto no artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto, na sua redação atual, como por exemplo o prédio urbano ou fração destinados a habitação por curtos períodos em lugares de vilegiatura, durante período em que decorrem obras de reabilitação, entre outros previstos no diploma. De igual modo, a alteração ao Código do Imposto sobre Imóveis (CIMI), aprovado pelo Decreto Lei n.º 287/2003, de 2003, de 12 de novembro, na sua redação atual, vem estender o respetivo agravamento aos terrenos para construção inseridos no solo urbano e cuja qualificação nos Instrumentos de Gestão Territorial do Município atribuam os mesmos para o uso habitacional. Neste âmbito é criada no art.º 2º-A a definição de zona de pressão urbanística definida por áreas geográficas onde “se verifique 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.”

4. DELIMITAÇÃO DA ZONA DE PRESSÃO URBANÍSTICA DE VIANA DO CASTELO - De acordo com o Decreto-lei n.º 159/2006, de 8 de agosto, com as alterações introduzidas pelo n.º 67/2019, de 21 de maio: a) A delimitação geográfica da Zona de Pressão Urbanística é da competência da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal, e é publicada através de aviso na 2.ª série do Diário da República e divulgada no site de internet do município; b) Quando a fundamentação da aprovação de Operações de Reabilitação Urbana estabeleça como objetivo o aumento da oferta habitacional, o aumento da população residente ou reconheça a escassez habitacional nos respetivos territórios, a delimitação da ZPU pode fundamentar-se diretamente no previsto nesses documentos; c) A delimitação da Zona de Pressão Urbanística tem a duração de cinco anos, podendo ser alterada ou objeto de prorrogação. Neste sentido, a delimitação da Zona de Pressão Urbanística de Viana do Castelo fundamenta-se nos documentos que constituem as Operações de Reabilitação Urbana das seguintes Áreas de Reabilitação Urbana: ♦ Centro Histórico de Viana do Castelo, publicado em D.R. 2ª série, através do Aviso n.º 6164/2016 de 13 de maio de 2016; ♦ Frente Ribeirinha de Viana do Castelo, publicado em D.R. 2ª série, através do Aviso n.º 10091/2018 de 26 de julho de 2018; ♦ Cidade Poente, publicado em D.R. 2ª série, através do Aviso n.º 10089/2018 de 26 de julho de 2018; ♦ Cidade Norte, publicado em D.R. 2ª série, através do Aviso n.º 10435/2023 de 26 de maio de 2023. Deste modo, a proposta de delimitação da Zona de Pressão Urbanística de Viana do Castelo que se apresenta coincide com os limites das Áreas de Reabilitação Urbana do Centro Histórico, da Frente Ribeirinha, da Cidade Poente e da Cidade Norte, abrangendo uma área total de cerca de 363 hectares, conforme planta constante no Anexo I ao presente documento.



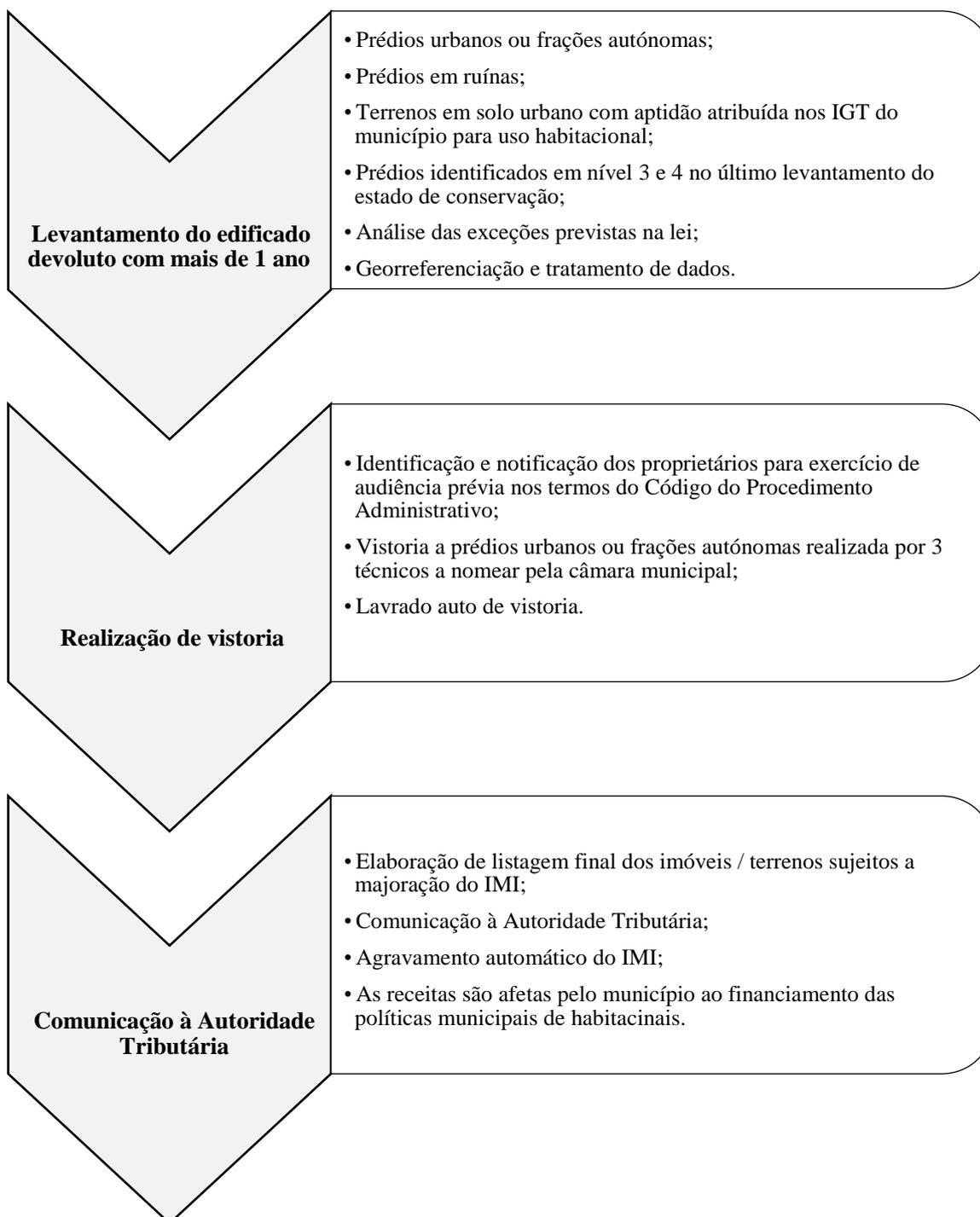
Limite da Zona de Pressão Urbanística de Viana do Castelo.

5. EFEITOS RESULTANTES - A delimitação da Zona de Pressão Urbanística de Viana do Castelo vem estabelecer preceitos mais gravosos para os particulares, dado entender-se que na conjuntura atual do mercado habitacional, o qual é escasso ou tem um preço excessivo, é um grande ónus para toda a população a existência de prédios devolutos e em ruínas. Assim, sempre que os prédios urbanos ou frações autónomas devolutas e outras situações abrangidas se localizem na Zona de Pressão Urbanística de Viana do Castelo estão sujeitos ao agravamento da taxa do IML, nos termos do disposto no artigo 112.º-B, conforme pontos a seguir descritos: **Situações abrangidas** - ⇒ Prédios urbanos ou frações autónomas que se encontrem devolutos há mais de um ano; o Prédios em ruínas; ⇒ Terrenos para construção inseridos no solo urbano e cuja qualificação em Instrumentos de Gestão Territorial do município atribuem aptidão para o uso habitacional; ⇒ Prédios identificados em nível 3 e 4 no último levantamento do estado de conservação (3 - Edifício cujo estado implica reconstrução, apresenta colapso estrutural parcial ou total / 4 – Obras não concluídas com alvará inválido ou sem alvará) - alínea a) do n.º 3 do artigo 112.º **Penalização** - ⇒ A taxa do prevista na alínea c) do n.º 1 do artigo 112.º é elevada ao sêxtuplo, agravada, em cada ano subsequente, em mais 10 %; ⇒ O agravamento referido tem como limite máximo o valor de 12 vezes a taxa prevista na alínea c) do n.º 1 do artigo 112.º. As receitas obtidas pelo agravamento previsto anteriormente, na parte em que as mesmas excedam a aplicação do n.º 3 do artigo 112.º, são afetas pelos municípios ao financiamento das políticas municipais de habitação, em conformidade com o n.º 2 do artigo 112.º-B do CIMI. Importa salientar que o município passará a poder exercer o direito de preferência, nos termos do artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 89/2021, de 3 de novembro.

6. PROCESSO DAS AÇÕES A DESENVOLVER - Após a aprovação pela Assembleia Municipal da Zona de Pressão Urbanística de Viana do Castelo, e respetiva publicação em Diário da República e divulgação no sítio da internet como condição de eficácia da sua aplicação, importa estabelecer a aplicação das ações a desenvolver para atingir os objetivos pretendidos no respetivo instrumento. **a) Levantamento das situações abrangidas** - Execução de levantamento dos prédios urbanos e frações autónomas devolutos e respetiva elaboração de listagem tendo em vista o real alcance do instrumento. Para isso, a colaboração das entidades ou empresas fornecedoras de telecomunicações, gás, eletricidade e água devem, no prazo que a lei estabelece (até 1 de outubro de cada ano), fornecer a lista atualizada por cada prédio urbano ou fração autónoma, com ausência de contrato ou consumos baixos de acordo com os limites fixados no Decreto-Lei n.º 67/2019, de 21 de maio. Por outro lado, os serviços municipais realizarão levantamento de prédios em ruínas, prédios identificados em nível 3 e 4 no último levantamento do estado de conservação e de terrenos para construção inseridos no solo urbano e cuja qualificação em Instrumentos de Gestão Territorial do município atribuem aptidão para o uso habitacional. Esta informação será obtida por via do levantamento de campo do estado de conservação do edificado e através da informação gerada pelos vários departamentos dos serviços municipais. **b) Realização de vistorias** - Após análise e listagem de todas as situações abrangidas pelo instrumento, importa promover a

realização de vistoria ao abrigo do artigo 90.º do Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de dezembro, de modo a atestar o estado de desocupação do prédio ou fração. Para isso, será elaborado levantamento de dados relativos aos proprietários a notificar, através de uma estreita articulação entre os serviços municipais e os serviços da autoridade tributária e aduaneira. Os proprietários serão notificados para o exercício de audiência prévia nos termos do Código do Procedimento Administrativo e serão filtradas as situações que a lei exceciona. **c) Comunicação à Autoridade Tributária e Aduaneira** - Neste momento, estão criadas condições para a elaborada a listagem das situações a sujeitar a majoração do IMI, remetendo-a, findo o processo, à Autoridade Tributária e Aduaneira.

d) Fluxograma do processo



7. NOTAS FINAIS - A presente proposta de delimitação da Zona de Pressão Urbanística tem como objetivo melhorar a política habitacional no concelho, utilizando as possibilidades dadas pela legislação vigente em matéria fiscal e conjugada com os objetivos de política pública de habitação conforme o previsto no Decreto-lei n.º 89/2021, de 3 de novembro. Para levar a cabo a execução dos objetivos, o município pode aplicar por via da Zona de Pressão Urbanística do direito de preferência, da majoração do IMI nos imóveis devolutos ou em ruínas e terrenos para construção inseridos no solo urbano e cuja qualificação em plano municipal de ordenamento do território atribua aptidão para o uso habitacional, como forma de estimular os munícipes à ação de reabilitação por via das Áreas de Reabilitação Urbana e usufruam dos benefícios previstos nos respetivos instrumentos e/ou procedam à colocação dos imóveis no mercado habitacional como forma de evitar a majoração do IMI. Acredita-se então, que uma mobilização articulada e coerente dos diferentes instrumentos de política de habitação, quer por parte do município de Viana do Castelo, quer por parte da iniciativa privada, resulte numa maior reabilitação e conservação do edificado em mau estado de conservação, da eficaz produção e retorno ao mercado habitacional de edifícios e frações devolutos. Assim, perspetiva-se uma maior sustentabilidade financeira quer pública pela receita adicional por via do agravamento do IMI para financiamento de políticas públicas de habitação, quer privada pela regulação dos preços habitacionais incentivado pelo retorno do edificado degradado ao mercado habitacional.

8. ANEXO I - PLANTA DE DELIMITAÇÃO DA ZONA DE PRESSÃO URBANÍSTICA DE VIANA DO CASTELO



(a) Fabíola Oliveira.”. A Câmara Municipal deliberou aprovar a transcrita proposta e consequentemente remeter para aprovação da Assembleia Municipal. Esta deliberação foi tomada por maioria com os votos favoráveis do Presidente da Câmara e dos Vereadores Manuel Vitorino, Carlota Borges, Ricardo Rego, Fabíola Oliveira e Cláudia Marinho, o voto contra da Vereadora Ilda Araújo Novo e a abstenção dos Vereadores Eduardo Teixeira e Paulo Vale. Por último, foram apresentadas as seguintes declarações de voto: - “**DECLARAÇÃO DE VOTO DO CDS/PP** – O CDS não concorda, em absoluto, com o teor da proposta quanto à sua oportunidade e fundamentação. Por isso, o CDS vota **CONTRA**. Explicando. O Governo implementou há mais de 4 anos, variados instrumentos de fomento de mais oferta pública de habitação dos quais realço: o 1º Direito, o Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, o Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado, o Programa de Arrendamento Acessível, o Programa Chave na Mão, e, mais recentemente, o Programa Mais Habitação, já aprovado, na especialidade na Assembleia da República. Todos têm o intuito de fazer face às carências habitacionais existentes no país e que, inegavelmente, variam de concelho para concelho. Em Viana do Castelo, esta Câmara e o seu executivo socialista, tem brandido as bandeiras relativas às diferentes acções que tem desenvolvido e concretizado na área da habitação e a sua acessibilidade, seja através do Programa 1º Direito, seja pela criação de um regulamento de Alienação de Lotes de terrenos municipais para construção própria e permanente (RALCPP), seja pela reabilitação do seu Parque Habitacional, a sua directa responsabilidade, seja pela concessão de incentivos fiscais, para os quais criou, e bem, as diferentes ARU’s: Amorosa, Alvarães, Barrocelas, Darque, Centro Histórico, Frente Ribeirinha, Cidade Poente e Cidade Norte, a que correspondem as respectivas ORU’s. Em reunião de Câmara foram aprovadas inúmeras isenções de taxas e outras receitas de urbanização e edificação, enquadradas da Estratégia Local de Habitação ou de IMI, em conformidade com o Estatuto de Benefícios Fiscais à Reabilitação Urbana, assim reconhecendo o investimento dos privados na reabilitação urbana para habitação. Recentemente, foram aprovados apoios de financiamento a projectos de requalificação de habitações no Concelho, como os do Rotary Club de Viana do Castelo e da Associação Just a Change, e criados prémios de promoção, incentivos de boas práticas e de reconhecimento do trabalho dos arquitectos na reabilitação e regeneração urbana no Concelho, como o PRAXIS. Tudo louvável e admirável. A Câmara tem ainda em curso um significativo esforço de investimento na recuperação e reabilitação do Parque Habitacional do Município, que é substancial. A talhe de foice, permitimo-nos lembrar a chamada de atenção do CDS quanto aos excessivos valores por m2 aprovados para essa finalidade, que o senhor Presidente defendeu como sendo valores actuais de mercado. Isto significa que tudo quanto seja edificar, reabilitar, requalificar é caro, muito caro para todos que o queiram fazer, sejam obras públicas ou privadas. O Estado e os Municípios devem cumprir a sua função social, intervindo nesta matéria, investindo o dinheiro que lhes é disponibilizado pelos contribuintes através dos inúmeros impostos que arrecadam, directos ou indirectos, e são uma sobrecarga incomensurável. O que se propõe é um instrumento complementar aos já criados nacionalmente e implementados localmente. Alega ter a pretensão de aumentar a oferta habitacional e regular o mercado de habitação no Concelho, mediante a penalização da eventual não disponibilização dos recursos construídos, existentes na posse de privados, assim como os terrenos para construção na área urbana, cuja qualificação tenha sido atribuída

para uso habitacional. Para isso propõe a implementação de um instrumento, a aprovação da delimitação da Zona de Pressão Urbanística de Viana do Castelo, que envolve nem mais nem menos do que TODA a área urbana de Viana do Castelo: Centro Histórico, Frente Ribeirinha, Cidade Poente e Cidade Norte. Todavia, constato que em nenhum dos documentos a que a proposta se refere e em que afirma apoiar-se - as Oru's do Centro Histórico, da Frente Ribeirinha, da Cidade Poente e da Cidade Norte -, se menciona como objectivo imprescindível o combate à escassez habitacional ou o aumento da oferta habitacional devido ao aumento da população residente, por exemplo. Ora, pelo contrário, a população residente no Concelho de Viana do Castelo tem diminuído, como sabemos. Os indicadores demográficos são recessivos, é o que nos mostra o diagnóstico da Área de Reabilitação Urbana (ARU) da Cidade Norte, por exemplo. Nos relatórios de monitorização apresentados na última reunião do executivo, que foram aprovados pela Assembleia Municipal na passada sexta-feira, pode-se verificar nas diferentes ORU's, ora em causa, as Operações de Reabilitação Urbana enquadradas no Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, que as conclusões referem estar em execução empreendimentos privados e intervenções no edificado que traduzem aumento dos indicadores, quer quanto aos processos de licenciamento novos, que correspondem a intenções de realização de operações urbanísticas, quer quanto aos alvarás de construção correspondentes a operações com elevada probabilidade de serem efetivadas, isto na Cidade Poente. No que se refere ao Centro Histórico, afirma-se que, quanto aos alvarás de utilização emitidos, houve um aumento considerável na tipologia habitacional (111); e quanto ao estado de conservação do edificado, os edifícios que apresentam problema ao nível do estado de conservação são em número reduzido. O mesmo sucede quanto às conclusões respeitantes à Frente Ribeirinha, sendo de salientar um aumento considerável dos alvarás de utilização emitidos na tipologia habitacional (74). A par e não obstante esta realidade, pretende-se agora onerar os proprietários que, eventualmente, tenham fracções ou prédios devolutos e terrenos urbanizáveis nessas zonas, como forma de financiar o que todos nós já financiamos. Na actual conjuntura económica, inflacionista, o empobrecimento grassa e generaliza-se, sendo hercúleo o esforço para enfrentar o dia a dia, sobreviver, manter e conservar o pouco que se tem, honrar as inúmeras obrigações. Querer agravar o IMI, elevando-o ao sêxtuplo, agravado em cada ano subsequente em mais 10%, por forma a incrementar o orçamento municipal para financiar políticas municipais de habitação rematadamente discutíveis, marcadamente irrealistas, desnecessárias e injustificáveis, é inaceitável e está completamente fora de questão para o CDS. Por isso, o CDS vota **CONTRA**. Continuamos a explicar. O Município tem um orçamento elevadíssimo e há que saber geri-lo de acordo com o que tem e não com o que gostaria de ter. O que não pode nem deve é "esmi-frar" os seus municípios, proprietários ou não, que neste momento precisavam sim que lhes fosse aliviada a carga fiscal, como a taxa de IRS sobre os seus rendimentos de trabalho. Veja-se o aumento exponencial dos que, nesta altura, se veem obrigados a recorrer ao Refeitório Social, à Caritas, às Conferências Vicentinas. Os proprietários de imóveis ou de terrenos urbanizáveis do nosso Concelho não abundam e a esmagadora maioria não é gente rica, tendo de fazer o possível e o impossível para reunir meios para conservar, reabilitar, muitas das vezes fazendo despesa sem retorno. O Município não é obrigado a implementar estas medidas ou a pôr em prática este instrumento para impor o arrendamento coercivo, ainda que em regime excepcional. Tão pouco será penalizado se não o fizer, como chegou a ser aventado. Realço, a

delimitação de uma Zona de Pressão Urbanística é facultativa. Esta proposta, que tem em vista, essencialmente, angariar uma receita adicional para o orçamento municipal, é inadmissível e imoral. O executivo tem a obrigação de atrair novos residentes e investidores através de medidas de discriminação positiva, não de penalização punitiva. Esse é, devia ser um dos seus desígnios fundamentais. Nada justifica, muito menos neste momento, a implementação de uma medida que se reveste mesmo de características atentatórias do direito à propriedade privada e ao uso que cada um, dentro das suas disponibilidades, deve ter a liberdade de escolher e destinar. Esta proposta é um retrocesso civilizacional. Por isso, o CDS vota **CONTRA**. Para terminar. É inegável e até premente a necessidade de precaver e preparar o futuro, nomeadamente quanto às necessidades habitacionais, sim. A agilização e simplificação dos procedimentos administrativos, por forma a permitir que se construa mais e mais depressa, para se reabilitar melhor, certamente que contribuiria esse desiderato. A ampliação e optimização de um circuito de mobilidade, a disponibilização de transportes com horários condignos e adequados às necessidades, que garantam deslocações regulares dentro da cidade e destas para as diferentes freguesias e vice-versa, seria um factor incentivador da construção de habitações próprias fora da cidade, aliviando a pressão habitacional que, de uma forma ou de outra, mais tarde ou mais cedo, afecta e complica a vida nos centros urbanos. Nessa perspectiva, a revisão do PDM, já em curso, poderá assumir papel preponderante. A proposta respeitante à Zona de Pressão Urbanística de Viana do Castelo apresentada é lamentável e claramente dispensável. Por isso, o CDS vota **CONTRA**. Esta posição, marcadamente crítica e condenatória da proposta apresentada, não é de modo nenhum uma manifestação de oposição cega. O CDS tenta sempre ser construtivo na sua oposição, levantando dúvidas, manifestando apreensões e oferecendo sugestões. No entanto, as suas posições raramente são devidamente divulgadas. De alguma forma não “existimos”, como que somos transparentes, não sendo de admirar que na comunicação social online se leiam sondagens de opinião em que os inquiridos se pronunciam classificando como “péssima” a oposição na Câmara de Viana do Castelo. Independentemente da importância ou visibilidade, melhor, da não importância e da invisibilidade das tomadas de posições do CDS, nesta e noutras matérias, importa-nos de sobremaneira o significado e relevância das propostas e decisões da maioria executiva. Neste caso, não me parece, não nos parece, ao CDS, que esta proposta faça algum sentido e contribua positivamente para a melhoria da qualidade de vida dos munícipes vianenses. E lamentamos profundamente que não nos seja possível impedir a sua aprovação. Por tudo isto, repetimos, o CDS vota **CONTRA**. (a) Ilda Araújo Novo.

“DECLARAÇÃO DE VOTO DO PSD - Na sequência da reunião de onze de junho de 2023 da Câmara Municipal de Viana do Castelo e relativamente ao Ponto Nº 17 da Ordem de Trabalhos – Aprovação da Delimitação da Zona de Pressão Urbanística de Viana do Castelo, no que se refere à votação dos Vereadores do PSD e, considerando que: *“Considera-se «zona de pressão urbanística» aquela em que se verifique 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”*. Bem como: *“A delimitação em concreto de uma zona de pressão urbanística fundamenta-se na análise conjugada de séries temporais de indicadores relativos aos preços do mercado habitacional, aos rendimentos das famílias ou às carências*

habitacionais, incluindo a caracterização do parque, a selecionar, com base nas dinâmicas sociais, demográficas, habitacionais e de mercado em presença no território específico”. Verifica-se que a ZPU apresentada para Viana do Castelo, coincide com os limites das Áreas de Reabilitação Urbana do Centro Histórico, da Frente Ribeirinha, da Cidade Poente e da Cidade Norte, pelo que já existem alguns mecanismos de apoio à reconstrução de prédios devolutos que não estão a ser colocados no mercado por via da especulação imobiliária. Nesse sentido entendemos que a ZPU configura um instrumento incentivador à reabilitação urbana, e também, um elemento dissuasor à continuidade da especulação imobiliária por via do agravamento da penalização no imposto municipal sobre os imóveis. Segundo o Senhor Presidente da Camara, no Centro Histórico o número de imóveis na posse de especuladores imobiliários poderá ascender a 50% da capacidade edificável, o que configura um grande ónus para a Cidade a existência de prédios devolutos e em ruínas. Segundo o fluxograma que nos é apresentado, as situações abrangidas já estarão identificadas através do levantamento do estado de conservação, referente a frações e prédios devolutos há mais de um ano, prédios em ruínas e terrenos para construção em solo urbano, contudo, parece-nos que não existe uma caracterização objetiva das causas subjacentes as estas situações, nomeadamente a capacidade de financiamento dos proprietários para a reconstrução ou reabilitação dos edifícios bem como aos problemas associados à propriedade dos imóveis como sejam as heranças. Paramente a este mecanismo que a Lei concede, deveriam estar disponíveis outros instrumentos de gestão de operações de reabilitação urbana, com intervenções programadas visando a contínua melhoria das condições urbanísticas e ambientais associadas à reabilitação do edificado, bem como a qualificação do território para viver trabalhar, promovendo a sua coesão territorial e social. Apesar de já existirem os apoios e benefícios fiscais associados às ARU's, designadamente ao nível dos impostos municipais, era necessário criar outros incentivos de apoio efetivo, a conceder aos proprietários e detentores de imóveis devolutos ou em ruínas, de forma a incentivar e fomentar as ações de reabilitação urbana. Nesse sentido parece-nos que ainda não estarão reunidas todas as condições para a utilização deste mecanismo, cuja aplicação deveria ser o último recurso, pelo que fica assim justificada a abstenção dos Vereadores do PSD. (a) Eduardo Teixeira. (a) Paulo Vale.”, **“DECLARAÇÃO DE VOTO DO PS – APROVAÇÃO DA ZONA DE PRESSÃO URBANÍSTICA DE VIANA DO CASTELO** - O Partido Socialista concorda em absoluto com a proposta apresentada, **votando FAVORAVELMENTE** e suportando-se na declaração de voto abaixo, assim como em toda a redação da proposta apresentada. A Habitação é um tema central para qualquer país em crescimento e desenvolvimento económico estável e sustentado. Ao longo dos últimos anos o Governo implementou novas medidas de apoio para o aumento da oferta de habitação, tendo em conta esta ser uma necessidade premente em todo o território nacional. A Resolução de Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio, veio estabelecer o sentido estratégico, objetivos e instrumentos de atuação para uma Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH). Esta resolução, visa garantir o acesso de todos a uma habitação adequada, passando pelo alargamento significativo do âmbito de beneficiários e da dimensão do parque habitacional com apoio público, a parte disto, criou condições para que tanto a reabilitação do edificado como a reabilitação urbana sejam consideradas as formas de intervenção predominantes, tanto ao nível dos edifícios como das áreas urbanas. Os quatro grandes objetivos

pretendidos, passam por dar resposta às famílias que vivem em situação de grave carência habitacional; garantir o acesso à habitação a todos os que não têm resposta por via do mercado normal; criar as condições para que a reabilitação seja a principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano e promover a inclusão social e territorial e as oportunidades de escolha habitacionais. Com vista ao reforço de medidas, foi aprovado em julho do corrente ano, o pacote de medidas *Mais Habitação* com vista a reforçar as medidas de apoio à habitação, neste sentido aprovaram-se medidas como: Arrendamento forçado de casas devolutas; Contribuição extraordinária sobre o Alojamento Local e Incentivo à mudança das casas de AL para arrendamento; Benefícios fiscais para obras de casas do arrendamento acessível; Simplificação dos licenciamentos, etc. Estes são apenas alguns exemplos que demonstram claramente a necessidade de criar mecanismos que permitam aos municípios aumentar o parque habitacional público e privado através da reabilitação e utilização do edificado existente. A proposta submetida pelo executivo do partido socialista para aprovação em reunião de câmara, visa a delimitação da zona de pressão urbanística de Viana do Castelo, **considerando que esta se poderá traduzir num instrumento incentivador à reabilitação urbana** através do reforço da penalização da manutenção de imóveis não utilizados, nas áreas onde estes sejam mais necessários. A existência de imóveis devolutos nas zonas de maior procura habitacional, levam a uma inevitável subida de preços, o que vai totalmente contra o que é pretendido numa cidade em crescimento e com uma grande procura por habitação. Esta medida vai totalmente ao encontro da resolução do conselho de ministros já referida acima, onde é dada primazia à reabilitação do edificado e reabilitação urbana, assim como às novas medidas apresentadas no pacote *Mais Habitação*. O município tem apostado em medidas fortes de apoio à população no que respeita à diminuição das desigualdades na procura por habitação, como é o caso da implementação da Estratégia local de Habitação num investimento superior a 50M€, a apresentação do regulamento de Alienação de Lotes de Terrenos Municipais para construção própria e permanente (RALCPP), a concessão de incentivos fiscais, o investimento e apoio a projetos apresentados por outras entidades como a *Associação Just a Change*, e o *Rotary clube de Viana do Castelo* em investimentos superiores a 80mil€, através da medida RARO que tem como objetivo suportar pequenas obras a particulares com dificuldade financeira comprovada, entre outros. Por tudo isto, o partido socialista vota favoravelmente a proposta para Aprovação da Zona de Pressão Urbanística de Viana do Castelo, acreditando que é mais uma medida que aumentará o parque habitacional no concelho de Viana do Castelo e dará melhores condições de vida àqueles que se querem instalar no nosso Concelho. (a) Luís Nobre; (a) Manuel Vitorino; (a) Carlota Borges; (a) Ricardo Rego; (a) Fabíola Oliveira.”.

11.julho.2023