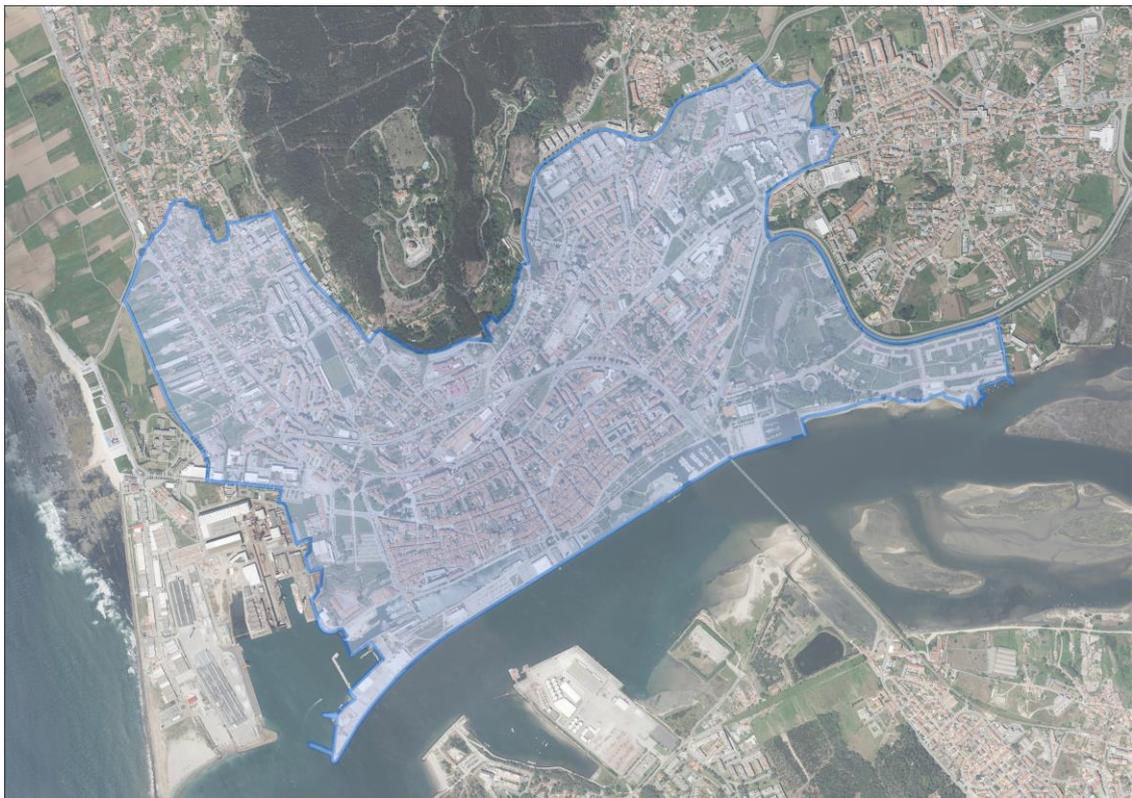


Proposta de delimitação de Zona de Pressão Urbanística de Viana do Castelo



Câmara Municipal de Viana do Castelo

Departamento de Gestão Territorial e Sustentabilidade

Junho 2023

Índice

1. Introdução.....	5
2. Objetivos	5
3. Enquadramento legal	6
4. Delimitação da Zona de Pressão Urbanística de Viana do Castelo	7
5. Efeitos resultantes.....	8
6. Processo das ações a desenvolver	9
a) Levantamento das situações abrangidas	10
b) Realização de vistorias	10
c) Comunicação à Autoridade Tributária e Aduaneira.....	10
d) Fluxograma do processo	11
7. Notas finais.....	12
8. Anexo I - Planta de delimitação da Zona de Pressão Urbanística de Viana do Castelo	13

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 municípios 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:

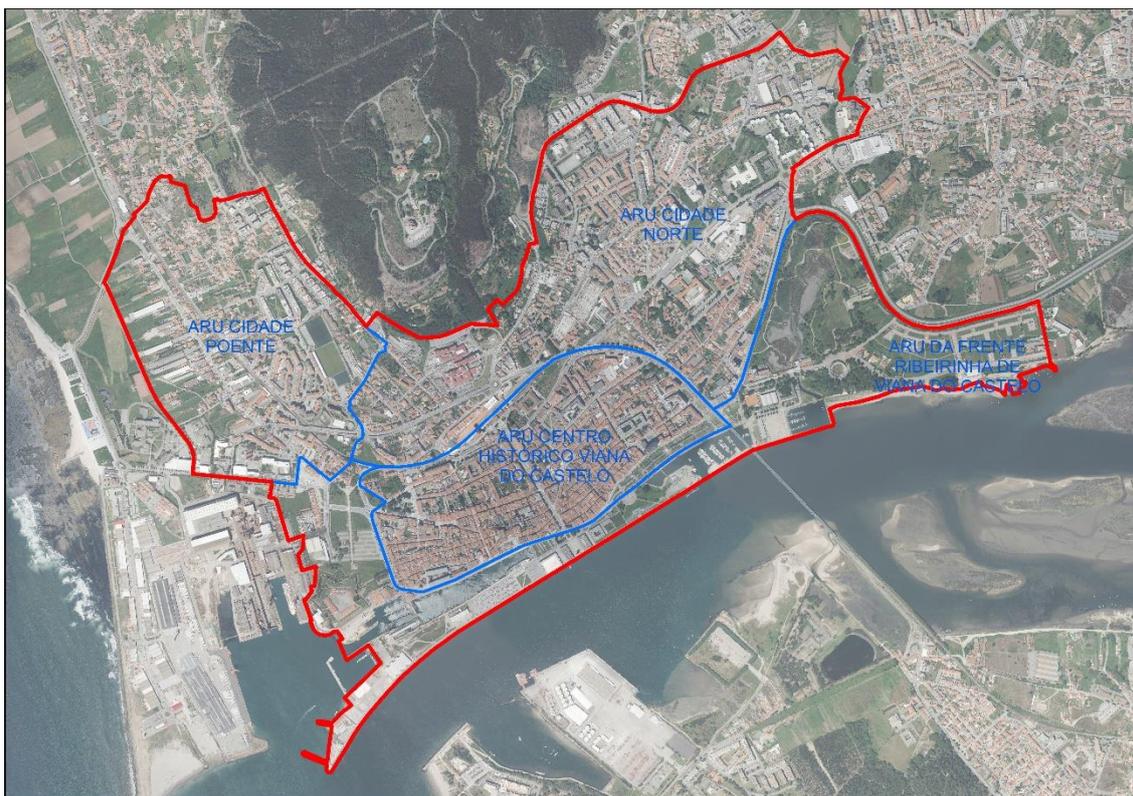
- a) A delimitação geográfica da Zona de Pressão Urbanística é da competência da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal, e é publicada através de aviso na 2.ª série do Diário da República e divulgada no site de internet do município;
- b) Quando a fundamentação da aprovação de Operações 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 IMI, 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;
 - Prédios em ruínas;
 - Terrenos para construção inseridos no solo urbano e cuja qualificação em Instrumentos de Gestão Territorial do município atribua 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.
- **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 atribua 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

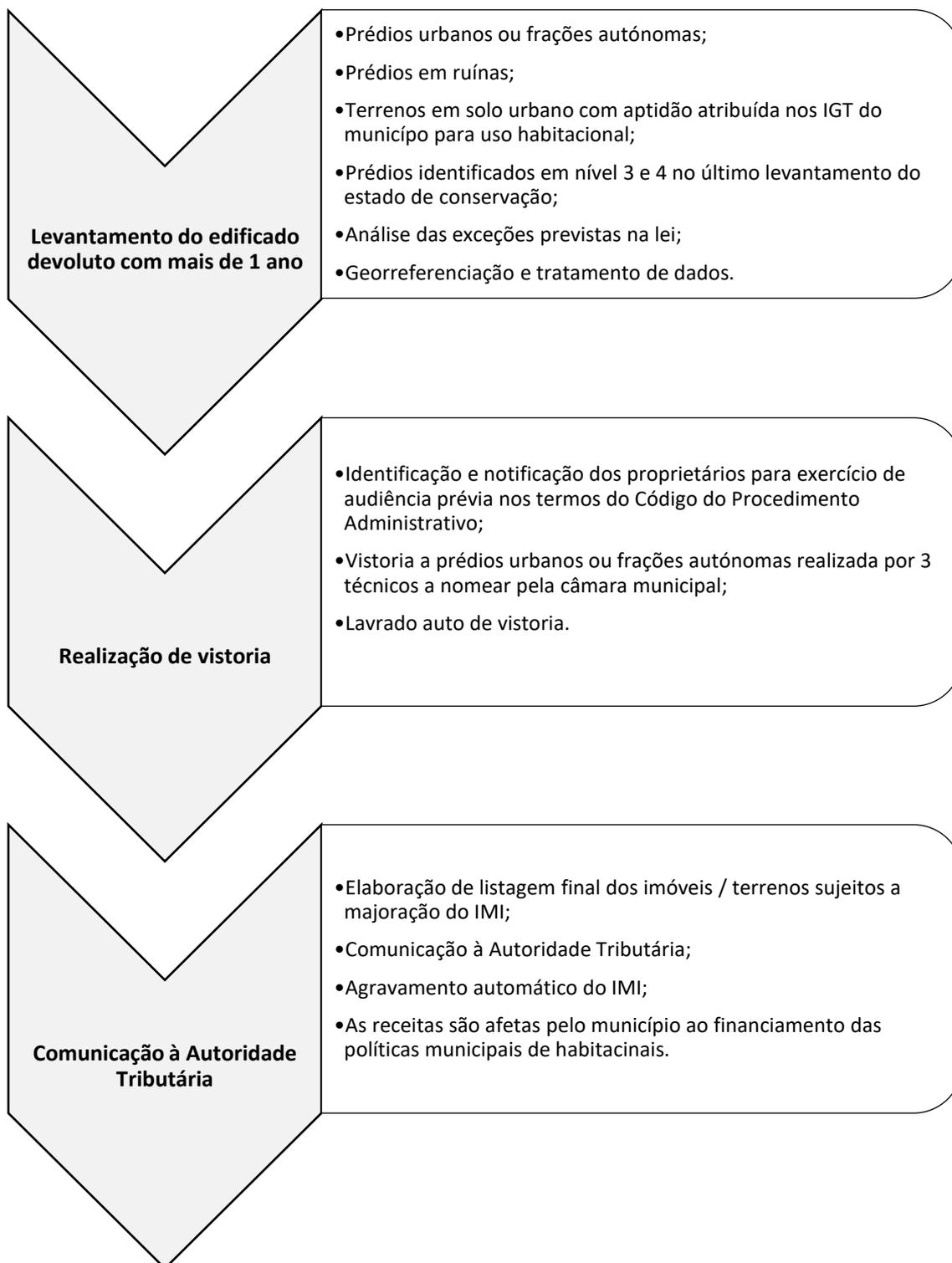
Após análise e listagem de todas as situações abrangidas pelo instrumento, importa promover a realização de vistoria ao abrigo do artigo 90.º do Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de dezembro, de modo a atestar o estado de desocupação do prédio ou fração. Para isso, será elaborado levantamento de dados relativos 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 elaboração da 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

