

Proposta de delimitação de Zonas de Pressão Urbanística
no Município do Seixal



Câmara Municipal do Seixal
Divisão de Desenvolvimento Estratégico
Gabinete de Planeamento Estratégico
Abril 2024

ÍNDICE**Índice**

1. NOTA INTRODUTÓRIA.....	4
1.1. Enquadramento Legal	5
1.2. Do âmbito Nacional ao Local	7
2. IDENTIFICAÇÃO DAS ZONAS DE PRESSÃO URBANÍSTICA.....	14
2.1. Nota Metodológica	14
2.2. Análise Estatística	15
2.2.1 Dimensão Demográfica	16
2.2.2 Dimensão Habitacional	23
2.2.3 Dimensão Económico-Financeira e Mercado Imobiliário.....	38
2.2.4 Dimensão Território e Ordenamento.....	44
3. PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DAS ZONAS DE PRESSÃO URBANÍSTICA	53
3.1. Zonamento da Pressão Urbanística	53
3.2. Efeitos	58
4. FICHA TÉCNICA.....	61
ANEXOS	62

Índice de quadros

Quadro 1 – Evolução da População Residente.....	16
Quadro 2 – População residente, por freguesia, em 2021	17
Quadro 3 – Evolução da Densidade Populacional, por freguesia	18
Quadro 4 – Evolução do Saldo Natural.....	18
Quadro 5 – Evolução da População estrangeira com estatuto legal de residente no Município do Seixal.....	19
Quadro 6 – Evolução do Saldo Migratório e da Taxa de Crescimento Migratório da População Residente.....	19
Quadro 7 – População Residente que residiu no estrangeiro por período contínuo de pelo menos 1 ano, por ano de chegada a Portugal (2021)	19
Quadro 8 – Evolução do Número de Famílias Residentes.....	22
Quadro 9 – Edifícios Clássicos no Município do Seixal, por Época de Construção.....	24
Quadro 10 – Edifícios Clássicos, segundo a afetação ao uso residencial e segundo o número de alojamentos - 2021.....	27
Quadro 11 – Edifícios Clássicos, segundo o número de pisos, por freguesia - 2021.....	28
Quadro 12 – Edifícios Clássicos, segundo a necessidade de reparação, por freguesia - 2021	28
Quadro 13 – Evolução do número de alojamentos existentes no Município do Seixal.....	30
Quadro 14 – Evolução do número de alojamentos familiares clássicos de residência habitual, segundo a lotação	31
Quadro 15 – Principais características do parque habitacional em 2021, por Freguesia	34
Quadro 16 – Evolução recente do ganho médio mensal, em Portugal Continental, Área Metropolitana de Lisboa e Município do Seixal.....	39
Quadro 17 – Evolução do valor mediano das vendas por m ² de alojamentos familiares, por categoria do alojamento familiar..	40
Quadro 18 – Evolução recente dos novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares no Município do Seixal	42
Quadro 19 - Evolução recente do valor mediano das rendas por m ² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares.....	43

Índice de Figuras

Figura 1 – Freguesias e União de Freguesias no Município do Seixal (CAOP)	15
Figura 2 – Evolução da População Residente no Município do Seixal.....	17
Figura 3 – Pirâmide Etária da População Residente no Município do Seixal em 2021.....	20
Figura 4 – Distribuição da população residente por ciclo de vida - 2021	21
Figura 5 – Distribuição percentual dos ADP por número de pessoas na sua constituição no Município do Seixal (2021).....	22
Figura 6 – Distribuição dos agregados domésticos privados, por número de pessoas na sua constituição (2021)	23
Figura 7 – Distribuição dos edifícios clássicos no Município do Seixal, por Época de Construção.....	25
Figura 8 – Distribuição dos edifícios clássicos no Município do Seixal, com necessidade de reparação - 2021	29
Figura 9 – Distribuição dos alojamentos familiares clássicos, por tipo de ocupação - 2021	32
Figura 10 – Distribuição dos alojamentos familiares clássicos vagos - 2021.....	35
Figura 11 – Distribuição dos alojamentos familiares clássicos, segundo o tipo de ocupante - 2021	36
Figura 12 – Distribuição dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual, segundo o número de divisões -2021	37
Figura 14 - Evolução do valor mediano de avaliação bancária por m ² no Município do Seixal	40
Figura 15 - Evolução do valor mediano das vendas por m ² de alojamentos familiares	40
Figura 16 – Evolução do valor dos encargos médios mensais devido à aquisição de habitação própria nos alojamentos familiares clássicos de residência habitual, propriedade dos ocupantes, por freguesia	41
Figura 17 – Evolução recente dos novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares, por freguesia	42
Figura 18 - Áreas Residenciais e de Ocupação Turística no PDM em vigor (2015).....	44
Figura 19 – Tecido edificado (COS2018).....	45
Figura 20 – Áreas Urbanas Residenciais Brutas	45
Figura 21 – Áreas Residenciais ER1 (19 m) e ER2 (13 m) no PDM em vigor, com edificação (2015)	46
Figura 22 – Áreas de Edificado Multifamiliar (base COS2018)	47
Figura 23 – Áreas Urbanas Residenciais de Média e Alta Densidade.....	48
Figura 24 – Áreas Residenciais elegíveis para Zona de Pressão Urbanística	49
Figura 25 – Áreas Homogéneas	50
Figura 26 – Proposta de Zonas de Pressão Urbanística (2024).....	51
Figura 27 – Sobreposição das Áreas Homogéneas com as Zonas de Pressão Urbanística propostas	52
Figura 28 – Proposta de Zonas de Pressão Urbanística – Zona 1 - Corroios/Marisol.....	54
Figura 29 – Proposta de Zonas de Pressão Urbanística – Zona 2 - Amora/Belverde.....	54
Figura 30 – Proposta de Zonas de Pressão Urbanística – Zona 3 – Seixal/Casal do Marco	55
Figura 31 – Proposta de Zonas de Pressão Urbanística – Zona 4 – Pinhal de Frades/Fernão Ferro	56
Figura 32 – Proposta de Zonas de Pressão Urbanística – Zona 5 – Fernão Ferro – Pinhal do General.....	56
Figura 33 – Proposta de Zonas de Pressão Urbanística e Frações Adquiridas pela CMS (CMS-DH, até janeiro de 2024)	57
Figura 34 – Proposta de Zonas de Pressão Urbanística e Alojamento Local (TP, IP até novembro de 2023).....	58

1. NOTA INTRODUTÓRIA

O presente instrumento refere-se à proposta de delimitação das áreas que cumprem os requisitos estabelecidos no Decreto-Lei n.º 67/2019, de 21 de maio, o qual procede ao agravamento do imposto municipal sobre imóveis relativamente a prédios devolutos em zonas de pressão urbanística.

O objetivo será a majoração do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) dos imóveis devolutos em complemento das ações consideradas na Estratégia Local de Habitação, a par do Plano Municipal de Habitação.

O direito a uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar está consagrado no artigo 65º da Constituição da República Portuguesa. Neste contexto, uma política nacional de habitação deve contemplar a construção de habitações acessíveis, económicas e socialmente adequadas, a par de estimular a construção privada, em colaboração com as autarquias locais.

O reconhecimento de que a habitação e a reabilitação do edificado contribuem para a melhoria da qualidade de vida das populações, para a revitalização e competitividade das cidades e para a coesão social e territorial, vem por meio da Resolução do Conselho de Ministros n.º 50º-A/2018, de 2 de maio, que define os objetivos estratégicos da Nova Geração de Políticas de Habitação.

A **delimitação das Zonas de Pressão Urbanística (ZPU)** deve ser conjugada com a Estratégia Local de Habitação e com política pública de habitação, expressa na Lei de Bases da Habitação, Lei n.º 83/2019, de 9 de setembro, regulamentadas pelo Decreto-lei n.º 89/2021, de 3 de novembro, que contém as normas relativas à garantia de alternativa habitacional, ao direito legal de preferência e à fiscalização de condições de habitabilidade.

As ZPU devem utilizar o conceito de Prédio Devoluto, em conformidade com o Decreto-Lei n.º 67/2019, de 21 de maio (que *“procede ao agravamento do imposto municipal sobre imóveis relativamente a prédios devolutos em zonas de pressão urbanística”*), que altera o Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto (que *“aprova a definição do conceito fiscal de prédio devoluto”*).

Recentemente, o Programa Nacional de Habitação foi publicado através da Lei n.º 2/2024, de 5 de janeiro, surgindo no seguimento da **Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH)**, Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio (que *“aprova o sentido estratégico, objetivos e instrumentos de atuação para uma Nova Geração de Políticas de Habitação”*). Neste Programa constam as linhas estratégicas, os Eixos, as Medidas, respetivos Objetivos e Metas para 2026, existindo neste instrumento, algumas medidas em que as autarquias locais são também promotoras.

Para o desenvolvimento do presente relatório e proposta, foram utilizadas metodologias de análise estatística (que seguiram o diploma de referência) bem como foi aplicado o conhecimento sobre o território. Esta análise estatística permitiu retirar conclusões acerca da distribuição e principais características quer da população residente, quer do parque habitacional existente. Foram utilizados os

dados mais recentes, e com o grau de desagregação estatística espacial o mais concreto possível (desde a subseção estatística à NUT II).

Em termos de ordenamento do território, utilizou-se a informação proveniente do Plano Diretor Municipal do Seixal, em vigor, com identificação das áreas urbanizadas ou em urbanização.

Quanto à tramitação desta proposta de Zonas de Pressão Urbanística, a Câmara Municipal desenvolve-a e propõe à Assembleia Municipal a sua aprovação. Após aprovada, pela Assembleia Municipal, a delimitação será publicitada no Boletim Municipal e publicada no Diário da República, 2.^a série, por Aviso.

1.1. ENQUADRAMENTO LEGAL

No contexto da Habitação, as bases do direito à habitação, nos termos da Constituição da República Portuguesa, artigo 65.^o, estão consagradas na **Lei de Bases da Habitação** (LBH, Lei n.^o 83/2019, de 9 de setembro).

As autarquias locais, a par do Estado e das regiões autónomas, têm o dever de promover o uso efetivo de habitações devolutas de propriedade pública e incentivar o uso efetivo de habitações devolutas de propriedade privada (n.^o 2, do artigo 28.^o da LBH).

No mesmo diploma, conforme o n.^o1, do artigo 37.^o, “(...) *Na concretização das políticas de solos, ordenamento do território, reabilitação urbana e habitação, a lei garante ao Estado, às regiões autónomas e às autarquias locais o recurso aos instrumentos adequados, nomeadamente à posse administrativa, ao direito de preferência e, quando necessário, à expropriação mediante indemnização.*”

O **Programa Nacional de Habitação** (PNH, Lei n.^o 2/2024, de 5 de janeiro), publicado em 2024, substitui a Estratégia Nacional para a Habitação. Este Programa, numa perspetiva plurianual, referente a 2022-2026, define os objetivos, bem como as principais medidas e programas, que permitem concretizar os eixos de intervenção da política nacional de habitação.

No reatamento destas preocupações nacionais, os municípios devem integrar a política municipal de habitação nos instrumentos de gestão territorial garantindo a sua boa execução, devendo a mesma consubstanciar-se numa **Carta Municipal de Habitação** (CMH) que “*é o instrumento municipal de planeamento e ordenamento territorial em matéria de habitação, a articular, no quadro do Plano Diretor Municipal (PDM), com os restantes instrumentos de gestão do território e demais estratégias aprovadas ou previstas para o território municipal.*”, conforme o n.^o 1, do artigo n.^o 22.^o, da LBH. Assim, os “*instrumentos de gestão territorial de âmbito municipal incluem as medidas necessárias para o dimensionamento adequado das áreas de uso habitacional, bem como a proteção e valorização da habitação e do habitat, vinculando, nos termos da lei, entidades públicas e privadas.*” (LBH – Lei n.^o 83/2019, de 9 de setembro).

Ainda neste âmbito, vem o artigo 34.º, n.º 1 da LBH reforçar que *“garantia do direito à habitação pressupõe a definição pública das regras de ocupação, uso e transformação dos solos, no quadro da Constituição e da lei de bases da política de solos e ordenamento do território.”* (...)

Ainda o n.º 3, do mesmo artigo, a lei dita que a *“política de habitação implica a disponibilização e reserva de solos de propriedade pública em quantidade suficiente para assegurar, nomeadamente:*

a) A regulação do mercado habitacional, promovendo o aumento da oferta e prevenindo a especulação fundiária e imobiliária;

b) A intervenção pública nos domínios da habitação e reabilitação urbana a fim de fazer face às carências habitacionais e às necessidades de valorização do habitat;

c) A localização de infraestruturas, equipamentos e espaços verdes ou outros espaços de utilização coletiva que promovam o bem-estar e a qualidade de vida das populações.”

Acresce que os instrumentos de promoção da habitação pública, estão aclarados no artigo 27º da LBH, referente à promoção e gestão da habitação pública.

No que respeita a garantia de alternativa habitacional, ao direito legal de preferência e à fiscalização de condições de habitabilidade, a LBH é regulamentada pelo Decreto-Lei n.º 89/2021, de 3 de novembro (que *“regulamenta normas da Lei de Bases da Habitação relativas à garantia de alternativa habitacional, ao direito legal de preferência e à fiscalização de condições de habitabilidade”*).

Acerca dos **direitos de preferência**, é aqui estabelecido que:

“1 — O Estado, as regiões autónomas e os municípios gozam do direito de preferência nas alienações onerosas de imóveis de uso habitacional, para além das demais situações previstas na lei, nas seguintes circunstâncias:

a) Numa zona de pressão urbanística, delimitada com fundamento na falta ou desadequação da oferta, nos termos previstos no artigo 2.º -A do Decreto -Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto, na sua redação atual;

b) Em territórios identificados no Programa Nacional de Habitação com fundamento na falta ou desadequação da oferta referida na alínea anterior.” (artigo 6.º, do DL n.º 89/2021, de 3 de novembro).

Nesta sequência, a delimitação das ZPU, deve ser realizada em conformidade com o Decreto-Lei n.º 67/2019, de 21 de maio, onde se determina o agravamento do IMI, relativamente a prédios devolutos em zonas de pressão urbanística.

O Decreto-Lei n.º 67/2019, de 21 de maio, o qual, alterando o Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto, atualiza o conceito fiscal de **Prédio Devoluto**. No artigo 2º deste diploma, define-se que o *“prédio urbano ou a fração autónoma que durante um ano se encontre desocupado é classificado como devoluto, nos termos previstos no presente decreto-lei.”* Descreve ainda, os critérios que devem ser observados enquanto indícios de desocupação, competindo aos municípios a identificação dos prédios urbanos ou frações autónomas que se encontrem devolutos (artigo 4º, do DL n.º 67/2019, de 21 de maio).

A esta competência, junta-se o dever de cooperação com os municípios, expresso no artigo 5º.

Acresce que aos prédios urbanos ou frações autónomas que se encontrem devolutos há mais de dois anos, quando localizados em zonas de pressão urbanística, estão sujeitos a agravamento das taxas cujas receitas são afetas pelos municípios ao financiamento das políticas municipais de habitação, conforme o artigo 112º-B, do mesmo diploma, em aditamento ao DL n.º 287/2003, de 12/11 (CIMI, Código do Imposto Municipal sobre Imóveis).

1.2. DO ÂMBITO NACIONAL AO LOCAL

Como anteriormente referido o PNH, estabelece os objetivos, prioridades, programas e medidas da política nacional de habitação.

Neste Programa é manifestado o diagnóstico das carências habitacionais, quantitativas e qualitativas, com base no levantamento dos recursos habitacionais disponíveis, públicos e privados, e o seu estado de conservação e utilização. Contém o elenco, o calendário e o enquadramento legislativo e orçamental dos programas e medidas propostos, identifica as fontes de financiamento e os recursos financeiros a mobilizar bem como os agentes a envolver (artigo 17º da LBH). Como já se disse, este PNH corresponde ao período entre 2022 -2026.

No Município do Seixal, a política de habitação tem vindo a evoluir positivamente nos últimos anos, tendo sido elaborados, aprovados e utilizados os novos instrumentos locais de gestão da questão habitacional.

No que se refere à reabilitação urbana, estão ainda em conclusão os processos de reconversão urbanística das áreas de génese ilegal e houve um reforço da estratégia de renovação e de reabilitação de áreas identificadas como Área de Reabilitação Urbana (ARU).

Foi feito um levantamento exaustivo dos prédios devolutos na ARU que servirá de informação base para a prossecução da estratégia municipal.

Pelo Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de Junho, foi criado o 1º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, programa que sublinha a necessidade de eliminar o fator condições habitacionais indignas, estimulando cada Município a estruturar a sua Estratégia Local de Habitação.

O Município do Seixal tem a sua **Estratégia Local de Habitação** (ELH), desde Setembro de 2020. Entende a CMS que, ali o Município define os seus objetivos e prioridades, no sentido da resolução das suas múltiplas carências nesta matéria, num espaço temporal de 6 anos (até 2026) e que, por isso, este documento poderá servir de base para a elaboração da Carta Municipal de Habitação, na medida que é sistematizada a oferta existente bem como as carências, uma vez feito o diagnóstico dos locais com necessidade de intervenção, e definidas as prioridades de intervenção.

“Em termos de prioridades foram definidos dois grupos distintos conforme o tipo de investimento considerado. Assim, temos:

- *Prioridade 1 e 2 onde se encontra a grande fatia de investimento público que inclui quer construção nova quer reabilitação e/ou aquisição de fracções ou edifícios que respondam às necessidades urgentes*

de habitação. Considerou-se também como parte do grupo integrado na prioridade 1 a promoção de habitação jovem onde se propõe um sistema misto entre investimento público e privado não especulativo.

- *Prioridade 3 e 4 onde se encontra a parte do investimento privado, ou seja, dos moradores e que se refere quer à regularização das cooperativas habitacionais, quer às diversas situações em que se encontram parte das AUGI (incluindo a que se encontra em situação de não reconversível), quer dos privados dispersos que poderão candidatar-se, ao abrigo do 1º Direito, para obras de reabilitação e melhoria das suas casas. Para qualquer dos processos previstos nestas duas linhas de prioridade faz-se a proposta de o município criar um gabinete técnico de apoio específico que apoie e acompanhe cada um destes processos, a serem entregues ao IHRU (entidade responsável pela sua gestão e financiamento).” (in, ELH – Seixal, 2020).*

Na ELH consta um resumo das ações e programas que, ao logo do tempo, foram tendo lugar no Município.

“Anterior à Nova Geração de Políticas de Habitação (2018) foram implementados programas no concelho, nomeadamente o Programa Especial de Realojamento (PER), o Programa Especial de Realojamento - Famílias e Programa de Solidariedade e Apoio à Recuperação de Habitação (SOLARH).

Programa Especial de Realojamento - PER

O principal objetivo do PER era garantir o realojamento de famílias que vivessem em barracas, identificadas pela Câmara Municipal em 1993. No Seixal o Programa PER previa o realojamento de 635 famílias entre 1993 e 1999.

Programa Especial de Realojamento – Famílias - PER - Famílias

O programa aprovado em 1996 permitia às famílias beneficiadas pelo PER adquirirem habitação a preço controlado com participação do IHRU em 40%, da Câmara Municipal em 10% ou 20%, e o restante seria pago por cada agregado familiar. Em 2012 o programa PER Famílias foi suspenso.

No âmbito PER, os realojamentos realizados no concelho até 2015 (Quadro 01) foi de 278 famílias.”

(...)

“Programa de Solidariedade e Apoio à Recuperação de Habitação - SOLARH

Criado em 1999 este programa disponibiliza até 11.971,15 euros, em empréstimo sem juros, para a realização de obras em habitação própria de famílias carenciadas.” (in, Estratégia Local de Habitação: Município do Seixal, 2020)

Mais recentemente,

“O Programa de Apoio ao Acesso à Habitação - 1º Direito - abrange situações de pessoas que vivem em condições indignas e cuja capacidade financeira não lhes permite aceder a uma solução habitacional adequada. Precariedade, sobrelotação, insalubridade, insegurança e inadequação são situações

abrangidas pelo programa, bem como situações de vulnerabilidade, existência de núcleos precários e núcleos degradados. As soluções previstas são:

- *Arrendamento: fogos para subarrendamento (prazo inicial mínimo de 5 anos) e fogos para moradores de núcleos degradados (prazo mínimo de 10 anos).*
- *Reabilitação: habitação própria pelo agregado (autopromoção); habitações por entidades públicas para arrendamento incluindo os bairros de que sejam proprietários; prédios em áreas degradadas; e equipamento complementar.*
- *Construção: habitação própria pelo agregado (autopromoção); prédios habitacionais para atribuir a pessoas elegíveis; e equipamento complementar.*
- *Aquisição: prédios ou frações habitacionais para arrendamento e prédio em núcleos precários ou degradados.” (in, ELH – Sx, 2020)*

Ainda da ELH extrai-se a seguinte informação relativamente à identificação dos constrangimentos no domínio da Habitação.

“De acordo com os dados disponibilizados pela Câmara Municipal do Seixal, há 619 candidaturas para pedido de habitação no município, relativas ao período de 2019 a 2020. Identifica-se maior presença de famílias monoparentais femininas (209), nuclear com filhos (132) e unitária (148).

(...)

Os agregados que se candidataram apresentam dimensão maioritária de 1 pessoa (150), seguido de 2 pessoas (149), 3 pessoas (146) e 4 pessoas (96). Contrariamente, há um menor número de pedidos de famílias com 5 pessoas (52), 6 pessoas (17), e sobretudo de 7 pessoas (3), 8 e 9 pessoas (1) e 10 e 15 pessoas (1).” (in, ELH, Seixal, 2020)

O Município do Seixal tem em vigor o **Plano Municipal de Habitação do Concelho do Seixal 2021-2026**, de março de 2021, aprovado na Reunião de Câmara de 21 de Abril de 2021 (Deliberação n.º 119/2021) e em Assembleia Municipal de 29 de Abril de 2021 (Certidão de Deliberação 5/XII/2021).

No seu preâmbulo, é mencionada a **visão estratégica**, bem como os **pilares estruturantes da política de realojamento** no Município do Seixal na temática da Habitação:

“Neste pressuposto, o Município do Seixal tem para a Habitação uma visão estratégica em torno dos seguintes eixos:

- 1. Recuperar o valor social da habitação, contrariando a visão dominante enquanto mercadoria (facilitar o acesso a uma habitação digna a preços justos);*
- 2. Reutilizar e melhorar os recursos habitacionais do concelho (reabilitar, melhorar a eficiência energética e acessibilidades);*

3. *Promover a inclusão social e urbana, a apropriação adequada do espaço físico e relacional, a redução da degradação dos imóveis e do espaço público e a autonomização dos agregados a partir da casa, evitando o resultado das anteriores soluções.*”

“Por outro lado, a nova política de realojamento desenvolvida pelo Município do Seixal, assenta sobre 3 pilares estruturantes:

1. *realojamento em fogos dispersos integrados na malha urbana (coesão social; reabilitação do edificado; sustentabilidade ambiental);*
2. *promoção do sentido de responsabilidade, segurança do espaço familiar e autonomia progressivas do agregado (do arrendamento apoiado à renda resolúvel/ promoção do sentido de responsabilidade, de apropriação adequada do espaço físico e relacional - casa, partes comuns, espaço público - conservação do locado e construção interna de uma segurança habitacional);*
3. *manutenção sempre que possível das relações de solidariedade e de vizinhança dos agregados a realojar (inclusão social).”*

Na introdução, acerca dos **objetivos estratégicos**, são definidos os seguintes:

- *Apoiar as pessoas e famílias em situação de grave carência habitacional;*
- *Apoiar as pessoas e famílias em situação de crise e emergência socio-habitacional;*
- *Melhorar as condições de habitabilidade, eficiência energética e acessibilidades;*
- *Melhorar o acesso das pessoas e famílias a uma habitação condigna a preços justos;*
- *Promover a participação das comunidades na resolução e a melhoria dos habitats; Melhorar o conhecimento, gestão e monitorização das problemáticas da habitação e do habitat.”*

Enquanto **síntese do diagnóstico**, extrai-se do PMH o seguinte:

“Oportunidades

1. *Elevado número de alojamentos vagos e para reabilitar*
2. *Perspetiva de melhoria das condições de financiamento das soluções habitacionais*
3. *Perspetiva de alteração das operações elegíveis no âmbito dos instrumento de financiamento*
4. *Novo modelo de realojamento da Câmara Municipal do Seixal*
5. *Motivação dos parceiros e Autarquia*

Ameaças (desafios)

1. *Desajustamento entre o número de edifícios vagos e famílias (mais casas do que famílias)*
2. *Reduzido número de alojamentos no mercado (arrendamento/ aquisição)*
3. *Dissonância entre dimensão dos alojamentos e a dimensão das famílias*
4. *Fosso entre os rendimentos das famílias e o valor dos alojamentos (rendimentos reduzidos/ preços muito elevados)*
5. *Reduzido número de alojamentos de emergência e temporário*

6. Reduzido parque habitacional público

7. Desajustamento das políticas nacionais e instrumento de financiamento da habitação

8. Conhecimento insuficiente (indicadores críticos, atualização da informação, rapidez de acesso e análise)”

No PMH diagnosticaram-se, para além das questões recolhidas nos levantamentos dos núcleos precários e degradados:

“Pedidos ativos de habitação

A lista de pedidos de habitação ativos inclui situações diversas, que vão desde sobrelotação, a famílias monoparentais ou em risco de despejo por insolvência. Comum a todos será a manifesta desadequação entre o seu orçamento mensal e os preços praticados no mercado livre de arrendamento.

Como solução para estes casos, preconiza-se que, por via do parque de habitação pública, o município consiga dar resposta a estas famílias através da construção nova de 470 fogos, a serem atribuídos dentro do princípio da renda apoiada, através de contratos de renda resolúvel. Assim, a prazo, o município deixará de ter a seu cargo estes fogos e ao mesmo tempo poderá recuperar o investimento feito na aquisição dos mesmos. Pretende-se também adquirir e reabilitar 100 frações para atribuição a 100 famílias através de renda apoiada. A quantificação do número de fogos necessitará de verificação.”

“Habitação jovem

Uma das questões que se tem vindo a notar no município é a dificuldade dos jovens em adquirir ou alugar casa de uma forma sustentável, com os seus rendimentos. Perante tal dificuldade, o município disponibiliza-se a abrir um programa municipal específico de apoio à produção de casas para jovens, com o intuito de fixar esta população no concelho e estimular estilos de vida autónomos. O referido programa prevê a construção, até 2026, de 176 novas habitações equitativamente distribuídas pelas freguesias do município. O modelo a seguir será o de parceria público-comum entre município e entidade sem fins lucrativos a ser criada para o efeito. Este programa acolherá candidaturas e, em função das mesmas, o município prestará assessoria técnica, cederá lotes em sistema de direito de uso ou superfície e/ou desenvolverá com o sector financeiro um modelo de financiamento próprio e específico.

(...)

Contemporaneamente e no âmbito deste mesmo programa municipal que pretende detetar e acompanhar estas situações, também se poderá propor a constituição de cooperativas de inquilinato cruzando-as com a possibilidade de se financiarem no Porta 65 Jovem.”.

Os **instrumentos financeiros** indicados para a concretização das Medidas dos Programas preconizados no PMH são:

- . o 1º Direito – Programa de apoio ao acesso à habitação;
- . o PRR – Plano de Recuperação e Resiliência.

Como anteriormente referido, do PMH resultou um diagnóstico e uma proposta de 14 medidas de programas para resolução das questões identificadas.

Os principais programas, por medida, são os que se seguem:

MEDIDAS	PROGRAMA (OU AÇÃO)
M1. Apoiar as pessoas e famílias em situação de grave carência habitacional/ condições indignas -pedidos de habitação	Programa de acesso à habitação digna – pedidos de habitação
M2. Apoiar as pessoas e famílias em situação grave risco de perda da habitação permanente – rendas/prestações em dívida	Programa de apoio ao arrendamento/subvenção Programa de recuperação da habitação própria
M3. Apoiar as pessoas e famílias em situação de grave carência habitacional - núcleos precários (exceto AUGI)	Realojamento de alojamento precário disperso Realojamento do núcleo Rio Judeu Realojamento do núcleo Sta Marta de Corroios Realojamento do núcleo Vale de Chicharos
M4. Defender o valor social da habitação	Programa de apoio à colocação no mercado de alojamento vagos a preços justos
M5. Apoiar as pessoas e famílias em situação de dificuldade no acesso ao mercado habitacional	Programa de acesso a habitação digna a preços justos Programa de Habitação Jovem
M6. Qualificar o alojamento privado com necessidade de intervenção (média, profunda)	Programa reabilite o seu prédio Programa pinte a sua casa Programa de promoção da eficiência energética
M7. Qualificar a habitação municipal/pública (eventual integração das casas do IHRU e IGFSS-DPI no património municipal)	Programa de melhoria do parque habitacional público/cooperativo e outro interesse social Reabilitação da Habitação Municipal Dispersa Reabilitação do Parque Habitacional Municipal Vale de Milhaços Reabilitação do Parque Habitacional Municipal Do Fogueteiro Reabilitação do Parque Habitacional Municipal da Cucena
M8. Melhorar o acesso e circulação de pessoas com mobilidade condicionada (edifício, partes comuns e frações)	Reativar o programa Seixal acessível
M9. Melhorar as condições de habitabilidade, salubridade e segurança das habitações dos núcleos precários (energia, água, esgotos, conforto, higiene e salubridade, designadamente)	(remete-se para o Observatório da Habitação - M14)
M10. Melhorar as condições de habitabilidade, salubridade e segurança das habitações dos núcleos degradados	(remete-se para o Observatório da Habitação – M14)
M11. Apoiar as pessoas e famílias em situação de crise e emergência na habitação	Arrendamento partilhado. Programa de Alojamento Urgente e Temporário
M12. Melhorar o habitat dos territórios críticos (cf	Programa da habitação ao habitat

articulação com os programas em curso (PAICD)	
M13. Promover o envolvimento dos agentes e parceiros no âmbito da promoção da habitação e do habitat (...)	<p>Discussão dos temas da Habitação no Fórum Seixal Conselho Local para Habitação</p> <p>Criação de Plataforma eletrónicas de promoção da habitação e habitat</p> <p>Acompanhamento de comissões de prédio/moradores Gabinete Municipal de apoio aos inquilinos, proprietários e associações e moradores dos núcleos precários</p>
M14. Criar uma equipa de gestão do plano	<p>Desenvolvimento de plataforma web para gestão da habitação e apoios habitacionais</p> <p>Criar o Observatório da habitação e do habitat</p> <p>Elaborar a Carta Municipal da Habitação</p> <p>Elaborar o Relatório Municipal da Habitação</p> <p>Fórum de análise e discussão de medidas de correção do mercado de habitação</p>

(extraído do quadro Medidas e Programas do PMH – 2021, pp. 60 e resumo das fichas de programação/ação, Anexo I do PMH – 2021, pp. 70)

Finalmente, no PMH, no que se refere à sustentabilidade económica e financeira:

“Para estimar o orçamento necessário para a execução das soluções habitacionais propostas na Estratégia Local de Habitação foram usados valores de referência, tendo como horizonte temporal uma execução a 6 anos. Neste documento procura-se apresentar e justificar os cálculos subjacentes aos valores de referência utilizados, bem como a sua correspondente tipologia de intervenção (reabilitação, manutenção ou aquisição). Nos casos de aquisição, em particular na solução de realojamento para Vale de Chícharos, apresentamos também a comparação entre os valores do programa PROHABITA e os valores referência do programa 1º Direito.

Este exercício refere-se, exclusivamente, aos valores correspondentes ao investimento público a realizar e opera com os seguintes valores de mercado:”

Reabilitação	Aquisição de habitação	Construção nova
1.263,10 €/m ²	1.562 €/m ²	1.263,10€/m ²

2. IDENTIFICAÇÃO DAS ZONAS DE PRESSÃO URBANÍSTICA

2.1. NOTA METODOLÓGICA

O conceito de zona de pressão urbanística remete para a aferição das áreas geográficas que correspondam aos requisitos estabelecidos, em matéria de demografia, rendimentos e condições familiares e ainda no que diz respeito ao mercado habitacional.

Segundo o DL n.º 67/2019 de 21 de maio:

“Artigo 2.º -A

Zona de pressão urbanística

1 — 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.

2 — 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 de entre os constantes em anexo ao presente decreto -lei, do qual faz parte integrante, com base nas dinâmicas sociais, demográficas, habitacionais e de mercado em presença no território específico.

3 — A delimitação geográfica da zona de pressão urbanística é da competência da assembleia municipal respetiva, sob proposta da câmara municipal, e é publicada através de aviso na 2.ª série do Diário da República e divulgada no sítio na Internet do município, bem como no respetivo boletim municipal, quando este exista.

4 — Quando a fundamentação para a delimitação de uma área de reabilitação urbana ou para a aprovação de uma operação de reabilitação urbana previstas no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana estabeleça como objetivo o aumento da oferta habitacional, o aumento da população residente ou reconheça a escassez habitacional nesses territórios, a delimitação da zona de pressão urbanística pode fundamentar -se diretamente no previsto naqueles documentos.

5 — A delimitação da zona de pressão urbanística tem a duração de cinco anos, podendo ser alterada ou objeto de prorrogação, com redução ou ampliação da área delimitada, nos termos previstos nos números anteriores.”

Assim, em termos metodológicos:

“ANEXO (a que se refere o artigo 2.º -A)

1 — A delimitação em concreto de uma zona de pressão urbanística fundamenta -se na análise conjugada de séries temporais de indicadores relativos aos temas constantes no quadro seguinte, resultantes de informação estatística oficial com a desagregação territorial publicada pelo Instituto Nacional de

Estatística, I. P., e o padrão de disponibilização em vigor, bem como do aproveitamento de fontes administrativas dos municípios.

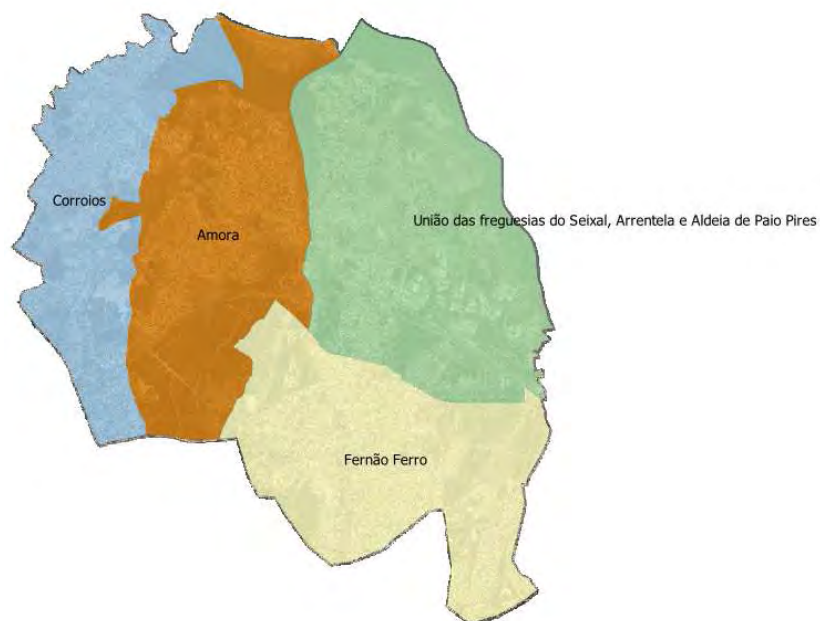
2 — Caso sejam criados, por organismos oficiais, novos indicadores que possam ser inseridos nos temas referidos, podem os mesmos contribuir para a fundamentação de uma zona de pressão urbanística, em complemento aos indicadores elencados.”

Os indicadores estão organizados por temas que abrangem as carências habitacionais, o mercado habitacional, rendimentos dos agregados, parque habitacional e população e demografia. (Quadro com os indicadores, em anexo).

2.2. ANÁLISE ESTATÍSTICA

O Município do Seixal localiza-se na Área Metropolitana de Lisboa, o seu território administrativo ocupa cerca de 95 km² e é atualmente constituído por 3 freguesias (Amora, Corroios e Fernão Ferro) e uma união de freguesias (União das Freguesias de Seixal, Arrentela e Aldeia de Paio Pires).

Figura 1 – Freguesias e União de Freguesias no Município do Seixal (CAOP)



Carta Administrativa Oficial de Portugal (CAOP).

Dadas as características do território municipal, as variáveis que serviram de base à proposta de delimitação foram selecionadas em função da informação que melhor caracteriza as áreas urbanas, concretamente:

- . população residente, sua evolução e distribuição espacial;
- . saldos demográficos;
- . densidade populacional;

- . população residente de acordo com a sua proveniência;
- . distribuição da população pelos grupos etários e por ciclos de vida e sua distribuição espacial;
- . famílias residentes, sua evolução, distribuição espacial e composição;
- . edifícios clássicos, sua evolução e distribuição espacial;
- . edifícios clássicos por utilização, tipologia, necessidade de reparação e respetiva distribuição espacial;
- . alojamentos, sua evolução e distribuição espacial;
- . alojamentos por tipo, lotação, forma de ocupação e respetiva distribuição espacial, características dos ocupantes e dimensão;
- . população residente de acordo com o ganho médio mensal;
- . valor mediano das avaliações bancárias dos imóveis e das vendas de imóveis por categoria;
- . contratos de arrendamento e sua distribuição espacial e valor mediano dos contratos;
- . valor dos encargos médios mensais com a aquisição de habitação própria e sua distribuição espacial;
- . valor mediano das rendas de novos contratos de arrendamento e sua evolução recente.

2.2.1 DIMENSÃO DEMOGRÁFICA

A **população residente** no Município do Seixal em 2021, era de 166.507 habitantes, tendo sido a variação, relativamente a 2011, de **5,2 %**.

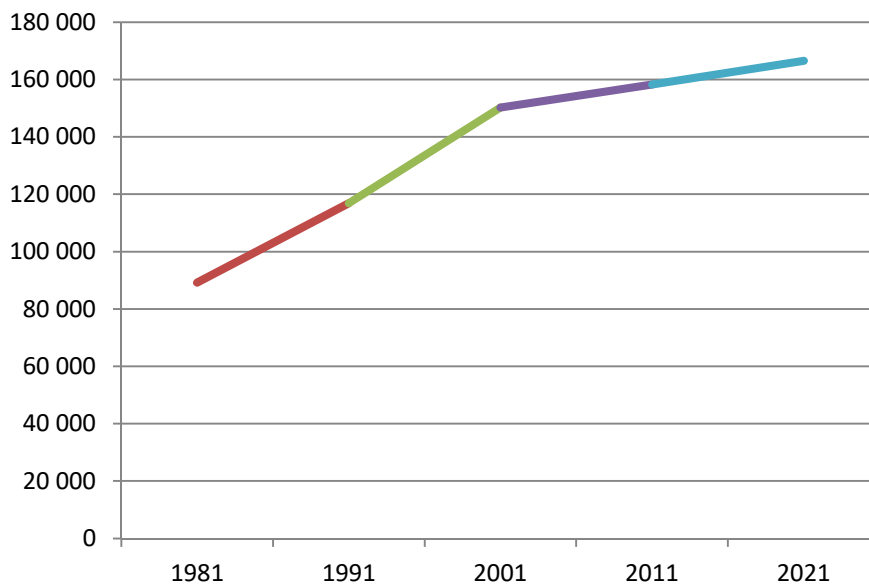
O crescimento populacional tem vindo a abrandar o seu ritmo, tendendo para estabilizar, não acompanhando a tendência decrescente da taxa de variação registada na Área Metropolitana de Lisboa (AML, NUTII).

Quadro 1 - Evolução da População Residente

	1981	1991	2001	2011	2021
Seixal	89 169	116 912	150 271	158 269	166 507
<i>Variação (%)</i>	31,1	28,5	5,3	5,2	
AML	2 482 276	2 520 708	2 661 850	2 821 876	2 870 208
<i>Variação (%)</i>	1,5	5,6	6,0	1,7	

INE, IP, Censos.

Figura 2 - Evolução da População Residente no Município do Seixal



INE, IP, Censos.

Quadro 2 - População residente, por freguesia, em 2021

	Município do Seixal	Amora	Corroios	Fernão Ferro	UFSAAPP
Total	166 507	49 345	50 806	20 754	45 602

A **distribuição da população** que compunha o Município revelava que as freguesias de Corroios (30,5%), de Amora (29,6%) e a UFSAAPP (27,4%) eram as mais populosas, abrangendo, no seu conjunto, cerca de 87,5% da população residente no Concelho. A freguesia de Fernão Ferro era a menos populosa, com 12,5% da população total do concelho.

Ainda no que respeita a análise da evolução demográfica, menciona-se que a **densidade populacional** no Município do Seixal tem vindo a aumentar, a par do aumento da população residente, passando de 1 570,29/km², em 2011 para 1 744,4/km², em 2021.

A distribuição da densidade demográfica pelo território demonstra que existem algumas diferenças na ocupação do território, havendo duas freguesias com mais de 2 000 pessoas por km² (Amora e Corroios) e uma (Fernão Ferro) que não chega aos 1 000 habitantes por km². Como mais à frente neste relatório será demonstrado com outro conjunto de variáveis, trata-se de áreas em que predominam tipologias diferentes de habitação, nas primeiras com maioria de edifícios multifamiliares e a seguinte com predomínio das habitações unifamiliares.

Quadro 3 – Evolução da Densidade Populacional, por freguesia

	Município Seixal	Aldeia de Paio Pires	Amora	Arrentela	Seixal	Corroios	Fernão Ferro	UFSAAPP
	Habitantes/km ²							
2001	1570,3	671,1	2083,8	2895,7	649,6	2688,6	449,8	-
2011	1657,3	828,2	1996,3	2841	744,6	2785,5	707,1	-
2021	1744,4	-	2028,2	-	-	2935,1	868	1525,2

INE, IP, Censos.

Saldos demográficos

Mesmo existindo a tendência para o progressivo envelhecimento da população, com um número de nascimentos relativamente equilibrado, a população residente no Município do Seixal mantém o seu crescimento, ultimamente, impulsionado pelos movimentos imigratórios. Por exemplo, em 2022, segundo o INE, IP (Estimativas Anuais da População Residente), o saldo migratório contribuiu em 99,9% para a variação populacional, tendo sido o contributo do saldo natural apenas de 0,1%.

Quadro 4 – Evolução do Saldo Natural

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Número de Nascimentos	1 720	1 655	1 555	1 495	1 519	1 529	1 633	1 698	1 639	1 610	1 464	1 671
Número de Óbitos	1 142	1 200	1 147	1 177	1 384	1 350	1 305	1 397	1 438	1 565	1 744	1 672
Saldo Natural	578	455	408	318	135	179	328	301	201	45	-280	-1

INE - Estatísticas de Óbitos e Estatísticas de Nados-Vivos.

Nos anos mais recentes, verifica-se uma tendência para o decréscimo do **saldo natural**, onde inclusivamente, nos dois últimos anos, se estimou ser negativo. Destaca-se contudo que, apesar do progressivo envelhecimento, anualmente continuam a nascer mais de 1 000 crianças no Município do Seixal.

Em oposição, tem havido um crescente aumento da população estrangeira com estatuto legal de residente, sendo que o **saldo migratório**, nos últimos anos, tem sido superior a 1000 indivíduos. Em 2021, a população estrangeira representava cerca de 17% do total da população residente, residindo principalmente nas freguesias de Amora (38% do total dos indivíduos residentes estrangeiros) e de Corroios (com 30%).

Segundo os dados do INE, IP, com base na informação do SEF/MAI, em 2022, residiam no Seixal 15 066 estrangeiros com estatuto legal de residente.

Quadro 5 – Evolução da População estrangeira com estatuto legal de residente no Município do Seixal

2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
7650	7442	7139	7837	10050	11624	12904	15066

INE, IP, Estimativas Anuais da População Residente.

Quadro 6 – Evolução do Saldo Migratório e da Taxa de Crescimento Migratório da População Residente

		2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Saldo migratório	N.º	188	305	493	552	1313	2940	1097	1695
Taxa de crescimento migratório	%	0,12	0,19	0,31	0,34	0,8	1,77	0,65	1

INE, IP, Estimativas Anuais da População Residente.

Estes fatores determinam algumas características da população residente. Uma relaciona-se com a origem da população residente.

De facto, a população residente que morava no estrangeiro, por décadas ou períodos quinquenais, incluía alguns indivíduos de nacionalidade portuguesa, mas maioritariamente era constituída por estrangeiros.

Os 40 013 habitantes que já residiram no estrangeiro e que se deslocaram para Portugal, chegaram sobretudo entre 1971 e 1980 e agora, mais recentemente, entre 2016 e 2021

Quadro 7 – População Residente que residiu no estrangeiro por período contínuo de pelo menos 1 ano, por ano de chegada a Portugal (2021)

	Total	antes de 1931	1931-1940	1941-1950	1951-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2000	2001-2010	2011-2015	2016-2021
Seixal (Município)	40013	0	4	17	56	574	<u>7392</u>	3403	4561	<u>8212</u>	4005	<u>11789</u>
Amora	14167	0	3	6	20	203	2333	1088	1489	3164	1509	4352
Corroios	12434	0	1	7	21	174	2634	1092	1505	2344	1163	3493
Fernão Ferro	3814	0	0	2	4	71	816	397	510	749	367	898
UFSAAPP	9598	0	0	2	11	126	1609	826	1057	1955	966	3046

INE, IP, Censos 2021.

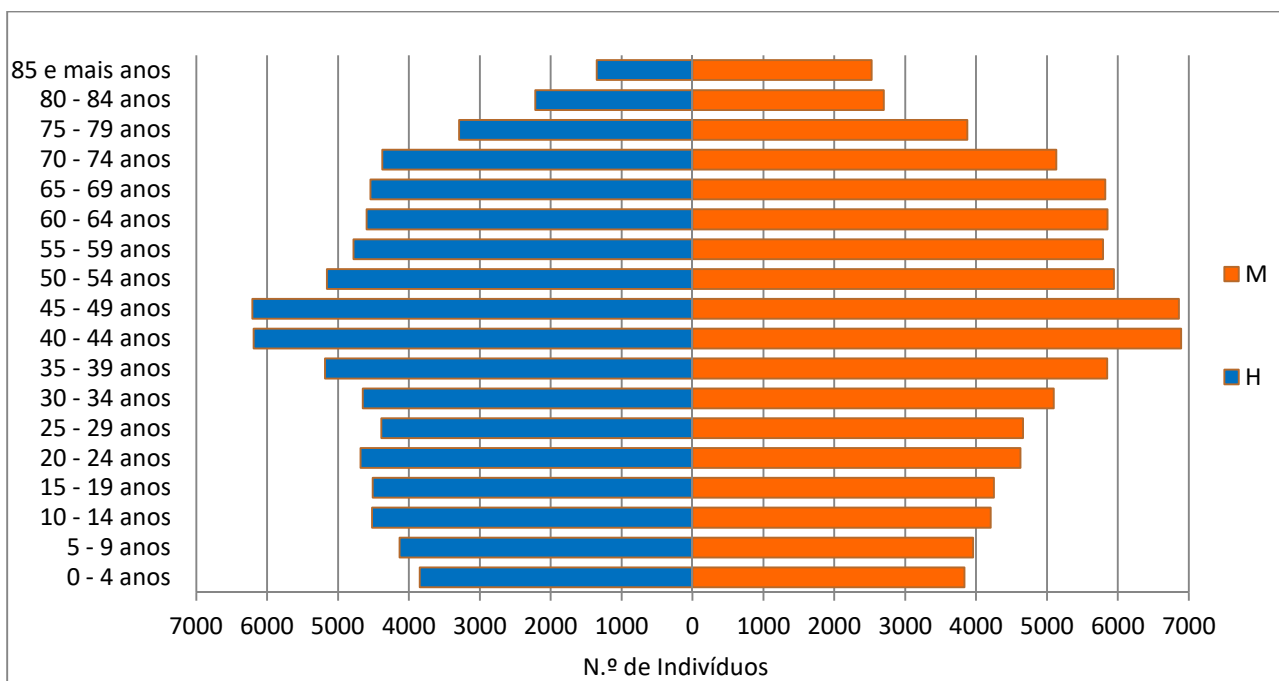
Em 2021, os 27 911 **estrangeiros residentes** no Município do Seixal, encontravam-se a morar principalmente, nas freguesias de Amora com 38% (10 605 indivíduos) e Corroios com cerca de 30%

(8 494). Os restantes estrangeiros distribuíam-se pela UFSAAPP com 24% (com 6 748) e, muito residualmente (cerca de 7%), na freguesia de Fernão Ferro (2 064 indivíduos).

Características Etárias

Como já anteriormente referido, neste Município, apesar de já existir **a tendência generalizada para o envelhecimento da população residente**, e apesar do valor do peso da população mais idosa (acima dos 65 anos, com 21,5%) ter ultrapassado o peso da população jovem (dos 0 aos 14 anos, com 14,7 %), ainda não se verifica uma pirâmide etária totalmente invertida e envelhecida.

Figura 3 – Pirâmide Etária da População Residente no Município do Seixal em 2021



INE, IP, Censos 2021.

De facto, verifica-se que, desde 1981 o índice de envelhecimento tem vindo progressivamente a aumentar, passado de 18,8% para 60,3%, em 2001, e para 146,3% em 2021.

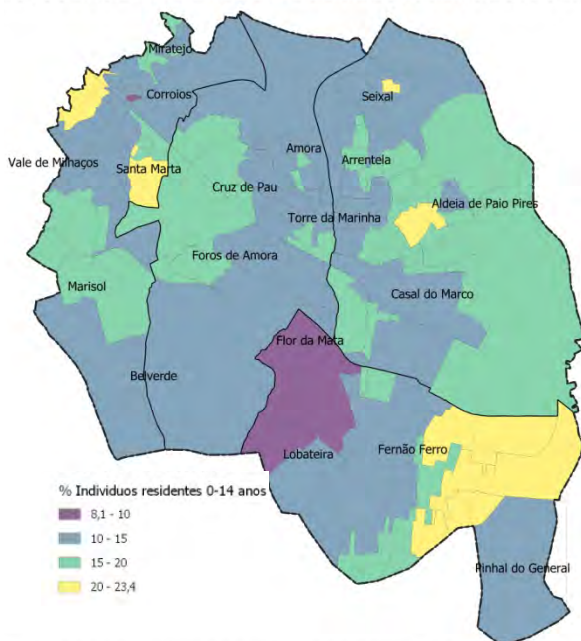
A demonstração geográfica sobre a incidência da população por ciclo de vida, acompanha, naturalmente, a distribuição da população total. É possível, contudo, ter algumas indicações sobre onde a população mais jovem e mais idosa tende a concentrar-se. O grupo das crianças e dos jovens, somado ao grupo etário da população dos 25 aos 64 anos, constituirão a maioria das famílias, como se retrata na variável seguinte.

Como desenvolvido mais à frente, no ponto 2.2.2 Dimensão Habitacional, existem locais com urbanização mais recente e onde as tipologias de edificado permitem maior concentração de indivíduos, concretamente nestes grupos etários.

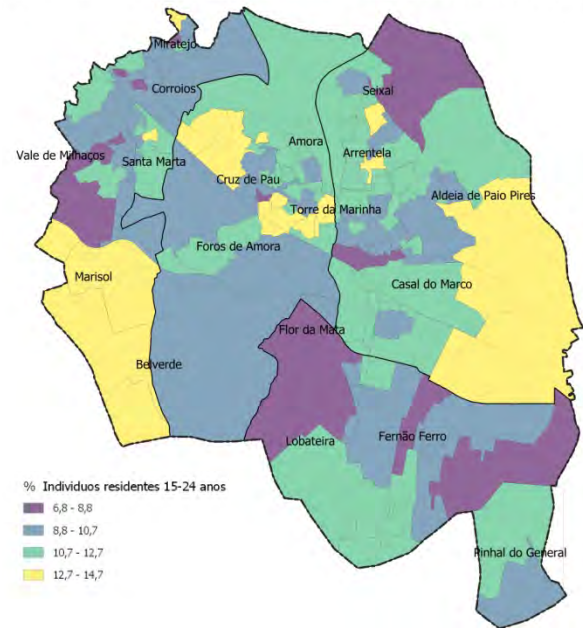
Figura 4 - Distribuição da população residente por ciclo de vida - 2021

Percentagem em cada secção estatística

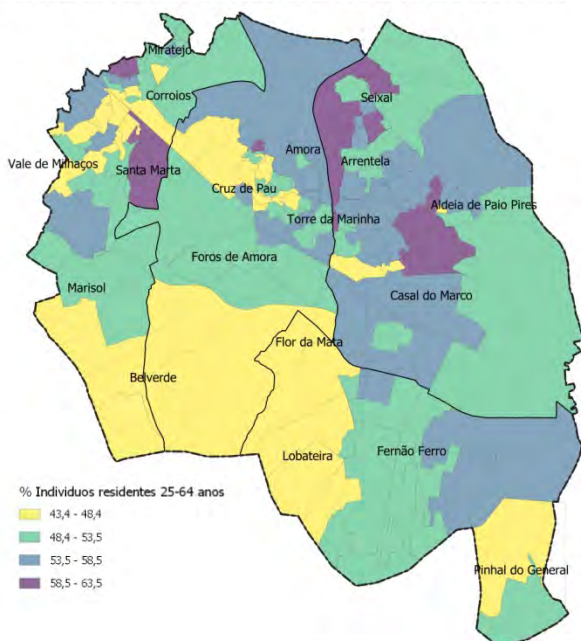
Ciclo de Vida dos 0 aos 14 anos



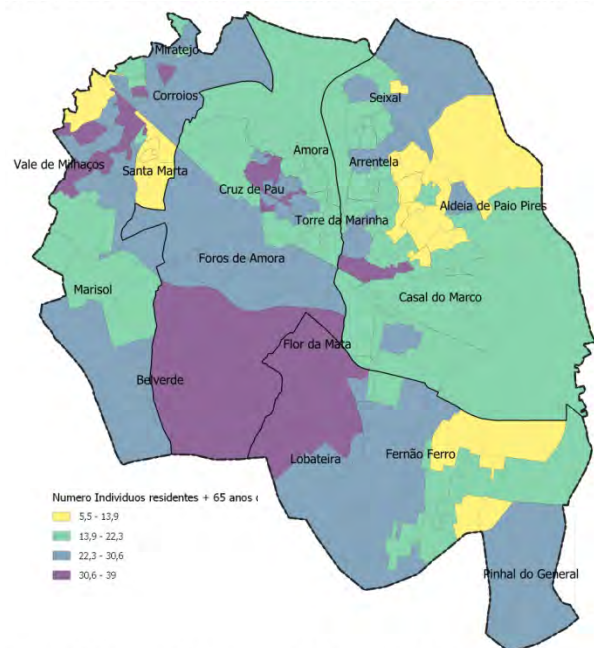
Ciclo de Vida dos 15 aos 24 anos



Ciclo de Vida dos 25 aos 64 anos



Ciclo de Vida de 65 e mais anos



INE, IP, Censos 2021 (secções estatísticas).

Famílias

De 1980 até 2021, quantidade de **famílias** aumentou +35,7%, + 42,8%, +16,4% e +8,7%, sendo aumentos cada vez menores, a par da desaceleração do crescimento demográfico; ainda assim, um crescimento superior ao demográfico, provavelmente, devido ao aumento das famílias unipessoais.

Quadro 8 – Evolução do Número de Famílias Residentes

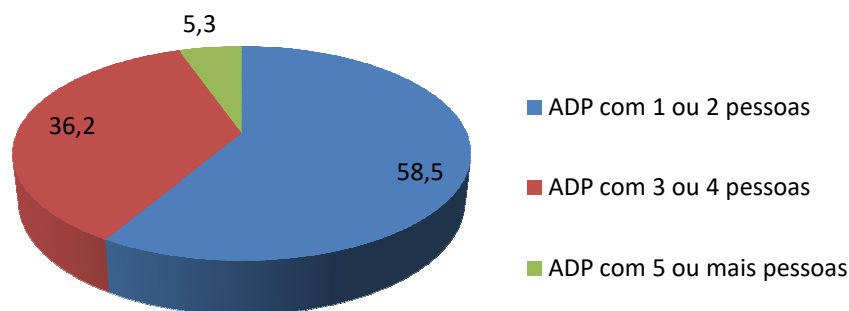
	1981	1991	2001	2011	2021
Número de famílias residentes	27 596	37 442	53 477	62 261	67 669
Dimensão média das famílias	3,2	3,1	2,8	2,5	2,4

INE, IP, Censos.

NOTA: No Recenseamento Geral da População de 2021, as 'famílias' correspondem aos Agregados Domésticos Privados, equiparados às famílias clássicas

Em 2021 existiam, portanto, 67 669 Agregados Domésticos Privados (ADP), aos quais se juntam 42 agregados institucionais. Predominam as famílias com 1 ou 2 pessoas (39 583), seguidas das famílias com 3 ou 4 pessoas (24 471) e finalmente as com 5 e mais pessoas (3 615).

Figura 5 – Distribuição percentual dos ADP por número de pessoas na sua constituição no Município do Seixal (2021)



INE, IP, Censos 2021.

Destaca-se a relevância do aumento do número de famílias unipessoais cujo peso no total das famílias residentes tem vindo a aumentar, de tal modo que, em 2021, as 16 387 famílias unipessoais significavam já 24% do total.

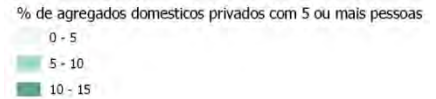
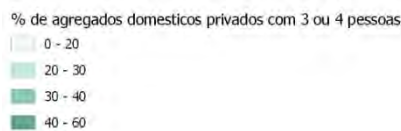
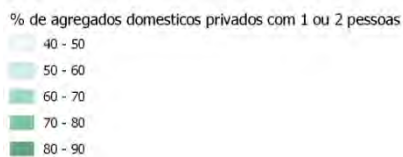
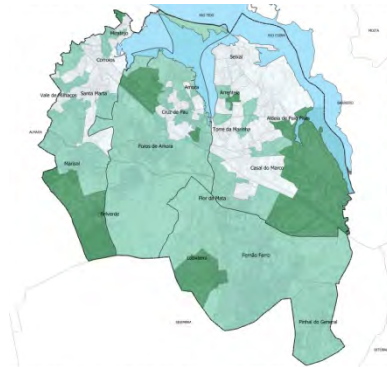
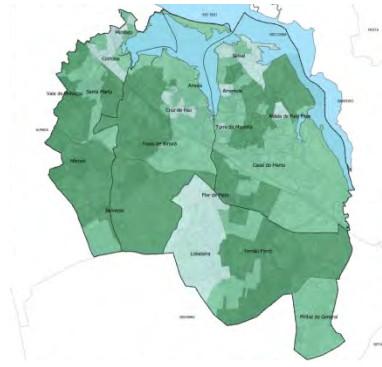
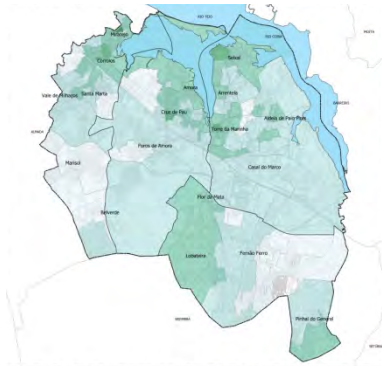
Figura 6 – Distribuição dos agregados domésticos privados, por número de pessoas na sua constituição (2021)

Número em cada secção estatística

ADP com 1 ou 2 pessoas

ADP com 3 ou 4 pessoas

ADP com 5 ou mais pessoas



INE, IP, Censos 2021 (secções estatísticas).

Em termos de distribuição no território municipal, em 2021, verificou-se que nas áreas a norte existia uma maior concentração de ADP com 1 ou 2 pessoas, com locais onde a percentagem deste grupo ultrapassava os 60% do total de famílias ali residentes.

Os ADP com 3 e 4 pessoas distribuíam-se mais ou menos de forma homogénea por todo o território (existindo apenas alguns locais onde este grupo não ultrapassava os 20-40% do total ali residentes). O mesmo comportamento se regista no conjunto dos ADP com 5 e mais pessoas, sendo neste caso valores percentuais bastante mais baixos não ultrapassando os 20% do total de ADP residentes em cada local.

2.2.2 DIMENSÃO HABITACIONAL

A maioria dos edifícios clássicos existentes foi construída nas décadas de 60, 70 e 80 do século passado (mais de 70%), coincidindo, logicamente, com os períodos em que a população residente mais cresceu no Município do Seixal.

Quadro 9 – Edifícios Clássicos no Município do Seixal, por Época de Construção

Época de construção	Número de Edifícios
Anterior a 1919	441
De 1919 a 1945	551
De 1946 a 1960	976
De 1961 a 1980	7665
De 1981 a 1990	7887
De 1991 a 2000	7506
De 2001 a 2005	2695
De 2006 a 2010	2642
De 2011 a 2015	555
De 2016 a 2021	1286

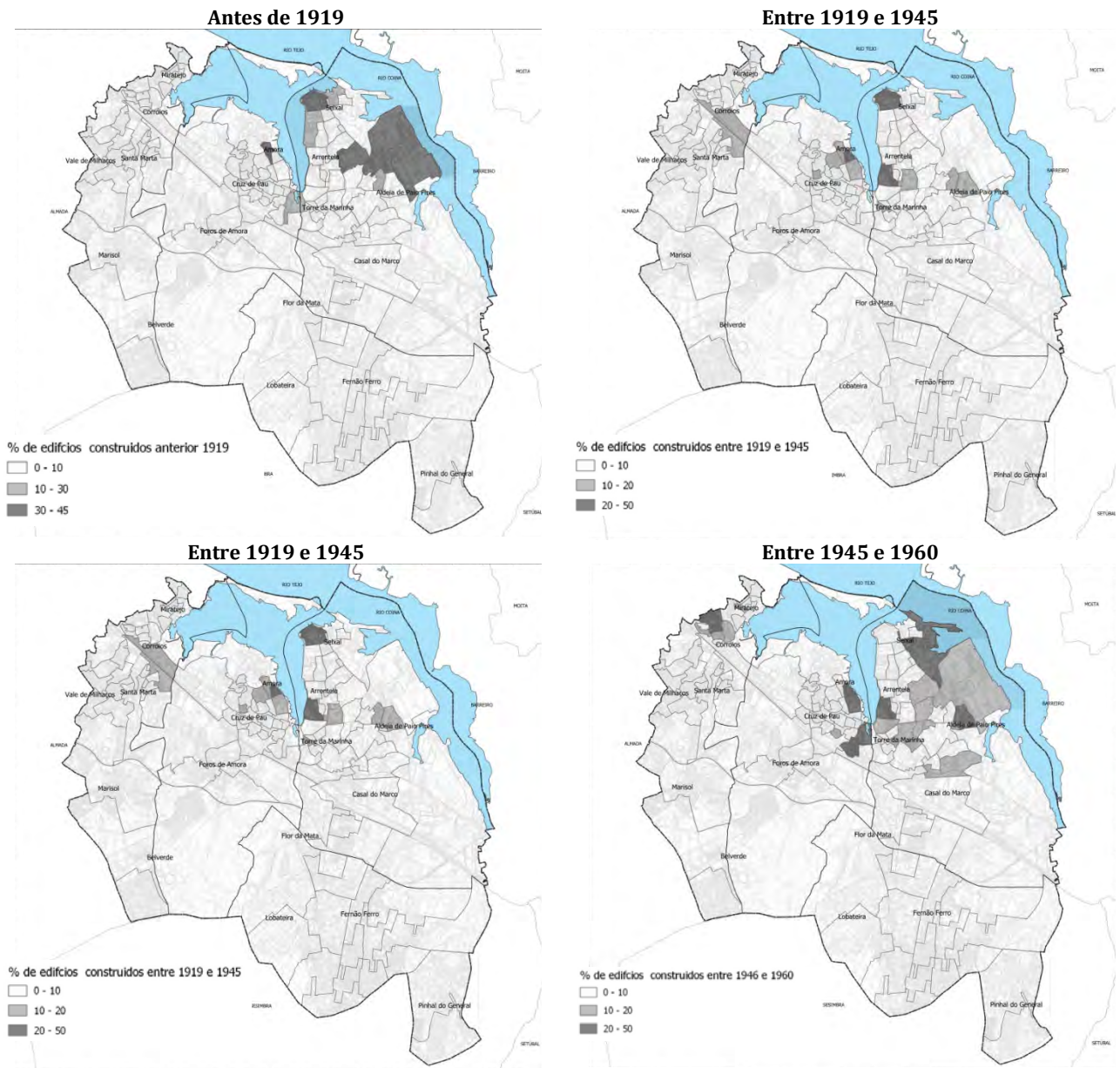
INE, IP, Censos 2021.

De referir que, na génese do Município, os primeiros edifícios localizavam-se sobretudo junto dos, agora designados, Núcleos Urbanos Antigos (Seixal, Arrentela, Aldeia de Paio Pires, Amora e Corroios) e que a mais significativa urbanização, foi ocorrendo de poente para nascente, ao longo das imediações das grandes infraestruturas de transportes, e de norte para sul, como se pode verificar no conjunto de imagens abaixo.

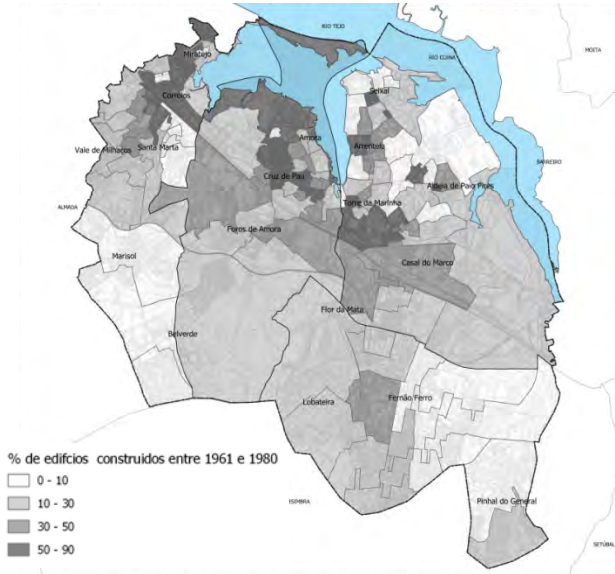
Da comparação do primeiro cartograma (edifícios construídos antes de 1919) com o último (entre 2016 e 2021), pode verificar-se que só mais recentemente a forte urbanização se localiza a sul das autoestradas. A maioria das secções estatísticas apresenta maior percentagem de construções de edifícios entre 1960 e 2000, onde os edifícios ali construídos nestas épocas estão acima dos 50%.

Note-se que determinadas áreas do Município, devido ao desenvolvimento de grandes urbanizações, se destacam das restantes em algumas épocas específicas.

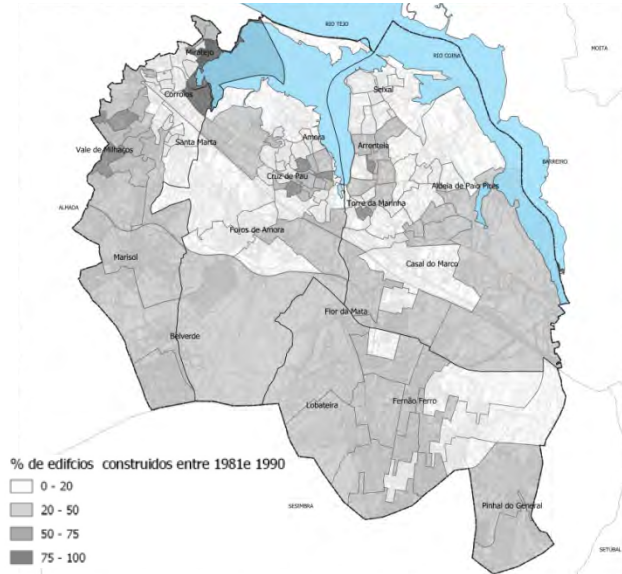
Figura 7 - Distribuição dos edifícios clássicos no Município do Seixal, por Época de Construção
Percentagem em cada secção estatística



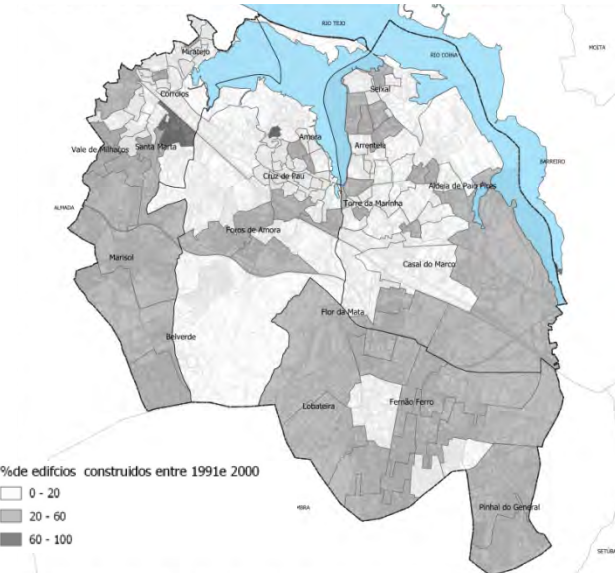
Entre 1960 e 1980



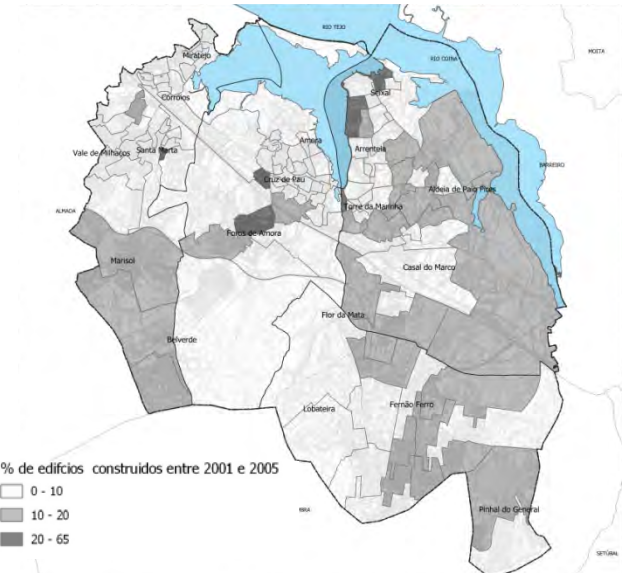
Entre 1981 e 1990



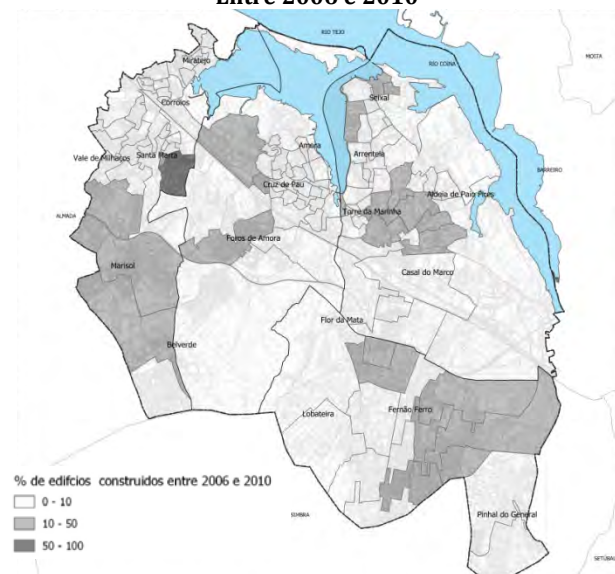
Entre 1991 e 2000



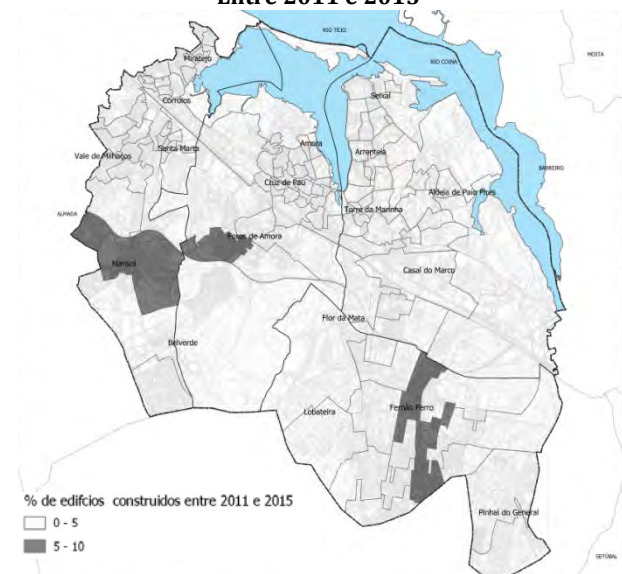
Entre 2001 e 2005

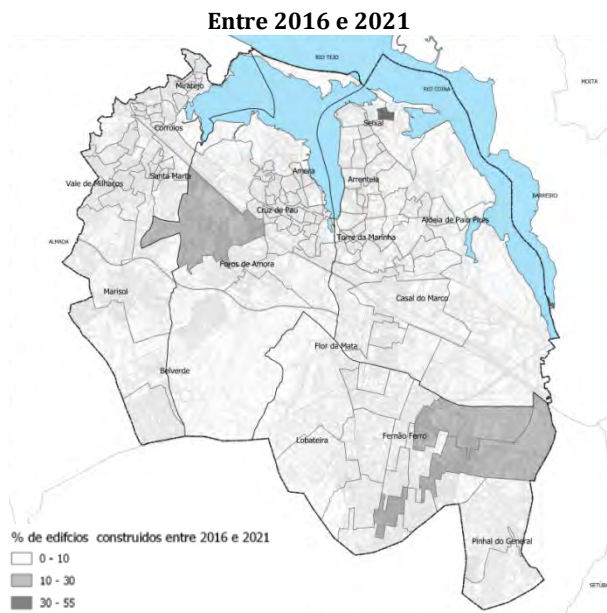


Entre 2006 e 2010



Entre 2011 e 2015





INE, IP, Censos 2021 (secções estatísticas).

NOTA: % no total de edifícios clássicos da secção estatística.

Ainda relativamente aos edifícios clássicos existentes, salienta-se que a esmagadora maioria (99%), em praticamente todas as secções estatísticas, são exclusivamente residenciais.

Quadro 10 – Edifícios Clássicos, segundo a afetação ao uso residencial e segundo o número de alojamentos - 2021

Edifícios Exclusivamente Residenciais	31948
Edifícios Principalmente Residenciais	255
Edifícios Principalmente Não Residenciais	1
Edifícios com 1 ou 2 Alojamentos	26963
Edifícios com 3 ou mais Alojamentos	5194

INE, IP, Censos 2021.

A maioria dos edifícios clássicos existentes (26 963, ou 84% do total) tem apenas 1 ou 2 alojamentos. Isto explica-se pelo facto da maior parte dos edifícios existentes terem entre 1 e 2 pisos (24 220, ou seja, mais de 75%), sendo que destes, 40% se localizam na freguesia de Fernão Ferro (9 586 edifícios de 1 ou 2 pisos). Na UFSAAPP e na freguesia de Amora também predominam os edifícios com 1 ou 2 pisos, no primeiro caso com 33% e 32%, respetivamente e no segundo com 24% e 38%, respetivamente, localizando-se neste caso, a sua maioria na área a sul da A2.

Quadro 11 – Edifícios Clássicos, segundo o número de pisos, por freguesia - 2021

	Seixal	Amora	Corroios	Fernão Ferro	UFSAAPP
Total	32204	6762	9261	10020	6161
1 piso	9864	1635	1829	4371	2029
2 pisos	14356	2552	4651	5215	1938
3 pisos	3706	974	1703	380	649
4 pisos	1978	760	368	29	821
5 pisos	1055	435	243	25	352
6 pisos	427	136	132	0	159
7 ou mais pisos	818	270	335	0	213

INE, IP, Censos 2021.

UFSAAPP - União das freguesias do Seixal, Arrentela e Aldeia de Paio Pires

De referir ainda que os edifícios de 3 pisos estão mais concentrados na freguesia de Corroios (cerca de 46%), os de 4 pisos na UFSAAPP (com cerca de 41%), os de 5 pisos da freguesia de Amora (cerca de 41%), os de 6 pisos na UFSAAPP (com 37%) e os de 7 pisos na freguesia de Corroios (cerca de 41%).

O melhor indicador para concluir acerca do **estado de conservação** do edificado, e extensivamente, das frações para habitação, será a dimensão das necessidades de reparação dos edifícios clássicos existentes.

Quadro 12 – Edifícios Clássicos, segundo a necessidade de reparação, por freguesia - 2021

	Seixal	Amora	Corroios	Fernão Ferro	UFSAAPP
Total	32204	6762	9261	10020	6161
Com necessidades de reparação	8221	1724	1233	3006	2258
. Com necessidades ligeiras	5764	1303	961	2059	1441
. Com necessidades médias	1766	298	184	730	554
. Com necessidades profundas	691	123	88	217	263
Sem necessidades de reparação	23983	5038	8028	7014	3903

INE, IP, -Censos 2021.

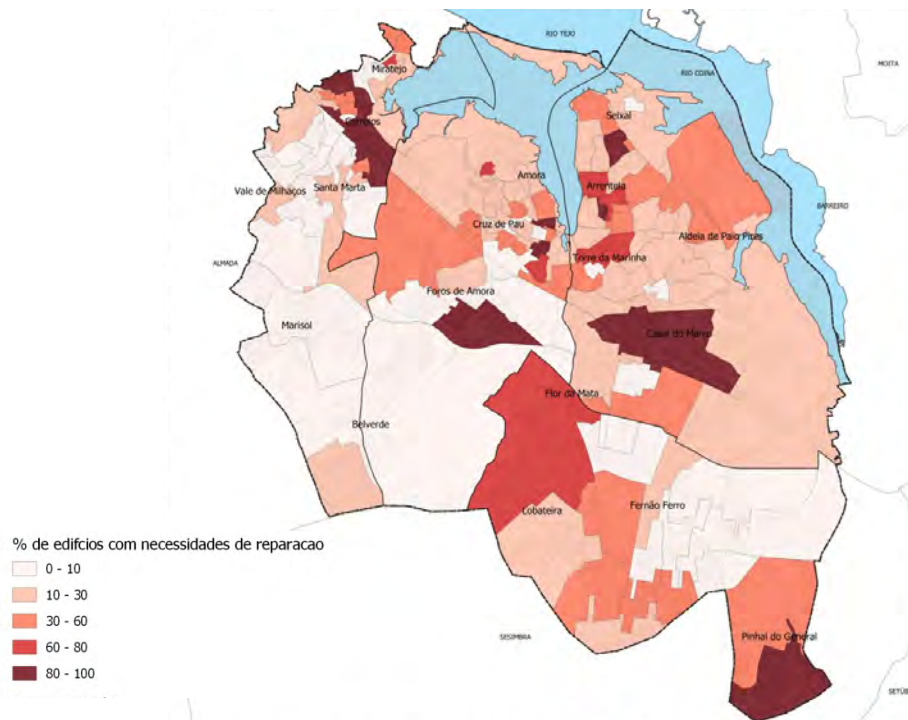
UFSAAPP - União das freguesias do Seixal, Arrentela e Aldeia de Paio Pires.

No Município, dos 32 204 edifícios clássicos existentes, 8 221 tinham necessidade de reparação em 2021 (25% do total), ou seja, cerca de 75% dos edifícios estariam em razoáveis ou boas condições de conservação.

Dos edifícios com necessidade de reparação, a sua maioria localiza-se na freguesia de Fernão Ferro (com 3 006, 37%) logo seguida da UFSAAPP (com 2 258, com 27,5%).

Figura 8 – Distribuição dos edifícios clássicos no Município do Seixal, com necessidade de reparação - 2021

Percentagem em cada secção estatística



INE, IP, Censos 2021 (secções estatísticas).

No que respeita aos alojamentos, concretamente acerca da **evolução** do seu número, pela observação dos quadros-resumo em seguida apresentados, retiram-se as seguintes conclusões:

- O número de alojamentos teve o seu grande aumento entre 1991 e 2001, na ordem dos 37%, tendo, continuado a aumentar, embora com outras variações, de cerca de 15% entre 2001 e 2011 e recentemente, cerca de 4%, entre 2011 e 2021; estas oscilações podem advir da adequação da oferta à procura e das respetivas conjunturas socioeconómicas, em cada uma das décadas;
- Na última década, houve variações negativas em todos os tipos de alojamento, exceto os de residência habitual; o maior decréscimo ocorreu nos alojamentos familiares não clássicos, julga-se impulsionado pelo esforço na erradicação de barracas e similares e dos processos de realojamento;
- Os alojamentos familiares clássicos de residência habitual têm sempre a maior representação no total dos alojamentos clássicos, tendo sido este valor de cerca de 74% em 1991, cerca de 76% em 2001 e em 2011, e cerca de 82% em 2021;
- O número de alojamentos de residência secundária ou sazonal tem vindo a diminuir representando em 2021, cerca de 11% do total de alojamentos familiares clássicos;
- O número de alojamentos vagos tem vindo a diminuir, sendo ainda elevada a sua representação no total dos alojamentos familiares clássicos, cerca de 8% do total;

- Os alojamentos familiares não clássicos¹ tiveram o seu grande aumento entre 1991 e 2001, com quase 140% de crescimento, tendo, a partir desta década, vindo a decrescer continuamente; salienta-se que os dados de 2021 podem estar incorretos na medida em que, por exemplo, só no Bairro de Santa Marta já foram contabilizadas cerca de 290 agregados familiares ali residentes, não estando certamente contidos em 18 alojamentos não clássicos.

Quadro 13 – Evolução do número de alojamentos existentes no Município do Seixal

1991				
Alojamentos				
50 342				
Familiares			Colectivos	
50 317			25	
Clássicos		Não Clássicos		
50 148		169		
Residência Habitual	Uso Sazonal / Secundário	Vagos		
36 888	9 453	3 807		

2001				
Alojamentos				
69 046				
Familiares			Colectivos	
69 010			36	
Clássicos		Não Clássicos		
68 608		402		
Residência Habitual	Uso Sazonal / Secundário	Vagos		
52348	11079	5181		

2011				
Alojamentos				
79 552				
Familiares			Colectivos	
79 486			66	
Clássicos		Não Clássicos		
79 305		181		
Residência Habitual	Uso Sazonal / Secundário	Vagos		
60772	11103	7430		

2021				
Alojamentos				
82 977				
Familiares			Colectivos	
82 927			50	
Clássicos		Não Clássicos		
82 909		18		
Residência Habitual	Uso Sazonal / Secundário	Vagos		
67534	8702	6673		

INE, IP, Censos.

¹ Os alojamentos não clássicos, de acordo com o INE, IP, em 2011, correspondem a alojamentos que não permitem satisfazer as condições básicas essenciais para alojamento familiar, nomeadamente no que diz respeito ao tipo e precariedade do alojamento, e que se podem distinguir entre: *i*) Barraca: Alojamento familiar não clássico em construção independente feita em geral com vários materiais velhos, usados e/ ou grosseiros; *ii*) Casa rudimentar de madeira: Alojamento familiar não clássico em construção feita com madeira aparelhada, que não foi previamente preparada para esse fim; *iii*) Alojamento improvisado: Alojamento familiar não clássico situado numa construção permanente (moinho, celeiro, garagem, entre outras) que não foi reconstruída ou transformada para habitação, nem sofreu adaptação funcional para esse fim; *iv*) Móvel: Alojamento familiar não clássico em instalação construída para ser transportada ou que seja uma unidade móvel (barco, caravana, entre outros).

Ocorreu um aumento de mais 15 000 alojamentos familiares clássicos no Município do Seixal em duas décadas, representando um acréscimo de cerca de 29%, em comparação com os cerca de 22.7% da AML.

Neste Município, este aumento revelou-se com mais impacto nos AFCRH sublotados (em cerca de 47%), o que parece estar relacionado com o decréscimo do número de indivíduos por alojamento (que foi, em 2021, 2,47 indivíduos/alojamento FCRH), que acompanha a diminuição da dimensão média da família, que era, em 2021, 2,5 indivíduos por família.

Em 2021, os **AFCRH sublotados** representavam mais de 60% do total e os **sobrelotados** cerca de 13%.

Quadro 14 - Evolução do número de alojamentos familiares clássicos de residência habitual, segundo a lotação

	AFCRH		AFCRH Lotação adequada		AFCRH SUBlotados		AFCRH SOBRELotados	
	2001	2021	2001	2021	2001	2021	2001	2021
Seixal	52 348	67 534	16 609	17 318	27 942	41 136	7 797	9 080
AML	970 762	1 191 363	302 228	333 969	503 571	676 235	164 963	181 159

INE, IP, Censos.

AFCRH - Alojamentos Familiares Clássicos de Residência Habitual.

Interessa, para esta proposta, perceber a **repartição dos alojamentos** existentes pelo território.

Em 2021, entre as freguesias, a distribuição percentual dos AFC contados no Município era semelhante para as freguesias de Amora, Corroios e a UFSAAPP, rondando os 30% em cada uma, apenas se destacando o baixo peso dos AFC existentes na freguesia de Fernão Ferro, cuja percentagem era de cerca de 10%.

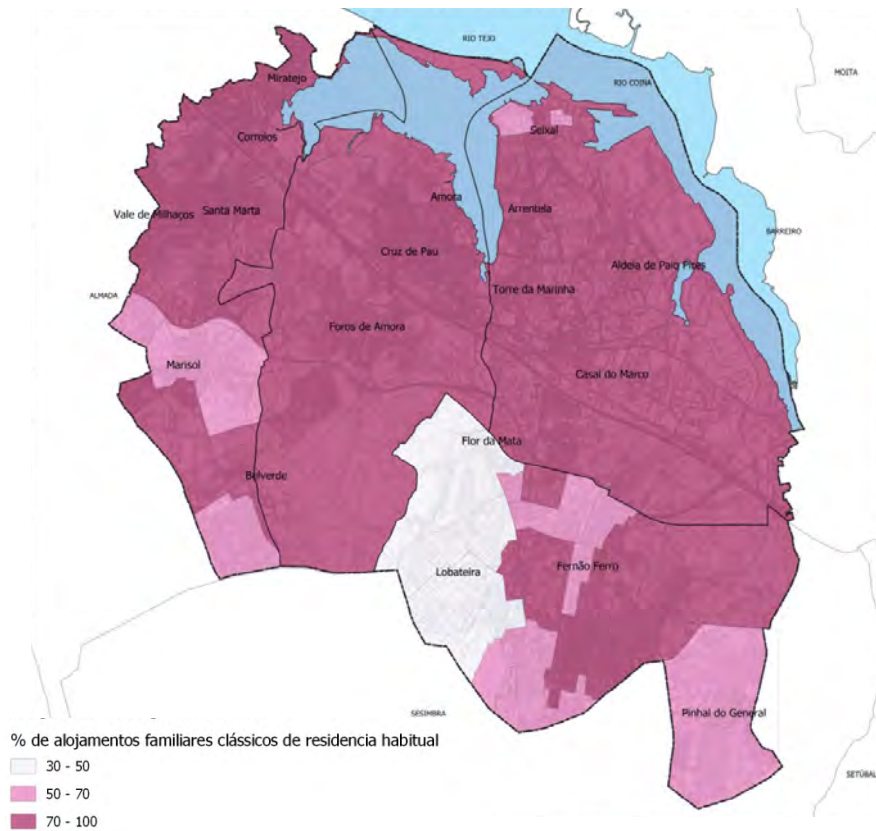
Este relativo equilíbrio entre estas três áreas do território e o destaque da freguesia de Fernão Ferro, tem vindo a registar-se desde há vários recenseamentos gerais da população e da habitação. De facto, o território municipal, em termos da distribuição dos alojamentos familiares clássicos (à semelhança do explicado atrás relativamente à população residente) é caracterizado por esta distribuição em três pólos de grande concentração e densidade de alojamentos e uma outra zona, Fernão Ferro, com características completamente diferentes, na medida em que predomina a ocupação extensiva e pouco densa, com edifícios essencialmente unifamiliares.

De referir ainda que, nas freguesias de Amora e Corroios, a maior parte destas massas de densidade se verifica a norte das auto-estradas, sendo mais característica, a sul, a urbanização unifamiliar, de fraca densidade a par de vastas áreas desocupadas de edificação.

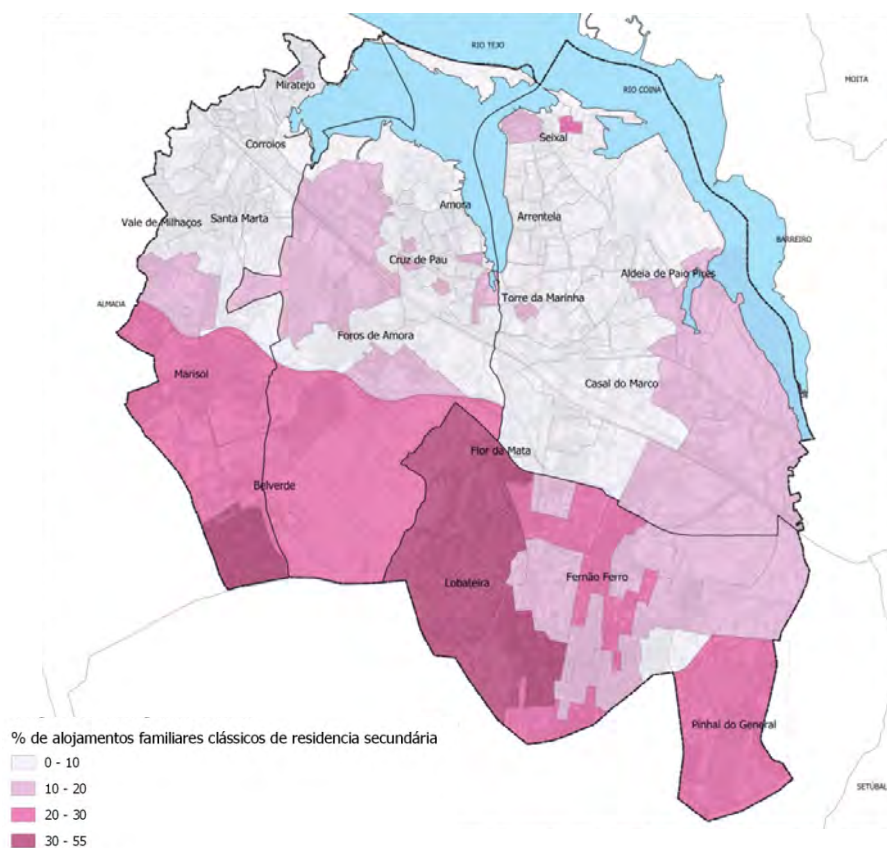
Figura 9 – Distribuição dos alojamentos familiares clássicos, por tipo de ocupação - 2021

Percentagem em cada secção estatística

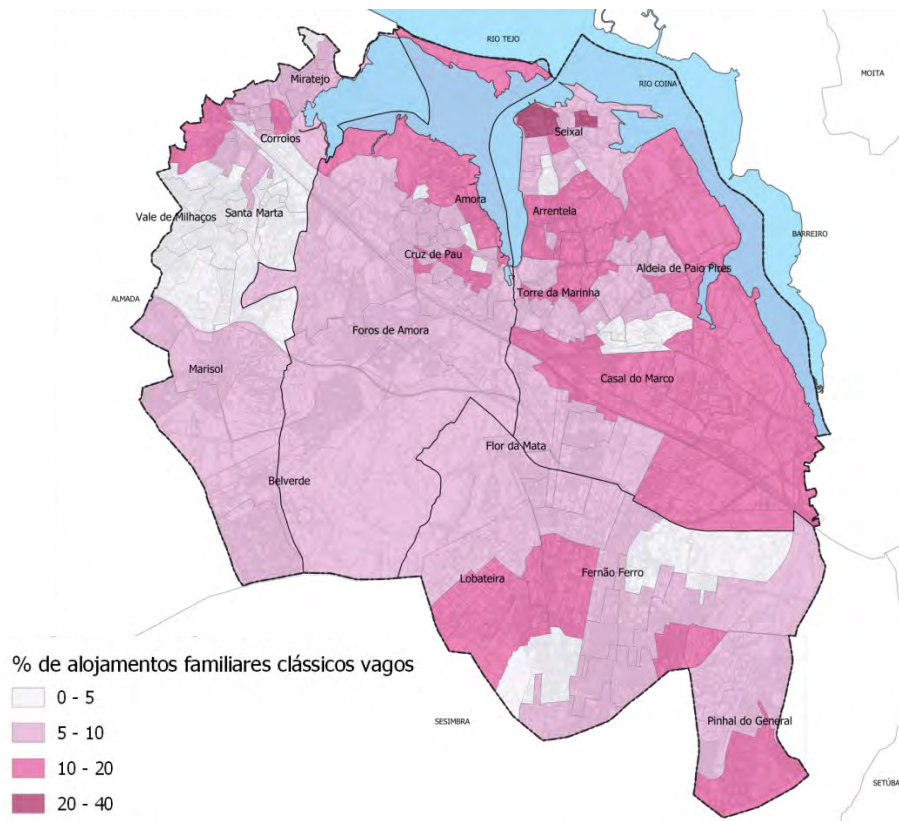
AFC de Residência Habitual (RH)



AFC de Residência Secundária (RS)



AFC Vagos



INE, IP, Censos 2021 (secções estatísticas).

AFC - Alojamentos Familiares Clássicos

Em complemento, importa referir que, tal como característico no Município, também nas freguesias o maior peso relativo está com os **AFC de Residência Habitual**, acima dos 80% em Amora, Corroios e UFSAAPP, e a rondar os 69% em Fernão Ferro. Na mesma reflexão, é também na freguesia de Fernão Ferro onde os **AFC de Residência Secundária** mais representam no total, na ordem dos 24%, não ultrapassando porém os 10% nas restantes freguesias.

Foram contabilizados 6 673 **AFC Vagos**, no Município, em 2021, o que representava cerca de 8% do total de AFC, num relativo equilíbrio entre os que estão vagos para venda ou arrendamento (3,7%) e os que estariam vagos por motivos diferentes (4,3%), tais como, por estados de deterioração avançados ou para demolição.

O maior registo de AFC vagos ocorreu da UFSAAPP, onde essa percentagem elevou-se para 10,5%, no total de 2 431 AFC Vagos. Neste caso, apesar dos valores próximos, os AFC vagos para venda ou arrendamento (5,7%) são mais que os restantes.

Seguidamente, a freguesia de Amora, onde os 1 959 AFC Vagos, representavam 8% do total de AFC da freguesia. Nesta freguesia, e nas restantes, havia maior quantidade de AFC vagos por motivos que não a venda ou arrendamento.

Quadro 15 - Principais características do parque habitacional em 2021, por Freguesia

	Seixal (Município)	Amora	Corroios	Fernão Ferro	UFSAAPP
Alojamentos familiares clássicos (AFC)					
Total	82909	24198	24340	11034	23337
AFC de Residência Habitual (AFCRH)					
Total	67534	20197	20674	7567	19096
AFC Residência Secundária (AFCRS)					
Total	8702	2042	2242	2608	1810
AFC Vagos para venda ou arrendamento (AFCV - venda/arrendamento)					
Total	3064	842	552	338	1332
AFC Vagos por outros motivos (AFCV - outros)					
Total	3609	1117	872	521	1099
AFC Em Edifício exclusivamente residencial (100%)					
Tipo de utilização dos Edifícios dos AFC existentes	79924	22861	23482	11020	22561
AFC Em Edifício principalmente residencial (de 50% a 99%)					
	2984	1337	858	14	775
AFC Em Edifício principalmente não residencial (até 49%)					
	1				1

INE, IP, -Censos 2021.

UFSAAPP - União das freguesias do Seixal, Arrentela e Aldeia de Paio Pires

AFC - Alojamentos Familiares Clássicos

DIVISÃO: Espaço num alojamento delimitado por paredes tendo pelo menos 4 m² de área e 2 metros de altura, na sua maior parte. Podendo embora satisfazer as condições definidas, não são considerados como tal corredores, varandas, marquises, casas de banho, despensas, vestíbulos e a cozinha se tiver menos de 4 m².

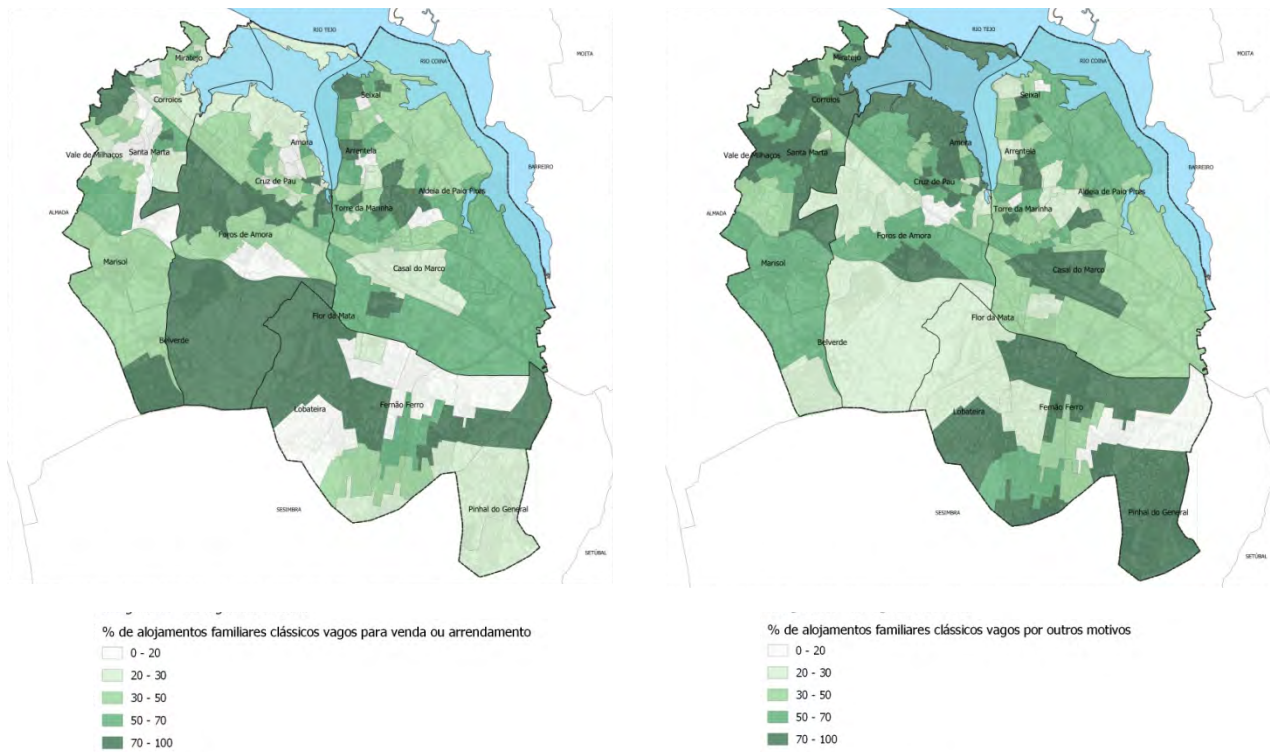
Julga-se interessante que, no contexto da avaliação da pressão urbanística, se aprofunde a matéria dos alojamentos familiares clássicos vagos. Assim, destaca-se que os AFC Vagos para fins de venda ou arrendamento se localizam sobretudo nas áreas onde os edifícios são muito antigos ou onde tem havido urbanização mais recente (a partir de 2010). Na mesma medida, os AFC Vagos por outros motivos, tendem a localizar-se em áreas de génese ilegal ou em urbanizações construídas a partir dos anos 60 até ao final do século XX.

Figura 10 – Distribuição dos alojamentos familiares clássicos vagos - 2021

Percentagem em cada secção estatística

Para venda ou arrendamento

Por Outros Motivos



INE, IP -Censos 2021 (secções estatísticas).

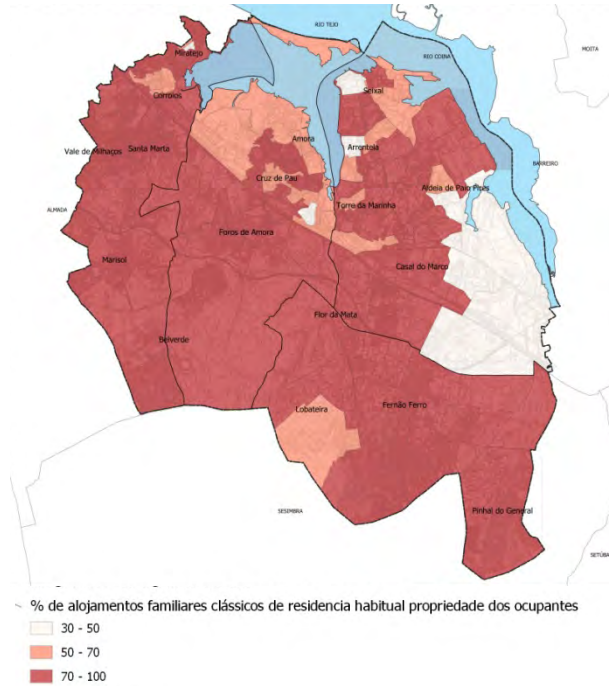
Para finalizar, refere-se que 96.4% dos AFC inseriam-se em **edifícios exclusivamente residenciais**. Esta percentagem é aproximada em todas as freguesias, apenas se destacando Fernão Ferro, onde 99.9% dos AFC são edifícios exclusivamente residenciais, coincidindo com o facto de serem maioritariamente moradias.

Matéria também importante para complementar a análise do território, é o **modo como os alojamentos familiares clássicos de residência habitual eram ocupados**. Em 2021, a grande maioria dos AFCRH (50 723, ou 61% de 67 534) eram ocupados pelos proprietários. Os AFCRH alugados (12 194), representavam cerca de 15% do total, deixando cerca de 24% para outras situações de ocupação.

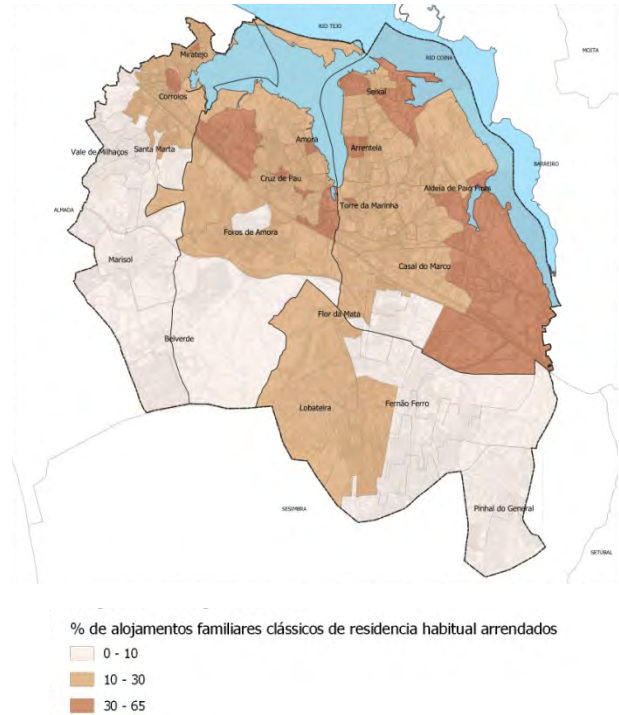
Figura 11 – Distribuição dos alojamentos familiares clássicos, segundo o tipo de ocupante - 2021

Percentagem em cada secção estatística

AFC de residencia habitual propriedade dos ocupantes



AFC de residencia habitual arrendados



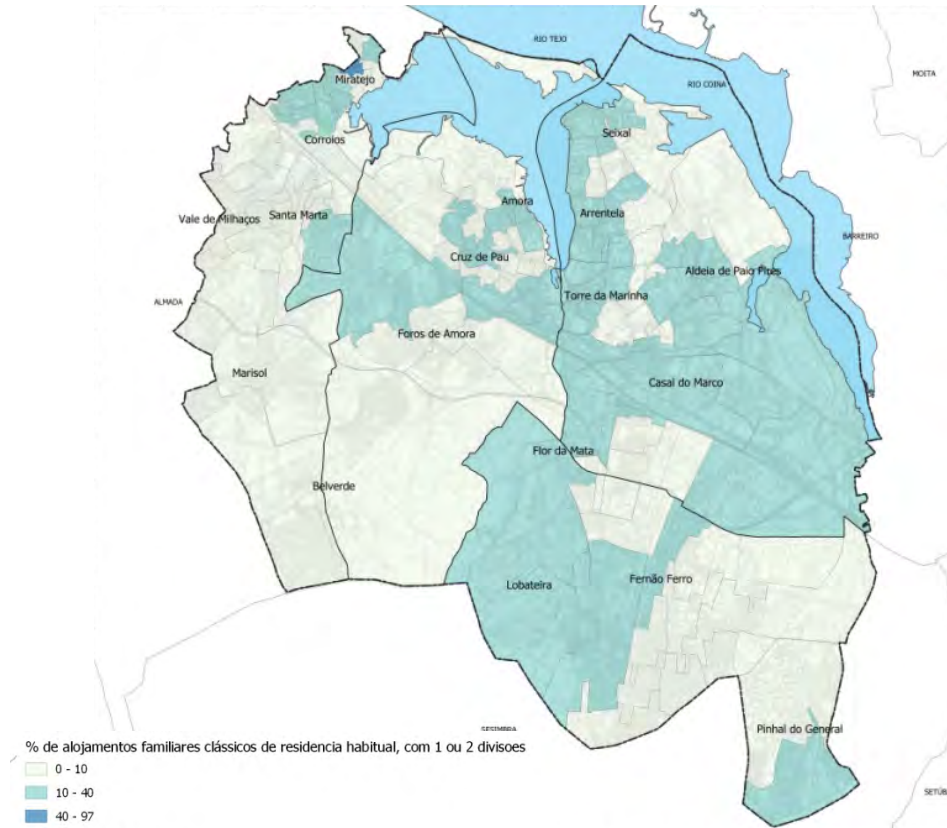
INE, IP -Censos 2021 (secções estatísticas).

Quanto à capacidade dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual em termos de **número de divisões**, verificou-se a maioria do território municipal contém AFCRH com 3 ou 4 divisões (48 845, ou 72%), sendo, portanto, a tipologia mais comum.

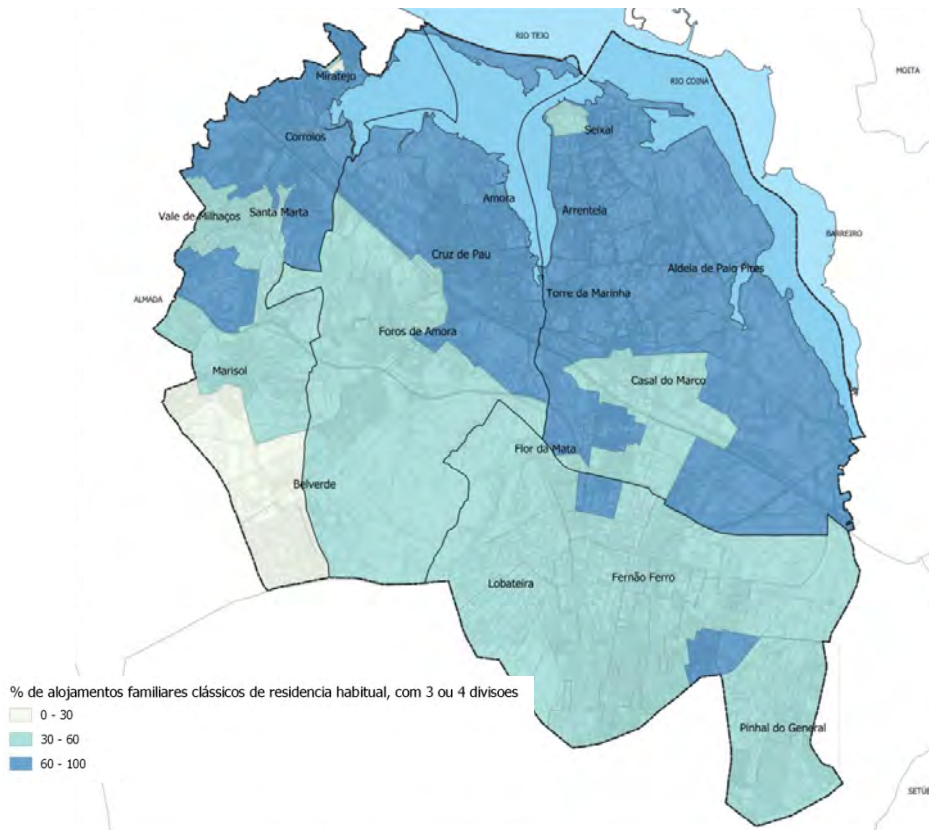
Também se pode observar onde os 11 018 AFCRH com mais de 5 divisões se concentram no território, ou seja, nos locais em que as urbanizações unifamiliares detêm maiores lotes de terreno, isto é, nas áreas mais a sul das freguesias de Amora e Corroios.

Figura 12 – Distribuição dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual, segundo o número de divisões -2021

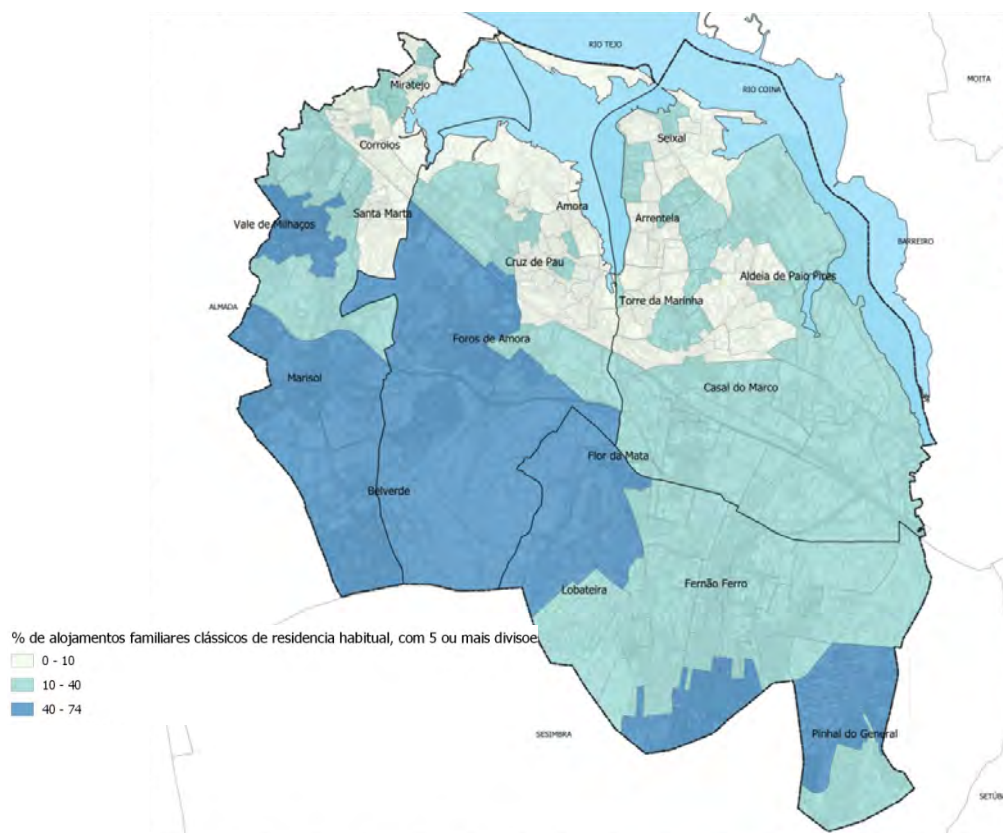
AFCRH com 1 ou 2 divisões



AFCRH com 3 ou 4 divisões



AFCRH com 5 ou mais divisões



INE, IP -Censos 2021 (secções estatísticas).

2.2.3 DIMENSÃO ECONÓMICO-FINANCEIRA E MERCADO IMOBILIÁRIO

Em 2021, segundo os Censos, residiam no Município do Seixal 72 547 indivíduos com mais de 15 anos (considerada a população em idade ativa). Destes, mais de 85% encontravam-se **empregados** (62 122 indivíduos) e cerca de 14% estudavam (10 425). Ainda em 2021, contabilizaram-se 7 305 **desempregados**, de entre a população residente com idade compreendida entre os 15 e os 74 anos.

O **ganho médio mensal dos trabalhadores** por conta de outrem a tempo completo com remuneração completa (incluindo trabalhadores com profissão principal desconhecida), era, segundo os dados do Gabinete de Estratégia e Planeamento do Ministério do Trabalho, Solidariedade e Segurança Social, o que tem vindo a aumentar na última década, situando-se inclusivamente acima dos valores de Portugal continental.

Quadro 16 – Evolução recente do ganho médio mensal, em Portugal Continental, Área Metropolitana de Lisboa e Município do Seixal

€

	Continente	Área Metropolitana de Lisboa	Seixal
2021	1294,1	1562,7	1408,7
2013	1093,8	1383,6	1164,7
2011	1084,6	1374,5	1139,1

MTSSS/GEP, Quadros de pessoal.

Contudo, relativizando este aumento, segundo os dados do INE, IP (Estudo sobre o Poder de Compra Concelhio), no Município do Seixal o **poder de compra**, em 2021, cifrava-se nos 96%, ou seja, abaixo do valor de referência de Portugal (100%).

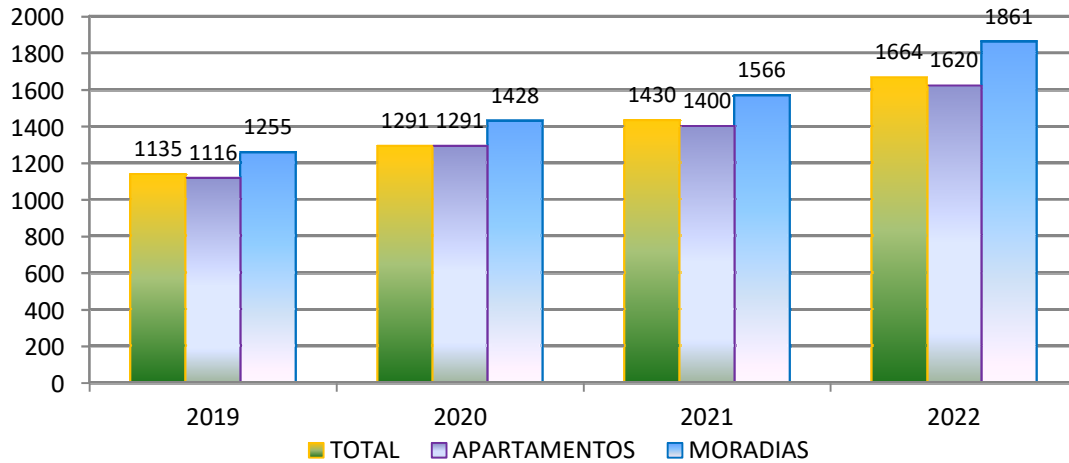
No **Mercado Imobiliário**, o ritmo mais recente da valorização das casas tem vindo a acontecer associado a vários argumentos, sendo um deles a escassez de oferta acessível. Nesta medida, poder-se-á considerar que não se trata de uma crise imobiliária mas sim uma crise no acesso à habitação.

Inicia-se a análise das variáveis que se relacionam com o mercado imobiliário, com a evolução dos valores que as **avaliações bancárias** atribuem por m² já que traduzem a tendência generalizada da subida dos preços da habitação própria.

Da observação do gráfico, conclui-se de 2019 para 2022 o **valor mediano total das avaliações** aumentou mais de 500€ por cada m². Este aumento, reflete os aumentos do valor mediano das

avaliações bancárias quer dos apartamentos quer das moradias, sendo que o aumento desta última tipologia de habitação ultrapassou os 600€/m² em três anos.

Figura 14 - Evolução do valor mediano de avaliação bancária por m² no Município do Seixal

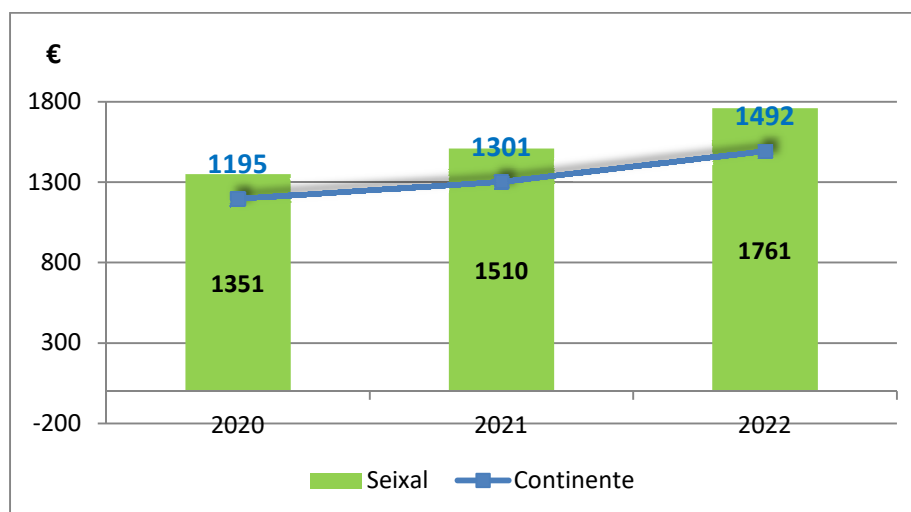


INE, Inquérito à avaliação bancária na habitação.

Naturalmente, o **valor mediano das vendas** dos alojamentos familiares por m², acompanha o crescimento do preço de m² de solo em avaliações, existindo, em 2022, uma diferença de cerca de 100€/m².

O valor das vendas por m² no Município do Seixal acompanha o crescimento de Portugal Continental, mas sempre em medida superior. É provável que se verifique uma travagem recente no crescimento dos preços relacionada com a maior oferta de habitações no mercado para aquisição e com a perda de poder de compra por parte das famílias.

Figura 15 - Evolução do valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares



INE, Estatísticas de preços da habitação ao nível local.

Quadro 17 - Evolução do valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares, por categoria do alojamento familiar

	Período de referência dos dados								
	Total			Existentes			Novos		
	2020	2021	2022	2020	2021	2022	2020	2021	2022
Seixal	1 351	1 510	1 761	1 301	1 457	1 704	1 581	1 887	2 126

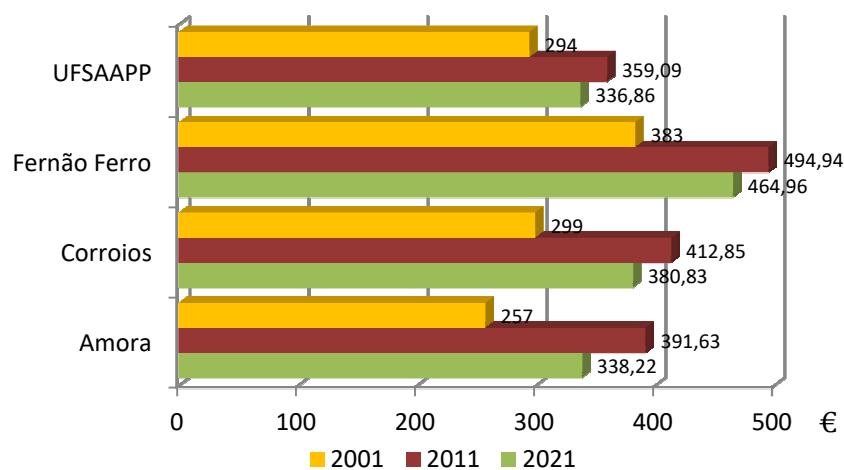
INE, Estatísticas de preços da habitação ao nível local

Outro indicador que pode ser utilizado para caracterizar o mercado imobiliário, é o **valor dos encargos médios mensais** devido à aquisição de habitação própria nos alojamentos familiares clássicos de residência habitual, propriedade dos ocupantes.

Neste aspeto, relativamente à evolução deste indicador nas freguesias, segundo os dados do INE, IP, enquanto entre 2001 e 2011 houve um aumento do valor dos encargos médios mensais em todas as freguesias, contudo, na última década, houve uma pequena diminuição, na ordem dos -0,1%.

Constata-se ainda que é na freguesia de Fernão Ferro onde os valores destes encargos são mais elevados, possivelmente devido à predominância das tipologias de moradias em toda a freguesia.

Figura 16 – Evolução do valor dos encargos médios mensais devido à aquisição de habitação própria nos alojamentos familiares clássicos de residência habitual, propriedade dos ocupantes, por freguesia



INE, IP -Censos.

UfSAAPP - União das Freguesias do Seixal, Arrentela e Aldeia de Paio Pires

No mercado imobiliário, há lugar para referência ao **mercado de arrendamento**.

Em termos gerais, segundo os dados do INE (Estatísticas de Rendias da Habitação), no Município do Seixal, o registo recente do número de **contratos de arrendamento** de alojamentos familiares oscila, mas mantém-se sempre acima dos 1 000 contratos novos por semestre.

Quadro 18 – Evolução recente dos novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares no Município do Seixal

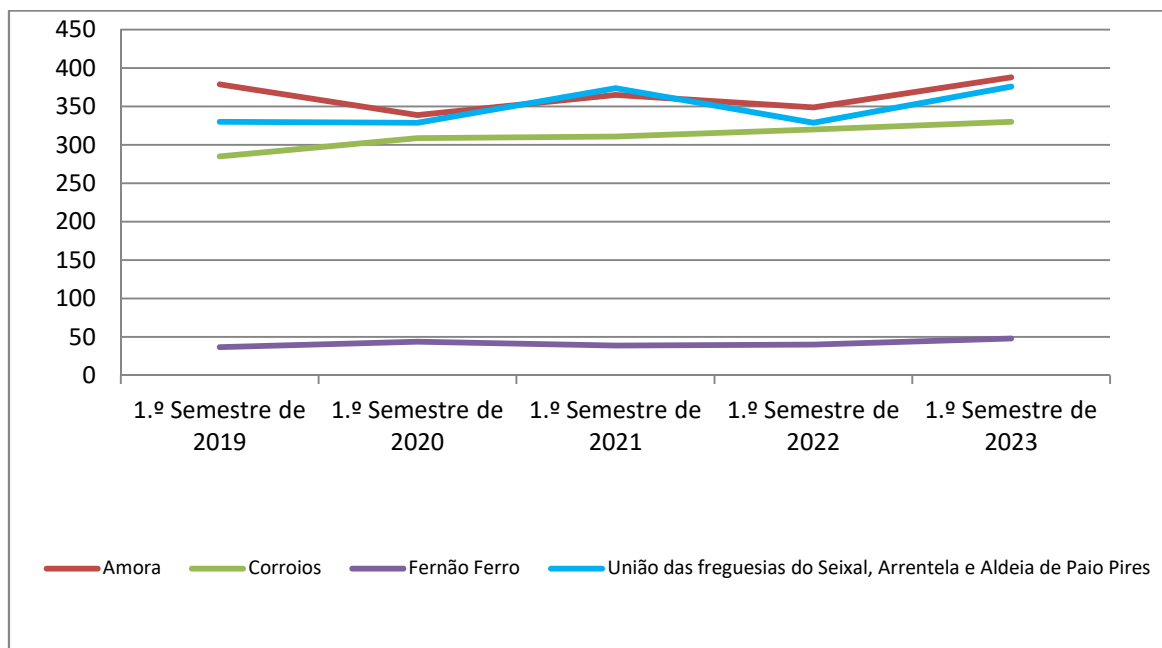
	1.º Semestre de 2019	1.º Semestre de 2020	1.º Semestre de 2021	1.º Semestre de 2022	1.º Semestre de 2023
Seixal	1 031	1 021	1 089	1 038	1 142

INE, Estatísticas de rendias da habitação, ao nível local.

No que se refere à distribuição dos novos contratos de arrendamento pelas freguesias, pode destacar-se o facto de ser na freguesia de Fernão Ferro onde existem em menor número.

As restantes freguesias têm valores bastante mais altos, rondando os 300/400 contratos por semestre. Destaca-se ainda a freguesia de Corroios como a mais estável no que se refere ao crescimento do número de contratos.

Figura 17 – Evolução recente dos novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares, por freguesia



INE, Estatísticas de Rendias da Habitação, ao nível local.

No que se refere aos **alojamentos familiares clássicos de residência habitual arrendados**, de acordo com os dados do INE,

Quadro 19 - Evolução recente do valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares

€/m²

	1.º Semestre de 2019	1.º Semestre de 2020	1.º Semestre de 2021	1.º Semestre de 2022	1.º Semestre de 2023
Munic. Seixal	5,81	6,58	6,67	7,45	8,49
Amora	5,44	6,42	6,34	6,85	7,97
Corroios	6,14	6,96	7,22	7,86	9,01
Fernão Ferro	4,38	4,42	5,15	5,16	5,73
UFGAAPP	6	6,81	6,88	7,89	8,75

INE, Estatísticas de rendas da habitação ao nível local.

UFGAAPP - União das Freguesias do Seixal, Arrentela e Aldeia de Paio Pires

Por conseguinte, em 2021, 26,2% (3 189 AFCRH) encontravam-se no **escalão mensal de renda** de 300 a 399,99€, logo seguido do escalão de renda entre os 400 e os 499,99€, com cerca de 19% (2 264 AFCRH).

2.2.4 DIMENSÃO TERRITÓRIO E ORDENAMENTO

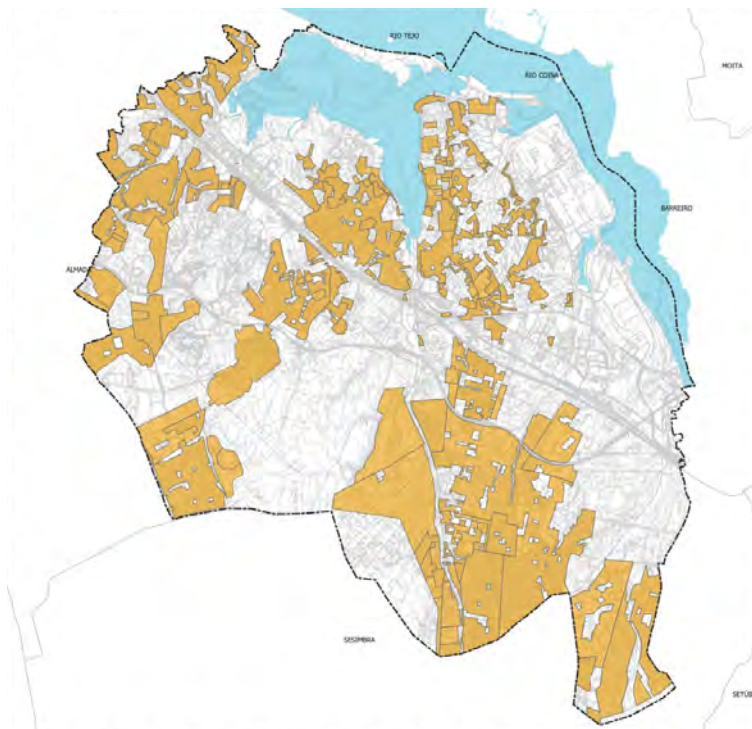
1 – Para a análise territorial, numa primeira fase, para relação com os dados do INE:

1.1 - Da Planta de Ordenamento (PO) do **Plano Diretor Municipal (PDM)** selecionaram-se todas as áreas habitacionais/residenciais, urbanizadas e urbanizáveis de reconversão urbanística, do solo urbano, nas seguintes categorias de uso do solo: “Espaços Residenciais - 19 m” (ER1), “Espaços Residenciais - 13 m” (ER2), “Espaços Residenciais - 8 m” (ER3) e “Espaços Urbanos de Baixa Densidade” (EUBD).

Juntaram-se, do solo rural, as Espaços de Ocupação Turística (EOT), na medida em que os dados estatísticos destas áreas, contabilizados pelo Instituto Nacional de Estatística (INE, IP), no Recenseamento Geral da Habitação e da População de 2021 (Censos 21) dão conta que em 2021, existiam alojamentos familiares e existiam residentes.

Esta primeira análise permitiu localizar geograficamente (e genericamente) os residentes no Município.

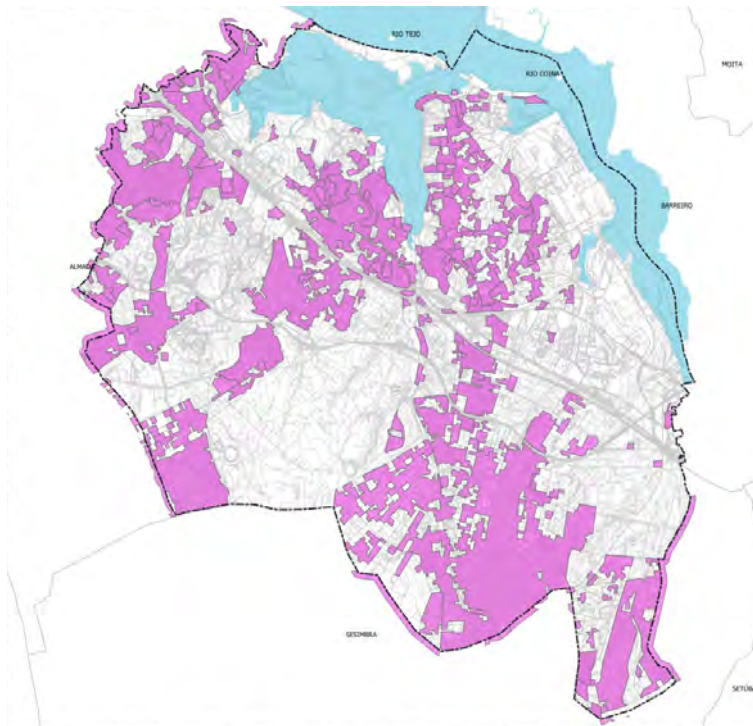
Figura 18 - Áreas Residenciais e de Ocupação Turística no PDM em vigor (2015)



Plano Diretor Municipal do Seixal – Revisão (2015)

1.2 – Da **Carta de Ocupação do Solo de 2018 (COS2018)**, 2ª versão, selecionaram-se as seguintes classe: “áreas em construção”, “parques de campismo”, “ outros equipamentos e instalações turísticas”, “tecido edificado contínuo predominantemente vertical”, “tecido edificado contínuo predominantemente horizontal”, “tecido edificado descontínuo” e “tecido edificado descontínuo esparso”.

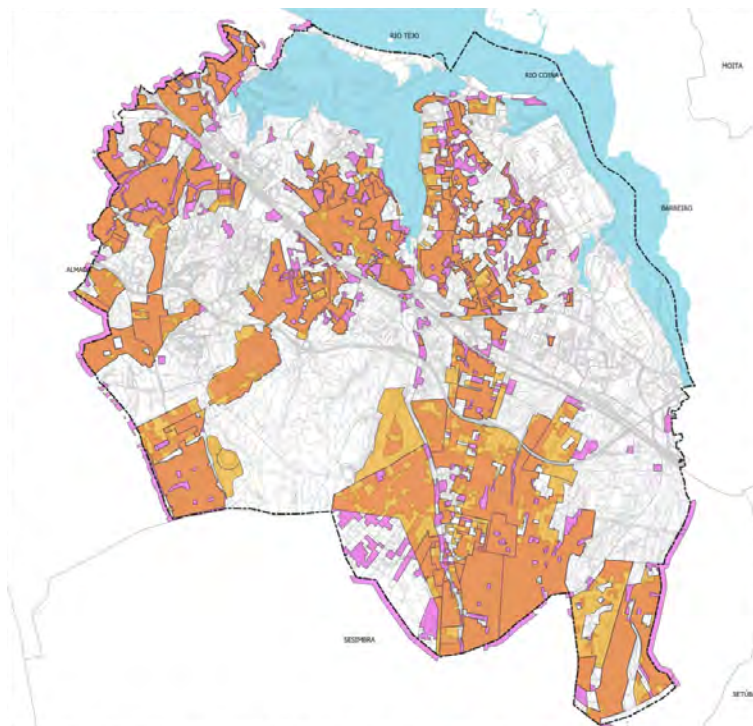
Figura 19 – Tecido edificado (COS2018)



Carta de Ocupação do Solo de 2018 (COS2018), 2ª versão.

Ao resultado da junção destas duas análises espaciais chamou-se **Áreas Urbanas Residenciais Brutas**.

Figura 20 – Áreas Urbanas Residenciais Brutas

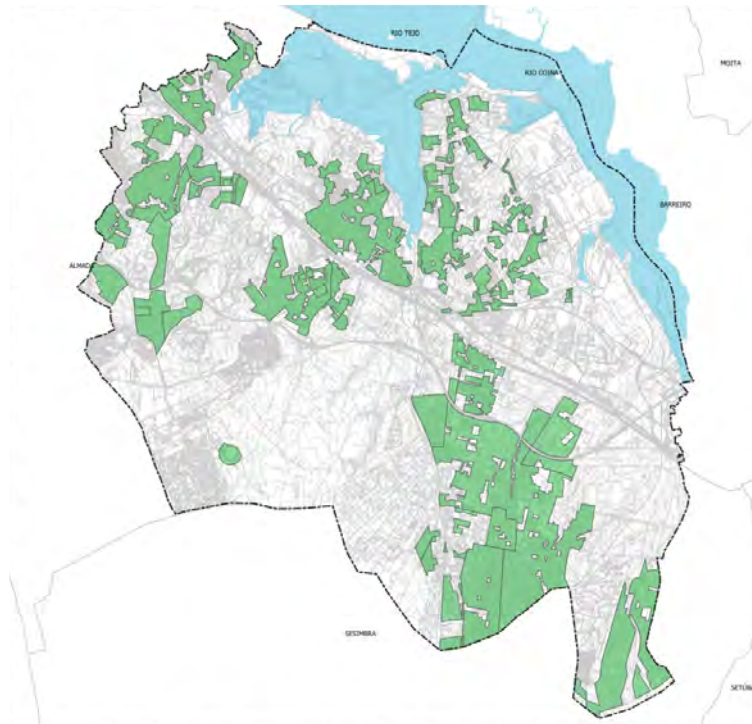


Plano Diretor Municipal do Seixal – Revisão (2015) e Carta de Ocupação do Solo de 2018 (COS2018), 2ª versão.

2 - Em seguida, das áreas selecionadas do PDM e da COS2018, desconsideraram-se as categorias que, logo à partida, não se entende como locais onde se deva proceder ao agravamento do IMI com o intuito de habilitar a aquisição de fogos, para garantir o direito à habitação.

2.1 - Das áreas selecionadas do PDM, desconsideraram-se as categorias EOT, EUBD e ER3, ou seja, mantiveram-se as **áreas nas categorias ER1 e ER2**.

Figura 21 – Áreas Residenciais ER1 (19 m) e ER2 (13 m) no PDM em vigor, com edificação (2015)



Plano Diretor Municipal do Seixal – Revisão (2015).

De referir que foram incluídas as áreas que no PDM estão em solo urbanizável mas que efetivamente correspondem a áreas de reconversão urbanística, edificadas, a saber as Unidades Operativas de Planeamento e Gestão números 3, 22, 9, 26, 29, 31, 27, 66, 58, 59, 56, 54, 64, 65 e 66.

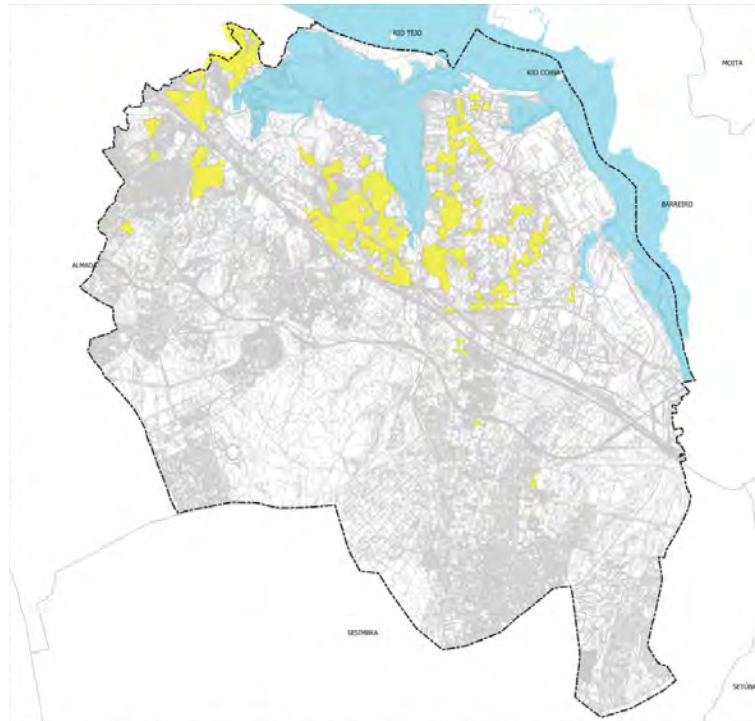
Foram excluídas áreas em solo urbanizado que, nestas duas categorias, não estão realmente ocupados, como Quinta dos Franceses, parte da Quinta da Trindade, área norte da Torre da Marinha área norte da Quinta do Álamo.

Também toda a área do bairro da Quinta das Lagoas (que corresponde à Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 7 – Quinta das Lagoas Norte) foi excluída, por se tratar de tipologias de alojamentos não clássicos (barracas e similares).

2.2 - Da primeira seleção da COS2018, houve necessidade de afinar estas áreas com ocupação de tecido edificado, para chegar a um resultado mais aproximado do pretendido. Assim, deu-se destaque apenas às áreas que, eventualmente, reúnem as condições definidas para preencher os requisitos enquanto zonas de pressão urbanística. Selecionaram as áreas que, na COS 2018-V2 (com os devidos acertos

materiais), estão nas classes de: *“tecido edificado contínuo predominantemente vertical”*, *“áreas em construção”* onde, hoje, já se sabe que são de construção vertical, concluídas ou em conclusão.

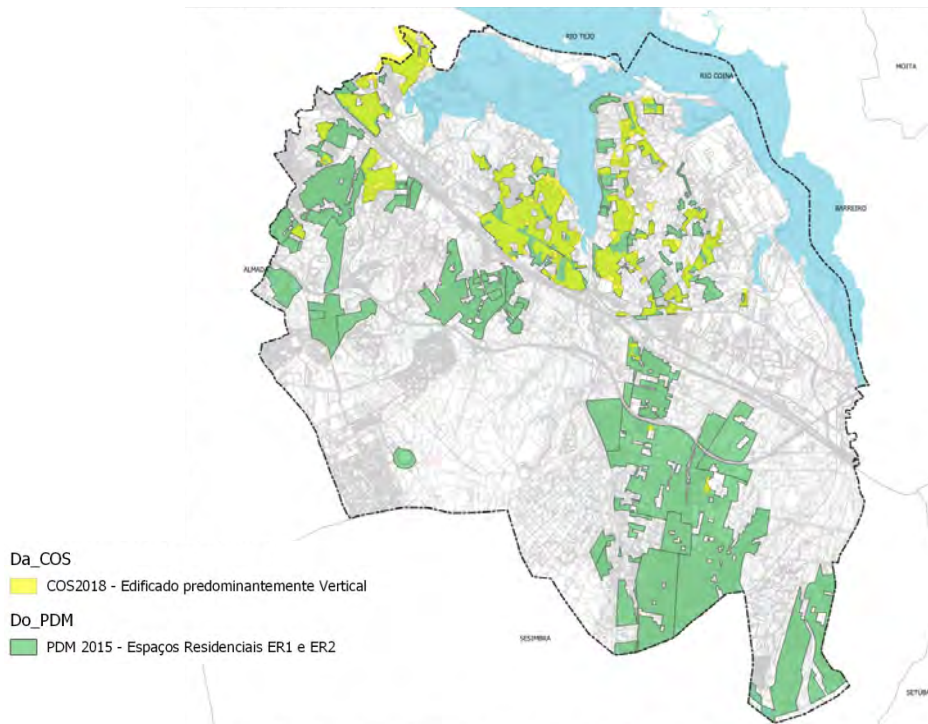
Figura 22 – Áreas de Edificado Multifamiliar (base COS2018)



Carta de Ocupação do Solo de 2018 (COS2018), 2ª versão; Ortofotomapas 2021.

Apesar da esmagadora maioria destas manchas ser coincidente com as categorias de uso do solo do PDM, por vezes há desfasamentos residuais. Ainda de destacar que, da sobreposição destas duas análises, é possível verificar que a ocupação vertical, de maior densidade (com maior número de fogos), não ocupa a totalidade das áreas onde é permitida a altura máxima da edificação, conforme o PDM. Este mapeamento pode designar-se de áreas urbanas residenciais de média e alta densidade.

Figura 23 – Áreas Urbanas Residenciais de Média e Alta Densidade



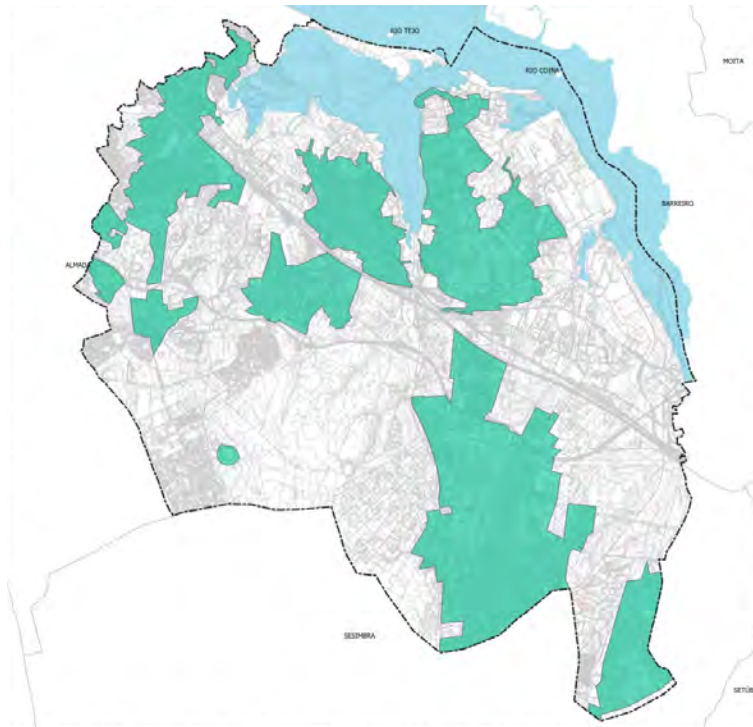
Plano Diretor Municipal do Seixal – Revisão (2015); Carta de Ocupação do Solo de 2018 (COS2018), 2ª versão; Ortofotomapas 2021.

Esta nova aferição, ao rigor da COS permite determinar as áreas elegíveis para consubstanciam as zonas de pressão urbanística.

3 – Para a proposta de delimitação das ZPU, pela necessidade de a cruzar com os dados dos Censos 21 e para que a informação se traduza em áreas de zonamento com escala, selecionaram-se as **subseções estatísticas do INE** (Censos 21) que se sobrepõem às **áreas urbanas** residenciais de média e alta densidade.

Daqui resultou o apuramento demográfico e habitacional da potencial pressão urbanística, resultando nas áreas que se podem designar **áreas residenciais elegíveis para ZPU**.

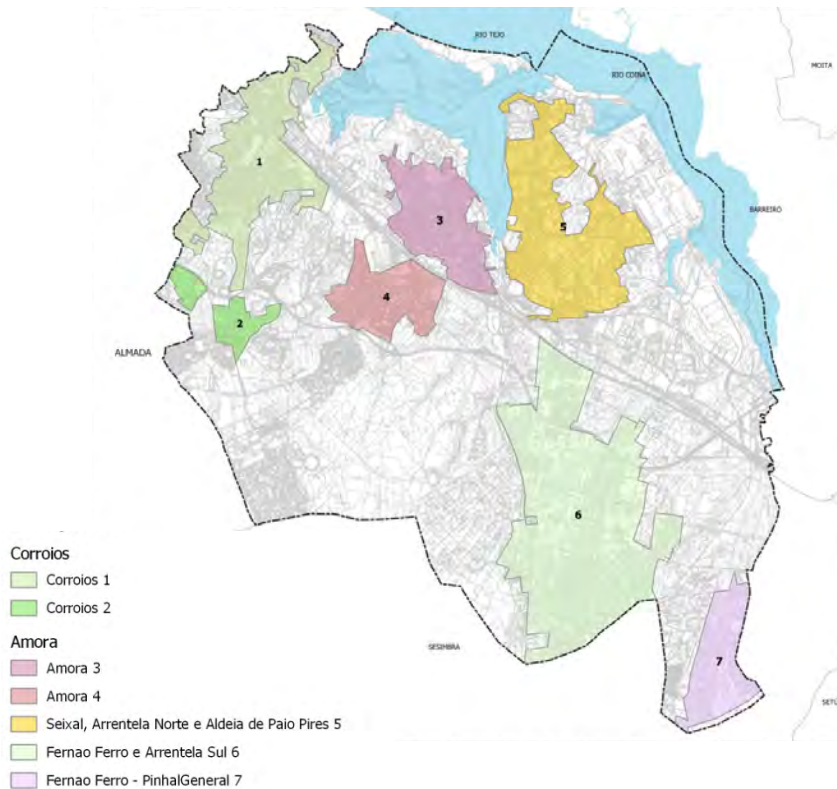
Figura 24 – Áreas Residenciais elegíveis para Zona de Pressão Urbanística



Plano Diretor Municipal do Seixal – Revisão (2015); Carta de Ocupação do Solo de 2018 (COS2018), 2ª versão; Ortofotomapas 2018, INE, IP.

Nestas áreas, fez-se a aferição da ocupação efetiva para se aproximar o mais possível à realidade, resultando no mapa seguinte, que constitui a primeira aproximação à escala do zonamento, que se entende a escala municipal, e onde se identificam **sete áreas homogéneas**, que partilham o mesmo tipo de pressão urbanística.

Figura 25 – Áreas Homogéneas



CMS – DDE/GPE (2024).

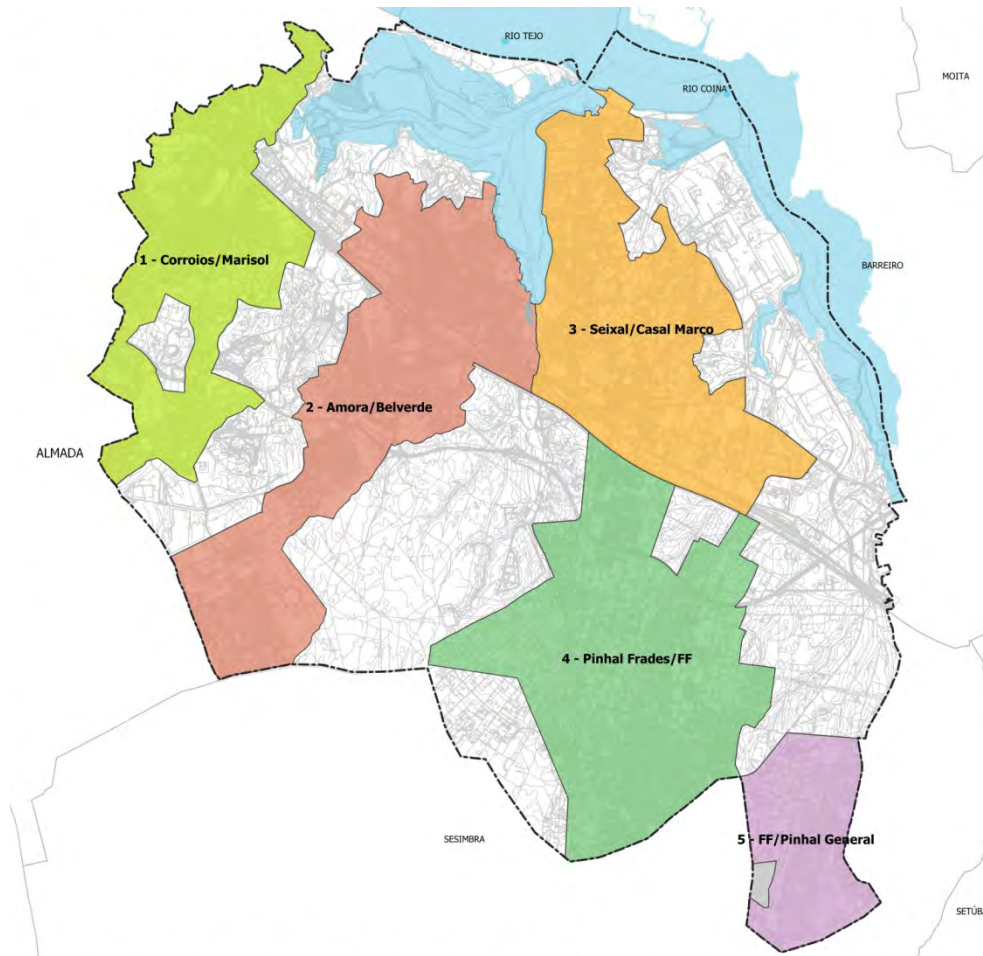
4 – Na aferição final da proposta de delimitação das ZPU, houve necessidade de ajustar as cinco áreas de ZPU à atual política de habitação municipal. Assim, ampliaram-se estas manchas, estendendo-as até ao limite do ordenamento do território, no que tange as possibilidades de concretização/edificação possíveis no terreno, concretamente a **todas as áreas urbanas nas categorias de uso do solo residencial** da Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo, do Plano Diretor Municipal em vigor.

A presente proposta de zonamento da pressão urbanística no Município do Seixal, resulta assim em **cinco Zonas de Pressão Urbanística**, a saber:

- 1** – Área que se designou **Corroios/Marisol**, localizada entre os lugares de Miratejo (na área a norte da EN10 e de Corroios) e a Marisol (na área a sudoeste de Corroios, a sul das autoestradas);
- 2** – Área que se designou **Amora/Belverde**, localizada entre os lugares da Quinta da Princesa (a norte de Amora) e a Verdizela (a sul de Amora e das autoestradas);
- 3** – Área que se designou **Seixal/Casal do Marco**, localizada totalmente a norte das autoestradas, compreendida entre os lugares do Seixal e Casal do Marco;

- 4 - Área que se designou **Pinhal de Frades/Fernão Ferro**, localizada a sul das autoestradas, compreendida entre as localidades de Pinhal de Frades – Arrentela e Morgados- Fernão Ferro;
- 5 - Área que se designou **Fernão Ferro/Pinhal do General**, localizada a sul das autoestradas, que coincide inteiramente com o lugar de Pinhal do General.

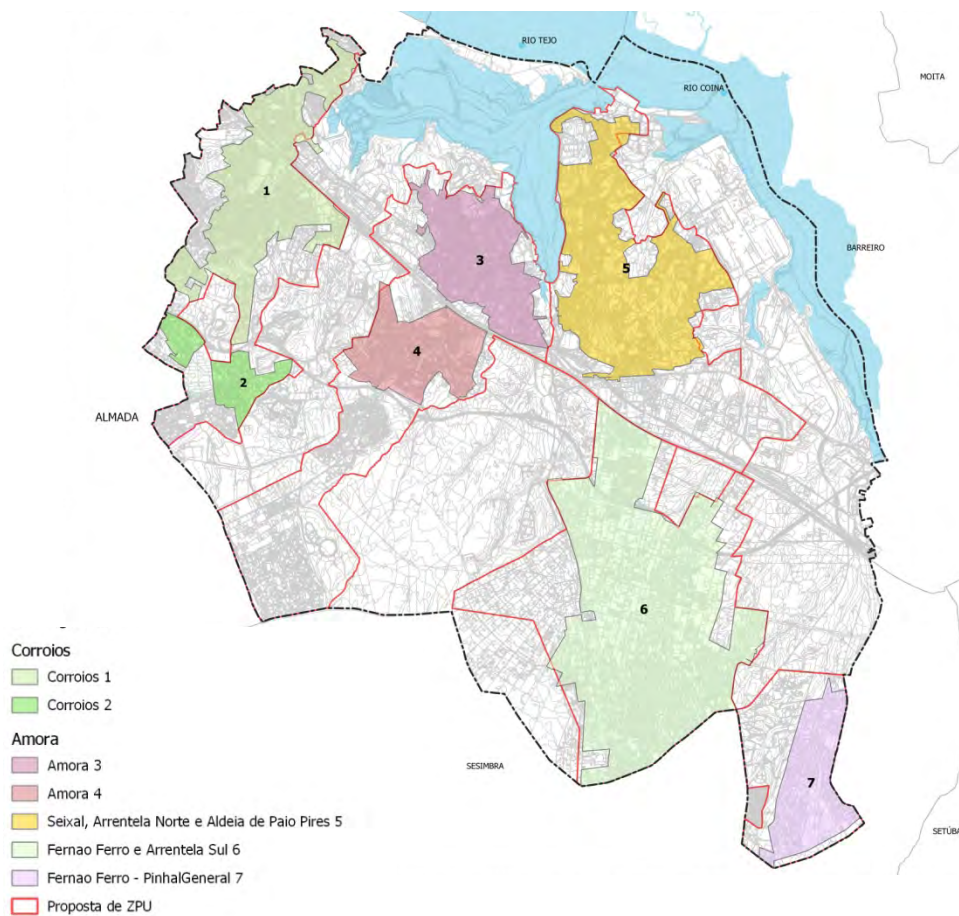
Figura 26 – Proposta de Zonas de Pressão Urbanística (2024)



CMS – DDE/GPE (2024).

Esta ampliação territorial, em comparação com as áreas homogéneas, tem a seguinte representação gráfica:

Figura 27 – Sobreposição das Áreas Homogéneas com as Zonas de Pressão Urbanística propostas



CMS – DDE/GPE (2024).

Para concluir, a presente proposta de ZPU consiste na conjugação do retrato do estado da pressão urbanística face às necessidades habitacionais e características do território com a política municipal de habitação. Em seguida, explicita-se a proposta, no que se refere a cada zona.

3. PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DAS ZONAS DE PRESSÃO URBANÍSTICA

As ZPU que se propõe para o Município do Seixal, abrangem a maioria do solo classificado como ER 1 ER2 no Plano Diretor Municipal (PDM) em vigor, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros, sendo os seus limites, na quase totalidade, coincidentes com as subseções estatísticas onde os indicadores demonstraram existir dificuldade de acesso à habitação, principalmente pela desadequação da oferta habitacional face às necessidades ou por essa oferta ser a valores superiores aos suportáveis pela generalidade dos agregados familiares.

As propostas para o Seixal abrangem uma área de 49 470 312,29 m², ou seja, cerca de **51,8% do total do território Municipal**.

Poder-se-á afirmar que, no conjunto das ZPU, coincidindo com as áreas urbanas residenciais, cabe toda a análise de variáveis tratadas no ponto 2.

Em resumo, nas ZPU habitavam, em 2021, 166 405 indivíduos, ou seja, 99,9% da população residente no Município (166 507), existiam 32 204 edifícios clássicos (99,07% do total municipal) e 82 977 alojamentos (99,7% do total do Seixal).

Em anexo apresenta-se a localização das cinco ZPU propostas num grande formato.

Em seguida, apresentam-se os valores dos indicadores que melhor poderão caracterizar cada uma das ZPU.

3.1. ZONAMENTO DA PRESSÃO URBANÍSTICA

Zona 1 - Corroios/Marisol

Com um total de 9 009 262,18 m², esta zona representa cerca de 9% da área do Município.

Aqui, em 2021, residiam 49 299 habitantes (26,6 % do total de residentes no Municípios), em 8 476 edifícios clássicos (26,3% do Município).

Contabilizaram-se 23 590 alojamentos familiares, representando 28,4% do total municipal. Destes, a maioria, 85,6%, eram de residência habitual, deixando os restantes cerca de 14% para a residência secundária ou em estado de 'vago'.

Figura 28 – Proposta de Zonas de Pressão Urbanística – Zona 1 - Corroios/Marisol



Zona 2 - Amora/Belverde

Totalizando 12 256 353,5 m², esta zona representa cerca de 13 % da área do Município.

Em 2021, residiam 50 967 habitantes (30,6 % do total de residentes no Município) nesta ZPU, em 7 569 edifícios clássicos (23,5% do Município).

Em 2021, contaram-se 25 036 alojamentos familiares, representando 30,2% do total municipal. Destes, a maioria, 82,8%, eram de residência habitual, deixando os restantes cerca de 17% para a residência secundária ou em estado de ‘vago’.

Figura 29 – Proposta de Zonas de Pressão Urbanística – Zona 2 - Amora/Verdizela



Zona 3 – Seixal/Casal do Marco

Com um total de 10584329,2 m², esta zona representa cerca de 11 % da área do Município.

Aqui, em 2021, residiam 40805 habitantes (24,5 % do total de residentes no Municípios), em 4595 edifícios clássicos (14,3% do Município).

Contabilizaram-se 21 018 alojamentos familiares, representando 25,3% do total municipal. A maioria dos alojamentos familiares era de residência habitual com 81,9% (17205), resultando em que cerca de 18% seriam de residência secundária ou estariam vagos.

Figura 30 – Proposta de Zonas de Pressão Urbanística – Zona 3 – Seixal/Casal do Marco



Zona 4 – Pinhal de Frades/Fernão Ferro

Totalizando 13 671 307,2 m², esta zona representa cerca de 14 % da área do Município.

Eram 22 990 os habitantes nesta ZPU em 2021 (13,8% do total de residentes no Municípios), contando-se 9 986 edifícios clássicos (31% do Município).

Contabilizaram-se 11 708 alojamentos familiares, representando 14% do total municipal. A maioria deste alojamentos eram de residência habitual com 73%. Esta zona é uma das que deixa maior quantidade de alojamentos familiares de residência secundária ou vagos, com 27%.

Figura 31 - Proposta de Zonas de Pressão Urbanística - Zona 4 - Pinhal de Frades/Fernão Ferro



Zona 5 - Fernão Ferro - Pinhal do General

Totalizando 3 949 060,19 m², esta zona representa cerca de 4% da área do Município.

Eram 2 344 os habitantes na ZPU 5, em 2021 (representando apenas 1,4% do total de residentes no Municípios), em 1 277 edifícios clássicos (cerca de 4% do Município).

Contabilizaram-se 1 324 alojamentos familiares, representando 1,6% do total do Município. A maioria destes alojamentos era de residência habitual com 61,6%. Esta zona é também uma das que tem maior percentagem de alojamentos familiares de residência secundária ou vagos, com 38,4%.

Figura 32 - Proposta de Zonas de Pressão Urbanística - Zona 5 - Fernão Ferro - Pinhal do General



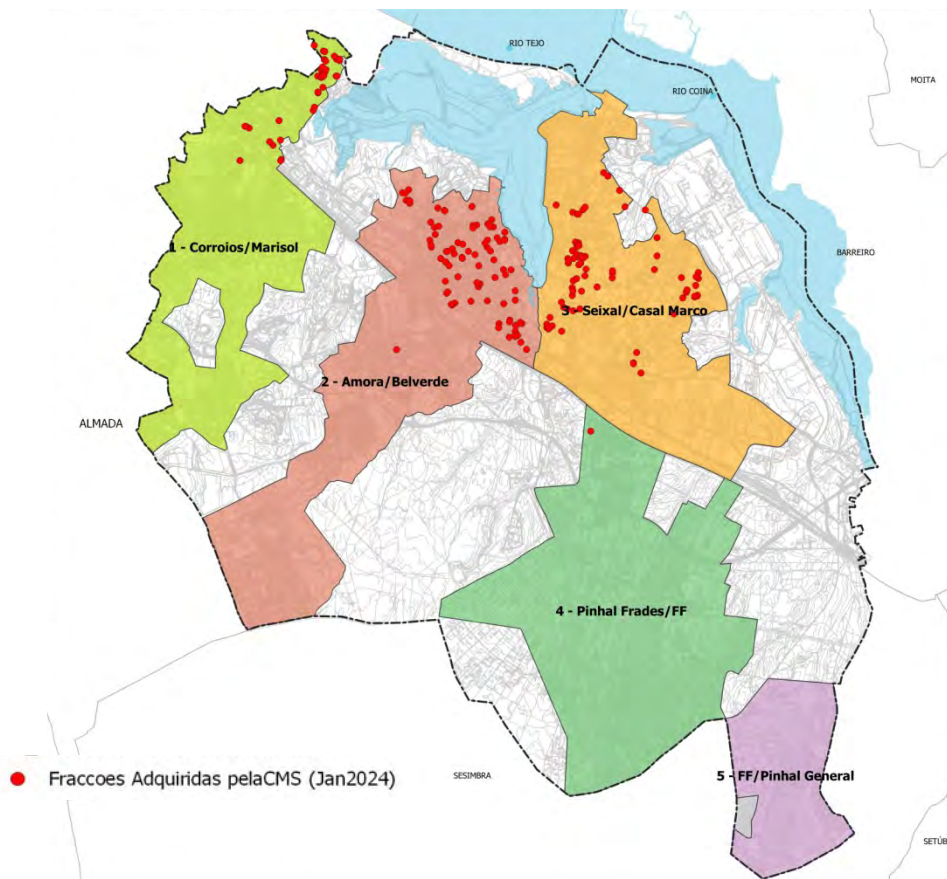
Ainda, em complemento à análise atrás apresentada, pela sobreposição da informação georreferenciada das **frações para habitação adquiridas pela Câmara Municipal**, até janeiro de 2024, importa apenas destacar que, na sua generalidade, se localizam nas áreas a norte da A2, onde há também mais oferta disponível e também onde os preços são mais acessíveis.

Foram 205 as frações adquiridas pela CMS.

Até à presente ata, são 1 515 as famílias que vivem em condições habitacionais indignas, nos termos do conceito usado no Decreto -Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, identificadas no Plano Municipal de Habitação.

Existem, à data, 715 pedidos de habitação para arrendamento apoiado.

Figura 33 – Proposta de Zonas de Pressão Urbanística e Frações Adquiridas pela CMS (CMS-DH, até janeiro de 2024)



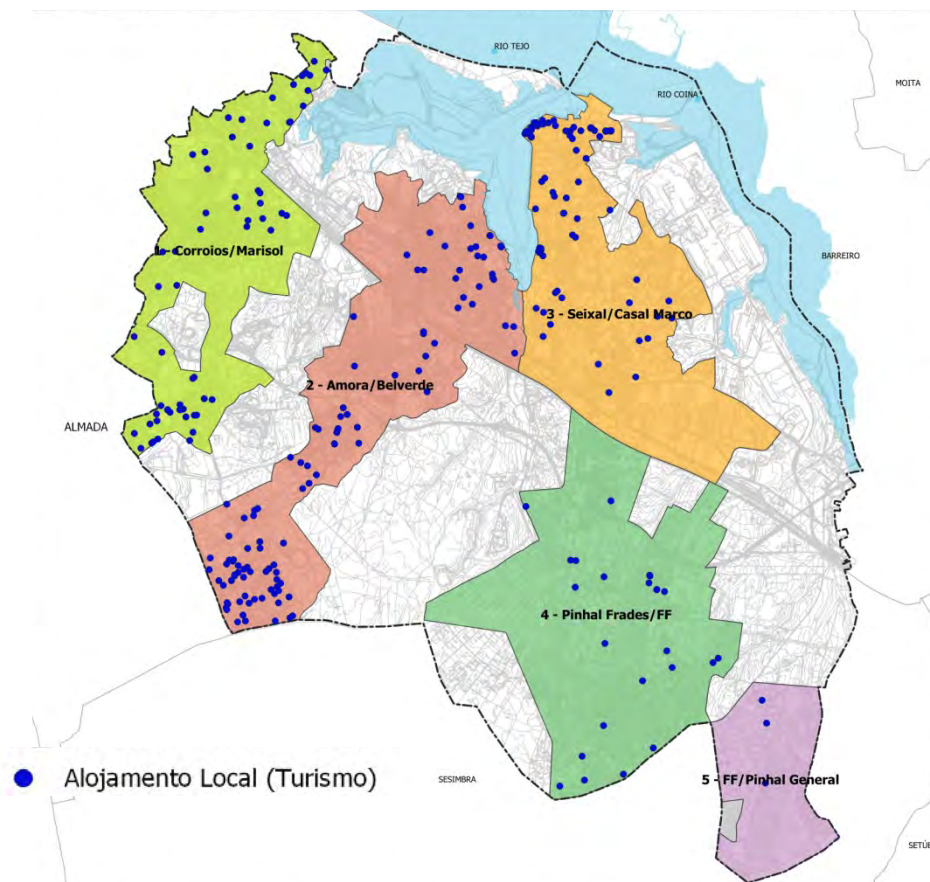
CMS – DDE/GPE e DH (2024).

A referência ao **Alojamento Local (AL)** é necessária no presente relatório considerando que os imóveis registados como alojamento local terão o IMI agravado, independentemente do titular do AL ser o proprietário do imóvel, um mero inquilino ou qualquer outra relação.

Da análise da sobreposição da informação georreferenciada dos alojamentos locais, do turismo de Portugal, até novembro de 2023, refere-se que, apesar de bastante dispersos pelo território municipal na sua maioria (155, em 303 registados), se localiza nas áreas a sul da A2, existindo ainda um pequeno conjunto mais denso no núcleo urbano antigo do Seixal, talvez pela sua vocação mais turística.

A determinação do aumento possível, no quadro da Lei, deverá ter presente a importância da Residência Secundária em Utilização Turística como forma de potenciar contribuição do Turismo para a economia local.

Figura 34 - Proposta de Zonas de Pressão Urbanística e Alojamento Local (TP, IP até novembro de 2023)



CMS - DDE/GPE e TP, IP (2023 e 24).

3.2. EFEITOS

Acerca dos efeitos e Acerca do agravamento de IMI

O Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI) determina na alínea c) do n.º 1 do seu artigo 112.º a taxa do IMI a aplicar aos prédios urbanos (0,3% a 0,45% do Valor Patrimonial Tributário).

Na alínea a) do n.º 3 do mesmo artigo é determinado que os prédios urbanos que se encontrem devolutos há mais de um ano, ou prédios em ruínas, vejam as taxas previstas elevadas, anualmente, ao triplo.

Concretamente em ZPU, veio o Decreto-Lei n.º 67/2019, de 21 de maio, proceder ao aditamento do artigo 112.º-B ao CIMI, o qual estabelece o agravamento à taxa do IMI a aplicar aos prédios devolutos, do seguinte modo:

Situações abrangidas	Penalização
<ul style="list-style-type: none"> . Prédios urbanos ou frações autónomas que se encontrem devolutos há mais de dois anos; . Prédios em ruínas . Terrenos para construção inseridos no solo urbano e cuja qualificação em plano municipal de ordenamento do território atribua aptidão para o uso habitacional. 	<p>A taxa prevista na alínea c) do n.º 1 do artigo 112.º é elevada ao sêxtuplo, agravada, em cada ano subsequente, em mais 10 %.</p> <p>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</p>

As receitas obtidas pelo agravamento previsto no número anterior, 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.º2 do artigo 112.º-B do CIMI.

Na leitura deste quadro, é preciso atender aos seguintes **conceitos**:

- Nos termos da Lei, uma fração **devoluta** é uma habitação que se encontra abandonada ou desocupada, o que pode suceder por questões de falência, falta de recursos para manutenção do edificado, por questões jurídicas, como a resolução de heranças, ou simplesmente porque não existe interesse na sua venda ou colocação no mercado de arrendamento.

É necessário contudo, observar às exceções previstas na Lei que se referem às situações em que a fração é utilizada por curtos períodos de tempo, em uso próprio ou arrendamento, em que se tratem de habitações de pessoas deslocadas ou ausentes, por emigração ou outras razões devidamente comprovadas, dos casos relacionados com obras de reabilitação e ainda quando a emissão das licença de construção ou de utilização tenham ocorrido há menos de um ano.

- *“Consideram-se **terrenos para construção** os terrenos situados dentro ou fora de um aglomerado urbano, para os quais tenha sido concedida licença ou autorização, admitida comunicação prévia ou emitida informação prévia favorável de operação de loteamento ou de construção, e ainda aqueles que assim tenham sido declarados no título aquisitivo, excetuando-se os terrenos em que as entidades competentes vedem qualquer daquelas operações, designadamente os localizados em zonas verdes, áreas protegidas ou que, de acordo com os planos municipais de ordenamento do território, estejam afetos a espaços, infraestruturas ou equipamentos públicos.”* (conforme o disposto no n.º 3 do artigo 6.º do CIMI).

Em conclusão, menciona-se a necessidade de designar as **ações a desenvolver** para se atingir os objetivos pretendidos, bem como a respetiva avaliação.

Assim, na prossecução do verdadeiro alcance do presente instrumento, logo que esteja garantida a sua eficácia, concretamente pela aprovação pela Assembleia Municipal e pela publicação em Diário da República, deverá, em primeiro lugar, dar-se início à execução do **levantamento dos imóveis suscetíveis de se encontrarem devolutos**, desde os edifícios às frações autónomas.

A **aferição do estado devoluto das frações, cabe às Câmaras Municipais**, atendendo ao disposto na LBH, onde, resumidamente, é referida a existência de baixos consumos de água e eletricidade, atestada por vistoria no contexto do Redime Jurídico da Urbanização e Edificação.

Deverá a CMS proceder ao pedido e tratamento da informação às empresas fornecedoras de telecomunicações, gás e eletricidade (por cada prédio urbano ou fração autónoma) acerca da ausência de contrato ou consumos baixos, de acordo com os limites fixados no Decreto-Lei n.º67/2019, de 21 de Maio, no prazo que a lei estabelece (até 1 de Outubro de cada ano), assim como fazer o levantamento no que respeita à distribuição de água municipal, no mesmo período.

Após recolha da informação acima descrita, compete aos serviços municipais proceder à análise exaustiva de cada situação de modo a determinar quais as situações onde deve ser realizada **vistoria**, ao abrigo do artigo 90.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, atestando o estado de desocupação do prédio ou fração. Esta fase de apuramento poderá ser preterida quando se considere haver perigo de desmoronamento ou grave perigo para a saúde pública.

Com base na aferição anterior, é elaborada a **listagem dos imóveis a sujeitar a majoração do IMI**, remetendo-a aos serviços das finanças entendendo-se como uma forma impelir os munícipes a reabilitar ou beneficiar os seus imóveis ou coloca-los no mercado habitacional, como forma de evitar a majoração do IMI.

Finalmente, é necessário criar um sistema de **monitorização** da execução das medidas nas ZPU, que permita e facilite a sua **reavaliação** que deve ser levada a cabo de 5 em 5 anos, com necessidade de **republicação** em DR.

Em **conclusão**, reforça-se que:

- a presente proposta de delimitação resulta da análise técnica do conjunto de indicadores que, de entre os indicadores constantes no diploma, se consideraram os mais adequados à realidade municipal;
- é importante referir que o caminho iniciado com a delimitação das ZPU poderá evoluir para ZPU mais prospetivas, considerando por um lado as necessidades habitacionais diagnosticadas localmente, e, por outro lado, as áreas que estão, aos dias de hoje, em conclusão de procedimentos urbanísticos. Contudo, julga-se que estas análises deverão ser prosseguidas em sede de Carta Municipal da Habitação.

4. FICHA TÉCNICA

Ficha Técnica

Proposta de delimitação das Zonas de Pressão Urbanística no Município do Seixal

Paulo Silva, Presidente da Câmara Municipal do Seixal

Carla Jardim, Arquiteta, chefe da Divisão de Desenvolvimento Estratégico

Gabinete de Planeamento Estratégico

Colaboração do Gabinete Seixal Sustentável e Inovação e da Divisão de Habitação

Câmara Municipal do Seixal

Contactos

21 227 67 00

E-mail: geral@cm-seixal.pt

Data

abril de 2024

ANEXOS

Anexo 1 – Extratos de Legislação relevante

Lei de Bases da Habitação (LBH) – Lei n.º 83/2019, de 9 de setembro

“Artigo 1.º - Objeto

A presente lei 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.” (LBH – Lei n.º 83/2019, de 9/9).

“Artigo 3.º - Princípios gerais

1 — O Estado é o garante do direito à habitação.

2 — Para assegurar o direito à habitação, incumbe ao Estado programar e executar uma política de habitação integrada nos instrumentos de gestão territorial que garantam a existência de uma rede adequada de transportes e de equipamento social.

3 — A vocação do solo ou dos imóveis para uso habitacional depende da sua conformidade com os instrumentos de gestão territorial.

4 — A promoção e defesa da habitação são prosseguidas através de políticas públicas, bem como de iniciativas privada, cooperativa e social, subordinadas ao interesse geral.

5 — As políticas públicas de habitação obedecem aos seguintes princípios:

a) Universalidade do direito a uma habitação condigna para todos os indivíduos e suas famílias;

b) Igualdade de oportunidades e coesão territorial, com medidas de discriminação positiva quando necessárias;

c) Sustentabilidade social, económica e ambiental, promovendo a melhor utilização e reutilização dos recursos disponíveis;

d) Descentralização administrativa, subsidiariedade e cooperação, reforçando uma abordagem de proximidade;

e) Transparência dos procedimentos públicos;

f) Participação dos cidadãos e apoio das iniciativas das comunidades locais e das populações.

6 — O Estado promove o uso efetivo de habitações devolutas de propriedade pública e incentiva o uso efetivo de habitações devolutas de propriedade privada.” (LBH – Lei n.º 83/2019, de 9/9).

“Artigo 17.º - Programa Nacional de Habitação

1 — O Programa Nacional de Habitação (PNH) estabelece os objetivos, prioridades, programas e medidas da política nacional de habitação.

2 — O PNH é proposto pelo Governo, após consulta pública e parecer do Conselho Nacional de Habitação, e aprovado por lei da Assembleia da República.

3 — O PNH é um documento plurianual, prospetivo e dinâmico, com um horizonte temporal não superior a seis anos, que integra:

a) O diagnóstico das carências habitacionais, quantitativas e qualitativas, bem como informação sobre o mercado habitacional, nomeadamente eventuais falhas ou disfunções;

b) O levantamento dos recursos habitacionais disponíveis, públicos e privados, e o seu estado de conservação e utilização;

- c) Uma definição estratégica dos objetivos, prioridades e metas a alcançar no prazo de vigência do PNH;*
- d) O elenco, calendário e enquadramento legislativo e orçamental dos programas e medidas propostos;*
- e) A identificação das fontes de financiamento e dos recursos financeiros a mobilizar;*
- f) A identificação dos diversos agentes a quem cabe a concretização dos programas e medidas propostos;*
- g) O relatório da participação pública na conceção do PNH;*
- h) O modelo de acompanhamento, monitorização e avaliação da aplicação do PNH.*

4 — Durante o período de vigência, o PNH é revisto em função dos resultados da sua aplicação.” (LBH – Lei n.º 83/2019, de 3/9).

“Artigo 27.º - Promoção e gestão da habitação pública

1 — São instrumentos de promoção da habitação pública, designadamente, os seguintes:

- a) Programas e operações públicas de habitação, reabilitação ou realojamento;*
- b) Programas de repovoamento de territórios em declínio demográfico;*
- c) Programas de reconversão de AUGI ou regeneração de núcleos de habitação precária;*
- d) Programas de cooperação entre o Estado e as autarquias locais para aproveitamento do património imobiliário público inativo;*
- e) Cedência de terrenos ou imóveis para habitação cooperativa;*
- f) Cedência de terrenos ou imóveis para arrendamento economicamente acessível.*

2 — A cedência a cooperativas, entidades do setor social ou entidades privadas de terrenos ou imóveis públicos para fins habitacionais é feita a título oneroso e, preferencialmente, sob a forma de direito de superfície, devendo o ónus resultante ser devidamente registado.

3 — Às entidades detentoras de parque habitacional público cabe assegurar:

- a) A manutenção e conservação adequadas, a melhoria dos níveis de habitabilidade existentes e a integração urbana dos conjuntos edificados ou bairros em que se inserem;*
- b) A gestão eficiente e de acordo com regras prudenciais, de transparência e de boa governação, garantindo a prestação de contas às tutelas e às entidades fiscalizadoras;*
- c) A participação e envolvimento dos moradores na gestão e conservação dos imóveis, podendo delegar nas suas associações ou organizações tarefas e recursos para o efeito;*
- d) O acesso à habitação pública em condições de igualdade de oportunidades, transparência e priorização das situações mais carenciadas ou vulneráveis, nos termos da lei.*

4 — A gestão do parque habitacional do Estado pode ser descentralizada, de acordo com o princípio da subsidiariedade e desde que acompanhada pelos recursos adequados a esse fim.”

“Artigo 28.º - Promoção do uso efetivo de habitações devolutas

1 — É dever do Estado, regiões autónomas e autarquias locais atualizar anualmente o inventário do respetivo património com aptidão para uso habitacional.

2 — O Estado, as regiões autónomas e as autarquias locais têm o dever de promover o uso efetivo de habitações devolutas de propriedade pública e incentivar o uso efetivo de habitações devolutas de propriedade privada, em especial nas zonas de maior pressão urbanística.” (LBH – Lei n.º 83/2019, de 9/9).

“Artigo 35.º - Ordenamento do território e direito à habitação

1 — O PNH e o Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT) devem ser articulados entre si, garantindo um compromisso recíproco de integração e compatibilização das respetivas prioridades, objetivos e metas e o respeito das obrigações do Estado em matéria de direito à habitação, desenvolvimento sustentável e coesão territorial.

2 — Os vários níveis de planeamento asseguram o planeamento das redes de abastecimento de serviços e bens essenciais, garantem a sua regulação em função do interesse geral e preveem o seu desenvolvimento com vista à satisfação das necessidades habitacionais presentes e futuras, bem como a garantia do direito à habitação e à qualidade de vida, salvaguardando as necessárias reservas de solo.

3 — Os instrumentos de gestão territorial de âmbito municipal incluem as medidas necessárias para o dimensionamento adequado das áreas de uso habitacional, bem como a proteção e valorização da habitação e do habitat, vinculando, nos termos da lei, entidades públicas e privadas.”

“Artigo 37.º - Instrumentos de intervenção pública

1 — Na concretização das políticas de solos, ordenamento do território, reabilitação urbana e habitação, a lei garante ao Estado, às regiões autónomas e às autarquias locais o recurso aos instrumentos adequados, nomeadamente à posse administrativa, ao direito de preferência e, quando necessário, à expropriação mediante indemnização.

2 — O Estado, as regiões autónomas e os municípios podem exercer o direito de preferência nas transmissões onerosas de prédios entre particulares, tendo em vista a prossecução de objetivos da política pública de habitação.

3 — Em caso de venda de imóveis em conjunto, o Estado, as regiões autónomas e os municípios gozam do direito de preferência para cada um dos imóveis.

4 — O direito de preferência das entidades públicas não prejudica o direito de preferência dos arrendatários habitacionais na compra e venda ou dação em cumprimento do locado onde residam, cabendo à lei estabelecer a respetiva graduação.” (LBH – Lei n.º 83/2019, de 9/9).

“Artigo 49.º - Promoção de construção e reabilitação a custos controlados

1 — O Estado, as regiões autónomas e as autarquias locais podem desenvolver programas de promoção de construção nova ou de reabilitação, a custos controlados, para habitação própria.

2 — A promoção de construção nova ou reabilitação, a custos controlados, para habitação própria, quando envolva apoios públicos, pode implicar, nos termos da lei, a fixação de um preço máximo para a transmissão de direitos reais sobre o fogo em questão e de prazos de inalienabilidade.

3 — O não cumprimento do disposto no número anterior determina a restituição do apoio concedido.” (LBH – Lei n.º 83/2019, de 9/9).

Programa Nacional de Habitação (PNH) – Lei n.º 2/2024, de 5 de janeiro

“Introdução

O Programa Nacional de Habitação (PNH), no seguimento da aprovação da Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH), pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 50 -A/2018, de 2 de maio, e da Lei de Bases da Habitação (LBH),

pela Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro, é o instrumento que congrega, num único documento e numa perspetiva plurianual, o quadro de políticas para o setor da habitação, em desenvolvimento nos últimos anos, identificando as principais carências, bem como os instrumentos e objetivos para a sua progressiva eliminação, substituindo, nestes termos, a Estratégia Nacional para a Habitação, aprovada pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 48/2015, de 15 de julho.” (...)

(...)

“A NGPH constitui, de facto, um documento estruturante e que estabelece o sentido estratégico, objetivos e instrumentos para a salvaguarda do direito à habitação” (...) ” assume como objetivo primordial o reforço progressivo do parque habitacional público (incluindo a habitação com apoio público) de 2 % para 5 %” (...)

“Com a LBH e a NGPH estão criadas as condições para assumir, efetivamente, a habitação como um direito universal, de todos, no quadro de um Estado social pleno, garantindo -se a equidade e igualdade de acesso em todo o território nacional e não deixando ninguém para trás.

A NGPH consubstancia, além disso, uma política pública com competências claramente definidas entre os diferentes níveis de governação e que, por isso, responsabiliza cada um deles e estabelece condições para o empenho de todos os atores públicos” (...)

(...) “o enquadramento do PNH permitirá o melhor desenvolvimento das Cartas Municipais de Habitação, enquanto instrumento municipal de planeamento e ordenamento territorial em matéria de habitação que, em articulação com o plano diretor municipal e os restantes instrumentos de gestão do território” (...) (Lei n.º 2/2024, de 5/1)

“III — Entidades competentes para o acompanhamento e a concretização das medidas inscritas no Programa Nacional de Habitação

1 — Acompanhamento do Programa Nacional de Habitação

O IHRU, I. P., é a entidade pública promotora que, direta ou indiretamente, garantirá a concretização do PNH e da política nacional de habitação (...) “

“2 — Concretização das principais medidas e programas do Programa Nacional de Habitação

(...) os municípios, desde 2018, viram alargadas as suas competências na área da habitação, com a previsão de transferência de competências efetuada através da Lei n.º 50/2018, de 16 de agosto, e regulamentada pelo Decreto - Lei n.º 105/2018, de 29 de novembro.” (Lei n.º 2/2024, de 5/1)

Entidades promotoras das medidas inscritas no Programa Nacional de Habitação

Entidade	Medidas
IHRU, I. P. (direta ou indiretamente).....	1_2_3_4_5_6_8-B_13_14_15_16_17_21
Construção Pública, E. P. E.	2
Outras entidades da Administração Central.....	1_3_22_23
Autarquias locais e entidades intermunicipais.....	1_2_5_6_9_10_14_16_17_18_19
Fundiamento, SGOIC, S. A.	2
Entidades do terceiro setor.....	1_2_5_9_10_18_20
Promoção (arrendamento) privado.....	7_8_9_10_11_12_18
Entidades privadas.....	7_8_8-A_8-B_9_10_11_12_13-A_18

Nota. — De acordo com a numeração do ponto v do anexo.

“V — Eixos e medidas — Desenvolvimento das linhas estratégicas

Eixo 1 — Reforçar e qualificar o parque habitacional público, enquanto resposta permanente

Medida 1.....	Programa 1.º Direito — Programa de Apoio ao Acesso à Habitação.
Medida 2.....	Criação de uma bolsa de imóveis do Estado para habitação.
Medida 3.....	Execução do plano de reabilitação do parque habitacional público.
Medida 4.....	Processo aquisitivo de imóveis.

Eixo 2 — Garantir respostas de emergência para situações de risco e emergência social

Medida 5.....	Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e Temporário — BNAUT.
Medida 6.....	Programa Porta de Entrada.

Eixo 3 — Incentivar a oferta privada de arrendamento a custos acessíveis

Medida 7.....	Programa de Apoio ao Arrendamento (PAA).
Medida 8.....	Programa Porta 65 — Jovem.
Medida 8-A.....	Programa Porta 65 +.
Medida 8-B.....	Programa Arrendar para Subarrendar (PAS).
Medida 9.....	Reabilitar para arrendar — Habitação acessível.
Medida 10.....	Habitação a custos controlados.

Eixo 4 — Reforçar a estabilidade e confiança no mercado habitacional

Medida 11.....	Promoção de contratos de longa duração.
Medida 12.....	Direito real de habitação duradoura.
Medida 13.....	Proteção dos arrendatários e dos mutuários.
Medida 13-A.....	Combate à especulação.
Medida 14.....	Segurança e fiscalização do arrendamento.
Medida 15.....	Estudo dos modelos internacionais de regulação do mercado de habitação.

Eixo 5 — Qualificar os espaços residenciais e promover uma maior coesão territorial

Medida 16.....	Da habitação ao <i>habitat</i> .
Medida 17.....	Programas de mobilidade habitacional.
Medida 18.....	IFRRU 2030 — Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas.
Medida 19.....	Acompanhamento do regular funcionamento dos instrumentos de política habitacional junto dos municípios.

Eixo 6 — Promover a celeridade, a sustentabilidade e inovação das soluções habitacionais

Medida 20.....	Promoção de novos modelos de habitação cooperativa e colaborativa.
Medida 21.....	Inovação e sustentabilidade — Projeto-piloto de habitação pública.
Medida 22.....	Codificação das normas técnicas de construção.
Medida 23.....	Simplex do Licenciamento Urbanístico.

“VII — Enquadramento financeiro das medidas

Enquadramento dos eixos de intervenção

(...)

No âmbito do Quadro Financeiro Plurianual (QFP) da União Europeia para o período de 2021-2027 (QFP 2021 - 2027);

No âmbito do Banco Português de Fomento;

No âmbito de novas linhas de financiamento junto do Banco Europeu de Investimento (BEI) e do Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa (CEB).”

“Artigo 21.º - Municípios

1 — 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.

2 — Para os efeitos do número anterior, os municípios podem ainda:

- a) Construir, reabilitar, arrendar ou adquirir habitações economicamente acessíveis;
- b) Promover a construção ou reabilitação de habitações a custos controlados;
- c) Contribuir para a melhoria das condições de habitabilidade do parque habitacional;
- d) Promover a regeneração urbana das áreas degradadas e a reconversão, sempre que possível, das AUGI;
- e) Promover operações de autoconstrução, autoacabamento e autorreabilitação, destinadas a habitação própria;
- f) Praticar uma política de solos compatível com os objetivos e metas da política habitacional municipal e adequar aos mesmos a política fiscal municipal;
- g) Apoiar as cooperativas de habitação;
- h) Incluir os núcleos de habitação precária, as áreas urbanas degradadas e as AUGI não passíveis de reconversão em programas temporários de melhoria da habitabilidade até à prossecução do realojamento;
- i) Apoiar processos de autoconstrução devidamente considerados em instrumentos de gestão do território e promover programas locais de autoacabamento;
- j) Prevenir a gentrificação urbana;
- k) Participar, em articulação com os serviços e redes sociais locais, nos programas e estratégias nacionais dirigidos às pessoas em situação de sem abrigo, ao combate à discriminação racial ou étnica e à proteção das vítimas de violência doméstica;
- l) Assegurar uma permanente vigilância e proteção contra riscos naturais ou antrópicos;
- m) Fiscalizar o cumprimento das exigências legais por parte dos proprietários habitacionais;
- n) Incluir a participação das cooperativas e dos moradores nas decisões sobre a política de habitação.” (LBH – Lei n.º 83/2019, de 9/9).

“Artigo 22.º - Carta Municipal de Habitação

1 — A Carta Municipal de Habitação (CMH) é o instrumento municipal de planeamento e ordenamento territorial em matéria de habitação, a articular, no quadro do Plano Diretor Municipal (PDM), com os restantes instrumentos de gestão do território e demais estratégias aprovadas ou previstas para o território municipal.

2 — A CMH é aprovada pela assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal, auscultados os órgãos das freguesias e após consulta pública nos termos do Código do Procedimento Administrativo.

3 — A CMH inclui:

- a) O diagnóstico das carências de habitação na área do município;
- b) A identificação dos recursos habitacionais e das potencialidades locais, nomeadamente em solo urbanizado expectante, em urbanizações ou edifícios abandonados e em fogos devolutos, degradados ou abandonados;

c) O planeamento e ordenamento prospetivo das carências resultantes da instalação e desenvolvimento de novas atividades económicas a instalar;

d) A definição estratégica dos objetivos, prioridades e metas a alcançar no prazo da sua vigência.

4 — A CMH define:

a) As necessidades de solo urbanizado e de reabilitação do edificado que respondem às carências habitacionais;

b) As situações que exijam realojamento por degradação habitacional, a nível social ou urbanístico, do aglomerado ou do edificado;

c) A identificação dos agregados familiares em situação de manifesta carência de meios para acesso à habitação;

d) As intervenções a desenvolver para inverter situações de perda populacional e processos de gentrificação;

e) A identificação dos agentes, públicos ou privados, a quem compete a concretização das intervenções a desenvolver;

f) A identificação dos agentes do setor cooperativo, da rede social e das associações ou comissões de moradores, chamados a cooperar para a concretização das intervenções a desenvolver;

g) O modelo de acompanhamento, monitorização e avaliação da CMH.

5 — No âmbito da elaboração da CMH, a assembleia municipal pode aprovar, sob proposta da câmara municipal, uma declaração fundamentada de carência habitacional, nos termos da presente lei.

6 — A declaração fundamentada referida no número anterior habilita o município, através da câmara municipal, a recorrer aos seguintes instrumentos:

a) Reforço das áreas destinadas a uso habitacional nos PDM ou outros planos territoriais;

b) Condicionamento das operações urbanísticas privadas ao cumprimento das metas habitacionais municipais definidas na CMH para habitação permanente e a custos controlados;

c) Exercício do direito de preferência, nos termos da presente lei e demais legislação aplicável." (LBH – Lei n.º 83/2019, de 9/9).

"Artigo 23.º - Relatório Municipal da Habitação

A câmara municipal elabora anualmente o relatório municipal da habitação, a submeter à apreciação da assembleia municipal, com o balanço da execução da política local de habitação e a sua eventual revisão." (LBH – Lei n.º 83/2019, de 9/9).

"Artigo 27.º - Promoção e gestão da habitação pública

1 — São instrumentos de promoção da habitação pública, designadamente, os seguintes:

a) Programas e operações públicas de habitação, reabilitação ou realojamento;

b) Programas de repovoamento de territórios em declínio demográfico;

c) Programas de reconversão de AUGI ou regeneração de núcleos de habitação precária;

d) Programas de cooperação entre o Estado e as autarquias locais para aproveitamento do património imobiliário público inativo;

e) Cedência de terrenos ou imóveis para habitação cooperativa;

f) Cedência de terrenos ou imóveis para arrendamento economicamente acessível.

2 — *A cedência a cooperativas, entidades do setor social ou entidades privadas de terrenos ou imóveis públicos para fins habitacionais é feita a título oneroso e, preferencialmente, sob a forma de direito de superfície, devendo o ónus resultante ser devidamente registado.*

3 — *Às entidades detentoras de parque habitacional público cabe assegurar:*

a) *A manutenção e conservação adequadas, a melhoria dos níveis de habitabilidade existentes e a integração urbana dos conjuntos edificados ou bairros em que se inserem;*

b) *A gestão eficiente e de acordo com regras prudenciais, de transparência e de boa governação, garantindo a prestação de contas às tutelas e às entidades fiscalizadoras;*

c) *A participação e envolvimento dos moradores na gestão e conservação dos imóveis, podendo delegar nas suas associações ou organizações tarefas e recursos para o efeito;*

d) *O acesso à habitação pública em condições de igualdade de oportunidades, transparência e priorização das situações mais carenciadas ou vulneráveis, nos termos da lei.*

4 — *A gestão do parque habitacional do Estado pode ser descentralizada, de acordo com o princípio da subsidiariedade e desde que acompanhada pelos recursos adequados a esse fim.” (LBH – Lei n.º 83/2019, de 9/9).*

“Artigo 28.º - Promoção do uso efetivo de habitações devolutas

1 — *É dever do Estado, regiões autónomas e autarquias locais atualizar anualmente o inventário do respetivo património com aptidão para uso habitacional.*

2 — *O Estado, as regiões autónomas e as autarquias locais têm o dever de promover o uso efetivo de habitações devolutas de propriedade pública e incentivar o uso efetivo de habitações devolutas de propriedade privada, em especial nas zonas de maior pressão urbanística.” (LBH – Lei n.º 83/2019, de 9/9).*

“Artigo 33.º - Regulação do mercado habitacional

1 — *Incumbe ao Estado assegurar o funcionamento eficiente e transparente do mercado habitacional, de modo a garantir a equilibrada concorrência, a contrariar as formas de organização monopolistas e a reprimir os abusos de posição dominante e outras práticas lesivas do interesse geral.*

2 — *Incumbe ao Estado assegurar celeridade dos processos de inventário e dos processos judiciais de heranças indivisas que incluam bens imóveis com aptidão habitacional.*

3 — *A avaliação da participação do mercado habitacional na garantia do direito à habitação implica a produção regular pelas entidades competentes de informação pública fidedigna, nomeadamente através dos seguintes indicadores:*

a) *Percentagem da população em situação de sobrelotação habitacional, com privação severa das condições de habitação ou em situação de sobrecarga relativamente às suas despesas de habitação;*

b) *Percentagem de alojamentos habitacionais devolutos ou abandonados;*

c) *Percentagem de habitação pública ou com apoio público no total de alojamentos habitacionais do país;*

d) *Percentagem de habitação própria, com ou sem hipotecas imobiliárias, e de habitação arrendada, segundo a data e duração dos respetivos contratos;*

e) *Percentagem de candidaturas satisfeitas e não atendidas relativamente aos programas públicos de habitação de nível nacional, regional ou local;*

f) *Tempo médio de espera para alcançar apoio habitacional em programas públicos de habitação de nível nacional, regional ou local;*

- g) *Evolução do preço para aquisição ou arrendamento de habitação, por tipologia das habitações e por m²;*
- h) *Relação entre a evolução do preço para aquisição ou arrendamento e a evolução dos rendimentos familiares no mesmo período temporal;*
- i) *Evolução das despesas familiares, nomeadamente com habitação, transportes e educação, face aos rendimentos familiares;*
- j) *Tempo médio e modo de transporte usado nas deslocações diárias entre o local de residência e o local de trabalho ou a escola.*

4 — *A informação estatística disponibilizada publicamente é desagregada à escala territorial mais adequada e, quando possível, por escalões de rendimento.*

5 — *Os instrumentos de captação de investimento imobiliário estrangeiro, quando existam, devem ser compatíveis com a política nacional de habitação.*

6 — *O regular funcionamento do mercado de habitação pressupõe a fiscalização por entidade pública do cumprimento dos deveres de conservação, manutenção e reabilitação dos proprietários e titulares de outros direitos, ónus ou encargos dos imóveis ou frações habitacionais.” (LBH – Lei n.º 83/2019, de 9/9).*

“Artigo 34.º - Política de solos e direito à habitação

1 — *A garantia do direito à habitação pressupõe a definição pública das regras de ocupação, uso e transformação dos solos, no quadro da Constituição e da lei de bases da política de solos e ordenamento do território.*

2 — *A imposição de restrições especiais ao direito de propriedade privada e aos demais direitos relativos ao solo está sujeita ao pagamento de justa indemnização, nos termos da lei.*

3 — *A política de habitação implica a disponibilização e reserva de solos de propriedade pública em quantidade suficiente para assegurar, nomeadamente:*

a) *A regulação do mercado habitacional, promovendo o aumento da oferta e prevenindo a especulação fundiária e imobiliária;*

b) *A intervenção pública nos domínios da habitação e reabilitação urbana a fim de fazer face às carências habitacionais e às necessidades de valorização do habitat;*

c) *A localização de infraestruturas, equipamentos e espaços verdes ou outros espaços de utilização coletiva que promovam o bem-estar e a qualidade de vida das populações.*

4 — *É promovida a regularização patrimonial e cadastral dos solos onde estão implantadas AUGI ou núcleos de habitação precária, quando suscetíveis de reconversão ou regeneração.*

5 — *Nas operações de loteamento e nas operações urbanísticas de impacto relevante, as parcelas destinadas, nos termos da lei, a cedências gratuitas para o domínio privado municipal podem ser afetadas a programas públicos de habitação ou realojamento.*

6 — *As mais-valias resultantes de alterações de uso do solo proporcionadas por planos territoriais ou operações urbanísticas podem ser redistribuídas nos termos da lei ou afetadas a programas habitacionais públicos.” (LBH – Lei n.º 83/2019, de 9/9).*

“Artigo 35.º - Ordenamento do território e direito à habitação

1 — *O PNH e o Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT) devem ser articulados entre si, garantindo um compromisso recíproco de integração e compatibilização das respetivas prioridades, objetivos e*

metas e o respeito das obrigações do Estado em matéria de direito à habitação, desenvolvimento sustentável e coesão territorial.

2 — Os vários níveis de planeamento asseguram o planeamento das redes de abastecimento de serviços e bens essenciais, garantem a sua regulação em função do interesse geral e preveem o seu desenvolvimento com vista à satisfação das necessidades habitacionais presentes e futuras, bem como a garantia do direito à habitação e à qualidade de vida, salvaguardando as necessárias reservas de solo.

3 — Os instrumentos de gestão territorial de âmbito municipal incluem as medidas necessárias para o dimensionamento adequado das áreas de uso habitacional, bem como a proteção e valorização da habitação e do habitat, vinculando, nos termos da lei, entidades públicas e privadas.” (LBH – Lei n.º 83/2019, de 9/9).

“Artigo 52.º - Direito à informação

Os cidadãos têm direito à informação sobre a política de habitação ao nível nacional, regional e local, bem como sobre os programas públicos existentes em matéria de habitação e reabilitação e respetivas modalidades de acesso, execução e resultados.” (LBH – Lei n.º 83/2019, de 9/9).

“Artigo 53.º - Direito à participação

1 — Os cidadãos têm o direito de participar na elaboração e revisão dos instrumentos de planeamento público em matéria de habitação, ao nível nacional, regional e local.

2 — O Estado, as regiões autónomas e as autarquias locais promovem a participação ativa dos cidadãos e das suas organizações na conceção, execução e avaliação dos programas públicos de habitação.” (LBH – Lei n.º 83/2019, de 9/9).

“Artigo 62.º - Declaração fundamentada de carência habitacional

1 — A declaração fundamentada de carência habitacional, para a totalidade ou parte da área do município, com base na função social da habitação e nos termos da respetiva CMH, assenta na incapacidade de resposta à carência de habitação existente.

2 — Os municípios com declaração fundamentada de carência habitacional aprovada nos termos da presente lei assumem **prioridade na resolução e no investimento em habitação pública, a realizar pelo Estado.**” (LBH – Lei n.º 83/2019, de 9/9).

“Artigo 65.º - Áreas urbanas de génese ilegal e núcleos de habitação precária

1 — A reconversão de AUGI e a regeneração de núcleos de habitação precária é uma das dimensões da política de habitação e compete ao Estado criar condições específicas e favoráveis à sua prossecução e enquadramento nos instrumentos de gestão territorial e nos programas de promoção da coesão social e territorial.

2 — Para efeitos do número anterior, os municípios identificam a existência nos seus territórios de AUGI e núcleos de habitação precária e verificam as condições de exequibilidade da sua eventual reconversão ou regeneração, procedendo aos levantamentos necessários com a participação dos interessados e das suas organizações.

3 — O Estado apoia os processos de reconversão e regeneração a que o presente artigo se refere, através de programas públicos de regularização cadastral e de realojamento, aos quais se podem candidatar as autarquias locais.

4 — Para efeitos do número anterior, as organizações de moradores e entidades da sociedade civil envolvidas podem submeter às autarquias locais propostas de reconversão e regeneração.

5 — Os núcleos de habitação precária não passíveis de regeneração e as AUGI não passíveis de reconversão devem ser alvo de medidas extraordinárias e temporárias de melhoria da habitabilidade e do habitat, com garantia de acesso aos serviços mínimos essenciais, até à prossecução do realojamento dos seus moradores.

6 — O disposto no número anterior não prejudica o dever das entidades públicas de fiscalizar e prevenir formas abusivas de ocupação do território, nos termos da lei.” (LBH – Lei n.º 83/2019, de 9/9).

“Artigo 66.º - Territórios em risco de declínio demográfico

1 — Os territórios de baixa densidade que se encontrem em risco de declínio demográfico beneficiam de medidas positivas, nomeadamente acesso a apoios públicos para manutenção e gestão eficiente de habitações não permanentes, no âmbito de programas de dinamização e revitalização socioeconómica e cultural.

2 — É protegida e incentivada a manutenção nas aldeias das habitações de agregados familiares com ligações afetivas ao lugar, ainda que não tenham nelas a sua habitação permanente.”

Decreto que regulamenta as normas da LBH relativas à garantia de alternativa habitacional, ao direito legal de preferência e à fiscalização de condições de habitabilidade - Decreto-Lei n.º 89/2021, de 3 de novembro

“Artigo 6.º - Objetivos de política pública de habitação

1 — O Estado, as regiões autónomas e os municípios gozam do direito de preferência nas alienações onerosas de imóveis de uso habitacional, para além das demais situações previstas na lei, nas seguintes circunstâncias:

a) Numa zona de pressão urbanística, delimitada com fundamento na falta ou desadequação da oferta, nos termos previstos no artigo 2.º -A do Decreto -Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto, na sua redação atual;

b) Em territórios identificados no Programa Nacional de Habitação com fundamento na falta ou desadequação da oferta referida na alínea anterior.

2 — Nos casos previstos no número anterior, bem como nas circunstâncias previstas no n.º 3 do artigo 37.º da Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro, e sem prejuízo da prevalência do direito de preferência dos arrendatários, nos termos previstos no n.º 4 do artigo 37.º da mesma lei, bem como das cooperativas de habitação e construção, nos casos previstos no artigo 28.º do Decreto--Lei n.º 502/99, de 19 de novembro, na sua redação atual, é estabelecida a seguinte graduação do direito de preferência, por ordem na preferência:

a) Municípios;

b) Regiões Autónomas;

c) Estado.

3 — É de 10 dias o prazo para exercício de qualquer dos direitos de preferência ao abrigo do disposto no presente artigo.

4 — O Estado é representado pelo IHRU, I. P., no exercício do direito de preferência previsto no presente capítulo.” (DL n.º 89/2021, de 3/11)

“Artigo 7.º - Exercício do direito de preferência pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P.

1 — O IHRU, I. P., de acordo com as suas disponibilidades orçamentais, pode preferir nos negócios jurídicos relativos a alienações onerosas de imóveis de uso habitacional, nos casos referidos no n.º 3 do artigo 37.º da Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro, quando os imóveis objeto do direito de preferência se situem em área com carência habitacional, determinada pela carta municipal, ou nas zonas referidas nas alíneas a) e b) no n.º 1 do artigo anterior, desde que tal direito não tenha sido exercido pelos municípios ou pelas regiões autónomas.

2 — O direito de preferência previsto no presente capítulo é exercido pelas entidades públicas nos termos previstos no Decreto -Lei n.º 263 -A/2007, de 23 de julho, na sua redação atual, dispondo estas de um prazo único de 10 dias para o efeito, sem prejuízo de, em caso de exercício plural desses direitos, prevalecer o da entidade melhor graduada de acordo com a ordem estabelecida no n.º 2 do artigo anterior.” (DL n.º 89/2021, de 3/11)

Decreto que procede ao agravamento do imposto municipal sobre imóveis relativamente a prédios devolutos em zonas de pressão urbanística - Decreto-Lei n.º 67/2019, de 21 de maio; altera o Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto

“Artigo 1.º - Objeto

1 — O presente decreto -lei procede ao agravamento do imposto municipal sobre imóveis relativamente a prédios devolutos em zonas de pressão urbanística.

2 — O presente decreto -lei procede:

a) À primeira alteração ao Decreto -Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto, que aprova a definição do conceito fiscal de prédio devoluto;

b) À alteração ao Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, aprovado pelo Decreto -Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, na sua redação atual.”

Artigo 2.º - Alteração ao Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto

“Os artigos 1.º a 5.º do Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto, passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 1.º

[...]

O presente decreto-lei regula a classificação de prédios urbanos ou frações autónomas como devolutos, para efeitos da aplicação da taxa do imposto municipal sobre imóveis (IMI), bem como para as demais finalidades previstas por lei, relacionadas com políticas de habitação, urbanismo e reabilitação urbana.

Artigo 2.º

[...]

1 - O prédio urbano ou a fração autónoma que durante um ano se encontre desocupado é classificado como devoluto, nos termos previstos no presente decreto-lei.

2 - ...

a) ...

b) ...

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.

3 - A existência de consumos superiores aos previstos na alínea c) do número anterior não afasta a possibilidade de o imóvel ser classificado como devoluto, designadamente através da vistoria referida na alínea d) do número anterior.

Artigo 3.º - Aditamento ao Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto

“[...]

...

a) ...

b) ...

c) ...

d) ...

e) ...

f) ...

g) *Integrado em empreendimento turístico ou inscrito como estabelecimento de alojamento local;*

h) *Cujos consumos previstos na alínea c) do n.º 2 do artigo 2.º não sejam atingidos devido a impedimento objetivo de utilização do imóvel, designadamente em virtude de disputa judicial quanto à respetiva posse, devido à verificação de qualquer dos fundamentos previstos no n.º 2 do artigo 1072.º do Código Civil ou por motivos de formação, saúde, prestação de cuidados permanentes enquanto cuidador informal ou permanência em equipamento social, desde que devidamente comprovados.”*

Artigo 4.º - Aditamento de anexo ao Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto

“ANEXO

(a que se refere o artigo 2.º-A)

1 - *A delimitação em concreto de uma zona de pressão urbanística fundamenta-se na análise conjugada de séries temporais de indicadores relativos aos temas constantes no quadro seguinte, resultantes de informação estatística oficial com a desagregação territorial publicada pelo Instituto Nacional de Estatística, I. P., e o padrão de disponibilização em vigor, bem como do aproveitamento de fontes administrativas dos municípios.*

2 - *Caso sejam criados, por organismos oficiais, novos indicadores que possam ser inseridos nos temas referidos, podem os mesmos contribuir para a fundamentação de uma zona de pressão urbanística, em complemento aos indicadores elencados.*

(ver documento original)”

Artigo 5.º - Aditamento ao Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro)

[...]

“Artigo 112.º -B - Prédios devolutos localizados em zonas de pressão urbanística

1 — *Os prédios urbanos ou frações autónomas que se encontrem devolutos há mais de dois anos, quando localizados em zonas de pressão urbanística, como tal definidas em diploma próprio, estão sujeitos ao seguinte agravamento, em substituição do previsto no n.º 3 do artigo 112.º:*

a) *A taxa prevista na alínea c) do n.º 1 do artigo 112.º é elevada ao sêxtuplo, agravada, em cada ano subsequente, em mais 10 %;*

b) *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*

2 — *As receitas obtidas pelo agravamento previsto no número anterior, na parte em que as mesmas excedam a aplicação do n.º 3 do artigo 112.º, são afetadas pelos municípios ao financiamento das políticas municipais de habitação.*”

Artigo 6º - Republicação, o Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto,

“Artigo 1º

Objeto

O presente decreto-lei regula a classificação de prédios urbanos ou frações autónomas como devolutos, para efeitos da aplicação da taxa do imposto municipal sobre imóveis (IMI), bem como para as demais finalidades previstas por lei, relacionadas com políticas de habitação, urbanismo e reabilitação urbana.

Artigo 2.º

Noção

1 - O prédio urbano ou a fração autónoma que durante um ano se encontre desocupado é classificado como devoluto, nos termos previstos no presente decreto-lei.

2 - São indícios de desocupação:

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.

3 - A existência de consumos superiores aos previstos na alínea c) do número anterior não afasta a possibilidade de o imóvel ser classificado como devoluto, designadamente através da vistoria referida na alínea d) do número anterior.

Artigo 2.º-A

Zona de pressão urbanística

1 - 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.

2 - 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 de entre os constantes em anexo ao presente decreto-lei, do qual faz parte integrante, com base nas dinâmicas sociais, demográficas, habitacionais e de mercado em presença no território específico.

3 - A delimitação geográfica da zona de pressão urbanística é da competência da assembleia municipal respetiva, sob proposta da câmara municipal, e é publicada através de aviso na 2.ª série do Diário da República e divulgada no sítio na Internet do município, bem como no respetivo boletim municipal, quando este exista.

4 - Quando a fundamentação para a delimitação de uma área de reabilitação urbana ou para a aprovação de uma operação de reabilitação urbana previstas no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana estabeleça como objetivo o aumento da oferta habitacional, o aumento da população residente ou reconheça a escassez habitacional nesses territórios, a delimitação da zona de pressão urbanística pode fundamentar-se diretamente no previsto naqueles documentos.

5 - A delimitação da zona de pressão urbanística tem a duração de cinco anos, podendo ser alterada ou objeto de prorrogação, com redução ou ampliação da área delimitada, nos termos previstos nos números anteriores.

Artigo 3.º

Exceções

Não se considera devoluto o prédio urbano ou fração autónoma:

- a) Destinado a habitação por curtos períodos em praias, campo, termas e quaisquer outros lugares de vilegiatura, para arrendamento temporário ou para uso próprio;
- b) Durante o período em que decorrem obras de reabilitação, desde que certificadas pelos municípios;
- c) Cuja conclusão de construção ou emissão de licença de utilização ocorreram há menos de um ano;
- d) Adquirido para revenda por pessoas singulares ou coletivas, nas mesmas condições do artigo 7.º do Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, bem como adquirido pelas entidades e nas condições referidas no artigo 8.º do mesmo Código, desde que, em qualquer dos casos, tenham beneficiado ou venham a beneficiar da isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis e durante o período de três anos a contar da data da aquisição;
- e) Que seja a residência em território nacional de emigrante português, tal como definido no artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 323/95, de 29 de novembro, considerando-se como tal a sua residência fiscal, na falta de outra indicação;
- f) Que seja a residência em território nacional de cidadão português que desempenhe no estrangeiro funções ou comissões de carácter público ao serviço do Estado Português, de organizações internacionais, ou funções de reconhecido interesse público, bem como dos seus respetivos acompanhantes autorizados;
- g) Integrado em empreendimento turístico ou inscrito como estabelecimento de alojamento local;
- h) Cujos consumos previstos na alínea c) do n.º 2 do artigo 2.º não sejam atingidos devido a impedimento objetivo de utilização do imóvel, designadamente em virtude de disputa judicial quanto à respetiva posse, devido à verificação de qualquer dos fundamentos previstos no n.º 2 do artigo 1072.º do Código Civil ou por motivos de formação, saúde, prestação de cuidados permanentes enquanto cuidador informal ou permanência em equipamento social, desde que devidamente comprovados.

Artigo 4.º

Procedimento

1 - A identificação dos prédios urbanos ou frações autónomas que se encontrem devolutos compete aos municípios, os quais devem averiguar a ocorrência dos indícios previstos no artigo 2.º e considerar as exceções previstas no artigo anterior.

2 - Os municípios notificam o sujeito passivo do IMI, para o domicílio fiscal, do projeto de declaração de prédio devoluto, para este exercer o direito de audição prévia, e da decisão, nos termos e prazos previstos no Código do Procedimento Administrativo.

3 - Estando o prédio ou fração autónoma omissa da respetiva matriz predial, o município comunica à Autoridade Tributária e Aduaneira, para efeitos de inscrição oficiosa na matriz, o prédio omissa, identificando, para tanto, o

sujeito passivo do IMI e juntando os documentos previstos no artigo 37.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI).

4 - A identificação dos prédios ou frações autónomas como devolutos é comunicada pelos municípios à Autoridade Tributária e Aduaneira, por transmissão eletrónica de dados, no prazo previsto no artigo 112.º do CIMI para a comunicação da respetiva taxa anual.

5 - A decisão de declaração de prédio ou fração autónoma devoluta é suscetível de impugnação judicial, nos termos gerais previstos no Código de Processo nos Tribunais Administrativos.

Artigo 5.º

Dever de cooperação

1 - Todas as entidades têm o dever de cooperar com os municípios, designadamente através do envio de informação solicitada tendo em vista apurar se determinado prédio urbano ou fração autónoma se encontra devoluta.

2 - As empresas de telecomunicações, gás, eletricidade e água enviam 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.

Artigo 6.º

Entrada em vigor

1 - O presente decreto-lei entra em vigor no 30.º dia seguinte ao da sua publicação.

2 - Os efeitos fiscais previstos no presente decreto-lei reportam-se ao ano de 2007 e seguintes.

ANEXO

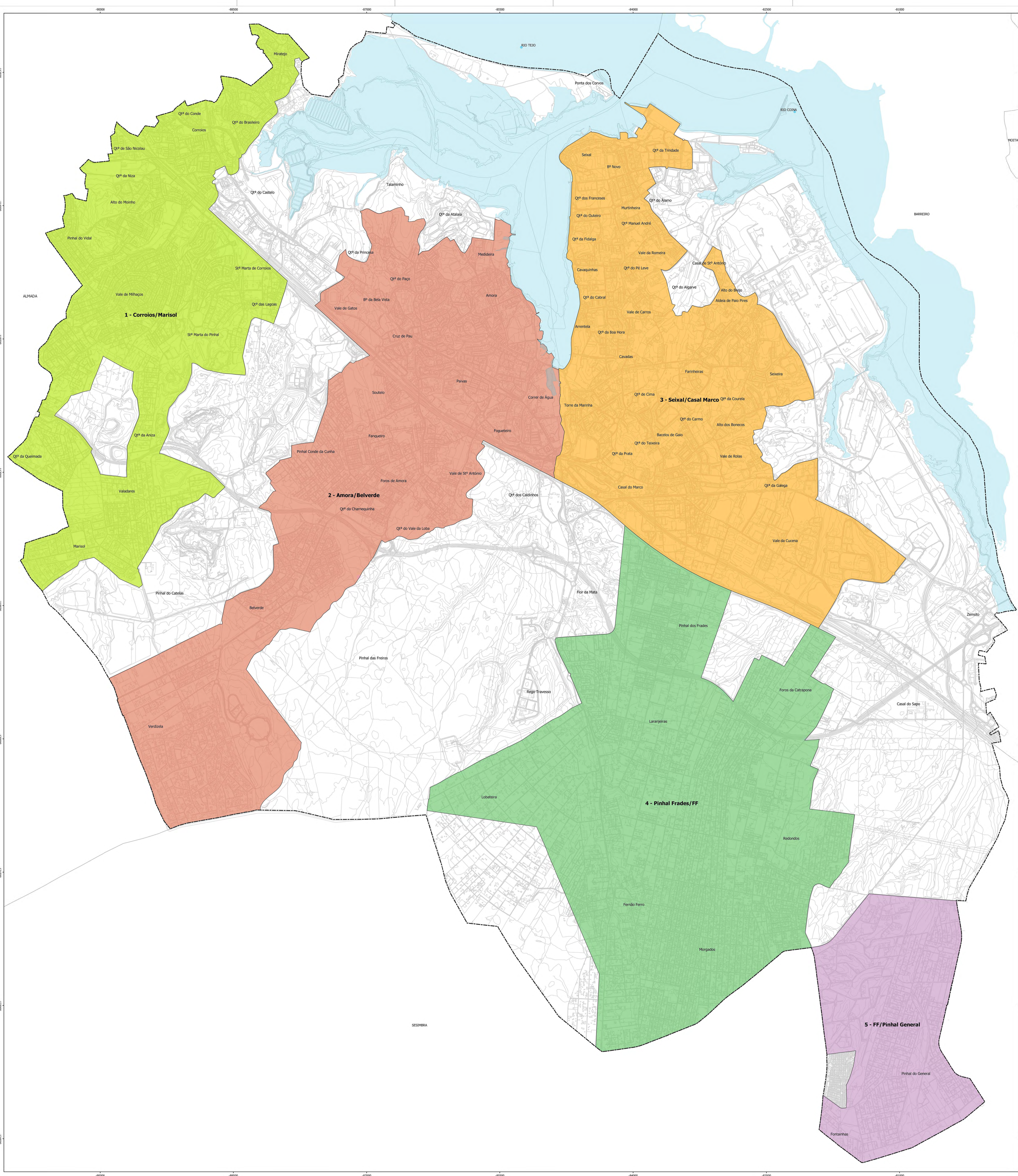
(a que se refere o artigo 2.º-A)

1 - A delimitação em concreto de uma zona de pressão urbanística fundamenta-se na análise conjugada de séries temporais de indicadores relativos aos temas constantes no quadro seguinte, resultantes de informação estatística oficial com a desagregação territorial publicada pelo Instituto Nacional de Estatística, I. P., e o padrão de disponibilização em vigor, bem como do aproveitamento de fontes administrativas dos municípios.

2 - Caso sejam criados, por organismos oficiais, novos indicadores que possam ser inseridos nos temas referidos, podem os mesmos contribuir para a fundamentação de uma zona de pressão urbanística, em complemento aos indicadores elencados.

(ver documento original)''

Temas	Indicadores
Carências habitacionais	<p>Famílias que vivem em condições habitacionais indignas, nos termos do conceito usado no Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho (n.º), fontes administrativas dos municípios.</p> <p>Pedidos de habitação recenseados (n.º), fontes administrativas dos municípios.</p> <p>Tempo de espera na lista de pedidos de habitação (n.º meses), fontes administrativas dos municípios.</p> <p>Famílias elegíveis em concursos promovidos pelo município para atribuição de apoios ao acesso à habitação e que não obtiveram apoio (n.º), fontes administrativas dos municípios.</p> <p>Alojamentos familiares não clássicos (n.º), Instituto Nacional de Estatística, I. P. (INE, I. P.), recenseamento da população e habitação — Censos 2011.</p> <p>Famílias clássicas residentes em hotéis e similares e em convivências (n.º), INE, I. P., recenseamento da população e habitação — Censos 2011.</p> <p>Famílias clássicas nos alojamentos familiares clássicos por tipo de ocupação (n.º), INE, I. P., recenseamento da população e habitação — Censos 2011.</p> <p>Alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, sobrelotados (n.º), INE, I. P., recenseamento da população e habitação — Censos 2011.</p> <p>Alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, integrados em edifícios muito degradados ou com necessidades de reparação muito grandes ao nível da cobertura, da estrutura e das paredes e caixilhanas do edifício (n.º), INE, I. P., recenseamento da população e habitação — Censos 2011.</p> <p>Alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, sem pelo menos uma das três infraestruturas básicas (instalações sanitárias, água canalizada e instalações de banho ou duche) (n.º), INE, I. P., recenseamento da população e habitação — Censos 2011.</p>
Mercado habitacional	<p>Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares (€), INE, I. P., estatísticas de preços da habitação ao nível local.</p> <p>Valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares (€), INE, I. P., estatísticas de rendas da habitação ao nível local.</p>
Rendimentos dos agregados familiares	<p>Novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares (n.º), INE, I. P., estatísticas de rendas da habitação ao nível local.</p> <p>Transações de alojamentos familiares por categoria do alojamento familiar (n.º), INE, I. P., índice de preços da habitação.</p> <p>Transações de alojamentos familiares por categoria do alojamento familiar (€), INE, I. P., índice de preços da habitação.</p> <p>Rendimento bruto declarado por agregado fiscal (€), Autoridade Tributária e Aduaneira.</p> <p>Rendimento bruto declarado do agregado fiscal (€) por quintis de rendimento, Autoridade Tributária e Aduaneira.</p> <p>Agregados fiscais por escalões de rendimento bruto declarado (n.º), Autoridade Tributária e Aduaneira.</p> <p>Ganho médio mensal (€), Gabinete de Estratégia e Planeamento, Ministério do Trabalho, Solidariedade e Segurança Social, quadros de pessoal.</p>
Parque habitacional	<p>Edifícios por época de construção e estado de conservação (n.º), INE, I. P., recenseamento da população e habitação — Censos 2011.</p> <p>Edifícios construídos estruturalmente para possuir três ou mais alojamentos, segundo o número de pisos, por acessibilidade a pessoas com mobilidade condicionada e existência de elevador (n.º), INE, I. P., recenseamento da população e habitação — Censos 2011.</p> <p>Alojamentos, famílias, pessoas residentes e pessoas presentes, por tipo de alojamento (n.º), INE, I. P., recenseamento da população e habitação — Censos 2011.</p> <p>Alojamentos familiares clássicos por forma de ocupação (n.º), INE, I. P., recenseamento da população e habitação — Censos 2011.</p> <p>Alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, segundo as instalações existentes (n.º), INE, I. P., recenseamento da população e habitação — Censos 2011.</p> <p>Índice de lotação dos alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual (n.º), INE, I. P., recenseamento da população e habitação — Censos 2011.</p> <p>Alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, situados em edifícios com acessibilidade através de cadeira de rodas até ao alojamento (n.º), INE, I. P., recenseamento da população e habitação — Censos 2011.</p> <p>População residente com 15 e mais anos de idade com pelo menos uma dificuldade a viver em edifícios construídos estruturalmente para possuir três ou mais alojamentos familiares (n.º), INE, I. P., recenseamento da população e habitação — Censos 2011.</p> <p>Alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, segundo o regime de propriedade e forma de arrendamento (n.º), INE, I. P., recenseamento da população e habitação — Censos 2011.</p> <p>Alojamentos familiares clássicos (n.º), INE, I. P., estatísticas das obras concluídas.</p> <p>Fogos concluídos em construções novas para habitação familiar (n.º), INE, I. P., estatísticas das obras concluídas.</p> <p>Divisões por fogo concluído em construções novas para habitação familiar (n.º), anual — INE, I. P., estatísticas das obras concluídas.</p> <p>Edifícios licenciados por tipo de obra e destino da obra (n.º), INE, I. P., inquérito aos projetos de obras de edificação e de demolição de edifícios.</p> <p>Fogos licenciados em construções novas para habitação familiar (n.º), INE, I. P., inquérito aos projetos de obras de edificação e de demolição de edifícios.</p> <p>Divisões por fogo licenciado em construções novas para habitação familiar (n.º), INE, I. P., inquérito aos projetos de obras de edificação e de demolição de edifícios.</p> <p>Alojamentos familiares com consumos baixos de água e eletricidade (n.º), lista atualizada a que se refere o n.º 2 do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto.</p> <p>Alojamentos locais por modalidade (n.º), Turismo de Portugal, Registo Nacional de Alojamento Local.</p>
População e demografia	<p>Famílias clássicas, segundo a sua dimensão e pessoas nas famílias, por tipo de família (n.º), INE, I. P., recenseamento da população e habitação — Censos 2011.</p> <p>População residente por sexo e grupo etário (n.º), INE, I. P., estimativas anuais da população residente e recenseamento da população e habitação — Censos 2011.</p> <p>Saldo natural (n.º), INE, I. P., indicadores demográficos.</p> <p>Saldo migratório (n.º), INE, I. P., indicadores demográficos.</p> <p>Taxa de crescimento efetivo (%), INE, I. P., indicadores demográficos.</p> <p>Taxa de crescimento natural (%), INE, I. P., indicadores demográficos.</p>



- LEGENDA**
- Corroios/Marisol
 - Amora/Belverde
 - Seixal/Casal do Marco
 - Pinhal de Frades/Femão Ferro
 - Femão Ferro/Pinhal do General

- CARTOGRAFIA**
- Limite Administrativo
 - Base Cartográfica
 - Toponímia dos Rios
 - Municípios Limitrofes
 - Estuário
 - Linhas
 - Polígonos

MUNICÍPIO DO SEIXAL		 DATA: abril 2024
DESIGNAÇÃO: Zonas de Pressão Urbanística		
CONTEÚDO: Proposta final de ZPU (para aprovação pela AM e publicação em DR)		ESCALA: 1:15 000
EQUIPA TÉCNICA: DDE/GPE		REGISTRO Nº: A 18