



**PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DAS
ZONAS DE PRESSÃO URBANÍSTICA DE VENDAS NOVAS E DA LANDEIRA**

CÂMARA MUNICIPAL DE VENDAS NOVAS

Abril 2022

Ficha Técnica

Proposta de delimitação das Zonas de Pressão Urbanística de Vendas Novas e da Landeira

Valentino Salgado Cunha, Vice-presidente (Coord.)
Pelouro do Planeamento Urbanístico e Ordenamento do Território

Andrea Gonçalves, Arquitecta
Técnica superior

Serviço de Gestão Territorial
Divisão de Ambiente e Planeamento
Câmara Municipal de Vendas Novas

Contactos

Tel.: 265 807 700
E-mail: geral@cm-vendasnovas.pt

Data

Abril de 2022

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	5
2. DELIMITAÇÃO DAS ZONAS DE PRESSÃO URBANÍSTICA	6
2.1 Indicadores subjacentes à delimitação das Zonas de Pressão Urbanística.....	9
Demografia	9
Alojamentos e Edifícios	11
Mercado Imobiliário	13
2.2 Estratégia Habitacional	15
2.3 Delimitação das áreas abrangidas	16
2.4 Efeitos decorrentes da delimitação da Zona de Pressão Urbanística	17
ANEXO I – Planta com Delimitação da Zona de Pressão Urbanística de Vendas Novas	19
ANEXO II – Planta com Delimitação da Zona de Pressão Urbanística da Landeira	23

1. INTRODUÇÃO

A Constituição da República Portuguesa prevê, no seu artigo 65.º, que “[t]odos têm direito, para si e para a sua família, a uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar”. Para esse desígnio deve o Estado programar e executar uma política de habitação, promover, em colaboração com as autarquias locais, a construção de habitações económicas e sociais e estimular a construção privada.

A Resolução do Conselho de Ministros n.º 50º-A/2018, de 2 de maio, delinea os objetivos estratégicos da Nova Geração de Políticas de Habitação, em que se reconhece “o papel central da habitação e da reabilitação para a melhoria da qualidade de vida das populações, para a revitalização e competitividade das cidades e para a coesão social e territorial” assim como a ambição de garantir “o acesso de todos a uma habitação adequada”, muito através da reabilitação do edificado e da reabilitação urbana.

Neste enquadramento, o Governo, pelo Decreto-Lei n.º 37/2018, criou o 1º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação. Este programa pretende promover e financiar “soluções habitacionais para pessoas que vivem em condições habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada”, havendo a necessidade de cada Município delinear uma estratégia em matéria de habitação, a designada Estratégia Local de Habitação.

Neste contexto, a Assembleia da República aprovou ainda, em 2019, a Lei de Bases da Habitação¹ (LBH), e que enquadra 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”. Este é um instrumento nacional fundamental para concretizar o Direito à Habitação constitucionalmente previsto.

O Município de Vendas Novas concluiu em fevereiro do presente ano a Estratégia Local de Habitação, instrumento fundamental para aceder ao conjunto de apoios públicos determinados pelo programa 1º Direito. A Estratégia Local de Habitação de Vendas Novas identificou 79 agregados familiares com carências habitacionais, e será o documento enquadrador da estratégia de resolução destas carências, nomeadamente através de construção ou reabilitação de património municipal, ou aquisição de património privado.

¹ Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro.

Adicionalmente, o Município reforçou a estratégia de reabilitação urbana, quer pela renovação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Vendas Novas, quer pelo compromisso de promover a Operação de Reabilitação Urbana (ORU) de Vendas Novas, ARU da Landeira e ORU da Landeira. Neste processo será feito um levantamento exaustivo dos prédios devolutos.

Para que haja uma consequência direta da identificação dos prédios devolutos, nomeadamente em termos de agravamento da taxa do Imposto Municipal sobre Imóveis - que pode num primeiro momento sextuplicar, seguindo-se aumentos de 10%/ano até um máximo de 12 vezes a taxa aplicável aos prédios urbanos –, o Município tem, de acordo com o Código do IMI, de delimitar a Zona de Pressão Urbanística (ZPU).

2. DELIMITAÇÃO DAS ZONAS DE PRESSÃO URBANÍSTICA

A ZPU consiste, nos termos do artigo 2.º-A do Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto, na sua atual redação, numa área *“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”*.

Determina o mesmo diploma que é competência da Assembleia Municipal, por proposta da Câmara Municipal, a delimitação das ZPU.

A ZPU deve seguir um conjunto de critérios que comprovem a situação de desadequação da oferta habitacional com as necessidades ou capacidades financeiras das famílias, e que são sintetizadas pelo Anexo ao Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto, aditado pelo Decreto-Lei n.º 67/2019, de 21 de maio, a saber:

1. *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.*
2. *Pedidos de habitação recenseados (n.º), fontes administrativas dos municípios.*
3. *Tempo de espera na lista de pedidos de habitação (n.º meses), fontes administrativas dos municípios.*
4. *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.*

5. *Alojamentos familiares não clássicos (n.º), Instituto Nacional de Estatística, I. P. (INE, I. P.), recenseamento da população e habitação — Censos 2011.*
6. *Famílias clássicas residentes em hotéis e similares e em convivências (n.º), INE, I. P., recenseamento da população e habitação — Censos 2011.*
7. *Famílias clássicas nos alojamentos familiares clássicos por tipo de ocupação (n.º), INE, I. P., recenseamento da população e habitação — Censos 2011.*
8. *Alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, sobrelotados (n.º), INE, I. P., recenseamento da população e habitação — Censos 2011.*
9. *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 caixilharias do edifício (n.º), INE, I. P., recenseamento da população e habitação — Censos 2011.*
10. *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.*
11. *Valor mediano das vendas por m2 de alojamentos familiares (€), INE, I. P., estatísticas de preços da habitação ao nível local.*
12. *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.*
13. *Novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares (n.º), INE, I. P., estatísticas de rendas da habitação ao nível local.*
14. *Transações de alojamentos familiares por categoria do alojamento familiar (n.º), INE, I. P., índice de preços da habitação.*
15. *Transações de alojamentos familiares por categoria do alojamento familiar (€), INE, I. P., índice de preços da habitação.*
16. *Rendimento bruto declarado por agregado fiscal (€), Autoridade Tributária e Aduaneira.*
17. *Rendimento bruto declarado do agregado fiscal (€) por quintis de rendimento, Autoridade Tributária e Aduaneira.*
18. *Agregados fiscais por escalões de rendimento bruto declarado (n.º), Autoridade Tributária e Aduaneira.*

19. *Ganho médio mensal (€), Gabinete de Estratégia e Planeamento. Ministério do Trabalho, Solidariedade e Segurança Social, quadros de pessoal.*
20. *Edifícios por época de construção e estado de conservação (n.º), INE, I. P., recenseamento da população e habitação — Censos 2011.*
21. *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.*
22. *Alojamentos, famílias, pessoas residentes e pessoas presentes, por tipo de alojamento (n.º), INE, I. P., recenseamento da população e habitação — Censos 2011.*
23. *Alojamentos familiares clássicos por forma de ocupação (n.º), INE, I. P., recenseamento da população e habitação — Censos 2011.*
24. *Alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, segundo as instalações existentes (n.º), INE, I. P., recenseamento da população e habitação — Censos 2011.*
25. *Índice de lotação dos alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual (n.º), INE, I. P., recenseamento da população e habitação — Censos 2011.*
26. *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.*
27. *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.*
28. *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.*
29. *Alojamentos familiares clássicos (n.º), INE, I. P., estatísticas das obras concluídas.*
30. *Fogos concluídos em construções novas para habitação familiar (n.º), INE, I. P., estatísticas das obras concluídas.*
31. *Divisões por fogo concluído em construções novas para habitação familiar (n.º), anual — INE, I. P., estatísticas das obras concluídas.*
32. *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.*

33. 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.
34. 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.
35. 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.
36. Alojamentos locais por modalidade (n.º), Turismo de Portugal, Registo Nacional de Alojamento Local
37. 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.
38. 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.
39. Saldo natural (n.º), INE, I. P., indicadores demográficos.
40. Saldo migratório (n.º), INE, I. P., indicadores demográficos.
41. Taxa de crescimento efetivo (%), INE, I. P., indicadores demográficos.
42. Taxa de crescimento natural (%), INE, I. P., indicadores demográficos.

Alguns dos presentes dados não estão, contudo, disponíveis para a unidade administrativa de Freguesia, ou não foram disponibilizados atempadamente pelas entidades responsáveis.

2.1 Indicadores subjacentes à delimitação das Zonas de Pressão Urbanística

Demografia

Nos últimos anos Vendas Novas, assim como o país, tem assistido a um ligeiro declínio da população residente. Entre os Censos de 2011 e os Censos de 2021, a população Portuguesa decresceu 2% e a do concelho de Vendas Novas decresceu 5%, com especial incidência na freguesia da Landeira (-14%), responsável por quase 1/5 da quebra de população do concelho.

A quebra de população em Vendas Novas é explicada essencialmente por um saldo natural negativo, que se tem vindo a degradar até 2018, revertendo-se ligeiramente a tendência desde esse ano. O saldo migratório, apesar de ser atualmente positivo – foi negativo entre 2014 e 2018 – não tem sido suficiente para compensar a quebra do saldo natural.

Verifica-se em Vendas Novas um maior número de indivíduos do sexo feminino, e uma população globalmente envelhecida, com especial destaque para a diferença de residentes nos grupos etários acima e abaixo dos 40 anos de idade.

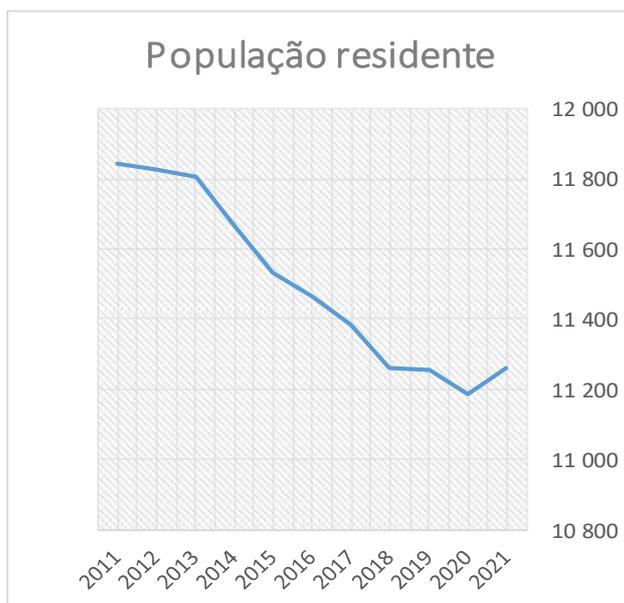


Figura 1 - População residente (Fonte: INE - estimativas da população e Censos).

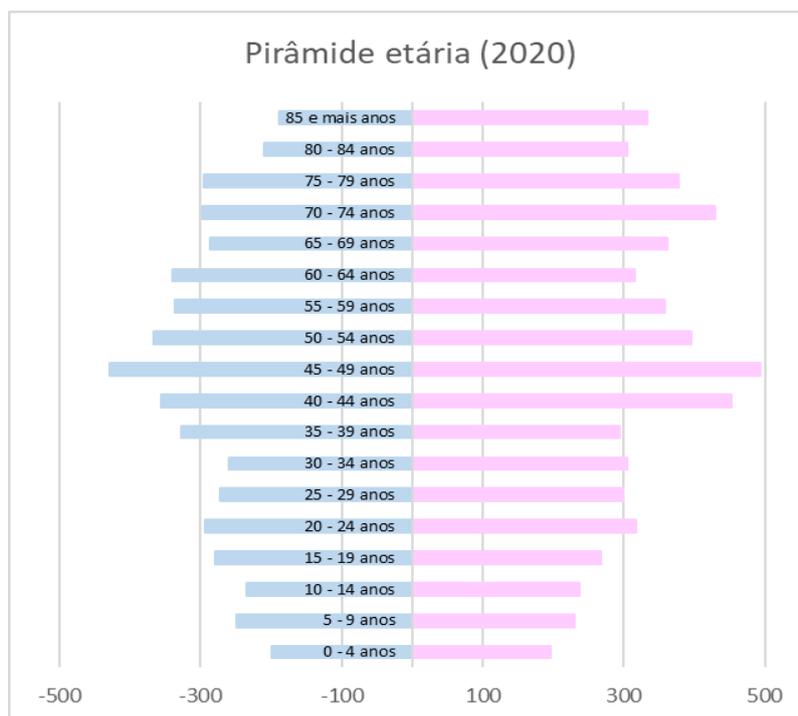


Figura 2 - Pirâmide etária (Fonte: INE - Estimativas da população).

Alojamentos e Edifícios

Nos dados estatísticos disponíveis ao momento, e que se referem na sua maioria aos Censos de 2011, identificam-se 21 alojamentos não clássicos. Os alojamentos não clássicos, de acordo com o INE, 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:

- a. *Barraca: Alojamento familiar não clássico em construção independente feita em geral com vários materiais velhos, usados e/ou grosseiros;*
- b. *Casa rudimentar de madeira: Alojamento familiar não clássico em construção feita com madeira aparelhada, que não foi previamente preparada para esse fim;*
- c. *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;*
- d. *Móvel: Alojamento familiar não clássico em instalação construída para ser transportada ou que seja uma unidade móvel (barco, caravana, entre outros).*

Em 2011, dos 21 alojamentos nestas características todos se localizam na freguesia de Vendas Novas, sendo que 10 são designados por barracas, 8 por improvisados, 1 por móvel e 2 por outros. Passados 10 anos verifica-se a existência de 14 alojamentos não clássicos, havendo um na Landeira, designado por barraca ou casa rudimentar de madeira. Nestas condições existem também na freguesia de Vendas Novas 2 construções, a que acrescem 5 móveis e 6 improvisados. Os alojamentos não clássicos correspondem a 0,2% dos alojamentos na Freguesia de Vendas Novas e a 0,3% dos alojamentos na Freguesia da Landeira, havendo ainda 18 alojamentos coletivos na Freguesia de Vendas Novas (0,3%). Estes valores estão todos acima da média nacional, que era de 0,1% para alojamentos não clássicos e 0,2% para alojamentos coletivos.

Não se registam famílias clássicas a viver em estabelecimentos hoteleiros ou em convivências.

De acordo com os resultados provisórios dos Censos 2021, na freguesia de Vendas Novas verifica-se uma importante preponderância de famílias cujo alojamento é arrendado, correspondendo a 20% destas, ao passo que e na Landeira corresponde apenas a 6,5%, registando um ligeiro aumento face aos

Censos 2011. A proporção de proprietários na freguesia de Vendas Novas (71%) está em linha com o valor de referência para Portugal (70%), estando a freguesia da Landeira com valores significativamente superiores (84%).

Entre 2001 e 2011 o número de famílias em alojamentos sobrelotados registou uma forte quebra. Na freguesia de Vendas Novas a quebra foi de -24,6%, registando-se em 2011 355 famílias em alojamentos sobrelotados; e na Landeira recuou -44,8%, registando-se naquele ano 37 famílias em alojamentos sobrelotados. Em ambas as freguesias o tipo de família mais comum nesta situação foram famílias com três ou mais pessoas com 15 ou mais anos.

No que diz respeito ao estado de conservação do edificado em 2011 23,9% dos edifícios da freguesia de Vendas Novas apresentavam necessidades de reparação, um valor ligeiramente abaixo do valor nacional (29%) e do valor registado em 2001 (34,9%). Já na freguesia da Landeira 79,7% dos edifícios apresentavam necessidades de reparação em 2011, quando em 2001 cerca de 51% apresentava essas necessidades.

Relativamente às instalações existentes nos alojamentos, em 2011, 231 alojamentos (5,3%) da Freguesia de Vendas Novas não tinham pelo menos água, retrete, aquecimento ou instalações de banho. Nestas condições identificaram-se, na Landeira, 29 alojamentos (10,4%).

De acordo com os Censos 2011, na freguesia de Vendas Novas 1093 edifícios (22,7% do total) tinham necessidades de reparação, com especial incidência nos edifícios anteriores a 1980. Já na freguesia da Landeira 267 edifícios tinham necessidade de reparações (79,2% do total)

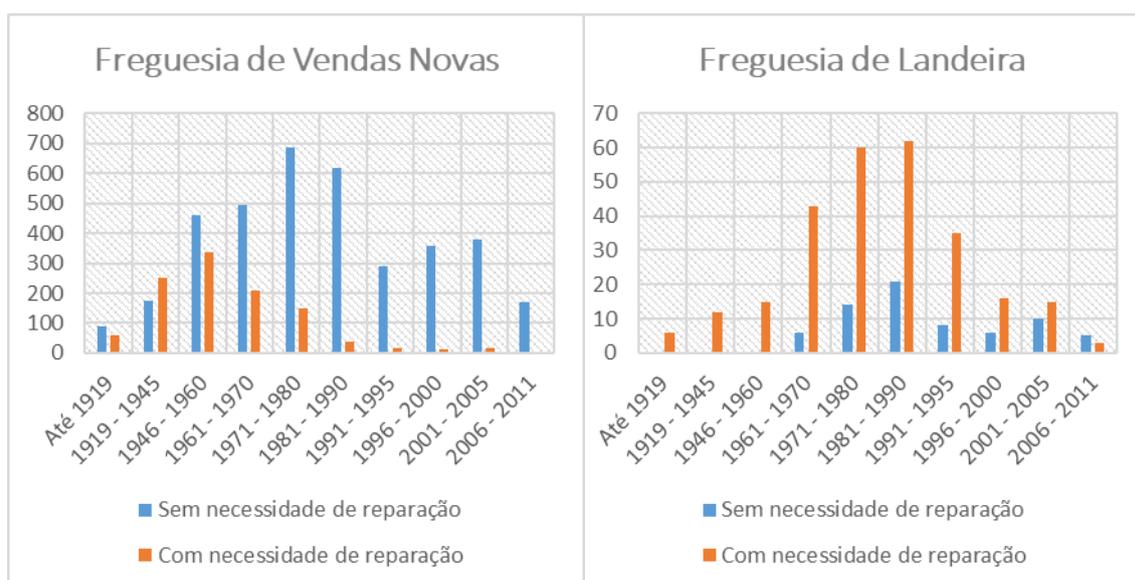


Figura 3 - Edifícios com e sem necessidade de reparação, por época de construção (Fonte: INE).

De acordo com os Censos 2021, na freguesia de Vendas Novas destaca-se ainda que 15,4% dos alojamentos estão vagos², e na freguesia da Landeira este valor corresponde a 20,4% dos alojamentos, respetivamente 940 e 70 alojamentos vagos. Estes valores são ambos superiores ao valor nacional (12,1%).

Mercado Imobiliário

No concelho de Vendas Novas tem-se verificado um agravamento dos preços no mercado imobiliário, seja ao nível do valor de venda por metro quadrado, seja ao nível do arrendamento. Entre 2016 e 2020 o preço por metro quadrado de um alojamento familiar no concelho de Vendas Novas aumentou 180€ para um valor de 812€, o que representa um acréscimo de 28%, com especial incidência no ano de 2019 onde o aumento ultrapassou os 10%. Por outro lado, o número de contratos de compra e venda de prédios urbanos celebrados tem-se mantido estável desde o início da década 2010.

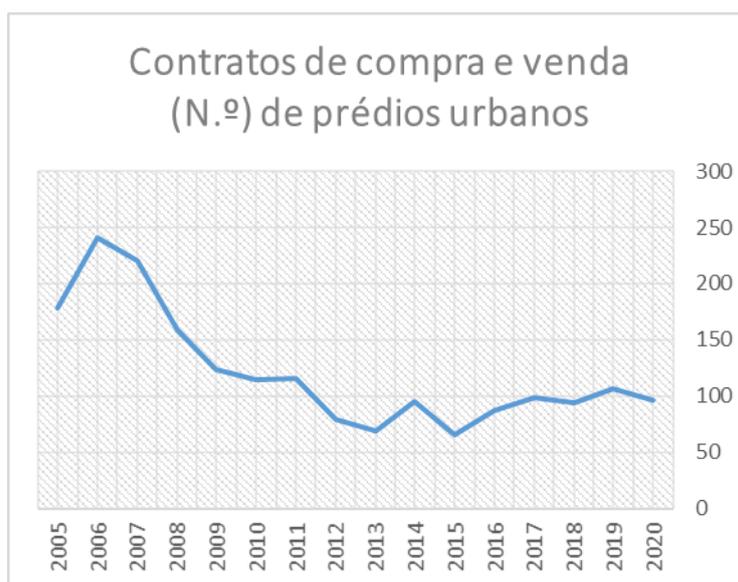


Figura 4 - Contratos de compra e venda de prédios urbanos (Fonte: INE).

No que diz respeito aos valores médios de rendas dos alojamentos familiares clássicos, tanto na freguesia de Vendas Novas (+96%) como na freguesia da Landeira (+149%), a variação registada entre os Censos 2001 e os Censos 2011 foi maior do que aquela verificada no país (+91%). Esta tendência também se verifica nos últimos anos, com o aumento de 20% do valor mediano das rendas por metro

² O conceito de alojamento familiar vago define-se como “[a]lojamento que, no momento de referência se encontra disponível no mercado da habitação. Poder-se-ão considerar as seguintes situações: para venda, aluguer, demolição, em estado de deterioração e outros motivos” (Sistema de Metainformação do INE, disponível em https://www.ine.pt/bddXplorer/htdocs/minfo.jsp?var_cd=0000772&lingua=PT [consult. 4 de abril de 2022]).

quadrado nos novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares entre 2017 e o primeiro semestre de 2021, a par com a redução do número de novos contratos, o que poderá indicar falta de oferta no mercado imobiliário.

Concomitantemente, a construção nova para habitação, no concelho, tem registado, desde o início da crise financeira, valores muito aquém dos verificados na viragem do século, chegando a um mínimo de um fogo em 2015.

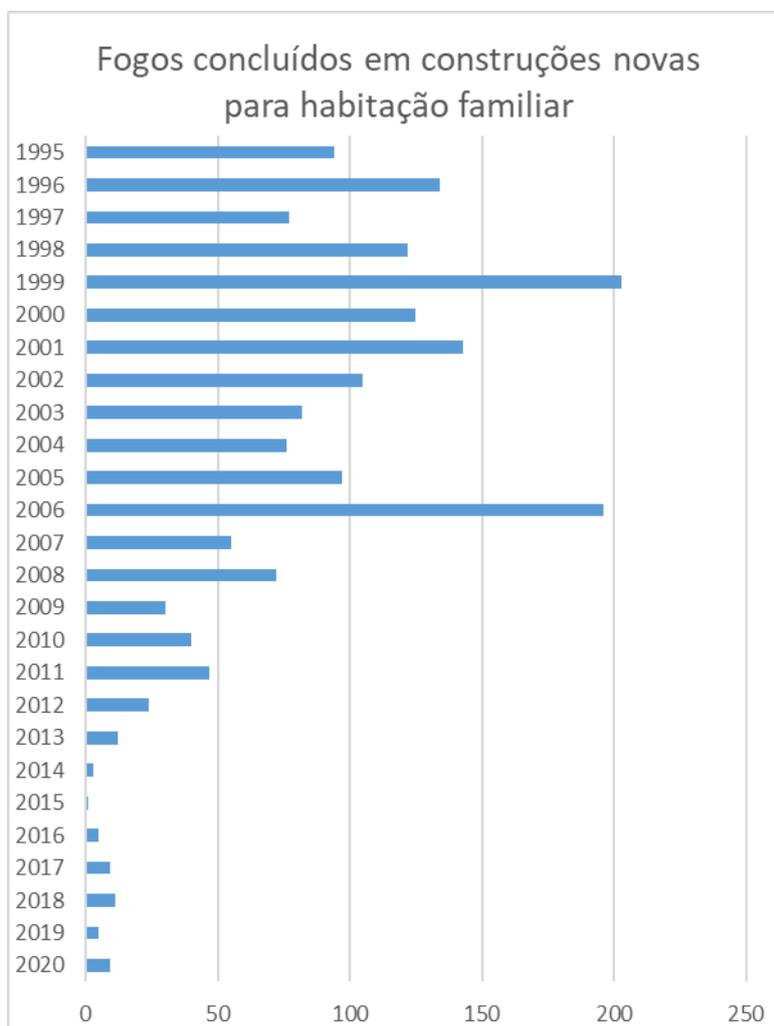


Figura 5 – Fogos concluídos em construções novas para habitação familiar (Fonte: INE).

A conjugação de menos construção para habitação com a redução dos contratos de arrendamento e o aumento da renda mediana por metro quadrado poderá indiciar uma escassez de oferta de habitação no concelho de Vendas Novas, quer para arrendamento – por falta de construção – quer ao nível de construção para habitação própria e permanente.

2.2 Estratégia Habitacional

O concelho de Vendas Novas sofreu, na última década, uma redução de 5% da população residente. A estratégia do Município para a fixação e atração de população passa não só pelo incentivo à instalação de novas empresas, mas também de aumento do número de habitações no concelho.

No caso de Vendas Novas verifica-se a existência de um elevado número de habitações vagas e/ou devolutas, muitas em mau estado de conservação e degradadas, com especial relevo na zona consolidada da cidade. Nesse sentido, a Assembleia Municipal de Vendas Novas, aprovou, em dezembro de 2021, sob proposta da Câmara Municipal, a delimitação da ARU de Vendas Novas³, estando o Município a preparar a ORU associada. Estes mecanismos servirão de incentivo à reabilitação do edificado em conjugação com intervenções no espaço público.

No âmbito da Estratégia Local de Habitação foram identificados igualmente um elevado número de agregados com carências habitacionais, sendo que o Município, nas candidaturas que irá promover ao Programa 1º Direito, equacionará a aquisição e reabilitação de fogos.

No que respeita à freguesia da Landeira, verifica-se que um quinto dos alojamentos estão vagos sendo que, caso ocupados, permitiria aumentar em cerca de 70 agregados a população residente, um aumento bastante significativo para uma freguesia que entre 2011 e 2021 perdeu 14% da população. Sublinha-se que parte destes alojamentos vagos correspondem a edifícios devolutos, degradados e/ou em ruínas localizados no núcleo mais antigo da aldeia. No sentido de reabilitar e “devolver” estes edifícios ao mercado habitacional, bem como aumentar a população residente, o Município tem vindo a trabalhar na proposta de delimitação da ARU da Landeira a incidir no seu núcleo mais antigo, prevendo-se, posteriormente, a elaboração da correspondente ORU.

Tem-se ainda por referência que a oferta de habitação em Vendas Novas e Landeira, para arrendamento ou venda, é escassa face à procura, o que impulsiona os preços praticados nestas modalidades. Nesse sentido, o aumento do número de habitações permitirá uma redução do preço do arrendamento, reforçando o incentivo à fixação de população, num território considerado pela Portaria n.º 208/2017, de 13 de julho, de baixa densidade.

³ Publicada em Diário da República de 24 de janeiro de 2022 com o Aviso n.º 1515/2022.

Assim, atendendo a estes pressupostos, bem como a todos os indicadores referentes à demografia, ao alojamentos e edifícios vertidos neste documento, a delimitação das ZPU de Vendas Novas e da Landeira constitui um instrumento complementar (e preponderante) com vista ao aumento da oferta habitacional e à regulação do mercado habitacional, mediante a penalização da não disponibilização dos recursos existentes.

2.3 Delimitação das áreas abrangidas

A delimitação das ZPU de Vendas Novas e da Landeira têm enquadramento no previsto no n.º 2 do artigo 2.º-A do Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto, na sua atual redação, fundamentando-se nos indicadores relativos à demografia, alojamentos e edifícios e mercado imobiliário, nomeadamente afeto à habitação, bem como às carências habitacionais, nos termos expostos no presente documento. A delimitação das ZPU em assunto têm igualmente enquadramento no disposto no n.º4 do artigo 2.º-A do mesmo diploma legal, ou seja, fundamentam-se, respetivamente, no previsto nos documentos que constituem a delimitação da ARU de Vendas Novas, publicada no Aviso n.º 1515/2022 de 24 de janeiro, e na delimitação da ARU da Landeira que se pretende propor à Assembleia Municipal de Vendas Novas para aprovação.

Deste modo, a proposta de delimitação da ZPU de Vendas Novas que se apresenta coincide com os limites da ARU de Vendas Novas, tal como publicados no Aviso n.º 1515/2022 de 24 de janeiro, e abrange uma área de cerca de 200 hectares, conforme planta constante no Anexo II ao presente documento.

A área abrangida pela ZPU da Landeira aqui proposta, apesar de se fundamentar, igualmente, no previsto nos documentos que constituem a proposta de delimitação da ARU da Landeira, dado o contexto específico da aldeia e a manifesta falta de oferta habitacional face à procura, é mais abrangente, incluindo não só o núcleo mais antigo no qual incide a ARU, mas toda a área urbanizada de génese mais recente bem como os terrenos urbanos cuja qualificação no Plano de Urbanização (PU) da Landeira, publicado em Diário da República pelo Aviso n.º 1031/2012 de 23 de janeiro, atribui aptidão para o uso habitacional. Assim, a ZPU que se propõe para a Landeira, abrange todo o solo classificado na Landeira como “espaços urbanos” no Plano Diretor Municipal (PDM) em vigor, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 137/99, de 29 de outubro, numa área total de cerca de 23 hectares, e tem os seus limites coincidentes, a norte, com a estrada municipal 519, e sul, este e oeste, com o perímetro urbano em vigor, resultante da alteração introduzida pelo PU da Landeira, conforme planta constante do Anexo III que integra o presente documento.

Nos termos do n.º 5 do artigo 2.º-A do Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto, na sua atual redação, a ZPU tem a duração de cinco anos, podendo ser alterada ou objeto de prorrogação, com redução ou ampliação da área delimitada.

2.4 Efeitos decorrentes da delimitação das Zonas de Pressão Urbanística

A delimitação da ZPU tem enquadramento no Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto, na redação conferida pelo Decreto-Lei n.º 67/2019, de 21 de maio, que *“regula a classificação de prédios urbanos e 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”*.

O Decreto-Lei em assunto classifica como devoluto o *“prédio urbano ou fração autónoma que durante um ano se encontre desocupado”*, sendo competência dos Municípios a sua identificação e comunicação à Autoridade Tributária e Aduaneira para efeitos de aplicação da taxa anual do IMI.

O Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI) determina na alínea c) do n.º1 do seu artigo 112.º a taxa do IMI a aplicar aos prédios urbanos (0,3% a 0,45% do Valor Patrimonial Tributário). Em Vendas Novas a taxa em vigor é de 0,34%. 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.

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

Deste modo, a penalização da não disponibilização de recursos construídos existentes com vista à oferta e regulação do mercado habitacional decorre da lei, referindo-se a que vigora no quadro legal vigente, podendo, no entanto, as ZPU aqui propostas serem adaptadas a novos regimes de penalização, conformando-se com eles de forma automática e sem necessidade de revisão.

Neste contexto, sempre que os prédios devolutos se localizem em ZPU estão sujeitos ao agravamento da taxa do IMI, nos termos do disposto no artigo 112.º-B, conforme quadro abaixo:

Zona de Pressão Urbanística

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 construção⁴ inseridos no solo urbano e cuja qualificação em plano municipal de ordenamento do território atribua aptidão para o uso habitacional.	<ul style="list-style-type: none">• A taxa do prevista na alínea c) do n.º 1 do artigo 112.º é elevada ao sêxtuplo, agravada, em cada ano subsequente, em mais 10 %.;• O agravamento referido tem como limite máximo o valor de 12 vezes a taxa prevista na alínea c) do n.º 1 do artigo 112.º.

NOTA: 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.

⁴ “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).



ANEXO I

Planta com Delimitação da Zona de Pressão Urbanística de Vendas Novas



 perímetro da ZPU

Cartografia de base:
Ortofotos 25 cm - Portugal Continental - 2018*
Data de Referência: 30.09.2020
Cartografia: Cartografia Oficial
Sistema de Referências: EPSG:3763 | EPSG:4258

*Informação geográfica cedida pela
Direção-Geral do Território

Cartografia topográfica vetorial NdD1 do Perímetro Urbano
de Vendas Novas
Data de Referência: 13.05.2021.
Cartografia: Cartografia Homologada (proc. n.º764 DGT)
Propriedade: Câmara Municipal de Vendas Novas
Produção: SOCATO - Sociedade de Levantamentos
Topo-Cartográficos, Lda.



vendas novas
câmara municipal

título do projeto:
**PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DAS
ZONAS DE PRESSÃO URBANÍSTICA
DE VENDAS NOVAS E DA LANDEIRA**

título do planta:
**PERÍMETRO DA
ZONA DE PRESSÃO URBANÍSTICA DE VENDAS NOVAS**

escala: 1 : 10 000

sistema de referência: PT-TM06/ETRS89

data: 07.04.2022	folha:
desenho: Andrea Gonçalves, arquiteta DAP - Serviço de Gestão Territorial	01



ANEXO II

Planta com Delimitação da Zona de Pressão Urbanística da Landeira



— perímetro da ZPU
 — perímetro urbano

Cartografia de base:
 Ortofotos 25 cm - Portugal Continental - 2018*
 Data de Referência: 30.09.2020
 Cartografia: Cartografia Oficial
 Sistema de Referências: EPSG:3763 | EPSG:4258

 *Informação geográfica cedida pela
 Direção-Geral do Território

 Cartografia vetorial 1:2000 de zonas urbanas da
 Comunidade Intermunicipal do Alentejo Central (CIMAC)
 Data de Referência: 27.11.2018.
 Cartografia: Cartografia Homologada (proc. n.º329 DGT)
 Propriedade: CIMAC



vendas novas
câmara municipal

título do projeto:
**PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DAS
 ZONAS DE PRESSÃO URBANÍSTICA
 DE VENDAS NOVAS E DA LANDEIRA**

título do planta:
**PERÍMETRO DA
 ZONA DE PRESSÃO URBANÍSTICA DA LANDEIRA**

escala: **1 : 5 000**
 sistema de referência: **PT-TM06/ETRS89**

data: 07.04.2022 desenho: Andrea Gonçalves, arquiteta DAP - Serviço de Gestão Territorial	folha: 02
--	--

0 0,19 0,38 0,56 0,75 0,94 1,13 1,31 1,5Km