



**PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA
ZONA DE PRESSÃO URBANÍSTICA
DE VISEU**

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

JANEIRO 2024



MUNICÍPIO DE
VISEU



VISEU NOVO
SRU

Índice

1. INTRODUÇÃO	3
2. ENQUADRAMENTO LEGAL.....	4
3. CARACTERIZAÇÃO	6
3.1 POPULAÇÃO E DEMOGRAFIA	6
3.2 PARQUE HABITACIONAL.....	11
3.3 POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO	17
3.3.1 Habitação Social	17
3.3.2 Parque Público de Habitação a Custos Acessíveis	19
3.3.3 Áreas de Reabilitação Urbana (ARU)	20
3.4 RENDIMENTOS E MERCADO HABITACIONAL	25
3.5 PRINCIPAIS CONCLUSÕES.....	32
4. IDENTIFICAÇÃO DA ZONA DE PRESSÃO URBANÍSTICA (ZPU).....	34
5. EFEITOS RESULTANTES	40
6. AÇÕES A DESENVOLVER - PROCEDIMENTO	42
7. FONTES E BIBLIOGRAFIA.....	43
8. ANEXO I	44



1. INTRODUÇÃO

O presente documento pretende enquadrar, analisar e fundamentar a necessidade de proceder à delimitação da Zona de Pressão Urbanística (ZPU) de Viseu, nos termos do Decreto-Lei nº 159/2006, de 08 de agosto, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 67/2019, de 21 de maio, na sua redação atual.

O mesmo diploma, através do n.º 1 do artigo 2.º-A, define o conceito de Zona de Pressão Urbanística, como ***“aquela em que se verifique uma dificuldade significativa de acesso à habitação, por haver escassez ou desadequação da oferta habitacional face às necessidades existentes ou por essa oferta ser a valores superiores aos suportáveis pela generalidade dos agregados familiares sem que estes entrem em sobrecarga de gastos habitacionais face aos seus rendimentos”***, matéria que importa implementar no Concelho de Viseu, por se tratar de um instrumento complementar aos restantes já criados, com vista ao aumento da oferta habitacional e à regulação do mercado de habitação, mediante penalização da não disponibilização de recursos construídos existentes.

Para tal, foram aferidos alguns dos indicadores mais relevantes, conforme estabelece o n.º 2 do artigo 2.º-A daquele diploma, que resumidamente, se referem aos dados populacionais, preços do mercado habitacional, aos rendimentos das famílias ou às carências habitacionais detetadas.

Nesse sentido, a delimitação da Zona de Pressão Urbanística de Viseu poderá traduzir-se num instrumento incentivador à reabilitação urbana e posterior arrendamento, por via do reforço da penalização da manutenção de imóveis sem utilização nas áreas em que estes sejam mais necessários.



2. ENQUADRAMENTO LEGAL

No seguimento das sucessivas legislações que têm vindo a ser publicadas no sentido da valorização da habitação e tendo sido assumido, na última década, a grande importância da reabilitação urbana em detrimento da expansão e alargamento dos perímetros urbanos, veio o Decreto-Lei nº 67/2019, de 21 de maio, proceder a alterações ao Decreto-Lei nº 159/2006, de 08 de agosto, reforçando a importância da garantia que passam a existir instrumentos necessários para uma efetiva mobilização de todos os recursos edificados existentes, em que o acesso à habitação esteja mais dificultado, de modo a aumentar a oferta habitacional e por sua vez, permitindo a redução dos preços. Este instrumento permite assim, uma ação mais interventiva dos Municípios, no estímulo à disponibilização de imóveis devolutos, concorrendo, simultaneamente, para a concretização do seu potencial económico e para o cumprimento da função social, que nesta fase, e com o presente instrumento, é complementada mediante o reforço da penalização da manutenção de imóveis sem utilização, nas áreas em que estes sejam mais necessários.

Em 2021, o Decreto-Lei n.º 89/2021, de 3 de novembro, passa a regulamentar normas da Lei de Bases da Habitação, incluindo das ZPU, relativas à garantia de alternativa habitacional, ao direito legal de preferência e à fiscalização de condições de habitabilidade, sendo referido, desde logo, no seu preâmbulo que: *“(...) dando-se a possibilidade aos municípios de, no âmbito do procedimento de classificação de um imóvel de uso habitacional como devoluto, quando o mesmo se situe em zona de pressão urbanística, apresentar uma proposta de arrendamento do imóvel ao seu proprietário, para posterior subarrendamento, ou, nos casos em que, após vistoria, se conclua que o imóvel se encontra em mau estado de conservação, aproveitar o procedimento de classificação do imóvel como devoluto para determinar a execução de obras necessárias à sua correção, ao abrigo dos artigos 89.º e seguintes do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual (RJUE), aplicando-se igualmente, quanto ao ressarcimento pela execução destas obras, o disposto nos artigos 108.º e 108.º-B do mesmo decreto-lei. (...)”*. Deste modo, no n.º 1 do seu artigo 5.º (Função social da habitação) é referido que: *“No âmbito do procedimento de classificação de um imóvel de uso habitacional como devoluto, quando o mesmo se situe em zona de pressão urbanística, conforme definida no artigo 2.º-A do Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto, na sua redação atual, a notificação a que se refere o n.º 2 do artigo 4.º do mesmo decreto-lei contém uma proposta do município de arrendamento do imóvel ao seu proprietário, para posterior subarrendamento.”* E o disposto na alínea a) do n.º 1 do artigo 6.º (Direito de preferência): *“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*



MUNICÍPIO DE
VISEU



VISEU NOVO
SRU

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;”

Mais recentemente, a Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, que aprova as medidas no âmbito da habitação, procedeu a várias alterações legislativas:

- Segunda alteração ao Decreto-Lei n.º 159/2006, de 08 de agosto, nomeadamente ao artigo 3.º e 5.º;
- À primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 89/2021, de 3 de novembro relativa ao seu artigo 9.º;
- À alteração ao Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI), aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro:

CAPÍTULO X - Taxas

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 um ano, os prédios em ruínas e os terrenos para construção inseridos no solo urbano e cuja qualificação em plano municipal de ordenamento do território atribua aptidão para o uso habitacional, sempre que se localizem 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 décuplo, agravada, em cada ano subsequente, em mais 20 %;

b) O agravamento referido tem como limite máximo o valor de 20 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 afetas pelos municípios ao financiamento das políticas municipais de habitação.

3 - O limite previsto na alínea b) do n.º 1 pode, mediante deliberação da assembleia municipal, ser aumentado em:

a) 50 % sempre que o prédio urbano ou fração autónoma se destine a habitação e, no ano a que respeita o imposto, não se encontre arrendado para habitação ou afeto a habitação própria e permanente do sujeito passivo;

b) 100% sempre que o sujeito passivo do imposto seja uma pessoa coletiva ou outra entidade fiscalmente equiparada.”



MUNICÍPIO DE
VISEU



VISEU NOVO
SRU

3. CARACTERIZAÇÃO

3.1 POPULAÇÃO E DEMOGRAFIA

▪ SALDOS POPULACIONAIS: EFETIVO, NATURAL E MIGRATÓRIO

Comparando os anos de 2011 e de 2021, o quadro seguinte demonstra que:

O saldo natural, no Concelho de Viseu, acompanha as tendências territoriais da Sub-Região Viseu Dão Lafões e do país, no sentido desfavorável;

O saldo migratório, no Concelho de Viseu, acompanha as tendências territoriais da Sub-Região Viseu Dão Lafões e do país, no sentido favorável;

O saldo total, no Concelho de Viseu, regista uma diminuição, ao contrário da Sub-Região Viseu Dão Lafões e do país, apesar da variação populacional se manter positiva. Estes dados podem ser explicados, pelos movimentos migratórios observados.

Unidade Territorial	Saldo total		Saldo natural		Saldo migratório	
	2011	2021	2011	2021	2011	2021
Portugal	-13.771	26.820	-5.992	-45.259	-7.779	72.079
Viseu Dão Lafões	-533	-85	-911	-2.094	378	2.009
Viseu	683	239	65	-405	618	644

Quadro 1. Saldo total, natural e migratório, em 2011 e 2021 (Fonte: INE, Censos 2021)

▪ EVOLUÇÃO DA POPULAÇÃO RESIDENTE NA SUB-REGIÃO VISEU DÃO LAFÕES

Da análise comparativa aos censos de 2011 e de 2021, verifica-se que:

O Concelho de Viseu foi o único que registou crescimento populacional.

Unidade Territorial	População residente (n.º) nos alojamentos familiares clássicos por local de residência (NUTS III) à data dos Censos 2021	
	2011	2021
Viseu Dão Lafões	267633	252777
Aguiar da Beira	5473	5231
Carregal do Sal	9835	9038
Castro Daire	15339	13736
Mangualde	19880	18303
Nelas	14037	13119
Oliveira de Frades	10261	9506
Penalva do Castelo	7956	7333
Santa Comba Dão	11597	10641
São Pedro do Sul	16851	15137
Sátão	12444	11030
Tondela	28946	25910
Vila Nova de Paiva	5176	4662
Viseu	99274	99551
Vouzela	10564	9580

Quadro 2. População residente nos alojamentos familiares clássicos (Fonte: Pordata)

▪ EVOLUÇÃO DA POPULAÇÃO RESIDENTE NO CONCELHO DE VISEU

De acordo com os dados censitários, o Concelho de Viseu ganhou população no último decénio, com uma variação de 0,28% (Censos 2021).

Contudo, a evolução da população residente no concelho, por freguesia, nos últimos 10 anos, é apresentada através do quadro que se segue, sendo perceptível que há muitas freguesias a perder população, à exceção das freguesias de Mundão, Orgens, Ranhados, Repeses e São Salvador e Viseu.

Verifica-se, assim, uma tendência de despovoamento da população nas freguesias rurais, tendência aliás, que marca todo o território nacional. Em contraposição, as freguesias do concelho com acréscimo populacional e que contribuíram para a variação positiva de 0,28%, são aquelas onde a disponibilidade para construção surgiu em maior escala nos últimos 10 anos, quer pela disponibilidade de terrenos para tal, quer pela existência de Operações de Loteamento que permitiram o acréscimo da oferta habitacional, quer seja pela via da aquisição para habitação própria e permanente, quer seja para sua disponibilização no mercado de arrendamento.

Freguesias	2011	2021	Variação
Abraveses	8539	8350	-2,21%
Barreiros e Cepões	1584	1394	-11,99%
Boa Aldeia, Farminhão, Torredeita	2823	2356	-16,54%
Bodiosa	3047	2840	-6,79%
Calde	1469	1271	-13,48%
Campo	5025	4802	-4,44%
Cavernães	1348	1335	-0,96%
Côta	974	796	-18,28%
Coutos de Viseu	1607	1500	-6,66%
Fail e Vila Chã de Sá	2673	2512	-6,02%
Fragosela	2662	2528	-5,03%
Lordosa	1791	1642	-8,32%
Mundão	2385	2410	1,05%
Orgens	3489	3662	4,96%
Povolide	1747	1583	-9,39%
Ranhados	4949	5891	19,03%
Repeses e São Salvador	6316	6751	6,89%
Ribafeita	1227	1079	-12,06%
Rio de Loba	9348	9009	-3,63%
Santos Evos	1569	1474	-6,05%
São Cipriano e Vil de Souto	1950	1699	-12,87%
São João de Lourosa	4702	4690	-0,26%
São Pedro de France	1370	1217	-11,17%
Silgueiros	3250	2960	-8,92%
Viseu	23430	25800	10,12%
Concelho de Viseu	99274	99551	0,28%

Quadro 3. População residente/freguesia (INE, Censos 2021 em comparação com os Censos 2011)



Figura 1. Concelho de Viseu e sua distribuição por freguesias

▪ POPULAÇÃO RESIDENTE POR GRUPOS ETÁRIOS

A estrutura etária do concelho permite perceber o volume da população em idade ativa, dos jovens e dos idosos, perspetivando a situação atual e a tendência.

No Concelho de Viseu, em 2021, verifica-se que:

Mais de metade da população do concelho possui entre 25 e 64 anos (52,7%);

Com 23,6% está representada a população com 65 anos ou mais;

Com 13,1% está representada a população dos 0 aos 14 anos;

Na faixa etária dos 15 aos 24 anos, há 10,7% da população.

Unidade Territorial	População residente (n.º)	0-14 Anos		15-24 anos		25-64 anos		65 ou mais anos	
		N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%
Concelho de Viseu	99551	13025	13,1	10626	10,7	52420	52,7	23480	23,6

Quadro 4. População residente, no concelho, por grupos etários (Fonte: INE, Censos 2021)

População residente (N.º) por sexo e grupo etário

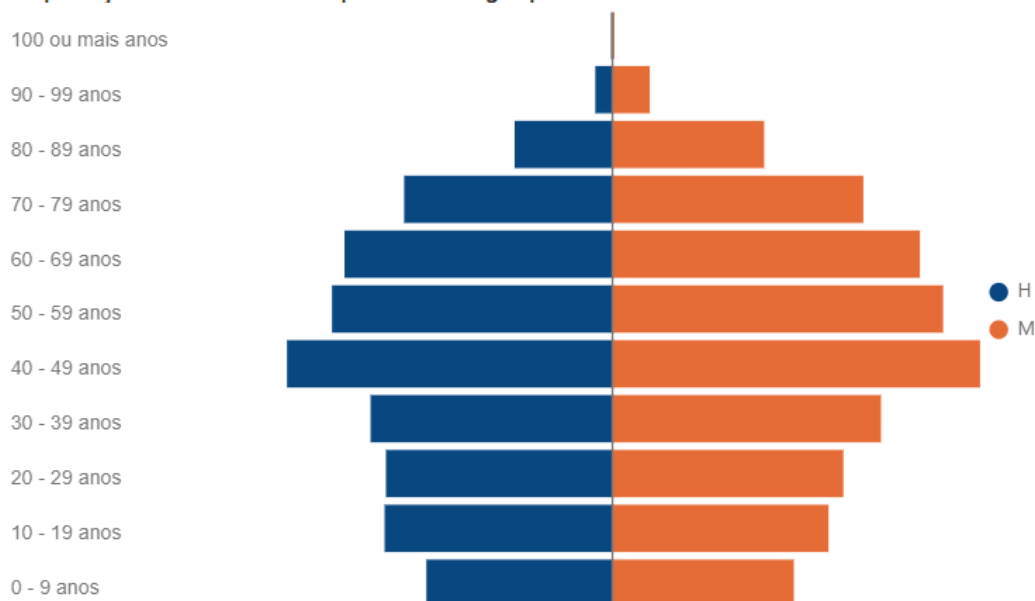


Figura 2. População residente no concelho (N.º) por sexo e grupo etário 2021 (Fonte: INE, Censos 2021)

A pirâmide etária acima apresentada evidencia que a maioria da população, atualmente, tem mais de 40 anos de idade. Os grupos etários entre os 20 e 29 anos (10296 indivíduos) e os 30 e 39 anos (11495 indivíduos) encontram-se praticamente equiparados, representando, por norma, os grupos que estão afetos às famílias jovens à procura de habitação, ou seja, 21,88% da população do concelho.

▪ VARIAÇÃO DA POPULAÇÃO RESIDENTE POR FREGUESIAS

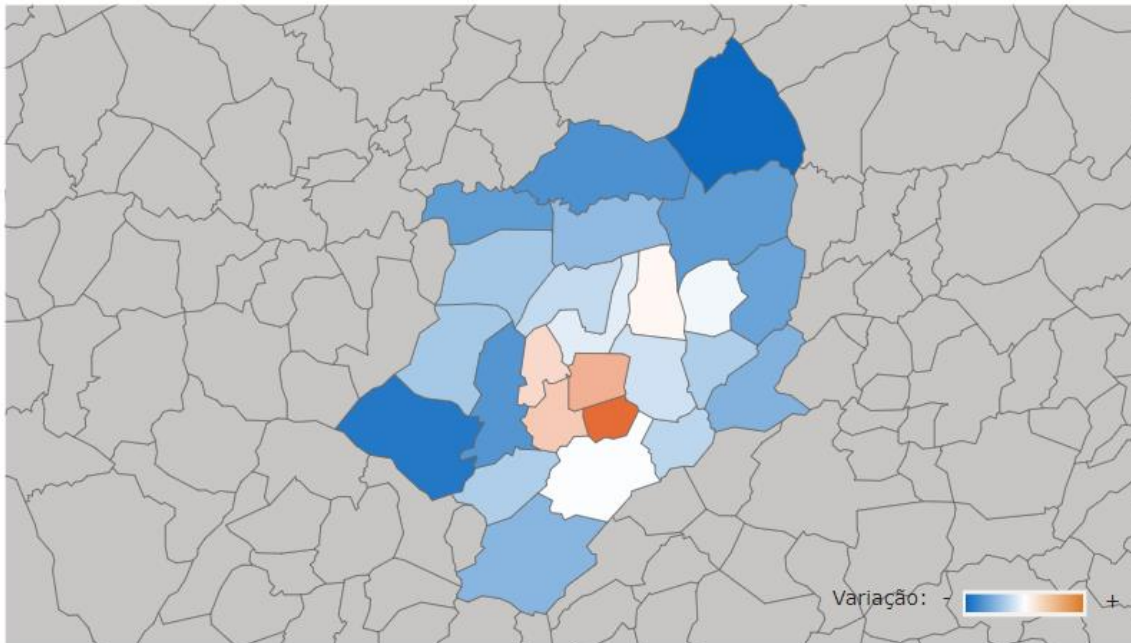


Figura 3. Variação da população residente entre 2011 e 2021 (Fonte: INE, Censos 2021)

Também fica evidente que a freguesia de Ranhados foi aquela onde se registou maior aumento populacional, pelos motivos já expostos. Em segundo lugar, a freguesia de Repeses e S. Salvador e em terceiro lugar a freguesia de Viseu, seguida da freguesia de Orgens e Mundão (quadro 3). A variação positiva nestas freguesias periurbanas localizadas a sul e poente da sede de concelho, deveu-se também à proximidade do pólo urbano e à existência de uma rede viária municipal favorável.

Salientar, que as freguesias de Rio de Loba e Abraveses, pese embora a sua proximidade ao pólo urbano, registaram uma variação negativa entre 2011 e 2021, evidenciando algum desequilíbrio, por inerência, na oferta do parque habitacional, para a fixação de novos residentes.

3.2 PARQUE HABITACIONAL

A caracterização do parque edificado do Concelho de Viseu revela-se de elevada importância, pois permite compreender a dinâmica construtiva, a forma de ocupação e a idade do mesmo.

▪ VARIAÇÃO DOS EDIFÍCIOS

Quanto à taxa de variação dos edifícios, registada no último decénio, o Concelho de Viseu apresenta uma evolução positiva (2,5%).

Essa evolução positiva é, também notória, no Concelho de Viseu, quando comparada com outros concelhos da região Centro, no mesmo período (figura 4).

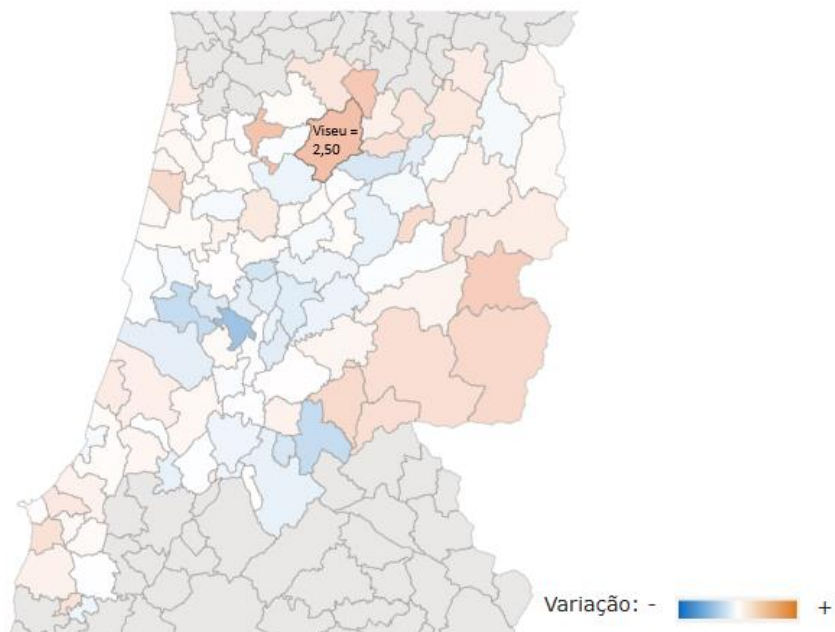


Figura 4. Variação dos edifícios entre 2011 e 2021 (Fonte: INE, Censos 2021)

Relativamente aos alojamentos familiares clássicos do próprio (figura 5), isto é, onde o proprietário é também o residente, verifica-se que, genericamente, quanto maior o afastamento ao pólo urbano, maior a proporção dos mesmos.

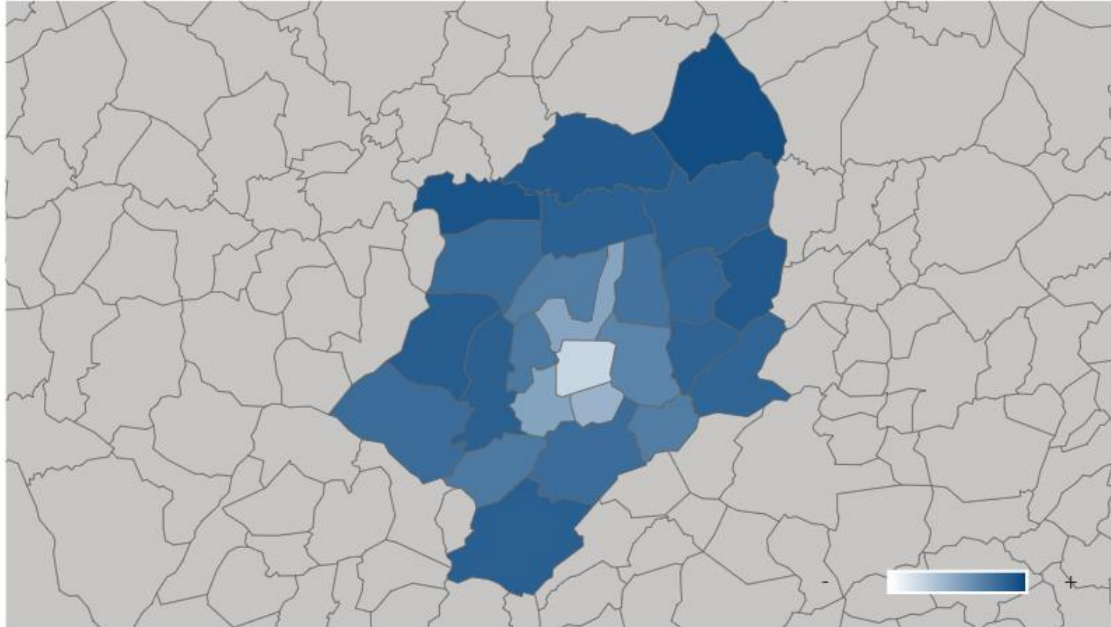


Figura 5. Proporção de alojamentos familiares clássicos do próprio (Fonte: INE, Censos 2021)

Já a sazonalidade de ocupação dos edifícios também tem maior incidência nas freguesias rurais (figura 6).

Focando a análise nas áreas urbanas e periurbanas, verifica-se que as freguesias de Viseu e de Abraveses apresentam, respetivamente 14,2% e 14,1% de alojamentos sazonais em 2021, seguidas de Rio de Loba com 13,5%, Repeses e S. Salvador com 11,7%, Ranhados com 10,9% e Orgens com 10,7%.

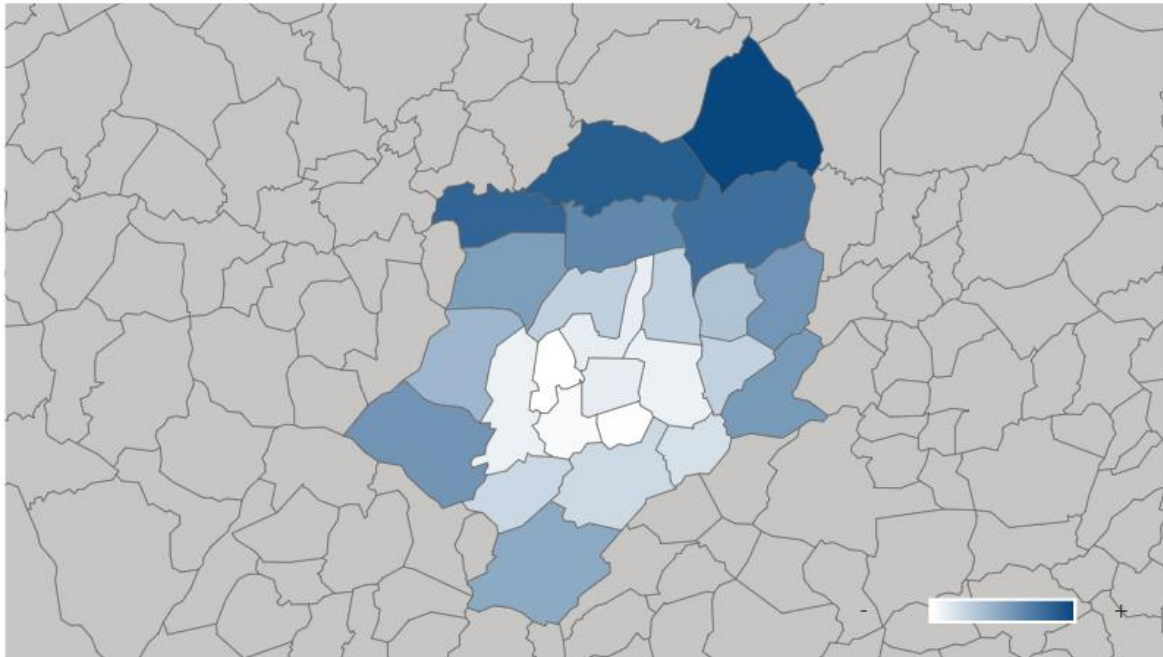


Figura 6. Proporção de alojamentos familiares clássicos de uso sazonal (Fonte: INE, Censos 2021)

▪ ALOJAMENTOS FAMILIARES CLÁSSICOS POR FORMA DE OCUPAÇÃO

Da análise comparativa aos censos de 2011 e de 2021, verifica-se que:

O Concelho de Viseu registou, em 2021, um número superior de alojamentos familiares, face a 2011 (56641 face a 54008);

Mantém-se o facto de 68,8% dos alojamentos serem residência habitual, registando-se um aumento destes, em cerca de 6,7%, face a 2011;

Registou-se uma diminuição, muito ligeira, dos alojamentos de residência secundária ou de uso sazonal;

Muito relevante é constatar que se registou o aumento dos alojamentos vagos para venda/arrendamento, em cerca de 28,7%, comprovando que o mercado da venda e do arrendamento está a crescer, tal como ao nível nacional conforme apresentado no gráfico 1.

Unidade Territorial	Total		Residência habitual		Residência secundária - uso sazonal		Vago para venda/arrendamento		Vago por outros motivos	
	2011	2021	2011	2021	2011	2021	2011	2021	2011	2021
Concelho de Viseu	54008	56641	36537	39001	10810	10782	2639	3397	4022	3641

Quadro 5. Alojamentos familiares clássicos, por forma de ocupação, em 2011 e 2021 (Fonte: INE, Censos 2021)

Verificando a evolução da tendência nacional, entre 1960 até 2021, é notória a tendência para o aumento de alojamentos, independentemente da forma de ocupação (gráfico 2).

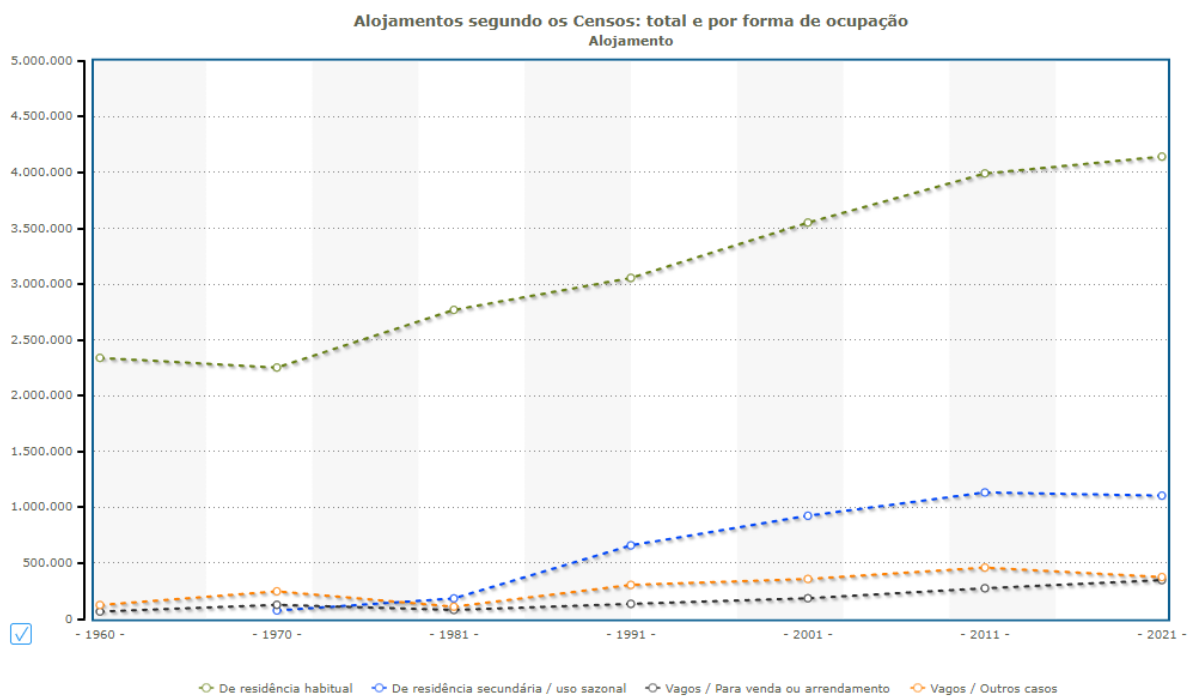


Gráfico 1. Evolução de alojamentos familiares clássicos por forma de ocupação em 1960 a 2021 ao nível nacional (Fonte: Pordata)

Fazendo uma referência às freguesias urbanas e periurbanas do concelho, verifica-se que (Censos 2021): A freguesia de Viseu detinha em 2021, 1180 alojamentos vagos disponíveis para venda e/ou arrendamento e 947 alojamentos vagos por outros motivos.

Já as restantes freguesias periurbanas, dispunham de cerca de 1/5 dos valores da freguesia de Viseu, com variações entre elas, pouco evidentes.

▪ PROPORÇÃO DE EDIFÍCIOS COM NECESSIDADE DE REPARAÇÃO

Uma parte significativa do parque edificado do Concelho de Viseu (38,7%), necessita de reparação.

Relativamente às freguesias urbanas e periurbanas verifica-se que na freguesia de Orgens, o valor é de 68,3%, seguido de Repeses e S. Salvador com 48,9%, Viseu com 48,7%, Ranhados com 46,5%, Rio de Loba com 39,3% e Abraveses com apenas 22,4% (figura 7). Relacionando estes valores com a época de construção dos edifícios em cada uma destas freguesias, a correlação não é direta, até porque o período predominante de construção, quer em Orgens quer de Abraveses, decorreu entre 1961 a 1980 (Censos 2021), e estas freguesias encontram-se em patamares opostos, no que respeita às necessidades de reparação do edificado existente.

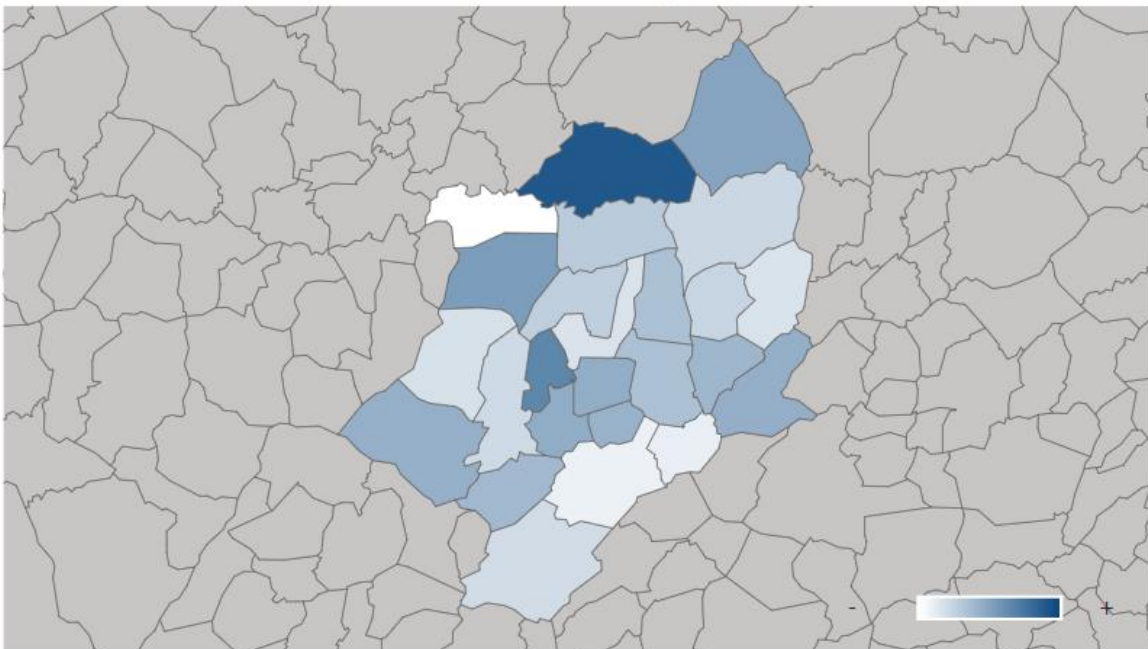


Figura 7. Proporção de edifícios com necessidade de reparação, em 2021 (Fonte: INE, Censos 2021)

▪ EDIFÍCIOS POR ANO DE CONSTRUÇÃO

No Concelho de Viseu:

O parque edificado do concelho é constituído por 37758 edifícios;

65,6% dos edifícios foram construídos entre 1961 e 2000, num total de 24725 edifícios;

21,9% dos edifícios são posteriores a 2001;

No decénio de 2011 a 2021, há uma diminuição significativa do número de novas construções, relativamente ao decénio de 2001 a 2010 (redução de 6816 para 1417).

Unidade Territorial	N.º de Edifícios	Antes de 1919		1919-1945		1946-1960		1961-1980		1981-1990		1991-2000		2001-2005		2006-2010		2011-2015		2016-2021	
		N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%
Concelho de Viseu	37758	817	2,2	1705	4,5	2278	6,0	9573	25,4	7086	18,8	8066	21,4	4062	10,8	2754	7,3	631	1,7	786	2,1

Quadro 6. Edifícios clássicos e respetiva época de construção (Fonte: INE, Censos 2021)



MUNICÍPIO DE
VISEU



VISEU NOVO
SRU

3.3 POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

3.3.1 Habitação Social

Num diagnóstico efetuado a nível interinstitucional, no Concelho de Viseu, foram identificadas diversas situações de manifesta carência habitacional, traduzidas em 435 situações de agregados familiares, num total de 1121 indivíduos, a viver em situações indignas.

Em 2022, a HABISOLVIS - EM, tinha registados 250 pedidos de habitação, efetuados pelos munícipes, dos quais 193 (77,2%) foram classificados como prioritários.

O mesmo documento agrega também diversos elementos, resultantes de sinalizações de instituições parceiras, que em 2022, careciam de atenção, nomeadamente:

- ✓ Foram identificadas 108 situações de edifícios não licenciados, construções abarracadas, acampamentos clandestinos e outras formas de alojamento precário ou improvisado;
- ✓ Foram sinalizadas 89 situações de agregados familiares a residir em habitações que não garantem as condições mínimas de habitabilidade;
- ✓ Das 87 casas que compõem o Bairro Municipal, 40 estavam ocupadas e necessitavam, como as restantes, de profundas obras de reabilitação;
- ✓ Sinalização de um núcleo composto por 5 fogos habitacionais, arrendados a famílias carenciadas e a necessitar de obras gerais de reabilitação;
- ✓ Existência de bairros construídos antes de 1990 que apresentam carências, ao nível do comportamento térmico e eficiência energética e no âmbito das acessibilidades, principalmente para pessoas idosas e com mobilidade condicionada;
- ✓ Identificação de carências na resposta diferenciada a pessoas vulneráveis, nomeadamente os sem abrigo e as vítimas de violência doméstica, bem como os idosos isolados sem retaguarda familiar;
- ✓ Necessidade de proceder à reabilitação, quer ao nível do edificado, quer das infraestruturas, espaços exteriores e zonas públicas, inclusive melhoria das condições energéticas dos edifícios, dos bairros sociais municipais nomeadamente ao nível das principais infraestruturas e da melhoria da eficiência energética dos edifícios.

Segundo o documento da Estratégia Local de Habitação (ELH) de Viseu, para o período de 2019-2024, são propriedade do Município 458 fogos habitacionais, distribuídos por diversos locais, atualmente ocupados.

Bairro/ local	Nº de fogos
Bairro da Cadeia	92
Bairro 1º de Maio	40
Bairro da Balsa	83
Bairro de Paradinha	100
Bairro da Quinta da Pomba	91
Bairro Municipal	20
Fund. Salazar/ Qta Nova Marzovelos/ R. Silva Gaio/ Bairro do Liceu	10
ARU Viseu	22

Quadro 7. Fogos habitacionais municipais (Fonte: Habisolvis)

Principais Projetos a promover pelo Município para habitação social:

- ✓ Bairro Municipal da Cadeia (87 fogos habitacionais): reabilitação geral das habitações, infraestruturas e espaços exteriores do bairro;
- ✓ Bairro Municipal (15 fogos habitacionais): construção de edifício multifamiliar;
- ✓ Bairro da Quinta da Pomba (9 fogos habitacionais): construção de edifício multifamiliar (residências assistidas);
- ✓ Bairro da Quinta da Pomba (4 fogos habitacionais): transformação de espaços de serviços em habitação social;
- ✓ Urbe Habita (20 fogos habitacionais): aquisição e reabilitação de edifícios degradados, situados na ARU;
- ✓ Rural Habita (144 fogos habitacionais): aquisição e reabilitação de edifícios degradados, situados nas freguesias mais periféricas do concelho.

Estes projetos, em especial, o “Urbe Habita” e o “Rural Habita”, apontam para o abandono do estereótipo de habitação social em contexto de bairro social, excessivamente concentrada na cidade e geradora e potenciadora de graves problemas sociais, e à consequente adoção de novas respostas habitacionais, espacialmente dispersas e funcionalmente diferenciadas, que conduzam à diminuição dos problemas sociais e à potencialização e dinamização de novos territórios.

O enfoque estará na reabilitação do edificado degradado e nas zonas mais deprimidas, procurando



MUNICÍPIO DE
VISEU



VISEU NOVO
SRU

diversificar o leque de respostas habitacionais e promovendo o seu repovoamento, conduzindo assim à inversão da desertificação, não só do centro histórico da cidade, bem como dos bairros periféricos e, de forma mais ambiciosa, dos próprios centros das aldeias do concelho, promovendo assim, de forma indelével, a coesão social e territorial do nosso Município.

3.3.2 Parque Público de Habitação a Custos Acessíveis

Criado no âmbito do Programa de Recuperação e Resiliência (PRR), e divulgado através do Aviso RE-CO2-i05 - Parque Público de Habitação a Custos Acessíveis, tem como finalidade, a concessão de apoio financeiro, mediante empréstimo, destinado a financiar projetos que permitam a ampliação do parque habitacional público, a preços acessíveis, garantindo a existência de oferta de habitações de rendas acessíveis, no parque de habitação pública.

O investimento, no seu todo, consiste na construção de novos edifícios, na aquisição (incluindo, neste caso, a subsequente construção ou reabilitação) ou na reabilitação de habitações públicas, de modo a disponibilizar os imóveis e, subsequentemente, a arrendá-los a preços acessíveis a grupos-alvo identificados.

Neste âmbito, o Município de Viseu e a Viseu Novo SRU candidataram, ao programa, os seguintes edifícios:

Edifícios	Nº de fogos
Rua Silva Gaio 45-53	16
Rua do Gonçalinho nº 28-36 'Alojamento Estudantil a Custos Acessíveis'	52 camas
Rua Direita nº 194-204	5
Rua do Arco 81-83	6
Adaptação a Habitação da Escola 1ºCEB de Silvares de Côta	1
Adaptação a Habitação da Escola 1ºCEB de Guimarães	1
Adaptação a Habitação da Escola 1ºCEB de Dade	2
Adaptação a Habitação da Escola 1ºCEB de Cruzeiro	1
Adaptação a Habitação da Escola 1ºCEB de Couto de Baixo	2
Rua Direita 219	3
Rua Direita 83-89	10

Quadro 8. Edifícios e respetivos nº de fogos, alvo de candidatura ao PRR



3.3.3 Áreas de Reabilitação Urbana (ARU)

Até ao momento, são 19 as ARU aprovadas e publicadas em Diário da República, integrando dezoito nas freguesias rurais e uma na freguesia de Viseu.

Na sequência da deliberação de 3 de março de 2022, do Executivo da Câmara Municipal de Viseu, foi delegada à Viseu Novo SRU– Sociedade de Reabilitação Urbana SA (de acordo com o artigo 13º do Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual) a elaboração dos projetos e do processo de delimitação das Áreas de Reabilitação Urbanas (ARU), em todas as freguesias do Concelho de Viseu.

É neste enquadramento que se opta por criar novos limites definidos para as Áreas de Reabilitação Urbanas do Concelho de Viseu, de modo a que o Município se muna de valências e mecanismos para proceder à sua revitalização, bem como melhorar o nível das infraestruturas e da qualidade urbanística em geral, tendo em vista a otimização dos instrumentos jurídico-financeiros e jurídico-urbanísticos disponíveis, na ótica da promoção da reabilitação e regeneração dessas ARU.

Desta forma, o Município tem estado a desenvolver as bases necessárias ao fomento da reabilitação urbana e à rentabilização do solo já infraestruturado, de modo a permitir em simultâneo a maior oferta habitacional.

Relativamente à ARU de Viseu e sede do concelho é importante reter os seguintes dados:

N.º de edifícios integrados na delimitação da ARU: 1237

N.º de edifícios em ruína: 55 (4,45%);

N.º de edifícios em mau estado de conservação: 172 (13,9%);

N.º de edifícios em estado razoável: 386 (31,2%);

N.º de edifícios em bom estado de conservação: 624 (50,4%).

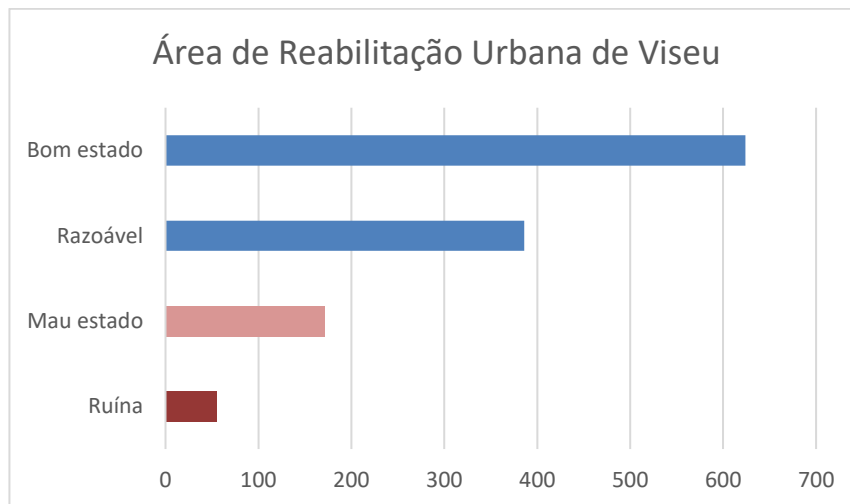


Gráfico 2. Estado de conservação do total de edifícios integrados na ARU de Viseu (Fonte: Viseu Novo SRU)

Regra geral, na ARU de Viseu, os edifícios estão em melhor estado de conservação face à média das 19 ARU em vigor, porém, existem ainda nesta área, 18,35% de edifícios a necessitar de intervenção mais urgente (ruína e mau estado).

Nos termos da alínea c) do nº 2 do Artigo 13º do Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro, do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, na sua atual redação, é determinada a definição dos **benefícios fiscais**, associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e o Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT).

Importa referir que, com a publicação em Diário da República, da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, foram aprovadas medidas, no âmbito do programa “Mais Habitação”, que procedem a diversas alterações legislativas.

- BENEFÍCIOS FISCAIS

Isenção de IMI e IMT

. Os prédios urbanos ou frações autónomas, concluídos há mais de 30 anos ou localizados em Áreas de Reabilitação Urbana, podem beneficiar de incentivos ao nível do IMI e IMT, desde que preencham cumulativamente algumas condições.

. Isenção do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) por um período de três anos a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, podendo ser renovado, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente;



MUNICÍPIO DE
VISEU



VISEU NOVO
SRU

. Isenção do Imposto Municipal sobre as Transmissões onerosas de imóveis (IMT) nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição;

Minoração e Majoração das taxas de IMI

Em resultado da amplitude das competências, para efeitos de minoração e majoração da Taxa de IMI em termos tributários, que o Município dispõe, e tendo por objetivo o combate à desertificação, *previsto no nº 6 do artigo 112º do Decreto-Lei nº 287/2003, de 12 de novembro, na sua atual redação – CÓDIGO DO IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS (CIMI)*, a Câmara Municipal de Viseu poderá conceder, anualmente, à aplicação de taxas de minoração e majoração, a todos os edifícios situados em Área de Reabilitação Urbana:

. Minoração da taxa do IMI a aplicar em 10%, a todos os prédios urbanos situados na ARU, exceto para os prédios degradados, de acordo com o estabelecido no nº 6 do artigo 112º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI).

. Minoração da taxa do IMI a aplicar em 20%, aos prédios urbanos arrendados, que cumpram satisfatoriamente a sua função, de acordo com o estabelecido no nº 7 do mesmo artigo. A taxa em apreço é cumulativa com a taxa do nº 6, do artigo 112º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI).

. Majoração da taxa do IMI a aplicar em 30% aos prédios degradados, considerando-se como tais os que, face ao seu estado de conservação, não cumpram satisfatoriamente a sua função ou façam perigar a segurança de pessoas e bens, estando ou não ocupados.

. Elevar, anualmente, ao triplo, as taxas previstas nas alíneas b) e c) do nº 1 do artigo 112º, nos casos de prédios urbanos que se encontrem devolutos há mais de um ano, ou prédios em ruínas, como tal definidos em diploma próprio, cujo estado de conservação não tenha sido motivado por desastre natural ou calamidade, de acordo com o estabelecido na alínea a) do n.º 3 do artigo 112º do CIMI, salvo quanto aos prédios abrangidos pela alínea b) do nº 2 do artigo 11º do CIMI.

IRS

. Os proprietários podem deduzir à coleta, em sede de IRS, até ao limite de 500 €, 30% dos encargos suportados com a reabilitação de imóveis, localizados na ARU ou arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU, que sejam objeto de ações de reabilitação.



MUNICÍPIO DE
VISEU



VISEU NOVO
SRU

IVA

. Beneficiam da taxa reduzida de 6% as empreitadas de reabilitação de edifícios e as empreitadas de construção ou reabilitação de equipamentos de utilização coletiva de natureza pública, localizados em áreas de reabilitação urbana (*áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras*) delimitadas nos termos legais, ou realizadas no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.

- PROGRAMAS MUNICIPAIS

Programa de Apoio à Recuperação de Alçados

Destina-se a proprietários de prédios urbanos, situados em ARU do Concelho de Viseu, como incentivo ao restauro, limpeza e recuperação dos alçados principais, que confinem com vias ou largos públicos, nas situações em que esteja em causa, exclusivamente, a recuperação dos alçados.

Estão, por isso, excluídas deste apoio, as situações em que as intervenções impliquem, um aumento de área de construção e/ou em que a recuperação do alçado faça parte de uma intervenção/requalificação mais profunda do edifício.

O incentivo é de 10 euros por m² da área a beneficiar sendo que, esta será determinada pela altura e comprimento do alçado principal, incluindo vãos de portas e janelas.

Isenção de Taxas e de Procedimentos Administrativos

Surge como medida de estímulo à conservação do património.

A pintura das fachadas dos prédios urbanos, desde que não se verifique alteração na fachada e nas cores e a reparação e substituição de caleiras ou algeroz, janelas e portas, pode ser feita com isenção de taxas e de quaisquer formalidades administrativas. Apenas dependerá de autorização municipal prévia, a ocupação da via pública com andaimes ou materiais de construção, ficando igualmente esta ocupação isenta do pagamento de taxas.

Programa de Incentivos à Recuperação de Edifícios na ARU

Este regime permite isentar ou reduzir as taxas municipais, relacionadas com obras de reabilitação:

- As obras que não impliquem um aumento da área ficarão isentas de taxas municipais;
- Caso a área seja ampliada, o Município propõe conceder a redução de taxas municipais até 50%.



Qualquer interessado que pretenda realizar operações urbanísticas de reabilitação do seu imóvel, desde que o mesmo esteja localizado em ARU.

As **taxas** referidas englobam:

- Licenciamento, comunicação prévia e autorização das operações urbanísticas;
- Emissão de alvarás que titulam as operações referidas;
- Por ocupação de domínio público, motivada por aquelas intervenções e/ou pela execução de obras de recuperação de fachadas;
- Realização de vistorias

3.4 RENDIMENTOS E MERCADO HABITACIONAL

▪ POPULAÇÃO DESEMPREGADA

O Município de Viseu registou um aumento significativo de população desempregada, entre 1991 e 2011, com tendência decrescente, a partir de 2011.

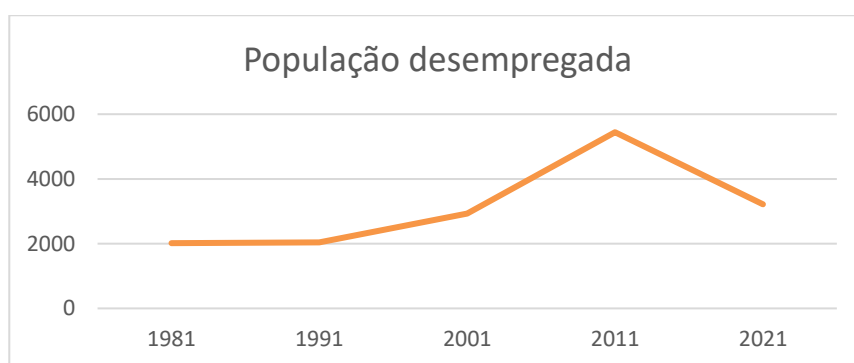


Gráfico 3. População desempregada, entre 1981 e 2021, no Concelho de Viseu (fonte: Pordata, 2023)

▪ FONTE DE RENDIMENTO

O quadro seguinte permite verificar que, à semelhança da maioria dos concelhos da Sub-Região Viseu Dão Lafões, a maior fonte de rendimento da população com mais de 15 anos de idade, residente no Concelho de Viseu, provém do trabalho, seguido da reforma/pensão.

Unidade Territorial	Fonte de Rendimento							
	Trabalho	Reforma/Pensão	Subsídio de desemprego	Rendimento Social de Inserção	Outro subsídio temporário	Rendimento da propriedade ou da empresa	A cargo da família	Outra situação
Aguiar da Beira	1708	2121	57	34	45	35	510	286
Carregal do Sal	3339	2918	115	68	86	31	1044	432
Castro Daire	4513	4747	211	91	122	78	1697	946
Mangualde	6921	5444	365	180	185	74	2202	906
Nelas	4904	4061	215	123	149	54	1536	555
Oliveira de Frades	4098	2394	209	30	90	47	1079	398
Penalva do Castelo	2440	2565	115	49	87	36	875	416
Santa Comba Dão	3948	3550	142	68	126	36	1178	424
S. Pedro do Sul	5408	5037	322	94	127	77	1836	747
Sátão	4111	3404	165	116	90	36	1342	562
Tondela	10248	8489	358	126	240	106	2745	1002
Vila Nova de Paiva	1691	1551	72	43	31	27	499	281
Viseu	42339	24133	1513	1017	948	490	12230	3856
Vouzela	3700	3084	212	38	91	30	1024	443
Viseu Dão Lafões	99368	73498	4071	2077	2417	1157	29797	11254

Quadro 9. População residente com 15 e mais anos de idade, por Local de Residência e Fonte de Rendimento (fonte: INE, Censos 2021)

▪ BENEFICIÁRIOS DO RMG E DO RSI

Da análise comparativa aos anos de 2003 e de 2022, relativamente aos indivíduos beneficiários do Rendimento Mínimo Garantido (RMG) e do Rendimento Social de Inserção (RSI) da Segurança Social, verifica-se que:

Viseu é o concelho da Sub-Região Viseu Dão Lafões, com mais beneficiários (mas também com mais população, pelo que os dados deverão ser considerados face ao n.º total de habitantes);

Regista-se, neste último decénio, uma diminuição considerável, o que aliás, é verificado em todos os concelhos da Sub-Região Viseu Dão Lafões.

Unidade Territorial	Beneficiários do RMG e do RSI entre os anos de 2003 e 2022	
	2003	2022
Aguiar da Beira	338	96
Carregal do Sal	685	177
Castro Daire	1291	375
Mangualde	952	494
Nelas	777	242
Oliveira de Frades	218	54
Penalva do Castelo	983	144
Santa Comba Dão	741	202
S. Pedro do Sul	725	249
Sátão	1305	297
Tondela	938	317
Vila Nova de Paiva	303	108
Viseu	4870	2615
Vouzela	263	69
Viseu Dão Lafões	14389	5439

Quadro 10. Beneficiários do Rendimento Mínimo Garantido (RMG) e Rendimento Social de Inserção da Segurança Social (RSI), em 2003 e 2022 (fonte: Pordata, 2023)

▪ PODER DE COMPRA *PER CAPITA*

Relativamente ao poder de compra *per capita*, pode-se observar que, de acordo com os estudos de 2023 da Pordata, entre 2009 e 2013 houve uma subida, seguida de uma redução a partir de 2013, que se verificou acentuada até 2017, coincidente com o período de recessão económica europeia e nacional, denotando-se uma nova subida, a partir de 2017.

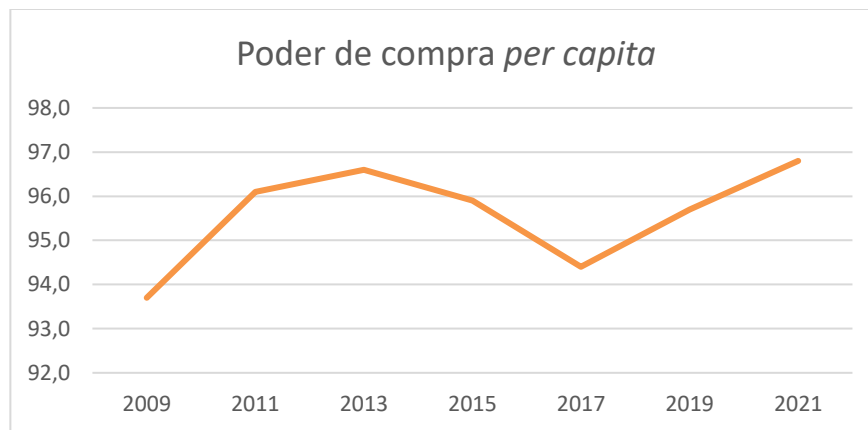


Gráfico 4. Número de Índice (%) de poder de compra *per capita*, no Concelho de Viseu, entre 2009 e 2021 (fonte: Pordata, 2023)

▪ VALOR MÉDIO MENSAL DAS TRANSAÇÕES DE PRÉDIOS URBANOS

Pode-se concluir que, o valor médio das transações, no Concelho de Viseu, teve uma diminuição, entre 2009 e 2013, começando a ser evidente um aumento mais significativo, a partir de 2017, coincidente com o aumento do poder de compra *per capita*.

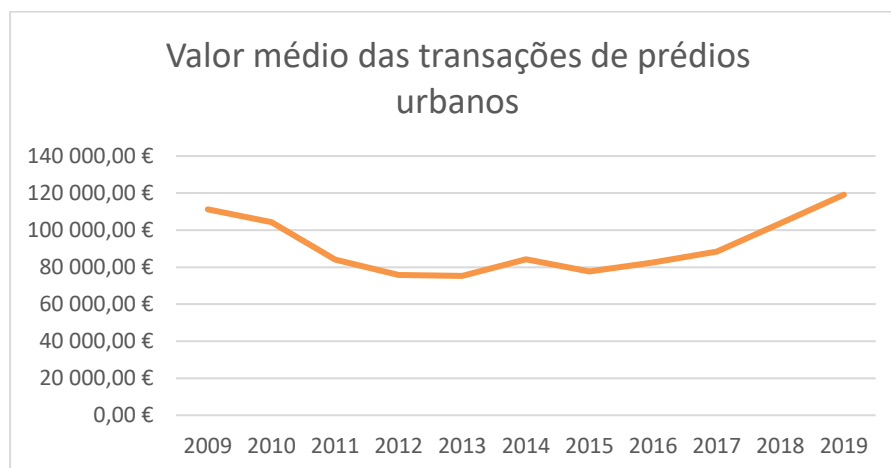


Gráfico 5. Valor médio das transações dos prédios urbanos transacionados no Concelho de Viseu (fonte: Pordata, 2021)

▪ VALOR DOS ENCARGOS MENSIS DEVIDO A AQUISIÇÃO DE HABITAÇÃO PRÓPRIA

No Concelho de Viseu, o valor dos encargos médios mensais devido a aquisição de habitação própria nos alojamentos familiares clássicos de residência habitual, propriedade dos ocupantes, é superior ao dos restantes concelhos da Sub-Região Viseu Dão Lafões, seguido dos Concelhos de Tondela e de Vila Nova de Paiva.

Unidade Territorial	Valor dos encargos médios mensais devido a aquisição de habitação própria (€) nos alojamentos familiares clássicos de residência habitual, propriedade dos ocupantes, por localização geográfica
	2021
Aguiar da Beira	308,82 €
Carregal do Sal	280,62 €
Castro Daire	291,58 €
Mangualde	305,37 €
Nelas	289,18 €
Oliveira de Frades	290,49 €
Penalva do Castelo	295,05 €
Santa Comba Dão	302,51 €
S. Pedro do Sul	309,99 €
Sátão	291,80 €
Tondela	327,27 €
Vila Nova de Paiva	312,45 €
Viseu	347,89 €
Vouzela	300,29 €
Viseu Dão Lafões	323,56 €

Quadro 11. Valor dos encargos médios mensais devido a aquisição de habitação própria, nos alojamentos familiares clássicos de residência habitual, propriedade dos ocupantes, por localização à data dos Censos (fonte: INE, Censos 2021)

▪ VALOR MEDIANO DAS VENDAS POR M² DOS ALOJAMENTOS FAMILIARES E ENCARGOS MÉDIOS MENSIS NA SUA AQUISIÇÃO

Comparando o 3º trimestre de 2021 com o 3º trimestre de 2018, na Sub-Região Viseu Dão Lafões, verifica-se:

Os alojamentos novos tiveram um acréscimo de valor de 25,6% por m² face ao aumento de 10,1% por m², relativamente aos alojamentos existentes.

Território	3º trimestre de 2021			3º trimestre de 2018		
	Categoria do alojamento familiar			Categoria do alojamento familiar		
	Total	Novos	Existentes	Total	Novos	Existentes
Portugal	1 250 €	1 382 €	1 230 €	985 €	1 106 €	963 €
Centro	855 €	1 047 €	819 €	735 €	871 €	708 €
Viseu Dão Lafões	746 €	1 013 €	685 €	655 €	806 €	622 €

Quadro 12. Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares (€), por localização geográfica e categoria do alojamento familiar (fonte: INE, Censos 2021)

Nesta perspetiva, afigurar-se-ia mais coerente para os agregados familiares mais empobrecidos, a aquisição de imóveis existentes no mercado, dependendo do seu estado de conservação, embora, como já visto anteriormente, cerca de 38,7% dos existentes no Concelho de Viseu, careçam de reparação, o que também permite concluir que, apesar do investimento inicial ser menor, as obras a realizar, após aquisição, poderiam onerar ainda mais os agregados familiares.

Nesta sequência, é oportuna a apresentação do gráfico seguinte, no qual é possível verificar o valor dos encargos médios mensais, devido a aquisição de habitação própria (€) nos alojamentos familiares clássicos de residência habitual, propriedade dos ocupantes, por localização geográfica à data dos Censos de 2021, desagregada, desde a escala nacional até às freguesias do Concelho de Viseu:

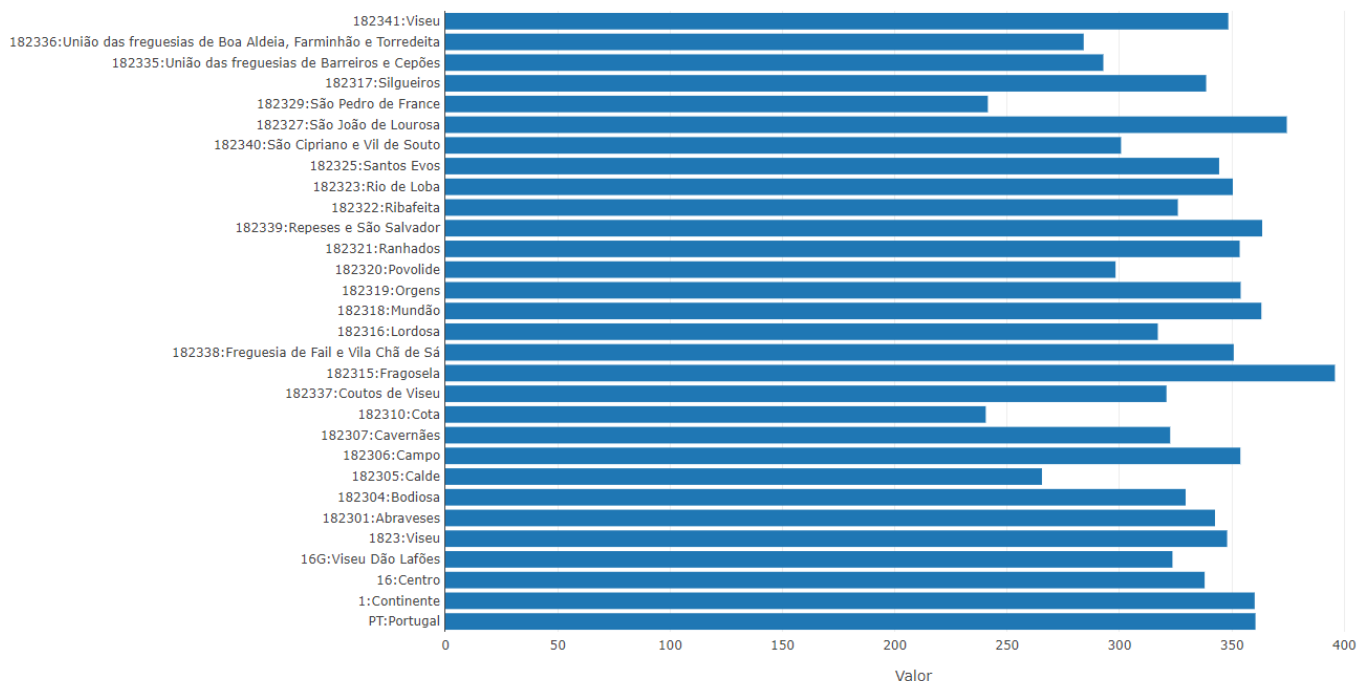


Gráfico 6. Valor dos encargos médios mensais devido a aquisição de habitação própria (€) nos alojamentos familiares clássicos de residência habitual, propriedade dos ocupantes, por localização geográfica (fonte: Censos, 2021)

Salientar que o encargo médio mensal para o Concelho de Viseu, em 2021, era de 347,89€, que se encontrava acima do encargo médio mensal para a Sub-Região Dão Lafões (323,56€) e da região Centro (337,88€). A freguesia de Viseu (348,42€) está muito próxima do valor do concelho. Ainda assim, existem freguesias no Concelho de Viseu, cujo encargo médio mensal está bem acima do valor médio do concelho, como é o caso de Fragosela, S. João de Lourosa, Mundão e Campo, facto que poderá dever-se à dimensão dos alojamentos unifamiliares mais recentes nestes locais, fazendo subir os encargos médios mensais. A tabela seguinte permite aferir os encargos por freguesia por ordem crescente:

Cota	240,48
São Pedro de France	241,41
Calde	265,48
União das freguesias de Boa Aldeia, Farminhão e Torredeita	284,06
União das freguesias de Barreiros e Cepões	292,8
Povolide	298,23
São Cipriano e Vil de Souto	300,68
Lordosa	317,05
Coutos de Viseu	320,9
Cavernães	322,55
Ribafeita	325,96
Bodiosa	329,43
Silgueiros	338,56
Abraveses	342,49
Santos Evos	344,34
Viseu	348,42
Rio de Loba	350,43
Freguesia de Fail e Vila Chã de Sá	350,83
Ranhados	353,48
Campo	353,78
Orgens	353,91
Mundão	363,13
Repeses e São Salvador	363,5
São João de Lourosa	374,46
Fragosela	395,86

Quadro 13. Valor dos encargos médios mensais devido a aquisição de habitação própria (€) nos alojamentos familiares clássicos de residência habitual, propriedade dos ocupantes, por localização geográfica nas freguesias do Concelho de Viseu (fonte: Censos, 2021)

Referir ainda que a freguesia de Viseu, de entre as freguesias urbanas e periurbanas, é a que tem o valor mais baixo, seguida da freguesia de Rio de Loba, Ranhados, Orgens e Repeses e S. Salvador. A freguesia de Abraveses, de entre as freguesias periurbanas, é a que registava menor valor de encargos.



MUNICÍPIO DE
VISEU



VISEU NOVO
SRU

▪ VALOR MEDIANO DAS RENDAS POR M² DE NOVOS CONTRATOS DE ARRENDAMENTO

No quadro seguinte é possível verificar que no Concelho de Viseu o valor mediano dos novos contratos de arrendamento tem vindo a subir, acompanhando as tendências ao nível nacional e da Sub-Região Dão Lafões, embora acima da média de Dão Lafões.

	Localização geográfica (NUTS - 2013)		
	Portugal	Viseu Dão Lafões	Viseu
	€	€	€
1.º Semestre de 2023	6,86	4,47	5,24
1.º Semestre de 2020	5,47	3,55	4,05
1.º Semestre de 2018	4,58	3,16	3,44

Quadro 14. Valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares nos primeiros semestres de 2018, 2020 e 2023 (Fonte: INE)

▪ ALOJAMENTOS FAMILIARES CLÁSSICOS ARRENDADOS POR VALOR DE RENDA

No Concelho de Viseu:

Há 8 053 alojamentos familiares clássicos arrendados;

4 550 alojamentos têm uma renda mensal entre os 200 e os 399 euros, representando 56,5%;

2 133 alojamentos têm uma renda mensal entre os 400 e os 999 euros, representando 26,5%.

Unidade Territorial	Alojamentos arrendados	Menos de 20 euros		entre 20 e 49 euros		entre 50 e 99 euros		entre 100 e 199 euros		entre 200 e 299 euros		entre 300 e 399 euros		entre 400 e 499 euros		entre 500 e 999 euros		1000 ou mais euros	
		N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%
Concelho de Viseu	8053	136	1,7	191	2,4	241	3,0	775	9,6	2016	25,0	2534	31,5	1303	16,2	830	10,3	27	0,3

Quadro 15. Alojamentos arrendados por valor mensal da renda (Fonte: INE, Censos 2021)

3.5 PRINCIPAIS CONCLUSÕES

1. O Concelho de Viseu, de entre os concelhos que constituem a Sub-Região Viseu Dão Lafões, foi o **único que registou crescimento populacional**, o que se poderá dever ao facto de ser a sede de distrito e pela maior proximidade aos locais de emprego, comércio e serviços e pelo facto de, desde há vários anos, ser considerada a melhor cidade nacional para viver;
2. A maioria da população do concelho, atualmente, tem mais de 40 anos de idade, sendo que **os grupos etários entre os 20 e 29 anos (10296 indivíduos) e os 30 e 39 anos (11495 indivíduos)** se encontram praticamente equiparados, representando, por norma, os grupos que estão afetos às famílias jovens à procura de habitação, ou seja, **21,88% da população do concelho**.
3. Apesar do crescimento populacional registado (0,28%) no concelho, **o mesmo não foi homogéneo por todas as freguesias**, continuando a verificar-se o despovoamento das freguesias mais rurais e verificando-se, por sua vez, o aumento populacional na freguesia de Viseu integradora do pólo mais urbano do concelho (10,12%), **mas mais marcante na freguesia periurbana de Ranhados (19,03%)**, devido à oferta de terrenos para o efeito e pela expansão da cidade a sul.
4. Em contrapartida, através da Política Municipal à Habitação, como por exemplo a delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana nas áreas rurais ou outras políticas já referidas, é expectável que a renovação do parque habitacional nas áreas periféricas e rurais, **venha a reduzir as disparidades populacionais intraconcelhias**. A importância destas políticas municipais é reforçada pelo facto de os alojamentos familiares clássicos na posse de proprietários (permanentes ou sazonais), ser tanto maior quanto maior o afastamento dessas freguesias à sede do concelho, sendo, portanto, necessário implementar ferramentas de incentivo à entrada de imóveis reabilitados (atualmente devolutos ou em mau estado), no mercado habitacional.
5. 68,8% dos alojamentos do concelho são para residência habitual, **registando-se um aumento destes, em cerca de 6,7% face a 2011**, cumulativamente, registou-se uma diminuição dos alojamentos de residência secundária ou de uso sazonal, mas por sua vez, **constata-se o aumento dos alojamentos vagos para venda/arrendamento, em cerca de 28,7%, comprovando que o mercado da venda e do arrendamento está a crescer**.
6. A freguesia de Viseu detinha em 2021, **1180 alojamentos vagos disponíveis para venda e/ou arrendamento e 947 alojamentos vagos por outros motivos**. O facto de existirem quase tantos alojamentos disponíveis para venda/arrendamento como os vagos por outros motivos, na freguesia de Viseu, poderá ser reveladora da desregulação do mercado imobiliário face à

procura, no que respeita a preços ou mesmo dimensão ou estado de conservação do imobiliário, uma vez que 48,7% do edificado nesta freguesia carece de reparação. Esta circunstância também poderá ser reveladora de que, o facto do crescimento populacional da freguesia de Ranhados ter sido bastante superior ao da freguesia de Viseu, se deveu à disponibilidade de terrenos para esse efeito, cujas construções mais recentes, tenham captado mais população. Também e em contrapartida, **os terrenos expectantes na freguesia sede do Concelho (Viseu), destinados a novas construções, por não se encontrarem disponíveis, não geraram por sua vez, os correspondentes aumentos populacionais.** A ARU de Viseu, localizada na freguesia de Viseu, contempla ainda 1237 edifícios **estando 18,85% em ruína e/ou mau estado de conservação**, que permitirá a sua mais célere colocação no mercado, mas também incorpora no seu interior terrenos destinados a habitação que se encontram expectantes, há várias décadas, na posse de privados.

7. No decénio de 2011 a 2021, registou-se também no Concelho de Viseu, **uma diminuição significativa do número de novas construções**, relativamente ao decénio de 2001 a 2010 (redução de 6816 para 1417).
8. O valor médio das transações, no Concelho de Viseu, teve uma diminuição, entre 2009 e 2013, começando a ser evidente um aumento mais significativo, a partir de 2017, coincidente com o aumento do poder de compra *per capita*. Comparando o 3º trimestre de 2021 com o 3º trimestre de 2018, na Sub-Região Viseu Dão Lafões, **verifica-se que os alojamentos novos tiveram um acréscimo de valor de 25,6% por m² face ao aumento de 10,1% por m², relativamente aos alojamentos existentes.** Referir ainda que **a freguesia de Viseu, de entre as freguesias urbanas e periurbanas, é a que tem o valor dos encargos médios mensais devido a aquisição de habitação própria (€) nos alojamentos familiares clássicos de residência habitual, propriedade dos ocupantes, mais baixo (348,42€)**, seguida da freguesia de Rio de Loba, Ranhados, Orgens e Repeses e S. Salvador. A freguesia de Abraveses, de entre as freguesias periurbanas, é a que registava menor valor de encargos. Nesta perspetiva, **é interessante verificar que a freguesia de Viseu, devido ao número de alojamentos no mercado, conforme acima elencado, consegue apresentar um encargo menor, também devido à maior disparidade de tipologias de alojamentos, baixando o seu valor médio face a outras freguesias referidas no correspondente capítulo, como foi o caso de Fragosela.**



MUNICÍPIO DE
VISEU



VISEU NOVO
SRU

4. IDENTIFICAÇÃO DA ZONA DE PRESSÃO URBANÍSTICA (ZPU)

De acordo com o artigo 2.º-A do Decreto-lei n.º 159/2006, de 8 de agosto, com as alterações introduzidas pelo n.º 67/2019, de 21 de maio:

- a) A delimitação geográfica da ZPU é da competência da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, e é publicada através de aviso na 2.ª série do Diário da República e divulgada no site de internet do município;
- b) Quando a fundamentação da aprovação de Operações de Reabilitação Urbana estabeleça como objetivo o aumento da oferta habitacional, o aumento da população residente ou reconheça a escassez habitacional nos respetivos territórios, a delimitação da ZPU pode fundamentar-se diretamente no previsto nesses documentos;
- c) A delimitação da ZPU tem a duração de cinco anos, podendo ser alterada ou objeto de prorrogação.

A partir das conclusões acima elencadas, é desde logo evidente, a necessidade de implementação de medidas no pólo mais urbano do Concelho, uma vez que, pela sua localização e atratividade, são aquelas áreas, as mais passíveis de entrarem facilmente no mercado e captar desde logo investidores, sejam através dos proprietários ou outros e desde que, os proprietários sejam motivados a tal.

É também no pólo mais urbano que é necessário regular a disponibilidade de solo para urbanizar ou regular o imobiliário disponível para habitação, uma vez que a própria densidade edificatória permite que a aquisição de solo seja mais rentabilizável, por ser mais densa e, deste modo, se proceda em simultâneo à colmatação da malha urbana em áreas, que durante anos, se mantiveram inalteradas, apesar dos sucessivos instrumentos de gestão territorial e nas quais o Município já investiu em infraestruturação, sem qualquer retorno.

Já nas áreas rurais, a Política Municipal de Habitação tem levado a bons resultados, que se irão intensificar com as Áreas de Reabilitação Urbana, trabalho que continua a ser desenvolvido.

A Área de Reabilitação Urbana de Viseu é designada, por “Núcleos Históricos e Fontelo”, objeto de alteração em 2023, equivale a uma área de cerca de 174,7 hectares, repartida por 74 quarteirões, tendo passado a nova configuração, a integrar também a zona do Bairro e Quinta do Serrado, a Rua 5 de Outubro, o edificado da Rua Simões Dias, o Parque Aquilino Ribeiro, o Bairro da Balsa, o parque de

estacionamento da Avenida da Europa e a Rua Cava de Viriato (junto à estação inferior do Funicular).

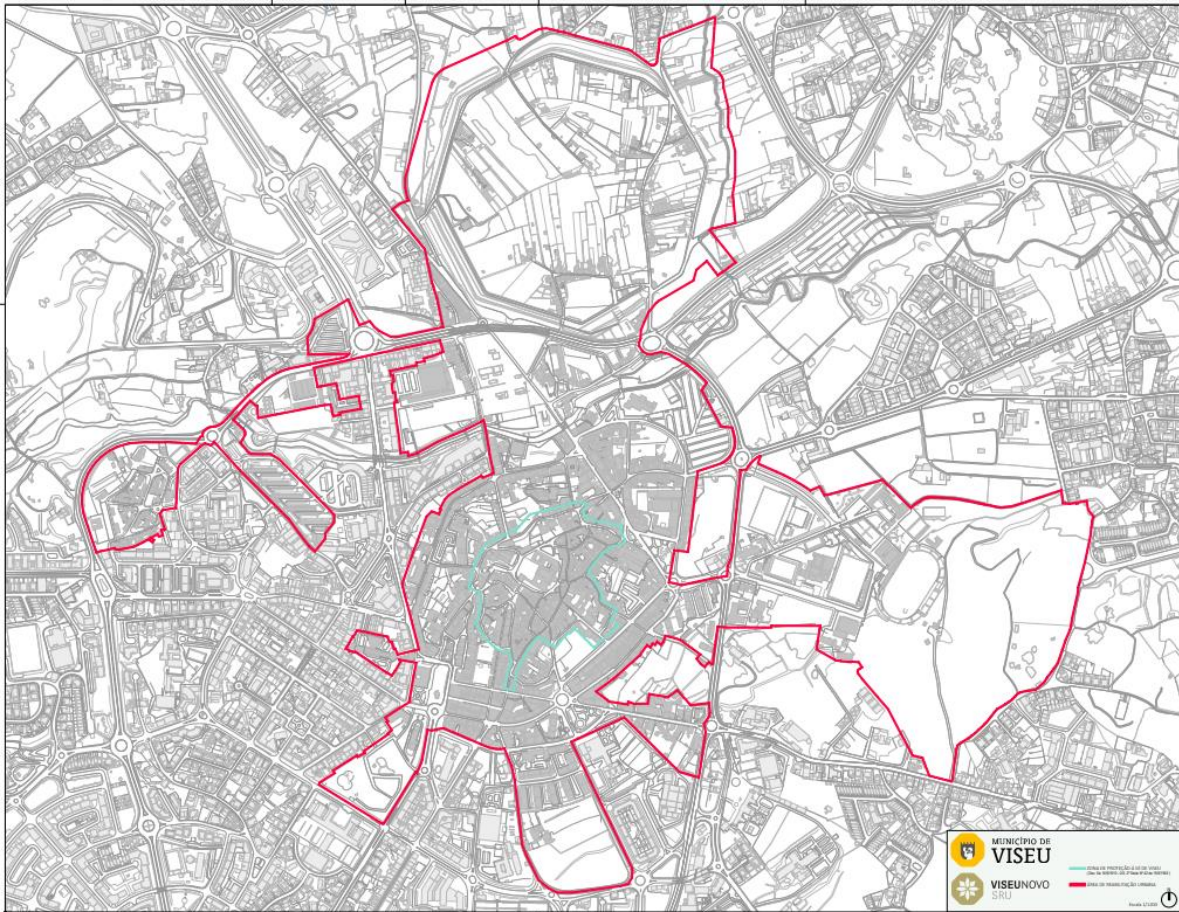


Figura 8. Delimitação da ARU de Viseu (Fonte: Viseu Novo SRU)

Trata-se de uma área que integra zonas que, pela sua tipicidade e valor, carecem de abordagens cuidadas, ao nível urbanístico, como é o caso da Zona Histórica ou bairros emblemáticos como o Bairro da Cadeia. Contempla também muitos espaços intersticiais, há décadas sem qualquer ação privada e expectantes, bem localizados e próximos dos principais serviços. Integra também edificado, que apesar de se encontrar em estado razoável, não se encontra disponível no mercado. É uma área que está devidamente estudada ao nível urbanístico e totalmente infraestruturada. Assim, a atual ARU de Viseu, em especial as áreas em Solo Urbano qualificadas como Espaço Central ou Espaço Habitacional, serviu de ponto de partida para a delimitação da ZPU. Porém, considerando ainda a necessidade de colmatação da malha urbana em áreas imediatamente adjacentes, de modo a integrar edificado a necessitar de reabilitação ou terrenos com capacidade edificatória, também qualificados como Espaços Habitacionais, foram ainda propostas outras áreas, que pelas suas características físicas e localização, devem estar contempladas na ZPU, de modo a tornar mais célere a sua colocação no mercado, aumentando assim a oferta habitacional.



Regra geral, foram estes os princípios.

De qualquer modo, o objetivo também é promover a qualificação da malha urbana, pelo que, o território teve de ser analisado, sob critérios urbanísticos, que o atual Plano Diretor Municipal de Viseu visa promover, como é exemplo o disposto nos pontos 3 e 8 do artigo 2.º (Objetivos estratégicos) do regulamento do Plano Diretor Municipal de Viseu, publicado através do Aviso n.º 5793/2023, de 17 de março:

“(…)

3 - Definição de regras a que deverá obedecer a ocupação e a gestão urbanística do território municipal, visando a contenção de novas frentes urbanas desinseridas das existentes, numa ótica de coesão dos aglomerados.

(…)

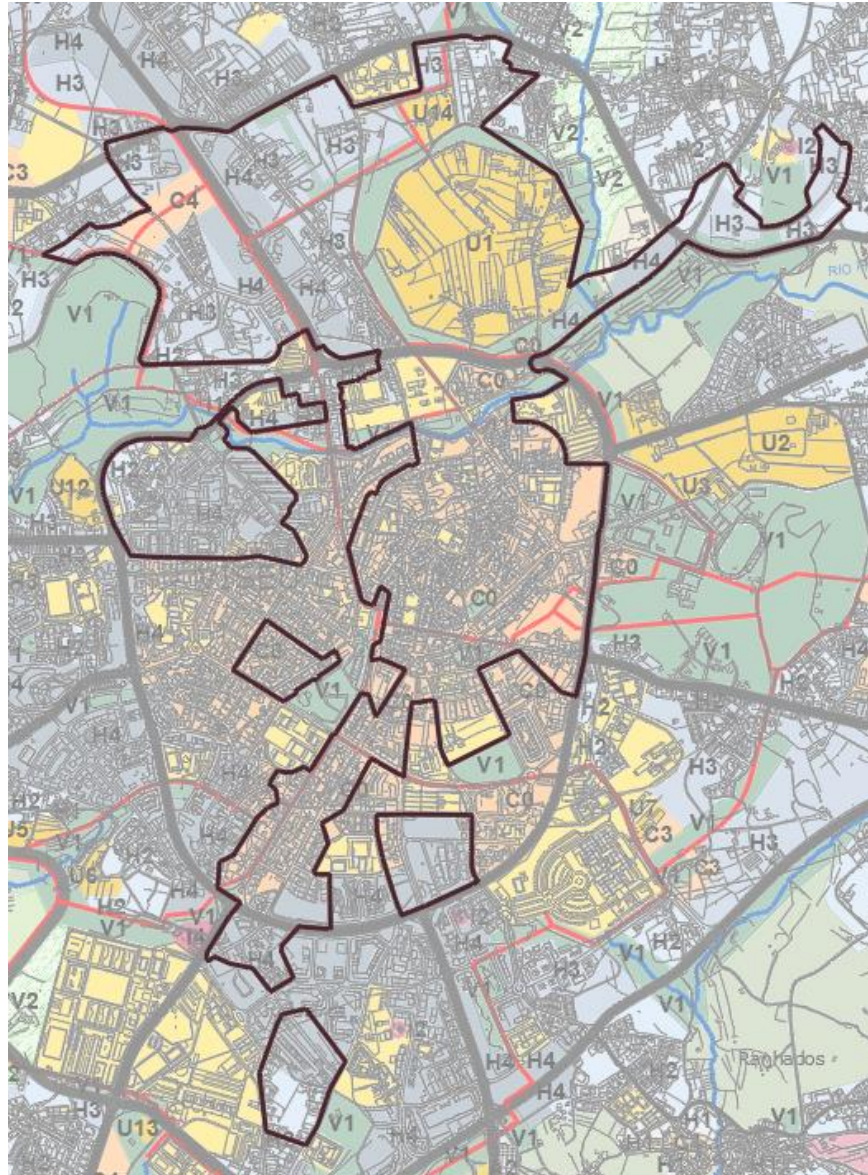
“8 - Potenciar a Identidade Concelhia, fomentando uma imagem forte do concelho através da concertação com atores locais e participação da população, promovendo o envolvimento da comunidade nos processos de gestão do território.”

Assim, identifica-se seguidamente a proposta Zona de Pressão Urbanística, que totaliza 256,5 hectares, constituída pelas áreas abaixo identificadas, em termos cartográficos (ver também anexo I):



Figura 9. Delimitação da Zona de Pressão Urbanística de Viseu, sem escala

Sobrepondo a Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo do Plano Diretor Municipal de Viseu, publicado no Diário da República, 2.ª série, através do Aviso n.º 5793/2023, de 17 de março, sobre a proposta de ZPU (ver também anexo I):





























Solo Rústico		Solo Urbano		Espaços de Usos Especiais	
	Espaços Agrícolas		C0		Espaços de Equipamentos
	Espaços Florestais		Cn		In
	Espaços Florestais de Produção		H1		Un
	Espaços Florestais de Conservação		H2		A1
	Espaços Naturais e Paisagísticos		H3		A2
	Espaços de Exploração de Recursos Energéticos e Geológicos		H4		Espaços Urbanos de Baixa Densidade
	Q		V1		AUGI
	Aglomerados Rurais		V2		
	Áreas de Edificação Dispersa				
	EIn				
	Tn				

Figura 10. Delimitação da Zona de Pressão Urbanística de Viseu sobre a Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Plano Diretor Municipal de Viseu, sem escala



Através da sobreposição verifica-se que as áreas propostas, estão todas localizadas sobre Solo Urbano e qualificadas como Espaço Central C0 (laranja) ou Espaços Habitacionais (H3 ou H4).

Exceções a estes usos dominantes são:

- Espaço de Uso Específico (U1 e U14), que é uma qualificação de Solo Urbano, contemplando a Cava de Viriato – artigo 77.º-C do regulamento do Plano Diretor Municipal;
- Espaços de Equipamentos, que é uma qualificação de Solo Urbano – artigo 77.º-A do regulamento do Plano Diretor Municipal;
- Verde Público (em torno de linhas de água e da Cava de Viriato) – artigo 76.º-A do regulamento do Plano Diretor Municipal.

Estas situações pontuais ficaram contempladas por uma questão de coerência das delimitações efetuadas, de modo a garantir a necessária articulação entre as diversas categorias de uso do solo, que garantem e qualificam o território, sendo, portanto, complementares aos espaços habitacionais e sua qualidade.

No anexo I do presente relatório consta a proposta de delimitação da ZPU à escala 1:5000, sobre ortofotomapas, de modo a tornar mais legível a interpretação e ainda a sobreposição da proposta de ZPU sobre a Planta de Ordenamento – Classificação e qualificação do solo, à escala 1:5000.

5. EFEITOS RESULTANTES

A delimitação da Zona de Pressão Urbanística de Viseu vem estabelecer preceitos mais gravosos para os particulares, dado entender-se que, na conjuntura atual do mercado habitacional, o qual é escasso ou tem um preço excessivo, constitui um ónus para toda a população, a existência de prédios devolutos e em ruínas ou mesmo terrenos expectantes.

Assim, sempre que os prédios urbanos ou frações autónomas devolutas e outras situações abrangidas se localizem na Zona de Pressão Urbanística, estão sujeitos ao agravamento da taxa do IMI, nos termos do disposto no artigo 112.º-B do CIMI (“(...) ***Os prédios urbanos ou frações autónomas que se encontrem devolutos há mais de um ano, os prédios em ruínas e os terrenos para construção inseridos no solo urbano e cuja qualificação em plano municipal de ordenamento do território atribua aptidão para o uso habitacional, sempre que se localizem em zonas de pressão urbanística (...)***”), conforme pontos a seguir descritos:

Situações abrangidas

- Prédios urbanos ou frações autónomas que se encontrem devolutos, há mais de um ano, conforme definido no artigo 2.º do Decreto-Lei nº 159/2006, de 8 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei nº 67/2019 de 21 de maio, na sua redação atual;
- Prédios em ruínas;
- Terrenos para construção inseridos no solo urbano e cuja qualificação em Instrumentos de Gestão Territorial do Município atribua aptidão para o uso habitacional.

Penalização

- A taxa do prevista na alínea c) do n.º 1 do artigo 112.º do CIMI é elevada ao décuplo, agravada, em cada ano subsequente, em mais 20 %, porém, mediante deliberação da Assembleia Municipal, poderá ainda ser aumentado em:
 - 50 % sempre que o prédio urbano ou fração autónoma se destine a habitação e, no ano a que respeita o imposto, não se encontre arrendado para habitação ou afeto a habitação própria e permanente do sujeito passivo;
 - 100 % sempre que o sujeito passivo do imposto seja uma pessoa coletiva ou outra entidade fiscalmente equiparada;
 - O agravamento referido tem como limite máximo o valor de 20 vezes a taxa prevista na alínea c) do n.º 1 do artigo 112.º.



As receitas obtidas pelo agravamento previsto anteriormente, na parte em que as mesmas excedam a aplicação do n.º 3 do artigo 112.º, são afetas pelos municípios ao financiamento das políticas municipais de habitação, em conformidade com o n.º 2 do artigo 112.º-B do CIMI.

Importa ainda salientar que o Município passará a poder exercer o direito de preferência, nos termos do artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 89/2021, de 3 de novembro.

A ZPU tem a duração de cinco anos, podendo ser alterada ou objeto de prorrogação, com redução ou ampliação da área delimitada, devendo seguir a tramitação do artigo 2.º-A do Decreto-Lei nº 159/2006, de 8 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei nº 67/2019 de 21 de maio, na sua redação atual.



6. AÇÕES A DESENVOLVER - PROCEDIMENTO

Após a aprovação pela Assembleia Municipal da ZPU – e respetiva publicação em Diário da República e divulgação no sítio da internet – importa estabelecer e avaliar as ações a desenvolver para se atingir os objetivos pretendidos.

Seguidamente, importa conhecer não só os edifícios e as frações autónomas devolutas, mas também os terrenos devolutos, que se encontrem nas condições que a lei estabelece. Assim, dever-se-á proceder à execução do levantamento e da correspondente lista dos imóveis devolutos, nos termos do artigo 2.º do Decreto-Lei nº 159/2006, de 8 de agosto alterado pelo Decreto-Lei nº 67/2019 de 21 de maio, na sua redação atual. Para isso, a colaboração das entidades ou empresas fornecedoras de telecomunicações, gás, eletricidade e água devem, no prazo que a lei estabelece (até 1 de outubro de cada ano), fornecer a lista atualizada por cada prédio urbano ou fração autónoma, com ausência de contrato ou consumos baixos, de acordo com os limites fixados no Decreto-Lei n.º 67/2019, de 21 de maio. Após essa comunicação, compete aos serviços municipais proceder à análise das várias situações e/ou promover a realização de vistoria ao abrigo do artigo 90.º do Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de dezembro, de modo a atestar o estado de desocupação do prédio ou fração.

Realizadas as ações administrativas e legais com a verificação do estado de desocupação, nomeadamente, através da notificação para exercício de audiência prévia nos termos do Código do Procedimento Administrativo, filtradas as situações que a lei exceciona, deve ser elaborada a listagem dos imóveis a sujeitar a majoração do IMI, remetendo-a, findo o processo, à Autoridade Tributária e Aduaneira.



MUNICÍPIO DE
VISEU



VISEU NOVO
SRU

7. FONTES E BIBLIOGRAFIA

Site do MUNICÍPIO DE VISEU – Estratégia Local de Habitação (ELH) de Viseu 1ª Revisão/Atualização

Site do MUNICÍPIO DE VISEU – Plataforma Sistema de Informação Geográfica (SIG)

Site Pordata – Estatísticas sobre Portugal e Europa

Site do INE – Instituto Nacional de Estatística (Censos 2021)

Site do Turismo de Portugal - Registo Nacional de Alojamento Local

Legislação:

Decreto-Lei nº 159/2006, de 8 de agosto - na sua redação atualizada que aprova a definição do conceito fiscal de prédio devoluto.

Decreto-Lei nº 67/2019, de 21 de maio - na sua redação atualizada que procede ao agravamento do imposto municipal sobre imóveis relativamente a prédios devolutos em zonas de pressão urbanística.

Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro - na sua redação atualizada que aprova medidas no âmbito da habitação, procedendo a diversas alterações legislativas.

Decreto-Lei nº 89/2021, de 3 de novembro - na sua redação atualizada 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.

Decreto-Lei nº 37/2018, de 4 de junho - na sua redação atualizada que cria o 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação.

Portaria n.º 230/2018, de 17 de agosto - na sua redação atualizada que regulamenta o Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, que estabelece o 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação.

Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de maio - na sua redação atualizada que estabelece as bases gerais de política pública de solos do ordenamento do território e do urbanismo que procede à revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT).

Decreto-Lei nº 307/2009 de 23 de outubro - na sua redação atualizada que estabelece o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU).

Lei nº 67-A/2007, de 31 de dezembro - na sua redação atualizada ou do disposto nos artigos 45º e 71º do estatuto dos Benefícios Fiscais.

Lei nº 107/2001 de 8 de setembro - na sua redação atualizada, que estabelece as bases da política e do regime de proteção e valorização do património Cultural.

Aviso n.º 5793/2023, publicado no Diário da República, 2ª série, N.º 55, de 17 de março - Alteração do Plano Diretor Municipal de Viseu com adequação ao Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio.



8. ANEXO I

Planta da Zona de Pressão Urbanística de Viseu, escala 1:5000;

Planta da Zona de Pressão Urbanística sobre a Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo do Plano Diretor Municipal de Viseu, escala 1:5000.