

ZONA DE PRESSÃO URBANÍSTICA



DEPARTAMENTO DE REABILITAÇÃO URBANA

DIVISÃO DE PLANEAMENTO E GESTÃO

Agosto 2019

Delimitação das Zonas de Pressão Urbanística

ÍNDICE

1. Introdução
2. Enquadramento
3. Quadro Legal
4. Da delimitação das ZPU
5. Enquadramento urbanístico
6. População, Demografia e Rendimentos
7. Diagnóstico da promoção habitacional municipal
8. Carências habitacionais de âmbito municipal
9. Mercado habitacional
10. Política municipal de habitação – breve nota
11. Identificação das zonas de pressão urbanística – ZPU
12. Ações a desenvolver

FICHA TÉCNICA:

CÂMARA MUNICIPAL DE CASCAIS

Vereador

Nuno Piteira Lopes

Direção Municipal de Estratégia, Inovação e Qualificação

Marco Espinheira

Departamento de Reabilitação Urbana

João Tiago Gonçalves

Cláudia Ferreira

Divisão de Reabilitação Urbana

Nuno Serrano

António Augusto

Eduardo Amaro

Flávio Mateus

Maria João Bernardes

Paulo Ferro

Vasco Rosa

1 – Introdução

Pretende-se com este instrumento, no âmbito do Decreto-Lei n.º 67/2019, de 21 de maio, referente aos “prédios urbanos ou frações autónomas devolutas” e às “zonas de pressão urbanística - ZPU”, delimitar as áreas que respondam aos requisitos estabelecidos no referido diploma, tendo em vista a majoração do IMI dos imóveis devolutos em complemento das ações que venham a ser consideradas na Estratégia Local de Habitação.

2 – Enquadramento

- a. A habitação é um direito fundamental constitucionalmente consagrado, sendo o alicerce a partir do qual os cidadãos constroem as condições que lhes permitem aceder a outros direitos como a educação, a saúde ou o emprego.
- b. A habitação e a reabilitação são, cada vez mais, reconhecidas como áreas estratégicas e fundamentais ao desenvolvimento humano e da vida em comunidade e à promoção da competitividade e coesão dos territórios.
- c. Durante anos, assistiu-se em Portugal a uma progressiva degradação do edificado, em parte consequência das limitações administrativas impostas ao valor das rendas, da pouca capacidade financeira dos proprietários para a realização das obras de conservação necessárias e da falta de apoios financeiros significativos à reabilitação do edificado.
- d. Este cenário manteve-se nas últimas três décadas, “empurrando” o País para o desenvolvimento de políticas urbanísticas muito direcionadas para a construção nova, através do alargamento dos perímetros urbanos, muitas vezes numa lógica suburbana deixando, de certa forma, à sua sorte as zonas mais antigas e vulneráveis dos centros urbanos e que hoje, como se irá demonstrar, constituem as zonas de maior pressão urbanística.
- e. O mercado de arrendamento esteve paralisado durante décadas, oferecendo o Estado, como alternativa, linhas de apoio à concessão de crédito, resultando no endividamento das famílias e na perda de mobilidade social, com todas as consequências daí resultantes.

- f. Com as alterações ao enquadramento legal e fiscal em matéria de arrendamento urbano e de reabilitação urbana, a simplificação administrativa, a disponibilidade de um conjunto de instrumentos de apoio ao arrendamento e ao financiamento para as obras de reabilitação, designadamente o IFRRU 2020 que, conjugados com um ciclo económico francamente favorável ao investimento permitiu, não só inverter a situação, como reunir as condições para que os proprietários cumpram o seu dever legal em matéria de conservação de edifícios.
- g. O novo ciclo de desenvolvimento e investimento, para além dos aspetos positivos que hoje todos reconhecem, está na génese de novos problemas nos principais centros urbanos, em particular na dificuldade de acesso a habitação seja por escassez ou desadequação, seja por se encontrar com valores insuportáveis para a maioria das famílias.
- h. O problema da habitação manifesta-se hoje de forma transversal a toda a sociedade, atingindo numa primeira linha os jovens, mas que agora abrange as populações com rendimentos intermédios, as quais não conseguem aceder a uma habitação adequada no mercado sem que isso implique uma sobrecarga excessiva sobre o orçamento familiar.
- i. Os diversos instrumentos de apoio ao arrendamento e as iniciativas públicas concernentes com a regulação dos preços do mercado habitacional têm demonstrado não ter a eficácia e o alcance desejado.
- j. Importa agora garantir que existem os instrumentos necessários para uma efetiva mobilização de todos os recursos edificados existentes, especialmente nas Zonas de Pressão Urbanística (ZPU), em que o acesso à habitação está mais dificultado.
- k. Hoje é claramente injustificado e lesivo do interesse público, a persistência de edifícios degradados e devolutos, mais ainda quando estes, por um lado, comportam riscos para segurança de pessoas e bens e por outro representam, de facto, um fator de desequilíbrio no mercado habitacional através da subida artificial dos preços, para além dos aspetos relacionados com a imagem do espaço urbano que se pretende promover e valorizar.
- l. Em Cascais existe um número considerável de imóveis devolutos. A não disponibilização da oferta desses imóveis, sobretudo nas zonas do concelho onde se verifica maior dificuldade de acesso à habitação, é uma prática que tem por efeito uma redução injustificada da oferta habitacional e, como referido, contribuiu para a subida especulativa do valor das rendas.
- m. Por outro lado, pretende-se criar um instrumento que reforce as ações e iniciativas que permitam contrariar a saída dos residentes de rendimentos mais baixos, decorrente da

valorização excessiva dos imóveis, desvirtuando, na sua génese, a identidade de alguns núcleos urbanos na sua expressão cultural e social que importa salvaguardar e valorizar.

3 - Quadro legal

- a. O Decreto-lei n.º 67/2019, de 21 de maio, vem criar a possibilidade de os municípios agravarem significativamente a taxa de imposto municipal sobre imóveis (IMI) já existente para os imóveis devolutos, localizados em “Zonas de Pressão Urbanística”.
- b. Considera como “zona de pressão urbanística”, aquela em que se verifique dificuldade significativa de acesso à habitação, por haver escassez ou desadequação da oferta habitacional face às necessidades existentes ou por essa oferta corresponder a valores superiores aos suportáveis pela generalidade dos agregados familiares, sem que estes entrem em sobrecarga face aos seus rendimentos.
- c. Os prédios urbanos ou frações autónomas abrangidos devem-se encontrar devolutos há mais de dois anos e localizados em ZPU, tal como definido no Decreto-lei n.º 159/2006, de 8 de agosto, estando sujeitos ao agravamento, nos seguintes termos:
 - i. A taxa prevista na alínea c) do n.º 1 do artigo 112.º é elevada ao sêxtuplo, agravada, em cada ano subsequente, em mais 10 %;
 - ii. 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.
- d. Relativamente à classificação de prédio urbano ou a fração autónoma devolutos refere o diploma, são “aqueles que durante um ano se encontrem desocupados” sendo indícios de desocupação:
 - i. A inexistência de contratos em vigor com empresas de telecomunicações e de fornecimento de água, gás e eletricidade;
 - ii. A inexistência de faturação relativa a consumos de água, gás, eletricidade e telecomunicações;
 - iii. A existência cumulativa de consumos baixos de água e eletricidade, considerando-se como tal os consumos previsto no decreto-lei.
 - iv. A situação de desocupação do imóvel tem que ser atestada por vistoria realizada ao abrigo do artigo 90.º do Decreto – Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual.

As empresas de telecomunicações, gás, eletricidade e água devem enviar obrigatoriamente aos municípios, até ao dia 1 de outubro de cada ano (sublinhado nosso), uma lista atualizada da ausência de contratos de fornecimento ou de consumos baixos, por cada prédio urbano ou fração autónoma, através de comunicação eletrónica ou outro suporte informático.

4 - Da delimitação das ZPU

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

- a. A delimitação geográfica da ZPU é da competência da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal.
- b. A delimitação em concreto fundamenta -se na análise conjugada de séries temporais de indicadores relativos a um conjunto de temas sobre carências habitacionais, mercado habitacional, rendimentos dos agregados familiares, parque habitacional, população e demografia.
- c. A delimitação da zona de pressão urbanística tem a duração de cinco anos.

5 - Enquadramento urbanístico

O município de Cascais estende-se por uma área total de 97,4 km², subdividida em 4 freguesias (Alcabideche, União de Freguesias de Carcavelos e Parede, União de Freguesias de Cascais e Estoril e São Domingos de Rana (FIGURA 1), onde residem 206 479 indivíduos (fonte - recenseamento da população de 2011, INE).



FIGURA 1- Mapa do concelho

Situado a ocidente do estuário do Tejo, entre a serra de Sintra e o oceano Atlântico, o concelho é limitado a norte pelo concelho de Sintra, a sul e a ocidente pelo Oceano Atlântico e a oriente pelo concelho de Oeiras.

Cascais goza de uma localização privilegiada, detendo importantes valores naturais e paisagísticos, não só devido à proximidade do mar, mas também à presença do Parque Natural Sintra Cascais.

A situação geográfica única, aliada a um clima temperado, concede a Cascais uma atratividade excepcional enquanto destino de lazer e turístico, sendo Cascais e o Estoril há muito reconhecidas como excelente destino de verão.

A construção da Linha de Cascais teve um grande impacto no território, infraestrutura fundamental na urbanização de toda a faixa costeira.

O desenvolvimento urbano consequente deu-se a partir das estações ferroviárias que compõem o sistema, criando diversos núcleos urbanos distintos.

Mais tarde, a Estrada Marginal, estabeleceu uma primeira efetiva ligação rodoviária Lisboa/Cascais, contribuindo decisivamente para a consolidação urbana ao longo do seu traçado, principalmente a partir das localidades das estações ferroviárias.

A construção da A5 veio reforçar muito significativamente a acessibilidade ao concelho, contribuindo para a estruturação da sua área mais interior atraindo a implantação de importantes núcleos de atividade terciária de nível superior.

No âmbito dos Instrumentos de Gestão territorial, o Plano de Urbanização da Costa de Sol (PUCS) aprovado pelo Decreto-lei n.º 37.251, de 1948-12-08 (FIGURAS 2 e 2 A), representa o início de uma orientação urbanística inovadora no processo de transformação do concelho, que viria a abranger todo o território nacional, manteve-se em vigor até à década de 1990, por ocasião da ratificação do Plano de Diretor Municipal em 1997.

FIGURA-2 mancha do PUCS – fonte CMC/DPE 2019

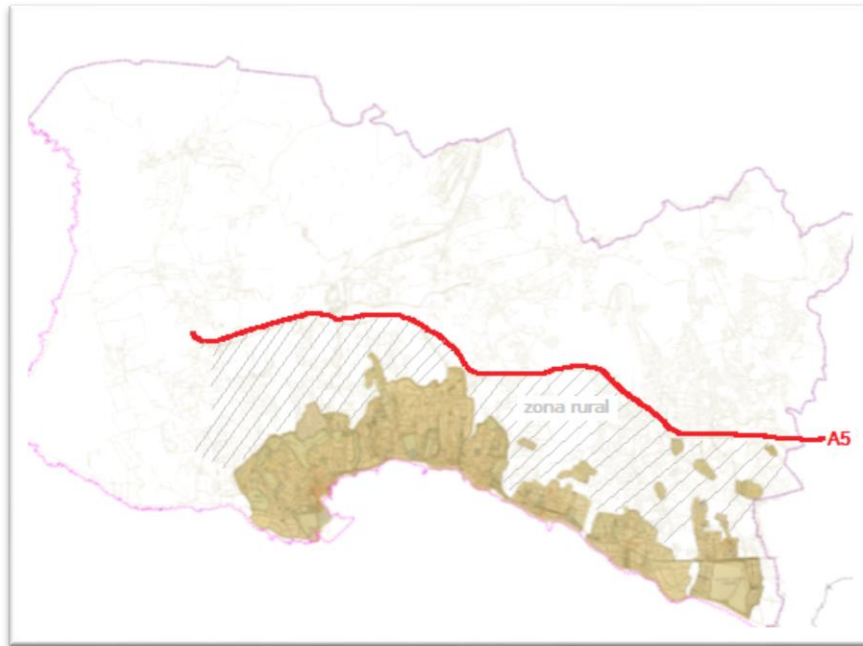
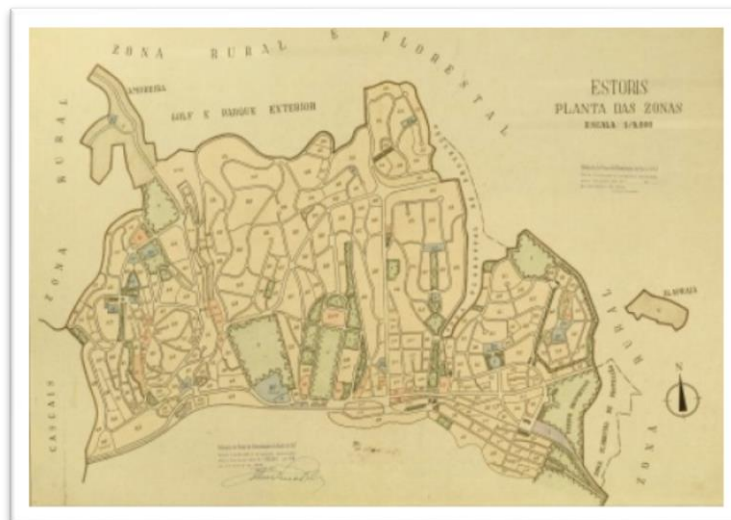


FIGURA 2 A – PUCS excerto, zona do Estoril – arquivo histórico CMC

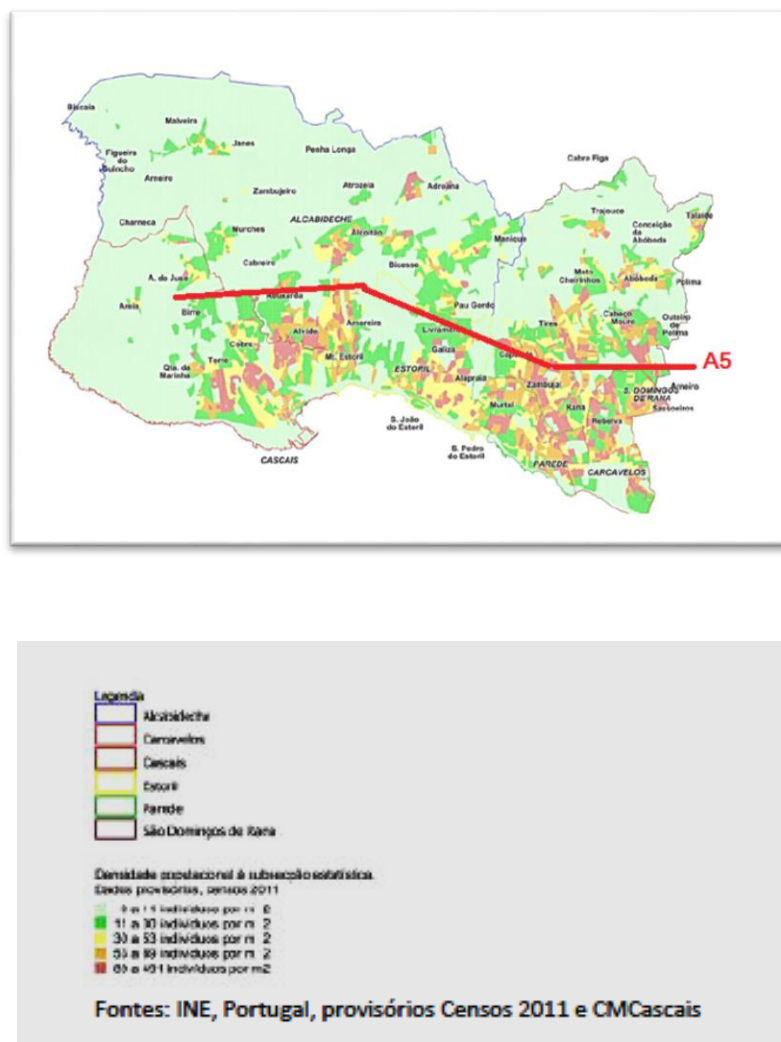


Este instrumento de planeamento e gestão afirmou-se assim, como uma ferramenta determinante para a imposição do urbanismo na verdadeira aceção do termo definindo os elementos estruturantes com vista à expansão dos núcleos urbanos de forma ordenada e concorrendo ativamente para um planeamento à escala regional.

Limitado a sul pela linha da costa, expandindo-se para norte, na área considerada rural, até sensivelmente ao limite definido pela A5.

Ainda hoje é facilmente identificável o mérito deste instrumento, o qual veio a consolidar urbanisticamente as zonas que hoje se afirmam com maior qualidade no Concelho. Na década de 90, sem prejuízo da importância de outros instrumentos com menor escala, o PDM de 1997 veio revogar o PUCS introduzindo novas regras urbanísticas claramente marcadas pelo alargamento dos perímetros urbanos através da afetação de terrenos não urbanizados, pela densificação populacional do território (FIGURA 3), em particular na “mancha” a sul do traçado da A5.

FIGURA 3 - Densidade populacional Fonte censos de 2011 e SIG/CMC



Na verdade entre a entrada em vigor do PDM até sensivelmente 2009 assistimos a um forte crescimento da população de Cascais, em grande parte motivado pelo favorável ciclo

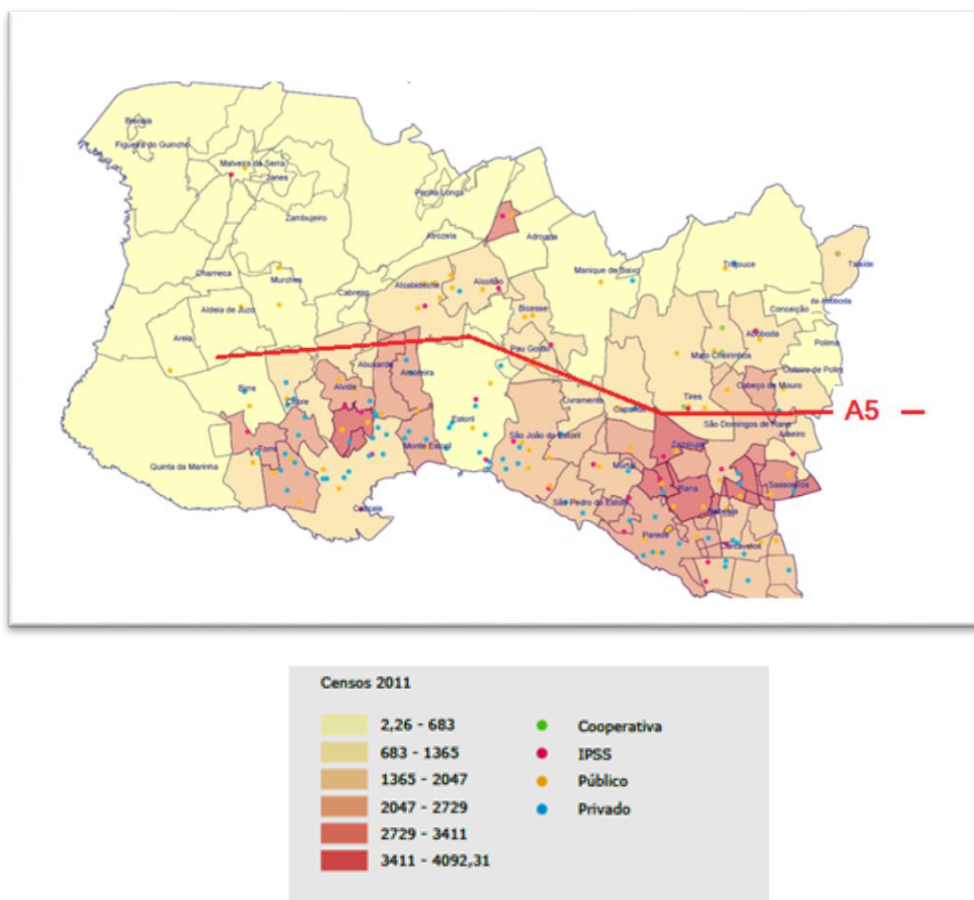
económico, mas, também, pela abertura e permissividade com que aquele instrumento de gestão territorial se afirmou.

Alargaram-se os perímetros urbanos, definiram-se novos espaços urbanizáveis e delimitaram-se as áreas “non-aedificandi” e de descompressão urbanística.

O novo Plano Diretor Municipal (2015), recentemente revisto, considera como vetor estratégico, entre muitos outros, a contenção dos perímetros urbanos na definição do modelo de sustentabilidade para Cascais, enfatizando a preocupação com a qualidade urbana, através da revitalização dos núcleos históricos e da proteção dos recursos naturais e dos solos com maior vulnerabilidade e sensibilidade para o equilíbrio ambiental e paisagístico do território.

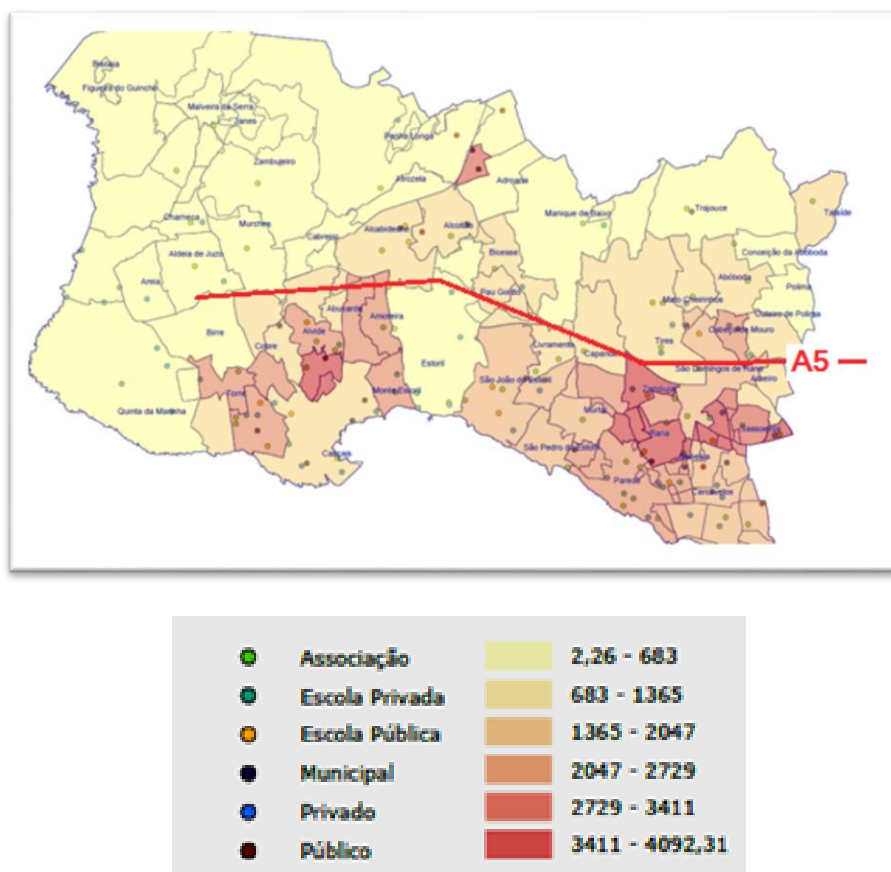
Não obstante, manteve-se a tendência de compactação urbanística do território, particularmente nas zonas consolidadas, onde a imprecisão no controlo das densidades habitacionais e a elevada procura registada nos últimos anos justificam, em parte, o continuo aumento populacional (FIGURA 3), nas zonas urbanas a sul da A5.

FIGURA 4 -Densidade Populacional com equipamentos escolares Fonte INE, SIG/CMC



Na verdade, pese embora o esforço da autarquia em atenuar as assimetrias entre o norte e o sul da A5 através da localização de novos equipamentos e melhoria das acessibilidades e mobilidade, é no quadrante sul onde se verificam as maiores concentrações de infraestruturas e equipamentos, consequência dos maiores índices da procura e investimento (FIGURAS 4 e 5).

FIGURA 5 -Densidade populacional com equipamento desportivo – fonte INE – SIG/CMC

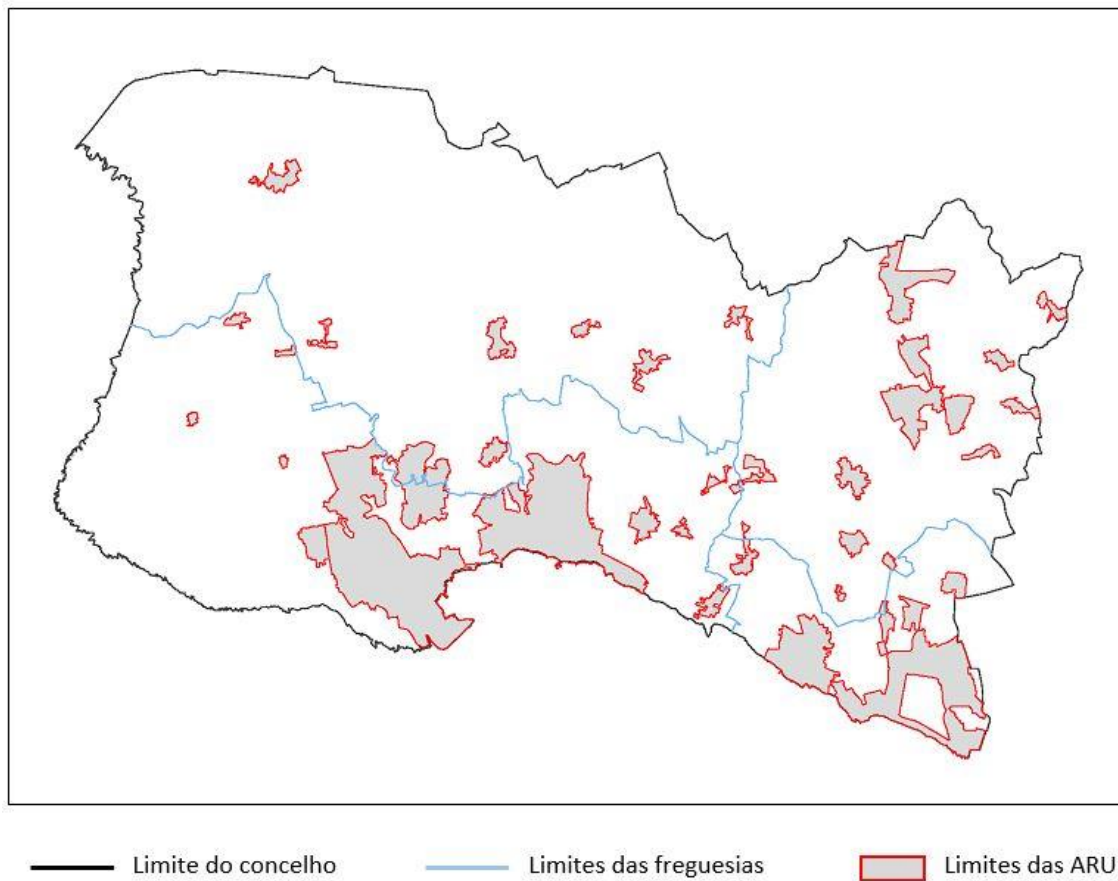


Atualmente, pela conjuntura socio económica assistimos ao decréscimo do número de licenciamentos de obra nova, sendo a reabilitação um setor que apresenta uma forte dinâmica e que vive bons dias até ao presente, constituindo um importante motor da economia Nacional e Local.

Reflexo deste cenário, foi desencadeado o processo de delimitação/gestão das Áreas de Reabilitação Urbana (FIGURA 6), e, para tal, definida a respetiva estratégia. Foi preocupação do município que os processos de reabilitação chegassem à generalidade do território e não se focassem apenas nas questões da estrutura física do espaço construído, mas

também debruçarem-se sobre as questões sociais, sabendo-se que existem muitas “casas sem pessoas e pessoas sem casa”.

FIGURA 6 – Limites das ARUS

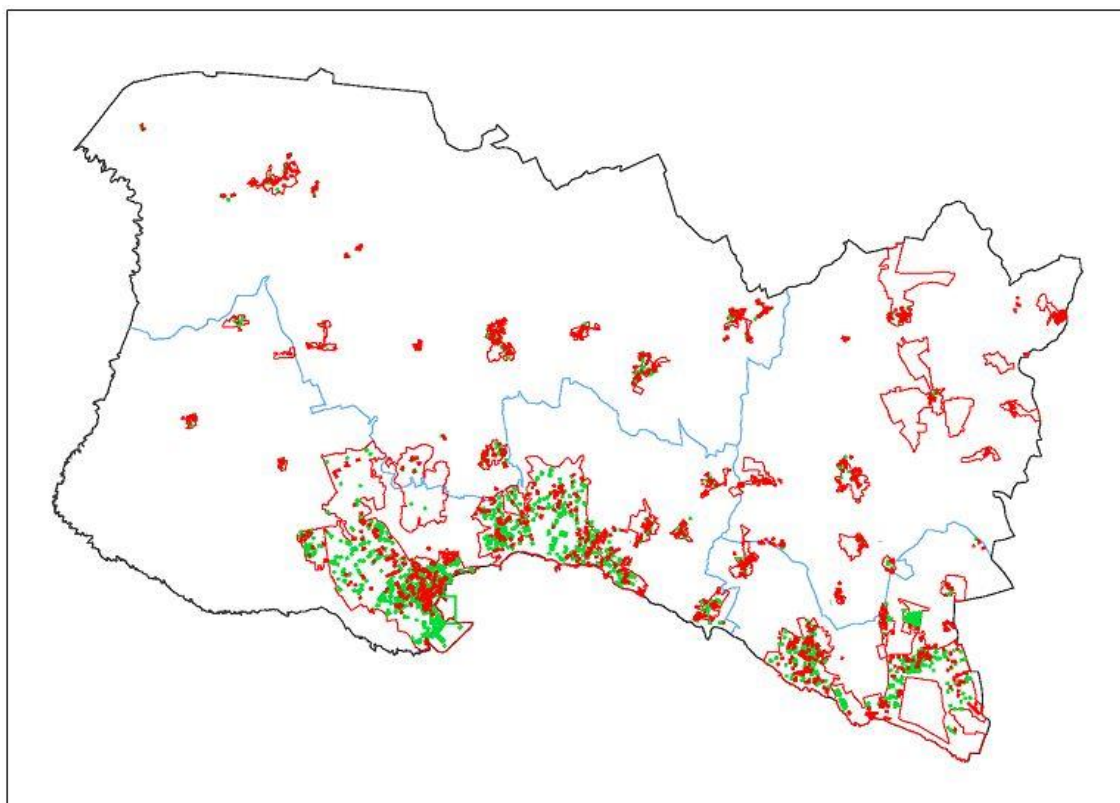


No âmbito das prioridades das políticas do município, tendo em vista a promoção das condições de vida dos munícipes, do ordenamento do território e do ambiente, bem como a dinamização económica e social do concelho de Cascais, e considerando que a reabilitação urbana é, atualmente, uma tarefa pública incumbida por lei aos municípios, foram delimitadas 35 ARUS ocupando uma área com cerca de 12.283.188 m², dos quais 10.972.561 m² localizam-se a sul da A5 representando, se excluída a área do PNSC, cerca de 18% da área de todo o Concelho.

Dentro do limite das ARUS identificaram-se 1.146 imóveis degradados, muitos dos quais com sinais visíveis de desocupação, integrando a listagem dos imóveis que anualmente a câmara municipal após aprovação da Assembleia Municipal, remete para Autoridade Tributária para efeitos de majoração do IMI, nos limites que a Lei concede (FIGURA 7).

Nos termos das regras estabelecidas no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, foram considerados todos os aglomerados qualificados no Plano Diretor Municipal como “Espaço Central”, “Espaço Central Histórico” e “Espaço Residencial Histórico” e ainda áreas que, pela sua natureza e dinâmicas previstas ao nível dos investimentos públicos e privados, justifiquem a adoção de mecanismos de alavancagem, designadamente, através do acesso ao quadro de benefícios fiscais e incentivos municipais.

FIGURA 7- mapa das vistorias efetuadas – fonte CMC/DRU 2019



— Limite do concelho — Limites das freguesias — Limites das ARU

■ Edifícios degradados ■ Edifícios não degradados

Edifícios avaliados até 2018 – 2.960

Edifícios degradados – 1.146

Dos quais:

Alcabideche - 248; Carcavelos / Parede - 244; Cascais / Estoril - 507; S. D. Rana - 147

6 - População, Demografia e Rendimentos - (fonte - PEDU)

O concelho de Cascais registou no último período censitário um aumento significativo da população, atingindo, segundo dados INE, mais de 200.000 habitantes em 2011.

Foi um crescimento de mais de 30.000 habitantes relativamente a 2001, momento em que contava com 170.683 habitantes residentes, representando um aumento de cerca de 21% relativamente a 2011 (FIGURA 8).

Esta situação demonstra o importante peso de Cascais nas dinâmicas socioeconómicas da região.

Estes valores apontam para que o concelho tenha sido dos que mais que mais cresceu em valores absolutos, ao nível do País.

O contínuo aumento populacional dos concelhos inseridos na AML, e neste caso particular Cascais, deve-se essencialmente à migração massiva dos concelhos das sub-regiões localizadas no interior do País.

FIGURA 8 - População residente (N.º) por Local de residência (à data dos Censos 2001 e 2011), Sexo e Grupo etário; Decenal Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

Unidade Territorial	Área Km2	População Residente		Variação entre 2001 e 2011		Densidade Populacional	
		2001 N.º	2011 N.º	Hab.	%	2001 Hab/Km2	2011 Hab/Km2
Lisboa	3015,24	2 661 850	2 821 876	160 026	6,01	883	936
Grande Lisboa	1389,98	1 947 261	2 042 477	95 216	4,89	1401	1469
Concelho de Cascais	97,4	170 683	206 479	35 796	20,97	1752	2120
Freguesia de Alcabideche	39,77	31 801	42 162	10 361	32,58	800	1060
União de Freguesia de Carcavelos e Parede	8,11	37 867	45 007	7 140	18,86	4669	5550
União de Freguesia de Cascais e Estoril	29,16	57 024	61 808	4 784	8,39	1956	2120
Freguesia de São Domingos de Rana	20,36	43 991	57 502	13 511	30,71	2161	2824

No mesmo período, a sub-região da Grande Lisboa registou um acréscimo populacional de aproximadamente 5%, (1 947 261 habitantes. em 2001 e 2 042 477 habitantes em 2011).

Ao nível das freguesias, as maiores variações positivas registadas ocorreram nas unidades territoriais de Alcabideche e de São Domingos de Rana, sendo que na primeira a população

creceu cerca de 32% e a segunda cresceu aproximadamente 31%. Ainda assim, a unidade territorial onde se concentra mais população é a União de Freguesias de Cascais e Estoril, com 61.808 habitantes em 2011.

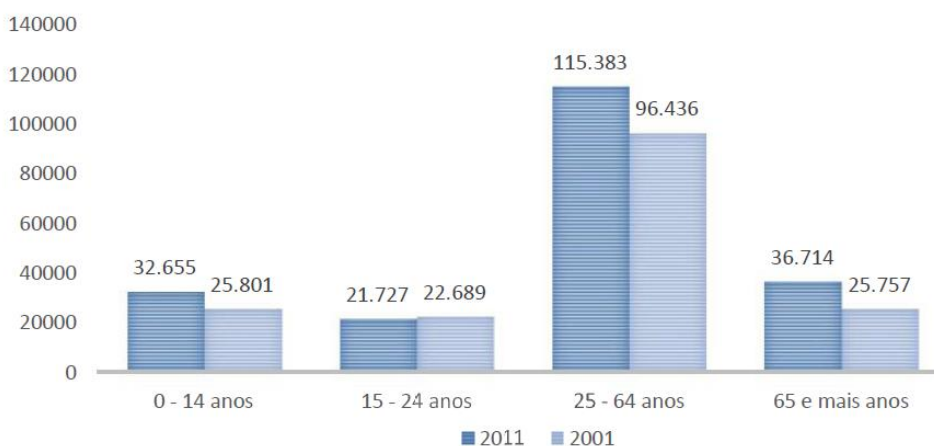
Por outro lado, a sul da A5 corresponde á mancha territorial onde se concentra percentualmente a maioria da população correspondendo a cerca de 72% do total dos habitantes do concelho cascais.

Os dados relativos à estrutura etária da população em 2011 evidenciavam o peso significativo das faixas etárias com idade superior a 25 anos em especial, a faixa etária entre os 25 e os 64 anos (cerca de 115 mil habitantes) face às restantes (FIGURA 9).

Dos valores apurados cerca de 56% encontram-se em idade ativa. Registou-se na década intercensitária um ligeiro aumento das faixas etárias mais jovens (0-14 anos) e o aumento da população com mais de 65 anos, em consonância com a tendência nacional. Ainda assim, os resultados observados demonstram uma estrutura etária envelhecida, onde não se espera, num futuro próximo, uma inversão da tendência registada.

FIGURA 9. Evolução da população residente do município de Cascais entre 2001 a 2011.

Fonte: Censos 2011. Resultados definitivos: Portugal. Quadros Resumo



Na análise ao índice de envelhecimento, relação entre o número de idosos (população com mais de 65) por cada 100 jovens (população com menos de 14 anos), para o concelho de Cascais comprova-se o envelhecimento da estrutura etária da população residente, tendo passado de uma relação de igual numero em 2001 para um aumento de 112 idosos por cada 100 jovens em 2011 (FIGURA 10). Estes valores acompanharam a tendência nacional, mas ainda assim encontram-se bastante abaixo da média nacional (130 idosos por cada 100 jovens) e da sub-região da Grande Lisboa (119 idosos por cada 100 jovens). Ao nível das freguesias, São Domingos de Rana (80 idosos por cada 100 jovens) e Alcabideche (95 idosos

por cada 100 jovens), estão em contraponto com a União de Freguesias de Cascais e Estoril (147 idosos por cada 100 jovens) e União de Freguesias de Carcavelos e Parede (134 idosos por cada 100 jovens) que se encontram acima da média nacional, demonstrando um envelhecimento acentuado quando comparado com a envolvente.

FIGURA 10 - Índice de envelhecimento

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

	Índice de Envelhecimento	
	2011	2001
Continente	130,6	104,5
Lisboa	117,3	103,5
Grande Lisboa	119,0	107,3
Cascais	112,4	99,8
União de Freguesias de Cascais e Estoril	146,5	119,0
União de Freguesias de Carcavelos e Parede	134,0	129,8
Alcabideche	94,6	86,0
São Domingos de Rana	80,7	66,7

A principal fonte de rendimento dos indivíduos singulares e famílias passa, em regra, pela obtenção deste pela base do trabalho.

Desta forma, a análise e interpretação da relação deste perante a sua atividade é um dos elementos fundamentais na caracterização da população de um concelho.

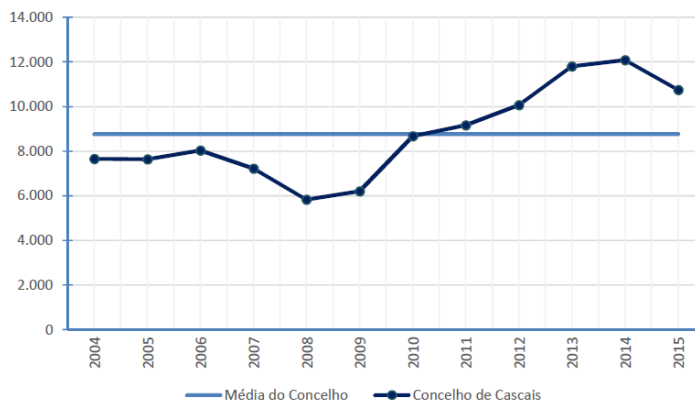
Baseado nos dados da Taxa de Desemprego, INE (2011), o valor para o concelho de Cascais cifra-se nos 12%, tendo aumentado perto do dobro desde o anterior período censitário (6,9% em 2001).

Complementarmente, foram observados os valores do IEF, de 2004 a 2015 (Figura 10), do número de desempregados inscritos nos Centros de Emprego do concelho de Cascais. Nos últimos 10 anos, a média de desempregados inscritos nos Centros de Emprego do concelho, registou-se nos 8.760 indivíduos (FIGURA 11). Este valor evoluiu bastante desde 2008, ano em que registou o valor mais baixa da década (5.834 indivíduos), até 2014, ano em que se obteve o valor mais elevado no mesmo período (12.092 indivíduos). Ao longo do último ano a tendência ascendente deu sinais de se inverter, tendo o número de indivíduos inscritos no Centro de Emprego decrescido para as 10.737 pessoas que, em sintonia com a retoma económica do país nos últimos anos continua a decrescer.

Assim, os resultados observados retratam o panorama geral do concelho, tendo acompanhado a tendência nacional.

FIGURA 11. Evolução da população desempregada inscrita nos Centros de Emprego do concelho de Cascais a Janeiro de cada ano, série de dados 2004 a 2015

Fonte: Instituto de Emprego e Formação Profissional, Estatísticas Mensais por Concelho <https://www.iefp.pt/estatisticas>



Para além da relação entre a população empregada/desempregada, é igualmente importante na análise socioeconómica do concelho de Cascais a perceção sobre o indicador de poder de compra dos seus cidadãos. Para esta análise, foi utilizado como referência, o Indicador per-capita do poder de Compra (IpC) 3.

Segundo o levantamento mais recente (2011), o IpC do concelho de Cascais regista um valor de 132,01, posicionando-se acima da referência média nacional mas, ainda assim, ligeiramente abaixo do valor da sua sub-região (142,41) (FIGURA 12). Cascais encontra-se, assim, na linha da frente dos concelhos da NUTS III Grande Lisboa em termos de poder de compra dos consumidores locais, embora bastante longe dos valores de Lisboa.

FIGURA 12. Indicador per Capita do Poder de Compra dos Concelhos da NUT III Grande Lisboa, em 2011. Fonte: Base de dados do INE

Unidade Territorial	IpC
Portugal	100
NUT III Grande Lisboa	142,41
Amadora	105,74
Cascais	132,01
Lisboa	216,88
Loures	102,38
Mafra	101,63
Odivelas	91,94
Oeiras	193,7
Sintra	101,25
Vila Franca de Xira	100,85

Cascais revela, desde 2011, uma diminuição na permilagem de número de beneficiários do Rendimento Social de Inserção (RSI), ressaltando-se a tendência de diminuição registada a nível nacional partir do ano de 2012 (FIGURA 13) que, decerto, se manterá em 20154.

Em 2014, em termos absolutos, identificam-se em Cascais, 4.447 beneficiários de RSI, registando-se cerca de 25 beneficiários de RSI por 1000 habitantes, uma permilagem abaixo da média nacional (34 beneficiários RSI por 1000 habitantes) e da realidade da Área Metropolitana de Lisboa, em que assume valores idênticos à média nacional.

FIGURA 13. Beneficiárias/os do rendimento social de inserção, da segurança social por 1000 habitantes em idade ativa (‰) e Beneficiárias/os do rendimento social de inserção, da segurança social (N.º) por Local de residência a (NUTS - 2013); Anual Fonte: Base de dados do INE, Instituto de Informática, I.P.

Unidade Territorial	2014		2013		2012		2011	
	N.º	‰	N.º	‰	N.º	‰	N.º	‰
Portugal (Continente)	288 961	34,12	327 873	38,59	385 836	45,24	414 861	48,52
Área Metropolitana de Lisboa	81 907	34,69	94 964	40,15	107 879	45,42	110 857	46,59
Alcochete	494	32,92	485	32,88	479	32,97	331	23,2
Almada	5 947	41,16	6 867	47,27	7 345	50,18	6 877	46,71
Amadora	7 522	50,41	9 317	62,44	11 056	73,93	12 001	80,28
Barreiro	3 439	52,24	3 727	56,22	4 126	61,63	4 002	59,3
Cascais	4 447	25,49	5 087	29,29	5 980	34,51	6 291	36,49
Lisboa	22 055	50,29	24 818	55,22	25 792	55,72	26 532	55,81
Loures	5 946	34,57	7 147	41,78	8 048	47,2	8 836	52,11
Mafra	957	14,59	1 072	16,6	1 257	19,78	1 151	18,45
Moita	3 785	68,93	4 241	77,02	4 913	88,78	4 772	86,07
Montijo	2 030	45,11	2 138	48,15	2 288	52,31	2 014	46,9
Odivelas	3 164	24,68	3 793	29,88	4 566	36,31	4 804	38,69
Oeiras	2 217	15,23	2 639	18,14	3 788	26,01	4 214	28,96
Palmela	1 133	21,33	1 332	25,22	1 667	31,7	1 645	31,51
Seixal	3 042	22,22	3 714	27,35	4 287	31,81	4 133	30,98
Sesimbra	913	21,91	1 027	24,83	1 189	28,96	1 093	26,86
Setúbal	4 127	41,61	4 599	46,16	5 137	51,17	5 486	54,37
Sintra	7 992	25,34	9 982	31,79	12 588	40,18	13 090	41,97
Vila Franca de Xira	2 697	23,21	2 979	25,8	3 373	29,34	3 585	31,4

No que diz respeito ao perfil educativo do concelho de cascais, este apresenta uma taxa de analfabetismo abaixo das médias regionais e nacionais.

As freguesias de Carcavelos (62%), Cascais (56%), Estoril (58%) e Parede (60%) são aquelas onde a população aposta mais na educação, com as taxas mais elevadas de população com o grau de ensino secundário (FIGURA 14).

FIGURA 14. Proporção da população residente com ensino superior completo (%) por Local de residência (à data dos Censos 2001 e 2011) e Sexo; Decenal

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

Unidade Territorial	Cascais	Alcabideche	Carcavelos	Cascais	Estoril	Parede	São Domingos de Rana
% / 2011	50,18	39,08	61,85	55,86	57,61	60,31	42,35

Relativamente ao rendimento bruto (FIGURA 15), Cascais apresenta um desempenho acima da média Nacional situando-se em média em cerca de 1300,00€ o valor bruto mensal.

FIGURA 15 -Rendimento bruto declarado – fonte INE

DSG	Sujeitos Passivos	Rendimento bruto declarado	Rendimento bruto deduzido do IRS liquidado	Rendimento bruto declarado médio por sujeito passivo
	Nº	Milhares €	Milhares €	€
2	3	4	5	6
Cascais	145 456	2 663 200	2 164 293	18 309

7 - Diagnóstico da promoção habitacional municipal - (fonte - PEDU)

De acordo com o diagnóstico do Atlas de habitação de Cascais, efetuado em 2013 pelo município, existem cerca de 41 bairros sociais com habitações de promoção municipal distribuídos pelas várias freguesias do concelho. Neste universo residem, de acordo com os mesmos dados, 6.587 habitantes o que representa cerca de 3% da população total residente em Cascais. O número de residentes distribui-se por 2.262 agregados familiares sendo, em média, compostos por 2,91 residentes (FIGURA 16).

FIGURA 16. Número total de indivíduos residentes e agregados familiares que residem em bairros sociais de promoção municipal do concelho de Cascais - Fonte: Atlas de Habitação de Cascais, 2013

N.º TOTAL DE RESIDENTES E AGREGADOS FAMILIARES NA HABITAÇÃO SOCIAL			
FREGUESIA	RESIDENTES (Setembro 2013)	AGREGADOS FAMILIARES	MÉDIA DE RESIDENTES POR AGREGADO FAMILIAR
Acabideche	2478	810	3,06
Parede - Carcavelos	307	106	2,84
cascais - Estoril	1644	610	2,54
S D Rana	2158	736	2,93

Ao nível das freguesias, destaca-se Alcabideche e S. Domingos de Rana, com 2.478 e 2.158 residentes respetivamente, como as freguesias onde residem mais habitantes em fogos municipais. Estas foram as freguesias onde se canalizaram a maioria das operações de realojamento das comunidades piscatórias das vilas de Cascais e Estoril, não sendo por isso de estranhar os valores apresentados.

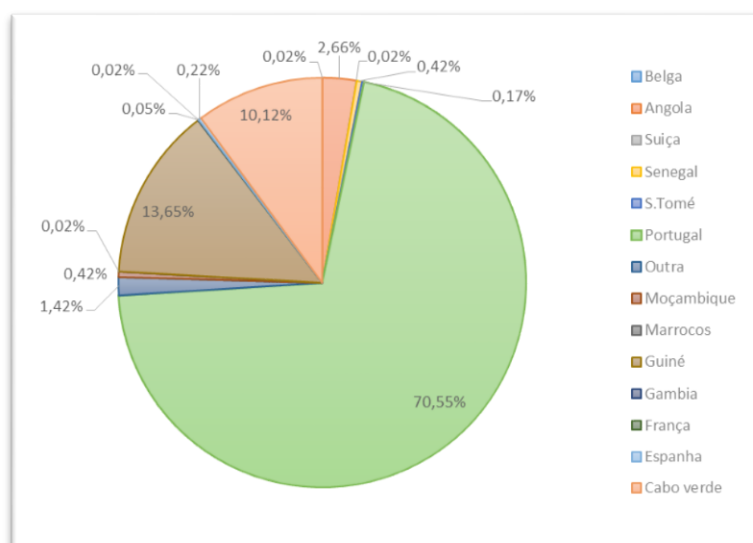
No caso de Alcabideche identificam-se 13 bairros sociais com fogos municipais, sendo os bairros mais populosos Alcoitão (573 residentes), Adroana (471 residentes), Campos Velhos (236 residentes), Calouste Gulbenkian (216 residentes) e S. José (194 residentes). Ao nível dos agregados familiares contabilizam-se 810 famílias, com uma média de residentes por agregado de 3,06. Em S. Domingos de Rana identificam-se 15 bairros sociais com fogos municipais, sendo os bairros mais populosos Brejos (373 residentes), Cabeço do Mouro (243 residentes), Abóboda (206 residentes) e Zambujal (179 residentes). Ao nível dos agregados familiares contabilizam-se 736 famílias, com uma média de residentes por agregado de 2,93.

Nas restantes freguesias, União de Freguesias de Cascais e Estoril e União de Freguesias de Carcavelos e Parede, residem cerca de 1950 habitantes em fogos municipais. Relativamente a Cascais e Estoril identificam-se 9 bairros municipais, sendo os mais populosos o Novo do Pinhal (493 residentes), da Cruz da Guia (431 residentes), da Torre (225 residentes) e o Marechal Carmona (173 residentes). Ao nível dos agregados familiares contabilizam-se 610 famílias, com uma média de residentes por agregado de 2,70. No caso de Carcavelos e Parede identificam-se 4 bairros sociais com fogos municipais, sendo o bairro com mais residentes em fogos municipais o bairro de Nova Checlos. Ao nível dos agregados familiares contabilizam-se 106 famílias, com uma média de residentes por agregado de 2,90.

Importa também fazer uma análise, suportada pela informação recolhida no mesmo diagnóstico, à nacionalidade dos residentes em fogos municipais, sendo que os problemas de exclusão social afetam na generalidade dos casos os grupos de nacionalidades diferentes do país acolhedor.

As principais nacionalidades presentes nos fogos sociais de promoção municipal do concelho de Cascais (FIGURA 17) são a Portuguesa, com 4308 residentes (cerca de 71%), a Guineense, com 994 residentes (cerca de 14%), a Cabo Verdiana, com 675 residentes (cerca 10%) e a Angolana, com 178 residentes (cerca de 3%). Importa referir que existe um número significativo de residentes, cerca de 2% (289 habitantes), cuja nacionalidade não é revelada.

FIGURA 17. Número total de residentes dos bairros sociais de promoção municipal do concelho de Cascais por nacionalidade - Fonte: Atlas de Habitação de Cascais, 2013



Apesar da maioria da população residente em habitações sociais de promoção municipal ser de nacionalidade portuguesa, identificam-se quatro situações em que existe um maior número de residentes imigrantes:

Bairro Calouste Gulbenkian / Cruz Vermelha, localizado na freguesia de Alcabideche é o único bairro social com habitações de promoção municipal onde não se identificam nos fogos municipais indivíduos residentes de nacionalidade portuguesa. Existe uma grande maioria, 156 indivíduos, cuja nacionalidade não é divulgada, sendo que os restantes são Cabo-verdianos, Moçambicanos e Angolanos.

O Bairro Jardins Parede, localizado na União de Freguesias de Carcavelos e Parede, possui um total de 170 residentes em fogos municipais, sendo que deste valor 42% dos indivíduos residentes são guineenses, 32% são indivíduos de nacionalidade portuguesa e 15% de nacionalidade cabo-verdiana. Uma parte residual são indivíduos de nacionalidade angolana, espanhola e senegalesa.

Bairro do Margaçal, localizado na Freguesia de S. Domingos de Rana, possui um total de 152 indivíduos residentes em fogos municipais, sendo que apesar de não se encontrar em maioria face

às outras nacionalidades, a nacionalidade portuguesa é a mais representada (45%), seguindo-se a nacionalidade guineense (39%), a cabo-verdiana (11%) e uma percentagem residual de outras nacionalidades não discriminadas e a nacionalidade angolana. Bairro Miradouro, localizado na Freguesia de S. Domingos de Rana, possui um total de 99 indivíduos residentes em fogos municipais, dos quais 42% são de nacionalidade portuguesa, 34% são de nacionalidade cabo-verdiana, 18% são de nacionalidade guineense e os restantes são de nacionalidade angolana, são-tomense ou outras não identificadas.

8 - Carências habitacionais de âmbito municipal

Desde 2012 que foram efetuados 3702 pedidos de habitação, mas apenas 2348 se integravam nos critérios de atribuição do Programa Municipal de Habitação Social (PMHAS).

Existem 1354 pedidos que foram indeferidos por não se enquadrarem nos critérios do PMHAS ou que foram extintos.

Dos 2348 pedidos a autarquia já atribuiu habitação a 26% dos pedidos (486 fogos).

Em 2017, o DHS analisou toda a base de dados de pedidos de habitação e foram identificados 774 famílias que residiam em condições precárias indignas de habitabilidade nos termos do conceito usado no Decreto -Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, apurando:

- Desde 2012, foram apresentados 1862 pedidos de habitação por agregado familiar com a seguinte distribuição territorial:
 - Alcabideche – 525 agregados familiares;
 - Carcavelos – 227 agregados familiares;
 - Cascais / Estoril – 550 agregados familiares;
 - S. Dom. Rana – 560 agregados familiares.
- Tempo de espera na lista de pedidos de habitação - Mínimo 4 meses sendo o máximo indefinido.
- Famílias elegíveis em concursos promovidos pelo município para atribuição de apoios ao acesso à habitação e que não obtiveram apoio - 1862 famílias

FIGURA 18 - Fogos atribuídos ao abrigo do programa municipal de habitação social - Fonte administrativa do município - Departamento de Habitação e Desenvolvimento Social | DHS 2019

Ano	nº de fogos atribuídos ao abrigo do programa municipal de habitação social
2012	65
2013	58
2014	75
2015	83
2016	65
2017	72
2018	48
2019	20
Total	486

FIGURA 19 - Fogos atribuídos por freguesia - Fonte administrativa do município – E.M Cascais Envolverte | 2019

Total do nº de fogos municipais atribuídos por freguesia	
	Nº
Alcabideche	959
Carcavelos Parede	105
Cascais Estoril	738
S D de Rana	774
total	2576

9 - Mercado habitacional

Analisados os dois últimos anos verificamos que o valor mediano de vendas por m² no que concerne aos alojamentos familiares tem subido de forma consistente ao dos sucessivos trimestres, existindo uma clara diferença entre os edifícios existentes e a construção nova – (FIGURA 20).

Ao nível das transações é a freguesia de S.D. Rana que apresenta o valor mais baixo sendo aquela que apresenta menor pressão urbanística quando comparada com as restantes freguesias.

São as freguesias a sul da A5 que recolhem percentualmente o maior volume de imóveis transacionados, destinados a habitação, correspondendo a cerca de 80% do total (dados referentes a 2018), realidade que também se verificava em 2017.

São as Uniões de Freguesia de Cascais - Estoril e Parede – Carcavelos que lideram os preços (valor mediano) mais elevados com 2751,00 €/m² e 2500,00€/m² (dados relativos ao 4º trimestre de 2018).

O agravamento dos preços por m² tem constituído uma tendência que se verifica de forma consistente ao longo dos dois últimos anos analisados.

Nas freguesias com maior procura para a compra de alojamentos familiares regista-se um agravamento de preços na ordem dos 25% entre o 1º trimestre de 2017 e o 4º trimestre de 2018.

Figura 20 - Valor mediano das vendas por m2 de alojamentos familiares (€) – Fonte INE – 2017 e 2018

QUADRO -1

Localização geográfica (1)	Valor mediano das vendas por m2 de alojamentos familiares (€) por Localização geográfica e Categoria do alojamento familiar; Trimestral (2)					
	Período de referência dos dados					
	2.º Trimestre de 2017			1.º Trimestre de 2017		
	Categoria do alojamento familiar					
	Total	Novos	Existentes	Total	Novos	Existentes
€	€	€	€	€	€	
Alcabideche	1653	1781	1610	1582	1747	1510
São Domingos de Rana	1421	1620	1405	1395	1616	1357
União das freguesias de Carcavelos	1852	2294	1795	1751	2221	1691
União das freguesias de Cascais e Estoril	2116	2939	2033	2023	2848	1949

QUADRO -2

Localização geográfica (1)	Valor mediano das vendas por m2 de alojamentos familiares (€) por Localização geográfica e Categoria do alojamento familiar; Trimestral (2)					
	Período de referência dos dados					
	4.º Trimestre de 2017			3.º Trimestre de 2017		
	Categoria do alojamento familiar					
	Total	Novos	Existentes	Total	Novos	Existentes
€	€	€	€	€	€	
Alcabideche	1636	1957	1591	1701	1781	1681
São Domingos de Rana	1538	1696	1500	1470	1652	1429
União das freguesias de Carcavelos	2079	2447	2012	1971	2378	1936
União das freguesias de Cascais e Estoril	2305	3207	2242	2235	3169	2150

QUADRO -3

Localização geográfica (1)	Valor mediano das vendas por m2 de alojamentos familiares (€) por Localização geográfica e Categoria do alojamento familiar; Trimestral (2)					
	Período de referência dos dados					
	2.º Trimestre de 2018			1.º Trimestre de 2018		
	Categoria do alojamento familiar					
	Total	Novos	Existentes	Total	Novos	Existentes
€	€	€	€	€	€	
Alcabideche	1755	2251	1686	1686	2112	1639
São Domingos de Rana	1717	1886	1686	1600	1724	1574
União das freguesias de Carcavelos	2281	2780	2215	2184	2573	2108
União das freguesias de Cascais e Estoril	2480	3375	2404	2391	3355	2344

QUADRO -4

Localização geográfica (1)	Valor mediano das vendas por m2 de alojamentos familiares (€) por Localização geográfica e Categoria do alojamento familiar; Trimestral (2)						
	Período de referência dos dados						
	4.º Trimestre de 2018			3.º Trimestre de 2018			
	Categoria do alojamento familiar						
	Total	Novos	Existente	Total	Novos	Existente	Total
€	€	€	€	€	€	€	
Alcabideche	2098	2476	2064	1782	2385	1723	
São Domingos de Rana	1922	2181	1875	1823	2092	1787	
União das freguesias de Carcavelos e Estoril	2500	2955	2417	2372	2819	2297	
União das freguesias de Cascais e Estoril	2721	3333	2638	2571	3269	2494	

QUADRO -5

Localização geográfica (1)	valor mediano das vendas por m2 de alojamentos familiares (€) por localização-INE, estatísticas de preços da habitação ao nível local							
	1.º Trim. 2017	2.º Trim. 2017	3.º Trim. 2017	4.º Trim. 2017	1.º Trim. 2018	2.º Trim. 2018	3.º Trim. 2018	4.º Trim. 2018
Alcabideche	1582	1653	1701	1636	1686	1755	1782	2098
São Domingos de Rana	1395	1421	1470	1538	1600	1717	1823	1922
Carcavelos e Parede	1751	1852	1971	2079	2184	2281	2372	2500
Cascais e Estoril	2023	2116	2235	2305	2391	2480	2571	2721

QUADRO -6

Localização geográfica (1)	Valor mediano das vendas por m2 de alojamentos familiares (€) por Localização geográfica e Categoria do alojamento familiar; Trimestral (2)	
	Período de referência dos dados	
	4.º Trimestre de 2018	1.º Trimestre de 2017
	Total	Total
	€	€
Alcabideche	2098	1582
São Domingos de Rana	1922	1395
Carcavelos e Parede	2500	1751
Cascais e Estoril	2721	2023

NOTA:

Mediana – é o valor que separa a metade maior e a metade menor de uma amostra, ou seja é o valor do meio de um conjunto de dados.

(1)-Freguesias

Considera-se como taxa de esforço a percentagem do rendimento total do agregado familiar destinada ao pagamento das prestações de créditos e encargos contraídos.

No essencial, corresponde ao rendimento que se tem disponível para fazer face às despesas do dia-a-dia (tais como bens de primeira necessidade, transportes, educação, saúde, lazer etc) após o pagamento das obrigações mensais com créditos previamente contraídos.

Sendo consensualmente aceite que a taxa não deverá ser superior a um terço do rendimento total do agregado familiar, a partir do qual poderá representar uma sobrecarga excessiva para o equilíbrio financeiro das famílias.

Porém, no caso de um crédito à habitação, pelo facto de se tratar de um empréstimo de um valor muito avultado, muitas entidades bancárias colocam um limite máximo de 40% na taxa de esforço dos titulares para a aprovação do financiamento.

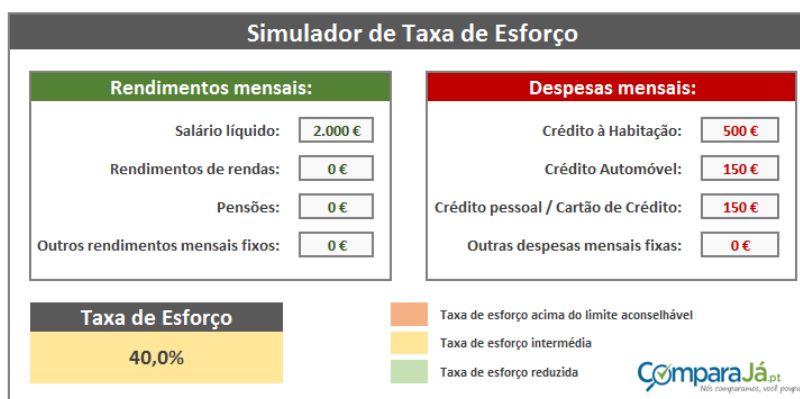
A prestação da casa é, habitualmente, o maior encargo mensal do orçamento familiar.

O estabelecimento de um limite equilibrado é essencial para a evitar futuras situações de sobre endividamento, nomeadamente nas alterações inesperadas no contexto económico das famílias, como situações de desemprego, divórcio ou de doença prolongada.

Para estudar a taxa de esforço de um agregado familiar com rendimentos medianos que pretenda residir ou comprar uma habitação no concelho de Cascais, elaboramos o seguinte cenário para efeitos de simulação da taxa de esforço:

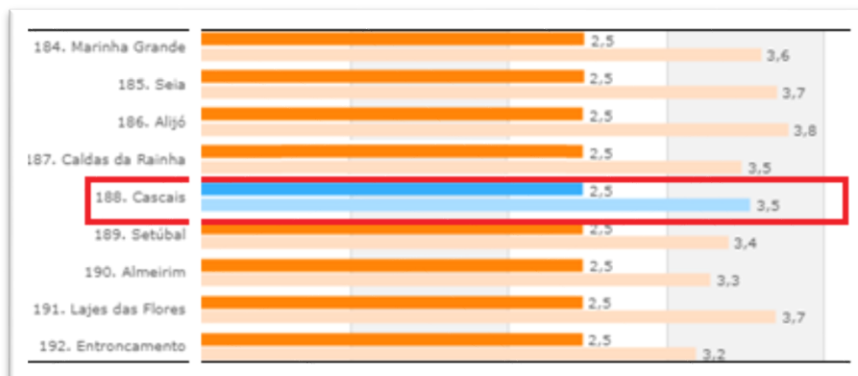
- Sem prejuízo das diferentes variáveis que existem na obtenção de crédito bancário, um casal, com dois filhos (FIGURA 21), com contrato de trabalho a termo certo, sem património, que aufera 2000,00€ de salário líquido mensal e que pretenda comprar uma habitação de tipologia T2 com 90,00 m2 em Carcavelos, com uma avaliação a preços de 2018 de 225 000,00€ corresponde, atendendo ao SPREAD praticado pela banca, a um encargo mensal de cerca de 500€.

FIGURA 21 – simulador taxa de esforço – compra de casa



De acordo com o simulador adotado, verificávamos que este casal estaria em sobrecarga financeira e no limite da sua capacidade de ver o seu pedido de empréstimo aprovado, sendo que no cálculo, de referir novamente, não foram consideradas as despesas de água, gaz e eletricidade, saúde e educação, entrando apenas o montante dos encargos com os créditos/dívida contraídos pelos titulares do empréstimo.

FIGURA 22 - Dimensão média das famílias Fonte: INE, PORDATA, censos 2011



Apenas com os encargos mencionados, para este casal, a compra de uma habitação adequada á sua estrutura familiar representaria uma taxa de esforço na ordem dos 40% dos seus rendimentos mensais.

No mercado de arrendamento a taxa de esforço agrava-se significativamente.

Para a mesma família com aquele tipo de alojamento e na mesma zona, o valor mediano da renda situava-se em cerca de 800€ ver (FIGURA 23), significando uma taxa de esforço na ordem dos 47,5% muito acima do limite dos 35% previsto no Programa de Arrendamento Acessível, regulado pelo Decreto-lei n.º 68/2019, de 22 de maio.

FIGURA 23 – simulador da taxa de esforço - arrendamento

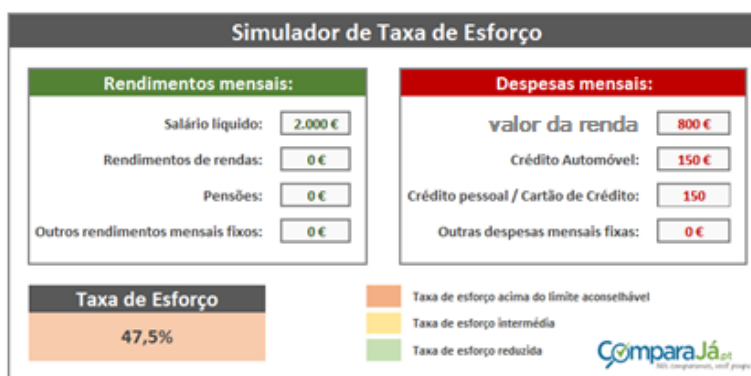


FIGURA 24 - Valor mediano das rendas por m2 de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares (€) por Localização geográfica; Anual - INE, Estatísticas de Rendas da Habitação ao nível local – dados de 2018

Localização geográfica		Valor mediano das rendas por m2 de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares (€) por Localização geográfica; Anual
		Período de referência dos dados
		2017
		€
Cascais	1701105	8,06
Alcabideche	170110501	6,93
São Domingos de Rana	170110506	6,51
União das freguesias de Carcavelo	170110507	8,93
União das freguesias de Cascais e	170110508	8,79

10 - Política municipal de habitação – breve nota

A Câmara Municipal de Cascais, para além da implementação dos programas de apoio existentes a nível nacional, encontra-se fortemente empenhada no desenvolvimento de ações concernentes com o aumento da oferta habitacional e de regulação do mercado, no âmbito da Estratégia Local de Habitação (ELH) em fase de elaboração.

De forma inovadora o executivo municipal pretende alterar a forma de pensar a “habitação social”. Pretende que o conceito deixe de ser de “habitação social” e passe para a “função social da habitação” ou seja, não tanto na vertente de apoio do ponto de vista social, mas no apoio que deve ser dado efetivamente aos cidadãos integrando as suas necessidades com as demais políticas urbanas e sociais, designadamente ao nível da mobilidade e acesso a equipamentos sociais.

Os alicerces da ELH assentam em três vetores principais:

- A falência do modelo atual de habitação social
- Pressão dos preços de mercado
- Custos associados à expansão urbana

A utilização do património constituído pelos terrenos públicos expectantes e colocá-los ao serviço da oferta habitacional, atuar sobre os imóveis degradados e devolutos de modo a contribuir para a regulação dos preços de mercado, trazendo o acesso á habitação para uma taxa de esforço que seja comportável para as famílias, assim como, reverter a atual tendência de “expulsão” das populações com menores rendimentos para as periferias.

Promover a regeneração do parque habitacional do município e em paralelo encontrar novos modelos de arrendamento dando aos beneficiários das casas maior flexibilidade na escolha de outro local para viver, permitindo ao município melhorar a sua capacidade de gestão do seu parque habitacional.

Por outro lado, pretende-se encontrar novos modelos de financiamento que permitam a sustentabilidade da operacionalização financeira da estratégia que venha a ser estabelecida a qual, dado o impacto urbanístico e social será, por certo, objeto de alargada divulgação e discussão.

Ao nível do investimento privado é importante desenvolver ações que permitam reduzir custos de contexto, atraindo investimento e competitividade ao município.

Para além de uma adequada política ao nível das taxas e incentivos, a agilização dos tempos de resposta e simplificação administrativa são fatores que concorrem decididamente para a formação final dos preços de mercado.

11 - Identificação das zonas de pressão urbanística – ZPU

As freguesias de Cascais-Estoril e Parede – Carcavelos correspondem à mancha territorial onde se concentra a grande maioria da população representando, se incluirmos a freguesia de Alcabideche, cerca de 72% da população, correspondendo a 148 977 residentes – esta é a zona onde a grande maioria da população aspira residir.

A norte da A5 encontramos a maior expressão de solos para expansão urbanística, e a sul a principal estrutura, fortemente caracterizada por um território consolidado ao nível das infraestruturas, da oferta de equipamentos públicos, privados e do parque habitacional – onde se registam os indicadores mais elevados que concorrem para a qualidade de vida da população.

No Concelho de Cascais existe um número considerável de imóveis devolutos e degradados, apresentando grande incidência nas Áreas de Reabilitação Urbana, cujos centros históricos apresentam maior dimensão e expressão urbanística como é o caso de Cascais, Estoril, Parede e Carcavelos.

Com efeito, os indicadores revelam como tendência uma procura superior à oferta, onde a taxa de esforço para a aquisição ou arrendamento de uma habitação condigna é muito superior à capacidade financeira da generalidade das famílias.

Importa introduzir mecanismos para atenuar os impactos da pressão urbanística e da alta especulativa dos preços através de instrumentos de “regulação” que permitam colocar mais habitação no mercado a preços mais baixos.

O problema da habitação manifesta-se transversalmente a toda a sociedade, atingindo não só os jovens como as populações com rendimentos intermédios (classe média), que não conseguem adquirir ou arrendar casa nos locais onde legitimamente aspiravam aceder, sem que isso represente um peso incomportável no orçamento familiar.

Pretende-se igualmente com o presente instrumento contribuir para o reforço do alcance das ações a desenvolver no âmbito da Estratégia Local de Habitação, designadamente aquelas que permitam contrariar a saída dos residentes em face da valorização excessiva dos imóveis que, na sua expressão social e cultural, são essenciais nos processos de promoção e valorização da identidade dos núcleos e bairros tradicionais.

De facto, à semelhança de outros concelhos, começamos a assistir em Cascais ao fenómeno da alteração das dinâmicas da composição social dos principais núcleos urbanos, através da grande valorização do mercado imobiliário com especial incidência nos centros urbanos a sul da A5, afetando os moradores e a população mais vulnerável financeiramente ali residente que se veem, em muitos casos, obrigados a deixar as habitações onde residiam.

Tal valorização é seguida habitualmente de um aumento de custos de bens e serviços, contribuindo igualmente para a dificuldade da permanência dos antigos moradores.

Difícilmente se compreende ou se aceita a continuação de políticas, aproveitadas pela especulação imobiliária, de compactação e densificação das estruturas urbanas existentes, muitas de elevada sensibilidade e fragilidade como são os casos das ARUS, quando se constata a existência de um número considerável de fogos devolutos que, se colocados no mercado, poderiam contribuir para a harmonização e ampliação da oferta.

“Existem demasiadas casas sem pessoas e demasiadas pessoas sem casa”

Por outro lado, grande parte dos fogos devolutos evidencia elevado estado de degradação. Na verdade, com os apoios fiscais e financeiros disponíveis atualmente não é mais justificável a persistência de imóveis nesta situação, quando estes comportam riscos para a segurança de pessoas e bens, prejudicando gravemente a imagem da cidade, a qualidade de vida, a competitividade e com isso a captação de investimento positivo.

De acordo com análise dos indicadores estatísticos recolhidos, verificamos que a mancha a sul da A5 representa de facto a zona onde é exercida a maior pressão urbanística – aquela em que se verifica dificuldade significativa de acesso á habitação, por haver escassez ou desadequação da oferta face às necessidades ou por essa oferta ser a valores superiores aos suportáveis pela generalidade dos agregados familiares.

Não obstante o esforço do município em colocar mais fogos no mercado, através de operações como o Bairro Marechal Carmona, estamos em crer que se os fogos devolutos ou abandonados vierem a ser colocados no mercado, certamente irão contribuir para o equilíbrio de preços, atenuando o peso dos fatores que contribuem para a especulação imobiliária e a alta de preços. Assim, para efeitos do artigo 2-A do Decreto-Lei 159/2006 de 8 de Agosto e do artigo 112-B do CIMI, considera-se que as Zonas de Pressão Urbanística deverão ser as áreas territoriais definidas a norte pelo traçado da A5, a sul pela linha de costa, a nascente pelo concelho de Oeiras e a poente pelo Parque Natural Sintra Cascais onde se incluem os seus aglomerados urbanos, conforme planta anexa.

12 - Ações a desenvolver

Após a aprovação pela Assembleia Municipal e respetiva publicação em Diário da República da ZPU, garantida que está a eficácia da sua aplicação, importa estabelecer e avaliar as ações a desenvolver para se atingir os objetivos pretendidos.

Para além da execução do levantamento e da correspondente lista dos imóveis aparentemente devolutos que se venha a efetuar, tendo em vista o verdadeiro alcance do presente instrumento, importa conhecer não só os edifícios, como também as frações autónomas devolutas e que se encontrem nas condições que a lei estabelece.

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.º67/2019 de 21 de Maio.

Após essa comunicação, compete aos serviços municipais proceder á análise das várias situações e 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.

Esta formalidade apenas poderá ser preterida quando exista perigo de desmoronamento ou grave perigo para a saúde pública.

Sem prejuízo das questões técnicas inerentes, é expectável o elevado peso administrativo destes procedimentos e o impacto inerente na ou nas unidade orgânicas responsáveis por estas ações.

Realizadas as ações administrativas e legais concernentes com a verificação (atestado) do estado de desocupação, filtradas as situações que a Lei exceciona, deve ser elaborada a listagem dos imóveis a sujeitar a majoração do IMI, remetendo-a aos serviços das finanças.