

B) 19.
Prop.
DURB
DIPU
A.H.



MUNICÍPIO DE SETÚBAL
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO Nº	15/2015	PROPOSTA	Nº	36 /2015/DURB/DIPU
Realizada em	19/08/15		DELIBERAÇÃO Nº	255/15

Assunto: Processo N.º 4C/13 Titular do Processo: CÂMARA MUNICIPAL DE SETÚBAL
Requerimento N.º : 4C/13
Requerente: CÂMARA MUNICIPAL DE SETÚBAL
Local: ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE SETÚBAL
Freguesia: UNIÃO DE FREGUESIAS DE SETÚBAL E FREGUESIA DE S. SEBASTIÃO
EQUIPA DE TRABALHO PARA A REABILITACAO URBANA

O Técnico: RITA VILHENA BARREIRO

Data: 13/8/2015

PROPOSTA DE: ALTERAÇÃO Á DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO DE SETÚBAL

Numa época em que muito se tem discutido as políticas de reabilitação urbana, associada à constatação da degradação das condições de habitabilidade e salubridade, da estética e de segurança dos edifícios principalmente nos centros históricos das nossas cidades, as alterações ao Regime Jurídico da Reabilitação Urbana e ao Regime de Arrendamento Urbano pouco contribuíram para a dinamização do setor contudo, com a recém aprovação da Estratégia Nacional para a Habitação há esperança que seja introduzida a motivação necessária para ultrapassar os obstáculos já identificados e que passa fundamentalmente por implementar medidas com vista à celeridade das iniciativas de reabilitação, promovendo finalmente o investimento dos particulares.

A implementação da estratégia de reabilitação e regeneração das áreas urbanas construídas, está sem dúvida contida nas orientações de planeamento municipal, materializadas na próxima revisão do Plano Diretor Municipal de Setúbal.

A aposta na consolidação, reabilitação e valorização dos tecidos já existentes é premente, a regeneração urbana do centro histórico de Setúbal uma exigência incontornável, que depende da recuperação do parque edificado e na diversificação de usos, com a possibilidade de fixar novos residentes e proporcionando melhores condições de habitabilidade aos atuais habitantes, da revitalização do comércio tradicional e da capacidade de captação de novas atividades económicas, da instalação de equipamentos sociais e culturais e da melhoria das condições de acessibilidades.

Este município, destaca o fortíssimo investimento público realizado no centro histórico e na frente ribeirinha dos últimos anos, tendo em vista o efeito de arrastamento estruturador e dinamizador das ações e investimentos dos privados.

Refira-se que no âmbito do Programa Polis foi reabilitada a Avenida Luisa Todi, e criado o Parque Urbano de Albarquel, enquanto que, nos programas de regeneração urbana do centro histórico e frente ribeirinha, para além da reabilitação de vastos troços de infraestruturas urbanas, nomeadamente no Bairro Troino, foram reabilitados e criados diversos equipamentos que se pretende que sejam as âncoras da nossa estratégia de regeneração do centro da Cidade. Podendo ser dado como exemplo a Casa da Baía (Posto de Turismo), o Fórum Luisa Todi, o Mercado Municipal do Livramento, a Praia da Saúde, a Casa do Corpo Santo, o edifício do Banco de Portugal, a Casa da Cultura e o Miradouro de São Sebastião. Mais recentemente, a abertura ao público do Museu da cidade instalado no emblemático Convento de Jesus é prova desse esforço.

Destaque ainda para a reconversão do Baluarte da Conceição, antigo Quartel do 11, edifício adquirido pela autarquia, para a instalação da nova Escola de Hotelaria e Turismo de Setúbal. Nesta linha de reforço e de qualificação de infraestruturas e equipamentos do centro está ainda prevista a nova biblioteca municipal que se vai localizar no revitalizado Largo José Afonso.

Na Frente Ribeirinha está em desenvolvimento um Programa de Ação Territorial numa ação conjunta ente o Município de Setúbal e a Administração dos Portos de Setúbal e Sesimbra.

Entre os diversos projetos e ações que o integram, o destaque vai para a proposta de nova delimitação da jurisdição portuária que alarga a competência do município para significativas áreas de utilização não portuária. Para além da construção do Terminal 7 que acumula funções de centro de interpretação ambiental e de polo dinamizador de atividades lúdico turísticas, os esforços conjuntos das duas administrações concentram-se na definição das condições necessárias para a implementação de uma Marina a localizar na doca do Clube Naval. Efetivamente, esta infraestrutura de apoio à náutica de recreio pode vir a constituir-se como uma forte âncora na revitalização da Frente Ribeirinha e do Centro Histórico.

Outro projeto decisivo para a qualificação deste território é a instalação de uma Plataforma Intermodal dos diversos modos de transporte, rodoviário, ferroviário e fluvial, que promova a articulação da área Metropolitana de Lisboa com o Litoral Alentejano ao mesmo tempo que disciplina o trânsito e o estacionamento.

Em 2013 a Assembleia Municipal aprovou as duas primeiras Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) do concelho, elegendo parte dos centros históricos de Setúbal e de Vila Nogueira de Azeitão. Contudo, muito trabalho tem sido desenvolvido desde então, num território vasto, com diferentes realidades e profundas debilidades. Revelando-se no entanto com um grande potencial ainda em desenvolvimento.

A experiência da Equipa de Reabilitação Urbana, o conhecimento efetivo da realidade presente, as conclusões do Diagnóstico do Estado de Conservação e Utilização do edificado e até mesma a evolução dos conceitos ligados à regeneração urbana e ao peso cada vez maior das Áreas de Reabilitação Urbana em sede de programas e financiamentos comunitários, levaram a que se questiona-se o atual limite, pelo que se considerou que o limite da Área de Reabilitação Urbana de Setúbal deveria ser redefinido.

A área agora proposta é ampliada de forma a incorporar todo o limite do Centro Histórico e zonas envolventes homogêneas, nomeadamente para incluir o conjunto de baluartes existentes nas Muralhas seiscentistas, monumento de interesse público e atual limite do centro histórico de Setúbal. Um outro critério é a ampliação proposta para Sul, abrangendo toda a zona ribeirinha, de forma a potenciar, novamente, a forte ligação entre a cidade e o rio.

Sendo objetivo a preservação do carácter de cada zona pretende-se efetuar alguns acertos, em que a unidade homogênea de rua, bairro ou quarteirão tinham sido quebradas e que faz todo o sentido que sejam integrados no conjunto urbano.

Apesar de se propor uma alteração aos limites físicos da área de reabilitação de Setúbal, manter-se-ão em vigor o conjunto de direitos e deveres associados a incentivos e benefícios na área fiscal, que dedicámos aos proprietários e investidores neste últimos 2 anos.

No que respeita à Área de Reabilitação Urbana de Azeitão manter-se-á em vigor conforme aprovada e publicada no Aviso n.º 8580/2013, de 5 de julho, estando a decorrer o prazo para aprovação da respetiva ORU. Internamente estão a ser encetados todos os esforços no sentido de, a curto prazo, serem divulgados as conclusões do diagnóstico do estado de conservação e utilização do edificado, do desenvolvimento de um estudo de diagnóstico social aproximando-se das condições de ser aprovado o respetivo programa estratégico em instrumento próprio.

Conjetura-se assim que o ciclo iniciado pela primeira delimitação das áreas de reabilitação urbana, se encontra cada vez mais fundamentado, justificando-se a atual ampliação da área, prosseguindo a estratégia coesa de regeneração, revitalização e reabilitação urbana do centro de Setúbal.

CONCLUSÃO

Assim, verificando-se estarem reunidos os requisitos para o efeito, propõe-se:

1. **A aprovação da proposta de alteração à Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Setúbal, denominada ARU - Setúbal** e que, posteriormente, seja submetida para apreciação da Assembleia Municipal, nos termos do artº 13º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na redação que lhe foi dada pela Lei nº 32/2012, de 14 de agosto;
2. Que seja publicitado através de aviso na 2º série do *Diário da República* e divulgado na página electrónica do município, de acordo com a legislação em vigor, caso seja aprovado pela Assembleia Municipal.
3. Simultaneamente com o envio para publicitação do aviso acima referido, remeter-se ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana I.P., por meios electrónicos o ato de aprovação da alteração à delimitação da área de reabilitação urbana.

Mais se propõe a aprovação em minuta da parte da ata referente à presente deliberação.

Em anexo:

- Memória Descritiva e Justificativa que inclui Quadro dos Benefícios Fiscais;
- Planta de delimitação da ARU Setúbal;
- Planta de Sobreposição com Nova Delimitação com anteriores limites da ARU 2013
- Extrato de Ortofotomapa com delimitação da ARU Setúbal.

O TÉCNICO

Rita Vilhena Barreiros

O DIRECTOR DO DEPARTAMENTO

O CHEFE DE DIVISÃO

João Moreira

O PROPONENTE

[Assinatura]

APROVADA / ~~REJEITADA~~ por : Votos Contra;

 Abstenções;

10 Votos a Favor.

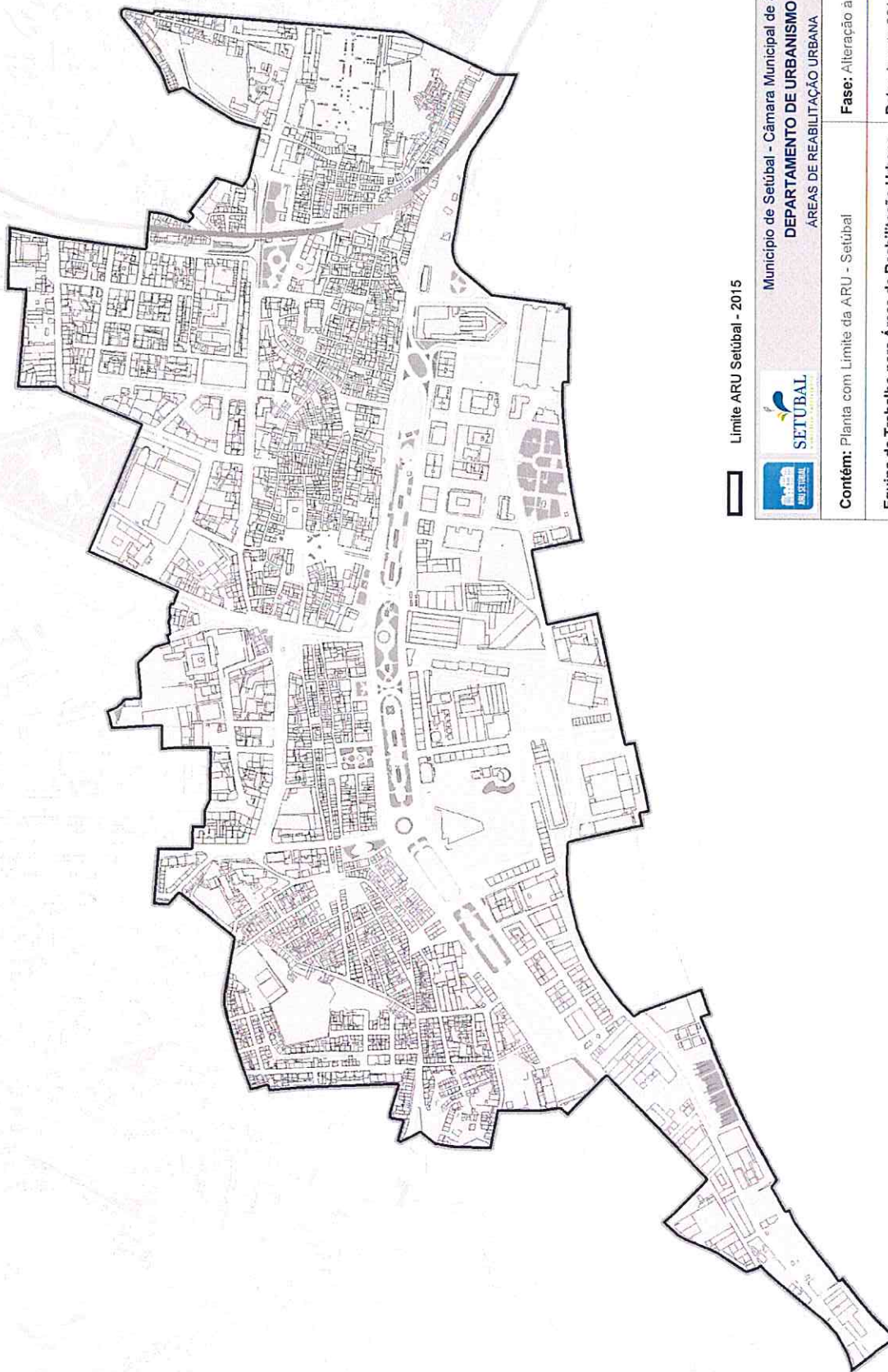
Aprovada em minuta, para efeitos do disposto dos n.ºs 3 e 4, do art 57.º, da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

O RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DA ACTA

[Assinatura]

O PRESIDENTE DA CÂMARA

Helena Pereira



Limite ARU Setúbal - 2015



Município de Setúbal - Câmara Municipal de Setúbal
DEPARTAMENTO DE URBANISMO
ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA

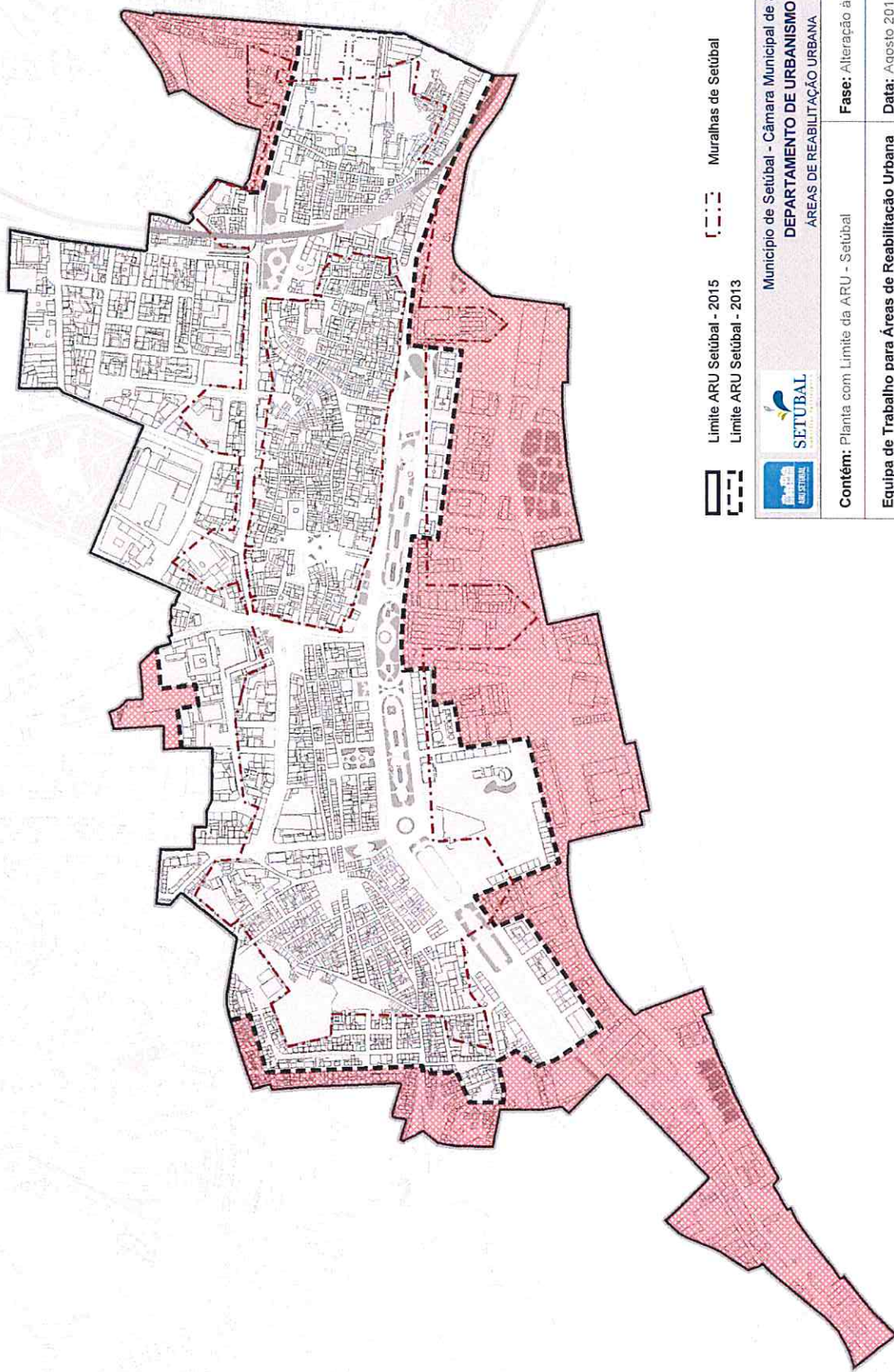
0 100 200

Contém: Planta com Limite da ARU - Setúbal

Fase: Alteração à Delimitação

Equipa de Trabalho para Áreas de Reabilitação Urbana

Data: Agosto 2015



Limite ARU Setúbal - 2015
Limite ARU Setúbal - 2013



Muralhas de Setúbal



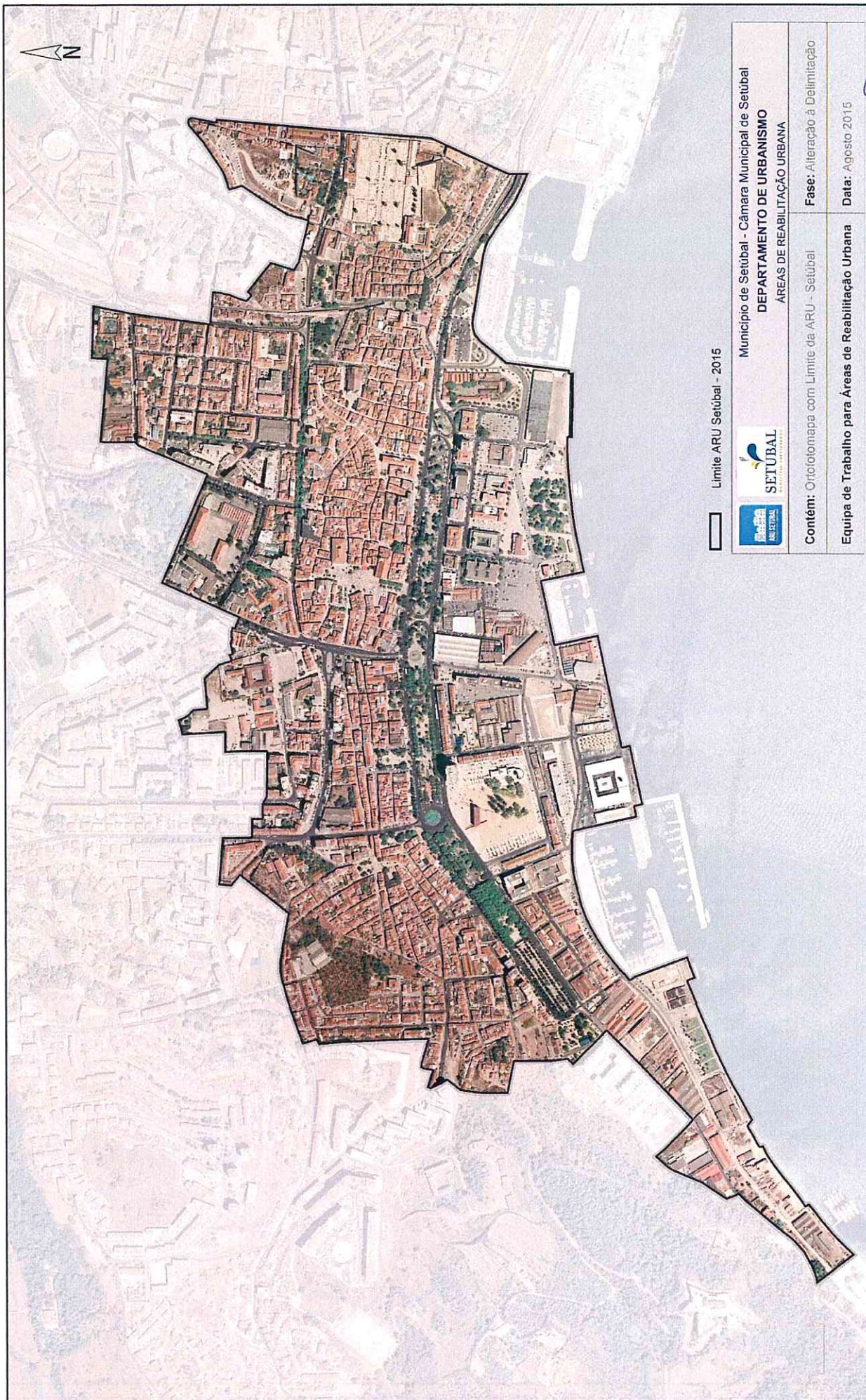
Município de Setúbal - Câmara Municipal de Setúbal
DEPARTAMENTO DE URBANISMO
ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA

Contém: Planta com Limite da ARU - Setúbal

Fase: Alteração à Delimitação

Data: Agosto 2015

Equipa de Trabalho para Áreas de Reabilitação Urbana



4

Alteração à Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de SETÚBAL

Memória Descritiva e Justificativa e Quadro de Incentivos Fiscais





Índice

1. Preâmbulo
2. O Procedimento de Alteração à Delimitação/
 - 2.1. Enquadramento Jurídico e anterior Delimitação
 - 2.2. Alteração à Delimitação
3. Critérios Subjacentes à Delimitação
4. Objetivos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano do Município
5. Intenções Programáticas
6. Incentivos - Quadro de Benefícios Fiscais



1. Preâmbulo

Numa época em que muito se tem discutido as políticas de reabilitação urbana, associada à constatação da degradação das condições de habitabilidade e salubridade, da estética e de segurança dos edifícios principalmente nos centros históricos das nossas cidades, as alterações ao Regime Jurídico da Reabilitação Urbana e ao Regime de Arrendamento Urbano pouco contribuíram para a dinamização do setor contudo, com a recém aprovação da Estratégia Nacional para a Habitação há esperança que seja introduzida a motivação necessária para ultrapassar os obstáculos já identificados e que passa fundamentalmente por implementar medidas com vista à celeridade das iniciativas de reabilitação, promovendo finalmente o investimento dos particulares.

A implementação da estratégia de reabilitação e regeneração das áreas urbanas construídas, está sem dúvida contida nas orientações de planeamento municipal, materializadas na próxima revisão do Plano Diretor Municipal de Setúbal.

A aposta na consolidação, reabilitação e valorização dos tecidos já existentes é premente, a regeneração urbana do centro histórico de Setúbal uma exigência incontornável, que depende da recuperação do parque edificado e na diversificação de usos, com a possibilidade de fixar novos residentes e proporcionando melhores condições de habitabilidade aos atuais habitantes, da revitalização do comércio tradicional e da capacidade de captação de novas atividades económicas, da instalação de equipamentos sociais e culturais e da melhoria das condições de acessibilidades.

Este município, destaca o fortíssimo investimento público realizado no centro histórico e na frente ribeirinha dos últimos anos, tendo em vista o efeito de arrastamento estruturador e dinamizador das ações e investimentos dos privados.

Refira-se que no âmbito do Programa Polis foi reabilitada a Avenida Luisa Todi, e criado o Parque Urbano de Albarquel, enquanto que, nos programas de regeneração urbana do centro histórico e frente ribeirinha, para além da reabilitação de vastos troços de infraestruturas urbanas, nomeadamente no Bairro Troino, foram reabilitados e criados diversos equipamentos que se pretende que sejam as âncoras da nossa estratégia de regeneração do centro da Cidade. Podendo ser dado como exemplo a Casa da Baía (Posto de Turismo), o Fórum Luisa Todi, o Mercado Municipal do Livramento, a Praia da Saúde, a Casa do Corpo Santo, o edifício do Banco de Portugal, a Casa da Cultura e o Miradouro de São Sebastião. Mais recentemente, a abertura ao público do Museu da cidade instalado no emblemático Convento de Jesus é prova desse esforço.



Destaque ainda para a reconversão do Baluarte da Conceição, antigo Quartel do 11, edifício adquirido pela autarquia, para a instalação da nova Escola de Hotelaria e Turismo de Setúbal. Nesta linha de reforço e de qualificação de infraestruturas e equipamentos do centro está ainda prevista a nova biblioteca municipal que se vai localizar no revitalizado Largo José Afonso.

Na Frente Ribeirinha está em desenvolvimento um Programa de Ação Territorial numa ação conjunta ente o Município de Setúbal e a Administração dos Portos de Setúbal e Sesimbra.

Entre os diversos projetos e ações que o integram, o destaque vai para a proposta de nova delimitação da jurisdição portuária que alarga a competência do município para significativas áreas de utilização não portuária. Para além da construção do Terminal 7 que acumula funções de centro de interpretação ambiental e de polo dinamizador de atividades lúdico turísticas, os esforços conjuntos das duas administrações concentram-se na definição das condições necessárias para a implementação de uma Marina a localizar na doca do Clube Naval. Efetivamente, esta infraestrutura de apoio à náutica de recreio pode vir a constituir-se como uma forte âncora na revitalização da Frente Ribeirinha e do Centro Histórico.

Outro projeto decisivo para a qualificação deste território é a instalação de uma Plataforma Intermodal dos diversos modos de transporte, rodoviário, ferroviário e fluvial, que promova a articulação da área Metropolitana de Lisboa com o Litoral Alentejano ao mesmo tempo que disciplina o trânsito e o estacionamento.

Em 2013 a Assembleia Municipal aprovou as duas primeiras Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) do concelho, elegendo parte dos centros históricos de Setúbal e de Vila Nogueira de Azeitão. Contudo, muito trabalho tem sido desenvolvido desde então, num território vasto, com diferentes realidades e profundas debilidades. Revelando-se no entanto com um grande potencial ainda em desenvolvimento.

A experiência da Equipa de Reabilitação Urbana, o conhecimento efetivo da realidade presente, as conclusões do Diagnóstico do Estado de Conservação e Utilização do edificado e até mesma a evolução dos conceitos ligados à regeneração urbana e ao peso cada vez maior das Áreas de Reabilitação Urbana em sede de programas e financiamentos comunitários, levaram a que se questiona-se o atual limite, pelo que se considerou que o limite da Área de Reabilitação Urbana de Setúbal deveria ser redefinido.

A área agora proposta é ampliada de forma a incorporar todo o limite do Centro Histórico e zonas envolventes homogêneas, nomeadamente para incluir o conjunto de baluartes existentes nas Muralhas seiscentistas, monumento de interesse público e atual limite do centro histórico de Setúbal. Um outro critério é a ampliação proposta para Sul, abrangendo toda a zona ribeirinha, de forma a potenciar, novamente, a forte ligação entre a cidade e o rio.



Sendo objetivo a preservação do carácter de cada zona pretende-se efetuar alguns acertos, em que a unidade homogénea de rua, bairro ou quarteirão tinham sido quebradas e que faz todo o sentido que sejam integrados no conjunto urbano.

Apesar de se propor uma alteração aos limites físicos da área de reabilitação de Setúbal, manter-se-ão em vigor o conjunto de direitos e deveres associados a incentivos e benefícios na área fiscal, que dedicámos aos proprietários e investidores neste últimos 2 anos.

No que respeita à Área de Reabilitação Urbana de Azeitão manter-se-á em vigor conforme aprovada e publicada no Aviso n.º 8580/2013, de 5 de julho, estando a decorrer o prazo para aprovação da respetiva ORU. Internamente estão a ser encetados todos os esforços no sentido de, a curto prazo, serem divulgados as conclusões do diagnóstico do estado de conservação e utilização do edificado, do desenvolvimento de um estudo de diagnóstico social aproximando-se das condições de ser aprovado o respetivo programa estratégico em instrumento próprio.

Conjetura-se assim que o ciclo iniciado pela primeira delimitação das áreas de reabilitação urbana, se encontra cada vez mais fundamentado, justificando-se a actual ampliação da área, prosseguindo a estratégia coesa de regeneração, revitalização e reabilitação urbana do centro de Setúbal.





2. Procedimento de Delimitação

2.1. Enquadramento Jurídico e Anterior Delimitação

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovada pelo Decreto-lei n.º 307/2009, de 23 de outubro (doravante designado por RJRU) na republicação dada pela Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto, assume particular importância na requalificação e revitalização urbana e cujo objeto, tal como referido no seu artigo primeiro visou aprovar ***“medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana”***.

No intuito de responder e se adaptar às novas realidades, o diploma simplifica os processos de criação de áreas de reabilitação urbana, consagrando a possibilidade de fasear esse procedimento. **Permite no seu artigo n.º 15 aprovar a delimitação de áreas de reabilitação urbana sem ser em simultâneo com a aprovação da operação (de reabilitação urbana)**, impondo, no entanto, um prazo de caducidade de 3 anos se não for aprovada a correspondente operação de reabilitação.

A delimitação de uma área de reabilitação urbana tem como efeitos a obrigatoriedade de 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) e confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural.

Por deliberação da Assembleia Municipal de Setúbal, em sessão ordinária realizada em 28/02/2013 e 01/03/2013, foi aprovada a Deliberação n.º 22/13 - Proposta n.º 05/2013/DURB de Delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana do Concelho de Setúbal, após reunião de Câmara n.º 01/2013, realizada a 09/01/2013. Com esta aprovação, publicada em Diário da República sob o Aviso n.º 858072013 de 5 de julho, foram assim delimitadas as duas Áreas de Reabilitação Urbana, nomeadamente em Setúbal e em Vila Nogueira de Azeitão.

Este documento irá concentrar-se apenas na redefinição dos limites da Área de Reabilitação Urbana de Setúbal.



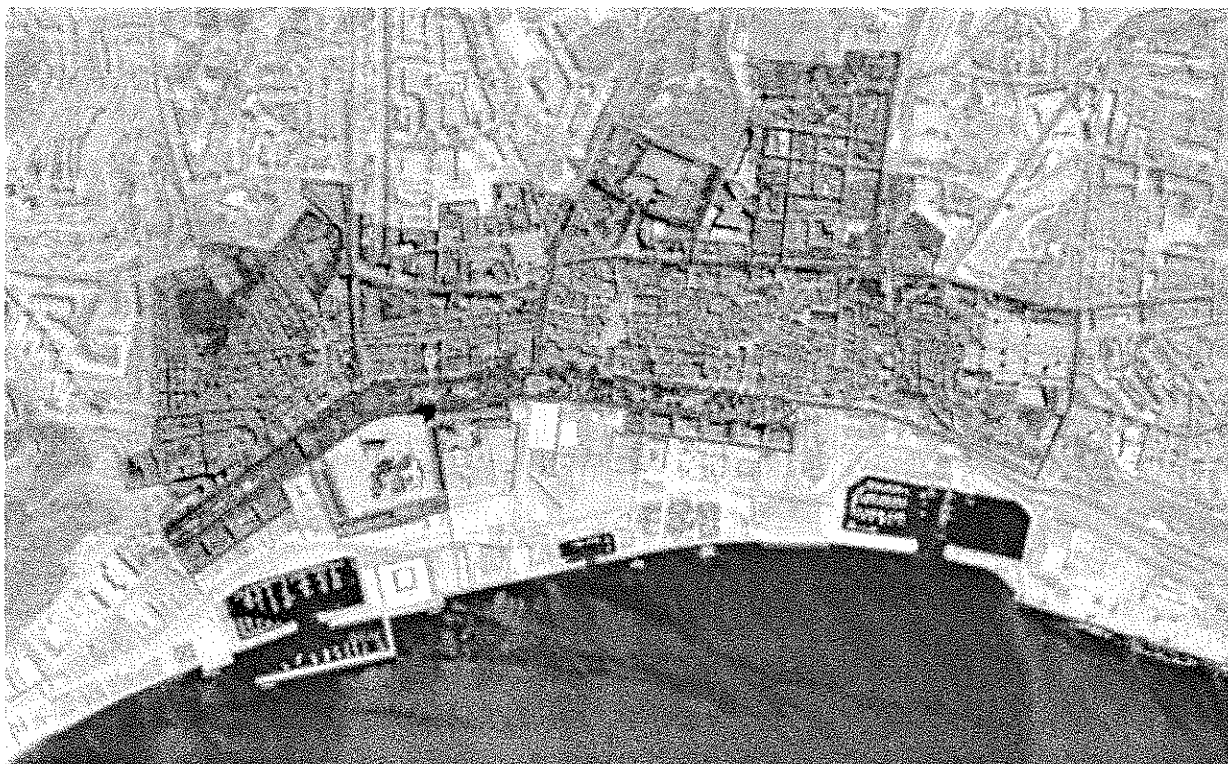


Figura 1. Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Setúbal – ARU Setúbal 2013

2.2. A Alteração à Delimitação

«Área de reabilitação urbana» a área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana.

O presente projeto de alteração é resultado do conhecimento da diversidade urbanística, económica, social, cultural e ambiental que os últimos dois anos de experiência, após a aprovação das ARU do concelho de Setúbal, têm proporcionado à equipa que acompanha a temática diariamente. A consciência dessa diversidade foi reforçada e obtida após a realização do diagnóstico do estado de conservação e utilização do edificado ARU que obrigou à presença em campo de dezena de técnicos e à realização de mais de 4 milhares de inspeções técnicas com vista à obtenção do real estado de conservação dos edifícios e suas unidades.

A proposta visa essencialmente reforçar a legibilidade da ARU na cidade como um todo, no sentido da coerência física e funcional do território em presença.

A ampliação proposta aos limites atuais assenta fundamentalmente em três premissas:

- I. Incluir todo o limite do centro histórico, conjunto de Muralhas (seiscentistas e medieval), Torres, Portas, Cortinas, e Baluartes do centro histórico de Setúbal atualmente a passar por um processo de aprovação da respetiva zona especial de proteção (ZEP) após ser considerado Monumento de Interesse Público em 2012;
- II. Introduzir todo o território a Sul da zona ribeirinha, reforçando a identidade e ligações ao rio e mar que detêm os bairros envolvidos;
- III. Acertos pontuais tendo em conta áreas homogêneas de rua, quarteirão ou bairro que na primeira delimitação não foram incluídos, ou ajustes tendo em conta os limites de propriedade agora conhecidos.

A extensão da ARU Setúbal, passará dos atuais 932 500 m² da ARU de Setúbal 2013, para 1 393 338 m² e aos cerca de 2700 edifícios já identificados acrescem cerca de 350 novos edifícios cujo levantamento já se iniciou estimando-se um total de 3 050 edifícios e cerca de 9 000 unidades.

Na delimitação agora proposta estão incluídas partes da União de Freguesias de Setúbal (antigas freguesias de Nossa Senhora da Anunciada, São Julião e Santa Maria da Graça) e São Sebastião.

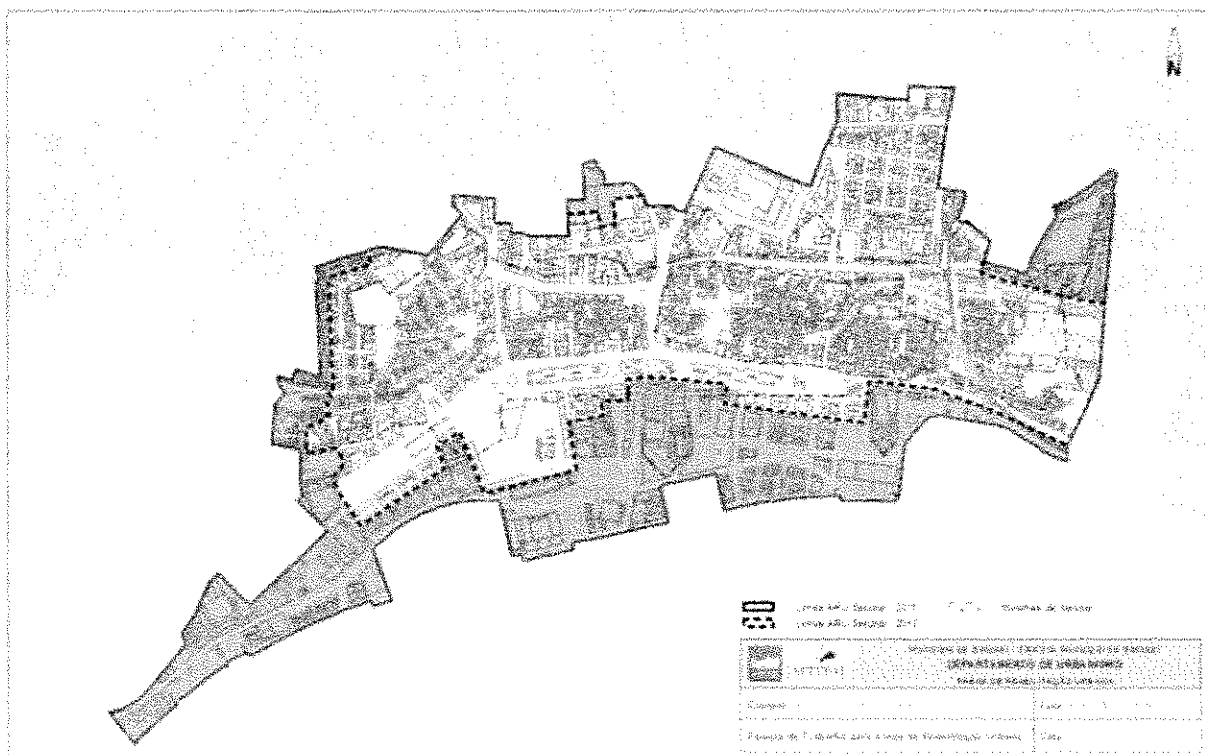


Figura 2. Alteração à Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Setúbal – Sobreposição ARU Setúbal 2013 e 2015



Figura 3. Alteração proposta à Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Setúbal – ARU Setúbal 2015

4. Critérios subjacentes à Delimitação

Conforme está previsto no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, as áreas de reabilitação urbana podem abranger designadamente, áreas e centros históricos, património cultural, imóveis classificados ou em vias de classificação e respetivas zonas de proteção, áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas.

Nesta perspetiva e tendo em conta a proposta de delimitação da ARU Setúbal importa reforçar todos os critérios e reflexões subjacentes ao território.

URBANÍSTICOS

Incontornável seria a inclusão da totalidade do centro histórico de Setúbal na sua atual delimitação. A malha urbana limitada pela muralha seiscentista (séc. XVII), que por sua vez engloba a muralha Medieval (séc. XIV), foi resultado da evolução de pequenos núcleos populacionais que no seu processo de crescimento, acabaram por ligar-se, constituindo o tecido urbano actual, que desempenhou outrora um papel catalisador de toda a envolvente, na medida em que aqui se concentrava o poder político, atividade empresarial, serviços públicos, áreas de lazer e o pólo comercial de excelência.

Bastante documentada, esta estrutura urbana, assente em sucessivas e remotas ocupações humanas, palco de inúmeras vivências e de uma forte cultura enraizada nas atividades ligadas ao mar e ao rio, chegou aos nossos dias quase intacta, pelo que a sua proteção é um objetivo indiscutível e fundamental no prolongamento deste testemunho.

No entanto, ao longo das últimas décadas a malha histórica da cidade de Setúbal, têm sofrido um contínuo processo de desvitalização urbanística, funcional, económica e social, materializado sob a forma de problemas e patologias bastante diversas, e que tem vindo a assumir consequências mais graves nas zonas de maior vocação habitacional. No início do século XXI, o efetivo populacional residente no centro histórico passou a representar menos de 7% da população total da cidade, que refletia já um claro processo de perda, com impacte significativo ao nível da sua vitalidade sociodemográfica, decaindo agora para um valor próximo dos 5%.

O centro histórico de Setúbal, agrupa monumentos e edifícios civis em harmonia de estilos do gótico ao barroco e nele se concentram diversos Monumentos Nacionais, de Interesse Público e de Interesse Municipal.

Ao longo dos últimos anos, várias foram as apostas na valorização e reabilitação do espaço público e dos equipamentos municipais, através de grande investimento municipal e da utilização de diversos fundos comunitários.

Vários passos consistentes foram dados no sentido, da opção estratégica, de dar prioridade à reabilitação urbana, prevista no âmbito da Revisão do Plano Diretor Municipal.

No âmbito do Programa Polis foi reabilitada toda a Avenida Luísa Todí e criado o Parque Urbano de Albarquel, numa tentativa de aproximação ao rio. A nível dos programas de regeneração urbana vastos troços de infraestruturas urbanas foram recuperados e reabilitados, englobando bairros inteiros, como é o exemplo do Bairro do Troino. Foram ainda, criados diversos equipamentos que são âncoras da estratégia de regeneração do centro da cidade, nomeadamente a Casa da Baía, o Fórum Luísa Todí, o Mercado do Livramento, a Praia da Saúde, a Casa da Cultura, a Casa do Corpo Santo ou a transformação do Quartel do Onze, em Escola de Hotelaria. Recentemente, a abertura ao público da jóia arquitetónica e monumental que é o Convento de Jesus, numa reabilitação parcial é outro dos equipamentos que reforçam a estratégia definida.

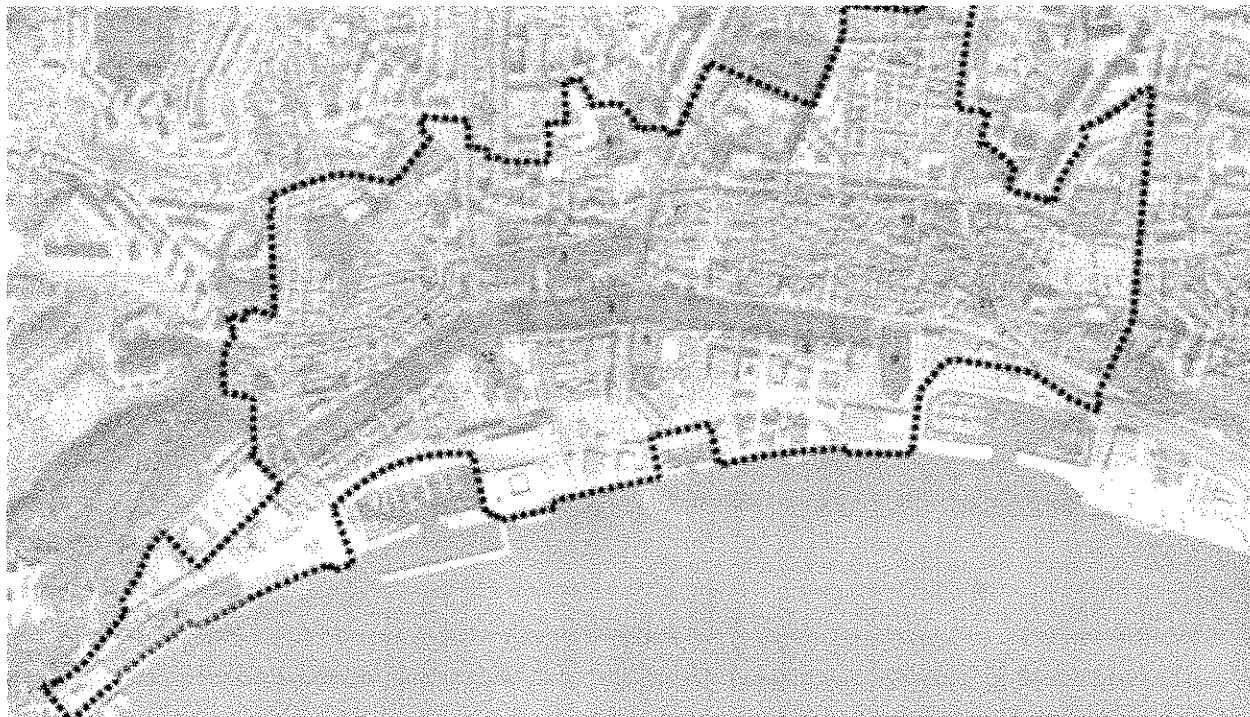


Figura 4. Área de Reabilitação Urbana de Setúbal – Proposta ARU Setúbal 2015 com identificação dos equipamentos âncora referidos

1 – Praia da Saúde	7 – Casa da Cultura
2 – Avenida Luisa Todi	8 – Fórum Luisa Todi
3 – Bairro do Troino	9 – Escola de Hotelaria Quartel do 11
4 – Casa da Bala	10 – Casa do Corpo Santo
5 – Mercado do Livramento	11 – Miradouro de São Sebastião
6 – Convento de Jesus	12 – Largo José Afonso Auditório

Uma vez que o centro histórico envolve vários séculos de existência, foi por isso organizado em zonas distintas, a maioria bairros, de modo a agrupá-las de acordo com as suas particularidades e relacioná-las com a época urbana do seu desenvolvimento ou transformação, o que lhe confere características morfológicas próprias e propicia procedimentos mais homogêneos de gestão urbanística:

A cidade Medieval (Zonas C,D,E), a grosso modo a Baixa, a cidade Seiscentista (Zonas A e B) que agrupa o Bairro do Troino nascente e poente, as Avenidas 5 de Outubro e Luisa Todi (Zonas F e G) e as Áreas de Proteção à Muralha Seiscentista (Zonas NS e PN incluindo o Bairro de S. Domingos e envolventes), conforme divisão efetuada também no Plano Municipal de Intervenção do Centro Histórico Setúbal. Com a ARU Setúbal introduz-se ainda o Bairro Salgado (Zona BS) e Zona Ribeirinha (Zona ZR, maioritariamente área conquistada ao rio e atualmente com o Plano de Pormenor da Frente Ribeirinha de Setúbal em vigor) desenvolvido no âmbito do programa Polis.

O Bairro Salgado, marca uma viragem na história da cidade, na passagem do século XIX para o século XX, é parte significativa da história e identidade dos setubalenses, ligado à indústria conserveira.

O bairro é caracterizado por um desenho ortogonal de ruas perfeitamente perpendiculares, formando quarteirões geometricamente regulares, em terreno plano, sem qualquer distinção hierárquica que apenas lhe é conferida pelos seus singulares exemplares de moradias de arte nova e "arte déco". Era composto, na sua maioria, por moradias com um ou dois pisos e cave alta, com logradouros ajardinados que constituíam agradáveis espaços verdes, em substituição dos inexistentes espaços público.

A uniformidade tipológica das construções, a pouca variedade ao nível da compartimentação interior e de vários elementos arquitetónicos e decorativos, confere ao conjunto uma imagem de unidade que se manteve até final dos anos 60, quando a ocupação inicial foi sendo alterada com novas formas de ocupação.

A importância, a proximidade e ininterrupta malha urbana consolidada do centro histórico de Setúbal e do Bairro Salgado conduziram à circunscrição de uma área de reabilitação única e contínua, razão suficiente também para a inclusão de toda a frente ribeirinha.

Quase até ao Parque Urbano de Albarquel recentemente revitalizado, passando por uma zona de armazéns multifuncionais, uma área consolidada habitacional e de serviços com destaque ainda para outra zona com equipamentos de grande relevância a frente ribeira é também diversificada e singular.

DINÂMICAS

Estão relacionadas com a existência de dinâmicas próprias verificáveis e que podem ter influência na velocidade como se irá realizar todo este processo de reabilitação e revitalização:

O parque residencial do centro histórico de Setúbal apresenta sinais de degradação e acolhe uma população cada vez mais envelhecida e com problemas sociais. O mau estado de conservação do edificado de algumas zonas e principalmente a percentagem de imóveis devolutos (sem utilização há mais de um ano) provoca um estado constante de insegurança para quem aí vive ou visita e que em nada contribui para devolver à cidade a sua centralidade enquanto núcleo polarizador.

Mais de 60% dos edifícios apresentam uma data de construção do início do século XX, cerca de 30% estão desocupados, 40% dos edifícios possuem pelo menos uma unidade devoluta e mais de 20% estão em mau estado de conservação, o que prejudica a integridade histórica e cultural deste centro.

Depois do extenso diagnóstico do estado de conservação e edificação do edificado da ARU Setúbal, realizado em 2013/2014, constatou-se que muitos dos problemas identificados ainda se mantêm, contudo são cada vez mais as ações de reabilitação urbana tecnicamente acompanhadas, que conduzem à melhoria das condições de habitabilidade.



No Bairro Salgado, com melhores condições de habitabilidade e socialmente com indicadores mais promissores (aumentou a sua população em cerca de 17% nos últimos censos), são ainda muitos os edifícios com necessidades de reabilitação. Contudo, a tendência de substituição integral dos imóveis unifamiliares por multifamiliares em altura estagnou e começam a surgir intenções de ações de reabilitação mais estritas à conservação do património envolvido.

Por se tratar de uma zona onde proliferam edifícios de grande valor artístico e patrimonial, com características particulares, por existir ainda uma unidade de bairro e por estar contíguo ao centro histórico optou-se pela sua inclusão na ARU.

A sul, a zona ribeirinha apresenta uma forte dinâmica, pois nesta área estão incluídos vários equipamentos importantes, tais como os edifícios do Tribunal, da Segurança Social, o Clube Náutico, a Doca dos Pescadores, o Mercado do Livramento, a Lota e os Bombeiros Voluntários bem como, todos os serviços de restauração, comércio e lazer associados às diversas atividades diurnas e nocturnas.

QUANTIFICADORES

Sumariamente a área de reabilitação urbana proposta:

ARU	Nº Edifícios Estimados	N.º Fogos Estimados	N.º Unidades Não Habitacionais Estimadas	Área
Setúbal 2013	2800	--	--	932 500 m2
Setúbal 2015	3 050	6 000	3 500	1 393 338 m2

Figura 5 – Quadro com quantificadores de edifício e usos estimados e área envolvida

Alcançando agora cerca de 1,4 Km2 na extensão da ARU, estimam-se em presença mais de 3000 edifícios e cerca de 9500 unidades, das quais 6000 destinadas a habitação.

Um indicador preocupante é sem dúvida a quantidade de unidades devolutas que atinge 40% dos imóveis onde pelo menos uma unidade aparenta estar devoluta, ou seja, com fortes indícios de estarem desocupadas há mais de um ano. No mesmo diagnóstico do estado de conservação e utilização detetou-se ainda cerca de 90 ruínas, sendo estas as prioridades identificadas pela imagem e funcionalidade negativa que provocam ao conjunto onde se inserem.

3. Estratégia de Desenvolvimento Urbano do Município

Princípios Orientadores da Estratégia do Plano Diretor Municipal - PDM (em revisão)

A estratégia de desenvolvimento territorial do concelho de Setúbal assenta numa série de princípios orientadores que correspondem a objetivos gerais aos quais o novo modelo de organização espacial do território irá assentar. Destaca-se pela importância estratégica na temática relacionada com a reabilitação urbana os seguintes vetores constantes no processo de Revisão do PDM de Setúbal:

- O processo de consolidação da cidade atual;
- A Valorização/ Reabilitação do Centro Histórico de Setúbal;
- Promoção e dinamização do comércio na Baixa;
- Reestruturação e reabilitação da frente ribeirinha tendo em vista uma utilização partilhada por residentes e visitantes.
- Identificação e programação da reutilização do património edificado;
- Manutenção e conservação das habitações e qualificação do espaço público.



5. Intenções Programáticas

A opção estratégica passa pela realização de uma operação de reabilitação sistemática, tendo como entidade gestora o próprio município que assumirá a coordenação e gestão. Tratar-se-á de uma operação com investimento público com ações de natureza material e imaterial mas primordialmente dirigidas à execução de obras de reabilitação do edificado, que devem ser preferencialmente realizadas pelos respetivos proprietários.

Uma das essenciais premissas assentará na conservação periódica do edificado e na difusão que se trata de um dever do proprietário, um conceito que a autarquia tem difundido não só do ponto de vista teórico mas, com um forte empenho, pelo exemplo constante que tem vindo a demonstrar na última década.

Considera-se ainda a possibilidade de poderem vir a ser constituídos fundos de investimento imobiliário de reabilitação urbana (FIIRU), com a intenção de conferir autonomia e atrair investimento público e privado, suscetíveis de desenvolver e impulsionar verdadeiramente a reabilitação urbana.

A criação em 2012 da equipa de trabalho para a Reabilitação Urbana, com vista à implementação da estratégia de reabilitação e regeneração das áreas urbanas construídas, é um esforço visível dessa forte aposta. A equipa está incumbida da tarefa de elaborar a operação de reabilitação urbana, através do programa estratégico implícito, na divulgação da informação e aconselhamento técnico a proprietários, potenciais investidores e outros interessados na temática em causa. O objetivo é agilizar os processos administrativos, simplificando sem esquecer de criar condições de controlo prévio efetivo.

O acompanhamento pró-ativo nas ações de reabilitação será assim um desígnio deste município, estabelecendo preferencialmente contatos diretos com os proprietários dos imóveis envolvidos, de forma a difundir toda a informação disponibilizada, acompanhando tecnicamente a elaboração de projetos e obras, incutindo e incentivando a intervenção. Também é objetivo acompanhar proativamente eventuais candidaturas de privados a programas de regeneração ou reabilitação urbana em curso.

No desenvolvimento da atividade inerente à operação de reabilitação urbana, foi desde logo identificada a necessidade de atualizar o levantamento do edificado nas áreas agora propostas, principalmente a nível de estado de conservação, impondo-se como um dos suportes do futuro programa estratégico.





6. Incentivos

Neste projeto, e após dois anos de experiência, concluiu-se por se manterem os incentivos na vertente fiscal e regulamentar já aprovados, permanecendo o objetivo de estimular novas ações de reabilitação urbana.

Manter-se-á a discriminação positiva em sede de imposto municipal sobre imóveis (IMI), isentando durante 5 (cinco) anos os prédios urbanos localizados no interior da Área de Reabilitação Urbana delimitada, após ações de reabilitação urbana, a contar do ano, inclusive, da sua conclusão (conforme previsto no n.º 7º do artigo 71º do Estatuto do benefícios Fiscais).

Para esse efeito, consideram-se ações de reabilitação urbana as ações previstas no respetivo estatuto designadamente:

“Ações de reabilitação: as intervenções destinadas a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios, ou às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às suas frações, ou a conceder-lhe novas aptidões funcionais, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, das quais resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção.”

Assim sendo, entende-se necessário para que o benefício possa vir a ser concedido, seja realizada uma inspeção técnica prévia, antes da ação de reabilitação e uma inspeção técnica final, após a obra executada, concluindo pela subida de dois níveis do estado de conservação da unidade (prédio urbano) dentro dos cinco estados possíveis (Excelente, Bom, Médio, Mau e Péssimo).

As inspeções técnicas mencionadas são realizadas por arquitetos e engenheiros dos serviços municipais em conformidade com os critérios/anomalias previstos no Decreto-Lei n.º 156/2006, de 08 de agosto de 2006, e Portaria 1192B/06 de 3 de novembro, com as devidas adaptações para a determinação do estado de conservação das unidades. Para as inspeções técnicas está a ser utilizado amplamente o Método de Avaliação do Estado de Conservação de Imóveis (MAEC), cujas instruções de aplicação estão expressas em diversos documentos do Laboratório Nacional de Engenharia Civil.

Para além deste incentivo de isenção, nos últimos anos, têm sido aprovadas em Assembleia Municipal, majorações e minorações do imposto municipal sobre imóveis (IMI) para prédios urbanos localizados nos centros históricos de Setúbal e núcleos históricos de Azeitão e ARU em valores desde os 15% até aos 50% de desconto para as minorações e agravamentos de 15% a 200% para as majorações. São penalizados os prédios urbanos devolutos, em mau e péssimo estado de conservação (ruínas e degradados) e beneficiados os que mantêm o excelente e bom estado de conservação ou edifícios classificados como monumentos nacionais, de interesse público e municipal. Estas medidas são aprovadas anualmente por Assembleia Municipal, pelo que poderão sofrer alterações anuais.



Estas medidas, incorporam e conciliam os diversos interesses previstos no Código CIMI (artigo 112º), no Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF artigos 45º e 71º), no Código do Imposto Municipal de Transações Onerosas de Imóveis (CIMO) e Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (RJRU) face às Áreas de Reabilitação Urbanas delimitadas para Setúbal (ARU Setúbal e ARU Azeitão) de acordo com o Aviso n.º 8580/2013, de 5 de Julho.

Manter-se-ão também isentos de imposto municipal sobre transmissões (IMT) as aquisições de prédios urbanos ou frações autónomas destinados exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado, quando localizado na área de reabilitação urbana, conforme previsto no Estatuto dos Benefícios Fiscais.

Também nos estatutos gerais estão previstos outros incentivos de natureza fiscal previstos no Orçamento de Estado em vigor para as áreas de reabilitação urbana para os quais tem sido solicitadas as necessárias declarações ou certidões de localização e/ou a atestar a realização das já citadas ações de reabilitação urbana.

Criou-se e manter-se-á o regime especial para as taxas administrativas municipais, destinado a incentivar a realização de operações urbanísticas relacionadas com a reabilitação urbana, que implicou uma alteração ao Regulamento e Taxas e Outras Receitas do Município de Setúbal (RTORMS). Estão previstas isenções na constituição de propriedade horizontal, informações prévias, vistorias e redução para metade do seu valor da maioria das taxas administrativas referentes a operações urbanísticas.

Outro incentivo implícito na delimitação das áreas de reabilitação é um incentivo de natureza regulamentar que corresponde a medidas de apoio que incluem o acompanhamento pró-ativo nas ações de reabilitação. A criação da equipa de trabalho para a Reabilitação Urbana, cujo objetivo principal é a implementação da estratégia de reabilitação e regeneração das áreas urbanas construídas, já é prova disso.

Esta equipa assegura a divulgação das informações, a clarificação dos controlos prévios inerentes a cada ação de reabilitação urbana, bem como, o aconselhamento técnico em qualquer fase do processo, quer a nível de explorar a ideia de intervenção, quer a nível de projeto, programa ou candidatura, até à fase de obra, estabelecendo contatos diretos com os interessados.



Assim esquematicamente:

Quadro dos Benefícios Fiscais

Imposto Municipal sobre Imóveis – IMI

OBJETO	INCENTIVO	TERRITÓRIO	DURAÇÃO	ENQUADRAMENTO LEGAL	METODOLOGIA
Prédio urbano após ação reabilitação urbana	ISENÇÃO	ARU	5 ANOS	Estatuto dos Benefícios Fiscais artigo 71º e Aprovação da ARU	Inspeção técnica prévia e após Ação de Reabilitação Urbana que comprove a subida de 2 níveis na classificação do estado de conservação

Imposto Municipal de Transmissão – IMT

OBJETO	INCENTIVO	TERRITÓRIO	DURAÇÃO	ENQUADRAMENTO LEGAL	METODOLOGIA
Prédio urbano após ação reabilitação urbana, destinado exclusivamente a habitação Própria e Permanente	ISENÇÃO	ARU	Na 1ª Transmissão do Imóvel	Estatuto dos Benefícios Fiscais artigo 71º e Aprovação da ARU	Inspeção técnica prévia e após Ação de Reabilitação Urbana que comprove a subida de 2 níveis na classificação do estado de conservação



Incentivos nas Taxas Municipais (RTORMS)

Reduções e Isenções nas Taxas Administrativas :



Operações de loteamento e obras de urbanização	Minoração - 50%
Emissão de alvará de licença ou admissão de comunicação prévia de loteamento ou de obras de urbanização	Minoração - 50%
Emissão de alvará de licença ou admissão de comunicação prévia de trabalhos de remodelação dos terrenos	Minoração - 50%
Operações urbanísticas relativas a obras de edificação e ou demolição	Minoração - 50%
Pedido de autorização de ligação de rede pluvial particular ao sistema de drenagem pluvial público	Minoração - 50%
Emissão de alvará de autorização de utilização	Minoração - 50%
Constituição de propriedade horizontal	Isenção
Declarações prévias/Comunicações	Minoração - 50%
Emissão de autorização de utilização	Minoração - 50%
Alvarás de licença parcial	Minoração - 50%
Emissão de informação prévia	Isenção
Parecer sobre autorização de localização	Minoração - 50%
Ocupação de espaço público por motivo de obras	Isenção
Vistorias e outras diligências externas	Isenção
Atos de natureza administrativa	Minoração - 50%
Ficha técnica de habitação	Isenção

