



MUNICÍPIO DE SETÚBAL CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO Nº **12/2026**

PROPOSTA

Nº **29/2026/DETEGU/DIGU/GRU**

Realizada em **24/06/2026**

DELIBERAÇÃO Nº

Assunto: Processo N.º 15/23

Titular do Processo: CÂMARA MUNICIPAL DE SETÚBAL

Requerimento N.º: 1078/23

Requerente: CÂMARA MUNICIPAL DE SETÚBAL

Local: SETUBAL CENTRAL

Freguesia: UNIÃO DAS FREGUESIAS DE SETÚBAL (SÃO JULIÃO, NOSSA SENHORA DA ANUNCIADA E SANTA MARIA DA GRAÇA)

O Técnico: FLORBELA DA SILVA ALVES MARTINS DE SOUSA

Data:

PROPOSTA DE: DELIMITAÇÃO DE ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA NA CIDADE DE SETÚBAL – ARU SETÚBAL CENTRAL

A anterior **Área de Reabilitação Urbana ARU - Setúbal Central** foi delimitada pela Assembleia Municipal de Setúbal em 28 de fevereiro de 2023, tendo a respetiva deliberação sido publicada no Diário da República, 2.ª série, através do Aviso n.º 6677/2023, de 30 de março. Nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, a delimitação caducou por não ter sido aprovada dentro do prazo legal, três anos, a correspondente Operação de Reabilitação Urbana (ORU).

A presente proposta de redelimitação da ARU Setúbal Central fundamenta-se na necessidade de assegurar a continuidade da política municipal de reabilitação urbana, enquadrada no atual contexto nacional de crise habitacional, que se manifesta de forma particularmente intensa no concelho de Setúbal, designadamente através da pressão sobre o mercado de arrendamento, da insuficiência de oferta habitacional acessível e da degradação do parque edificado.

A estratégia municipal de reabilitação urbana encontra suporte nas orientações do Plano Diretor Municipal (PDM) em vigor, que privilegia a consolidação dos tecidos urbanos existentes, a qualificação do ambiente urbano e a valorização do património construído. Complementarmente, a Estratégia Local de Habitação 2020-2030 estabelece um quadro programático de intervenção que visa reforçar a coesão social, promover a reabilitação do edificado e garantir condições habitacionais adequadas, em conformidade com os princípios definidos na Lei de Bases da Habitação.

A presente delimitação da ARU Setúbal Central visa, restabelecer o quadro jurídico necessário à aplicação dos incentivos e deveres previstos, designadamente no domínio fiscal, contribuindo para estimular a reabilitação do parque edificado, ultrapassar constrangimentos identificados e conferir maior segurança e previsibilidade ao investimento privado. Esta delimitação constitui instrumento essencial para a prossecução do interesse público municipal na qualificação urbana, na promoção da habitação e na sustentabilidade territorial.

Com a presente iniciativa, o Município de Setúbal visa dar continuidade ao ciclo de reforço à reabilitação urbana implementado nos últimos anos, consolidando a experiência adquirida e reforçando a capacidade de resposta aos desafios contemporâneos da habitação, da regeneração urbana e da coesão territorial.

Propõe-se assim a delimitação da área de reabilitação urbana na cidade – ARU Setúbal Central, em consonância com a diversidade urbanística, económica, social, cultural e ambiental existente, com vista à promoção de ações de reabilitação urbana, à valorização do espaço público e edificado existente, à reabilitação e renovação dos tecidos urbanos degradados, criando e contribuindo para a modernização e competitividade urbana.

Face ao exposto, verificando-se estarem reunidos os requisitos para e efeito, no âmbito da estratégia municipal de reabilitação urbana, **propõe-se:**

1. **A aprovação da proposta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da cidade de Setúbal, denominada ARU – Setúbal Central e que, posteriormente, seja submetida para deliberação da Assembleia Municipal**, nos termos do artigo n.º 13.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na redação que lhe foi dada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto e pelo Decreto-Lei n.º 266B/2012 de 31 de dezembro;
2. **Que seja publicitado através de aviso na 2.ª série do *Diário da República* e divulgado na página eletrónica 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 eletrónicos, o ato de aprovação da delimitação da Área de Reabilitação Urbana ARU Setúbal Central.

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 Central;
- Planta com imagem aérea com delimitação da ARU Setúbal Central.

O TÉCNICO

O CHEFE DE DIVISÃO

O DIRECTOR DO DEPARTAMENTO

O PROPONENTE

APROVADA / REJEITADA por : _____ Votos Contra; _____ Abstenções; _____ 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

O PRESIDENTE DA CÂMARA