

4

ORU DE AZEITÃO

4. PARTE III PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA – ORU AZEITÃO

- 4.1. Prioridades na Estratégia de Reabilitação Urbana
- 4.2. Visão Estratégica – Objetivos a Prosseguir na Execução
- 4.3. Prazo de Execução
- 4.4. Modelos de Gestão e Execução
- 4.5. Aplicação dos Instrumentos Legais
- 4.6. Programa – Ações realizadas e compatíveis com as opções estratégicas
- 4.7. Quadro de Apoios e Incentivos às Ações de Reabilitação Urbana
- 4.8. Programa da ORU - Estimativas de Custos
- 4.9. Programa de Investimento Público

4.1. Prioridades na Estratégia de Reabilitação Urbana

Efetivamente, na tentativa de cruzar todas as necessidades e características em presença, e com o claro objetivo de vencer os condicionalismos que pesam sobre o tecido urbano mais antigo e que não atrai as pessoas, entendeu-se, no seio da estratégia adotada, que deve ser considerado como principal investimento a recuperação e reabilitação dos espaços públicos, promovendo espaços mais eficientes infraestruturalmente, luminosos, mais seguros e mais apetecíveis, e, sobretudo, mais capazes para atrair quem se predispõe a investir e a residir.

Pretende-se, assim, que um forte investimento público tenha um efeito indutor do investimento privado na reabilitação do parque edificado.

As práticas de reabilitação urbana prosseguidas até hoje, de uma forma genérica em todo o país, provaram o seu insucesso, porque partiram do princípio de que a administração pública teria os meios financeiros e técnicos para se substituir aos privados na reabilitação do seu património. Os recursos exigidos para apoiar os senhorios, quer através de obras participadas, quer de obras coercivas, são claramente incomportáveis para o erário público. A inversão da tendência de degradação que se regista terá de passar, sobretudo, pelo combate à cultura do “proprietário urbano absentista”, incentivando e impondo a conservação periódica e a reabilitação do edificado.

Mas existem outros fatores favoráveis que serão tidos em consideração no desenho da estratégia a implementar, como seja a tendência de diminuição do número de contratos de arrendamento congelados, com rendas muito reduzidas, estimando-se que no prazo de 10 anos seja residual, ao que acresce o fenómeno do crescimento do mercado de arrendamento em consequência da crise atual. Por outro lado, alavancados por uma crise estrutural no imobiliário, os próprios promotores privados estão gradualmente a orientar a sua atividade para a obra de reabilitação, situação que se reflete no tipo e número de processos de controlo prévio de operações urbanísticas, e com especial incidência na diminuição de processos de obras novas.

Entende-se que a estratégia deverá passar por um enfoque na captação do investimento privado, não esquecendo, naturalmente, a dimensão social associada, cuja resolução residirá na conjugação de uma série de esforços e numa nova abordagem da questão.

Nesta perspectiva, a previsão das intervenções urgentes em função apenas dos piores estados de conservação, como a identificação dos projetos estruturantes, que dinamizarão o núcleo em apreço, fazem parte da proposta deste programa estratégico devidamente fundamentado e ponderado.

Ao longo dos últimos anos, várias foram as apostas na valorização e reabilitação do espaço público e dos equipamentos, **através de grande investimento municipal e da utilização de diversos fundos comunitários**. Vários passos consistentes foram dados, no sentido da opção estratégica prevista e reforçada na revisão do PDM, de dar prioridade à reabilitação urbana, **na perspetiva exemplar e de efeito de arrastamento**.

O desafio de reabilitar o edificado antigo requer a mobilização de inúmeros meios mas implica, desde já, a clarificação do papel de cada um dos atores que intervêm neste processo, na definição de novos procedimentos e programas de intervenção e, principalmente, na postura do município incentivando todos os meios de investimento privado.

Uma das essenciais premissas assentará na conservação periódica do edificado e na difusão que se trata de um dever do proprietário.

Parte-se do conceito basilar que, aliás aparece claramente consagrado no RJRU, **de que a reabilitação é um dever dos respetivos proprietários.** À administração, seja a central ou a local, caberá reconhecer à Reabilitação a sua importância, removendo obstáculos.

4.2. Visão Estratégica – Objetivos a Prosseguir na Execução

De forma a sintetizar e enfatizar o complexo processo de avaliação estratégica, envolvido na definição de todos os objetivos a prosseguir na Operação de Reabilitação Urbana sistemática para Azeitão, importa deixar clarificados os principais eixos estratégicos:

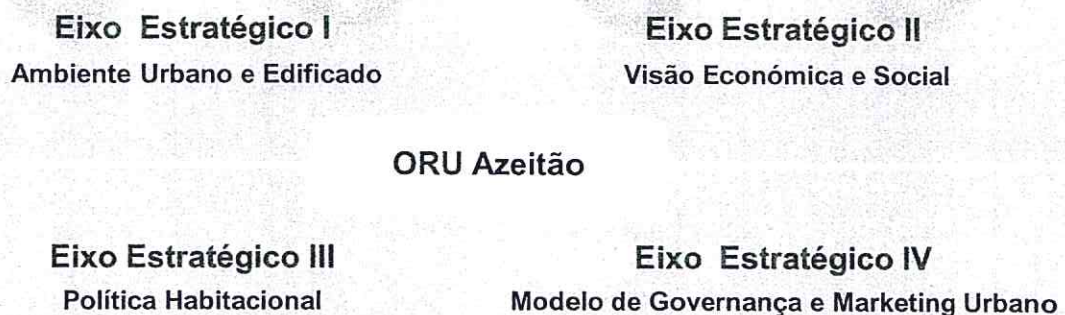


Figura 53 - Visão Estratégica



Eixo Estratégico I – QUALIFICAÇÃO DO AMBIENTE URBANO E REABILITAÇÃO DO EDIFICADO

OBJETIVOS ESTRATÉGICOS:

- Qualificar o Espaço Público e o Ambiente Urbano
- Dotar a área de eficientes infraestruturas públicas subterrâneas
- Melhorar as condições de acessibilidade e mobilidade da Vila
- Preservar a Imagem e Memória da Vila
- Promover, proteger e valorizar o Património Classificado e com Valor Patrimonial Urbanístico
- Canalizar o investimento público para ações estruturantes e de efeito de alavancagem
- Dar o exemplo através da reabilitação sistemática do património municipal
- Impulsionar a reabilitação do edificado
- Consolidar os programas de apoio à reabilitação do edificado
- Promover o aumento da eficiência energética e segurança sísmica do parque imobiliário nas ações de reabilitação do edificado

Ações / Medidas a implementar:

- Concretizar as ações estruturantes públicas nas infraestruturas da rua José Augusto Coelho e adjacentes
- Promover a concretização das ações estruturantes privadas com eventual recurso a quadros financeiros de apoio e/ou ao instrumento de venda forçada
- Atualizar sistematicamente a base de Dados do Edificado ARU tendo em vista a monitorização das ações de reabilitação no edificado
- Investir no levantamento dos valores patrimoniais, arquitetónicos e culturais que devem ser salvaguardados antecipadamente às ações de reabilitação e elaborar regulamento municipal identificando níveis de atuação
- Rever o perímetro urbano de Vila Nogueira de Azeitão e relação com o Parque Natural da Arrábida
- Aplicação dos instrumentos de execução de política urbanística, com especial incidência na imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas, arrendamento forçado, expropriação e venda forçada

**Eixo Estratégico II – REVITALIZAÇÃO ECONÓMICA E SOCIAL****OBJETIVOS ESTRATÉGICOS:**

- Promover e valorizar uma rede complementar de equipamentos públicos, bem programados e ajustados às necessidades da população e visitantes
- Promover Azeitão como parte da oferta turística na região nas vertentes: patrimonial, enoturismo, turismo da natureza e gastronomia
- Contribuir com uma melhor articulação com os concelhos vizinhos no âmbito do Parque Natural da Arrábida e Rota de Vinhos da Região de Setúbal
- Revitalizar o comércio tradicional e desenvolver a capacidade de captação de novas atividades económicas, sobretudo ligadas ao potencial turístico em presença;
- Incentivar a instalação de empresas do setor cultural e criativo
- Promover iniciativas de empreendedorismo social

Ações / Medidas a implementar:

- Introduzir melhorias nas condições de utilização e funcionamento dos equipamentos municipais existentes
- Manter a adesão e promover a participação ativa em ações desenvolvidas pela Associação Rota de Vinhos da Península de Setúbal
- Promover e colaborar na realização de eventos, mercados, festas e romarias locais
- Apostar na promoção do concelho/ região enquanto destino diferenciado em Feiras e Certames internacionais
- Apostar na divulgação e promoção dos produtos locais únicos e diferenciados
- Criar condições para percursos na Serra da Arrábida fomentando Vila Nogueira de Azeitão como uma das principais portas de entrada
- Fomentar e apoiar a diversificação da oferta de estadias turísticas, aumentando a qualidade e quantidade do produto hoteleiro
- Criar ações articuladas com os comerciantes locais tendo em vista a sua afirmação e consolidação
- Promover e recuperar as produções artesanais características da região

Alu
S

Eixo Estratégico III – VALORIZAÇÃO DA FUNÇÃO HABITACIONAL DA VILA

OBJETIVOS ESTRATÉGICOS:

- Fixar residentes e captar novos residentes
- Melhorar as condições de habitabilidade dos residentes
- Criar condições de estacionamento automóvel para residentes
- Apoiar e fomentar a reabilitação do edificado privado e sua reutilização
- Promover a colocação de fogos devolutos no mercado de arrendamento privilegiando a sua ocupação
- Sensibilizar para a reabilitação do edificado em pequenas intervenções

Ações / Medidas a implementar:

- Criar medidas de apoio ao arrendamento para segmentos específicos da população
- Criar programa de habitação tendo em conta a política de arrendamento municipal
- Facilitar apoio técnico e assistência em pequenas obras diminuindo custos de contexto
- Recorrer ao instrumento de arrendamento forçado para obras coercivas contidas
- Criar uma bolsa de alojamentos temporários destinados ao realojamento, apenas enquanto decorrem as obras de reabilitação
- Promover formação aos pequenos agentes envolvidos nas ações de reabilitação, divulgar conhecimento e medidas de reutilização

Eixo Estratégico IV – MODELO DE GOVERNANÇA, GESTÃO E MARKETING URBANO

OBJETIVOS ESTRATÉGICOS:

- Revelar o Município como parceiro ativo e dinamizador do processo de reabilitação urbana
- Articular modos de ação com os diferentes parceiros públicos e privados
- Desenvolver uma gestão de proximidade, assegurando um acompanhamento sistemático e permanente das ações de reabilitação urbana e dos potenciais investidores
- Promoção da eficácia e eficiência na gestão do território

- Rever a missão para a Equipa de Reabilitação Urbana
- Difundir que o Dever de Conservação dos Imóveis é do seu proprietário
- Aumentar a satisfação dos promotores no acesso e rapidez à informação
- Aumentar o nível de acesso à informação/ conhecimento da temática Reabilitação Urbana
- Aplicar eficientemente a Política Fiscal de incentivo às ações de reabilitação

Ações / Medidas a implementar:

- Monitorizar a base de dados do Edificado ARU com conhecimento efetivo do estado de conservação dos imóveis promovendo as inspeções periódicas
- Atribuir competências à Equipa de Reabilitação Urbana através de reestruturação interna
- Elaborar e aprovar os instrumentos necessários à implementação do programa estratégico
- Agilizar as tramitações envolvidas e recurso ao gestor de procedimentos de reabilitação, disponibilizando os meios técnicos adequados e uma equipa multidisciplinar
- Clarificar e simplificar os procedimentos de controlo prévio, encurtando os prazos legais na sua apreciação interna;
- Aplicar rigorosamente a política fiscal e incentivos nas taxas municipais, com eficácia, beneficiando quem conserva e reabilita mas penalizando os responsáveis por estados de conservação péssimos e maus ou que mantenham imóveis devolutos
- Elaborar Plano de Comunicação e Marketing para ARU do Concelho (Azeitão e Setúbal)
- Disponibilizar Bolsa com dados dos técnicos e empreiteiros com experiência em reabilitação urbana
- Disponibilizar Bolsa com indicação dos imóveis no mercado de venda e arrendamento no interior das ARU do concelho
- Dinamizar fóruns de discussão e seminários temáticos preparativos da Jornada/Congresso de reabilitação urbana caso de estudo Setúbal
- Informar dos incentivos fiscais e municipais de apoio às ações de reabilitação urbana
- Esclarecer e divulgar as penalizações fiscais, mecanismos e instrumentos legais previstos à inércia dos proprietários no dever de conservação e reabilitação
- Elaborar e rever regulamentos municipais em conformidade com a estratégia de reabilitação urbana

4.3. Prazo de Execução

O prazo de execução para a Operação de Reabilitação Urbana da ARU de Azeitão é de 15 anos, contados a partir da data da respetiva publicação, previsivelmente de 2016 a 2031, sem possibilidade de prorrogação, conforme previsto no artigo 20º do RJRU. Nada obsta a que, findo o prazo, não possa ser aprovada nova operação de reabilitação urbana que abranja a mesma área.



4.4. Modelos de Gestão e Execução

No Capítulo III – artigos 31º a 33º do RJRU são estabelecidas as regras legais aplicáveis às ORU, quanto ao respetivo planeamento e programação, estando efetivamente elencadas as matérias e documentos que devem integrar instrumento próprio numa ORU sistemática, designadamente o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana que deve enquadrar as matérias previstas no nº 2 do mencionado artigo 33º.

Estes documentos que integram a proposta de ORU, foram aprovados pela Câmara Municipal e submetidos a discussão pública nos termos já referidos.

Após o período de discussão pública do projeto da ORU, através de Instrumento Próprio, e da resposta às eventuais reclamações ou sugestões ou esclarecimento direto dos interessados, tudo conforme o previsto no artigo 89º do RJIGT, e findo este procedimento, a Câmara Municipal deverá ponderar e divulgar os resultados, designadamente através da comunicação social, da plataforma colaborativa de gestão territorial e do respetivo sítio na Internet, e elaborará a versão final da ORU através de Instrumento Próprio, cuja aprovação é da competência da assembleia municipal, sob proposta da câmara Municipal, nos termos do artigo 17º nº 1 do RJRU. A aprovação pela Assembleia Municipal da versão final da ORU é publicada, através de Aviso em 2º série do Diário da República e divulgada na página eletrónica do município (artigo 17º nº 5 do RJRU).

A operação de reabilitação urbana proposta consiste na intervenção integrada de reabilitação urbana da área delimitada, dirigindo-se primacialmente à reabilitação do edificado, em grande maioria propriedade privada, mas conjugado com um forte investimento no espaço público e infraestruturas urbanas que sustentam todo o conjunto, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução, tratando-se de uma **operação sistemática de reabilitação urbana**.

A área destacou-se pela necessidade de intervenção eminente não só do edificado mas como de todo o espaço urbano envolvente, constituindo fundamento suficiente para constituição da ARU – Azeitão, **devendo ser ativamente promovidas pelo município todas as intervenções tendentes à sua execução**.

Nos termos do disposto no RJRU, **adota-se como modelo de execução da presente operação a reabilitação um Modelo Misto, por um lado de iniciativa dos particulares**, ou seja, a reabilitação, na componente da intervenção no edificado deverá ser promovida pelos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos relativos aos imóveis abrangida pela operação, que decorrerá na sequência da sua iniciativa própria ou pelo município através dos mecanismos legais previstos **Por outro lado, a execução está prevista por iniciativa da entidade gestora**, nas ações que lhe cabe, pois a gestão integrada da operação implica planeamento, programação, coordenação e articulação das ações previstas e a empreender.

Neste sentido a entidade gestora, ao abrigo do n.º 1 do artigo 36º do RJRU, é o **Município de Setúbal** que assumirá diretamente a gestão da operação de reabilitação urbana. A operacionalidade das

intervenções será assegurada no Departamento de Urbanismo, através da Equipa de Reabilitação Urbana criada para o efeito.

Com vista à implementação da estratégia de reabilitação e regeneração das áreas urbanas construídas, nos termos do despacho n.º 108/2012 de 19 de julho, ficou essa equipa incumbida da tarefa de elaborar as operações de reabilitação urbana, através de programa estratégico associado, na divulgação da informação e aconselhamento técnico a proprietários, potenciais investidores e outros interessados na temática em causa. Tem ainda, como objectivo, agilizar os processos administrativos, simplificar as tramitações e criar condições de controlo prévio efetivo, estando ainda previsto equacionar-se a atual distribuição de competências nos serviços internos do município.

Poderá ainda, aplicar-se o previsto no artigo 53ºB do RJRU, que faz uma remissão direta para o Decreto Lei nº 305/2009 de 23 de outubro, criando uma unidade orgânica flexível interna ao município numa futura revisão do organigrama de organização dos serviços (Regulamento da Organização dos Serviços Municipais de Setúbal), constituída especialmente para apreciar os procedimentos simplificados de controlo prévio. Outra alternativa possível e com horizonte temporal mais curto poderá passar pela subdelegação de competência numa subunidade orgânica (setor), concentrando, especializando e automatizando a Equipa em causa.

Assim, brevemente, equacionar-se-á se se cria uma unidade flexível nos termos do artigo 53º-B do RJRU ou se altera o organigrama ou, atenta a flexibilidade da estrutura do modelo organizativo a Câmara Municipal altera uma das divisões existentes adaptando-a às necessidades da ORU.

No entanto, o acompanhamento proativo nas ações de reabilitação é um desígnio deste município, estabelecendo preferencialmente contatos diretos com os proprietários dos imóveis envolvidos, de forma a difundir toda a informação atualizada, acompanhando tecnicamente a elaboração de projetos e obras, incutindo e incentivando as intervenções.

No desenvolvimento da atividade inerente às ORU do concelho, foi desde logo, identificada a necessidade de manter atualizado e monitorizado o levantamento do edificado nas ARU, com a base de dados, principalmente na identificação da utilização e efetivo estado de conservação, tarefa em curso que muito contribuirá para o desenvolvimento desta estratégia, facilitando o acesso à informação.

A proposta da primeira ORU em Setúbal constitui-se num passo que se pretende potenciador de uma experiência a repetir para as outras áreas do Concelho, assegurando finalmente a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados, melhorando as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados e garantindo a proteção, promoção e valorização do património cultural.



4.5. Aplicação dos Instrumentos Legais



Controlo de Operações Urbanísticas

O artigo 33º nº 2 do RJRU permite que no PERU (Programa Estratégico de Reabilitação Urbana), para além das matérias elencadas nas suas várias alíneas, possam ser tratadas outras matérias que sejam tidas como relevantes. No que se refere ao **controlo das operações urbanísticas, porquanto sistematicamente, estas são instrumentos de execução da ORU.**

Acresce que no artigo 45º do mesmo regime, ainda sobre a execução da ORU e a propósito do controlo prévio das operações urbanísticas faz-se uma remissão expressa para o RJUE acautelando, obviamente, as disposições especiais previstas no RJRU.

O controlo prévio das operações urbanísticas e ações de reabilitação urbana dos edifícios, unidades ou frações no interior da ARU Azeitão assenta no enquadramento legal em vigor, designadamente o previsto na planta de ordenamento e regulamento do PDM naquilo que se refere aos **Espaços Urbanos – Centro Histórico** e observará o disposto no **Regulamento de Edificação e de Urbanização do Município de Setúbal (REUMS)**, destacando-se o Título III – Cascos Históricos para o efeito, bem como as disposições legais aplicáveis a imóveis classificados, em vias de classificação e respetivas áreas de proteção sob a tutela da DGPC, quando aplicável.

O município desenvolveu, como instrumento de apoio, de natureza não regulamentar, o **Manual de Boas Práticas de Intervenção no Património Histórico do Concelho de Setúbal** cujas orientações e preocupações visam sensibilizar a população no geral e os técnicos em particular, das características gerais correntes dos edifícios deste património edificado, ao nível dos materiais, das técnicas construtivas tradicionais e dos elementos de composição e decoração de fachadas. Orienta as intervenções desde as mais profundas às simples ações de beneficiação.

Com o intuito normativo e regulamentar está ainda previsto, no âmbito da presente estratégia, o desenvolvimento de um documento para inserção no REUMS ou em regulamento próprio de intervenção no edificado na ARU Azeitão que, em função do seu valor patrimonial urbanístico e cultural, estabelecerá graus de intervenção a verificar nas ações de reabilitação, conservação e restauro, bem como das operações urbanísticas sujeitas a controlo prévio. Neste sentido, o regulamento municipal adequado para tratar as matérias relativas às operações urbanísticas na área da ORU com as especificidades do RJRU e do Decreto Lei nº 53/14, de 8 de abril, que aprovou o regime excecional e temporário aplicável à reabilitação de edifícios ou frações, será tendencialmente o REUMS.

Instrumentos de execução de política urbanística

No âmbito da ORU está, naturalmente, prevista a aplicação dos instrumentos de execução, da política urbanística, previstos no RJRU (artigos 54º e seguintes), equacionando-se os que não impliquem um excessivo e inoportável investimento municipal, considerando a atual conjuntura.

Na ORU Azeitão, por se tratar de uma operação sistemática, estão previstos os seguintes instrumentos de execução:

- **Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas;**
- **Empreitada única;**
- **Demolição de edifícios;**
- **Direito de preferência;**
- **Arrendamento forçado;**
- **Servidões;**
- **Expropriação;**
- **Venda forçada;**
- **Reestruturação de propriedade.**

Destaque, em primeiro lugar, à **imposição de reabilitar e obras coercivas** prevista no artigo 54º, e desenvolvida no artigo 55º. Trata-se da possibilidade de imposição, por parte do município ao proprietário de imóvel em mau ou péssimo estado, da obrigação de o reabilitar, determinando a realização e o prazo para a conclusão das obras ou trabalhos necessários à restituição das suas características de desempenho e segurança funcional, estrutural e construtiva, de acordo com critérios de necessidade, adequação e proporcionalidade.

Nos termos do disposto no RJRU quando o proprietário, incumprindo a obrigação de reabilitar, não iniciar a intervenção determinada pelo Município, ou não a concluir dentro dos prazos que para o efeito sejam fixados, pode o município tomar posse administrativa de edifícios ou frações para dar imediata execução às obras determinadas (aplicando-se, neste caso, o disposto nos art.º 107º e 108º do RJUE em vigor) ou em alternativa, recorrer ao **regime de expropriação ou de venda forçada** previstos nos artigos 61º e 62º do RJRU. Inerentes à execução da ORU, as expropriações ocorrem por utilidade pública e possuem caráter urgente.

Efetivamente, e conforme dispõe aquele regime, se os proprietários não cumprirem a obrigação de reabilitar, ou responderem à respetiva notificação alegando que não podem ou não querem realizar as obras e os trabalhos indicados, o município, como entidade gestora, pode proceder à venda do edifício ou fração em causa, em hasta pública, a quem oferecer o melhor preço e se dispuser a cumprir a obrigação de reabilitação no prazo inicialmente estabelecido para o efeito, a contar da data de arrematação, considerando ainda que o município goza, neste caso, de direito de preferência.

Dlu
/

Na ARU Azeitão a entidade gestora terá preferência nas transmissões a título oneroso, entre particulares, de terrenos, edifícios ou frações localizados no seu interior, ao abrigo do artigo 58º do RJRU, **direito de preferência**, quando entenda que o imóvel deve ser objeto de intervenção de acordo com a execução prevista no presente programa estratégico.

Os edifícios considerados em mau e péssimos estados de conservação, e sobretudo os edifícios em ruína ou que representem algum tipo de risco para pessoas, bens ou para os edifícios confinantes serão sujeitos aos devidos mecanismos legais que conduzam à realização das obras e trabalhos necessários à reposição das suas condições de segurança, salubridade e estética, nomeadamente, **os mecanismos da posse administrativa, expropriação ou venda forçada**, esgotados os procedimentos correntes de intimação para a realização da obra ou trabalhos. Tendencialmente, e **assegurando em primeiro lugar os mecanismos de negociação e concertação de interesses** previstos no artigo 72º do RJRU, como entidade gestora optar-se-á pelos mecanismos com menos impacto financeiro para o município.

Pode ainda ser promovida a **reestruturação da propriedade de um ou mais imóveis**, de acordo com o previsto no artigo 64º, devendo o procedimento de expropriação ser precedido da apresentação aos proprietários de uma proposta de acordo para a estruturação em causa, bem como relativamente a bens que revertam para o domínio público, uma proposta de aquisição por via do direito privado, sem prejuízo do seu carácter urgente.

A definição dos edifícios nos quais se aplicarão estas medidas será feita em sede de operacionalização do instrumento próprio agora em desenvolvimento, estando hierarquizados para todos os edifícios com identificação das ações estruturante e urgentes mas, com a possibilidade de se aplicar à totalidade dos mesmos.

4.6. Ações Estruturantes de Reabilitação Urbana

4.6.1. Ações realizadas e compatíveis com as opções estratégicas

Com a compreensão das conclusões do diagnóstico realizado e consciência de toda a realidade em presença, urge identificar os imóveis e espaços públicos em cuja futura ação de reabilitação urbana poderá, por si só, impor uma alavancagem e transformação benéfica no paradigma, quer seja através da realização de obras físicas no edificado ou infraestruturas, quer apenas, por uma nova utilização.

Parte-se da premissa que todo o investimento público necessário à revitalização deste núcleo é uma ação estruturante. Os anteprojetos já realizados, os projetos de infraestruturas públicas em curso e as ações de reabilitação previstas nos edifícios propriedade municipal, todos eles afetos a equipamentos, são, sem dúvida, parte de ações estruturantes de toda a área que implicam melhorias na qualidade de vida da população direta e envolvente, bem como na qualidade do produto turístico que Azeitão oferece.

Reforça-se que este município teve e continuará a ter o desígnio e a aposta feita na reabilitação urbana, destacando o esforço técnico e financeiro, parte dele em conjunto com a União de Freguesia de Azeitão, em manter e recuperar o seu património edificado, destacando-se:

Posto Municipal de Turismo

Em 2013 a requalificação de umas antigas instalações sanitárias na Praça da República para instalação do Posto Municipal de Turismo em Azeitão foi um ponto de viragem.



Figura 54 - Posto de turismo

Lavadouro

Localizado junto ao adro da Igreja de S. Lourenço, o lavadouro de Vila Nogueira foi objeto de uma reconstrução total da cobertura e reabilitação dos restantes elementos em abril de 2014, conservando a traça original. Atualmente suporta o uso original através de encenações contempladas pela população, contudo, diariamente faz agora parte integrante de uma zona de lazer associado a um estabelecimento de bebidas.

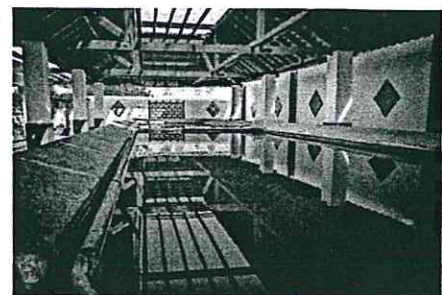


Figura 55 - Lavadouro Municipal

Junta de Freguesia

Pelo n.º 27 do edifício da Rua José Augusto Coelho passaram vários equipamentos ao longo dos anos, desde posto da GNR a posto de turismo municipal. Associado ao mau estado de conservação nos últimos anos encontrava-se devoluto. Durante o ano de 2015 sofreu uma ação de reabilitação urbana total adaptando o imóvel para a instalação da Junta da União de Freguesia de Azeitão, tendo sido inaugurada a 31 de outubro do ano passado.



Figura 56 - Junta de Freguesia

DQ,
~

Parque de estacionamento automóvel na Praça do Rossio

Também durante o ano de 2015 foram realizadas obras para orientar e regradar o estacionamento automóvel já existente no topo Sul na Praça da República (Rossio) com a preocupação em minimizar o impacto visual dos veículos através de pequenas sebes arbustivas, existindo hoje 52 lugares de estacionamento automóvel, dois deles adaptados a pessoas com mobilidade reduzida, devidamente marcados e sinalizados para usufruto dos utentes da Vila.



Figura 57 - Estacionamento

Mercado Municipal

Trata-se de um edifício municipal que, apesar de estar em funcionamento até terem sido iniciadas as obras, encontrava-se um pouco degradado e desatualizado face às exigências de vida atuais.

O edifício de construção tradicional com paramentos em pedra e tijolo e com uma cobertura em telha suportada por uma interessante estrutura de madeira com asnas encastradas nas paredes.



Figura 58 – Mercado Municipal

O projeto incidu na reorganização de espaços interiores, em obras de melhoramento que incluem a colocação de revestimentos em paredes e pavimentos, na reabilitação da cobertura e no cumprimento das atuais exigências relativas ao conforto, imagem e condições de funcionamento, no acesso e nas respetivas instalações sanitárias adaptadas e renovadas.

A renovação promoverá uma imagem atual que se alia à modernização dos estabelecimentos comerciais no seu interior, melhorando as condições de utilização pelos comerciantes e população, num esforço financeiro de 83.044€ efetuado pela Junta de Freguesia de Azeitão e 55.363€ pela Câmara Municipal totalizando 138.406€ de investimento público. Foi inaugurada a 1 de maio de 2016 estando atualmente em plena atividade.

Requalificação de parte da Praça do Rossio

Os trabalhos de requalificação da parte Norte da praça, após a retirada de um posto de abastecimento de combustíveis que, durante décadas, marcou e estagnou a principal imagem da Praça da República, foram iniciados em março de 2016. A obra entretanto terminada reperfilou a via, os passeios, os estacionamentos e as áreas envolventes com a eliminação dos elementos dissonantes, reconfigurou a

paragem de autocarros e introduziu um enfiamento perspético com alinhamentos arbóreos, mobiliário urbano e um novo elemento escultórico.

Foi implementado um amplo passeio, em granito, projetado em conformidade com os princípios da mobilidade para todos, com uma faixa com 150 metros de pavimento tátil para invisuais que atravessa todo o passeio e que faz ligação com as passeadeiras.

A peça escultórica alusiva à atividade vitivinícola e símbolo da região, consiste num cacho invertido, com uvas em tons amarelados e cuja cor é realçada pela instalação de iluminação decorativa.

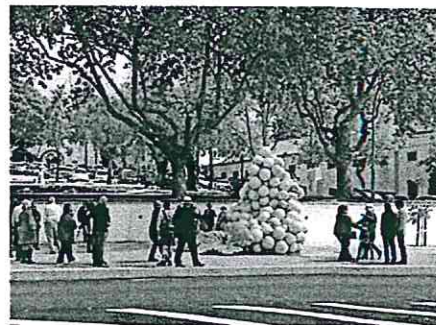


Figura 59 - Praça do Rossio

A obra, impulsionada pela Junta de Freguesia de Azeitão, com o apoio da Câmara Municipal de Setúbal, que contribuiu com o projeto de execução e mão de obra ao nível dos asphaltamentos, foi dinamizada ao longo de três meses, num investimento global de cerca de 200 mil euros.

4.6.2. Ações Estruturantes nas Infraestruturas e Espaços Urbanos e Verdes

4.6.2.1. Requalificação da rua José Augusto Coelho e adjacentes

A última grande intervenção na rua José Augusto Coelho realizou-se há mais de duas décadas e há muito que se equaciona um projeto global revitalizador do espaço público por excelência.

O projeto de requalificação para o Centro Histórico e ARU de Azeitão compreende as ruas José Augusto Coelho e ruas adjacentes tais como a rua 9 de Abril, rua Poeta Sebastião da Gama, rua da Misericórdia, rua Engenheiro Soares Franco, rua Helena da Conceição Santos e Silva e rua Maria da Assunção Castilho, Largo 5 de Outubro. O anteprojecto prevê ainda uma intervenção generalizada na zona envolvente, contemplando a ampliação do estacionamento da Rua Doutor Luis Furtado, Rua Poeta Sebastião da Gama, estacionamento no Bairro da Cooperativa de Azeitão, bem como a possível ligação viária entre estes espaços.

A intervenção consiste no reperfilamento de todos os espaços intervencionados, introduzindo modos suaves, tornando-os acessíveis através da remodelação integral dos pavimentos, colocação de nova arborização e reforço da existente, na implantação e uniformização de mobiliário urbano diverso que inclui bancos, papeleiras, bebedouros, suportes para bicicletas e dissuasores de trânsito. São valorizadas as estruturas espaciais contribuindo para destacar os monumentos históricos e outros elementos construídos, implantação de sinalética de tráfego, orientação, institucional e toponímia, remodelação da iluminação pública, com tipologia adaptada ao uso, perfil e utilização do espaço; remodelação integral da rede de drenagem de águas pluviais, submersão da rede elétrica e de telecomunicações em sintonia com a posição adotada pela EDP e PT.

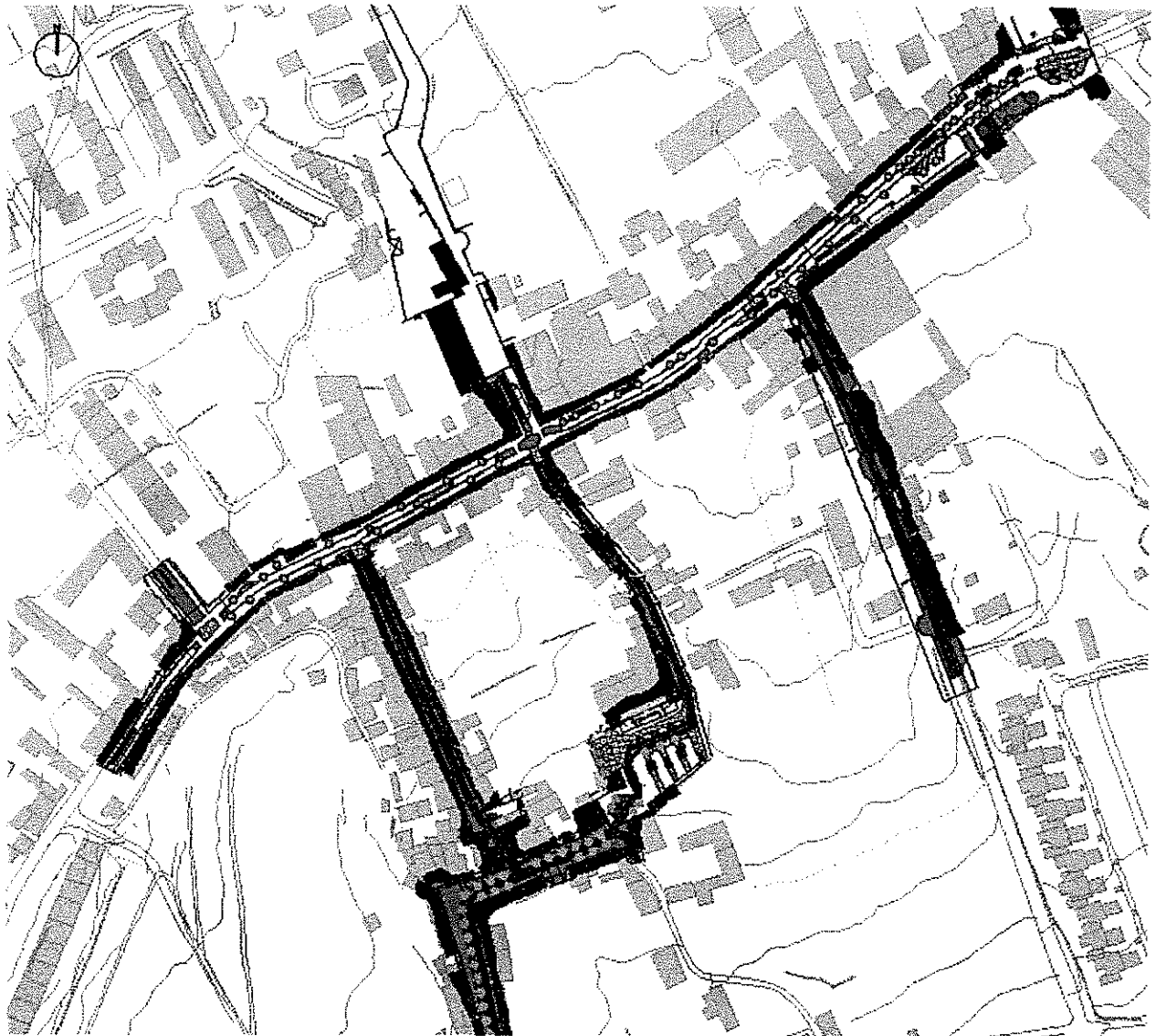


Figura 60 - Planta com intervenção geral do ante projeto de requalificação da rua José Augusto Coelho e confinantes

Prevê-se a curto prazo o desenvolvimento de todos os projetos de execução para a requalificação, destinado a privilegiar a circulação pedonal na via principal da Vila, já tendo sido efetuada uma apresentação pública em 2014, onde foi esclarecido um conjunto de intervenções que, no global, acabam por reformular, modernizar e embelezar todo o centro histórico da vila, aguardando-se, no entanto, pelo necessário financiamento e decisão de candidaturas PEDU nesse âmbito.

Incidindo numa área aproximada de 56.250 m², representa um forte investimento para a reabilitação urbana a nível de infraestruturas urbanísticas (praticamente 100% do espaço público e 31% da área total da ARU), estando o município condicionado para a execução desta intervenção à necessária atribuição de fundos comunitários para intervenções deste âmbito.



Figura 61 - Largo 5 de Outubro antes e com simulação da intervenção

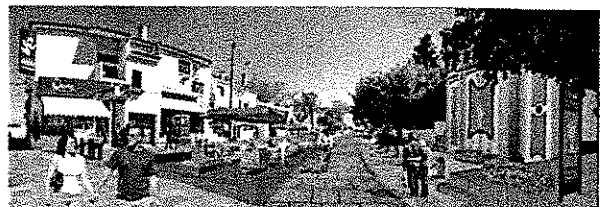
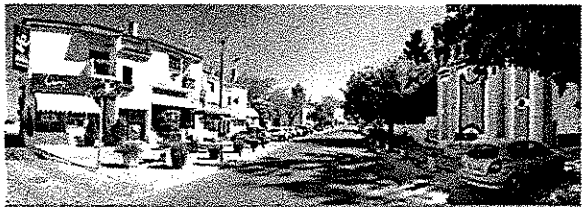


Figura 62 - Rua José Augusto Coelho antes e com simulação da intervenção

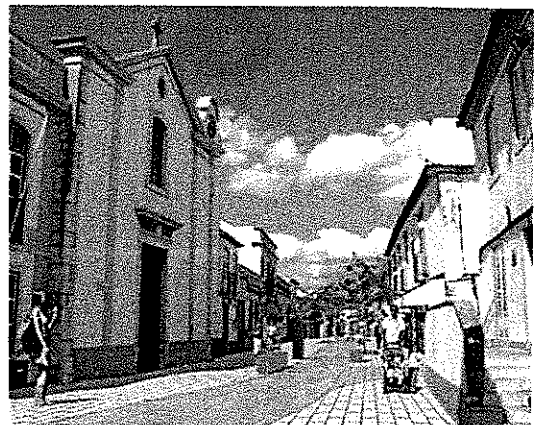


Figura 63 - Rua José Augusto Coelho antes e com simulação da intervenção

4.6.3. Ações Estruturantes em Edifício Público

4.6.3.1. Museu Sebastião da Gama - Equipamento

Durante o ano de 2016 está ainda prevista a reabilitação do edifício onde atualmente funcionam o Museu Sebastião da Gama e o pólo local da Biblioteca Municipal que surge do interesse da autarquia em revitalizar, reorganizar e dinamizar este espaço cultural.

O projeto, ainda em desenvolvimento, tem como principal objetivo a melhoria das condições de funcionamento deste equipamento, estando proposta a colocação de uma plataforma elevatória para tornar o edifício acessível a pessoas com mobilidade condicionada, assim como alterações nas fachadas de forma a aumentar a luminosidade dos espaços interiores e torná-los mais confortáveis em termos térmicos / acústicos / visuais e de acessibilidade.

Prevê-se ainda a renovação e reciclagem do mobiliário existente e aquisição de novo, assim como será efetuada a pré instalação de aparelhos de ar condicionado/aquecimento nos espaços principais de forma a garantir o bem-estar dos seus utilizadores.

4.6.4. Ações Estruturantes no Edificado Privado e Atividades Económicas

Para além do edificado habitacional, o turismo é uma das principais apostas no âmbito da sustentabilidade económica para a ARU Azeitão.

A proposta de intervenção apoia-se nas dinâmicas criadas com os produtos associados ao enoturismo proporcionado pela Casa Museu e Adegas da José Maria da Fonseca no interior da ARU, com destaque especial também para as confinantes Quinta da Bassaqueira, empresa vinícola e Bacalhoa Vinhos de Portugal entre muitas outras adegas e empresas localizadas na região.

Por outro lado, a localização na Serra da Arrábida permite um fácil acesso a outro produto turístico que é o turismo de natureza, ainda que numa fase mais inicial de expansão e desenvolvimento, mas que assenta na articulação com os municípios de Sesimbra e Palmela, diversificando a oferta, criando eventos próprios e desenvolvendo os operadores, integrando-os no espaço e no tempo de uma forma mais perene. As propostas mais concretas assentam na criação ou consolidação duma rede de percursos turísticos nas suas diversas vertentes: pedestre, BTT, equestres, marítimos, temáticos, geotour e ecotrilhos para todos os níveis com a introdução de centros de interpretação e de apoio ao visitante em rede.

No interior da ARU não foram identificados estabelecimentos turísticos e, na proximidade, com relevância, apenas se detetou o Hotel Rural Clube de Azeitão com 46 quartos, pelo que devem aparecer respostas a estes produtos pois é identificada a necessidade de diversificar a oferta de estadia para maior qualidade (4 ou eventualmente 5 estrelas no produto hoteleiro) e com isto justificar as ações estruturantes relacionadas com o turismo:

- **Palácio dos Duque de Aveiro (ID: EVN6)**

Atualmente pertencendo a várias famílias, o imóvel classificado de interesse público, ainda que parcialmente habitado, apresenta uma necessidade emergente de intervenção.

Inquestionavelmente, a reabilitação deste património arquitetónico em presença e a sua revitalização aproveitando o forte potencial que um imóvel deste nível tem em adaptar-se, por exemplo, a um empreendimento turístico, poderá fazer toda a diferença na malha económica envolvente. Poderia ser uma justa homenagem à história deste palácio, voltando a ser o Ex-libris da Vila com a sua sala de visitas (Rossio).

O município de Setúbal desencadeará todos os instrumentos que terá ao seu alcance com a aprovação da ORU Azeitão para que a situação do imóvel não se mantenha por mais tempo.

- **Convento de S. Domingos antigo Convento Nossa Srª da Piedade (ID: EVN334)**

Apesar de manter o uso habitacional o edifício recentemente alvo de obras de conservação, introduzindo um espírito na renovação para o espaço que está ainda ligado ao centro hípico localizado a Sul. Para o local prevê-se a valorização dos espaços existentes, modernização das infraestruturas e reforço da função de equipamento hípico.

- **Reconversão da Galeria Comercial Sofárida para empreendimento turístico (ID: EVN47)**

Situado na Rua José Augusto Coelho, Nº 100, com uma localização privilegiada no eixo central da Vila, o edifício dos anos 80, outrora galeria comercial Sofárida onde se localizava a farmácia local, diversos comércios e serviços, está atualmente num processo de reconversão para instalação de um empreendimento turístico denominado, provisoriamente, por "Hotel Nora Branca".

O projeto, em fase final de apreciação, visa a adaptação da edificação existente para a implementação de um estabelecimento hoteleiro (grupo hotel), com classificação na categoria de 4 estrelas, com 12 unidades de alojamento e capacidade máxima de 24 hóspedes.

- **Reconversão do antigo Cinema e edifício confinante em Museu do Azeite e empreendimento turístico (ID: EVN96 e EVN97)**

Proposta de reconversão do edifício do antigo Cinema Vitória Azeitonense e edifício habitacional confinante a Poente, para empreendimento hoteleiro de 4 estrelas, com cerca de 1500 m² de área bruta, 17 unidades de alojamento e capacidade de cerca de 50 hóspedes. O projeto, em fase preliminar de apreciação nos serviços técnicos, prevê ainda um núcleo museológico reservado à temática do Azeite e uma zona de lazer, saúde, beleza e bem estar.

4.6.5. Ações Estruturantes Imateriais

As ações estruturantes imateriais são ações que não são físicas no território, mas que o município enquanto entidade gestora proporcionará, criando e sustentando as condições necessárias ao sucesso da operação. São sobretudo ações relacionadas com o modelo de governança.

Revelar o Município como parceiro ativo e dinamizador do processo de reabilitação urbana e desenvolver uma gestão de proximidade, assegurando um acompanhamento sistemático e permanente das ações de reabilitação urbana e dos potenciais investidores, é um desígnio.

Criar condições de trabalho e **desenvolver uma nova missão mais ampla e holística para a Equipa de Reabilitação Urbana**, essencial para que os instrumentos previstos possam se concretizar rapidamente.

Fazem ainda parte das ações estruturantes a **eficácia da política fiscal prevista**. Da correta implementação dos incentivos a quem reabilita, com as fortes penalizações fiscais a quem não conserva nem reabilita o seu património, depende ainda o sucesso da operacionalização da ORU em causa. Da base de dados com a informação atualizada e sistematizada resulta e dá origem à aplicação da política fiscal assumida. **A Base de Dados do Edificado ARU** reúne, assim, as informações de diagnóstico com inspeções técnicas, a caracterização física e patrimonial do imóvel, correlaciona com informação georreferenciada com outros instrumentos de gestão municipal, nomeadamente outras base de dados e aplicações informáticas.

Ao longo dos últimos anos já com as delimitações aprovadas sente-se a necessidade de um **Plano de Comunicação e Marketing Urbano para as ARU do concelho**. Neste campo, face às dimensões e problemáticas em causa, não faz qualquer sentido prever um plano apenas para a ARU de Vila Nogueira de Azeitão, mas sim um único, centralizador da informação que se aplicará também à ARU de Setúbal. Cada vez mais é importante concertar e compilar a informação dispersa dos diversos atores e entidades públicas envolvidas no complexo processo de reabilitação urbana, é indispensável concentrar a informação relativa a incentivos e demais informação num só **interlocutor preferencial, neste caso a Equipa de Reabilitação Urbana**.

A ação estratégica de **Difundir que o dever de Conservação é do Proprietário** é essencial e, por vezes imprescindível para que exista uma consciencialização coletiva, para quem pesa o dever de conservação dos imóveis. O plano visa, inicialmente, numa atitude pedagógica, informar e esclarecer, para que depois se apliquem subsidiariamente os instrumentos legais previstos.

O plano de comunicação deverá conter todas as estratégias de marketing, publicidade e comunicação a implementar para a prossecução dos objetivos identificados. Consistirá em anúncios e publicidade à atividade e ações, avisos para obras, folhetos informativos, gestão e congregação da informação disponível em site, e preverá a realização de Jornada/ Congresso de Reabilitação Urbana Caso de Estudo Setúbal.

Uma das principais preocupações é garantir a adesão dos principais atores e agentes no processo de reabilitação urbana e, para isso, a informação, a clarificação e a transparência são essenciais.

Pretende-se ainda **criar uma base de dados** que identifique, através de uma aplicação informática online, **os imóveis que estão disponíveis no mercado de venda e arrendamento**, promovendo e facilitando o acesso à informação do mercado imobiliário, nos centros históricos de Setúbal.

No mesmo sentido de partilhar a informação, poderá ainda ser implementada uma **base de dados**, também disponível online, para inscrição de técnicos, projetistas, empreiteiros e empresas do ramo da reabilitação e construção, dependendo de algum formalismo prévio e respeitando alguns condicionalismos.

Promove a integridade, prevendo a **concretização de um conjunto de normas legais e regulamentares urbanísticas de atuação no edificado e ocupações de via pública**, relativas à inserção urbana e arranjo estético, em instrumento próprio.

Para além da aposta clara no turismo não poderá nunca descurar-se que a verdadeira política assenta no **reforço da habitação no centro histórico** e que deverá ser integrada com a articulação dos vários agentes e intervenientes que tenham como objetivo comum a captação de novos habitantes, mas também a melhoria das condições de habitabilidade da população já residente, **criando-se um programa de incentivo ao arrendamento** que possa conferir a fogos devolutos a sua rápida utilização.

Será ainda equacionado, em sede de regulamento próprio, um apoio subsidiário ao arrendamento urbano, numa programa de apoio a obras de conservação (pequenas e médias reparações) para introduzir fogos devolutos ou em mau estado no mercado arrendamento, envolvendo os futuros arrendatários.

4.7. Quadro de Apoios e Incentivos às Ações de Reabilitação Urbana

4.7.1. Incentivos de Natureza Fiscal

Com a delimitação das áreas de reabilitação urbana o município foi obrigado a definir os benefícios associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre transmissões onerosas de imóveis (IMT), da mesma forma que possibilitou a criação de outro tipo de incentivos municipais.

Conferiu aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações compreendidos na delimitação o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural.

Nesta seção são identificados os incentivos fiscais previstos e aplicáveis às ações de reabilitação urbana em prédios urbanos ou frações localizados no interior da Área de Reabilitação Urbana de Azeitão.

4.7.1.1. Isenção no IMI

Com a aprovação da ORU Azeitão 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 este efeito e para os restantes incentivos fiscais, 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.

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

Figura 64 - Isenção do Imposto Municipal sobre Imóveis – IMI

Dr.
S

4.7.1.2. Majorações e Minorações no IMI

Para além dos benefícios acima expressos, nos últimos anos, têm sido aprovadas em Assembleia Municipal, majorações e minorações do imposto municipal sobre imóveis (IMI) para prédios urbanos localizados no centro histórico de Setúbal, nos núcleos históricos de Azeitão e nas ARU Azeitão e de Setúbal. Os valores variam entre os 15% e os 50% de redução para as minorações e de 15% a 200% de agravamento para as majorações.

Têm sido beneficiados os prédios urbanos que mantêm o excelente e bom estado de conservação ou edifícios classificados como monumentos nacionais, de interesse público e municipal e penalizados os prédios urbanos devolutos, em mau e péssimo estado de conservação (ruínas e degradados).

Estas medidas incorporam e conciliam os diversos interesses previstos no Código CIMI (artigo 112º), no Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), no Código do Imposto Municipal de Transações Onerosas de Imóveis (CIMT) e no Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (RJRU), face às Áreas de Reabilitação Urbanas delimitadas para o concelho.

Por serem aprovadas anualmente em assembleia municipal, poderão sofrer alterações, assim, neste documento, apenas se indicará os valores base e de referência para um melhor enquadramento:

Majoração da Taxa de IMI para Prédios Degradados

A taxa de IMI aplicável a prédios urbanos degradados, sendo considerados os que, face ao seu estado de conservação, não cumpram satisfatoriamente a sua função ou façam perigar a segurança de pessoas e bens pode ser majorados até 30%, conforme artigo 112º do CIMI e articulação com o previsto no artigo 65º do RJRU.

Majoração de IMI para Prédios em Ruína

Para efeitos da aplicação da taxa majorada de IMI, elevada ao triplo (majoração em 200%) a identificação dos prédios ou frações autónomas em ruína é da competência da entidade gestora e, de acordo com a legislação aplicável, nomeadamente o previsto nos n.º 3 e 15 do artigo 112º do CIMI, tendo sido aprovada em assembleia municipal o seguinte conceito de ruína:

“O edifício apresenta-se total ou parcialmente colapsado, tendo perdido a sua integridade física e estrutural. Não responde de todo à sua função, não possuindo condições de habitabilidade ou de ser utilizado para o fim a que está autorizado.”

Majoração de IMI para Prédios Devolutos

A taxa de IMI aplicável a prédios urbanos que se encontrem devolutos há mais de um ano será elevada ao triplo (sofrendo uma majoração em 200%), conforme definido no Decreto-Lei n.º 159/2006 de 8 de agosto, nos termos do disposto do artigo 112º do CIMI, articulado com o previsto no artigo 66º do RJRU.

Minorações de IMI para Prédios Conservados

O município tem definido áreas territoriais que sejam objeto de operações de reabilitação urbana ou combate à desertificação e minorar até 30% a taxa em vigor para o ano a que respeita o imposto e, cumulativamente, fixar uma redução até 20% a aplicar a prédios urbanos arrendados, conforme previsto nos n.º 6 e 7 do artigo 112º, desde que reunidas as condições pode perfazer uma minoração máxima de 50%.

Neste sentido, por deliberação da assembleia municipal, tem sido ainda reduzida a taxa que respeita o imposto a aplicar aos prédios urbanos, a requerimento do interessado, mediante apresentação de elementos instrutórios comprovativos, após ações de reabilitação urbana e realizada uma inspeção técnica que atesta o estado de conservação de Bom ou Excelente.

É ainda minorada a taxa do IMI em 50% nos casos de prédios urbanos classificados como de interesse público, de valor municipal ou património cultural, nos termos da respetiva legislação em vigor, desde que estes prédios não se encontrem abrangidos pela alínea n) do n.º 1 do artigo 44º do EBF, de acordo com o n.º 12 do artigo 112º do CIMI.

4.7.1.3. Incentivo no Imposto Municipal sobre Transmissões (IMT)

Mantêm-se também isento 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 artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais.

OBJETO	INCENTIVO	TERRITÓRIO	DURAÇÃO	ENQUADRAMENTO LEGAL	METODOLOGIA
Prédio urbano após ação reabilitação urbana, destinado exclusivamente a habitação Própria e Permanente	ISENÇÃO	ARU	Na 1º 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

Figura 65 – Isenção do Imposto Municipal de Transmissão – IMT

4.7.1.4. Incentivo nas taxas Municipais

De acordo com o artigo 75º do RJRU o município pode conceder apoios financeiros a intervenções pelo que, com a delimitação da ARU, foram introduzidos incentivos com vista a promover diretamente as respetivas ações de reabilitação urbana, prevendo-se desde então a redução e isenção de algumas das taxas administrativas associadas às ações, atualmente já integradas na revisão anual do **Regulamento de Taxas e Outras Receitas do Município de Setúbal (RTORMS)**.

Estão previstas reduções para metade do seu valor nos atos administrativos de apreciação e emissão de títulos e foram ainda previstas isenções ao nível da constituição de propriedade horizontal, informações prévias, ocupação de espaço público por motivo de obras, vistorias e ficha técnica de habitação.

ISENÇÃO	
Constituição de propriedade horizontal	Isenção
Emissão de informação prévia	Isenção
Ocupação de espaço público por motivo de obras	Isenção
Vistorias e outras diligências externas	Isenção
Ficha técnica de habitação	Isenção
MINORAÇÃO 50%	
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%
Declarações prévias/Comunicações	Minoração - 50%

Emissão de autorização de utilização	Minoração - 50%
Alvarás de licença parcial	Minoração - 50%
Parecer sobre autorização de localização	Minoração - 50%
Atos de natureza administrativa	Minoração - 50%

Figura 66 - Incentivos nas Taxas Municipais (RTORMS) - Reduções e Isenções nas Taxas Administrativas

4.7.2. Restantes Apoios e Incentivos Fiscais e Financeiros à Reabilitação Urbana

Nos Estatutos dos Benefícios Fiscais estão previstos outros incentivos de natureza fiscal incluídos no Orçamento de Estado em vigor para as áreas de reabilitação urbana, para os quais têm sido requeridas declarações ou certidões de localização e/ou a atestar a realização de ações de reabilitação urbana.

Com a delimitação da ARU de Azeitão os sujeitos passivos podem, ainda, adquirir um conjunto de benefícios fiscais resultantes das ações de reabilitação que desenvolvam, nos termos do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), na sua atual redação, no âmbito do Imposto sobre o Rendimento de pessoas Coletivas (IRC), o Imposto sobre o Rendimento de pessoas Singulares (IRS) e na aplicação do Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA).

Na tentativa de compilar a informação, prevista no **artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF)**, concedem-se aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos, inseridos em ARU, e sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural, ou outros que venham a ser conferidos, de acordo com o seguinte:

a) Ficam isentos de IRC os rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimento imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional, desde que se constituam entre 1 de Janeiro de 2008 e 31 de Dezembro de 2013 e pelo menos 75 % dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana, nos termos do n.º 1 do artigo 71º do EBF, na sua redação atual.

b) Os rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos no número anterior, pagos ou colocados à disposição dos respetivos titulares, quer seja por distribuição ou mediante operação de resgate, são sujeitos a retenção na fonte de IRS ou de IRC, à taxa de 10 %, exceto quando os titulares dos rendimentos sejam entidades isentas quanto aos rendimentos de capitais ou entidades não residentes sem estabelecimento estável em território português ao qual os rendimentos sejam imputáveis, excluindo, nos termos do n.º 2 do artigo 71º do EBF:

i. As entidades que sejam residentes no país, território ou região sujeitos a um regime fiscal claramente mais favorável, constante de lista aprovada por portaria do Ministro das Finanças;

ii. As entidades não residentes detidas, direta ou indiretamente, em mais de 25 % por entidades residentes.

c) O saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos fundos de investimento referidos no n.º 1 é tributado à taxa de 10 % quando os titulares sejam entidades não residentes a que não seja aplicável a isenção prevista no artigo 27.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais ou sujeitos passivos de IRS residentes em território português que obtenham os rendimentos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola e não optem pelo respetivo englobamento, nos termos do n.º 3 do artigo 71º do EBF.

d) São dedutíveis à coleta, em sede de IRS, até ao limite de (euro) 500, nos termos do n.º 4 do artigo 71º do EBF, 30 % dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de:

- i. Imóveis, localizados na ARU e recuperados nos termos da presente estratégia de reabilitação;
- ii. Imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, que sejam objeto de ações de reabilitação. (artigo 71º nº4 do EBF)

e) As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributadas à taxa autónoma de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis situados em Área de Reabilitação Urbana, recuperados nos termos da respetiva estratégia de reabilitação, nos termos do n.º 5 do artigo 71º do EBF.

f) Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributadas à taxa de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento, nos termos do n.º 6 do artigo 71º do EBF, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de:

- i. Imóveis situados na ARU, recuperados nos termos da presente estratégia de reabilitação;
- ii. Imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU, que sejam objeto de ações de reabilitação.

Uma vez que a ARU em causa engloba a totalidade do núcleo histórico de Vila Nogueira e Aldeia Rica pode ainda ser aplicado o previsto no artigo 45º do Estatuto dos Benefícios Fiscais mediante certificação pela Câmara Municipal, não sendo cumulativo com outros benefícios fiscais de idêntica natureza, não prejudicam, porém, a opção por outro mais favorável.



De acordo ainda com o **Código de IVA**, atualmente em vigor, na Lista I de bens e serviços sujeitos à taxa reduzida, atualmente de 6%, podem-se evidenciar:

2.23 - Empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional. (*Redação da Lei n.º 64-A/2008 de 31 de dezembro*)

2.24 - As empreitadas de reabilitação de imóveis que, independentemente da localização, sejam contratadas diretamente pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), bem como as que sejam realizadas no âmbito de regimes especiais de apoio financeiro ou fiscal à reabilitação de edifícios ou ao abrigo de programas apoiados financeiramente pelo IHRU. (*Redação da Lei n.º 64-A/2008 de 31 de dezembro*)

2.27 - As empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação de imóveis ou partes autónomas destes afetos à habitação, com exceção dos trabalhos de limpeza, de manutenção dos espaços verdes e das empreitadas sobre bens imóveis que abranjam a totalidade ou uma parte dos elementos constitutivos de piscinas, saunas, campos de ténis, golfe ou minigolfe ou instalações similares.

A taxa reduzida não abrange os materiais incorporados, salvo se o respetivo valor não exceder 20 % do valor global da prestação de serviços.

Será ainda estimulado o arrendamento designado para habitação permanente para jovens através do **programa “Porta 65”**, ou outro que se venha a criar, com os benefícios intrínsecos ao facto da habitação se localizar numa área urbana classificada como centro histórico e em Área de Reabilitação Urbana.



4.7.3. Soluções e Fontes de Financiamento

A entidade gestora, neste caso o município de Setúbal, pode contrair empréstimos a médio e longo prazo destinados ao financiamento das ORU, os quais, caso autorizados por despacho do ministro responsável pela área das finanças, não revelam para efeitos do montante da dívida do município, conforme expresso no artigo 76º do RJRU.

Considera-se ainda a possibilidade de poderem vir a ser constituídos fundos de investimento imobiliário de reabilitação urbana (FIIRU), conforme previsto no artigo 77º do RJRU, com a intenção de conferir autonomia e atrair investimento público e privado, suscetíveis de desenvolver e impulsionar grandemente a reabilitação urbana.

Ao abrigo do artigo 74º do mesmo regime jurídico, pode o Estado conceder apoios financeiros e outros incentivos aos proprietários e a terceiros que promovam ações de reabilitação de edifícios e, no caso de ORU sistemática, de dinamização e modernização das atividades económicas.

O modelo de financiamento em desenvolvimento assenta na capacidade dos projetos gerarem sustentabilidade financeira ou, quando tal não seja possível, na capacidade dos promotores assumirem, de forma clara e transparente, a disponibilização dos meios necessários para financiar os défices que devem ser previamente quantificados. Serão identificados alguns dos programas mais relevantes para a temática da reabilitação urbana e outros que em complementaridade se possam associar, nomeadamente:

4.7.3.1. PORTUGAL 2020 – Acordo de Parceria 2014-2020

O acordo de parceria adotado entre Portugal e a Comissão Europeia reúne a atuação dos 5 Fundos Europeus Estruturais e de Investimento - FEDER, Fundo de Coesão, FSE, FEADER e FEAMP - no qual se definem os princípios de programação que consagram a política de desenvolvimento económico, social e territorial para promover, em Portugal, entre 2014 e 2020.

Estes princípios de programação estão alinhados com o Crescimento Inteligente, Sustentável e Inclusivo, prosseguindo a ESTRATÉGIA EUROPA 2020.

Portugal vai receber 25 mil milhões de euros até 2020, para tal definiu objetivos temáticos para estimular o crescimento e a criação de emprego, as intervenções necessárias para os concretizar, as realizações e os resultados esperados com estes financiamentos.

O estímulo à produção de bens e serviços transacionáveis, o incremento das exportações, a transferência de resultados do sistema científico para o tecido produtivo, o cumprimento da escolaridade obrigatória até aos 18 anos, a redução dos níveis de abandono escolar precoce, a integração das pessoas em risco de pobreza e combate à exclusão social, a promoção do desenvolvimento sustentável, numa ótica de eficiência no uso dos recursos, o reforço da coesão territorial, particularmente nas cidades



e em zonas de baixa densidade, a racionalização, modernização e capacitação da Administração Pública, são os principais objetivos das políticas a prosseguir no Portugal2020.

Merece ainda destaque a estratégia de investigação e inovação de Portugal para uma especialização inteligente nas suas componentes NACIONAL e REGIONAIS.

O Portugal 2020 será operacionalizado através de 16 Programas Operacionais a que acrescem os Programas de Cooperação Territorial nos quais Portugal participará a par com outros Estados membros.

O modelo de governação do Acordo de Parceria e dos Programas Operacionais 2014-2020 está organizado em 2 níveis de coordenação: política e técnica.

Lisboa / Eixo 8 - Desenvolvimento urbano sustentável PI 6.5

Prevê a Reabilitação de espaço público, integrada na reabilitação do conjunto edificado envolvente, e qualificação e modernização do espaço e do ambiente Reabilitação e reconversão de espaços e unidades industriais desativados, redirecionados para a competitividade urbana. Reabilitação integral de edifícios (com prioridade para os edifícios com idade igual ou superior a 30 anos), nomeadamente destinados aos seguintes usos: habitação, equipamentos de uso público, comércio e/ou serviços Demolição de edifícios visando a criação de espaços públicos, desde que integrada na reabilitação do conjunto edificado envolvente Apoio à aquisição de equipamentos para monitorização da qualidade do ar da rede urbana âmbito regional Estudos e planos de avaliação da melhoria da qualidade do ar e do ruído

PO/Eixo PI Ações de apoio à Regeneração urbana Mobilização de instrumentos financeiros PI 9.8

A delimitação territorial é definida no plano integrado local, correspondendo a pequenas áreas inframunicipais, de acordo com as características socio-funcionais do espaço.

Prevê a qualificação e modernização do espaço e do ambiente urbano. Recuperação, expansão e valorização de sistemas e estruturas ecológicas urbanas e infraestruturas verdes. Equipamentos de apoio ao desenvolvimento económico. Reabilitação, adaptação e refuncionalização de equipamentos públicos de apoio ao desenvolvimento social e de promoção da inclusão e da inovação social Ações de reabilitação de edifícios de habitação social. Ações de reabilitação de edifícios de habitação privada através de instrumentos financeiros.

Apesar de este acordo ter sido iniciado em 2014, continua à data a existir informação ainda dispersa e pouco concreta, mas que se vai alterando e especificando à medida de que os Programas Operacionais verificam os constrangimentos das estratégias definidas e as regras dos Fundos afetos aos financiamentos, tanto públicos como privados.

Assim, a informação compilada apenas pode ser meramente indicativa e com necessidade de verificação e validação pelas entidades financiadoras.

No âmbito dos "Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano", o município apresentou uma candidatura "PEDU", programa gerido pelo POR-Lisboa e que aguarda decisão, inclui a prioridade 6.5

relativa à reabilitação urbana, estando, no entanto, balizada por um investimento do município no total de cerca de 1.7 milhões de Euros e de cerca de 100 mil Euros a afetar a Instrumento Financeiro.

No que respeita aos particulares, o Município não poderá intervir, no entanto, existem previstos, mas não aprovados, a possibilidade de acesso ao futuro instrumento financeiro, conforme acima mencionado.

No ponto 5 "Estrutura do PEDU" do Aviso EIDT-99-2015-03 é referida "a coerência e articulação das intervenções previstas com outros instrumentos de promoção da revitalização urbana", que poderão ser identificados instrumentos /iniciativas, apoiadas ou não por Fundos Europeus Estruturais e de Investimento que, num determinado território, contribuam para a revitalização urbana desse espaço.

A título informativo e sujeito a confirmação, poderão os particulares candidatarem-se, desde que os seus projetos contribuam para os objetivos do programa, procurar apoio nas estruturas locais (GAL, urbanos, costeiros e Rurais) com instrumentos de financiamentos que poderão contribuir para a promoção da revitalização urbana nas suas mais variadas formas, quer de inclusão, desenvolvimento, e empreendedorismo e outras que contribuam para o desenvolvimento da envolvente.

O PÓRLisboa no eixo prioritário 8 - Desenvolvimento urbano sustentável identifica na prioridade de investimento 6 nas intervenções em habitação privada e em edifícios de uso comercial exclusivamente através de Instrumentos Financeiros, tendo sido concertados em sede da AML os valores afetos e que constam da Proposta de PEDU submetida pela Câmara Municipal de Setúbal e ainda em avaliação.

Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano – PEDU

O PEDU é o instrumento de programação que suportará a contratualização com as Autoridades Urbanas.

As autoridades urbanas, municípios dos centros urbanos de nível superior, previstos nos Programas Operacionais Norte, Centro, Lisboa e Alentejo que pretendam mobilizar para efeitos de financiamento as prioridades de investimento previstas no Eixo Urbano desses PO - mobilidade urbana sustentável, regeneração urbana ou regeneração urbana associada a comunidades desfavorecidas -, devem elaborar um Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU).

Podem estes Municípios não incluir no PEDU qualquer uma destas 3 prioridades de investimento, sendo que, nesse caso, ficarão impedidos de mobilizar a prioridade ou prioridades de investimento ora não incluídas no PEDU.

O município de Setúbal elaborou o seu PEDU, tendo sido apresentada a candidatura em setembro de 2015, aguardando-se por desenvolvimento.



Instrumento Financeiro

O IFRRU 2020 – Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas - é um instrumento financeiro criado no âmbito do Portugal 2020 e, como tal podendo vir a ser financiado pelos Programas Operacionais Regionais, do Continente e Regiões Autónomas, e pelo Programa Operacional Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos, para apoio à reabilitação e revitalização urbanas, incluindo a promoção da eficiência energética, em complementaridade, na reabilitação de habitação para particulares.

Os apoios são concedidos através de produtos financeiros, criados pela banca comercial, a disponibilizar com condições mais favoráveis do que as condições de mercado, sendo cofinanciáveis as seguintes operações, focadas em territórios específicos, isto é, localizadas dentro das Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) em centros históricos, zonas ribeirinhas ou zonas industriais abandonadas definidos pelos Municípios:

- Reabilitação integral de edifícios, com idade igual ou superior a 30 anos, ou, no caso de idade inferior, que demonstrem um nível de conservação igual ou inferior a 2 (Mau) (DL.º 266-B/2012, de 31 de dezembro);
- Reabilitação de espaços e unidades industriais abandonadas com vista à sua reconversão.

A utilização a dar aos edifícios poderá ser para habitação, atividades económicas ou equipamentos de uso coletivo.

Complementarmente serão apoiadas as intervenções em eficiência energética concretizadas no âmbito do projeto de reabilitação urbana de edifícios de habitação que sejam identificadas em auditoria energética realizada para este efeito.

Serão também apoiados os proprietários, de natureza privada, detentores de frações em edifícios de habitação social que sejam objeto de reabilitação integral no âmbito de Plano de Ação Integrada para Comunidades Desfavorecidas desenvolvido pelo Município.

O IFRRU 2020 destina-se a pessoas singulares ou coletivas, públicas ou privadas, incluindo-se os condomínios. As operações a financiar devem demonstrar viabilidade e gerar receitas líquidas positivas suficientes para amortizar o valor do financiamento do investimento.

O IFRRU 2020 pondera e concretiza as conclusões e recomendações das avaliações ex ante desenvolvidas para o efeito.

Para além destes serão ainda elencados outros programas de apoio/financiamentos existentes à data que eventualmente poderão ter alguma aplicabilidade no âmbito do presente programa estratégico, mas que dependem de avaliação, suporte e legibilidade do projeto em concreto.



4.7.3.2. Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado

O novo instrumento no âmbito da política de habitação e reabilitação urbana, foi apresentando a 06 de abril de 2016 e visa dar uma resposta integrada a um conjunto alargado de objetivos de política pública nomeadamente: promover a reabilitação de edifícios e a regeneração urbana, combater o despovoamento dos centros urbanos, promover o acesso à habitação, em particular pela classe média, assim como propõe dinamizar o arrendamento habitacional, apoiar o comércio local, em particular o tradicional e fomentar a retoma do setor da construção, a sua reorientação para reabilitar e a criação de emprego no setor.

O Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE) será um Fundo Especial de Investimento Imobiliário, fechado e de subscrição particular, orientado para o desenvolvimento de projetos de reabilitação de imóveis e para a promoção do arrendamento, tendo em vista a regeneração urbana e o repovoamento dos centros urbanos.

Tem como princípios de intervenção a sustentabilidade económica e rentabilidade dos investimentos, o forte controlo do risco, a transparência, o rigor informativo e a proteção dos investidores.

A nível de políticas de investimento prevê: o mínimo de 60% da área reabilitada destinada ao arrendamento para habitação permanente, a disponibilizar em condições que permitam o acesso da classe média, enquanto que a restante área é destinada ao comércio, serviços tradicionais e a outras tipologias de habitação, devendo estas regras de afetação serem verificadas tanto em termos globais como por município.

Tem ainda um modelo de funcionamento associado e podem participar as Entidades públicas do Estado, reabilitando e rentabilizando o património sem aumentar o endividamento, os Municípios, prosseguindo com as suas políticas de habitação, reabilitação e regeneração dos centros urbanos, as Entidades do Terceiro Setor, reabilitando e rentabilizando o património sem recurso a empréstimo, e as Entidades privadas, incluindo pessoas singulares, reabilitando e rentabilizando o património sem recurso a empréstimos.

Como metas indicativas para 2017-2026 estima-se um investimento de 1.400 milhões de euros, montante de ativos e reabilitação a realizar ao longo de 10 anos, aplicados em 1.000.000 m² reabilitados, sendo 800.000 m² para habitação, 7.500 fogos e 200.000 m² para comércio/serviços tradicionais.



4.7.3.3. Reabilitar para Arrendar

O programa "Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível" tem como objetivo o financiamento de operações de reabilitação de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos que, após reabilitação, deverão destinar-se predominantemente a fins habitacionais. Estas frações destinam-se a arrendamento em regime de renda condicionada.

Este programa tem uma dotação inicial de 50 milhões de euros, contando com o apoio financeiro do Banco Europeu de Investimento e do Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa. Podem candidatar-se a este programa pessoas singulares ou coletivas, de natureza privada ou pública, que sejam proprietárias de edifícios, ou parte de edifícios a reabilitar, ou que demonstrem ser titulares de direitos e poderes sobre os mesmos que lhes permitam onerá-los e agir como donos de obra no âmbito de contratos de empreitada. A entidade gestora do programa é o IHRU, Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, IP.

4.7.3.4. LIFE 2014-2020

O programa LIFE é o instrumento financeiro da União Europeia que apoia projetos de conservação ambiental e da natureza. Desde 1992, o programa cofinanciou 3954 projetos em todo o espaço da UE, tendo já contribuído com cerca de 3,1 mil milhões de Euros para a proteção do ambiente.

O orçamento global do subprograma Ambiente para o período 2014-2017 é de 1.347 mil milhões de Euros.

O orçamento para projetos do domínio prioritário Natureza e Biodiversidade, incluindo os relacionados com governação e informação, em toda a vigência do LIFE corresponderá pelo menos a 55% do valor do subprograma Ambiente atribuído a projetos financiados através de subvenções de ação.

O regulamento do LIFE prevê que em 2014-2020 sejam apoiadas três tipologias novas de projetos (Projetos Integrados, Projetos de Assistência Técnica e Projetos de Desenvolvimento de Capacidades) bem como Instrumentos Financeiros.

4.7.3.5. FUNDO JESSICA

A iniciativa **JESSICA – Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas** traduz-se num instrumento de engenharia financeira desenvolvido pela Comissão Europeia em colaboração com o Banco Europeu de Investimento e com o Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa, e inscreve-se no objetivo de reforço da dimensão urbana na política de coesão da União Europeia através da recuperação e reaplicação dos fundos estruturais previstos nos Programas Operacionais do QREN

O JESSICA Holding Fund Portugal corresponde à operacionalização da iniciativa JESSICA em Portugal, consistindo num Fundo de Participações gerido pelo BEI e dotado de 130 milhões de euros para

realização de investimentos nos Fundos de Desenvolvimento Urbano que, numa ótica reembolsável, financiarão projetos concretos de reabilitação urbana.

O Turismo de Portugal, I.P., na região é gestor do Fundo de Desenvolvimento Urbano – Turismo (FDU – Turismo), com uma dotação de 31,2 milhões de euros dirigida a projetos localizados na região NUTS II de Lisboa (21,2 milhões de euros) que contribuam para a regeneração, reabilitação e revitalização económica em meio urbano e para o reforço da competitividade e atratividade turística nacional.

4.7.3.6. PNAER – Plano Nacional de Ação para as Energias Renováveis

No que respeita as energias renováveis, o PNAER 2020, prevê uma redução de 18% na capacidade instalada em tecnologias baseadas em FER face ao de 2010, com a quota de eletricidade de base renovável no novo PNAER a ser superior (60% vs. 55%), tal como a meta global a alcançar, que deverá situar-se em cerca de 35% (face à meta de 31%). Estas novas linhas gerais têm como base a premissa de que Portugal deve ser um país energeticamente eficiente e independente, ou seja, um país competitivo. O PNAER estabelece, para tal, as trajetórias de introdução de FER em três grandes setores:

- Aquecimento e arrefecimento
- Eletricidade
- Transporte

O estabelecimento deste horizonte temporal de 2020 para efeitos de acompanhamento e monitorização do impacto estimado no consumo de energia primária permite perspetivar, antecipadamente, o cumprimento das novas metas assumidas pela UE, de redução de 20% dos consumos de energia primária até 2020, bem como o objetivo geral, acima referido, de redução no consumo de energia primária de 25% e o objetivo específico para a Administração Pública de redução de 30%, sendo expectável que se continue a verificar uma evolução favorável da meta global de utilização de FER facto no horizonte 2013 -2020.

4.7.3.7. PNAEE - Plano Nacional de Ação para a Eficiência Energética

No que respeita à Eficiência Energética, o PNAEE 2016, prevê uma poupança induzida de 8,2%, próxima da meta indicativa definida pela União Europeia de 9% de poupança de energia até 2016. Os contributos na redução dos consumos energéticos estão distribuídos pelos vários setores de atividade. O atual Plano passa a abranger seis áreas específicas, transportes, residencial e serviços, indústria, estado e comportamentos e agricultura.

Estas áreas agregam um total de 10 programas, com um leque de medidas de melhoria da eficiência energética, orientadas para a procura energética e que, de uma forma quantificável e monitorizável, visam alcançar os objetivos propostos.

4.7.3.8. Fundos Ambientais da Associação Portuguesa do Ambiente – APA

Nestes fundos incluem-se o Fundo Português do Carbono, o Fundo de Proteção de Recursos Hídricos e o Fundo de Intervenção Ambiental. O primeiro visa contribuir para o cumprimento das metas a que o Estado Português se comprometeu ao ratificar o Protocolo de Quioto e compromissos em matéria de políticas para as alterações climáticas. O segundo tem como objetivo prioritário promover a utilização racional e a proteção dos recursos hídricos, através da afetação de recursos a projetos e investimentos necessários ao seu melhor uso. Por último o Fundo de Intervenção Ambiental tem por missão financiar iniciativas de prevenção e reparação de danos a componentes ambientais naturais e humanas.

4.7.3.9. Outros Acordos/ Parcerias e Plataformas

O Município de Setúbal em parceria com outras entidades associou-se ainda a outros planos, pactos e plataformas abrangendo e potenciando outras formas de financiamento nas várias componentes e ações municipais com finalidades distintas e específicas (exemplos: ADREPES / Pacto de Autarcas / PRA ARRABIDA etc.) visando sempre alcançar o maior número de projetos elegíveis e por isso valores financiáveis.

4.7.4. Outros Apoios Municipais

Ao nível de outros incentivos é prevista, no âmbito da Operação de Reabilitação Urbana a criação de um regime procedimental específico, interno aos serviços camarários, com competência no controlo prévio de operações urbanísticas, no sentido de assegurar uma maior celeridade na sua apreciação e resposta efetiva.

Contudo, e até disposição legal em contrário, aos procedimentos de licenciamento e de comunicação prévia de operações urbanísticas compreendidas nas ações de reabilitação de edifícios ou frações localizados na ARU, aplica-se o disposto no RJUE, RJRU e regime excecional quando aplicável.

Também no relacionamento com as entidades externas a consultar, ao abrigo do artigo 50º do RJRU, prevê-se a adoção de uma comissão de apreciação, composta pelas entidades que, nos termos da lei, devem pronunciar-se sobre os pedidos formulados, nomeadamente a DGPC.

A conservação sistemática é condição fundamental para que, no futuro, os edifícios não entrem em ruína e não venham a ser exigidas obras de reabilitação profunda. Assim, prevê-se a instituição de um sistema de monitorização periódica do edificado com inspeções realizadas por técnicos camarários, de forma a manter atualizado o estado de conservação do imóvel.

Este objetivo de monitorização e atualização sistemática apenas se concretiza com o funcionamento da **Base de Dados do Edificado ARU** com identificação de todos os prédios urbanos georreferenciados, que depende da identificação das matrizes urbanas e respetivos cadastros. Se nos últimos anos a preocupação foi criar a base de dados, nesta fase será a sua real aplicação nas tarefas quotidianas dos



técnicos envolvidos, tornando-se um grande desafio a efetiva articulação com os vários serviços municipais.

Prevê-se, ainda, o reforço da equipa já criada com técnicos especializados e com experiência em ações desta natureza, garantindo todo o apoio técnico no encaminhamento e instrução das solicitações, no planeamento e programação da obra e trabalhos a executar, validando o cumprimento das regras técnicas e regulamentares aplicáveis, bem como as boas práticas definidas para intervenções de recuperação e reabilitação de edifícios antigos. Esta equipa poderá vir a garantir um atendimento prioritário e privilegiado através da constituição de um balcão especificamente criado para o efeito.

O acompanhamento proativo de todos os interessados nas grandes e pequenas ações de reabilitação será um dos objetivos significativos com o intuito de nomear o município como um parceiro ativo e dinamizador do processo, não um fiscal que implica e apenas penaliza.

Uma das tarefas árduas da equipa é a tentativa de **mobilizar e desafiar proprietários a integrar a estratégia**. A aproximação da decisão, a facilidade de comunicação, a clarificação dos procedimentos e transparente atuação faz esta equipa manter uma ação pedagógica, contrapondo a anterior imagem da administração local. Promover a capacidade de resposta da CMS ao munícipe através do interlocutor o **Gestor de Reabilitação Urbana com capacidade de inovar e captar novos parceiros**.

A criação de um gestor de procedimentos de reabilitação é a forma encontrada de acompanhar as ações e agilizar as tramitações envolvidas, disponibilizando-se os meios técnicos adequados. A esse mesmo gestor caberá clarificar e simplificar os procedimentos de controlo prévio, assegurando o cumprimento dos prazos legais na sua apreciação, empenhando-se em encurtar os tempos previstos.

Como já foi referido o plano de comunicação e marketing urbano facilitará ainda a tarefa aproximando e sensibilizando todos os interessados.

4.8. Programa da ORU - Estimativas de Custos

A adoção do programa estratégico de reabilitação urbana inerente neste documento relaciona e confronta os **custos estimados das ações materiais de reabilitação** previstas que deverão ser quantificados (esta estimativa deverá ser utilizada com a devida salvaguarda, pois é apenas um cálculo aproximado baseado em custos médios de construção com base num histórico comparativo das ações e não num projeto real e adaptado a cada edifício).

O custo de implementação da estratégia é o resultado da soma dos custos das intervenções físicas praticadas pelos particulares, no património edificado, e pelo município, no seu património edificado e espaços públicos, com prioridade para os projetos estruturantes e urgentes.

Para o edificado foram definidos níveis de intervenção em função do estado de conservação, resultante do diagnóstico do estado de conservação e utilização do edificado ARU Azeitão e para o qual foi estimado um custo de obra por metro quadrado. Da multiplicação deste valor médio estimado pela área de intervenção/ construção prevista em cada edifício obtemos o custo estimado da intervenção para o edificado.

Para os projetos estruturantes e urgentes foi calculado um valor médio de intervenção por metro quadrado em edificado ou em espaço público, adquirindo-se o custo de intervenção global através da multiplicação deste pela área de intervenção. Numa situação em particular, foi ainda calculada uma estimativa de custos em função de um anteprojecto desenvolvido nos serviços técnicos da Câmara Municipal.

Para o cálculo do custo estimado de intervenção no edificado foram efetuados estudos comparativos e avaliados estudos científicos sobre a intervenção em centros históricos, estando os valores base, sustentados no valor de construção na Portaria 156/2014 de 12 de agosto, prevista e atualizada anualmente, tendo as necessárias adaptações face ao cariz histórico e construtivo das edificações em causa.

Após o levantamento, caracterização e para as estimativas realizadas foram ponderados todos os imóveis existentes na ARU Azeitão, independentemente do carácter público ou privado. Para cada nível do estado de conservação e, obviamente, em função das necessidades de reparação, foram estimados custos para a reabilitação necessária, conforme figura abaixo:

Estado de Conservação/Nível de Intervenção	Estimativa de Custo de Obra Euros/m ²)
Excelente (5)	25,00 €
Bom (4)	100,00 €
Medio (3)	450,00 €
Mau (2)	700,00 €
Péssimo (1)	900,00 €

Figura 67 - Custo de obra estimado por nível de Intervenção

Estes valores de construção são estimados por metro quadrado, referenciando-se unicamente à intervenção física no edificado, não abrangendo as taxas legais em vigor nem os respectivos custos de aquisição do imóvel, de eventuais indemnizações ou realojamentos, não inclui custos de projeto, gestão e fiscalização nem comercialização, nem valores de taxas urbanísticas ou administrativas.

Todas as estimativas funcionam apenas para efeitos de cálculo do valor global da intervenção, com valores não vinculativos, que não devem constituir referência nem vínculo para futuras intervenções, pois derivam em parte, de uma avaliação do estado de conservação efetuado apenas pela observação exterior do edificado, e por isso, menos rigoroso. Só através da elaboração dos respetivos projetos de execução poderá ser definido o valor real de intervenção por edifício, unidade ou fração.

4.8.1. Ações Estruturantes – Estimativas de Custos

Para a concretização da estratégia da reabilitação urbana que se pretende implementar foram identificados os projetos quer públicos quer privados, quer no edificado, quer no espaço público que por si só contribuam e alavanquem a renovação e revitalização necessária à mudança e conseqüente regeneração do núcleo.

Após a definição dos projetos estruturantes, conforme especificado anteriormente, foram inseridos pelas categorias de Edificado Público, Edificado Privado e Infraestruturas Públicas e calculadas as respetivas estimativas de custo das intervenções. Estas estimativas foram contabilizadas sobre valores médios de intervenção para projetos semelhantes e apresentam uma margem de variação por serem apenas valores de referência sem a especificidade de cada construção.

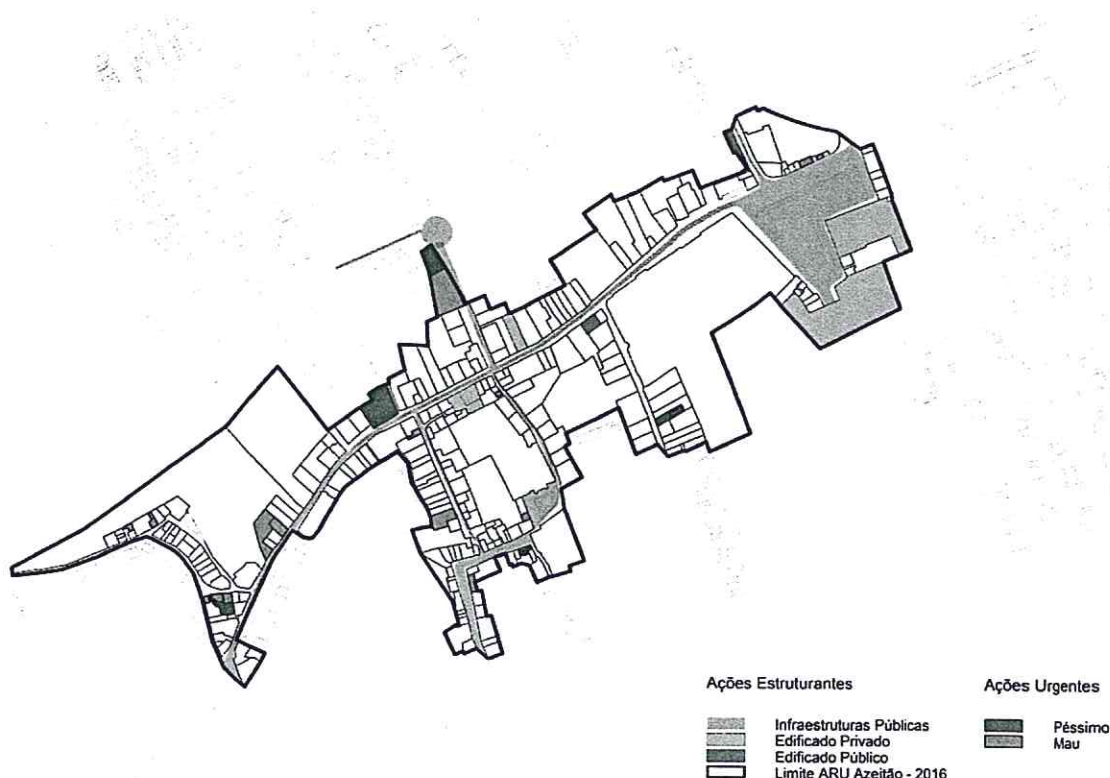


Figura 68 - Planta com Ações Estruturantes

Os edifícios inseridos na categoria do Edificado Público incidem sobre o Museu Sebastião da Gama e o Mercado Municipal e os edifícios incluídos na categoria do Edificado Privado recaem no Palácio dos Duques de Aveiro, Convento de São Domingos, e duas intervenções em edifícios na Rua Augusto Coelho de reconversão em empreendimento turístico (Hotel).

As ações relativas às infraestruturas públicas que incidem em praticamente todo o espaço público da Vila estão previstas no projeto de requalificação da rua José Augusto Coelho que abrange ainda as restantes ruas adjacentes e no projeto de reperfilamento da rua Sebastião da Gama (parcial).

O quadro abaixo apresenta as categorias de Edificado Público, Edificado Privado e Infraestruturas Públicas discriminando sucintamente os edifícios correspondentes à intervenção, respetivo código interno ID, estimativa de custo das intervenções a realizar e valores totais das intervenções:

ID	Ações Estruturantes	Estimativa de custo de intervenção (€)
Edificado Publico		
EVN236	Museu Sebastião de Gama	89.000 €
EVN84	Mercado	138.406 €
	Sub-total (€)	227.406 €
Edificado Privado		
EVN6	Palácio dos Duques de Aveiro	1.305.945 €
EVN334	Convento de S. Domingos	120.200 €
EVN47	Reconversão da Galeria Comercial Sofárida em Hotel	493.310 €
EVN96+EVN97	Cinema Vitória Azeitonense e Edifício confinante em Museu do Azeite e Hotel	248.175 €
	Sub-total (€)	2.167.630 €
Infraestruturas públicas		
	Requalificação da Rua José Augusto Coelho e ruas adjacentes	3.915.000 €
	Reperfilamento da Rua Sebastião da Gama (parcial)	165.000 €
	Sub-total (€)	4.080.000 €
Total de intervenção em Edifícios e Infraestruturas Estruturantes		6.475.036 €

Figura 69 - Estimativa de Custo de Intervenção nas Ações Estruturantes

Ressalva, mais uma vez, para os valores estimados, no caso particular, do Palácio dos Duques de Aveiro que, por se tratar de um imóvel classificado, com necessidade de intervenção específica e especializada, necessariamente, aumentará o custo de contexto.

4.8.2. Intervenções Urgentes – Estimativas de Custos

Para além das ações estruturantes foram ainda identificadas outras ações que se consideram urgentes na reabilitação urbana do edificado.

É inquestionável identificar na classificação de intervenções urgentes todos os prédios urbanos considerados em ruína, uma vez que a sua reconstrução contribui para o preenchimento da malha urbana, eliminando as questões de insalubridade e perigosidade que habitualmente estes imóveis em péssimo estado de conservação proporcionam.

Por outro lado, e pela compreensão e aplicabilidade do MAEC na avaliação do estado de conservação, conclui-se ainda que a maior parte dos imóveis em mau estado também já não promovem as adequadas condições de segurança e habitabilidade (exceção feita à avaliação da rede de gás pela perigosidade), pelo que se tornou imperativo ainda identificar como ação urgente todos os imóveis avaliados em Mau e Péssimo estados de conservação.

As Intervenções Urgentes identificadas compreendem os edifícios que se encontram em Mau ou Péssimo estado de conservação, em ruína e/ou que se encontrem a deteriorar os edifícios contíguos, assim como os que possam apresentar perigo para a via pública. Foram assinalados com esta classificação 21 edifícios, sendo destes 15 edifícios em Mau estado de conservação e 6 edifícios em Péssimo estado de conservação, normalmente associados a ruína, sendo representados no território urbano da seguinte forma:

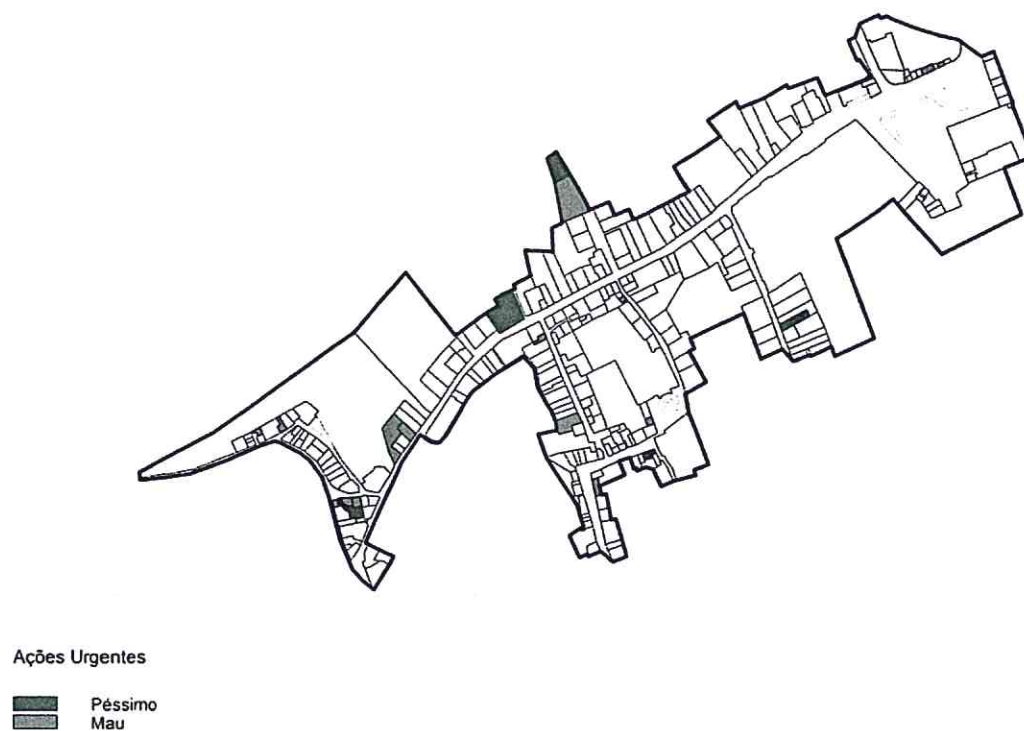


Figura 70 – Prédios urbanos com Estado de Conservação Mau e Péssimo - Ações Urgentes

Face a este cenário, num universo de 258 edifícios, cerca de 8 % dos mesmos carecem de intervenções urgentes por apresentarem níveis de salubridade bastante reduzidos e eventual perigosidade para a segurança, sendo o custo estimado para intervenção de acordo com o quadro abaixo discriminado:

Estados de Conservação	Valor/m ²	Valores em €
15 Edifícios em Mau estado de conservação	700 €	1. 202.878 €
6 Edifícios em Péssimo estado de conservação	900 €	2. 711.133 €
Estimativa Total de Custos de Intervenção:		3. 914.011€

Figura 71 - Custos das Intervenções Urgentes em edifícios

Face ao exposto, são estimados três milhões, novecentos e catorze mil euros necessários para a concretização de obras de reabilitação em edifícios em Mau e Péssimo estado de conservação, cujo grau de intervenção é profundo e expressivo, muitas vezes ultrapassando o valor m² da construção nova pelos custos de contexto associados.

4.9. Programa de Investimento Público

4.9.1. Estimativas de Intervenções em Património Municipal

Dos 258 imóveis existente na ARU Azeitão apenas quatro imóveis são propriedade municipal. As intervenções a implementar pretendem melhorar significativamente as condições de utilização do património edificado pertencente ao município.

Esta é uma componente fundamental da intervenção, uma vez que, o objetivo da Reabilitação Urbana é o de requalificar tecidos urbanos e edifícios degradados ou funcionalmente inadequados, melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do edificado e dos espaços não edificados, afirmando os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana, ou seja, a promoção da sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos e onde o município deve ter um papel preponderante e exemplar.

No quadro seguinte apresentam-se os custos referentes à intervenção nos edifícios de património municipal:

ID	Edifício Municipal	Estimativa de custo de intervenção (€)
EVN236	Museu Sebastião de Gama	89.000 €
EVN84	Mercado	138.406 €
EVN20	Posto de Turismo	0
EVN83	Junta de Freguesia	0
Total		227.406 €

Figura 72 - Estimativa de custos referentes à intervenção nos edifícios de património municipal

4.9.2. Estimativas de Intervenções em Espaço Público

Ao nível de intervenções em espaço público o município tem apostado em desenvolver projetos de requalificação urbana, reequacionando constantemente as infraestruturas existentes, com o objetivo de promover uma melhoria da qualidade de vida da população residente e visitante.

No quadro seguinte apresentam-se as estimativas referentes à implementação das duas intervenções previstas em espaço público com base nos anteprojetos desenvolvidos:

Propostas de Intervenção:	Estimativa de custo de intervenção (€)
Requalificação da Rua José Augusto Coelho e ruas adjacentes	3.915.000 €
Reperfilamento da Rua Sebastião da Gama (parcial)	165.000 €
	4.080.000 €

Figura 73 – Estimativas de custos das intervenções em espaço público



4.10. Programa de Investimento Privado

Para a estimativa de custo do investimento privado partiu-se de uma outra premissa implícita na legislação de enquadramento, nomeadamente no dever de conservação do edificado a cada oito anos. Para efeito de programação estabelece-se que as intervenções em imóveis privados no prazo máximo previsto de programação da ORU Azeitão, horizonte temporal de 15 anos, podem e devem ser subdivididas em dois períodos de tempo de 8 e 7 anos, respetivamente.

Esta determinação reforça-se no RJUE ao estabelecer a obrigatoriedade dos edifícios serem objeto de obras de conservação, pelo menos uma vez em cada período de 8 anos, de acordo com o disposto no artigo 89.º desse regime jurídico, referente ao "Dever de Conservação" Estas obras visam manter os edifícios em boas condições, mantendo a segurança, salubridade e arranjo estético, contribuindo decisivamente para a melhoria da imagem urbana.

Assim, o programa de investimento privado com um horizonte temporal de 15 anos, subdividido em dois períodos de tempo de 1 a 8 e de 9 a 15 anos, associa ações necessárias dependendo do estado de conservação dos imóveis cuja classificação como se esclareceu anteriormente, se encontra dividida em Excelente, Bom, Médio, Mau e Péssimo estados de conservação.

Foi considerado que, para os edifícios com classificação de Excelente e Bom, atendendo ao seu estado de conservação e sem necessidade de reparações significativas, apenas se deviam prever intervenções no segundo período temporal.

Nos edifícios com classificação de Médio no estado de conservação prevê-se haver intervenções repartidas em um terço/dois terços nos respetivos períodos temporais de 1 a 8 anos e 9 a 15 anos, ambicionando-se que todos os edifícios em Médios estados de conservação sejam alvo de ações de reabilitação.

Nos edifícios com classificação de Mau e Péssimo estado de conservação, ainda que já categorizados como ações urgentes, prevê-se intervenções repartidas em partes iguais, em ambos os períodos, através de ações de reabilitação suscetíveis de apoios fiscais e financeiros.

O próximo quadro descreve sucintamente como se podem processar os custos associados ao edificado privado, em função do estado de conservação, num espaço temporal de 15 anos. Nesta simulação estão ainda englobadas as estimativas de custo dos quatro edifícios considerados anteriormente como ações estruturantes privadas, permitindo somar todo o investimento privado em causa.

	1 a 8 anos	9 a 15 anos	Total do horizonte temporal (15 anos)	
Edificado Privado Estruturante	EVN6	1.305.945 €	1.305.945 €	
	EVN334	120.200 €	120.200 €	
	EVN47	493.310 €	493.310 €	
	EVN96+EVN97	248.175 €	248.175 €	
Restante Edificado Privado	Excelente		177.687 €	
	Bom		5.023.989 €	
	Médio	986.185 €	2.002.256 €	2.988.441 €
	Mau	601.439 €	601.439 €	1.202.878 €
	Péssimo	1.355.566 €	1.355.566 €	2.711.132 €
	Sub-total (€)	5.110.820€	9.160.937€	14.271.757 €

Figura 74 - Estimativa de custos de intervenção no edificado privado - Investimento Privado

Neste sentido está estimado um investimento privado na ordem dos catorze milhões, duzentos e setenta e dois mil euros para a conservação e reabilitação do edificado privado na ARU Azeitão.

4.11. Programa de Investimento Global

O **Programa de Investimento Global** reflete sobre as estimativas das ações em edificado, público e privado e nas infraestruturas públicas pretendendo-se, com o quadro seguinte, sintetizar a estimativa de custo associado a toda a operação de reabilitação urbana prevista entre os anos de 2016 a 2031.

O valor global das estimativas de custos para intervenção no Edificado Público e Estruturante estima-se perto de dois milhões, e quatrocentos mil euros, o valor do restante para o Edificado Privado em doze milhões e cem mil euros e o valor da Infraestrutura Pública em quatro milhões e oitenta mil euros, perfazendo a **estimativa de custo global para a ORU de Azeitão que ultrapassa os dezoito milhões e quinhentos mil euros.**

	1 a 8 anos	9 a 15 anos	Total do horizonte temporal (15 anos)
ESTIMATIVAS DE AÇÕES ESTRUTURANTES			
Infraestruturas Públicas Estruturantes			
Requalificação da rua José Augusto Coelho e ruas adjacentes	3.915.000 €		3.915.000 €
Reperfilamento da rua Sebastião da Gama (parcial)	165.000 €		165.000 €
	Sub-total (€)		4.080.000 €
Edificado Público e Privado Estruturante			
Mercado/ Museu Sebastião da Gama/ Palácio Duques Aveiro/ Convento S. Domingos/ Hotel Nora Branca/ Museu Azeite Hotel	2.395.036 €		2.395.036 €
	Sub-total (€)		2.395.036 €
Restantes Ações em Edificado			
Excelente		177.687 €	177.687 €
Bom		5.023.989 €	5.023.989 €
Medio	986.186 €	2.002.256 €	2.988.442 €
Mau	601.439 €	601.439 €	1.202.878 €
Péssimo	1.355.567 €	1.355.567 €	2.711.133 €
	Sub-total (€)		12.104.130 €
Total de Estimativas de Ações em edifícios/infraestruturas			18.579.167 €

Figura 75 - Estimativas de Custos Públicos e Privados

Estimativa de Investimento Global (€)			%
Investimento Público	Edificado	227.407 €	1%
	Infraestruturas	4.080.000 €	22%
Investimento Privado	Edificado	14.271.760 €	77%
Total de intervenção em edifícios e infraestruturas		18.579.167 €	100%

Figura 76 - Estimativa de Investimento Global

O total de investimento estimado para a operação de reabilitação urbana de Azeitão, para o período de 2016 a 2031, ultrapassa os dezoito milhões e meio de euros, num esforço financeiro público de cerca de 23% contrapondo os 77% de esforço privado necessário.

Deu

ORU DE AZEITÃO

5. PARTE IV BIBLIOGRAFIA

6. EQUIPA TÉCNICA





5. PARTE IV BIBLIOGRAFIA

Estudos

CALADO, Margarida - Cidades e Vilas de Portugal – Azeitão, Lisboa: Editorial presença, 2º edição, 1994.

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO GERAL, FINANÇAS E RECURSOS HUMANOS da Câmara Municipal de Setúbal - Regulamento de Taxas e Outras Receitas do Município de Setúbal (RTORMS), CM Setúbal, 2015.

DIVISÃO MOBILIDADE DE IMAGEM URBANA da Câmara Municipal de Setúbal - Ante Projeto de Requalificação da Rua José Augusto Coelho e Adjacentes, CM Setúbal, 2013.

GABINETE DOS CENTROS HISTÓRICOS da Câmara Municipal de Setúbal - Manual de Boas Práticas de Intervenção no Património Histórico do Concelho de Setúbal, CM Setúbal, 2010.

GABINETE DOS CENTROS HISTÓRICOS da Câmara Municipal de Setúbal - Núcleos Históricos de Azeitão. Análise e Diagnóstico, Setúbal: Câmara Municipal de Setúbal, CM Setúbal, 2008.

MACEDO, Isabel Pratas Sousa de - Subsídios para um Manual de Reabilitação do Património de Azeitão. Monografia realizada no âmbito do Módulo VIII – Gestão de Projeto, Obra e Manutenção. Mestrado em Reabilitação Urbana e Arquitetónica, Lisboa: DGEMN/ISCTE, 2005.

MILHAZES, João Carlos – Levantamento Arquitetónico, Alçados da rua José Augusto Coelho e Praça do Rossio, em Vila Nogueira de Azeitão, Setúbal: CMS, 2015.

MINISTÉRIO DAS OBRAS PÚBLICAS, TRANSPORTES E COMUNICAÇÕES - Método de Avaliação do Estado de Conservação de Imóveis (MAEC). Lisboa: LNEC, Outubro/2007.

OFICINA DE ARQUITECTURA - Revisão do Plano Diretor Municipal de Setúbal, Relatório da 2.ª fase (Revisão), 2011.

OLIVEIRA, Joaquim - Subsídios para a sua Monografia. Freguesia de São Lourenço, 1994.

PIMENTEL, José Cortez - Arrábida – História de uma Região Privilegiada, Setúbal: Edições INAPA, 1992.

REIS, Isabel e RAMINHAS, Vasco - Diagnóstico Social da Área de Enquadramento da ARU de Azeitão. CM Setúbal: DURB/DIPU, 2016.

SOUSA, Padre Manuel Frango - Freguesia de São Lourenço de Azeitão, 1980.

Legislação

Aviso n.º 8580/2013, de 5 de julho, Delimitação de áreas de Reabilitação Urbana, Diário da República, 2.ª série, n.º 128;

Aviso n.º 13473/2015, de 18 de novembro, Alteração à delimitação da área de Reabilitação Urbana de Setúbal, Diário da República, 2.ª série, n.º 226;

Decreto-lei n.º 555/1999, de 16 de dezembro, Estabelece o Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), Diário da República, 1.ª série – A, n.º 291, alterado pelo Decreto-lei n.º 136/2014, de 9 de setembro, Diário da República, 1.ª série, n.º 173;



Decreto-lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, procede à reforma da tributação do património, aprovando os novos códigos do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI) e do Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (CIMT), Diário da República, 1.ª série-A, n.º 262 (última atualização: Leis 82-B/2014 e 82-D/2014, de 31 de dezembro);

Decreto-lei n.º 159/2006, de 8 de agosto, Aprova a definição do conceito fiscal do prédio devoluto, Diário da República, 1.ª série, n.º 152;

Decreto-lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, Aprova o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), Diário da República, 1.ª série, n.º 206, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, Diário da República, 1.ª série, n.º 157;

Despacho n.º 1583/2013, de 25 de janeiro, Alteração ao Regulamento da Organização dos Serviços do Município de Setúbal, Diário da República, 2.ª série, n.º 18

Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) com última atualização Lei 64/2015, de 1 de julho

Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), Diário da República, 1.ª série, n.º 157, procede à revisão do Regime Jurídico do Arrendamento Urbano, alterando o código civil, o código do Processo Civil e a Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, Diário da República, 1.ª série – A, n.º 41;

Regulamento n.º 207/2013, 3 de junho, Regulamento de Edificação e Urbanização do Município de Setúbal (REUMS), Diário da República, 2.ª série, n.º 106;

Resolução do Concelho de Ministros n.º 68/2002, de 8 de abril, Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa (PROTAML), Diário da República, 1.ª série-B, n.º 82, foi deliberada a alteração pela Resolução do Concelho de Ministros n.º 92/2008, de 5 de junho, Diário da República, 1.ª série, n.º 108;

Resolução do Concelho de Ministros n.º 65/1994, de 10 de agosto, Plano Diretor Municipal de Setúbal, Diário da República, 1.ª série-B, n.º 184;

Resolução do Conselho de Ministros nº 48/2015, de 15 de julho, Estratégia Nacional para a Habitação Desafios e Mudança, DR, 1ªsérie, nº136.

Endereços eletrónicos

INE – Instituto Nacional de Estatística, www.ine.pt;

Inventário do Património Arquitetónico. Várias fichas, DGPC/SIPA, www.monumentos.pt

Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, <https://www.portaldahabitacao.pt/pt/ihru/>

Património Classificado ou em Vias de Classificação. Várias fichas, DGPC, www.patrimoniocultural.pt

Plano Estratégico para o Turismo na Região de Lisboa 2015-2019, www.am-lisboa.pt;

Fundo Jessica www.fundojessicaportugal.org;

Portugal 2020 www.portugal2020.pt;

Imagens

Imagens recolhidas pela Equipa de Reabilitação Urbana e pelo Serviço Municipal de Comunicação e Imagem

de

6. EQUIPA TECNICA

{

Coordenação Geral:

Departamento de Urbanismo

Diretora de Departamento de Urbanismo – Ana Rita Carvalho

Consultor Externo - Fernando Travassos

Coordenação da Equipa de Reabilitação Urbana - Rita Vilhena Barreiro

Elaboração:

Equipa de Trabalho de Reabilitação Urbana:

Florbela Sousa

Jesus Banza

Miguel Albon

Pedro Andrade

Telma Santos

Vanessa Norberto

Com a colaboração de:

Abel Rafael

André Catalão

Carina Santo

Ricardo Narciso

Vanda Guerra

E ainda outros serviços municipais



Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana

4.0.69.4C13

ATA DA REUNIÃO DE 24/6/16

Handwritten initials and a circled 'C'

CÂMARA MUNICIPAL DE SETÚBAL

Departamento de Urbanismo

D.I.T.A.

Reg.º. N.º 495C Data 24/05/2016

CORRESPONDÊNCIA

(Handwritten circled 'W')

Exma Senhora

Presidente da Câmara Municipal de Setúbal

Drª Maria das Dores Marques Pereira

Paços do Concelho, Praça do Bocage

2901 866 SETÚBAL

Sua referência

Nossa referência
650479

Data
04/05/2016

ASSUNTO: Parecer referente ao Programa Estratégico de Reabilitação Urbana para a execução uma Operação de Reabilitação Urbana Sistemática, na Área de Reabilitação Urbana de Azeitão

Em resposta ao pedido de parecer solicitado e rececionado no IHRU com o nº 647779 em 2016-04-13, referente ao projeto de Programa Estratégico de Reabilitação Urbana supracitado, anexa-se o parecer deste Instituto de acordo com o disposto no nº 3, do artigo 17º, do Decreto-Lei nº 307/2009 de 23 de Outubro, com a redação dada pela Lei nº 32/2012 de 14 de Agosto.

Aproveitamos a oportunidade para manifestar a inteira disponibilidade deste Instituto para prestar os esclarecimentos que eventualmente considerem necessários no âmbito da reabilitação urbana.

Com os melhores cumprimentos, *Munow*

(Handwritten signature)
O Presidente do Conselho Diretivo

(Handwritten signature: Vitor Reis)

Vitor Reis



Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana

APROVADO EM CONSELHO

Luís Maria Gonçalves 2016.05.09
Vogal do Conselho Directivo**PARECER – MUNICÍPIO DE SETÚBAL****PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA, PARA
A EXECUÇÃO DE UMA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA,
NA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE AZEITÃO**

1. A Câmara Municipal de Setúbal, para efeitos do disposto no n.º 3 do artigo 17.º do Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de Outubro, com a redação dada pela Lei n.º 32/2012 de 14 de Agosto – Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), remeteu para apreciação do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), um projeto de Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) para a execução de uma Operação de Reabilitação Urbana (ORU) Sistemática, na Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Azeitão, tendo sido registado no IHRU em 2016-04-13 com o n.º 647779.
2. Foi opção do município que a aprovação da referida ORU, de acordo com possibilidade prevista no n.º 3 do artigo 7.º do RJRU, tivesse lugar em momento posterior à aprovação da delimitação da ARU de Azeitão, cuja aprovação pela Assembleia Municipal de Setúbal ocorreu em 2013-03-01, tendo o respetivo ato sido publicado através do Aviso n.º 8580/2013, na 2.ª série do Diário da República, no dia 2013-07-05.
3. Contudo o município de Setúbal nos três anos que tinha ao seu dispor para aprovar a ORU a desenvolver na ARU, conforme disposto no artigo 15.º do RJRU, tendo em consideração o conhecimento da realidade urbanística, económica, social, cultural e ambiental adquirido nos últimos dois anos pela equipa de Reabilitação Urbana encarregue da ARU decidiu propor, simultaneamente com a aprovação do projeto de PERU, a alteração da delimitação da ARU Azeitão. Esta alteração que se traduz na ampliação da área de cerca de 13,6 ha para cerca de 17,8 ha e do número de edifícios de 253 para 258, pretende essencialmente, incluir toda a área homogénea, consolidada do núcleo histórico linear de Azeitão, incluindo os ajustes cadastrais que, com o desenvolvimento do projeto, foram identificados.



Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana

APROVADO EM CONSELHO

Luís Maria Gonçalves
Vogal do Conselho Directivo

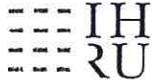
2016-05-09

4. Os projetos de alteração à delimitação da ARU e do PERU para Azeitão foram aprovados em reunião do executivo camarário de 2016-04-06, tendo sido deliberado remeter o projeto de PERU ao IHRU para parecer e proceder à abertura do período de discussão pública previsto no n.º 4 do artigo 17.º do RJRU, período esse publicitado através do Aviso n.º 5296/2016 no Diário da República n.º 79, Série II de 22 de abril de 2016.

5. Resumidamente o projeto apresentado refere-se ao PERU necessário para a execução de uma ORU Sistemática, a aprovar através do recurso à figura de instrumento próprio, na ARU de Azeitão delimitada em 2013 e agora ampliada para uma área de cerca de 17,8 ha, que corresponde a toda a área homogénea e consolidada do núcleo histórico linear de Azeitão. A ORU será executada pela entidade gestora que será assumida diretamente pelo próprio município de Setúbal, num prazo previsto de 15 anos.

6. Considerando que o documento enviado para apreciação do IHRU, se alicerça numa caracterização cuidadosa da área de intervenção e apresenta um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana cujo teor, de forma clara, fundamenta a delimitação de uma ARU sujeita a uma Operação de Reabilitação Urbana Sistemática, de acordo com os elementos instrutórios conforme disposto no n.º 2 do artigo 33.º do RJRU, nomeadamente:

- **Apresentando as opções estratégicas do PERU de Azeitão e a sua compatibilidade com as opções de desenvolvimento do Município de Setúbal**, demonstrando o seu enquadramento nos vários instrumentos estratégicos e de ordenamento do território, designadamente a Estratégia Nacional para a Habitação, o Plano Estratégico para o Turismo na Região de Lisboa, o Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa e as orientações do Plano Diretor Municipal de Setúbal.
- **Estabelecendo o prazo de execução da ORU em 15 anos**, contado a partir da data de respetiva publicação, previsivelmente de 2016 a 2031.
- **Especificando objetivos a prosseguir na execução da ORU**, por cada um dos quatro Eixos Estratégicos identificados, designadamente: Eixo Estratégico I – Ambiente Urbano e Edificado; Eixo Estratégico II – Visão Económica e Social; Eixo Estratégico III – Política Habitacional e Eixo Estratégico IV – Modelo de Governança e Marketing Urbano, com a identificação das respetivas ações/medidas a implementar.



Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana

APROVADO EM CONSELHO

Luf Maria Gonçalves
Vogal do Conselho Directivo

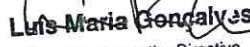
2016-08-09

- **Estabelecendo o programa da ORU e identificando as ações estruturantes de reabilitação urbana**, nomeadamente as ações realizadas e compatíveis com as opções estratégicas; as ações estruturantes nas infraestruturas e espaços urbanos e verdes; as ações estruturantes em edificado público; as ações estruturantes no edificado privado e atividades económicas e as ações estruturantes imateriais.
- **Determinando o modelo de gestão e de execução da ORU** onde se estabelece que a entidade gestora da ORU será assumida diretamente pelo próprio Município, e se explicita que o modelo de execução da ORU será um modelo misto, (por iniciativa dos particulares com o apoio da entidade gestora e por iniciativa da entidade gestora).
- **Apresentando um quadro de apoios e incentivos** às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos - incentivos de natureza fiscal e municipal.
- **Descrevendo um programa de investimento público** em que para a reabilitação do edificado, com base no seu estado de conservação, nível de intervenção necessário e respetivos custos associados, foi estimado um investimento na ordem €227.400 para a reabilitação dos quatro edifícios de propriedade municipal. Para as duas intervenções em espaço público foi previsto um investimento na ordem dos €4.080.000.
- **Indicando a estimativa dos custos totais da operação de reabilitação urbana**, que perfaz um valor global de cerca de €18.500.000, dos quais cerca de €14.300.000 correspondem a investimento privado. Salienta-se que o modelo de financiamento em desenvolvimento para a execução da ORU, assenta na capacidade dos projetos gerarem sustentabilidade financeira e na capacidade dos promotores. São a título de complementaridade **identificadas como fontes de financiamento**, alguns dos programas mais relevantes tais como o Portugal 2020, nomeadamente na região de Lisboa o Eixo 8 - Desenvolvimento urbano sustentável, a Prioridade de Investimento 6.5 PO/Eixo PI Ações de apoio à Regeneração urbana Mobilização de instrumentos financeiros PI 9.8, os Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano – PEDU, referindo que Setúbal elaborou o seu PEDU e apresentou a respetiva candidatura em Setembro de 2015, o IFRRU 2020 – Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas, o programa “Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível”, gerido pelo IHRU, o programa LIFE como o instrumento financeiro da União Europeia



Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana

APROVADO EM CO:


 Luís Maria Gonçalves
 Vogal do Conselho Directivo

2016.05.04

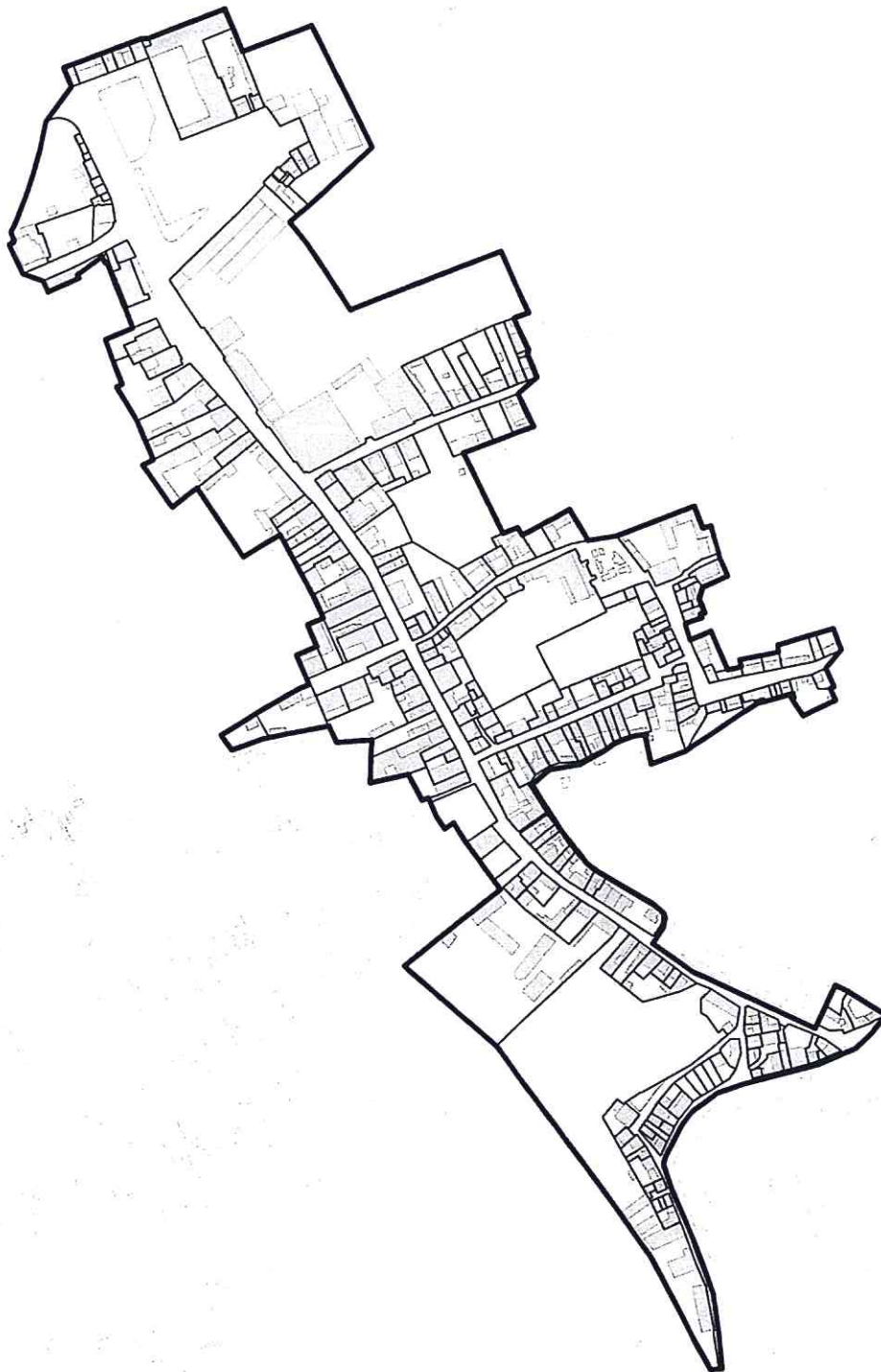
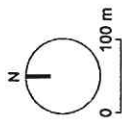
que apoia projetos de conservação ambiental e da natureza, a iniciativa JESSICA – Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas, o PNAER – Plano Nacional de Ação para as Energias Renováveis, o PNAEE - Plano Nacional de Ação para a Eficiência Energética, os Fundos Ambientais da Associação Portuguesa do Ambiente – APA, e outros acordos parcerias, plataformas e apoios a nível municipal, sendo apresentado como exemplo a criação de um regime procedimental específico, interno aos serviços camarários no sentido de assegurar uma maior celeridade nos processos incluídos na ARU.

Deste modo, o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, conforme disposto no n.º 3, do artigo 17.º, do Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de Outubro, com a redação dada pela Lei n.º 32/2012 de 14 de Agosto, emite parecer favorável ao projeto de Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, para a execução de uma Operação Reabilitação Urbana Sistemática na Área de Reabilitação Urbana de Azeitão, com a delimitação aprovada em reunião do executivo camarário de 2016-04-06, tendo em consideração a coerência do documento apresentado, bem como a necessidade de se criarem condições para a promoção das medidas necessárias à reabilitação das áreas urbanas que dela careçam.

Por último o IHRU solicita o envio de uma coleção completa das peças escritas e gráficas que constar do processo final da delimitação da ARU e aprovação do PERU, bem como cópia do aviso publicado na 2ª série do Diário da Republica, com a publicitação do ato de aprovação pela Assembleia Municipal.

Lisboa, 4 de Maio de 2016

de.



— Limite ARU Azeitão - 2016



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

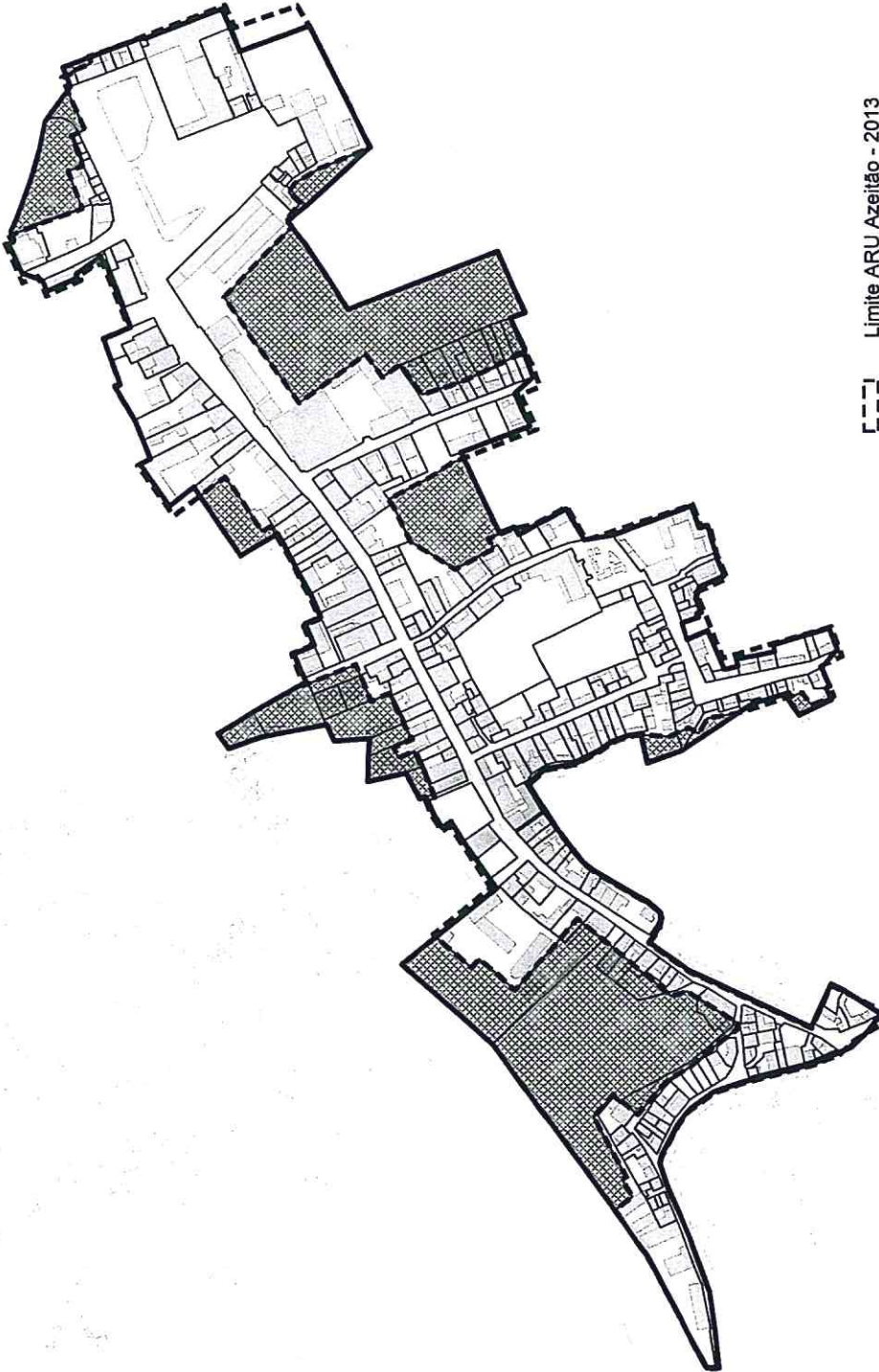
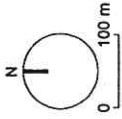
Contém: Planta com Limite ARU - Azeitão

Fase: Operação de Reabilitação Urbana

Equipa de Trabalho para Áreas de Reabilitação Urbana

Data: Março 2016

Den



Limite ARU Azeitão - 2013
Limite ARU Azeitão - 2016



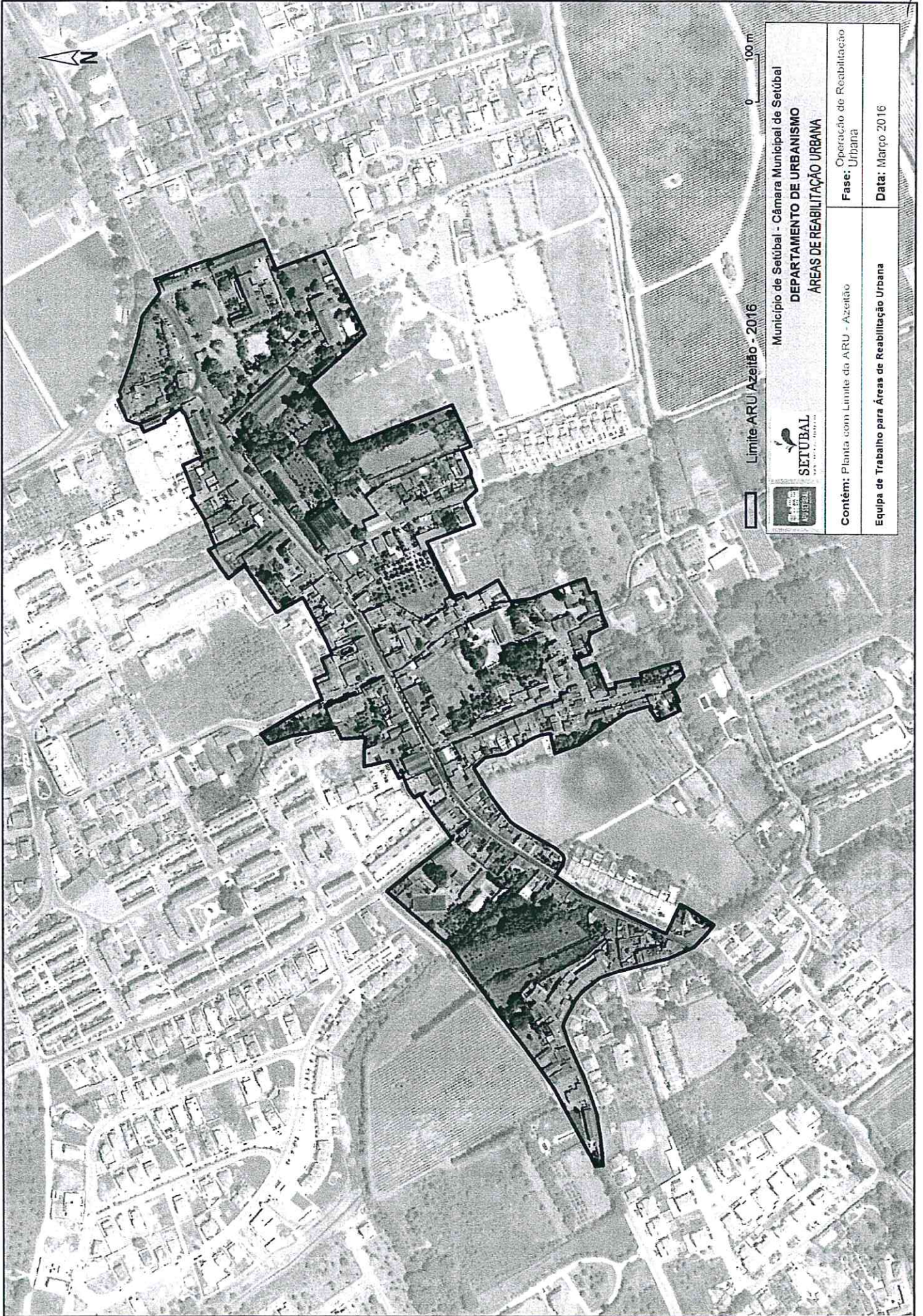
Município de Setúbal - Câmara Municipal de Setúbal
DEPARTAMENTO DE URBANISMO
ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA

Contém: Planta de sobreposição com Limite ARU - Azeitão Fase: Urbana
Operação de Reabilitação Urbana

Equipa de Trabalho para Áreas de Reabilitação Urbana

Data: Março 2016

De 2



Limite ARU Azeiteiro - 2016



SETUBAL
Município de Setúbal

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

Contém: Planta com Limite da ARU - Azeiteiro
Equipa de Trabalho para Áreas de Reabilitação Urbana

Fase: Urbana
Data: Março 2016

Operação de Reabilitação



-----**CERTIDÃO**-----

ANA DE GOES DOS SANTOS SILVESTRE PESTANA LOPES, CHEFE DA DIVISÃO DE ADMINISTRAÇÃO GERAL:-----

CERTIFICO, nos termos do artigo oitenta e três, número três, do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei número quatro barra dois mil e quinze, de sete de janeiro, que a presente fotocópia constituída por cento e quinze folhas simples, está conforme o respetivo original que se encontra arquivado na Secção de Apoio aos Órgãos Municipais. --- Vai por mim assinada e autenticada com o selo branco em uso na Câmara Municipal de Setúbal. -----

Setúbal, aos nove dias do mês de junho do ano de dois mil e dezasseis. -----

-----A CHEFE DA DIVISÃO DE ADMINISTRAÇÃO GERAL-----

(No uso de competências delegadas – Despacho n.º 25/15/DAFRH, de 10/02/2015)

Não são devidos emolumentos
por se destinar a fins oficiais