

27.  
SAP  
URB  
DIPU  
A.M.



ANEXO AO PONTO IV-20  
DOCUMENTO N.º 36

MUNICÍPIO DE SETÚBAL  
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO N.º 2A/2017 PROPOSTA N.º 3A /2017/DURB/DIPU  
Realizada em 02/11/17 DELIBERAÇÃO N.º 33-A/17

**Assunto:** Processo N.º 4C/13 Titular do Processo: CÂMARA MUNICIPAL DE SETÚBAL  
**Requerimento N.º:** 753C/17  
**Requerente:** CÂMARA MUNICIPAL DE SETÚBAL  
**Local:** ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE SETÚBAL  
**Freguesia:** UNIÃO DE FREGUESIAS DE SETÚBAL E FREGUESIA DE S. SEBASTIÃO  
EQUIPA DE TRABALHO PARA A REABILITACAO URBANA.

O Técnico: RITA VILHENA BARREIRO

Data: 19/10/2017

**PROPOSTA DE: OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA (ORU) E PROGRAMA  
ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA (PERU) DE SETÚBAL**

Os projetos de Operação de Reabilitação Urbana (ORU) e Programa Estratégico de Reabilitação Urbana de Setúbal (PERU) foram aprovados em Reunião de Câmara n.º 13/2017, realizada a 05 de julho de 2017, Deliberação n.º 243/17, sob a proposta n.º 20/2017/DIPU/DURB, e remetido ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana I. P. (IHRU) para emissão de parecer não vinculativo nos termos do n.º 3 do artigo 17º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) e ao mesmo tempo submetido a discussão pública, nos termos do previsto no Regime Jurídico dos Instrumentos Territoriais (RJIT) para os planos de pormenor, conforme previsto no n.º 4 do artigo 17º também do RJRU, tendo sido publicado através do Aviso n.º 10007/2017 em Diário da República n.º 167, série II de, de 30 de agosto de 2017.

Os atos foram publicitados através de edital n.º 166/2017, de 10 de julho de 2017 e na página electrónica do município de Setúbal.

O aviso n.º 1/DURB/2017 precedeu à publicação em Diário da República a 30 de agosto, tendo o período de discussão pública decorrido de 7 de setembro a 6 de outubro de 2017, não se tendo registado qualquer tipo de participação, reclamação, observação ou sugestão.

Através da correspondência n.º 753C/17, de 11 de setembro de 2017, foi recebido o parecer favorável do IHRU, aprovado em conselho directivo a 31 de agosto de 2017, ao projeto de Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, para execução de uma Operação de Reabilitação Urbana Sistemática na Área de Reabilitação Urbana de Setúbal, 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.

Rita.



Em relação aos projetos de ORU e PERU submetidos a discussão pública apenas se procedeu, face o tempo decorrido, às atualizações essenciais de informação no que respeita ao quadro de apoios e incentivos e às atualizações das ações de reabilitação urbana entretanto executadas que interferem com o respetivo programa. Recentemente foi operacionalizado o Instrumento Financeiro de Revitalização e Reabilitação Urbanas (IFRRU) pelo que se procedeu à compilação da informação no ponto 4.7.6.1.. Atualizou-se ainda o texto e respetivos quadros no que se refere às obras em imóveis municipais que se encontravam em preparação ou já em curso, à data da elaboração do documento provisório, e que entretanto foram concluídas, nomeadamente, na Casa das Quatro Cabeças, no Museu Giacometti e na Pousada da Juventude, todas ações consideradas estruturantes no edificado municipal que passaram a integrar as ações realizadas e compatíveis com as opções estratégicas elencadas no ponto 4.6.1. Esta atualização implicou ainda a retirada dos valores dos custos dessas ações de reabilitação revendo-se os quadros e custos totais dos programas nos pontos 4.9.2, 4.10 e 4.11. com consequência direta no valor do programa de investimento global. Com a recente aquisição de um imóvel no interior da ARU, atualizou-se apenas o texto e na respetiva planta de imóveis propriedade do município no ponto 3.2.2., passando assim a integrar as ações estruturantes ainda sem programa específico.

Relembrando, a operação em causa será **aprovada através de instrumento próprio, onde o município de Setúbal, como entidade gestora**, prevê que a sustentabilidade das intervenções privadas complementam-se com a exequibilidade da ação pública, tendo em vista a revitalização de toda a ARU.

**Fica assim o município comprometido a promover a respetiva Operação de Reabilitação Urbana Sistemática (ORU Setúbal), num período de 10 anos (2017- 2027), de acordo com o Programa Estratégico (PERU), público e privado, estabelecido e seguindo o modelo de gestão e de execução previstos**, podendo provocar e implementar os vários instrumentos de execução.

**Do ponto de vista fiscal manter-se-á os incentivos concedidos desde a aprovação da delimitação das ARU Azeitão e ARU Setúbal**, isenção da taxa de IMT na primeira transmissão onerosa do imóvel reabilitado, isenção da taxa de imposto municipal sobre imóveis (IMI) nas ações de reabilitação urbana, minorações da mesma taxa a quem reabilita, bem como, um conjunto de reduções de taxas administrativas municipais relacionadas com as operações urbanísticas de reabilitação. Por outro lado, anualmente, mantem-se ainda como medidas dissuasoras da inércia dos proprietários em conservar e reabilitar, as majorações da taxa de IMI sobre os imóveis degradados, devolutos e/ou em ruínas.

Estão ainda previstas diversas medidas imateriais como ações estruturantes que visam alterações e adaptações nos serviços municipais de forma a responder às necessidades de acompanhamento proactivo das ações de reabilitação urbana, independentemente da necessidade ou não de controlo prévio da mesma, avaliando-se as competências atribuídas à Equipa de Reabilitação Urbana.

O instrumento estratégico, para além da visão estratégica de conjunto identificando as ações estruturantes, visa ainda concentrar a informação para que os diversos atores e agentes desempenhem o seu melhor papel no complexo processo de regeneração urbana.

Rita.

ATA DA SESSÃO DE 20/12/17

Em caso de aprovação, o município enquanto entidade gestora, elaborará anualmente um relatório de monitorização desta ORU, o qual será submetido à apreciação da Assembleia Municipal. Da mesma forma, a cada cinco anos de vigência da ORU, submeter-se-á à apreciação da Assembleia Municipal um relatório de avaliação da execução da operação de reabilitação urbana, acompanhado, se assim se entender necessário, de uma proposta de alteração do respetivo instrumento de programação, sem prejuízo da possibilidade de alteração, também a qualquer momento, da própria delimitação da ARU.

Face ao exposto, verificando-se estarem reunidos os requisitos para o efeito propõe-se:

1. **A aprovação do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) para execução de uma Operação de Reabilitação Urbana (ORU) sistemática na Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Setúbal**, através de instrumento próprio, em que o município assume-se como entidade gestora, e que posteriormente seja submetida para apreciação da Assembleia Municipal, nos termos do artigo 17º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na redação que lhe foi dada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto (RJRU);
2. Que o ato de aprovação da Operação de Reabilitação Urbana e do respetivo Programa Estratégico de Reabilitação Urbana de Setúbal seja publicado através de aviso na 2º série do *Diário da República* e divulgado na página electrónica do município, caso seja aprovado pela Assembleia Municipal;
3. Posteriormente, deve-se ainda remeter uma coleção completa do processo devidamente aprovado após aviso publicado em Diário da República ao IHRU para conhecimento e divulgação;
4. Que seja aprovada a presente deliberação em minuta para imediata produção de efeitos nos termos dos n.º 3 e 4 do artigo 57.º da Lei n.º 75/2013 de 12 de Setembro.

Em anexo:

- Operação de Reabilitação Urbana de Setúbal e Programa Estratégico de Reabilitação Urbana;
- Parecer do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana.

O TÉCNICO

Rita Vilhena Barreiro

O CHEFE DE DIVISÃO

[Handwritten Signature]

O DIRECTOR DO DEPARTAMENTO

[Handwritten Signature]

O PROPONENTE

[Handwritten Signature]

APROVADA / REJEITADA por : \_\_\_\_\_ Votos Contra: \_\_\_\_\_ Abstenções: 11 Votos a Favor.

*Aprovada em minuta para efeitos do disposto no Artº 92º, Nº 4 da Lei Nº 169 99, de 18 de Setembro, com a redacção dada pela Lei Nº 5-A 2002, de 11 de Janeiro.*

O RESPONSÁVEL PELA REDACÇÃO DA ACTA

[Handwritten Signature]

O PRESIDENTE DA CÂMARA

[Handwritten Signature]



Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana

CÂMARA MUNICIPAL DE SETÚBAL

Departamento de Urbanismo

D.I.T.A.

Regt.º N.º 753C Data 11/05/2017

CORRESPONDÊNCIA



Exma Senhora

Presidente da Câmara Municipal de Setúbal

Drª Maria das Dores Marques B. Meira

Paços do Concelho, Praça do Bocage

2901 866 SETÚBAL

Sua referência

Nossa referência

710702

Data

31/08/2017

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

Em resposta ao pedido de parecer rececionado no IHRU com o nº 708048 em 2017-07-31, 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, e consideração pessoal

O Presidente do Conselho Diretivo

Victor Reis

A atenção de  
Sr. Vereador  
André Jardim  
7.9.2017

TC  
A DIPU equipa ARU  
para conteúdos e decido  
efectos o presente documento  
deve ser registado na base de dados  
T. -> Maria Durb  
A. Sin. Directora UDRU/  
p/conselho-directivo 18.9.2017  
12.9.17

CÂMARA MUNICIPAL DE SETÚBAL  
Departamento de Urbanismo  
D.I.T.A.

Regtº. N.º 753C Data 11/08/2017

CORRESPONDÊNCIA

Exma Senhora  
Presidente da Câmara Municipal de Setúbal  
Drª Maria das Dores Marques B. Meira

Paços do Concelho, Praça do Bocage

2901 866 SETÚBAL

Sua referência

Nossa referência  
710702


Data  
31/08/2017

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

Em resposta ao pedido de parecer rececionado no IHURU com o nº 708048 em 2017-07-31, 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, e *consideração pessoal*

 O Presidente do Conselho Diretivo

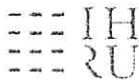
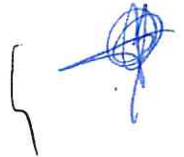
Víctor Reis

Luis M...  
2017-08-31  
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 SETÚBAL

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), em 2017-07-31 remeteu para apreciação do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHURU), 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 Setúbal, tendo o mesmo sido registado neste Instituto com o n.º708048.
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 Setúbal, cuja aprovação pela Assembleia Municipal de Setúbal ocorreu em 2015-09-25, tendo o respetivo ato sido publicado através do Aviso n.º 13473/2015, na 2.ª série do Diário da República, no dia 2015-11-18.
3. Como antecedentes, salienta-se que esta ARU aprovada em 2015-09-25 resulta de um processo de estabilização, iniciado em 2013 com a aprovação da primeira delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Setúbal. Tendo em consideração o conhecimento da realidade urbanística, económica, social, cultural e ambiental adquirido nesses dois anos pela equipa de Reabilitação Urbana encarregue da ARU, foi decidido propor em 2015 a sua alteração. Esta alteração que se traduz na ampliação da área de cerca de 932.500 m<sup>2</sup>, para cerca de 1.393.338 m<sup>2</sup> e do número de edifícios de 2700 para 3000, pretende essencialmente, incluir toda a área homogénea, consolidada do núcleo histórico, incluindo os ajustes cadastrais que, foram identificados, bem como, em englobar toda a zona ribeirinha reforçando a legibilidade e coerência física.

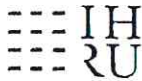


4. O projeto de PERU foi aprovado em reunião do executivo camarário de 2017-07-05, tendo sido deliberado remeter o projeto de PERU ao IHRU para parecer, bem como proceder à abertura do período de discussão pública previsto no nº 4 do artigo 17º do RJRU.

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 Setúbal delimitada em 2015 com uma área de cerca de 139,3 ha, que corresponde a toda a área homogénea e consolidada do núcleo histórico de Setúbal bem como a toda a sua zona ribeirinha. A ORU será executada pela entidade gestora que será assumida diretamente pelo próprio município de Setúbal, num prazo previsto de 10 anos.

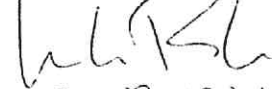
6. Considerando que o documento enviado para apreciação do IHRU, se alicerça numa caracterização cuidada da área de intervenção e apresenta um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana cujo teor, de forma clara, fundamenta a delimitação de uma ARU sujeita a uma Operação de Reabilitação Urbana Sistemática,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

- **Apresentando as opções estratégicas da ARU de Setúbal 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 o Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT), 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, bem como a sua articulação com as orientações de planeamento municipal, nomeadamente o Plano Estratégico de Desenvolvimento - Setúbal 2026 (elaboração em curso), o Plano de Desenvolvimento Social, o Plano de Ação para a Energia Sustentável do Concelho de Setúbal, o Plano de Mobilidade Sustentável e Transportes, o Plano Diretor Municipal de Setúbal (revisão em curso), o Plano de Pormenor da Frente Ribeirinha de Setúbal, o Plano de Pormenor da Frente Norte da Avenida Luísa Todi, o Estudo Urbanístico do Baluarte de Santo Amaro, o Estudo Urbanístico da Unidade Operativa de Planeamento e Gestão da Frente Ribeirinha Poente de Setúbal (a



Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana

APROVADO EM CONSELHO

  
 2017.03.31

Luís Maria

2015

iniciar), o Plano de Intervenção no Centro Histórico de Setúbal e com vista a futuras iniciativas de Planeamento Municipal.

- **Estabelecendo o prazo de execução da ORU** em 10 anos, contado a partir da data de respetiva publicação, previsivelmente de 2017 a 2027.
- **Especificando os objetivos a prosseguir na execução da ORU**, por cada um dos quatro Eixos Estratégicos, 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.
- **Estabelecendo o programa da ORU e identificando as ações estruturantes de reabilitação urbana**, partindo do princípio que todo o investimento público necessário à regeneração e revitalização da ARU é uma ação estruturante. Foram igualmente identificadas as ações estruturantes no edificado privado a reabilitar, tendo em consideração a necessidade urgente de intervenção e a eminência de risco, tendo sido identificados 297 edifícios, dos quais 225 se encontram em mau estado de conservação e 72 em péssimo estado de conservação.
- **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, fazendo uso de todas as competências ao seu dispor, sendo a operacionalidade das intervenções assegurada pelo Departamento de Urbanismo, através da Equipa de Reabilitação Urbana criada para o efeito. Explicita-se ainda 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 (isenção na taxa do IMI durante 5 anos, majoração da taxa de IMI para prédios degradados, majoração da taxa de IMI para prédios em ruína, majoração da taxa de IMI para prédios devolutos, minoração da taxa de IMI para prédios conservados, incentivo no Imposto Municipal sobre Transmissões (IMT), incentivo nas taxas municipais e outros Incentivos Fiscais à Reabilitação Urbana previstos no Estatuto dos Benefícios Fiscais.

- **Descrevendo um programa de investimento público** em que para a reabilitação do edificado público, com base no seu estado de conservação, nível de intervenção necessário e respetivos custos associados, foi estimado um investimento na ordem 15,4 milhões de euros. Para o restante investimento público em ações estruturantes foi estimado um valor de 31,3 milhões de euros. Os projetos propostos de iniciativa pública estão sistematizados em listas segundo o tipo de Ação Estruturante, nomeadamente em Infraestruturas Públicas (1- Redes de distribuição de água e saneamento; 2 – Infraestruturas elétricas e de telecomunicações, 3- Resíduos sólidos urbanos, 4- Imagem urbana e 5- Mobilidade), Edificado Municipal e Ações Imateriais, que sintetizam a informação relevante nomeadamente: a designação do projeto, a natureza da intervenção, o investimento estimado e sempre que possível as fontes de financiamento.
- **Definindo o programa de investimento da ORU** que perfaz um valor global de cerca de 226,3 milhões de euros, dos quais cerca de 179,6 milhões de euros correspondem a investimento privado, resultando num esforço financeiro público de cerca de 21% em contraponto com os 79% de investimento privado necessário. **São identificadas como Fontes de Financiamento**, o orçamento municipal, os programas de apoio nacionais e internacionais e do Banco Europeu de Investimento; os contratos com empresas de serviços de infraestruturas ou outros e o capital dos privados. Salienta-se ainda 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 identificados alguns dos programas mais relevantes para a temática da reabilitação urbana, tais como o Portugal 2020, nomeadamente na região de Lisboa o Eixo 8 - Desenvolvimento urbano sustentável, o Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano, o IFRRU 2020 – Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas, o Fundo Nacional para a Reabilitação do Edificado (FNRE) o programa “Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível”, gerido pelo IHRU, o programa Casa Eficiente e um conjunto de 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.



Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana

APROVADO EM CONSELHO

*[Handwritten signature]*  
2017-08-31  
Luís Maria Gonçalves  
Vogal do Conselho Directivo

*Assim, 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 redacção 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 Setúbal, com a delimitação aprovada e publicada através do Aviso n.º 13473/2015, na 2ª série do Diário da República, no dia 2015-11-18, 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 de aprovação da Operação de Reabilitação Urbana, bem como cópia do aviso publicado na 2ª série do Diário da República, com a publicitação do ato de aprovação pela Assembleia Municipal.

Lisboa, Agosto de 2017

Handwritten signature or initials in blue ink.

ATA DA SESSÃO DE 21/12/17

# OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DE SETÚBAL

E PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA DE SETÚBAL



## ÍNDICE

1.	<b>PREÂMBULO</b> .....	5
2.	<b>PARTE I ENQUADRAMENTO</b> .....	8
2.1.	<b>Delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana do Concelho</b> .....	9
2.2.	<b>Alteração à Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Setúbal</b> .....	10
2.3.	<b>Aprovação da Operação de Reabilitação Urbana</b> .....	12
2.4.	<b>Objetivos e Princípios Gerais da Reabilitação Urbana</b> .....	13
2.5.	<b>Opções Estratégicas de Desenvolvimento Urbano</b> .....	14
2.5.1.	Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território .....	14
2.5.2.	Estratégia Nacional para Habitação.....	15
2.5.3.	Plano Estratégico para o Turismo na Região de Lisboa.....	16
2.5.4.	Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa.....	17
2.5.5.	Plano Estratégico de Desenvolvimento - Setúbal 2026.....	19
2.5.6.	Plano de Desenvolvimento Social .....	20
2.5.7.	Plano de Ação para a Energia Sustentável do Concelho de Setúbal.....	21
2.5.8.	Plano de Mobilidade Sustentável e Transportes .....	22
2.5.9.	Plano Diretor Municipal de Setúbal.....	23
2.5.10.	Revisão do Plano Diretor Municipal de Setúbal .....	25
2.5.11.	Plano de Pormenor da Frente Ribeirinha de Setúbal.....	26
2.5.12.	Plano de Pormenor da Frente Norte da Avenida Luísa Todí.....	27
2.5.13.	Estudo Urbanístico do Baluarte de Santo Amaro .....	28
2.5.14.	Unidade Operativa de Planeamento e Gestão da Frente Ribeirinha Poente de Setúbal.....	28
2.5.15.	Futuras Iniciativas de Planeamento Municipal .....	29
2.5.16.	Plano de Intervenção no Centro Histórico de Setúbal.....	29
3.	<b>PARTE II CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO</b> .....	31
3.1.	<b>Síntese Histórica e Evolução Urbana de Setúbal</b> .....	32
3.2.	<b>Caracterização do Edificado</b> .....	43
3.2.1.	Património Classificado.....	43
3.2.1.1.	Imóveis Classificados como Monumentos Nacionais.....	43
3.2.1.2.	Imóveis de Interesse Público .....	46
3.2.1.3.	Imóveis de Interesse Municipal .....	53
3.2.1.4.	Outro Património de Interesse Cultural .....	59
3.2.2.	Diagnóstico do Estado de Conservação e Utilização do Edificado .....	60

3.3.	Caracterização das Infraestruturas no Espaço Público .....	72
3.4.	Caracterização Demográfica e Social Censos 2011 ARU 2015 .....	74
3.5.	Famílias com Pedidos de Habitação Social no Centro Histórico de Setúbal.....	81
4.	<b>PARTE III PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA – ORU SETÚBAL ...</b>	<b>85</b>
4.1.	<b>Prioridades na Estratégia de Reabilitação Urbana .....</b>	<b>86</b>
4.2.	<b>Visão Estratégica – Objetivos a Prosseguir na Execução .....</b>	<b>87</b>
4.3.	<b>Prazo de Execução .....</b>	<b>92</b>
4.4.	<b>Modelos de Gestão e Execução .....</b>	<b>92</b>
4.5.	<b>Aplicação dos Instrumentos Legais .....</b>	<b>94</b>
4.6.	<b>Ações Estruturantes de Reabilitação Urbana.....</b>	<b>98</b>
4.6.1.	Ações realizadas e compatíveis com as opções estratégicas.....	98
4.6.2.	Ações Estruturantes nas Infraestruturas e Espaços Urbanos e Verdes .....	101
4.6.3.	Ações Estruturantes em Edifício Público .....	102
4.6.4.	Ações Estruturantes em Edifício Privado.....	103
4.6.5.	Ações Estruturantes Imateriais .....	104
4.7.	<b>QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS ÀS AÇÕES DE REABILITAÇÃO URBANA .....</b>	<b>106</b>
4.7.1.	Isenção na Taxa do IMI.....	106
4.7.2.	Majorações e Minorações na Taxa do IMI .....	107
4.7.3.	Incentivo no Imposto Municipal sobre Transmissões (IMT) .....	108
4.7.4.	Incentivo nas taxas Municipais.....	109
4.7.5.	Restantes Apoios e Incentivos Fiscais e Financeiros à Reabilitação Urbana .....	109
4.7.6.	Soluções e Fontes de Financiamento .....	111
4.7.6.1.	PORTUGAL 2020 – Acordo de Parceria 2014-2020.....	111
4.7.6.2.	Fundo Nacional de Reabilitação do Edifício (FNRE).....	115
4.7.6.3.	Reabilitar para Arrendar / Habitação Acessível.....	115
4.7.6.4.	LIFE 2014-2020 .....	116
4.7.6.5.	Fundo Ambiental .....	116
4.7.6.6.	Programa Casa Eficiente.....	117
4.7.6.7.	Outros Acordos/ Parcerias e Plataformas.....	117
4.7.6.8.	Outros Apoios Municipais.....	117
4.8.	<b>PROGRAMA DA ORU - ESTIMATIVAS DE CUSTOS .....</b>	<b>119</b>
4.8.1.	Ações Estruturantes.....	120

4.9.	<b>Programa de Investimento Público</b> .....	121
4.9.1.	Estimativa das Ações Estruturantes no Espaço Público .....	121
4.9.2.	Estimativas das Ações Estruturantes em Património Municipal Edificado .....	123
4.9.3.	Estimativas das Ações Estruturantes Imateriais .....	124
4.10.	<b>Programa de Investimento Privado</b> .....	125
4.11.	<b>Programa de Investimento Global</b> .....	126
5.	<b>PARTE IV BIBLIOGRAFIA</b> .....	128
6.	<b>EQUIPA TECNICA</b> .....	131



## 1. PREÂMBULO

A aposta na consolidação, reabilitação e valorização dos tecidos já existentes continua premente, a regeneração urbana dos centros históricos uma exigência incontornável, que depende da recuperação do parque edificado e na diversificação de usos, da revitalização do comércio tradicional e da capacidade de captação de novos habitantes e novas atividades económicas, na instalação de equipamentos sociais e culturais e na melhoria das condições de habitabilidade e acessibilidades.

A implementação da estratégia de reabilitação e regeneração das áreas urbanas construídas e principalmente dos centros históricos, está, sem dúvida, contida nas orientações estratégicas de planeamento municipal, materializada nos vários planos e documentos aprovados e em elaboração.

Com a delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana do concelho de Setúbal, em 2013 (ARU Azeitão e ARU Setúbal), foi reforçado um conjunto de direitos e deveres associados à conservação do edificado dos proprietários dos prédios urbanos e frações, e introduzidos incentivos e benefícios na área fiscal que desde então estão disponíveis.

Destaca-se o fortíssimo investimento público realizado nos centros históricos e frente ribeirinha do concelho de Setúbal nos últimos anos, tendo em vista o efeito de arrastamento estruturador e dinamizador das ações e investimentos dos particulares. O investimento nos equipamentos municipais e o reforço de todas as infraestruturas em presença que, a seu tempo, sustentarão as iniciativas privadas de reabilitação urbana que tenderão a surgir como consequência.

Antevê-se, assim, um novo ciclo iniciado com a aprovação da delimitação das áreas de reabilitação urbana do concelho, com o desenvolvimento e fundamentação técnica incutida na fase de diagnóstico já ultrapassada, transitando agora para uma proposta de Operação de Reabilitação Urbana devidamente sustentada no que é a **estratégia da reabilitação urbana para o concelho de Setúbal**, pressentindo-se na sua operacionalização ainda um longo e árduo percurso pela frente.

Num breve diagnóstico socio demográfico é feita a perceção da população em presença na ARU de Setúbal, destacando as suas principais características. Numa realidade de aproximadamente 7 000 habitantes, com uma estrutura etária bastante envelhecida e uma reduzida taxa de atividade, a população apresenta ainda carências nas condições de habitabilidade e sócio-económicas.

No levantamento de campo realizado foram identificados os prédios urbanos, num total de 2916 edifícios e 43 vazios urbanos. Para cada um dos edifícios foi realizado um inquérito que visou caracterizar os elementos construtivos, condições de habitabilidade e valores culturais e arquitetónicos em presença. Um dos grandes objetivos, que se demonstrou um desafio, foi criar uma base de dados do edificado ARU que contribuirá para a monitorização da área no que respeita às futuras ações de reabilitação urbana e operações urbanísticas bem como, na utilização e ocupação das unidades, gestão dos contactos e dados dos proprietários.



Um dos indicadores encontrados e, talvez, o mais preocupante, é a quantidade de unidades devolutas que atinge cerca de 31% dos imóveis, onde pelo menos uma unidade aparenta estar devoluta, ou seja, com fortes indícios de estar desocupada há mais de um ano.

Foram ainda identificados 94 imóveis em ruína total e outros seis em ruína parcial, destacando-se que 10% do edificado apresenta um Mau ou Péssimo estado de conservação nas partes comuns dos edifícios, razão pela qual a sua renovação se torna numa prioridade estratégica, pela forte imagem e funcionalidades negativas que provocam ao conjunto urbano onde se inserem, quer seja na rua ou quarteirão.

No que se refere às infraestruturas públicas básicas, ainda que com os níveis de serviço correntes e assegurados, as redes apresentam desgaste e necessidade de requalificação e melhorias das condições de sustentabilidade dos sistemas.

A importância estratégica desta matéria torna essencial a busca de consenso, a articulação temática e a concentração de esforços de forma de assegurar a implementação do programa e a sua continuidade no tempo, pelo que este documento foi objeto de debate alargado num conjunto de ações que abrangeram todas os departamentos municipais, possibilitando a aprovação de um documento robusto que possa constituir um instrumento eficaz para a reabilitação urbana local.

O programa resulta de uma visão do Município de Setúbal, empenhado no desenvolvimento sustentável do seu território, com a sua liderança e que se pretende com a participação ativa das forças da sociedade Setubalense.

Pretende-se neste documento estratégico apresentar uma **proposta de Programa Estratégico da Operação de Reabilitação Urbana para a Área de Reabilitação Urbana de Setúbal**, identificando as ações e intervenções que se julgam estruturantes mas que se pretendem realistas e exequíveis para os próximos 10 anos.

Na avaliação estratégica da programação prevista destacaram-se quatro eixos, cujos objetivos, ações e medidas a implementar se interligam e complementam entre si. O eixo da **qualificação do ambiente urbano e da reabilitação do edificado**, o eixo da **revitalização económica e social**, o eixo de **valorização da função habitacional** e o eixo do **modelo de governança, gestão e marketing urbano** que são parte integrante dos objetivos estratégicos a atingir, identificando-se medidas e ações a desenvolver em cada um deles.

**O Município de Setúbal, como entidade gestora**, prevê que a sustentabilidade das intervenções privadas se complementem com a exequibilidade da ação pública prevista, tendo em vista a revitalização de toda a ARU, mantendo sempre as preocupações em preservar a identidade e memórias dos vários bairros envolvidos.

Fazem, assim, parte inquestionável das ações consideradas estruturantes, toda a requalificação do espaço público e infraestruturas urbanas, bem como a reabilitação do património classificado, de valor cultural e da propriedade privada do município.



Identifica-se, também, uma série de intervenções urgentes de reabilitação do edificado em função do mau estado de conservação e degradação que, por si só, contribuirão para a coerência das unidades de bairro identificadas.

Ficarão ainda disponíveis como instrumentos de execução, para além da imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas, a possibilidade de recorrer, pontualmente, à expropriação para execução dos projetos de infraestruturação pública, assim como aos mecanismos de arrendamento forçado ou venda forçada como alternativa à expropriação ou no incumprimento da obrigação de reabilitar.

Do ponto de vista fiscal manter-se-ão os incentivos concedidos, desde a aprovação da delimitação das ARU Azeitão e ARU Setúbal, isenção da taxa de imposto municipal sobre transmissões onerosas de imóveis (IMT) na primeira transmissão do prédio reabilitado e isenção da taxa municipal sobre imóveis (IMI) nas ações de reabilitação urbana, minorações da mesma taxa a quem reabilita, bem como um conjunto de reduções de taxas administrativas municipais relacionadas com as operações urbanísticas de reabilitação. Por outro lado, anualmente, manter-se-ão, como medidas dissuasoras, as majorações da taxa de IMI sobre os imóveis degradados, devolutos e/ou em ruínas.

Serão ainda introduzidas alterações e adaptações nos serviços municipais de forma a responder às necessidades de acompanhamento proactivo das ações de reabilitação urbana, independentemente da necessidade, ou não, de controlo prévio da mesma, avaliando as competências atribuídas à Equipa de Reabilitação Urbana.

No que respeita às soluções de financiamento, o universo em causa ainda está longe de ser claro e preciso, no entanto, houve uma tentativa de compilar a informação disponível, até à data de elaboração deste documento, dependendo sempre das alterações e novidades que o quadro comunitário poderá implicar. Contudo, o cenário aparenta estar cada vez mais completo e holístico neste campo pois, os projetos habitacionais passam a constar das operações elegíveis das políticas de financiamento comunitárias, associadas à eficiência energética e à regeneração urbana em torno das operações de reabilitação urbana. Reconhece-se que urge agora colocar o protagonismo nos incentivos à recuperação e reabilitação do património habitacional e edificado na generalidade.

Este instrumento, para além da visão estratégica de conjunto, visa ainda concentrar a informação para que os diversos atores e agentes desempenhem o seu melhor papel no complexo processo de regeneração urbana.



ORU Setúbal

## 2. PARTE I ENQUADRAMENTO

- 2.1. Delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana do Concelho
- 2.2. Alteração à Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Setúbal
- 2.3. Aprovação da Operação de Reabilitação Urbana
- 2.4. Objetivos e Princípios Gerais da Reabilitação Urbana
- 2.5. Opções Estratégicas de Desenvolvimento Urbano



## 2.1. Delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana do Concelho

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

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

Com esta capacidade foi aprovada em Assembleia Municipal de Setúbal, em sessão ordinária realizada em 28 de fevereiro e 01 de março de 2013, após reunião de Câmara n.º 01/2013, realizada a 09 de janeiro de 2013, Deliberação n.º 22/13 sob a proposta n.º 05/2013/DURB, e publicado em Diário da República Aviso n.º 8580/2013, de 5 de julho, a delimitação das duas Áreas de Reabilitação Urbana no Concelho de Setúbal, nomeadamente em Setúbal e em Vila Nogueira de Azeitão, aplicando-se desde então o conjunto de incentivos previstos.

Uma vez que foram aprovadas as duas áreas, ARU Azeitão e ARU Setúbal, com particularidades e dimensões tão diferentes, ainda que ambas de cariz histórico, tornou-se coerente aprovar duas operações de reabilitação urbana distintas, sistemáticas, e cuja aprovação seja efetuada através de instrumento próprio.

Para a ARU de Azeitão colmatou-se o procedimento, com a aprovação da Operação de Reabilitação Urbana e o Programa Estratégico de Azeitão, tendo ainda em simultâneo sido aprovada a ampliação da respetiva área, encontrando-se neste momento a decorrer o prazo de execução imposto pelo Aviso publicado em Diário da República, de 04 de agosto, sob o n.º 9668/2016.

Para a ARU de Setúbal em 2015, foi aprovada uma alteração à sua delimitação encontrando-se a decorrer o prazo de aprovação da respetiva ORU e Programa Estratégico através de instrumento próprio que neste documento se desenvolve.



## 2.2. Alteração à Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Setúbal

O conhecimento da realidade urbanística, económica, social, cultural e ambiental que os últimos três anos de experiência conferiram e proporcionaram, levou à proposta de expansão e a acertos da delimitação da ARU Setúbal. A alteração sustentou-se, essencialmente, na premissa de incluir toda a área homogénea, consolidada do núcleo histórico, incluindo os ajustes cadastrais que foram identificados, bem como, em englobar toda a zona ribeirinha reforçando a legibilidade e coerência física e funcional do território em presença, mantendo obviamente todo o cariz histórico profundo.

Já no desenvolvimento das tarefas associadas às operações de reabilitação urbana (ORU), optou-se, em sessão de Assembleia Municipal de 25 e 28 de setembro de 2015, por aprovar uma alteração da ARU Setúbal ampliando o território abrangido, cujo Aviso foi publicado em Diário da República, de 18 de novembro, sob o n.º 13473/2015, encontrando-se a decorrer o prazo de aprovação da respetiva ORU.

A extensão da ARU Setúbal, passou dos anteriores 932 500 m<sup>2</sup> da ARU de Setúbal 2013, para 1 393 338 m<sup>2</sup> e aos cerca de 2700 edifícios acresceram cerca de 350 novos edifícios estimando-se, à data, um total de 3000 edifícios. Na delimitação aprovada estão incluídas partes da União de Freguesias de Setúbal (antigas freguesias de Nossa Senhora da Anunciada, São Julião e Santa Maria da Graça) e São Sebastião.

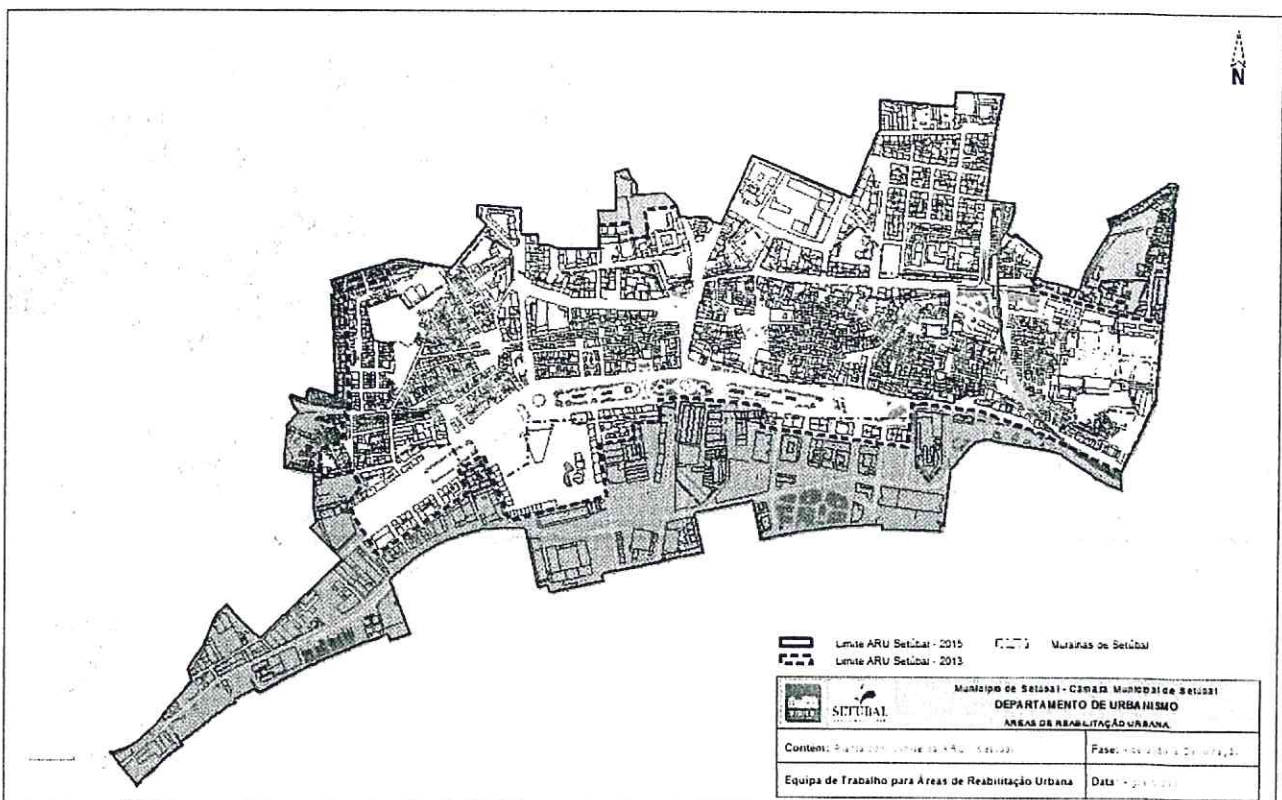


Figura 1– Planta com delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Setúbal – Sobreposição ARU Setúbal 2013 e 2015

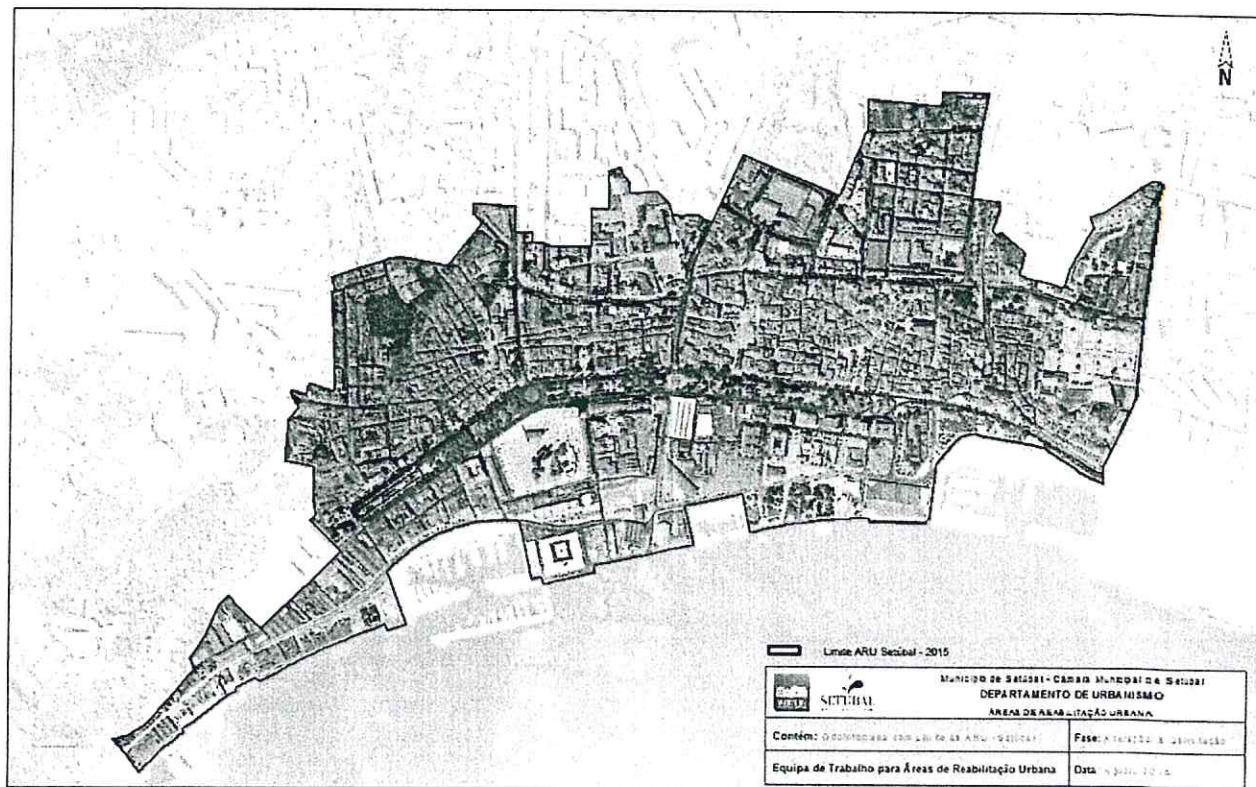


Figura 2 - Ortofotomapa com delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Setúbal – ARU Setúbal 2015

A área de reabilitação urbana de Setúbal resume-se:

ARU	Nº Edifícios	N.º Fogos	N.º Unidades Não Habitacionais	Área
Setúbal 2013 (valores estimados)	2800	--	--	932 500 m <sup>2</sup>
Setúbal 2015	2916	6225	3820	1 393 338 m <sup>2</sup>

Figura 3– Quadro com quantificadores de dados da ARU em 2013 e 2016



### 2.3. Aprovação da Operação de Reabilitação Urbana

No desenvolvimento da atividade inerente às operações de reabilitação urbana, foi desde logo, identificada a necessidade de atualizar a informação existente, proceder a um levantamento exaustivo das características arquitetónicas e, principalmente, identificar as unidades em presença, sua utilização e efetivo estado de conservação, tarefa que foi preconizada nos últimos quatro anos com necessidade de atualizações sistemáticas mas que muito contribuiu para o desenvolvimento desta estratégia.

Ultrapassada a fase de diagnóstico encontraram-se reunidas as condições para que o município se concentra-se na elaboração e aprovação da Operação de Reabilitação Urbana para Setúbal e consequente execução da mesma.

O projeto de Operação de Reabilitação Urbana e Programa Estratégico de Reabilitação Urbana de Azeitão foi aprovado em Reunião de Câmara n.º 13/2017, realizada a 05 de julho de 2017, Deliberação n.º 243/17, sob a proposta n.º 20/2017/DIPU/DURB, e remetido ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana I. P. (IHRU) para emissão de parecer não vinculativo nos termos do n.º 3 do artigo 17º do RJRU e ao mesmo tempo submetido a discussão pública, nos termos do previsto no Regime Jurídico dos Instrumentos Territoriais (RJIT) para os planos de pormenor nos termos do n.º 4 do artigo 17º também do RJRU, tendo sido publicado em Diário da República o Aviso n.º 10007/2017, de 30 de agosto. Os atos foram publicitados através do edital n.º 166/2017 de 10 de julho de 2017 e na página eletrónica do Município de Setúbal e o período de discussão pública decorreu de 07 de setembro a 06 de outubro de 2017, não se tendo registado qualquer tipo de participação.

Através da correspondência n.º 753C/17 de 11 de setembro de 2017 foi recebido o parecer favorável do IHRU, aprovado em conselho directivo a 31 de agosto de 2017, ao projeto de Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, para execução de uma Operação de Reabilitação Urbana Sistemática na Área de Reabilitação Urbana de Azeitão, tendo em consideração a coerência do documento apresentado, bem como a necessidade de se criarem condições para a promoção das medidas necessárias á reabilitação das áreas urbanas que dela careçam. A operação em causa, **será aprovada através de instrumento próprio, contendo a definição do tipo de operação e o programa estratégico de reabilitação urbana (PERU)**, conforme previsto no artigo 17º e com conteúdo programático expresso no artigo 33º do RJRU.

Futuramente e em caso de aprovação, **ficará o município comprometido a promover a respetiva operação de reabilitação urbana, num período de 10 anos**, conforme expresso no artigo 19º do mesmo regime jurídico.

Nos termos do disposto no artigo 20º do RJRU, **o município, enquanto entidade gestora**, elaborará anualmente um relatório de monitorização desta operação de reabilitação, o qual será submetido à apreciação da Assembleia Municipal. Da mesma forma, a cada cinco anos de vigência da ORU, submeter-se-á à apreciação da Assembleia Municipal um relatório de avaliação da execução da operação de reabilitação urbana, acompanhado, se assim se entender necessário, de uma proposta de alteração do respetivo instrumento de programação, sem prejuízo da possibilidade de alteração, também a qualquer momento, da própria delimitação da ARU.



## 2.4. Objetivos e Princípios Gerais da Reabilitação Urbana

A reabilitação urbana deve contribuir, de forma articulada, para a prossecução dos objetivos consagrados no artigo 3º do RJRU, nomeadamente:

- a. Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;
- b. Reabilitar tecidos urbanos em processo de degradação;
- c. Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;
- d. Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural;
- e. Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- f. Modernizar as infraestruturas urbanas;
- g. Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
- h. Fomentar a revitalização urbana, orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em que as ações de natureza material são concebidas de forma integrada e ativamente combinadas na sua execução com intervenções de natureza social e económica;
- i. Assegurar a integração funcional e a diversidade económica, social e cultural no tecido urbano existente;
- j. Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;
- k. Qualificar e integrar áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e coesão territorial;
- l. Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas;
- m. Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;
- n. Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;
- o. Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;
- p. Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
- q. Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.



## 2.5. Opções Estratégicas de Desenvolvimento Urbano

Conforme também previsto no artigo 33º do RJRU a estratégia de reabilitação urbana deve incluir as opções estratégicas de reabilitação das áreas delimitadas, compatíveis com as opções de desenvolvimento do município, pelo que, nesta seção, tentar-se-á enquadrar a Área de Reabilitação Urbana de Setúbal no seu contexto concelhio, mas também fazendo um breve enquadramento nos vários documentos estratégicos supramunicipais, que abaixo se identificam:

### 2.5.1. Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território

O Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT), aprovado pela Lei n.º 58/2007, de 4 de setembro, e retificado pelas Declarações de Retificação n.º 80-A/2007, de 07 de setembro, e n.º 103-A/2007, de 23 de novembro, é constituído por um relatório e um programa de ação.

No diagnóstico realizado é evidenciada a degradação da qualidade de muitas áreas residenciais, com especial enfoque nos centros históricos das cidades e a prevalência de um processo de crescimento urbano expansionista, contribuindo para a fragmentação da forma urbana e para o abandono dos centros históricos.

As opções estratégicas para o desenvolvimento da Região de Lisboa e Vale do Tejo passam, nomeadamente, pela sua afirmação como destino turístico internacional, criando e qualificando as redes de equipamentos de iniciativa pública e reunindo as condições, em particular a nível do planeamento do território, para a concretização dos projetos privados de qualidade. É igualmente destacada a consolidação do eixo Lisboa – Palmela - Setúbal, apoiado na acessibilidade ferroviária e na relevância do *cluster* automóvel.

Porém, a Área Metropolitana de Lisboa (AML) corresponde também à grande concentração nacional dos problemas urbanos, sendo evidenciada a revitalização dos centros históricos e a recuperação dos espaços industriais obsoletos como dois dos problemas que nesta área se colocam com uma intensidade particular, condicionando a qualidade de vida e a competitividade do principal espaço de inserção internacional do País.

As opções estratégicas assumidas para a AML passam, nomeadamente, pelo seguinte:

- Assumir o carácter estratégico da AML para a inserção internacional do País, com tradução em políticas ambiciosas de qualificação das infraestruturas, equipamentos, serviços, espaço público e ambiente;
- Promover o desenvolvimento urbano mais compacto, contrariar a fragmentação da forma urbana e estruturar e qualificar os eixos de expansão (Lisboa-Cascais, Lisboa-Sintra, Lisboa-Carregado, Lisboa-Palmela-Setúbal e Arco Ribeirinho);
- Revitalizar os centros históricos, reabilitando o património edificado, recuperando as funções residenciais e revitalizando as funções urbanas;



- Recuperar as áreas de habitação degradada, com intervenções qualificantes sobre os edifícios, o espaço público e os equipamentos;
- Proteger as frentes ribeirinhas e a zona costeira e desenvolver um programa coerente de qualificação que valorize o seu potencial como espaços de recreio e lazer e de suporte a atividades do *cluster* turismo;
- Desenvolver programas integrados de renovação dos espaços industriais abandonados, com soluções que criem novas centralidades e referências no espaço urbano.

A nível do programa de ação destacam-se, nomeadamente, as seguintes medidas:

- Promover um desenvolvimento urbano mais compacto e incentivar o reforço das centralidades intra-urbanas;
- Incentivar novas parcerias para o desenvolvimento de programas integrados de reabilitação, revitalização e qualificação das áreas urbanas;
- Desenvolver programas e incentivar ações que melhorem as condições de habitação, nomeadamente no que se refere aos grupos sociais mais vulneráveis;
- Implementar iniciativas de gestão e dinamização do mercado de arrendamento público;
- Concluir o Programa Especial de Realojamento e implementar programas municipais de resposta às graves carências habitacionais.

A ORU e o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana de Setúbal enquadram-se no quadro de referência definido no PNPT e contribuem para a concretização dos seus desígnios estratégicos.

### 2.5.2. Estratégia Nacional para Habitação

Com a Resolução do Conselho de Ministros n.º 48/2015, de 15 de julho de 2015, foi finalmente aprovada a Estratégia Nacional para a Habitação (ENH) 2015-2031, em articulação com os objetivos de desenvolvimento dos aglomerados urbanos, da reabilitação urbana e da revitalização demográfica e económica, enquanto partes integrantes do universo da política de cidades.

Composta por medidas concretas, específicas, elencando também as entidades competentes e os indicadores de monitorização da sua implantação, esta Estratégia assume uma natureza mais operativa, estruturada em três pilares: a Reabilitação Urbana, o Arrendamento Habitacional e a Qualificação dos Alojamentos. Estas três temáticas agregam um conjunto de medidas setoriais que operacionalizam e efetivam os diferentes regimes legais que têm sido aprovados nos últimos anos.

As profundas alterações financeiras, económicas e sociais, entretanto verificadas, não foram acompanhadas pela implementação de uma visão estratégica no domínio da habitação, suscetível de suster o distanciamento progressivo entre o quadro normativo e as políticas públicas nesse domínio e a mudança da realidade económica e social do País.



O setor da habitação em Portugal apresenta uma situação paradoxal. De um lado o elevado número de fogos devolutos, do outro a dificuldade de acesso das famílias a uma habitação adequada às suas posses e necessidades.

A necessidade de alargar o acesso a uma habitação e de melhorar a qualidade de vida dos cidadãos impõe medidas transversais perspectivadas a longo prazo e articuladas com soluções urbanas sustentáveis. No caso dos centros históricos, estas políticas aumentaram os custos de contexto, promovendo exclusivamente soluções muito onerosas na reabilitação de edifícios.

Segundo o documento, a reforma do arrendamento urbano aprovada em 2006, ao atualizar antecipadamente o valor patrimonial aumentando o Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), ao condicionar a atualização das rendas ao estado de conservação do edifício e ao permitir processos de reclamação que atrasavam essa atualização, agravou a desconfiança dos investidores relativamente ao mercado de arrendamento em Portugal e não contribuiu para a dinamização da reabilitação urbana, conforme demonstra a evolução decrescente dos fogos reabilitados a partir de 2007. Em 2011, o peso da reabilitação no setor da construção no que se referia ao volume de produção só representava 8%, percentagem reduzida quando comparada com a média dos países da Europa a 28, que era de 26%.

Assim, a par da importância das funções de planeamento que incumbem às autarquias locais, a reforma do ordenamento teve igualmente como objetivo a simplificação dos procedimentos e a redução de custos de contexto, criando-se, assim, as condições necessárias para um investimento participado e responsável, destacando as ORU como uma forte aposta. É, neste contexto e com este diagnóstico, que a Estratégia Nacional para a Habitação pretendeu prosseguir e desenvolver novas soluções nos domínios da reabilitação urbana, do arrendamento habitacional e da qualificação dos alojamentos.

### **2.5.3. Plano Estratégico para o Turismo na Região de Lisboa**

O Plano Estratégico para o Turismo na Região de Lisboa (PETRL) 2015-2019 tem como missão "Posicionar a Região de Lisboa num novo patamar de excelência turística".

No diagnóstico efetuado, o concelho de Setúbal surge como um destino com uma oferta em desenvolvimento associada ao turismo de natureza (Arrábida) e ao enoturismo, com base na Rota dos Vinhos da Península de Setúbal.

A concretização da missão passa pela concretização dos seguintes objetivos estratégicos:

- Aprofundar o relacionamento entre a cidade de Lisboa e a Região;
- Reforçar a diversidade da oferta turística da Região;
- Valorizar os ativos existentes na Região.

Esta estratégia desdobra-se em 5 centralidades e experiências regionais: Lisboa, Sintra, Cascais, Arco do Tejo e Arrábida (onde se inclui o concelho de Setúbal). As 3 primeiras estão consolidadas, enquanto as 2 últimas carecem ainda de desenvolvimento.



De entre as experiências passíveis de desenvolvimento na centralidade Arrábida, são indicados a título de exemplo a promoção de roteiros pelos vários Castelos da Região, o desenvolvimento de eventos conjuntos entre os vários campos de golfe da Região, a promoção de um "passe" que permita a utilização dos diferentes campos de golfe, realização de eventos náuticos conjuntos (e.g. Regata do PSI 20). Os produtos turísticos (*City/Short break e MI*) com maior potencial de desenvolvimento na Região de Lisboa são: Náutica, Natureza, Sol e Mar, Residencial, Enologia, Golfe, Equestre e Saúde.

No que respeita especificamente à centralidade Arrábida, o elemento agregador dos territórios municipais que o integram (Palmela, Sesimbra e Setúbal) é o Parque Natural da Arrábida e o principal enfoque de desenvolvimento é a natureza. De acordo com o PETRL, o desenvolvimento da centralidade da Arrábida deverá passar pela oferta de turismo de natureza, enologia e gastronomia.

A ORU e o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana de Setúbal poderão dar um contributo importante para a concretização dos objetivos definidos no PETRL enquanto instrumento de valorização territorial e urbana e potenciador de iniciativas de investimento no domínio do alojamento local, da hotelaria e da restauração no principal centro urbano do sistema Arrábida.

#### **2.5.4. Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa**

O Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa (PROTAML), aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 68/2002, de 8 de abril, define 4 prioridades de atuação: sustentabilidade ambiental, qualificação metropolitana, coesão sócio-territorial e organização do sistema metropolitano de transportes.

A visão estratégica definida para a AML consiste em: *"Dar dimensão e centralidade europeia e ibérica à Área Metropolitana de Lisboa, espaço privilegiado e qualificado de relações euroatlânticas, com recursos produtivos, científicos e tecnológicos avançados, um património natural, histórico, urbanístico e cultural singular, terra de intercâmbio e solidariedade, especialmente atrativa para residir, trabalhar e visitar"*.

Para alcançar este objetivo, destaca-se a seguinte linha estratégica de desenvolvimento para a AML: *Afirmar Lisboa como região de excelência para residir, trabalhar e visitar, apostando na qualificação social, territorial, urbana e ambiental da área metropolitana*. A sua concretização deverá passar pela implementação das seguintes medidas:

- Qualificação do território, elegendo o ambiente e o património como fatores de competitividade;
- Requalificação socio-urbanística de áreas degradadas;
- Promoção habitacional enquadrada em planos de ordenamento e padrões construtivos qualificados, estimulando o repovoamento das áreas urbanas centrais;
- Incremento do lazer e do turismo.

O eixo Setúbal-Palmela integra o conjunto dos Espaços Motores da AML (integram a Coroa de Transição da cidade de Lisboa) – espaços que se destacam no atual processo de especialização funcional da AML, através da capacidade de atraírem e fixarem novas atividades e funções de nível superior, e/ou de



renovação e requalificação urbanas através da valorização do espaço público, estruturação da rede viária principal, elevação do nível de serviços urbanos e melhoria da qualidade da oferta habitacional.

Os espaços ribeirinhos do estuário do Sado são igualmente evidenciados pelo papel destacado que podem ter na requalificação da vida metropolitana, oferecendo condições privilegiadas para o recreio, lazer e turismo na ligação ao mar, aos rios e à natureza.

No que respeita ao esquema do modelo territorial definido no PROTAML, Setúbal surge no segundo anel metropolitano, classificado como centro de nível sub-regional e um polo vocacionado para equipamentos e serviços e cuja área urbana apresenta necessidade de articulação e/ou qualificação.

Unidade Setúbal - Palmela encerra duas sub-unidades: o polo urbano e industrial de Setúbal, por razões históricas e de complementaridade funcional naturalmente associado a Palmela, e a área agrícola a norte de Setúbal.

Setúbal, apesar da sua condição periférica face ao centro da AML, afirma-se como uma grande centralidade face à acessibilidade que detém nos vários modos de transporte (rodoviário, ferroviário e marítimo), situação que possibilitou a sua consolidação em termos económicos e a dotação em infraestruturas e equipamentos de nível superior que lhe dão um elevado grau de autonomia funcional e que o elegem como uma centralidade de nível sub-regional dentro da AML e extra-regional na sua relação com a região do Alentejo.

O dinamismo económico deste polo deve-se, em particular, às atividades ligadas ao porto de Setúbal e à indústria. De referir ainda as fortes relações físicas e funcionais que Setúbal estabelece com a Península de Tróia, situação relevante no conjunto de questões que se colocam ao seu desenvolvimento.

No quadro das medidas gerais previstas no PROTAML destacam-se nomeadamente as seguintes:

- Reforçar e dinamizar o eixo Setúbal/Palmela como centro metropolitano de nível sub-regional;
- Promover a contenção da densificação e a qualificação de áreas urbanas extensivamente saturadas, bem como a requalificação do espaço público e da imagem urbana, com vista à resolução das debilidades ao nível do desenho urbano nas áreas consolidadas;
- Qualificar urbanística e paisagisticamente as áreas urbanas tradicionais, associando-lhes um papel central na prestação de bens e serviços.

No que respeita especificamente à Área Urbana a Articular e/ou Qualificar (onde se inclui a cidade de Setúbal), é definido que os instrumentos de planeamento territorial devem prosseguir os seguintes fins:

- a) Concretizar a articulação interna, funcional e urbanística, destes territórios, assim como as relações com os territórios envolventes, através da qualificação dos núcleos degradados e da criação e valorização de espaço público;
- b) Concretizar os mecanismos de classificação e proteção das áreas ribeirinhas, assim como a definição das áreas a afetar às atividades de recreio e lazer;
- c) Promover a realocação, reconversão ou modernização das áreas industriais em situação de declínio, abandono ou que causem problemas graves ao sistema urbano vizinho, privilegiando novos



usos compatíveis com a proximidade habitacional, em particular os serviços de apoio às atividades económicas e a criação de espaço público.

A ORU e o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana de Setúbal enquadram-se na estratégia e nas disposições definidas pelo PROTAML e contribuem para a prossecução dos fins estabelecidos por esse instrumento de planeamento regional.

## As Orientações de Planeamento Municipal

### 2.5.5. Plano Estratégico de Desenvolvimento - Setúbal 2026

O Plano Estratégico de Desenvolvimento de Setúbal 2026 (PEDS 2026), cuja elaboração se encontra em curso, define 4 desafios estratégicos para o desenvolvimento do concelho de Setúbal, tendo por base o diagnóstico efetuado: i) Regeneração e revitalização urbana; ii) Fragmentação e exclusão social; iii) Proteção da estrutura ecológica e sustentabilidade dos usos dos recursos naturais; iv) Estratégia de especialização inteligente.

No que respeita à regeneração e revitalização urbana, os desafios colocam-se em diversas frentes de atuação, designadamente:

- Transportes públicos e intermodalidade;
- Comércio de rua;
- Oferta cultural, indústrias criativas, eventos;
- Frente ribeirinha e permeabilidade com o centro histórico;
- Novas funções;
- Requalificação do edificado e espaço público;
- Náutica de recreio;
- Acessibilidade externa e ligação a Tróia.

A visão estratégica definida para o concelho é a seguinte: ***“Setúbal como um concelho que quer atuar em prol da coesão, promovendo a identidade dos seus recursos patrimoniais e a integração em plataformas competitivas mais alargadas”***.

Esta visão é materializada através de 4 eixos estratégicos:

- Eixo 1. Setúbal como protagonista da qualidade urbana.
- Eixo 2. Setúbal como protagonista da capacitação e inovação social.
- Eixo 3. Setúbal protagonista na excelência da ligação urbana-rural e da sustentabilidade.
- Eixo 4. Setúbal preparado para a internacionalização e inovação.

No que respeita ao Eixo 1, é definido como um dos objetivos centrais tornar ***Setúbal como destino cultural e de lazer, complementar ao desenvolvimento turístico de Tróia***. Para a concretização deste desígnio são definidas algumas medidas que importa realçar: i) Criação de novas centralidades e



funções na cidade de Setúbal (Terminal 7, biblioteca municipal, zonas verdes), ii) Exploração das oportunidades levantadas pelos instrumentos financeiros de apoio à reabilitação urbana (espaço público, edificado e habitação); iii) Gestão comercial (monitorização dos espaços comerciais, atração de investidores, gestão coletiva de serviços de apoio e promoção); iv) Programação cultural e eventos (priorizar para ganhar escala); v) "Um porto a fazer cidade" (marina e serviços de apoio, terminal ferry, Terminal 7); vi) Promoção de transportes públicos, terminais multimodais, da rede pedonal e ciclável, disciplinar o estacionamento; vii) Gestão eficiente das atuações das entidades intervenientes nesta temática (conciliação de jurisdições); viii) Promoção externa da cidade; ix) promoção da função de elo de ligação da AML, via Tróia, ao pólo de turismo emergente do Alentejo Litoral.

A ORU e o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana de Setúbal enquadram-se na estratégia definida pelo PEDS 2026 e contribuem para a prossecução das medidas definidas por esse instrumento de suporte à atuação do Município no período de programação comunitária entre 2014 e 2020.

#### 2.5.6. Plano de Desenvolvimento Social

O Plano de Desenvolvimento Social (PDS) é um instrumento de definição conjunta e negociada de objetivos prioritários para a promoção do desenvolvimento social local aprovado desde julho de 2014. Tem em vista, não só a produção de efeitos corretivos ao nível da redução da pobreza e exclusão social, mas também efeitos preventivos gerados através de ações da animação das comunidades e da indução de processos de mudança, nas populações e nas organizações, com vista à melhoria das condições de vida das populações. O PDS é, ainda, um instrumento que orienta respostas a necessidades individuais e coletivas para um período de cinco anos (2014 – 2018). O seu objetivo é servir de enquadramento a todas as intervenções que contribuam para a promoção do desenvolvimento social.

O PDS procura vincular as iniciativas de todos os agentes cujo âmbito de atuação tem repercussões no desenvolvimento social do Concelho e um importante instrumento de planeamento estratégico uma vez que visa:

- Planear de forma integrada tendo em conta todas as dimensões dos problemas;
- Delinear as estratégias para atingir os objetivos, assegurando a participação efetiva de todos/as os/as implicados/as, tendo em conta os recursos humanos, materiais e o calendário para a sua implementação;
- Planear tendo em conta a realidade presente, mas também as oportunidades e ameaças;
- Identificar e planear considerando as dimensões prioritárias e suscetíveis de produzir mudanças na realidade do Concelho

Segundo o diagnóstico do plano o território abrangido, e no que respeita essencialmente na área da ARU Setúbal, importa criar respostas habitacionais para as problemáticas sociais emergentes, a partir da requalificação/ reabilitação/reconversão do edificado existente, garantindo o acompanhamento social das situações de risco identificadas entre os residentes dos centros históricos, requalificando os imóveis devolutos para o aumento da resposta habitacional para pessoas/famílias em situação de vulnerabilidade

social e promovendo a divulgação e o acesso a medidas e programas de apoio à habitação, nomeadamente, no apoio subsidiário ao arrendamento urbano ou apoio a obras de conservação.

Importa transformar o território qualificar os centros históricos e ao mesmo tempo apoiar e melhorar a vida dos seus atuais residentes e /ou potenciais/vindouros. O desafio está em manter as tradições e os modos de vida que dão identidade a estas zonas.

Estão previstos um conjunto de incentivos para criar formas de manter e atrair residentes que são agregados típicos da zona, através do suporte à requalificação, e apoio a projetos mediados por entidades (ex. do Projeto de Requalificação de Habitação destinado a Pessoas em Situação de Sem-abrigo). Garantindo o funcionamento de estruturas de apoio social destinadas aos residentes considerando as suas características: (idade, capacidade económica, mobilidade e acessibilidades, e outras) - coletividades, clubes, centros de dia/convívio, cantinas sociais, pequeno comércio e desenvolvendo ações e atividades com os residentes, dando-lhe a oportunidade de ser ouvidos sobre os desejos e questões que tem nos seus bairros (potenciar e criar condições de participação).

#### 2.5.7. Plano de Ação para a Energia Sustentável do Concelho de Setúbal

Trata-se de um instrumento fundamental para assegurar o cumprimento, a nível local, do compromisso de atingir e ultrapassar o objetivo de redução das emissões de CO2 em 20% até 2020, nomeadamente através da utilização racional de energia e de fontes de energia renováveis.

O Município de Setúbal assumiu este compromisso, voluntariamente, ao subscrever o Pacto dos Autarcas (*Covenant of Mayors*, <http://www.eumayors.eu/>), reconhecendo o papel estratégico da gestão da energia a nível local, particularmente devido às implicações na utilização eficiente de recursos financeiros da autarquia, na salvaguarda do ambiente e da qualidade de vida e promoção da inovação, promovendo condições essenciais para a fixação de residentes e atividades económicas e na oportunidade de desenvolvimento empresarial e criação de emprego, a nível local, associado à eficiência energética e utilização de fontes de energia renováveis.

O Município reconheceu igualmente a importância da ação local nas medidas de prevenção e mitigação das alterações climáticas – problema ambiental global amplamente assumido pela União Europeia e pelo Governo Português. Neste contexto, assumiu-se um papel de liderança na prossecução do desenvolvimento sustentável a nível local, nas suas dimensões económica, ambiental e social.

Os principais eixos de desenvolvimento do Plano de Ação para a Energia Sustentável do Concelho de Setúbal (PAESS) são:

- Aumentar a eficiência energética no Município através da implementação do **Plano de Eficiência Energética (PEE)**; e no setor privado (serviços, residencial, transportes, etc.);
- Criar áreas de **sumidouros de carbono** de grande porte, no território, através da implementação de energias renováveis e/ou de zonas verdes, aumentando a exploração das fontes de energias renováveis endógenas;



– Implementar um **Plano de Mobilidade Sustentável** no território do Concelho de Setúbal em articulação com a Rede de Transportes e Acessibilidades da AML;

– **Informar, sensibilizar, educar e formar**, a população em geral e grupos-alvo específicos, para a utilização racional de energia e as energias renováveis.

O plano foi recentemente submetido à aprovação por parte dos Órgãos Municipais - Câmara e Assembleia Municipal, sendo posteriormente remetido à União Europeia.

### 2.5.8. Plano de Mobilidade Sustentável e Transportes

As condições de mobilidade urbana diminuem cada vez mais a qualidade de vida nas cidades, devido à estrutura viária existente não estar, nem ser possível prepará-la, para responder às necessidades dos volumes crescentes de transporte motorizado. Em algumas cidades a mobilidade urbana, já atingiu um nível tal que ultrapassa a capacidade do sistema viário, traduzindo-se pela ocorrência de congestionamentos, falta estacionamento disponível e no aumento dos problemas ambientais e da sinistralidade.

Desta forma, a melhoria das condições de mobilidade e por sua vez da qualidade da vida urbana passa por, em simultâneo, criar medidas que condicionem a circulação do transporte automóvel e que melhorem o funcionamento dos transportes públicos. Para tal, é necessário ter em conta os vários tipos de medidas que abrangem os aspetos da mobilidade, no sentido de encontrar a melhor solução, garantindo melhores formas de transporte que permitam um maior respeito pelo ambiente, estando para isso presentemente a Câmara Municipal de Setúbal a desenvolver o seu Plano de Mobilidade Sustentável e Transportes (PMST).

O plano pretende ser a nova estratégia de mobilidade para o Município com um carácter operacional e interventivo em matéria de organização das acessibilidades e gestão da mobilidade para o concelho, através de um conjunto de ações e medidas que passam por:

- Definir e garantir os níveis adequados de acessibilidade e de mobilidade para todos os cidadãos;
- Estabelecer uma configuração eficiente do sistema de acessibilidades;
- Contribuir para a qualidade de vida dos cidadãos pela redução dos impactes negativos sociais, económicos e ambientais associados à mobilidade urbana;
- Criar boas condições para a utilização dos modos suaves com particular incidência nas deslocações pedonais;
- Assegurar serviços de transportes públicos de boa qualidade e com características adequadas à procura;
- Assegurar a integração tarifária, física e lógica dos sistemas de transportes;



- Melhorar a informação e participação da população nos sistemas de transportes e mobilidade urbana;
- Promover a mobilidade sustentada, fomentando a utilização de modos de transporte mais ecológicos para as deslocações, tais como os modos suaves e os transportes públicos, garantindo a previsão de itinerários adequados, que fomentem as deslocações pedonais e em modo ciclável em detrimento do uso de veículos motorizados, contribuindo também para a diminuição de emissão de gases e ruído;
- Garantir a articulação entre planeamento territorial e planeamento de transportes.

Assente no seu desenvolvimento e conclusão, irá ser estruturada a estratégia de mobilidade municipal, através da elaboração de planos de ação nas vertentes do transporte público, modos suaves, estacionamento, circulação, logística urbana e integração com o ordenamento do território, tendo como principais objetivos:

- Promoção das deslocações em modos suaves, reforçando o seu papel no sistema de deslocações urbanas;
- Promoção de serviços de transportes públicos de qualidade e adequados à procura, assegurando a intermodalidade do sistema;
- Desenvolvimento de uma estratégia articulada de qualificação do espaço rodoviário em contexto urbano e encaminhamento dos fluxos de tráfego para as vias adequadas;
- Desenvolvimento de políticas de estacionamento diferenciadas que contribuam para uma repartição modal mais equilibrada, considerando as necessidades dos diversos utilizadores;
- Promoção da minimização dos impactes associados ao tráfego de pesados e organização das cargas e descargas nos centros históricos;
- Promoção de integração entre a organização do sistema de transportes e os usos de solo;
- Aposta em medidas inovadoras de gestão da mobilidade;
- Promoção da sensibilização, informação e envolvimento de todos os atores sobre as opções modais mais eficientes;
- Aposta numa estratégia diversificada de gestão da mobilidade de acesso às praias.

A visão estratégica prevista na ORU e no PERU estão obviamente em complemento com os eixos identificados e contribuem para os mesmos objetivos.

### **2.5.9. Plano Diretor Municipal de Setúbal**

O Plano Diretor Municipal de Setúbal, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 65/94, de 10 de agosto, identifica o Centro Histórico de Setúbal como um espaço urbano cujas morfologias e elementos patrimoniais se pretendem preservar, sendo constituído na generalidade pelas áreas



edificadas que na cidade de Setúbal estão compreendidas no interior dos limites do perímetro das muralhas quatrocentistas e setecentistas.

No regulamento do PDM são definidas as condições de edificabilidade e os usos permitidos no Centro Histórico. De uma forma geral é defendida a manutenção e preservação das características arquitetónicas dos edifícios existentes.

A demolição para substituição de edifícios existentes apenas é permitida em situações específicas, nomeadamente ruína iminente, edifícios industriais e armazéns sem interesse patrimonial, abandonados ou obsoletos e existência de planos de pormenor que prevejam este tipo de operações. A reconstrução de edifícios demolidos obedece ao cumprimento de regras relacionadas com alinhamentos e cêrceas.

As obras de alteração e ampliação são igualmente permitidas desde que simultaneamente sejam efetuadas obras de recuperação e restauro e assegurada a estabilidade da estrutura do edifício e das construções confinantes.

A construção de edifícios novos e lotes ou parcelas sem edificação é permitida desde que se integrem no tecido urbano e mantenham as características tradicionais de alinhamento, cêrcea, volumetria e ocupação do lote no Centro Histórico.

Os edifícios do Centro Histórico destinam-se prioritariamente ao uso habitacional, podendo o piso térreo ser ocupado com comércio e serviços. São interditos usos causadores de poluição atmosférica, visual ou sonora. Nos edifícios novos, e em condições específicas, é permitida a sua total utilização para comércio e serviços.

A utilização total de edifícios existentes para comércio, serviços ou equipamentos também obedece à verificação de determinados requisitos.

O Regulamento do PDM prevê ainda a elaboração de um plano de salvaguarda para o Centro Histórico e de um plano de pormenor que defina a disciplina urbanística a aplicar aos edifícios localizados no Centro Histórico com frente para a Avenida Luísa Todi.

Para o Bairro Salgado, o PDM classifica-o como Espaço Urbano - Áreas Consolidadas - Malhas Habitacionais sem introduzir maior controlo urbanístico na preservação ou salvaguarda do património.

No que respeita à frente ribeirinha, o PDM não define objetivos ou disposições específicas, classificando-a maioritariamente como Espaços Urbanos - Áreas Consolidadas - Malhas Habitacionais/Terciário e Espaços de Uso Especial sob jurisdição da Administração dos Portos de Setúbal e Sesimbra.

A ORU e o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana de Setúbal vão ao encontro dos objetivos e desígnios definidos no PDM para o Centro Histórico de Setúbal. Todavia, o quadro normativo definido pelo PDM para o Centro Histórico de Setúbal apresenta-se parcialmente desfasado das dinâmicas urbanas e socioeconómicas atuais, dificultando a concretização de parte da estratégia definida para a Área de Reabilitação Urbana.



### 2.5.10. Revisão do Plano Diretor Municipal de Setúbal

O processo de revisão do PDM de Setúbal encontra-se na terceira e última fase de elaboração, correspondente à proposta de plano.

A estratégia definida no âmbito da revisão do PDM assenta numa visão que tem a seguinte ambição: **“Atribuir a Setúbal a liderança e uma forte influência na Península de Setúbal, assim como em parte do Alentejo, através do reforço das suas principais potencialidades de polo de nível superior, nomeadamente através da atividade portuária, das atividades industrial/logística e turismo e através do compromisso com a qualificação ambiental do território”.**

Esta visão tem como grande desafio procurar:

- *Unir a cidade.*
- *Qualificar a cidade.*
- *Articular-se com os “vizinhos” e a região.*
- *Redescobrir o centro.*
- *Abraçar o rio.*
- *Preservar e vitalizar os tesouros ambientais e culturais.*
- *Inovar a urbanidade.*
- *Estimular o orgulho de ser setubalense.*

Para responder a esta ambição e a este desafio, formulou-se um conjunto de objetivos gerais propostos para a revisão do PDM, sendo de destacar os seguintes pela sua relação com a temática da reabilitação urbana:

1. Melhorar as condições de vida da população, reforçando a aposta na valorização do espaço urbano.
2. Programar o crescimento urbano de forma concentrada.
3. Reabilitar as atuais áreas urbanas degradadas de forma sustentada.
4. Valorizar o património cultural e ambiental do concelho enquanto fator de afirmação e de identidade local.

Para dar resposta a esta ambição estabeleceram-se eixos de desenvolvimento estratégicos que dão “suporte” à Visão Estratégica e “orientam” os objetivos gerais, sendo de salientar nomeadamente os seguintes pela sua importância para a reabilitação urbana:

- **Setúbal, Centro Competitivo, com Funções de Nível Superior e Urbanidade**
  - *Avaliação da capacidade urbana do território face às necessidades, estabelecendo uma política efetiva de prioridades de ocupação, reutilizando os enormes espaços abandonados;*
  - *Recuperação do edificado industrial abandonado para funções urbanas atuais e inovadoras (com prioridade para o que está inserido no perímetro urbano);*
  - *Conferição de coesão ao tecido urbano, ligando territórios, ligando redes, preenchendo vazios e reordenando funções, contribuindo para a definição clara do perímetro urbano;*
  - *Transformar o concelho e a cidade para cumprir as funções territoriais de centro sub-regional conforme estabelecido nos instrumentos de gestão territorial, elevando o nível das funções urbanas e promover os níveis locais de decisão;*

- o *Adoção de uma política de requalificação do espaço público como fator de inclusão e da política de transportes como uma política de integração.*

▪ **Setúbal, Convite ao Turismo Cultural e da Natureza**

- o *Preparação dos setubalenses para o melhor acolhimento possível ao turista;*
- o *Desenvolvimento das atividades ligadas à animação de natureza, gastronomia e ao desporto incentivando a sua interligação com o turismo científico;*
- o *Criação de oferta de forte atracção à cidade, com base num conjunto de equipamentos temáticos localizados em zonas privilegiadas;*
- o *Reabilitação da frente ribeirinha tendo em vista uma utilização partilhada por residentes e visitantes;*
- o *Valorização do Centro Histórico de Setúbal bem como dos núcleos antigos de Azeitão;*
- o *Identificação e programação da reutilização do património edificado;*
- o *Articulação da atividade turística de Setúbal com a dos concelhos vizinhos da península e do Alentejo litoral.*

O Centro Histórico de Setúbal e a Frente Ribeirinha de Setúbal serão abrangidas por unidades operativas de planeamento e gestão que concretizarão em maior detalhe a estratégia atrás definida para estas áreas. A revitalização destes territórios passa pela melhoria das suas condições de atratividade ao investimento, através de uma política municipal de criação de novos equipamentos públicos e de requalificação dos existentes e pela valorização do espaço público, potenciado e estreitando a relação entre o rio e a cidade.

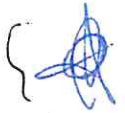
A articulação entre a ORU e o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana de Setúbal com a estratégia e com os elementos formais da Revisão do PDM (planta de ordenamento, regulamento e programa de execução e financiamento) encontra-se assegurada.

**2.5.11. Plano de Pormenor da Frente Ribeirinha de Setúbal**

O Plano de Pormenor da Frente Ribeirinha de Setúbal, publicado em Diário da República, através do Aviso n.º 9641/2014, N.º 162, 2.ª Série, de 25 de agosto de 2014, sendo afirmado no relatório do plano que se trata de um instrumento de planeamento urbanístico para a reabilitação desta zona da cidade, no qual se estabelece um quadro geral articulado das várias ações a desenvolver para atingir os objetivos definidos pela Câmara Municipal de Setúbal e pela Sociedade Setúbal Polis.

O plano enquadró um conjunto de investimentos públicos estruturantes que se materializaram na construção do Parque Urbano de Albarquel e do Auditório no Largo José Afonso, na requalificação do espaço público da Av.ª Luísa Todi e da R. da Praia da Saúde e na reformulação do esquema de circulação viário, incluindo a construção de ciclovias. Foram ainda definidas 13 parcelas para a implantação de edificado novo e delimitadas as áreas de ampliação de algum do edificado existente e identificados os edifícios a reconverter a outros usos. Por último cabe destacar a proposta de redelimitação da área de jurisdição portuária.

Para o restante edificado existente, continua a aplicar-se a normativa imposta pelo PDM em vigor.



### 2.5.12. Plano de Pormenor da Frente Norte da Avenida Luísa Todi

A decisão de elaboração do Plano de Pormenor da Frente Norte da Av. Luisa Todi (Aviso n.º 15981/2009, publicado em Diário da República, 2.ª série, N.º 177, de 01.09.2009), cujos trabalhos estão em curso, resulta do quadro normativo estabelecido pelo PDM em vigor para o Centro Histórico de Setúbal, conforme referido atrás.

A área de intervenção do plano estende-se por cerca de 6 ha e está enquadrada a Sul pela própria Avenida Luísa Todi e a Norte pelo Centro Histórico. O plano pretende dar resposta às debilidades verificadas ao longo desta frente edificada, na qual, se verificam necessidades específicas de requalificação e transformação. O PDM em vigor constitui um impeditivo a estes propósitos na medida em que determina que na área do Centro Histórico a intervenção nos edifícios existentes com frente para a Avenida Luísa Todi, só é passível de concretizar quando essa renovação ou ampliação tenha por base planos aprovados pela Câmara Municipal (alínea c), n.º 2 do artigo 57.º do Regulamento.

Este plano tem como objetivo material central a definição das edificações a preservar e a transformar, definindo especificamente as volumetrias, os pisos, as cérceas, a implantação, os alinhamentos e as tipologias construtivas. Neste contexto, são acauteladas as servidões administrativas existentes, designadamente no que diz respeito aos imóveis classificados e em vias de classificação e respetivas áreas de proteção.



Figura 4 - Planta com identificação dos instrumentos de gestão territorial



### 2.5.13. Estudo Urbanístico do Baluarte de Santo Amaro

A elaboração do Estudo Urbanístico do Baluarte de Santo Amaro (estudo não vinculativo) foi determinada pela Deliberação n.º 397/14, de 3 de dezembro de 2014. A área de intervenção do estudo, com cerca de 4 ha, abrange as parcelas situadas no interior do Baluarte de Santo Amaro e áreas adjacentes, estando situada parcialmente no Centro Histórico e na Área de Reabilitação Urbana de Setúbal.

A oportunidade para a elaboração do Estudo Urbanístico, que ainda não se encontra concluída, foi justificada pelo seguinte:

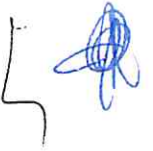
- A Câmara Municipal encontra-se a rever o PDM, cuja estratégia passa pela identificação de "espaços de oportunidade" e de "áreas problema" que carecem de uma intervenção valorizadora e potenciadora desses territórios. Nesse âmbito delimitou uma unidade operativa de planeamento e gestão (UOPG), integrando o Baluarte de Santo Amaro e área envolvente;
- O Baluarte de Santo Amaro, e área envolvente, encontra-se num estado de considerável degradação física e desqualificação urbanística, como resultado de um modelo de ordenamento desadequado e propiciador do estado geral de abandono que o caracteriza atualmente;
- Existe entendimento entre o Município de Setúbal e os principais proprietários na área da UOPG em definir um modelo de ocupação equilibrado, que permita revitalizar uma área urbana desqualificada e valorizar o património construído e paisagístico existente, potenciando o seu usufruto pela população.

As bases programáticas definidas para o Estudo Urbanístico incluem ser assegurado o acesso público ao topo abaluartado, que deverá constituir-se como um miradouro sobre a cidade e o rio Sado, garantindo-se o estabelecimento de um Caminho de Ronda de observação da muralha e um circuito pedonal de articulação com a malha urbana na envolvente.

### 2.5.14. Unidade Operativa de Planeamento e Gestão da Frente Ribeirinha Poente de Setúbal

O Estudo Urbanístico da Unidade Operativa de Planeamento e Gestão da Frente Ribeirinha Poente de Setúbal (estudo não vinculativo), cuja elaboração irá iniciar-se em breve, abrange uma área de aproximadamente 8,5 ha, que se desenvolve entre a Rua da Saúde e a Av. Luisa Todi.

Este estudo tem por finalidade definir o desenho urbano, exprimindo a definição dos espaços públicos, de circulação viária e pedonal, de estacionamento bem como do respetivo tratamento, alinhamentos, implantações, modelação do terreno, distribuição volumétrica, bem como a localização dos equipamentos e zonas verdes. Será ainda definida a distribuição de funções e os parâmetros urbanísticos, designadamente índices, densidade de fogos, número de pisos e cércias; Indicadores relativos às cores e materiais a utilizar; as operações de demolição, conservação e reabilitação das construções existentes; as regras para a ocupação e gestão dos espaços públicos; os critérios de inserção urbanística e o dimensionamento dos equipamentos de utilização coletiva e a respetiva localização no caso dos equipamentos públicos; bem como o fornecimento de termos de referência a considerar nos Instrumentos de Gestão Territorial, designadamente na Revisão do PDM e para a elaboração do futuro plano de pormenor que enquadrará a construção da Marina de Setúbal.



### 2.5.15. Futuras Iniciativas de Planeamento Municipal

A Câmara Municipal de Setúbal e a Administração dos Portos de Setúbal e Sesimbra constituíram um grupo de trabalho para a definição de um programa de ação territorial para a frente ribeirinha de Setúbal. No âmbito do trabalho desenvolvido destaca-se a identificação de um conjunto de projetos estruturantes, nomeadamente a construção de uma interface multimodal (rodoviária, ferroviária e fluvial), de um terminal de cruzeiros e de uma marina.

Atualmente estão a ser desenvolvidos os procedimentos conducentes ao lançamento de um concurso público internacional para a concessão dos terrenos do domínio público marítimo destinados à construção da futura marina de Setúbal, a localizar na atual Doca do Clube Naval Setubalense. A construção da marina terá repercussões importantes na reestruturação urbanística de toda a frente ribeirinha, assim como a nível dos processos de reabilitação urbana deste território e do centro histórico que lhe é adjacente. A Câmara Municipal de Setúbal está disponível para desenvolver um novo plano de pormenor que permita enquadrar a construção da marina e dos projetos conexos, assim venha a concretizar-se o respetivo investimento.

### 2.5.16. Plano de Intervenção no Centro Histórico de Setúbal

Com o objetivos de salvaguarda dos valores culturais do património, do ambiente envolvente e da proteção da população residente, a Câmara Municipal de Setúbal elaborou o Plano Municipal de Intervenção no Centro Histórico (PMICHS), já previsto no Plano Municipal de Emergência, respeitando os termos do Decreto-Lei n.º 426/89, de 06 de dezembro, e com o objetivo da promoção de ações para melhoria das condições de prevenção e segurança, face aos riscos de incêndio, inundações, sismos e outros.

Desenvolveram-se os trabalhos necessários à concretização do Plano, nomeadamente os estudos específicos e analíticos através do levantamento das características locais, mediante a realização de inquéritos a espaços urbanos, a edifícios, a fogos habitacionais, a comércio e serviços, numa área total de 117 ha, incluindo o Centro Histórico e sua zona envolvente que abrange uma zona de proteção de cerca de 50 metros a partir do limite exterior da muralha seiscentista.

Na sequência destes inquéritos procedeu-se à caracterização da área, ao diagnóstico da situação e à elaboração de propostas de planos de emergência, e também a medidas de prevenção e correção, de gestão de meios e recursos de constituição e formação de equipas e à divulgação do plano.

Face à extensa área de abrangência deste estudo, com o objetivo de minimizar a complexidade, sobretudo para uma maior facilidade na compreensão e posterior aplicação prática do plano, a área foi subdividida em nove zonas de estudo.

Foi caracterizada a área de estudo, no âmbito do seu enquadramento geográfico e ambiental, das acessibilidades, da demografia, dos espaços técnico urbanos e respetivas infraestruturas e equipamentos, do património imóvel, compreendendo os imóveis com valor cultural reconhecido e o



restante património imóvel, dos meios de segurança e dos acidentes ocorridos. No diagnóstico reconheceram-se os fatores de risco, os meios de segurança, proteção (prevenção e Intervenção) e a estrutura da Proteção Civil.

O plano de intervenção é constituído pela descrição da estrutura operacional, dos meios de administração e logística, pelas regras de atuação, pelo guião para planos de emergência, pela indicação das entidades e pessoas com acesso às zonas sinistradas e pela informação pública. São indicadas as medidas preventivas e corretivas tendentes a evitar acidentes e a minimizar a perda de pessoas e bens.

Enquadrando-se no objetivo do programa operacional "Prevenção, Gestão e Monitorização de Riscos Naturais e Tecnológicos", do plano fazem parte estudos específicos e complementares, os quais constituem diversas medidas preventivas a implementar, nomeadamente 32 armários equipados com diverso material de emergência, sinalética de emergência e hidrantes.

A construção de uma plataforma de aterragem, bem como a aquisição de vários equipamentos e ainda a implementação de um sistema de informação georreferenciado e sensibilização, informação e divulgação foram medidas implementadas.

No Centro Histórico foram ainda criadas equipas de vigilantes de bairro, habilitadas a prestar primeiros socorros, a combater incêndios e a auxiliar noutras situações de emergência.

Pela deliberação nº 520/08, foi aprovada a Proposta nº 2/08/SMPCB, em reunião de câmara realizada em 02 de julho de 2008 - Plano de Intervenção no Centro Histórico de Setúbal, prevendo-se a sua atualização a médio prazo.

# ORU . SETÚBAL

## 3. PARTE II CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO

- 3.1. Síntese Histórica e Evolução Urbana de Setúbal
- 3.2. Caracterização do Edificado
- 3.3. Caracterização das Infraestruturas no Espaço Público
- 3.4. Caracterização Demográfica e Social



### 3.1. Síntese Histórica e Evolução Urbana de Setúbal

#### Caetóbriga ou Setúbal no Império Romano

Os conhecimentos atuais sobre o território da cidade de Setúbal permitem afirmar que este terá tido o seu primeiro povoado estável na transição do Bronze Final para a Idade do Ferro, mais precisamente na zona da colina de Santa Maria. É também neste local, numa delimitação de pouco mais de cinco hectares, que se terá localizado mais tarde a zona administrativa, comercial e residencial de Caetóbriga, cidade romana cuja implantação só muito recentemente, na década de 50 do século XX, se veio a confirmar ser em Setúbal.

O território de Caetóbriga seria muito distinto da Setúbal de hoje, sendo que grande parte da atual zona baixa se encontraria então ocupada por um amplo esteiro, correspondente ao grande delta da Ribeira do Livramento, encanada posteriormente, no final do século XIX (1889). Ancorada na base da referida colina de Santa Maria existiria uma restinga de areias fluvio-marítimas, onde, sabe-se hoje, se concentraria a atividade industrial de Caetóbriga: a salga de peixe e a produção de preparados piscícolas, e ainda a olaria de ânforas. Este complexo urbano-industrial terá funcionado em simultâneo e provavelmente em complementaridade com o núcleo hoje conhecido de Tróia, estimando-se que este conjunto tenha atingido uma considerável capacidade produtiva sobretudo a partir do século II.

A concentração das estruturas residenciais e comerciais na colina de Santa Maria é hoje dada como segura em virtude de algumas escavações já realizadas, e pese embora a pouca informação ainda disponível, pode ter-se já a noção de que o traçado urbano não possuía correspondência com a malha medieval que sobreveio até aos nossos tempos. Uma explicação lógica assenta no facto de se saber que a linha de costa teria uma inclinação ligeiramente diferente, condicionando, por sua vez, a orientação dos arruamentos que já então, como hoje, procuravam a ortogonalidade em relação ao rio.

#### O período medieval e a primeira cintura de muralhas

O traçado urbano que hoje se conhece resulta de uma complexa - e ainda pouco estudada - sobreposição de intervenções que se processaram desde, pelo menos, o século XIII, mas não parecem ser significativas grandes ruturas na unidade da sua estrutura urbana medieval. Contagiado por uma política, que abrangia toda a Europa, de delimitação dos núcleos urbanos para um maior controlo, por parte da Coroa, dos seus direitos jurisdicionais e fiscais, a par da óbvia necessidade de defesa, D. Afonso IV manda construir uma muralha em Setúbal, a qual só se vê concluída já no reinado de D. Pedro I, delimitando-se a empreitada pelos anos de 1325 a 1360. A obra terá sido financiada, em parte, pela própria população através de um imposto concebido especialmente para o efeito, situação que se vem a repetir várias vezes ao longo da história deste território, no que à construção de obras públicas concerne.

Construída em mármore da Arrábida (a famosa brecha avermelhada característica desta região), esta primeira linha de muralha, com um perímetro de cerca de doze hectares, delimitava uma área de configuração aproximadamente retangular, com o meio eixo na direção E-W, paralelo à margem do rio

Sado, e com o dobro do comprimento do eixo transversal, N-S, situação que evidencia a estreita dependência da povoação relativamente ao estuário. A delimitação da muralha medieval encontra-se praticamente toda justificada pelos próprios acidentes naturais do território: a norte e a poente pela Ribeira do Livramento, a sul pela praia e o rio e a nascente pela Ribeira de Palhais.

Numa gravura de 1668, de Pier Maria Baldi, é possível observar que parte da frente sul da muralha medieval se encontrava já ocupada por casas que àquela se haviam adossado, sobretudo entre o postigo do Caes e o postigo de João Galo.

Várias novas aberturas foram sendo feitas ao longo da sua história, enquanto outras foram sofrendo alterações. Na segunda metade do século XIX procedeu-se à demolição da parte superior dos arcos das principais portas da muralha, com o intuito de melhorar não só a circulação nas respetivas ruas, mas também como forma de assegurar um maior arejamento e iluminação das mesmas.

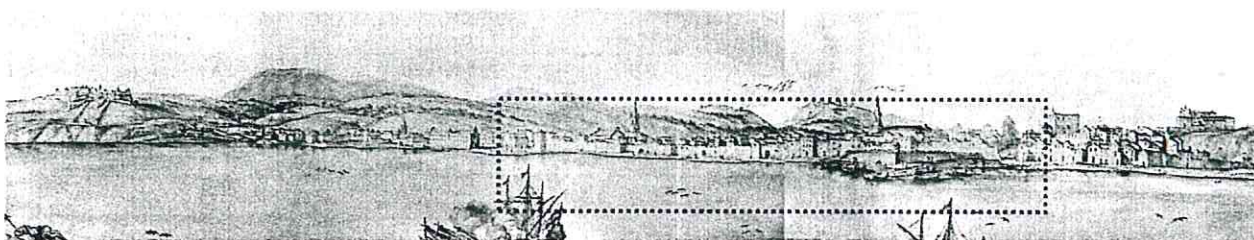


Figura 5 - Viaje de Cosme de Médicis po España y Portugal : (1668-1669). Pier Maria Baldi. Biblioteca Nacional de Portugal

A evolução deste núcleo, em termos da sua morfologia, não pode ser dissociada do seu sistema socioeconómico, expandindo-se sempre ao longo da frente ribeirinha, e desta para o seu interior, caracterizando-se por uma malha relativamente regular, ortogonal, em que as principais vias se desenvolvem longitudinalmente, no sentido Nascente/Poente. A morfologia da malha medieval, espartilhada pelo apertado perímetro amuralhado do século XIV, respeitava este princípio, caracteristicamente mediterrânico, ainda que com uma estrutura urbana binuclear – em torno de dois templos religiosos –, e alguns quarteirões mais orgânicos, como a mouraria ou a judiaria.

*Face à impossibilidade de expansão pelo constrangimento da muralha e aos elevados índices de ocupação, a estrutura fundiária medieval é baseada na tradicional métrica do “chão”, muito aproximada à dimensão dos 30 palmos de frente (cerca de 6 a 7 metros), com uma profundidade variável, mas próxima dos 60 palmos (entre 12 a 14 metros). O desenvolvimento económico acentuado, baseado nas atividades piscatórias e na exploração e comércio de sal, proporciona uma expansão contínua da vila, que, naturalmente, se desenvolve no exterior das muralhas, mais precisamente para nascente e para poente, sempre com estreita ligação ao rio e suas atividades. Nestas zonas de expansão que, no final do século XVII, são rodeadas pela segunda cintura de muralhas, a estrutura fundiária é geralmente mais generosa, mas igualmente constituída por parcelas de frente reduzida, sobretudo no núcleo existente a poente, correspondente ao bairro piscatório de Troino.<sup>1</sup>*

<sup>1</sup> SOUSA DE MACEDO, Isabel. “Urban Heritage in Setúbal’s domestic architecture”, in *Vernacular Heritage and Earthen Architecture: Contributions for sustainable development*. Correia, Carlos & Rocha (Eds). London: Taylor and Francis Group, 2014.



Com um traçado urbano atualmente ainda perfeitamente identificável, o perímetro amuralhado medieval encontra-se hoje limitado pelo Miradouro e Palhais, a Este; Av. 5 de Outubro, a Norte; Av. 22 de Dezembro, a Oeste e Av. Luísa Todi (antiga Rua da Praia), a Sul.

Ao longo do século XV, a vila de Setúbal entra em acentuado desenvolvimento económico, para o qual contribuem a atividade piscatória, os rendimentos obtidos com o sal e os direitos cobrados pela entrada no porto.

Entre outras benfeitorias, D. João II ordena, em 1487, a construção do aqueduto para conduzir água à vila, bem como da Praça do Sapal (atual Praça do Bocage) e do Paço do Trigo, estas últimas continuadas e ampliadas posteriormente por D. Manuel.

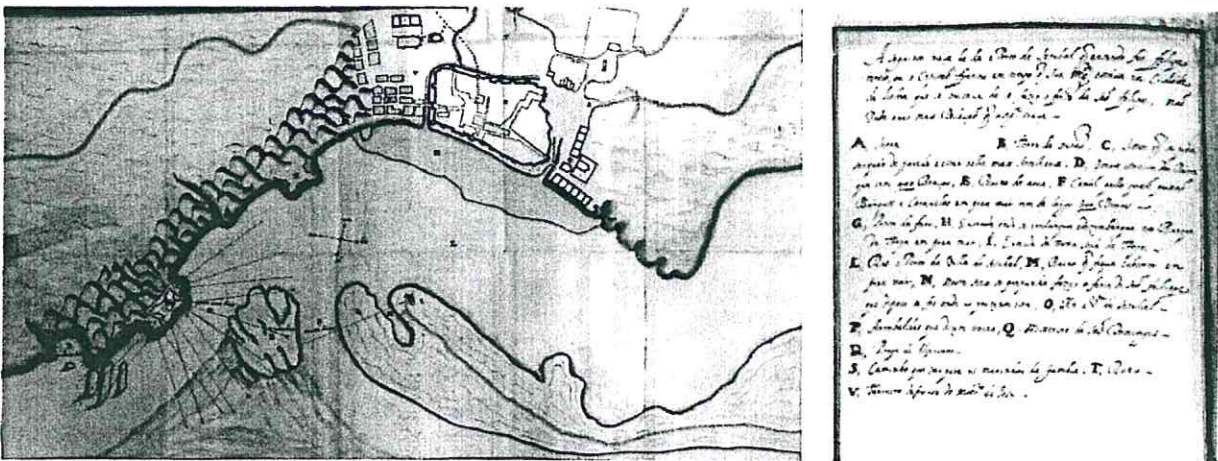


Figura 6 - Declaração da vila e porto de Setúbal, 1582 - 1610. Atribuído a Filipe Terzi ou a Giacomo Frattino. Códice Casa Cadaval. Arquivo Nacional da Torre do Tombo.

Em 1582, dois engenheiros militares ao serviço de Filipe II – o Capitão Giacomo Frattino e o Arquitecto Filipe Terzi – acompanharam o monarca na sua visita a Setúbal e um deles terá levantado a mais antiga planta que se conhece da cidade. Nela se apresenta com nitidez a forma da Praça do Sapal, sendo o centro nevrálgico do núcleo urbano, o centro administrativo, e o principal espaço público, (posteriormente chamada “das couves”, em virtude do mercado de legumes que se fazia junto às Casas da Câmara), e à qual convergem um conjunto de ruas cujos nomes mantêm ainda a referência aos mesteres medievais: a oriente, a Rua dos Ourives (atual Rua Dr. Paula Borba), ligava com a praça a Rua Direita; a ocidente, a Rua dos Sapateiros (atual Rua Augusto Cardoso) ligava, através da Porta Nova, a Praça com o arrabalde de Troino; a norte, o edifício dos Paços Municipais, e em frente a este, a fonte do Sapal (1697)<sup>2</sup> alimentada pelo Aqueduto do Arcos (1487)<sup>3</sup>, que entrava no perímetro amuralhado pela Porta do Buraco de Água (hoje Rua Tenente Valadim); a sul, a Igreja de São Julião (Monumento Nacional) e o Palácio do Paço do Duque (atual sede do Governo Civil de Setúbal); a noroeste da praça fazia-se pela Rua Detrás da Guarda e pela Travessa e Porta de Santa Catarina.

<sup>2</sup> Foi no reinado de D. Pedro II, em 1697 que o Senado da Câmara da vila de Setúbal mandou fazer esta obra, integrado no plano para abastecer a vila de água. A captação era feita na Arca da Água, em Alferrara, que era conduzida por um aqueduto que atravessava o Campo dos Arcos e terminava no Chafariz do Sapal. Sendo deslocada em 1937 da antiga Praça do Sapal para a Praça Teófilo Braga.

<sup>3</sup> A captação era feita na Arca da Água, em Alferrara, a 3 Km de Setúbal, e ia abastecer, intra-muros a fonte da Praça do Sapal (atual Praça do Bocage).



A Praça de Bocage constitui-se como o principal espaço público da Vila a partir da Idade Média. Contudo, a sua ocupação remonta à época romana, como se constatou através das escavações arqueológicas aqui realizadas nos anos de 1957 e de 1980, sob a orientação do MAEDS<sup>4</sup>.



Figura 7 - Escavações na Praça de Bocage. 1957. Arquivo Fotográfico Américo Ribeiro

No séc. XV, por junção de várias casas encostadas no lado sul da muralha, veio a construir-se o Paço do Duque, que ocupava uma área desde o Palácio do Araújo - onde

esteve instalado o Hotel Escoveiro, e que foi, durante longos anos no século XX, sede do Governo Civil de Setúbal - até à Igreja de S. Julião, fechando a passagem para os terrenos junto ao rio.

Ainda no séc. XV, definiu-se o perímetro da parte norte da praça, para a instalação da fonte no centro da praça, abastecida pelo já referido aqueduto mandado construir por D. João II, em 1487.

D. João III é um dos monarcas que mais decisivamente beneficiou Setúbal: achando-se muito danificadas as calçadas da vila, determinou o monarca, no ano de 1533, que fossem todas "corrigidas". A Rua Direita, artéria principal do núcleo medieval, é inclusivamente objeto de tratamento especial, mandando-se que fosse "calçada de tijolo".<sup>5</sup> Daqui se depreende que, em virtude das obras de alargamento da praça, foi preciso demolir algumas casas na parte norte e ocidental, a fim de obter mais espaço. Segundo Pinho Leal<sup>6</sup>, muitas destas determinações poderão não ter passado do papel. No entanto, concretizadas ou não, constituem expressão inequívoca das preocupações com as questões da salubridade urbana sobre todas as outras. Da mesma forma, a determinação em ampliar os principais espaços públicos, naturalmente aliados ao poder político e administrativo, demonstra a intenção de os tornar não só mais salubres e amplos, mas também mais dignos.

Ladeando a praça encontram-se ainda hoje alguns edifícios imponentes e de grande valor histórico, tais como o edifício do Corpo da Guarda, construído no séc. XVII; o Palácio Salema designado por Casa das Varandas ou Ximenes, com o brasão da família dos Miranda Henriques; o edifício do Morgado

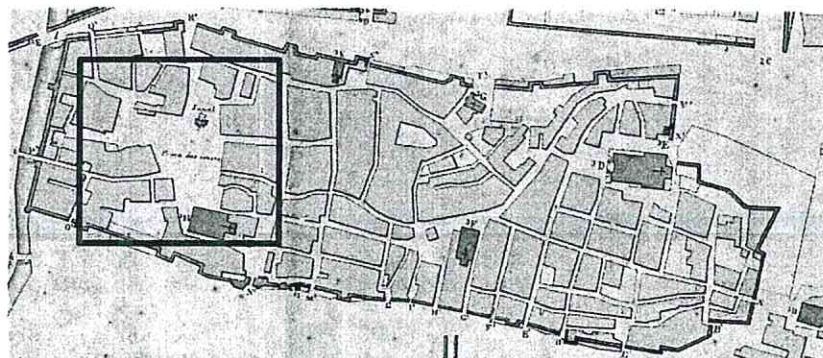
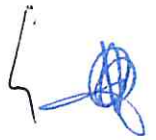


Figura 8 – A Praça do Sapal no início do século XIX. Extrato da Planta da Praça e Vila de Setúbal, 1804. DSE.

<sup>4</sup> Museu de Arqueologia e Etnografia do Distrito de Setúbal.

<sup>5</sup> PIMENTEL, Alberto. *Memória sobre a História e Administração do Município de Setúbal*. Setúbal: Câmara Municipal de Setúbal. 2ª edição, 1992. p.269.

<sup>6</sup> PINHO LEAL, Augusto Soares d'Azevedo Barbosa. *Portugal Antigo e Moderno. Dicionário Geographico, Estatístico, Chorographico, Heraldico, Archeologico, Historico, Biographico e Etymologico de todas as cidades e vilas e freguesias de Portugal*. Vol.IX. Lisboa: Livraria Editora de Mattos Moreira & Companhia, 1880. pp 276.



da Bandeira (Visconde de Montalvo), com o respetivo brasão; o Paço dos Duques<sup>7</sup>, que serviu de residência, por alguns tempos, ao rei D. João II; um dos principais edifícios identificados com alguns elementos de inspiração flamenga.

### A muralha seiscentista<sup>8</sup>

A estrutura defensiva concebida para a Villa de Setúbal, em meados do século XVII, integra-se no âmbito do quadro de estratégia nacional de defesa levado a cabo após a restauração da independência. Não só foi cuidadosamente planeada a defesa da fronteira terrestre, extremamente vulnerável, mas também a linha costeira, nos locais onde a investida espanhola era possível ou esperada, viu a sua estrutura defensiva fortemente reforçada e reorganizada.

Setúbal, um dos portos do Reino e centro de produção de sal, foi alvo de especiais cuidados defensivos, considerando a sua relevância para a logística de guerra e para a própria defesa de Lisboa.

Abandonado o sistema construtivo medieval, o novo sistema de defesa – abaluartado - responde já aos novos preceitos “modernos” desenvolvidos em Itália, França ou Holanda. Perímetros abaluartados, reforçados muitas vezes por “obras exteriores”, ergueram-se ao longo da raia e de todos os mais importantes locais costeiros, devidamente guarnecidos por corpos de tropas, garantindo, assim, a defesa nacional face aos ataques espanhóis.

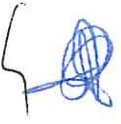
Para dar cumprimento a tão exigente programa, D. João IV manda buscar precisamente a França e Holanda os especialistas necessários. Por esta altura, vêm a Portugal alguns dos mais credenciados engenheiros militares estrangeiros, a maioria dos quais, juntamente com alguns portugueses, intervém na conceção e construção da nova fortificação sadina: o matemático francês e engenheiro João Gilot, o jesuíta holandês e mestre matemático João Cosmader (Jan Ciermans), o engenheiro francês Nicolau de Langres, o padre jesuíta Simão Falónio (professor no Colégio de Santo Antão), Luís Serrão Pimentel, Mateus do Couto e João Rodrigues Mouro são alguns dos nomes documentados.

O engenheiro militar João Gilot terá sido dos primeiros a estar em Setúbal, logo em 1641, provavelmente em simultâneo com o Padre jesuíta João Cosmader. Da sua análise às poucas estruturas fortificadas construídas à época em Setúbal, como as Fortalezas de S. Filipe ou do Outão, terá considerado frágil e insuficiente a defesa da vila, sobretudo por mar, à mercê da ameaça espanhola, aconselhando à construção imediata de uma fortificação que incluísse toda a vila, constituída por cortinas e uma série de baluartes, cujas localizações propõe numa memória que acompanha a planta que terá esboçado para a mesma.<sup>9</sup> A construção efetiva da estrutura muralhada não veio a diferir muito da proposta.

<sup>7</sup> Este edifício foi propriedade de Nuno da Cunha, foi aqui que o monarca D. João II descobriu a conspiração contra a sua vida, maquinada pelo seu cunhado D. Diogo, duque de Viseu e Beja, Mestre das Ordens de Cristo e Santiago.

<sup>8</sup> Excerto do sub-capítulo 14.3.3 “*Novos limites e um novo modelo de defesa: a muralha seiscentista.*”, in SOUSA DE MACEDO Isabel, *A Casa e o Tempo ou a Conservação do Espaço. Adaptações e transformações na arquitetura doméstica do Núcleo Antigo de Setúbal*. Dissertação para obtenção do grau de Doutor em Arquitetura na FA UL (ainda não defendida).

<sup>9</sup> *Códice CXII*, 2-7. Biblioteca Pública de Évora.



A planta atribuída a João Gilot mostra um traçado de muralhas e baluartes ainda não definitivo e bastante incompleto. A linha de muralhas que se vem a construir ao longo dos anos seguintes englobou não só a vila amuralhada

medieval, como também os arrabaldes de Troino, a poente, e Palhais, a nascente. A vila ganha nova dimensão e fisionomia, ajustando-se ao crescimento urbano que vinha conhecendo sobretudo desde o século XV. À semelhança do que já havia acontecido com a construção da muralha medieval, no século XIV, a muralha

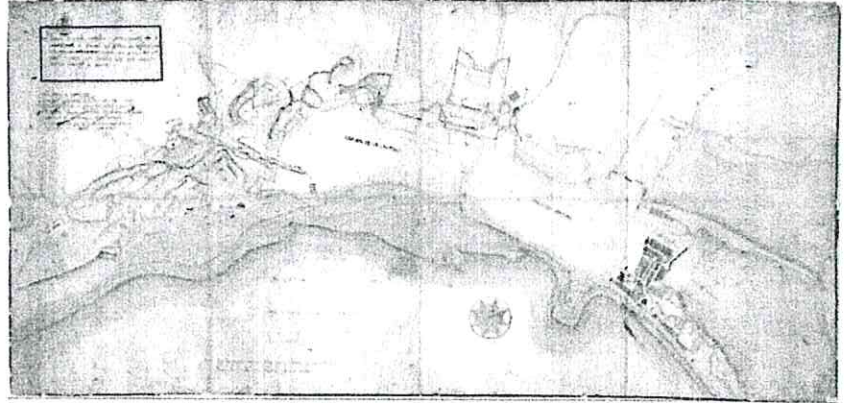


Figura 9 - Planta da Fortificação da cidade de Setúbal. João Gilot. 1642. Biblioteca Nacional de Portugal

seiscentista veio também a ser custeada pelo esforço da população sadina, imbuída de forte espírito nacionalista, através da constituição de impostos específicos.

Nos vários projetos conhecidos para a fortificação de Setúbal, constata-se que se pretende claramente

abarcam toda a vila, incluindo no seu interior não só o aglomerado espartilhado pela obsoleta muralha medieval, mas também os dois arrabaldes que ao longo do tempo se haviam desenvolvido a nascente e a poente daquela: Palhais e Troino, respetivamente.

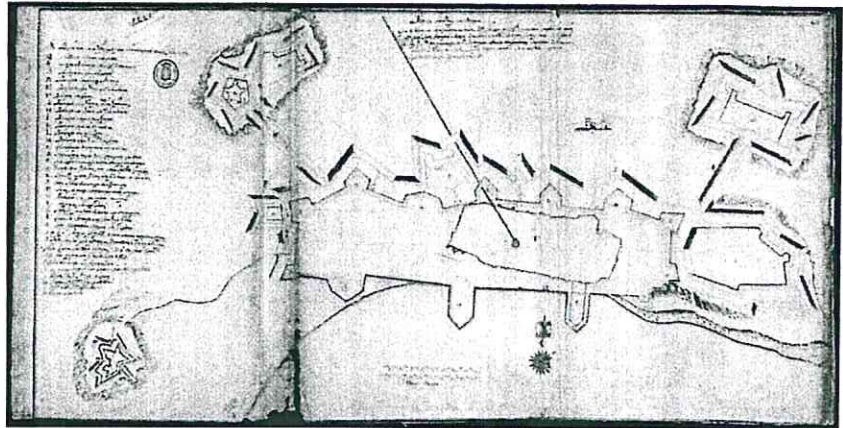


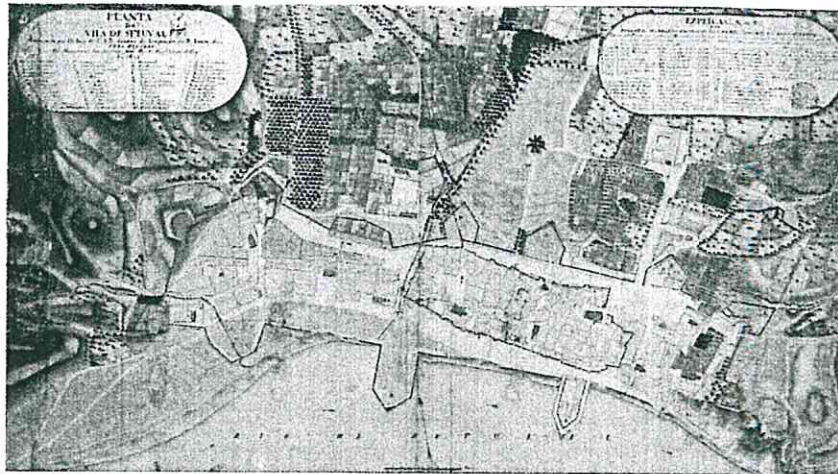
Figura 10 - "LIVRO DE VÁRIAS PLANTAS DESTE REINO E DE CASTELA | por joão thomas correa" (Setúbal). Cópia da planta desenhada por João Roiz Mouro em 1680. Biblioteca Nacional de Portugal

Terá sido consideravelmente longo o período em que decorreram as obras da sua

construção – mais de 60 anos depois de começada não estaria ainda terminada - a qual beneficiou, como tem sido apanágio desta povoação, de financiamento pela população local, nomeadamente através e contribuições fiscais.

Terão também sido vários os intervenientes na sua conceção, com opiniões e princípios muitas vezes contraditórios, razão pela qual as várias plantas conhecidas apresentam várias diferenças relativamente a obras ainda em projeto.

Ainda que muitas vezes referida como sendo uma fortificação "à holandesa", é admissível que o resultado final tenha integrado uma multiplicidade de influências e de soluções, como se pode ver pela diversidade de baluartes, no que se refere a ângulos de extensão e forma dos flancos, razão pela qual a fortificação sadina se constitui como um valioso exemplar de arquitetura militar.



Constava a nova fortificação de onze baluartes inteiros e dois meios baluartes», os quais foram todos construídos. Em 1680, a maioria dos baluartes estariam concluídos, mas várias obras exteriores nunca

Figura 11 - "Planta da vila de setúbal" Maximiano Jozé da Serra. 1805. Exército Português - Direção de Infraestruturas. Gabinete de Estudos

chegaram a ser construídas. Sete anos mais tarde, Mouro continua a queixar-se que a fortificação de Setúbal estava "parada e com poucas esperanças de se continuar pela grande diminuição da sua consignação".

### O terramoto de 1755 e os melhoramentos do século XIX

Setúbal mantém um crescimento moderado ao longo do século XVIII, eventualmente abalado pela destruição considerável provocada pelo terramoto de 1755. Mas, ao contrário do que se passou na capital, a vila rapidamente se dedica à sua reconstrução, necessária ao prosseguimento da sua vida económica, e, na ausência de novos planos, volta a reerguer os seus edifícios mantendo intocável o seu traçado urbano anterior.

Já o século XIX vem introduzir inúmeros "melhoramentos" urbanos, mas sobretudo uma expansão considerável, a partir do loteamento de terrenos desocupados na zona norte da muralha seiscentista e de um extenso aterro a sul, ultrapassando o limite daquela. A protagonista destes novos loteamentos é a habitação burguesa, com novas tipologias desafogadas e implantações generosas, em clara contradição com as dimensões da cidade piscatória e operária.

A chegada do caminho-de-ferro e a abertura da ampla e elegante Avenida da Praia, construída sobre um extenso aterro, foram, certamente, os mais importantes, despoletando uma série de outras intervenções que, a par do desenvolvimento socioeconómico, terão contribuído, no seu conjunto, para a promoção da vila a cidade em 1860.

Nesta época, Setúbal era ainda reconhecida como um local de veraneio, ou, mais precisamente, como um dos destinos nacionais de vilegiatura, nomeadamente a marítima e a climática.<sup>10</sup> Por esta altura, antes do domínio da cidade pela indústria conserveira e dos aterros e terraplanagens, a linha de costa

<sup>10</sup> Sobre este assunto ver PINHO, Inês, *Vilegiatura Marítima em Setúbal - Do final do Século XIX ao início do Século XX*. Setúbal: LASA - Liga dos Amigos de Setúbal e Azeitão, 2010.

era constituída por uma sequência de praias, sendo as suas águas referidas como límpidas. A juntar ao ambiente pitoresco da cidade e às extensões de vinhedos e laranjais que a rodeavam, à envolvente natural da Arrábida, Setúbal poderia, efetivamente, constituir-se como um destino privilegiado de turismo, ainda que, em matéria de infraestruturas, deixasse muito a desejar.

O casario mais perto da praia era modesto, havendo registo de apenas um estabelecimento hoteleiro e, em termos culturais, a oferta era limitada, não obstante a existência de um teatro e de um club.

No entanto, no dealbar do século XX, Setúbal começava também a afirmar-se como importante cidade industrial, sobretudo ligada à indústria conserveira alimentar, cujos estabelecimentos começaram a “invadir” a frente ribeirinha. As condições higiénicas das praias começaram, naturalmente, a deteriorar-se, prejudicadas pelos resíduos das fábricas de conservas, afastando, gradualmente, a afluência de banhistas.

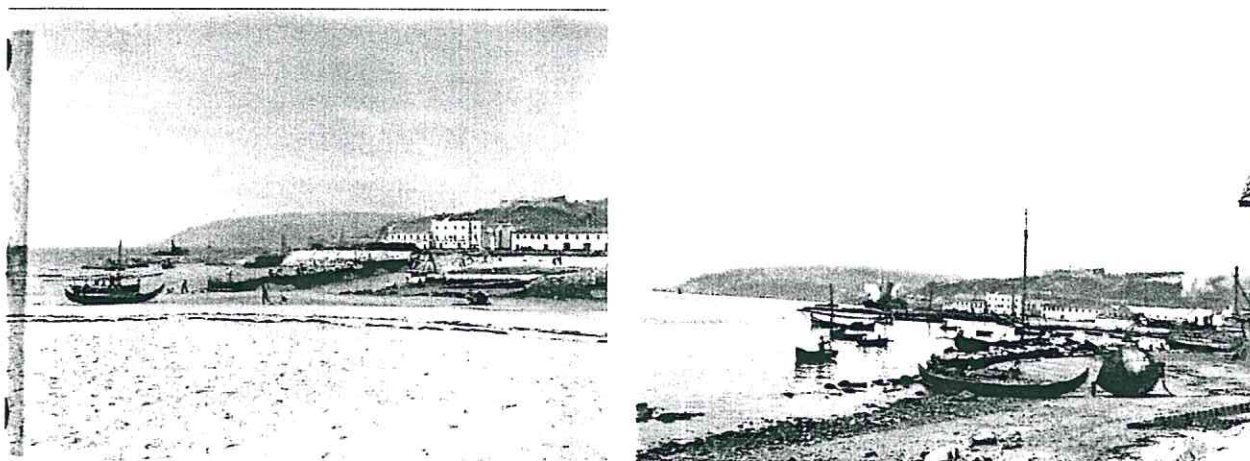


Figura 12 – Duas imagens das praias fronteiras à cidade. São visíveis algumas chaminés das fábricas de conservas e afins. Fotografias datadas de 1929 e 1928, respetivamente. Arquivo Américo Ribeiro

O aterro feito para construir o segundo perímetro amuralhado, em meados do século XVII (tendo as obras se prolongado por um largo período até 1696) permaneceu “desocupado” durante quase duzentos anos, servindo de “terreiro” de apoio às atividades ligadas ao rio, e onde se estendiam as redes dos pescadores.

Ainda na primeira metade do século XIX, a administração municipal enceta o processo de construção da então alameda ou Rua da Praia, atual Avenida Luísa Todi, sendo que terá avançado nestes anos apenas parte a Nascente da Ribeira do Livramento, até ao Baluarte da Conceição.

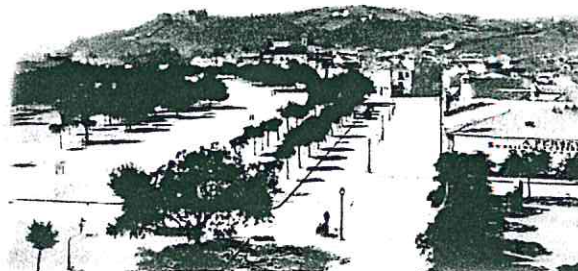
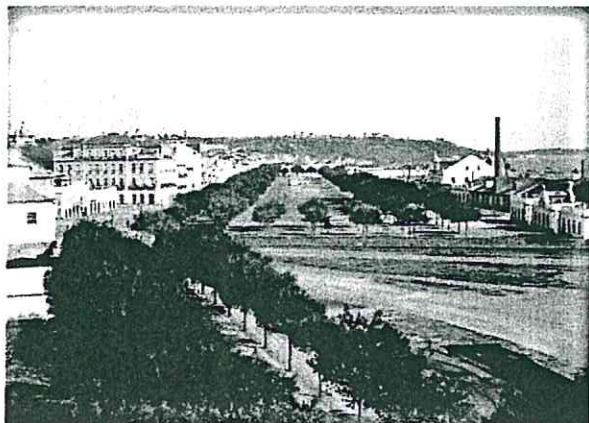


Figura 13 - Av. Luísa Todi vista de poente para nascente, e de nascente para poente, respetivamente. 1886 e 1876

*Do ponto de vista funcional, a Rua da Praia era, na generalidade, o território onde se desenvolviam as atividades ligadas ao rio, e que aos poucos foi dando lugar às atividades vocacionadas para o entretenimento da burguesia da época. Enquanto que a nascente do Ribeiro do Livramento se avançava de forma decidida com a construção e arborização daquela que viria a ser a artéria mais sonante de Setúbal, a poente continuavam a estender-se as redes dos pescadores (...) tendo sido mais lenta a transformação deste espaço de trabalho em espaço de lazer. No entanto, é exatamente nesta secção da Rua da Praia que, na década de 70 de oitocentos se manda construir o Passeio do Lago – atual Largo José Afonso – um dos três jardins onde se passeavam os forasteiros que vinham a banhos e alguns setubalenses.»<sup>11</sup>*

O século XIX vem ainda trazer importantes alterações: a superfície da cidade é, mais uma vez, ampliada com recurso a aterros, desta vez para além do perímetro da muralha seiscentista. Na década de 70, Alberto Pimentel relata que se estava «construindo um aterro para o prolongamento do caes de Nossa Senhora da Conceição até ao baluarte do Livramento. (...) Este aterro é de grandíssima utilidade não só para mais fácil embarque e desembarque de géneros, mas também como meio eficaz de salubridade, obstando a que na baixa-mar fiquem a descoberto os resíduos de peixe e outras matérias, que, decompostas pela acção do sol, produzem exalações repugnantes, e nocivas à saúde pública (...)».<sup>12</sup>

Apesar de ter surgido um projeto de obras para o Porto de Setúbal da autoria do Coronel Chermot, datado de 1793, o qual implicava a construção de uma doca ou caldeira entre os baluartes do Livramento e da Conceição destinada a dar abrigo a pequenas embarcações, só em 1836 foi autorizada a construção de uma doca, junto à foz do Ribeiro do Livramento, levada a cabo por um particular – a Sociedade Torlades & C<sup>a</sup>. Esta doca, não obstante a falta de condições que apresentava, foi a única que existiu até às obras de remodelação na década de 30 do século XX.

<sup>11</sup> PINHO, Inês, p. 13.

<sup>12</sup> PIMENTEL, Alberto, p. 282.



Efetivamente, após inúmeros projetos e intenções de melhoramento, a regularização da costa só ganhou forma a partir de 1931, tendo as obras durado ainda alguns anos, incluindo a construção de três docas, as quais existem atualmente.

O Passeio da Praia, transformado em Av. Luísa Todi em 1895, tornou-se, cada vez mais, um espaço amplo, arranjado e elegante, proporcionando uma vivência social, cultural e económica muito rica e diversa, afirmando-se um espaço privilegiado de sociabilização e desenvolvimento. Unificada após o encanamento do Ribeiro do Livramento, na década de 30 do século XX, atingiu uma extensão de mais de um quilómetro. Construíram-se teatros, ergueu-se um coreto, fundaram-se coletividades, grêmios e associações recreativas e laborais, abriram-se cafés e hotéis.



Figura 14 - Av. Luísa Todi. 1961. Arquivo Américo Ribeiro

A Avenida Luísa Todi estende-se ao longo de diferentes áreas urbanas, representativas de estratos socioeconómicos distintos. Do lado do Bairro de Troino predominam casas populares e edifícios outrora associados à indústria conserveira. Na área mais a nascente, a partir da Fonte Luminosa, predominam vestígios burgueses e prédios de rendimento do século XIX, frequentemente revestidos a azulejo de padrão.

A burguesia endinheirada que floresce sobretudo ligada à indústria conserveira é responsável pelo aparecimento de uma nova tipologia de moradia que se constrói pontualmente nas artérias mais nobres – as atuais avenidas Luísa Todi e 5 de outubro. Junto a esta última mas já fora do perímetro amuralhado, onde antes proliferavam pomares e hortas, surge já no início do século XX o Bairro Salgado, que se distingue por uma expressiva ortogonalidade, formando quarteirões geometricamente regulares e lotes de dimensões consideráveis, onde se implantam inúmeras moradias burguesas, de um ou dois pisos e cave sobrelevada, rodeadas de logradouros ajardinados, a par com generosos prédios de rendimento, caracterizados pela então moda vigente da arte nova e “arte déco”.

A uniformidade tipológica das construções conferiu ao conjunto uma imagem de unidade que se manteve até ao final dos anos 60, quando a ocupação inicial foi sendo alterada por novas formas de ocupação.



Só em 1994 o Plano Diretor Municipal de Setúbal veio consagrar este núcleo antigo da cidade, com os seus limites naturais ainda correspondentes ao traçado da antiga muralha seiscentista, como o centro histórico da cidade, tendo sido crescente desde então, uma generalizada consciencialização acerca do insubstituível valor patrimonial do seu casario e do traçado urbano, quase imutável ao longo de mais de cinco séculos de história.



Figura 15 - Evolução do Núcleo Antigo de Setúbal, do século XVIII ao século XX. Fonte: DSE e Câmara Municipal de Setúbal.



## 3.2. Caracterização do Edificado

### 3.2.1. Património Classificado

O edificado no limite da ARU Setúbal, apresenta um património arquitetónico diverso, mas acima de tudo de grande valor arquitetónico, histórico e cultural, com base na consagrada Lei de Bases da Política e do Regime de Proteção e Valorização do Património Cultural registam-se 22 imóveis classificados: 5 Monumentos Nacionais (MN), 9 Monumentos de Interesse públicos (MIP) e 8 Monumentos de Interesse Municipal (IIM). Destes imóveis, 4 estão integrados em Zona Especial de Proteção (ZEP): 1 Monumento Nacional e 3 Monumentos de Interesse Público, nesta categoria encontra-se a decorrer uma alteração estando a área ampliada em vias de classificação.

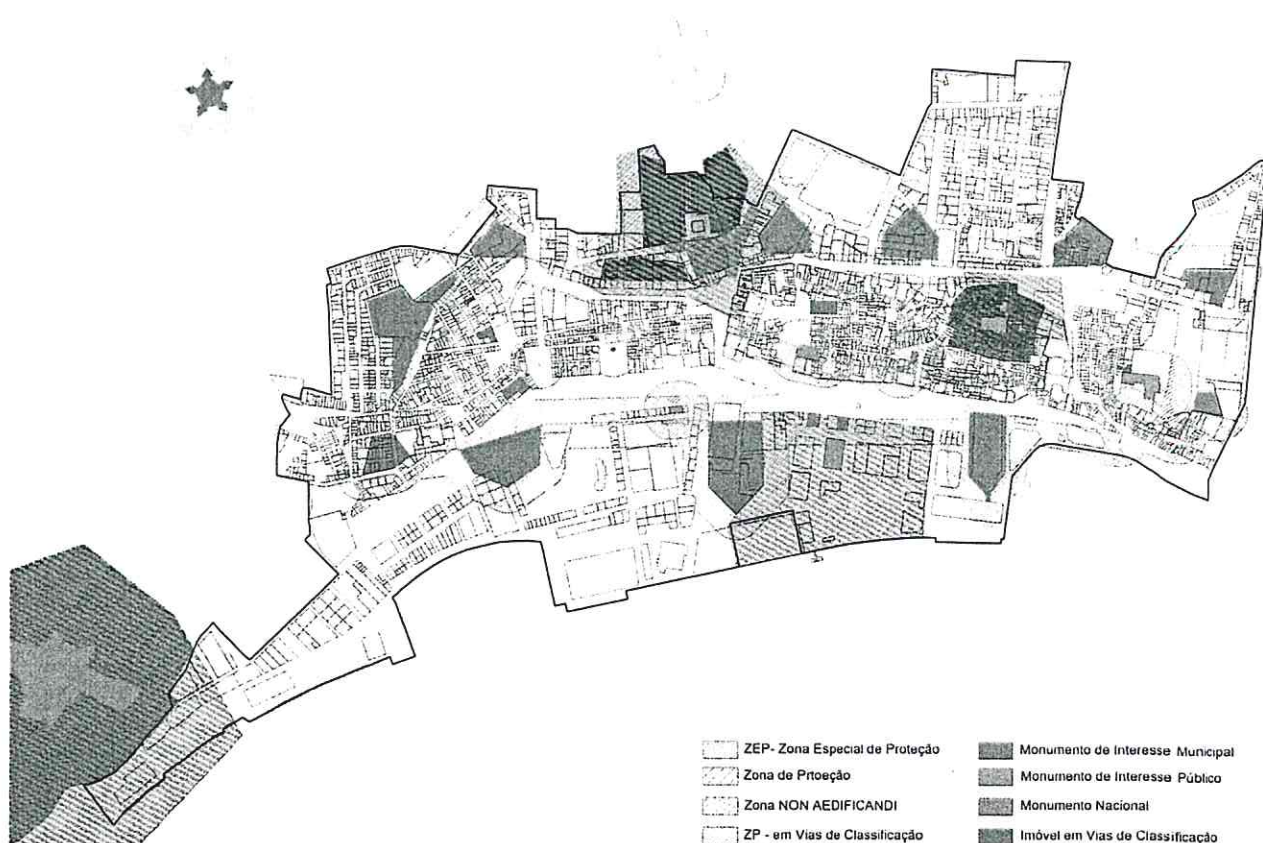
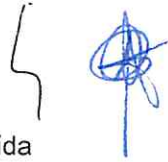


Figura 16 - Planta ARU- Setúbal, com identificação dos imóveis classificados/em vias de classificação e respetivas áreas de proteção

#### 3.2.1.1. Imóveis Classificados como Monumentos Nacionais

##### Igreja de São Julião

Classificado como Monumento Nacional - MN, nos termos do Decreto n.º 16-06-1910, DG, n.º 136, de 23 de junho de 1910, tendo-lhe sido apenas afeta uma ZP - Zona de Proteção de 50 metros em redor do seu perímetro.



A primitiva igreja dedicada a S. Gião ou Julião, construída no século XIII (fundada em 1248), é atribuída pela tradição ao empenho dos pescadores locais. Danificada pelos vários terramotos que ocorreram na região, foi fortemente modificada durante os séculos XVI e XVIII. Aos dias de hoje perduram dois portais do período Manuelino e a porta estreita que dá acesso à Torre Sineira.



Figura 17- – Igreja S. Julião

O Interior conserva três naves quinhentistas com reformulação maneirista. A autoria da igreja quinhentista é atribuída a João de Castilho, sendo inclusivamente comparada ao trabalho de Diogo Boitaca na igreja do Mosteiro de Jesus. Destaque ainda, para a capela-mor, com uma pintura de Pedro Alexandrino e o silhar de azulejos oitocentistas, com moldura policromada, narrando a vida de São Julião. É atualmente considerado um edifício de estilo Maneirista.

#### **Igreja do antigo Mosteiro de Jesus e Claustro, incluindo a primitiva casa do Capítulo /Convento de Jesus**

Classificado como Monumento Nacional - MN, nos termos do Decreto n.º 106-1910, DG, n.º 136, de 23 de junho de 1910 (classificou a Igreja do antigo mosteiro de Jesus), e nos termos do Decreto n.º 23 008, DG, I Série, n.º 196, de 30 de agosto de 1933 (classificou o claustro do Mosteiro de Jesus, incluindo a primitiva Casa do Capítulo). Tendo-lhe sido atribuída uma Zona Especial de Proteção - ZEP, de acordo com a Portaria de 29 de abril de 1946, publicada no DG, II série, n.º 137, de 15 de junho de 1946, e através da Portaria n.º 936/95, DR, I Série-B, de 25 de julho de 1995, na qual se inclui uma zona envolvente non aedificandi.

Em 1490, por iniciativa de Justa Rodrigues Pereira, ama de D. Manuel I, edificou-se a Igreja de Jesus, e a Casa do Capítulo, inseridas no convento que marcam o início da renovação da arquitetura da época. Aqui deu-se o primeiro ensaio, precursor do Estilo Manuelino e da "igreja-salão". São dignos de notar, vários elementos como o janelão da Capela-mor, o portal, os chanfros papo de rola e as flores crucíferas da platibanda.

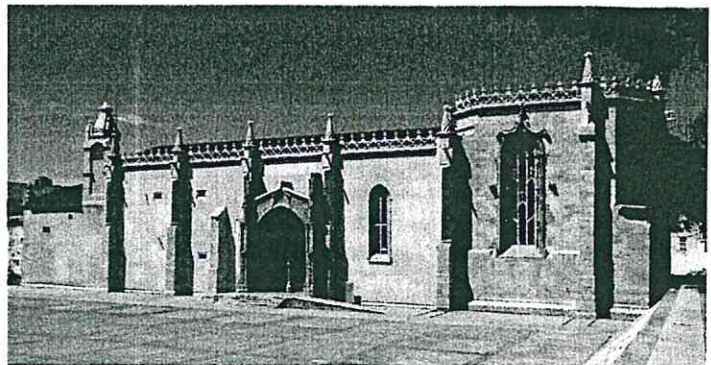
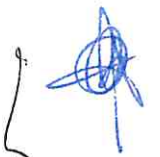


Figura 18 - Antigo Convento de Jesus

No seu interior destacam-se três naves cobertas por arcos assentes numa rede de nervuras que convergem para seis colunas



torsas formadas por três cordões simbolizando a Trindade. Pode observar-se uma grande variedade de arcos de volta. A capela-mor é revestida por azulejos de caixilho e nela foi instalado, entre 1520-1530, um retábulo de pintura (considerado como um dos mais notáveis conjuntos da Arte do Renascimento em Portugal) que se encontra exposto na Galeria de pintura Renascentista, no "Antigo Edifício da Agência do Banco de Portugal".

Atualmente o Museu de Setúbal está numa ala do convento onde apresenta coleções relacionadas com arte, história, arqueologia e numismática. Ao nível artístico sobressai as coleções de pintura, sobretudo a do séc. XVI, escultura sacra e ourivesaria.

### Cruzeiro de Setúbal

Classificado como Monumento Nacional - MN, nos termos do Decreto n.º 16-06-1910, DG, n.º 136, de 23 de junho de 1910, abrangido pela ZEP – Zona Especial de Proteção do Convento de Jesus.

Construído em brecha da Arrábida, assenta sobre um soco octogonal e é constituído por uma base com quatro ordens de degraus circulares sobre a qual assenta uma coluna com base e capitel oitavados, encimada por uma cruz. Os degraus são recortados em forma de pétalas de rosa. Foi mandado erguer por D. Jorge de Lencastre, Duque de Aveiro e Coimbra e Mestre da Ordem de Santiago, filho bastardo de D. João II. Encontra-se atualmente colocado sensivelmente no centro do Largo do Convento de Jesus.



Figura 19 - Cruzeiro de Setúbal

### Pelourinho de Setúbal

Classificado como Monumento Nacional - MN, nos termos do Decreto n.º 16-06-1910, DG, n.º 136, de 23 de junho de 1910, tendo-lhe sido apenas afeta uma Zona de Proteção - ZP de 50 metros em redor do seu perímetro.

O Pelourinho de Setúbal está localizado na Praça Marquês de Pombal, antiga Praça de São Pedro, foi construído, originalmente, para a Praça da Ribeira (antigo Largo da Ribeira Velha), em pleno centro histórico, no coração do burgo medieval. A sua construção deu-se numa data muito tardia, certamente para substituir o antigo símbolo de autoridade municipal com que as vilas e cidades do reino vinham materializando o seu estatuto, desde o século XV.

No séc. XVIII, instituiu-se como um dos principais símbolos da jurisdição do governo do Duque de Aveiro, que então detinha os direitos sobre a



Figura 20 - Pelourinho de Setúbal

cidade. Em 1774, por ordem do Marquês de Pombal, o pelourinho foi demolido, precisamente por representar a antiga autoridade do Duque de Aveiro.

Na reconstrução e instalação atual foi reaproveitada a coluna coríntia de mármore branco com veios escuros, sem dúvida o elemento de maior impacto e qualidade artística de todo o conjunto, obra do Engenheiro Cabedo. A configuração atual do pelourinho revela a conjuntura em que foi criado, não apenas de um ponto de vista artístico, bem como histórico, em que o pedestal quadrangular, em que assenta o fuste da coluna, contém uma longa inscrição que contextualiza historicamente o monumento.

### Portal da Gafaria

Classificado como Monumento Nacional - MN, nos termos do Decreto n.º 16-06-1910, DG, n.º 136, de 23 de junho de 1910, tendo-lhe sido apenas afeta uma Zona de Proteção - ZP de 50 metros em redor do seu perímetro.

A Gafaria de Setúbal, também designada por Gafaria da Horta do Rio, data possivelmente do século XV, sendo certo que é de fundação anterior à construção do portal tardogótico classificado.

Em finais do século XV ou inícios do século XVI, a gafaria terá sido beneficiada com obras, custeadas com toda a probabilidade pela família nobre cujo escudo de armas o portal ostenta em posição central, mas que é hoje praticamente ilegível.



Figura 21 - Portal da Gafaria

O portal é único vestígio do edifício medieval ou dos seus acrescentos quinhentistas, possui verga decorada com arcos recortados à mesma altura, dois de cada lado, enquadrando um recorte central em arco infletido, ao modo de cortina, sob o qual está o brasão, numa tipologia marcadamente manuelina. Na parte superior do lintel lê-se ainda, inciso na cantaria, o versículo do Eclesiastes VANITAS VANITATUM ET OMNIA VANITAS, ou Vaidade das vaidades, tudo é vaidade, alusão à transitoriedade da vida humana, numa reflexão bem adequada ao edifício da gafaria. Integrado em imóveis de construção mais moderna e desprovidos de interesse arquitetónico, este portal dá hoje acesso a um pátio, o Pátio da Horta sem Portas.

### 3.2.1.2. Imóveis de Interesse Público

#### Escadaria que dá acesso ao átrio superior da Misericórdia

Classificado como Imóvel de Interesse Público – IIP (atualmente designado por Monumento de Interesse Público – MIP, em conformidade com o D.L. n.º 309/2009, 23 de outubro), nos termos do Decreto n.º 23



008, DG, I Série, n.º 196, de 30 de agosto de 1933, tendo-lhe sido afeta uma Zona de Proteção - ZP de 50 metros em redor do seu perímetro.

Não se sabe a data exata da fundação da Misericórdia de Setúbal, no entanto, é apontada para 1499. Mas, a 5 de fevereiro de 1500, Rodrigo Afonso (conselheiro real e vedor da fazenda) efetuou doação da ermida de Santa Maria dos Anjos à Misericórdia, e aí estabeleceu a sua primeira sede.



Figura 22 – Escadaria de acesso ao átrio superior da Misericórdia

A história da Misericórdia está ligada à vida hospitalar de Setúbal, continuou com a ocupação das instalações do extinto Convento de Jesus, e culminou com a edificação do Hospital de São Bernardo, em 1959.

O que resta do edifício é a reconstrução levada a cabo depois de 1755, prova disso é o seu traçado de cariz pombalino, onde ressalta uma depuração arquitetónica, apenas atenuada pelos lintéis dos múltiplos vãos que se abrem nas fachadas, com molduras e frontões contracurvados.

No interior do edifício conserva-se a imponente escadaria que é atribuída a classificação de Interesse Público, onde tem a função de distribuição dos diversos espaços e pisos de lanços opostos. Destacam-se, ainda, algumas dependências com tetos pintados e silhares de azulejos.

O edifício é hoje ocupado pela Cruz Vermelha e pela Sociedade Cultural e Recreativa Capricho Setubalense.

### Igreja de Santa Maria da Graça / Sé de Setúbal

Classificado como Imóvel de Interesse Público – IIP (atualmente designado por Monumento de Interesse Público - MIP), nos termos do Decreto n.º 40 361, DG, I Série, n.º 228, de 20 de outubro de 1955. Tendo-lhe sido atribuída uma Zona Especial de Proteção - ZEP, de acordo com a Portaria de 19-04-1960, publicada no DG, II Série, n.º 102, de 30 de abril de 1960.

A igreja de Santa Maria é o coração do primitivo burgo medieval. Em torno deste templo desenvolveu-se o mais importante bairro medieval da cidade, simultaneamente centro religioso e político-administrativo.



Figura 23 – Igreja Santa Maria da Graça

Em 1513 D. Manuel ordenou a reconstrução das Igrejas de Santa Maria e de São Julião, mas a obra teria ainda de esperar alguns anos devido a problemas financeiros. A forma atual do templo deve-se a



uma reconstrução efetuada já na segunda metade do século XVI, tendo sido concluídas entre 1565 e 1570.

Deste projeto, que se manteve nas suas linhas essenciais até aos dias de hoje, ressalta a imponência da fachada principal, com um corpo central mais baixo ladeado por duas poderosas torres sineiras prolongadas em altura pelo desenvolvido remate pinacular em que terminam. A anteceder o portal principal, uma galilé de feição serliana sobrepujada por um terraço revela a filiação tratadística e erudita de todo o projeto, que se encontra atribuído ao arquiteto Antonio Rodrigues.

No interior, a sensação de unificação espacial de toda a igreja, é reforçada pela sucessão de colunas toscanas, conferem maior delicadeza arquitetónica ao espaço.

Entre as várias campanhas que se sucederam, salientam-se a abertura de capelas, sendo a primeira a de Diogo de Salema (1586). Na capela-mor, realce para o magnífico retábulo em talha dourada, obra entregue a Luis Costa (pedra), José Rodrigues Ramalho (entablamento) e Vicente Nunes (douramento).

### **Chafariz da Praça Teófilo Braga**

Classificado como Imóvel de Interesse Público – IIP (atualmente designado por Monumento de Interesse Público - MIP), nos termos do Decreto n.º 129/77, DG, I Série, n.º 226, de 29 de setembro de 1977, tendo-lhe sido afeta uma Zona de Proteção - ZP de 50 metros em redor do seu perímetro.

O chafariz atualmente implantado na Praça Teófilo Braga foi mandado construir pelo Senado da Câmara da Vila de Setúbal em 1697, integrado no plano de obras de beneficiação para abastecer a vila de água. A sua traça tem vindo a ser atribuída a Francisco da Silva Tinoco, o arquiteto régio de D. Pedro II.

É constituído por uma bacia semicircular sobre a qual se ergue um corpo central com três esferas armilares de grandes dimensões. Estas enquadram num outro corpo, de seção prismática, que é rematado pelas armas de Portugal e por dois anjinhos que as ladeiam. Entre outros elementos decorativos, o chafariz exhibe dois baixos-relevos representando galeões do século XVII.

A construção do Chafariz veio a confirmar a importância do aqueduto, reforçando a imagem do poder concelhio, que desta forma colocava à disposição da população um meio de abastecimento de água, cumprindo a sua função primeira de suprir as carências da cidade.

Em 1937 foi deslocado da antiga Praça do Sapal (atual Praça de Bocage) para a Praça Teófilo Braga, devido a problemas de ordenamento do trânsito, uma vez que a sua colocação, ao centro da Praça, dificultava a circulação. Nesta mudança perdeu-se o bebedouro para animais, que se encontrava na zona posterior.



Figura 24 - Escadaria de acesso ao átrio superior da Misericórdia

### Edifício do Grande Salão Recreio do Povo

Classificado como Imóvel de Interesse Público – IIP (atualmente designado por Monumento de Interesse Público - MIP), nos termos do Decreto n.º 28/82, DG, I Série, n.º 47, de 26 de fevereiro de 1982, tendo-lhe sido afeta uma Zona de Proteção - ZP de 50 metros em redor do seu perímetro.

Foi inaugurado em 1907, representa a arquitetura eclética portuguesa. Mais tarde, reabre completamente restaurado, e foi considerado na época, pelo Jornal Setubalense a sala mais chic de Setúbal.

Os elementos decorativos estão patentes na gramática arquitetónica, atestam o recurso deliberado a uma diversidade de estilos, de neos que coabitam habilmente com o uso de representações carateristicamente Arte Nova. O edifício possui planta rectangular simples, com cobertura de duas águas, sendo estruturado em três registos.



Figura 25 -- Edifício do Grande Salão Recreio do Povo

Atualmente, apesar de manter a imagem exterior, o interior do edifício encontra-se completamente descaracterizado, adaptado para as instalações de uma entidade bancária.

### Fábrica Romana de Salga Integrada nas Caves de um Edifício na travessa de Frei Gaspar, 10

Classificado como Imóvel de Interesse Público IIP (atualmente designado por Monumento de Interesse Público – MIP), nos termos do Decreto n.º 26-A/92, DR, I Série-B, n.º 126, de 1 de junho de 1992, tendo-lhe sido apenas afeta uma Zona de Proteção - ZP de 50 metros em redor do seu perímetro.

No âmbito da construção de um edifício em 1979, foram descobertos catorze tanques de salga de peixe que faziam parte de um complexo fabril usado durante o período de ocupação romana até ao séc IV DC, destinados à preparação de derivados de peixe, incluindo o garum (pasta de peixe salgada), que na época constituía valiosa moeda de troca. Setúbal, a Caetóbriga romana, era um importante entreposto comercial, baseado em grande parte no comércio das conservas. Foram abandonados ao longo do século IV, passando ser utilizadas como lixeiras.



Figura 26 – Fábrica Romana de Salga

Neste espaço encontra-se atualmente o posto de turismo da Região de Turismo de Setúbal – Costa Azul, com a finalidade de promover e divulgar produtos regionais da Península de Setúbal.

### **Igreja Paroquial de São Sebastião (do antigo Convento de São Domingos), incluindo parte do claustro anexo à igreja**

Classificado como Imóvel de Interesse Público – IIP (atualmente designado de Monumento de Interesse Público - MIP), nos termos do Decreto n.º 26/96, DR, I Série-B, n.º 56, de 6 de março de 1996, tendo-lhe sido apenas afeta uma ZP - Zona de Proteção de 50 metros em redor do seu perímetro.



Figura 27 – Igreja Paroquial de São Sebastião

A primitiva Igreja de São Sebastião era uma pequena ermida, edificada cerca de 1490 no local do Miradouro de São Sebastião. A ermida medieval, na época já muito danificada e devido ao terramoto de 1755, acabaria por ser demolida em meados do século XIX.

A Igreja paroquial de São Sebastião, situada no Convento dominicano, foi fundada entre 1564 e 1566, numa obra patrocinada por D. Sebastião. A traça do templo é atribuída a Afonso Álvares, arquiteto régio. Embora o terramoto de 1755 tenha danificado bastante a estrutura do templo, a Igreja de São Sebastião mantém a estrutura original.

A igreja destaca-se pela conceção militar da sua estrutura, derivada certamente da formação de Afonso Álvares como engenheiro militar. Embora tenha sofrido algumas alterações estruturais, a igreja de São Sebastião pode ser definida como um edifício marcante na evolução da arquitetura portuguesa da segunda metade do Séc. XVI. Sendo a fachada composta por três corpos de altura igual, separados entre si por pilastras toscanas, e rematados por entablamento, em que o conjunto é coroado por um frontão triangular.

O interior está ao gosto rococó e neoclássico, composta por uma nave, possui capelas laterais intercomunicantes. A capela-mor, ladeada por duas capelas, apresenta sinais de ter sido ampliada, possivelmente no período pós-terramoto, sendo decorada por retábulo de talha policromada pombalina.

### **Muralhas, Torres, Portas, Cortinas e Baluartes do Centro Histórico de Setúbal**

Classificado como Monumento de Interesse Público - MIP, nos termos da Portaria n.º 636/2012, DR, II Série, n.º 212, de 2 de novembro de 2012, tendo-lhe sido apenas afeta uma Zona de Proteção - ZP de 50 metros em redor do seu perímetro. Recentemente, através do Anúncio n.º 24/2017, DR, II Série n.º 53, de 15 de março, procedeu-se à abertura do procedimento de alteração da delimitação desta



classificação, e red denominação para "Sistema Defensivo de Setúbal". A área a ampliar está assim atualmente em vias de classificação.

O Centro histórico de Setúbal situa-se entre duas estruturas defensivas: as muralhas Medievais e as muralhas Seiscentistas. A primeira estrutura de defesa da vila foi mandada edificar no reinado de D. Afonso III (meados do Séc. XIII), para travar os ataques de pirataria e corso. O complexo defensivo comportava cinco portas e treze postigos, abertos em diferentes épocas.

No século XV a vila começou a expandir-se para fora das muralhas, quando a poente se inicia a construção do Convento de Jesus, houve a necessidade de construir o Hornaveque "de Jesus", para proteção do convento, porque estava afastado do núcleo medieval.



Figura 28 – Planta das fortificações da Vila de Setúbal

À época da Restauração da Independência, o sistema

defensivo da costa marítima foi totalmente reestruturado quer com a edificação de novas fortalezas e baterias quer com a reconstrução ou ampliação de algumas que haviam sido edificadas na centúria anterior.

Em Setúbal construíram-se os fortes de Albarquel e Outão, para reforçar a linha de fogo da fortaleza filipina e o forte de São Luís Gonzaga ou Forte Velho, tinha a função de controlar os acessos de Palmela e Azeitão, à semelhança de outras estruturas implantadas na periferia fazia parte de um conjunto estratégico do sistema defensivo.

As obras de edificação de um novo e moderno sistema defensivo, que integrava onze baluartes e dois meios-baluarte, foram morosas, tendo sido concluídas somente em 1696. Sendo hoje um reconhecimento da memória coletiva e um testemunho simbólico dos valores culturais ligados à função militar.

### **Edifício do Centro Distrital de Solidariedade e Segurança Social de Setúbal**

Classificado como Monumento de Interesse Público - MIP, nos termos da Portaria n.º 664/2012, DR, II Série, n.º 215, de 7 de novembro de 2012, tendo-lhe sido atribuída uma ZEP – Zona Especial de Proteção, de acordo com a Portaria n.º 664/2012, publicada no DR, II Série, n.º 215, de 7 de novembro de 2012.

Em 1960 o Ministério das Corporações e Previdência Social encetou diversos estudos, no sentido de providenciar, em todas as capitais de distrito novas sedes para as antigas Caixas de Previdência. Assim,

nasce o edifício projetado pelo arquiteto Raul Chorão Ramalho em 1968, definindo uma tipologia de edifício de serviço público onde as questões de espacialidade, volume e integração urbana são fundamentais, tornando-se num equipamento público referencial.

O edifício é constituído por um bloco de planta retangular, dividido em três pisos que se desenvolvem em torno de um pátio interior, com fachadas de betão armado intercaladas por janelas de vidro. As paredes interiores são totalmente envidraçadas e nos alçados laterais a marcação dos pisos é feita por floreiras salientes.

Este edifício foi no conjunto das três sedes regionais da autoria do Arquiteto Chorão Ramalho, o primeiro a ser projetado e construído, e terá sido uma referência para os projetos dos edifícios das Caixas de Previdência do Funchal e de Angra.

O imóvel mantém o uso previsto e também alberga a Unidade de Cuidados de Saúde Personalizados Praça da República.



Figura 29 – Edifício do Centro Distrital de Solidariedade e Segurança Social de Setúbal

### Casa do Corpo Santo

Classificado como Monumento de Interesse Público - MIP, nos termos da Portaria n.º 617/2013, DR, II Série, n.º 182, de 20 de setembro de 2013, tendo-lhe sido atribuída uma Zona Especial de Proteção - ZEP, de acordo com a Portaria n.º 617/2013, publicada no DR, II Série, n.º 182, de 20 de setembro de 2013.

O imóvel esteve sempre relacionado com a Confraria dos Navegantes e Pescadores da Vila de Setúbal, cujo padroeiro era S. Pedro Gonçalves Telmo, ou Santelmo, ao qual davam a invocação de Corpo Santo, num meio em que predominavam as profissões ligadas ao mar, pelo qual era conhecida de “Casa do Corpo Santo”.

Inicialmente a confraria encontrava-se numa construção anexa à Igreja de Santa Maria da Graça, tendo-se transferido posteriormente para uma parte do Palácio dos Cabedos. Trata-se de um exemplar de arquitetura civil maneirista, barroca. A linguagem maneirista é sobretudo visível na composição da fachada principal, austera e bastante uniformizada. Alguns elementos arquitetónicos, são já claramente barrocos é o caso do frontão da porta de acesso ao piso



Figura 30 - Casa do Corpo Santo



superior. No seu interior, possui capela barroca, decorada em profusa talha dourada. O pátio está decorado com um silhar de azulejos, o Vestíbulo e a sala de Despacho estão decorados com azulejos azuis e brancos. Destaque ainda para os tetos de “caixotões”, apresenta decoração com motivos fitomórficos estilizados e pintura na abóbada com cenas alusivas ao orago da casa, São Pedro Gonçalves, protetor dos pescadores.

É uma referência do Barroco em Setúbal, atualmente está musealizado com exposições permanentes de arte sacra barroca, com espólio da coleção do Museu de Setúbal e, ainda, uma importante coleção de instrumentos de precisão e Ciência Náutica, doados pelo Médico Ireneu Cruz.

### 3.2.1.3. Imóveis de Interesse Municipal

#### Casa das Quatro Cabeças

Classificado como Valor Concelhio – VC (atualmente designado por Monumento Interesse Municipal – MIM), de acordo com os termos do Decreto n.º 129/77, DR, I Série, n.º 226, de 29 de setembro de 1977, no entanto, foi convertida para IM – Interesse Municipal nos termos do n.º 2 do art.º 112 da Lei n.º 107/2001, publicada no DR, I Série - A, n.º 209, de 08 de setembro de 2001. De acordo com a legislação que regulamenta o património classificado, não lhe é atribuída qualquer área de proteção.

Tradicionalmente o imóvel está ligado à tentativa de assassinato contra D. João II (1455-1495), foi do seu interior que dispararam contra o monarca, quando caminhava integrado na Procissão do Corpus Christi a 22 de agosto de 1484, por ordem do seu cunhado D. Diogo, Duque de Viseu, que após descoberto, terá sido morto pelo próprio rei.

Destaca-se no imóvel testemunhos considerados manuelinos, constituídos por elementos arquitetónicos integrados no cunhal e no lintel da porta da fachada sul, mais precisamente quatro bustos esculpidos em baixo relevo, um deles representando um monarca, associados a uma inscrição latina : “Si Deus pró nobis quis contra nos” (Se Deus é por nós, Quem será contra nós?). E, no diadema. “Esper athe Deo” (Espero em Deus, ou Espero em Ti Deus).



Figura 31 - Casa das Quatro Cabeça

O imóvel é de tipologia habitacional e comércio, de polígono irregular desenvolve-se em 3 pisos, representando a tipologia tradicional urbana característica dos séculos XVII e XVIII.

O município de Setúbal face ao estado de degradação interpôs uma operação urbanística de reabilitação/reconstrução com preservação de fachadas, restituindo o seu uso inicial e constituindo cinco fogos. Destinados preferencialmente a realojar temporariamente os arrendatários ou proprietários dos edifícios que iniciem a reabilitação do seu edifício e que necessitem de um local para ficar enquanto dure a sua obra de reabilitação (obra em curso).



### Casa de Bocage

Classificado como Imóvel de Interesse Municipal - IIM (atualmente designado por Monumento de Interesse Municipal - MIM), nos termos da Deliberação da Assembleia Municipal de Setúbal, em Sessão Ordinária realizada a 29 de setembro de 2006, foi aprovada a Proposta n.º 273/2006/DURB/GAVAF, em Reunião de Câmara a 2 de agosto de 2006, tendo sido fixado em edital n.º 164/2006, de 3 de agosto de 2006. De acordo com a legislação que regulamenta o património classificado, não lhe é atribuída qualquer área de proteção.

A 15 de setembro de 1765, terá nascido neste edifício o ilustre poeta setubalense Manuel Maria Barbosa du Bocage (1765-1805). Em 1864 foi nesta casa identificado um suposto brasão eclesiástico que relacionaria a família de Bocage, nomeadamente o apelido Bispo pela qual era também conhecida. De acordo com a lápide exposta na fachada do edifício, o Visconde Edmond Bartissol conseguiu adquirir e doar a casa à Câmara Municipal em 1888.

Foi sede da junta de freguesia e escola primária. Atualmente o edifício funciona como espaço museológico, no piso térreo encontra-se uma exposição permanente dedicado à Vida, à Obra e à



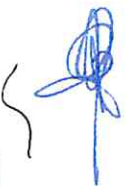
Figura 32 - Casa de Bocage

Época de Bocage e ao modo como alguns artistas do século XIX e XX o retrataram, neste espaço também é utilizado como galeria para exposições temporárias; no piso superior está o Centro de Documentação, sobre a Vida e a Obra do Poeta, bem como o Arquivo Municipal de Fotografia Américo Ribeiro.

### Casa de Luísa Todi

Classificado como Imóvel de Interesse Municipal - IIM, (atualmente designado por Monumento de Interesse Municipal – MIM) nos termos da Deliberação da Assembleia Municipal de Setúbal, em Sessão Ordinária realizada a 26 de fevereiro de 2009, foi aprovada a Proposta n.º 1/2009/GACH, em Reunião de Câmara a 14 de janeiro de 2009. De acordo com a legislação que regulamenta o património classificado, não lhe é atribuída qualquer área de proteção.

A casa é tradicionalmente apontada como o lugar onde nasceu Luísa Rosa de Aguiar (1753-1811), foi a mezzo-soprano portuguesa mais célebre de todos os tempos, aclamada nos melhores palcos da Europa e por isso, possui um valor simbólico com grande significado histórico para a memória coletiva da população por nele refletir a memória de Luísa Todi apelido atribuído após contrair matrimónio com o italiano Saverio Todi, violinista.



Para o edifício em referência, quer pelas suas qualidades arquitetónicas, quer pela sua localização, está planeado ser desenvolvido naquele espaço um equipamento cultural polivalente, centro de artes musicais, ou mesmo sede de uma fundação em homenagem a Luísa Todí, que se dedique a promover estudos musicais, na sua aceção mais ampla, e a reunir toda a documentação de mérito concernente a músicos setubalenses.



Figura 33 – Casa de Luísa Todí

### Palacete Feu Guião

Classificado como Imóvel de Interesse Municipal – IIM (atualmente designado por Monumento de Interesse Municipal - MIM), nos termos da Deliberação da Assembleia Municipal de Setúbal, em Sessão Ordinária realizada a 29 de junho de 2009, foi aprovada a Proposta n.º 4/2009/GACH, em Reunião de Câmara a 22 de abril de 2009, tendo sido fixado em edital n.º 9/2009, de 30 de junho de 2009. Não lhe foi atribuída qualquer área de proteção.

Trata-se de uma casa brasonada, dos finais do séc. XVIII, ostentando a pedra d' armas da família Feu-Guião, também conhecida por "Palácio do Adeantado", a sua origem deve-se ao exercício interventivo do desembargador José da Rosa Guião e Abreu que desempenhou em Setúbal, as funções de Adiantado do Reino, cargo de responsabilidade militar. E que, para maior prestígio, encontra raízes nobiliárquicas nos antepassados de sua mulher.



Figura 34 – Palacete Feu Guião

O edifício apresenta-se de uma grande simplicidade arquitetónica, característica da segunda metade do séc. XVIII. Sobre a porta principal encontramos a inconfundível marca heráldica da nobreza. Realçam-se ainda as gárgulas esculpidas em pedra. Impõe-se no local onde se insere, devido à extensa área que ocupa, contrastando com os pequenos edifícios que o rodeiam.

Depois da desocupação da família Feu Guião, o palácio foi utilizado para diferentes finalidades, entre elas a de escola primária. Atualmente encontra-se bastante degradado, no entanto, foi adquirido por particulares, encontrando-se no momento em fase de estudos para a sua posterior reabilitação.

### Edifício sito na Av. Luísa Todí, n.ºs 97 e 99 (designado por Edifício do Club Setubalense)

Classificado como Imóvel de Interesse Municipal – IIM (atualmente designado por Monumento de Interesse Municipal – MIM), nos termos da Deliberação da Assembleia Municipal de Setúbal, em Sessão Ordinária realizada a 28 de setembro de 2009, foi aprovada a Proposta n.º 5/2009/GACH, em Reunião



de Câmara a 22 de junho de 2009, tendo sido fixado em edital n.º 11/2009, de 28 de setembro de 2009. Não lhe foi atribuída qualquer área de proteção.

O edifício foi inaugurado a 30 de Janeiro de 1926, tendo sido construído para acolher o Club Setubalense, antes designado por Associação do Clube Setubalense, fundada a 9 de Julho de 1856, conforme atesta a Carta Régia, tendo as suas primeiras instalações no Paço do Duque, antigo edifício do Governo Civil de Setúbal. A história do Club interliga-se com alguns dos grandes acontecimentos do concelho e do distrito e com a vida da média e da alta burguesia da sociedade Setubalense, local de reunião para as suas atividades sociais de cultura e lazer.



Figura 35 - Edifício do Club Setubalense

É um exemplar de arquitetura civil, que concentra serviços culturais com habitação. É um testemunho da arquitetura eclética, revivalista, em Setúbal.

Atualmente o Club Setubalense é uma associação que promove a cidadania através de atividades de carácter social e cultural, sem fins lucrativos, com a comunidade e em parceria com entidades públicas e privadas.

### Recolhimento da Soledade

Classificado como Monumento de Interesse Municipal - MIM, nos termos da Deliberação da Assembleia Municipal de Setúbal, em Sessão Ordinária realizada a 26 de fevereiro e 1 de março de 2010, foi aprovada a Proposta n.º 1/2010/GACH, em Reunião de Câmara a 10 de fevereiro de 2010, tendo sido fixado em edital n.º 03/2010, de 02 de março de 2010. Não lhe foi atribuída qualquer área de proteção.

O edifício esteve sempre relacionado com a proteção às mulheres e às crianças mais desfavorecidas quando enviuvavam ou ficavam órfãs, num meio em que predominavam as profissões ligadas ao mar, pelo qual era conhecido por "Recolhimento da Soledade".



Figura 36 – Recolhimento da Soledade, Casa da Baía

Trata-se de um exemplar de arquitetura religiosa do séc. XVIII, que não corresponde exatamente à tipologia de convento, mas cumpre os princípios de organização arquitetónica que advém dos modelos religiosos de Cister, adaptados posteriormente pelas ordens mendicantes.

Este edifício foi construído com a função de recolhimento, tendo, após a sua desativação já no séc. XX, funcionado como quartel militar. Em 1919, teve como ocupação o orfanato municipal, foi convertido posteriormente em infantário. Nos últimos anos, a capela do recolhimento albergava uma galeria de arte privada.

Atualmente é um espaço aglutinador de diversas valências de natureza turística e cultural, designado por "Casa da Baía" – Centro de Promoção Turística, disponibiliza serviços de promoção, divulgação e comercialização de produtos de referência do concelho.

### Edifício dos Paços do Concelho de Setúbal

Classificado como Monumento de Interesse Municipal - MIM, nos termos da Deliberação da Assembleia Municipal de Setúbal, em Sessão Ordinária realizada a 29 de junho de 2012, foi aprovada a Proposta n.º 1/2012/GACH, em Reunião de Câmara a 18 de abril de 2012, tendo sido fixado em edital n.º 09/2012, de 02 de julho de 2012. Não lhe foi atribuída qualquer área de proteção.

O edifício dos Paços do Concelho esteve sempre relacionado com a elevação da vila ao título de "Notável", em 1525, por iniciativa de D. João III.

A construção do novo Paço Municipal decorreu entre 1526 e 1533, sob a orientação do encarregado e pedreiro Gil

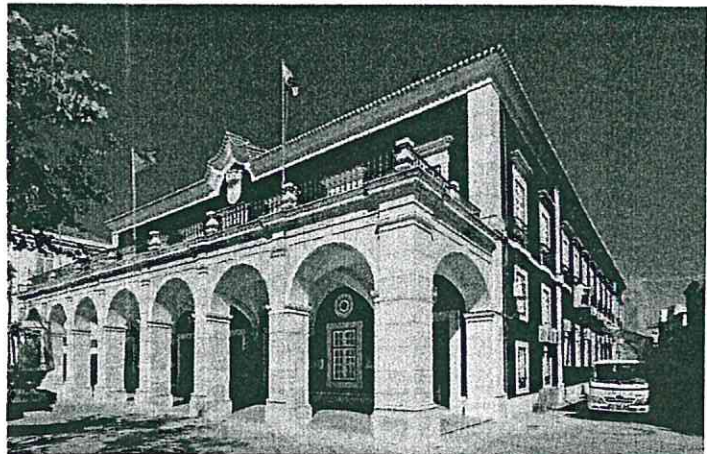
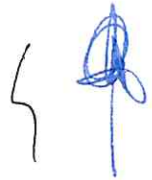


Figura 37 – Edifício dos Paços do Concelho de Setúbal

Fernandes, onde albergava outros organismos, tais como o Paço do Trigo, a Casa das Audiências, a Cadeia e os Açougues municipais. Terá sofrido várias alterações e reconstruções em virtude dos terremotos. Mas, na madrugada de 4 para 5 de outubro de 1910, na alvorada da República e na sequência da agitação política foi incendiado, tendo ficado em ruína por mais de 20 anos, perdendo-se ainda toda a documentação e obras de arte. O edifício atual, que mantém o uso previsto, resulta de uma reconstrução que decorreu na década de 30, sendo o arquiteto Raúl Lino o autor do projeto.

Trata-se de um exemplar de arquitetura civil pública, que ocupa um quarteirão regular, de planta alongada, e estrutura-se em dois pisos e sótão, com valores tradicionais da arquitetura portuguesa do estilo chão. A composição arquitetónica é de raiz clássica, com elementos de proporção palladiana, denotando equilíbrio, proporção e simplicidade, numa volumetria de sentido horizontal. A sua reconstrução no século XVIII poderá ter sido inspirada no edifício de natureza militar que lhe é fronteiro: a Casa do Corpo da Guarda.



### Antigo Edifício da Agência do Banco de Portugal, em Setúbal

Classificado como Monumento de Interesse Municipal - MIM, nos termos da Deliberação n.º 328/15 da Assembleia Municipal de Setúbal, em Sessão Ordinária em 18 e 21 de dezembro de 2015, foi aprovada a Proposta n.º 45/2015/DURB/DIPU, em Reunião de Câmara a 28 de outubro de 2015, tendo sido fixado em edital n.º 10/2015, de 22 de dezembro de 2015. Não lhe foi atribuída qualquer área de proteção.

O edifício está relacionado com a atividade do Banco de Portugal, sediado em Lisboa. Foi com base na legislação da época, que se estipulou a criação de Caixas Filiais ou Agências em todas as capitais dos distritos administrativos do Continente e Ilhas Adjacentes; ou correspondências em outras localidades do país onde a sua utilidade fosse reconhecida.



A cidade de Setúbal só começa a fazer parte deste leque a partir de 1917. Mas, com o desenvolvimento socioeconómico da cidade é elevada a capital de Distrito em 22 de dezembro de 1926, tornando-se assim, indispensável a construção de um edifício com sede própria. Só viria a ser concluído em 1928.

Figura 38 - -- Edifício da Agência do Banco de Portugal em Setúbal

É um dos mais emblemáticos edifícios da Avenida Luísa Todi, com um estilo próprio, revelando traços de revivalismo e aliando influências dos estilos Manuelino e Barroco com elementos decorativos contemporâneos, levando a uma versão algo simplista do estilo Art Nouveau. O edifício é composto por uma planta quadrangular, definindo-se como um "quarteirão" de delicada expressividade, sendo a cobertura amansardada que determina uma linguagem "apalaçada", de pequena escala, assumindo-se como uma massa homogénea, com equilíbrio volumétrico e linguagem formal bastante erudita. O autor do projeto foi o arquiteto Arnaldo Adães Bermudes.

Atualmente funciona como Galeria Municipal, é um espaço de dinamização cultural, com destaque de promoção de exposições temporárias e permanente, com espólio de grande valor como é o caso do Retábulo da Capela-Mor da Igreja do Convento de Jesus.



### 3.2.1.4. Outro Património de Interesse Cultural

Para além do património classificado acima descrito, para o correto enquadramento, importa ainda identificar, localizar e caracterizar outros valores culturais em presença no interior da ARU.

No âmbito da revisão do PDM de Setúbal, ainda em curso, assumiu-se como fundamental a inclusão das componentes patrimoniais e culturais que constituem o território municipal. Nesse sentido está em elaboração uma **Carta de Património Cultural** que irá constituir-se como um instrumento indispensável à programação, controlo e gestão nos domínios do património e do território cultural, não só à escala da arquitetura, mas sobretudo às escalas do urbanismo e do ordenamento do território. Pretende-se identificar, localizar e caracterizar as estruturas patrimoniais de valor cultural relevante, que se constituem como referências identitárias, bem como, introduzir as respetivas medidas de salvaguarda e valorização adequadas, garantindo, assim, a integração da temática do património arquitetónico, arqueológico e paisagístico no processo de planeamento do território.

Esse instrumento aberto e em atualização sistemática contribuirá também para a definição da estratégia de reabilitação urbana no âmbito das ARU do concelho.

O Património de Interesse Cultural identificado na próxima figura resulta de um enquadramento mais vasto, extraído da Carta Municipal de Património Cultural, atualmente em desenvolvimento.

No interior da ARU são, à data, identificados mais 72 imóveis com potencial de integração nesta categoria que passam por Palácios, Palacetes, Igrejas, Capelas, Casas Abastadas e Burguesas, Casas com influências Holandesas, com portas Manuelinas, Fontes e outros edifícios marcantes na história cultural da cidade, podendo a qualquer momento ser acrescentados outros, dado os valores entretanto reconhecidos e em presença.

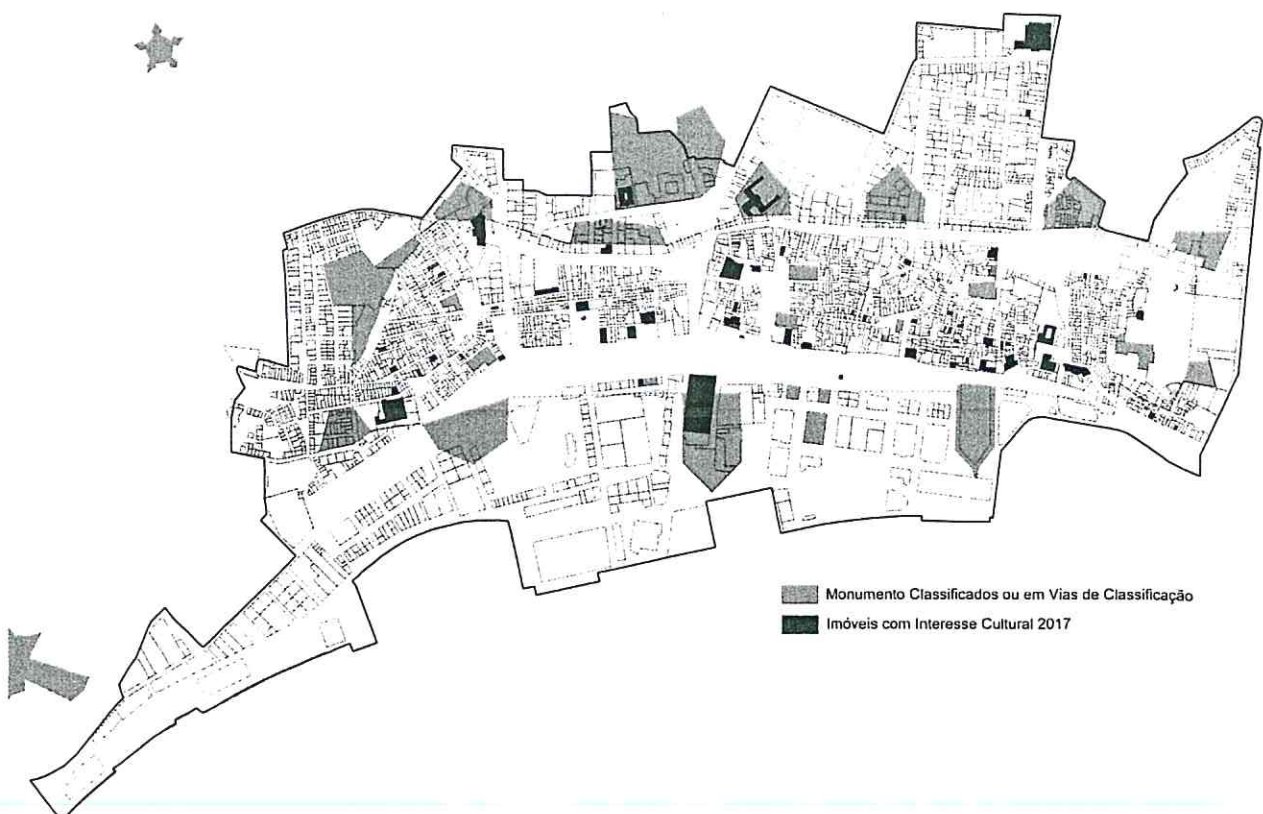


Figura 39 - Planta com monumentos classificados, em vias de classificação e imóveis de interesse cultural



## 3.2.2. Diagnóstico do Estado de Conservação e Utilização do Edificado

Nº TOTAL de ID	Nº TOTAL de Unidades	Área de Construção Estimada
2916	10 045	1.065.600 m <sup>2</sup>

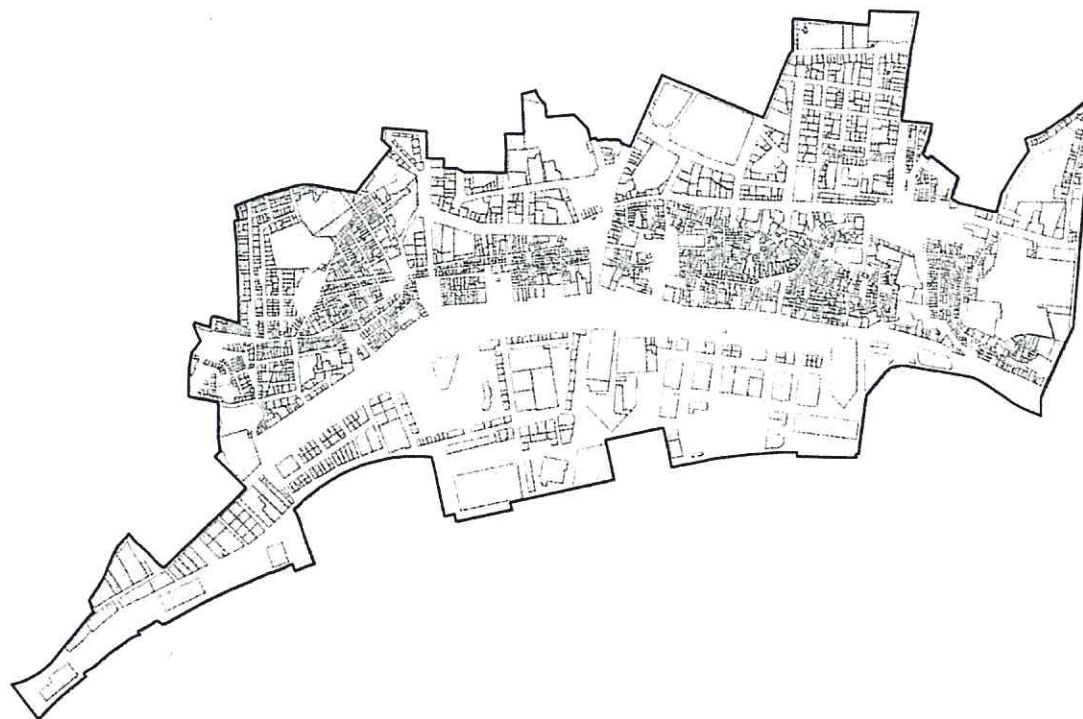


Figura 40 - Planta com Limite ARU Setúbal – Edificado

No decorrer do diagnóstico do estado de conservação e utilização do edificado ARU e desde 2013 já foram realizadas cerca de 4250 inspeções técnicas, para um total de 2916 prédios urbanos (ID), que incluem os 2873 edifícios e 43 vazios urbanos existentes. Entende-se por ID, o número de registo atribuído internamente para identificar os prédios urbanos, incluindo vazios.

O objetivo foi efetuar um levantamento exaustivo através da análise exterior das edificações e, sempre que possível, aceder ao interior das unidades para que fossem aferidos com maior exatidão e rigor o estado de conservação e condições de habitabilidade.

Deste levantamento apenas foram obtidos os dados mais fidedignos com a verificação técnica pelo interior do imóvel em 1345, restando 1571 imóveis onde a avaliação foi efetuada apenas pelo exterior. Dos imóveis onde se realizou inspeção técnica pelo interior, e num universo das 10 045 unidades registadas, apenas houve acesso a 2178 unidades, cerca de 22%, ficando 7867 unidades por avaliar (78%).

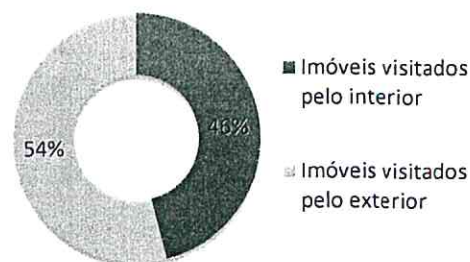


Figura 41 - Gráfico do acesso aos Imóveis

Como base nos objetivos a alcançar, foi criada uma ficha de diagnóstico, organizada em duas partes: a primeira parte dedicada ao edifício, onde reúne a informação cadastral, quantificadores, dados toponímicos, aspetos construtivos e instalação de segurança, na generalidade aplicada às partes comuns do edifício. A segunda parte da ficha é reservada à informação sobre as unidades e contém dados sobre proprietários ou arrendatários, estados de ocupação, usos, irregularidades, últimas obras de conservação, necessidades de reparação e um curto inquérito de conforto/satisfação para os residentes. Inclui por último, unidade a unidade, a avaliação das anomalias dos elementos funcionais, utilizando o MAEC - Método de Avaliação do Estado de Conservação de Imóveis, mais adiante particularizado.

Todos os dados recolhidos foram introduzidos numa base de dados com o objetivo de centralizar a informação útil para os vários departamentos e serviços envolvidos, facilitando o acesso à informação organizada. Um grande objetivo, e um dos que se revelou mais difícil de atingir, foi a operacionalidade da base de dados como ferramenta de monitorização diária, mantendo-a constantemente atualizada, o que permite retirar dados estatísticos, plantas temáticas, dados sobre as matrizes, inscrições e descrições, informações de proprietários ou sobre ações de reabilitação/conservação, entre outros dados que podem alterar as circunstâncias iniciais e que são necessários referenciar.

Os dados na aplicação informática, criada especialmente para o efeito, estão apenas carregados a 67%, pelo que foi necessário recolher a restante informação de outras bases de dados utilizadas até 2015, o que dificultou a validação e apresentação de alguns dados da presente secção, encontrando-se ainda a decorrer algumas, mas necessárias, retificações à programação da base de dados.

Dada a extensão da área em causa e tendo em conta o n.º de ID envolvidos e o universo de informação recolhida, para uma melhor organização, foram adotadas as zonas, criadas no âmbito do Plano de Intervenção no Centro Histórico, que à data terão tido considerações toponímicas, de homogeneidade das características locais, criando as delimitações por vias e principais bairros. Com a delimitação da ARU foram criadas duas novas zonas que não estão englobadas no centro histórico, nomeadamente o Bairro Salgado e a Zona Ribeirinha.

Entenda-se assim que os dados apresentados são relativos a 67% da informação já revista em 2016 e 33% relativa a dados ainda de 2013, mantendo-se a base de dados em constante atualização.

Zona	Designação	Nº ID's	Nº Unidades	Área da Zona	Área de construção estimada
A	Troino Nascente	457	1 302	110 491m <sup>2</sup>	99 623m <sup>2</sup>
B	Troino Poente	278	900	62 570m <sup>2</sup>	75 431m <sup>2</sup>
BS	Bairro Salgado	161	581	76 164m <sup>2</sup>	71 037m <sup>2</sup>
C	Área Medieval Nascente	438	1 520	105 535m <sup>2</sup>	139 006m <sup>2</sup>
D	Área Medieval Poente	332	1 111	73 441m <sup>2</sup>	79 744m <sup>2</sup>
E	Bairro de São Domingos	251	614	66 151m <sup>2</sup>	37 028m <sup>2</sup>
F	Av. 5 Outubro/Av. Combatentes	132	682	73 944m <sup>2</sup>	70 304m <sup>2</sup>
G	Av. Luisa Todi	36	276	71 285m <sup>2</sup>	53 938m <sup>2</sup>
PN	Poente e Norte	455	1 679	23 1947m <sup>2</sup>	181 214m <sup>2</sup>
NS	Nascente e Sul	336	1 277	426 299m <sup>2</sup>	222 096m <sup>2</sup>
ZR	Área Ribeirinha	40	103	97 517m <sup>2</sup>	36 230m <sup>2</sup>

Figura 42 – Quadro com caracterização síntese das zonas

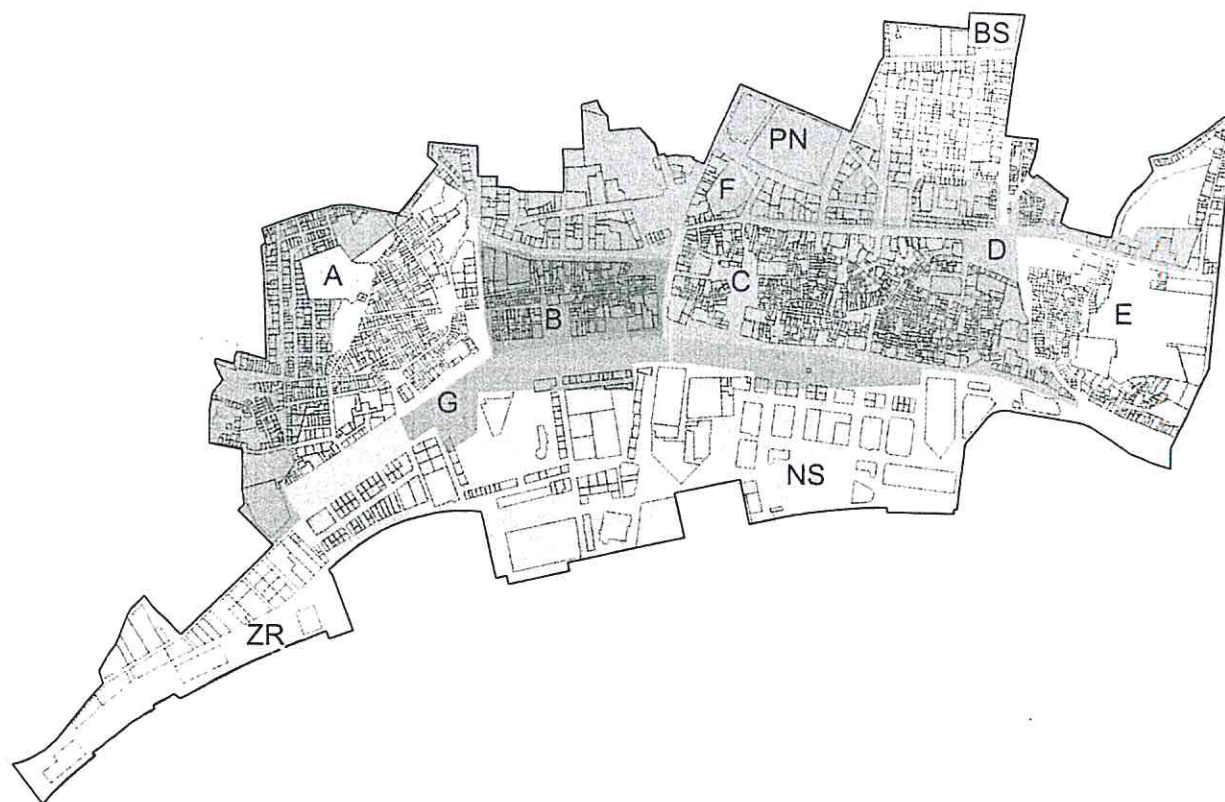
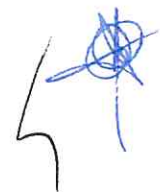


Figura 43 - Planta das diferentes zonas (11 Zonas)

**Número de Pisos, Unidades e Dados Cadastrais**

Para o universo dos 2916 ID avaliados no referido levantamento de campo, aferiu-se a existência 609 edifícios de apenas 1 piso, 1015 edifícios com 2 pisos, 890 edifícios com 3 pisos, 266 edifícios com 4 pisos, 93 edifícios com 5 pisos ou mais, pelo que a média do número de pisos se situa nos 2,38, com clara predominância de edifícios com 2 pisos.

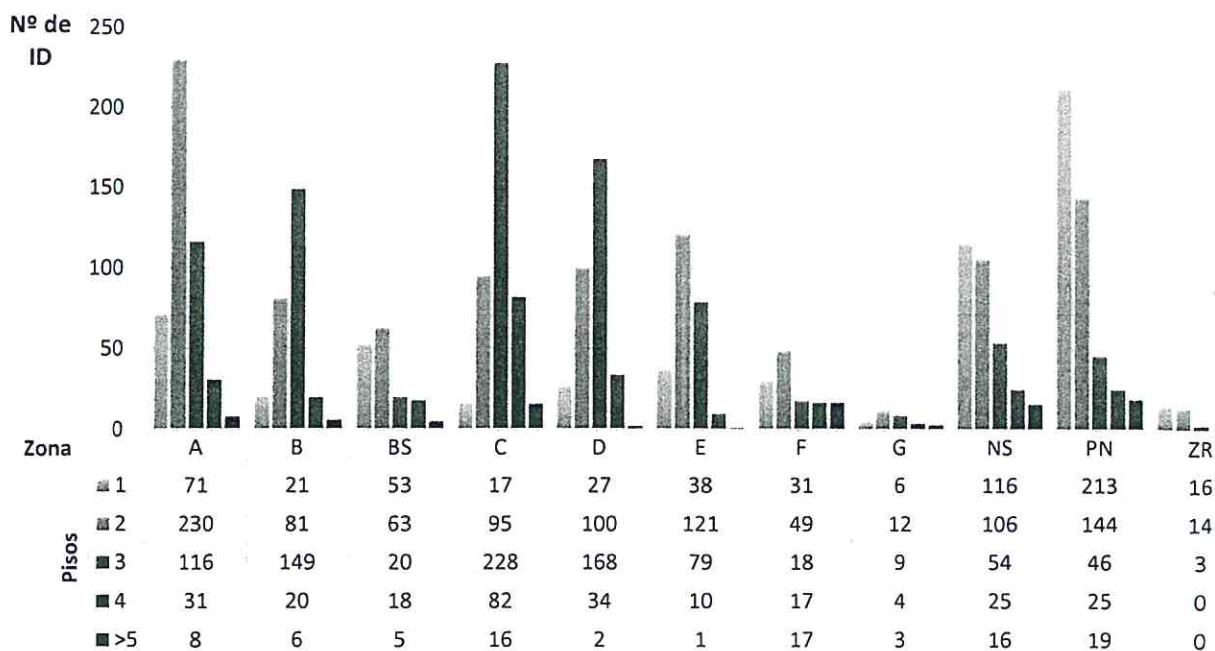


Figura 44 - Gráfico com número de pisos por edifício/zonas



No que se refere aos pisos abaixo da cota de soleira, conclui-se que maioritariamente os edifícios não têm caves no interior da ARU. Aferiu-se que existem 2735 edifícios sem pisos abaixo da cota de soleira tendo apenas 170 edifícios, com 1 piso abaixo da cota de soleira e 11 edifícios com 2 pisos ou mais abaixo da cota de soleira.

### Número de Unidades e Dados Cadastrais

Averiguou-se ainda um outro quantificador revelador das características do edificado que se refere às unidades existentes por edifício, sendo que a média calculada é de 3,44 unidades. Refira-se que, neste âmbito, foram recolhidos os dados das unidades reais existentes à data do levantamento, já com preocupações de confrontação com os dados das unidades registadas (na conservatória e nas finanças) no entanto ainda não se cruzou a informação com as autorizações para o efeito (títulos de utilização).

Importa ainda salientar que foram identificados os registos matriciais de 2802 matrizes (96%) dos 2916 ID, ficando apenas por identificar 114 matrizes (4%). Relativamente aos dados acerca dos proprietários apuraram-se 2732 imóveis com estes dados (94%), sendo que apenas em 184 imóveis, até à data, não foi possível identificar os seus titulares de direito (6%). Tendo-se revelado uma tarefa executada com sucesso.

Estes dados e a georreferenciação das matrizes urbanas em ambiente SIG são extremamente importantes na aplicação da política fiscal e de reabilitação urbana devendo as entidades envolvidas estar em constante articulação.

### Estrutura de Propriedade / Áreas

O território delimitado pela ARU de Setúbal com a área de 1.393.060 m<sup>2</sup>, é caracterizado por um lado e na sua maioria, por uma estrutura de propriedade de pequena dimensão, por outro lado estão intensificadas 10 grandes propriedades, todas não habitacionais, com áreas maiores que 4000m<sup>2</sup>, (nomeadamente o Cemitério ENS82, a Escola do Bocage EPN75, o Convento de Jesus EPN408, o Lar Dr<sup>o</sup>. Paula Borba EF162, um Armazém EPN415, uma Fábrica EBS158, o Convento de S. João EBS152, o Edifício da PT EPN76, a Igreja de S. Sebastião EE245, o edifício da Santa Casa da Misericórdia EPN410, e a Creche ENS173).

Comparando os dois extremos, a menor propriedade tem cerca de 13 m<sup>2</sup>, enquanto a maior atinge 17.195 m<sup>2</sup>, obtendo-se, no entanto, uma média da área de propriedade de 228 m<sup>2</sup>.

	Área dos ID	Área total do Prédio	Área de Implantação	Área de Construção
<b>Área total</b>	718.861 m <sup>2</sup>	666.394 m <sup>2</sup>	526.454 m <sup>2</sup>	1.065.656 m <sup>2</sup>
<b>Área média</b>	246 m <sup>2</sup>	228 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>	365 m <sup>2</sup>

Figura 45 - Quadro de Áreas comparativo

De que se refere às áreas de implantação variam também entre cerca de 13 m<sup>2</sup> a 6 200 m<sup>2</sup>, tendo a média de implantação sido calculado em 180 m<sup>2</sup>. Por sua vez, as áreas de construção, atingem igualmente valores opostos entre 13 m<sup>2</sup> e 13.500 m<sup>2</sup>, resultando uma média de área de construção de cerca de 365 m<sup>2</sup> por edifício.