

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 ponte 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.

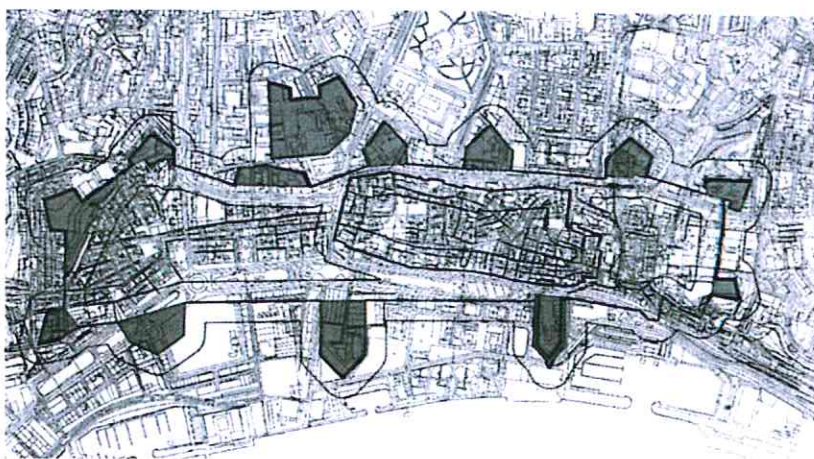


Figura 28 – Planta das fortificações da Vila de Setúbal

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).

4

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.



Figura 32 - Casa de Bocage

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

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 Todi, 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 Todi

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 Todi, 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 terramotos. 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 arq.º 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-



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

se assim, indispensável a construção de um edifício com sede própria. Só viria a ser concluído em 1928.

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.

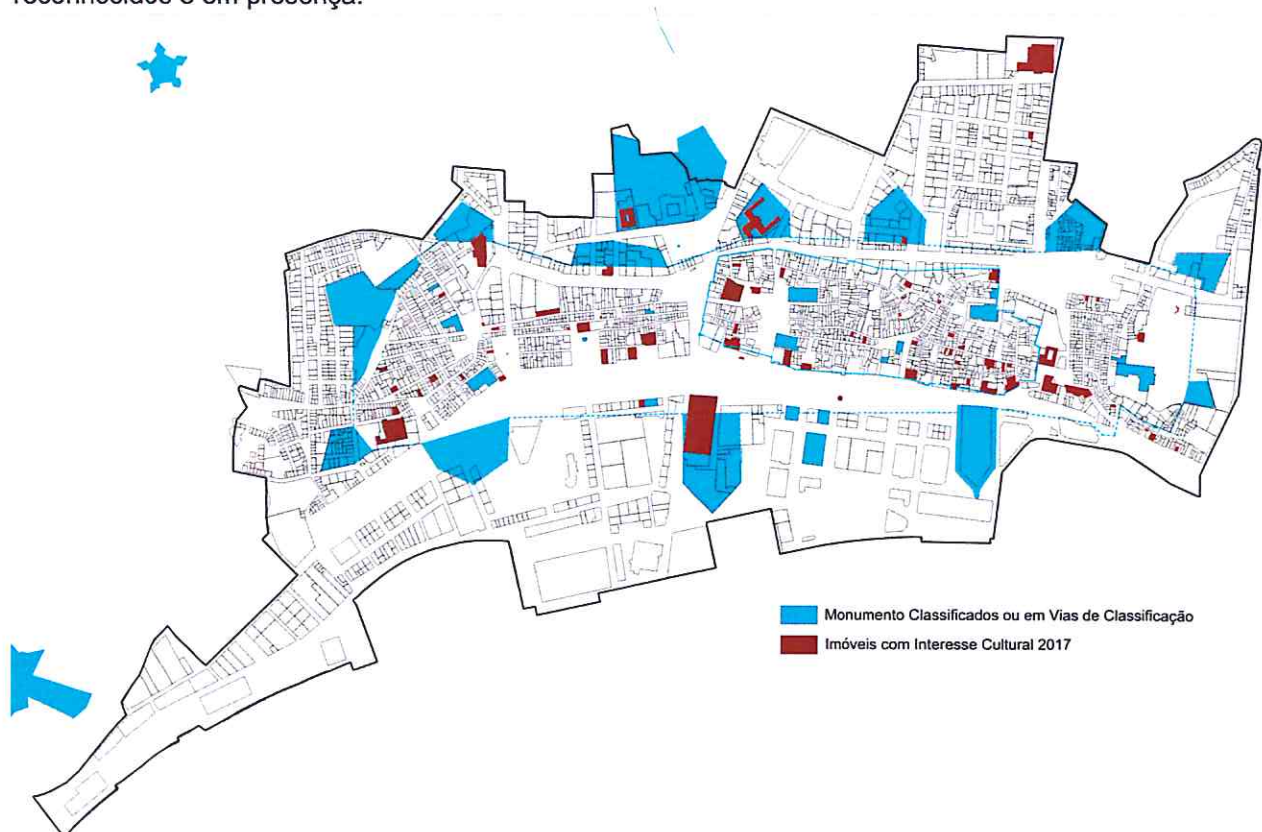


Figura 39 - Planta com monumentos classificados, em vias de classificação e imóveis de interesse cultural

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 ²

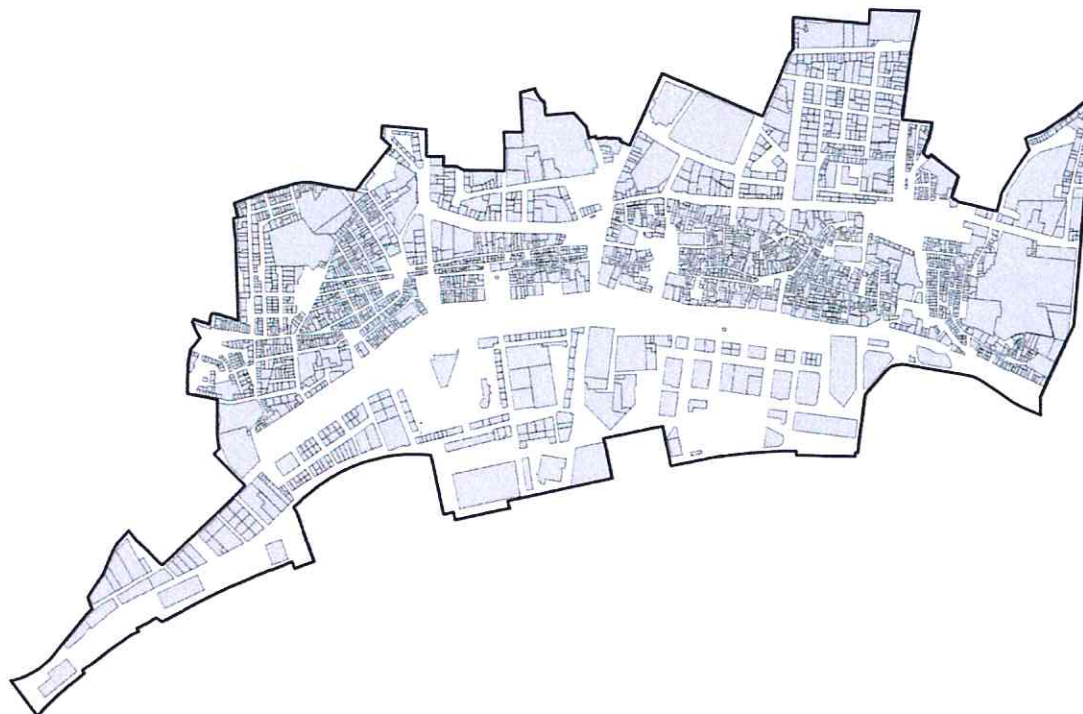


Figura 40 - Planta com Limite ARU Setúbal – Edificado

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%).

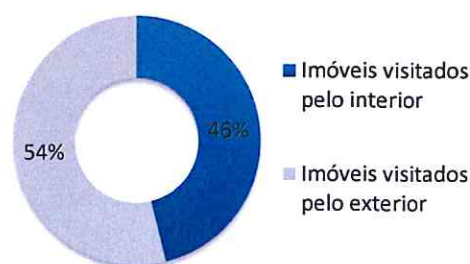


Figura 41 - Gráfico do acesso aos Imóveis

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 ²	99 623m ²
B	Troino Poente	278	900	62 570m ²	75 431m ²
BS	Bairro Salgado	161	581	76 164m ²	71 037m ²
C	Área Medieval Nascente	438	1 520	105 535m ²	139 006m ²
D	Área Medieval Poente	332	1 111	73 441m ²	79 744m ²
E	Bairro de São Domingos	251	614	66 151m ²	37 028m ²
F	Av. 5 Outubro/Av. Combatentes	132	682	73 944m ²	70 304m ²
G	Av. Luisa Todí	36	276	71 285m ²	53 938m ²
PN	Poente e Norte	455	1 679	23 1947m ²	181 214m ²
NS	Nascente e Sul	336	1 277	426 299m ²	222 096m ²
ZR	Área Ribeirinha	40	103	97 517m ²	36 230m ²

Figura 42 – Quadro com caracterização síntese das zonas

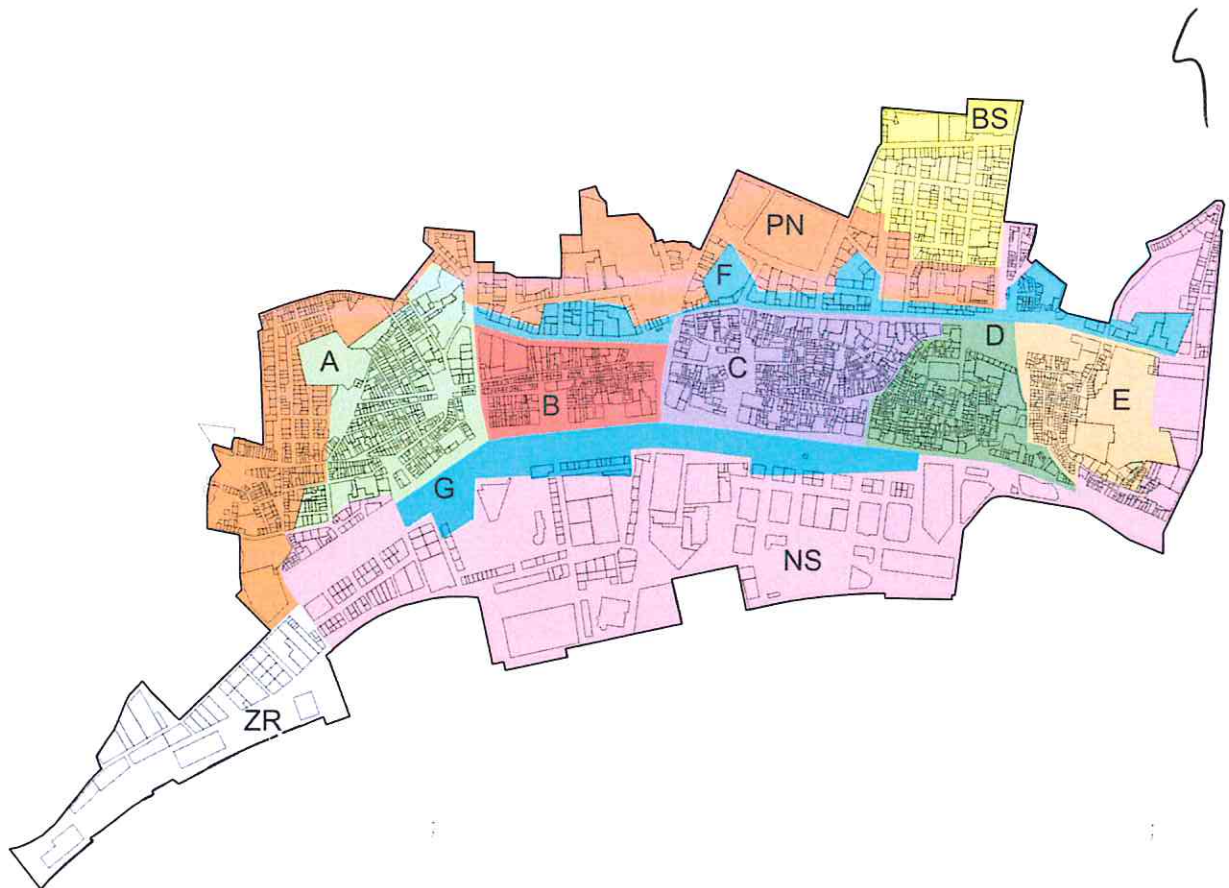


Figura 43 - Planta das diferentes zonas (11 Zonas)

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.

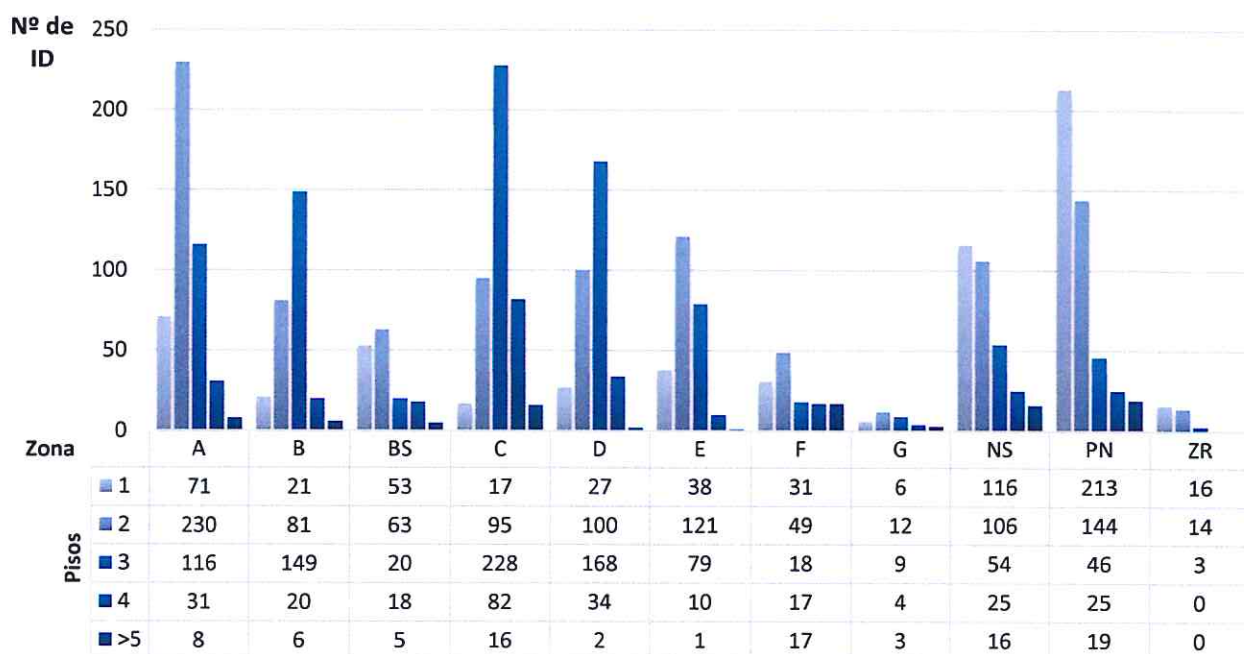


Figura 44 - Gráfico com número de pisos por edifício/zonas

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 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 m², 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 4000m², (nomeadamente o Cemitério ENS82, a Escola do Bocage EPN75, o Convento de Jesus EPN408, o Lar Dr^o. 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 m², enquanto a maior atinge 17.195 m², obtendo-se, no entanto, uma média da área de propriedade de 228 m².

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

Figura 45 - Quadro de Áreas comparativo

De que se refere às áreas de implantação variam também entre cerca de 13 m² a 6 200 m², tendo a média de implantação sido calculado em 180 m². Por sua vez, as áreas de construção, atingem igualmente valores opostos entre 13 m² e 13.500 m², resultando uma média de área de construção de cerca de 365 m² por edifício.

4

Utilização do Edificado/ Unidades

Foram identificadas para um total de 2916 ID, 10 045 unidades, sendo 1 173 de ocupação totalmente habitacional (cerca de 40%), 578 de ocupação totalmente não habitacional (20%) e 1 165 edifícios com ocupação mista (40%). Estes usos subdividem-se ainda nas seguintes utilizações:

Habitacional	Terciário Comércio/Serviços	Equipamento	Turismo	Indústria/Oficina Armazém	Estacionamento Arrumos
6 225	2 791	98	23	288	620
(62%)	(28%)	(1%)	(0%)	(3%)	(6%)

Figura 46 - Utilização do Edificado – Dados relativos às 10 045 Unidades identificadas

Como é de destacar, o uso habitacional ocupa grande parte das unidades existentes com 6 225 (62%), sendo o comércio o segundo uso predominante com 1 763 unidades (18%) seguido pelos serviços com 1028 unidades (10%), totalizando os 28% afetos às atividades terciárias.

Apenas foram detetadas 23 unidades registadas como empreendimentos turísticos (0,23%), sobre este assunto ressalva apenas para a conjuntura de que o alojamento local mantém o uso habitacional, pelo que não foi quantificado nesta categoria.

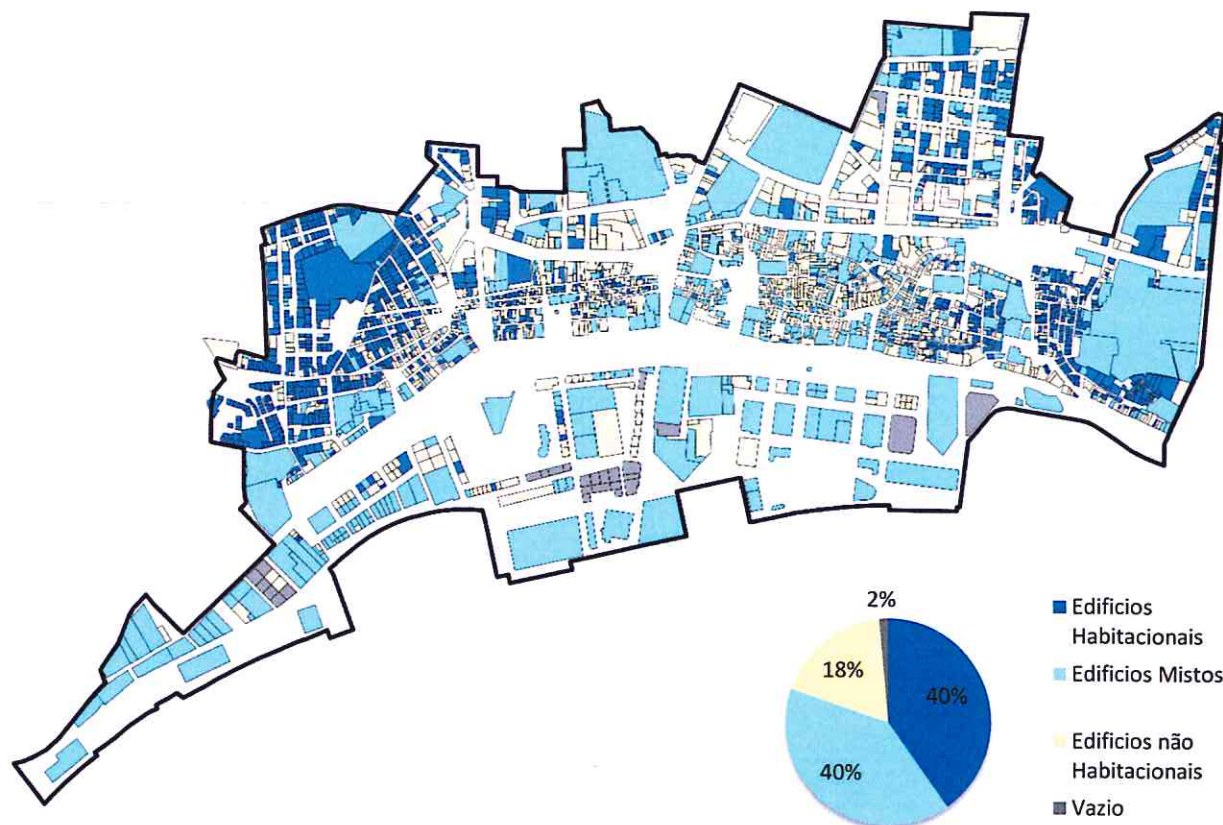


Figura 47 – Planta e gráfico com os diferentes usos

No modo geral existe uma igualdade entre os edifícios de uso exclusivamente habitacional 1 173 (40%) e uso misto 1 165 (40%). Quanto aos edifícios de ocupação exclusivamente não habitacional, existem 578

(18%), onde 43 são vazios urbanos. Com esta análise verifica-se que as zonas que possuem uma maior densidade exclusivamente habitacional são a zona A, zona BS, zona E e zona PN, nomeadamente os Bairros de Troino, Bairro Salgado, Bairro Palhavã, Bairro são Domingos e Bairro das Fontainhas. Quanto às zonas não habitacionais destacam-se a zona C, zona G e zona ZR (Baixa, Avenida Luísa Todi e Zona Ribeirinha) enquanto que as zonas B, zona D, F, NS são as zonas onde o uso é mais misto. É de salientar que toda a zona a sul da Avenida Luísa Todi é uma zona praticamente com usos não habitacionais.

Equipamentos

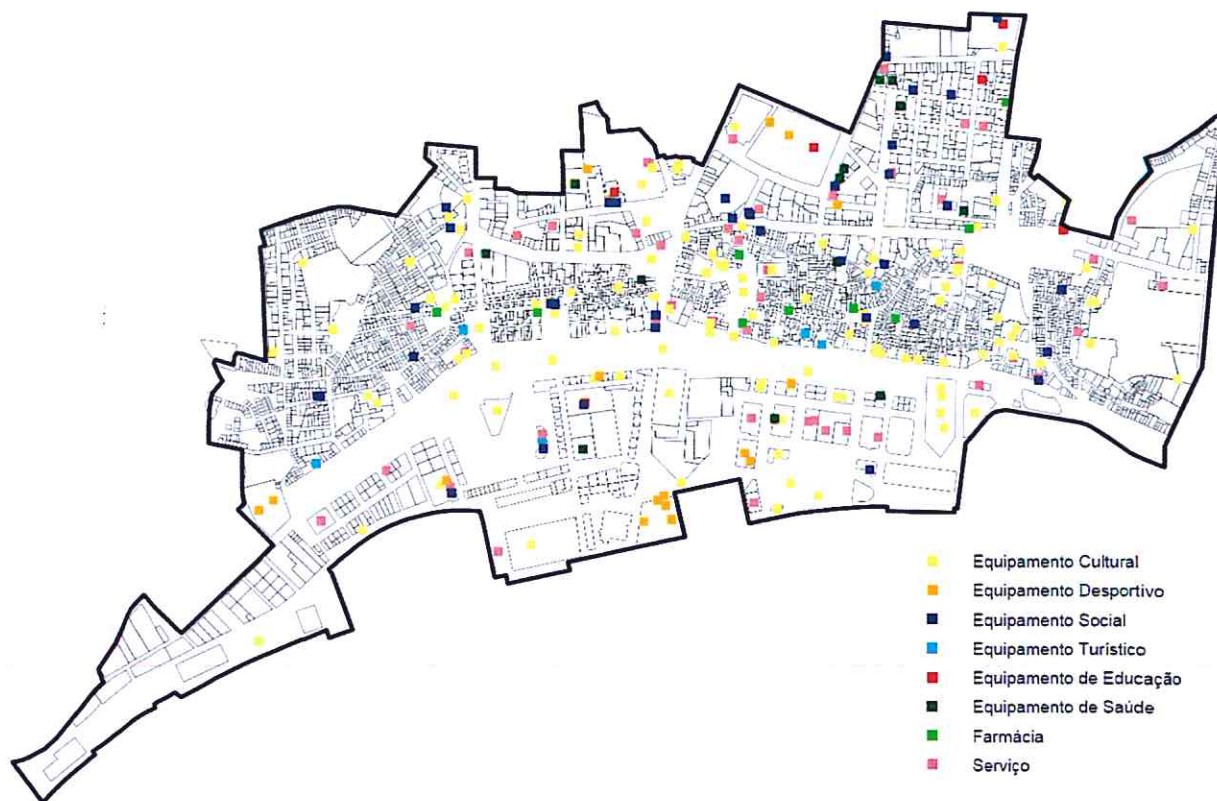


Figura 48 - Planta com equipamentos públicos e privados a data de 2016

No que respeita ao uso de equipamento, tal como a planta representa, deteta-se uma clara concentração dos mesmos na zona central da ARU, esbatendo-se a tendência nas zonas limítrofes. São relevantes os números dos equipamentos edificados relacionados com usos culturais em praticamente todo o perímetro.

Destaque no entanto, para o número de imóveis do domínio privado municipal, maioritariamente, equipamentos municipais, edifícios de serviços, edifícios de comércio, edifícios de habitação, num total de 47 prédios urbanos distribuídos pela ARU conforme representado na planta abaixo

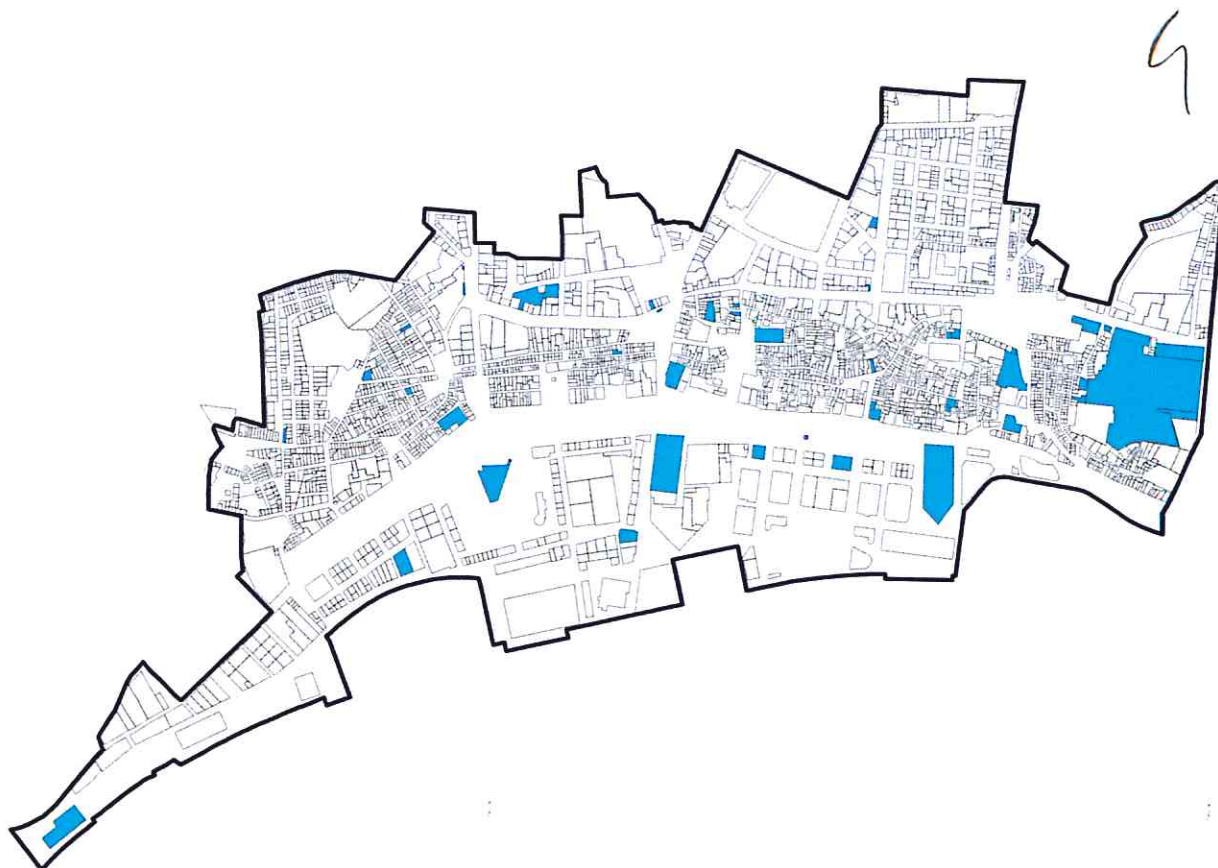


Figura 49 - Planta Imóveis Propriedade do Município no interior da ARU – Setúbal

Estado de Ocupação

Para analisar o estado de ocupação importa clarificar as definições de imóvel devoluto, pois, para este efeito, foram considerados devolutos os edifícios ou unidades que à data do levantamento apresentavam fortes indícios de se encontrarem desocupados há pelo menos um ano. Com esta premissa, consideraram-se as seguintes designações:

Devoluto Total – edifício em que todas as suas unidades estão desocupadas há mais de um ano.

Devoluto Parcial – edifício ocupado onde foi detetada pelo menos uma unidade com fortes indícios de estar desocupada há mais de um ano.

Vazio – Prédio urbano com capacidade construtiva que não tem qualquer construção acima da cota do terreno que confira utilização, e/ou apenas mantém construções no subsolo. Nestes casos não foi realizada inspeção técnica nem obtida qualquer avaliação do estado de conservação.

Para este efeito consideraram-se os vazios urbanos sem ocupação/utilização e por isso também devolutos.

Aplicando estas definições ao levantamento executado, identificam-se 503 ID que têm condições de ser considerados devolutos totais (17%), 397 ID devolutos parciais (14%), 1973 ID que estão ocupados na sua totalidade, sem qualquer unidade devoluta (68%) e 43 ID que são vazios urbanos.

5

Estes dados revelam-se dos mais preocupantes das análises efetuadas, pois concluiu-se que 31% dos edifícios têm, pelo menos, uma unidade com fortes indícios de estar devoluta.

Edifícios Devoluto totais	Edifícios Devoluto parcial	Edifícios Ocupados	Vazios Urbanos
503	397	1973	43
(17%)	(14%)	(68%)	(1%)

Figura 50 - Quadro com informação de edifícios devolutos/ ocupados

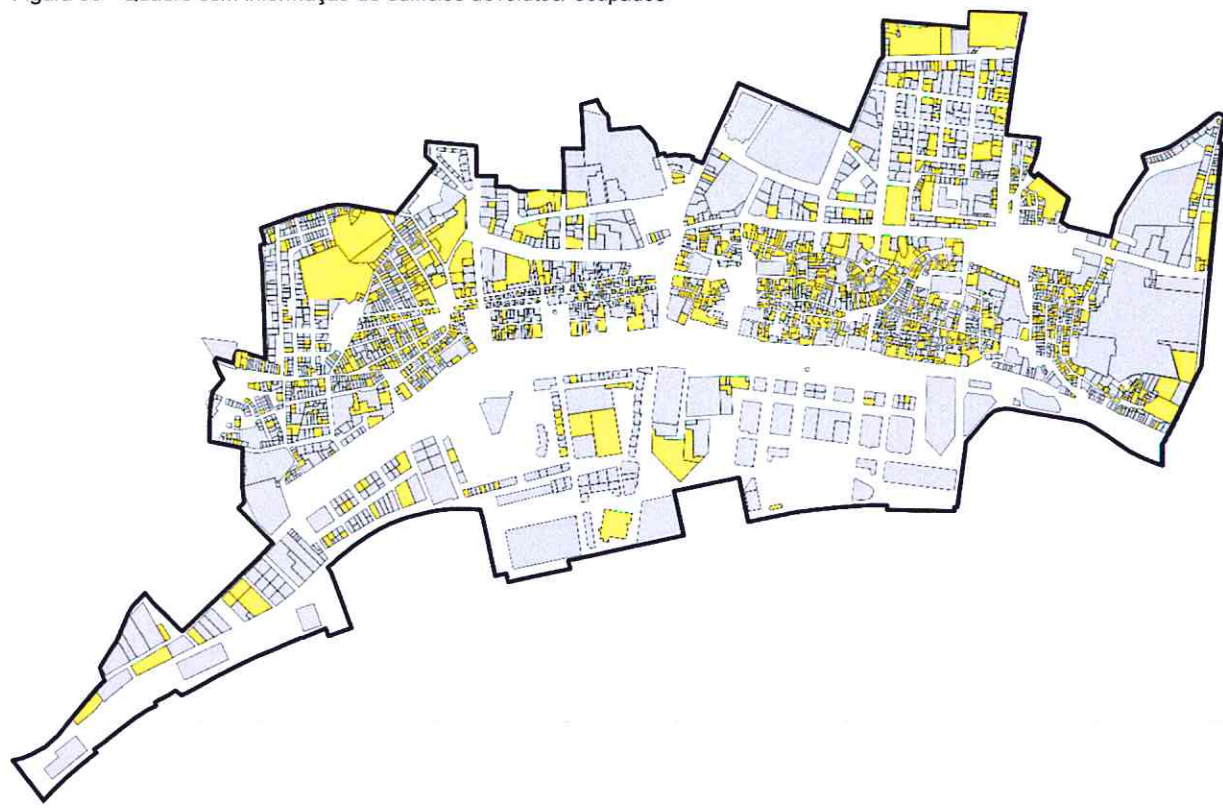


Figura 51 - Planta com edifícios total e/ou parcialmente devolutos

	Zona A	Zona B	Zona BS	Zona C	Zona D	Zona E	Zona F	Zona G	Zona NS	Zona PN	Zona ZR
Devoluto total	86 (19%)	42 (15%)	30 (19%)	70 (16%)	65 (19%)	61 (25%)	16 (12%)	2 (6%)	68 (15%)	56 (18%)	7 (21%)
Devoluto Parcial	87 (19%)	8 (3%)	15 (9%)	145 (33%)	42 (13%)	45 (18%)	17 (13%)	4 (12%)	20 (5%)	14 (4%)	0 (0%)
Ocupado	283 (62%)	227 (82%)	114 (72%)	223 (51%)	224 (68%)	143 (57%)	99 (75%)	28 (82%)	359 (80%)	247 (78%)	26 (79%)

Figura 52 – Quadro de Edifícios ocupados/ devolutos por zonas

Para o diagnóstico importa ainda perceber que alguns edifícios encontravam-se no mercado imobiliário, quer para venda quer para arrendamento, pois à data do levantamento identificaram-se 11% dos edifícios com pelo menos uma unidade no mercado imobiliário (308).



Figura 53 - Planta com devolutos por zonas

Com esta análise pode-se verificar que a zona C (área medieval nascente - baixa) é a que possui maior percentagem de edifícios com unidades devolutas, cerca de 215, alcançando os 49% da zona, enquanto que, a zona B (troino poente) e G (av. Luísa Todi), são as que têm menos de 50 unidades devolutas (cerca de 18% das unidades). Detecta-se também que a zona com mais percentagem de edifícios devolutos totais é a zona E (bairro de São Domingos) cerca de 61 edifícios (25% da zona), e a que tem menos devolutos é a zona G (av. Luísa Todi) com apenas 2 (6%), a que tem maior percentagem de edifícios devolutos parciais é a novamente a Baixa com 145 edifícios (33%). As zonas que têm maior percentagem de ocupação dos seus edifícios são a zona B (troino nascente) com 227, e a zona G (av. Luísa Todi) com 28, (ambos com cerca de 82%).

Estado de Conservação dos Edifícios

A análise seguinte é referente ao estado de conservação dos edifícios delimitados pela ARU. Os dados obtidos resultam do levantamento realizado tanto pelo exterior como pelo interior dos edifícios.

Quanto aos parâmetros de avaliação aplicados, basearam-se no MAEC – Método de Avaliação do Estado de Conservação de Imóveis, desenvolvido pelo LNEC, e de acordo com o previsto no Decreto-lei n.º 156/2006 de 8 de agosto e Portaria n.º 1192B/06 de 3 de novembro, tendo em conta os seguintes níveis:

Excelente Estado de Conservação (Nível 5) - Edifício com ausência de anomalias ou com anomalias sem significado.

Bom Estado de Conservação (Nível 4) - Edifício com anomalias que prejudicam o aspeto e que requerem trabalhos de limpeza, substituição ou reparação de fácil execução.

Médio Estado de Conservação (Nível 3) - Edifício com anomalias que prejudicam o aspeto e que requerem trabalhos de difícil execução e/ou anomalias que prejudicam o uso e conforto e que requerem trabalhos de limpeza, substituição ou reparação fácil.

Mau Estado de Conservação (Nível 2) - Edifício com anomalias que prejudicam o uso e conforto e que requerem trabalhos de difícil execução e/ou anomalias que colocam em risco a saúde e/ou a segurança, podendo motivar acidentes sem grande gravidade e que requerem trabalhos de correção de fácil execução.

Péssimo Estado de Conservação (Nível 1) - Edifício com anomalias que colocam em risco a saúde e/ou a segurança, podendo motivar acidentes sem grande gravidade e que requerem trabalhos de difícil execução e/ou anomalias que colocam em risco a saúde e/ou a segurança, podendo motivar acidentes graves ou muito graves e/ou ausência ou inoperacionalidade de infraestrutura básica.

A estas definições foram ainda desenvolvidas as seguintes classificações que, sem acrescentar estados de conservação, complementam a informação tornando-se relevante:

Ruína - Edifício que se apresenta colapsado, tendo perdido a sua integridade física e estrutural, não possuindo condições de habitabilidade, utilização e/ou segurança.

- Ruína Total – Edifício que se apresenta totalmente colapsado, tendo perdido a sua integridade física e estrutural, não possuindo condições de habitabilidade ou de ser utilizado para o fim a que está autorizado.
- Ruína Parcial – Edifício que se apresenta em parte colapsado, tendo perdido parte da sua integridade física e estrutural, não possuindo a totalidade das condições de habitabilidade ou utilização.

Obra – Edifício que se encontra em Obra.

- Obra em progresso – Edifício onde se encontram a decorrer obras / reparações / restauros
- Obra parada – Qualquer obra com indícios de há mais de 6 meses estar suspensa, embargada ou abandonada, independentemente do motivo.

As avaliações consideraram o estado de conservação e as condições de habitabilidade, não no âmbito das normativas atuais, uma vez que são imóveis com características referentes à sua época de construção onde as exigências de hoje não se aplicam, mas sim tendo em conta a satisfação e segurança do usuário.

Importa mais uma vez salvaguardar que os dados aqui analisados são referentes à data de introdução nas bases de dados e sujeitos a constantes atualizações.

Total de ID's	Péssimo	Mau	Médio	Bom	Excelente
2873	72	225	585	1466	525
	3%	8%	20%	51%	18%

Figura 54 – Quadro com estados de conservação

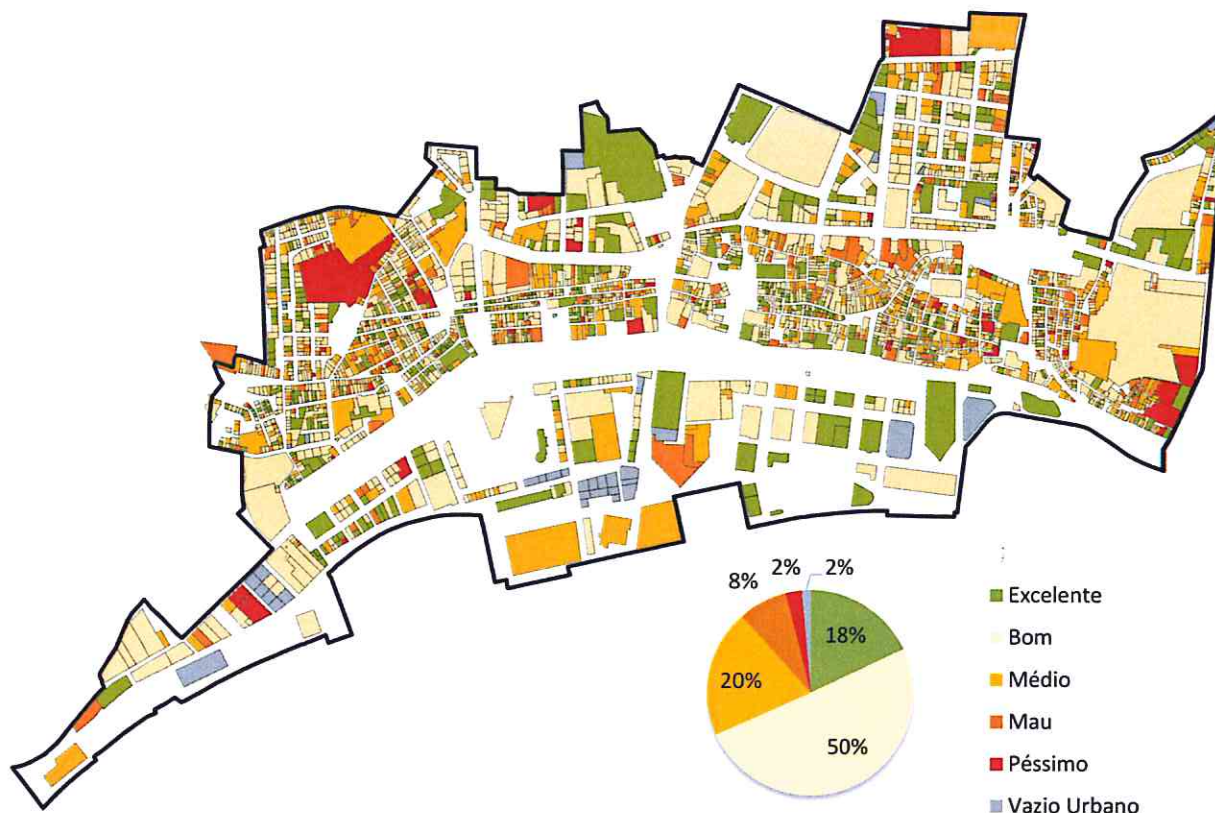


Figura 55 - Planta e gráfico com Estados de Conservação

O estado de conservação representado na planta e no quadro refere-se apenas aos dados das partes comuns dos edifícios, apresentando valores diferentes caso se analisem os dados das unidades.

Perante os dados pode-se aferir que, dos 2873 edifícios existentes, encontram-se 297 edifícios a necessitar de uma intervenção profunda (considerando todos os Péssimo e Mau estados de conservação) totalizando 10%. É de notar que 68% dos edifícios estão em Bom ou Excelente estado de conservação.

	Zona A	Zona B	Zona BS	Zona C	Zona D	Zona E	Zona F	Zona G	Zona NS	Zona PN	Zona ZR
Excelente	94	53	35	77	47	26	27	8	78	76	4
Bom	234	136	78	250	151	120	76	18	147	237	19
Médio	82	55	32	80	85	66	20	6	64	89	6
Mau	38	24	11	28	32	30	4	2	18	36	2
Péssimo	8	9	3	3	16	7	5	0	10	9	2
Vazio	1	1	2	0	1	2	0	2	19	8	7

Figura 56 - Quadro com estados de conservação por zonas

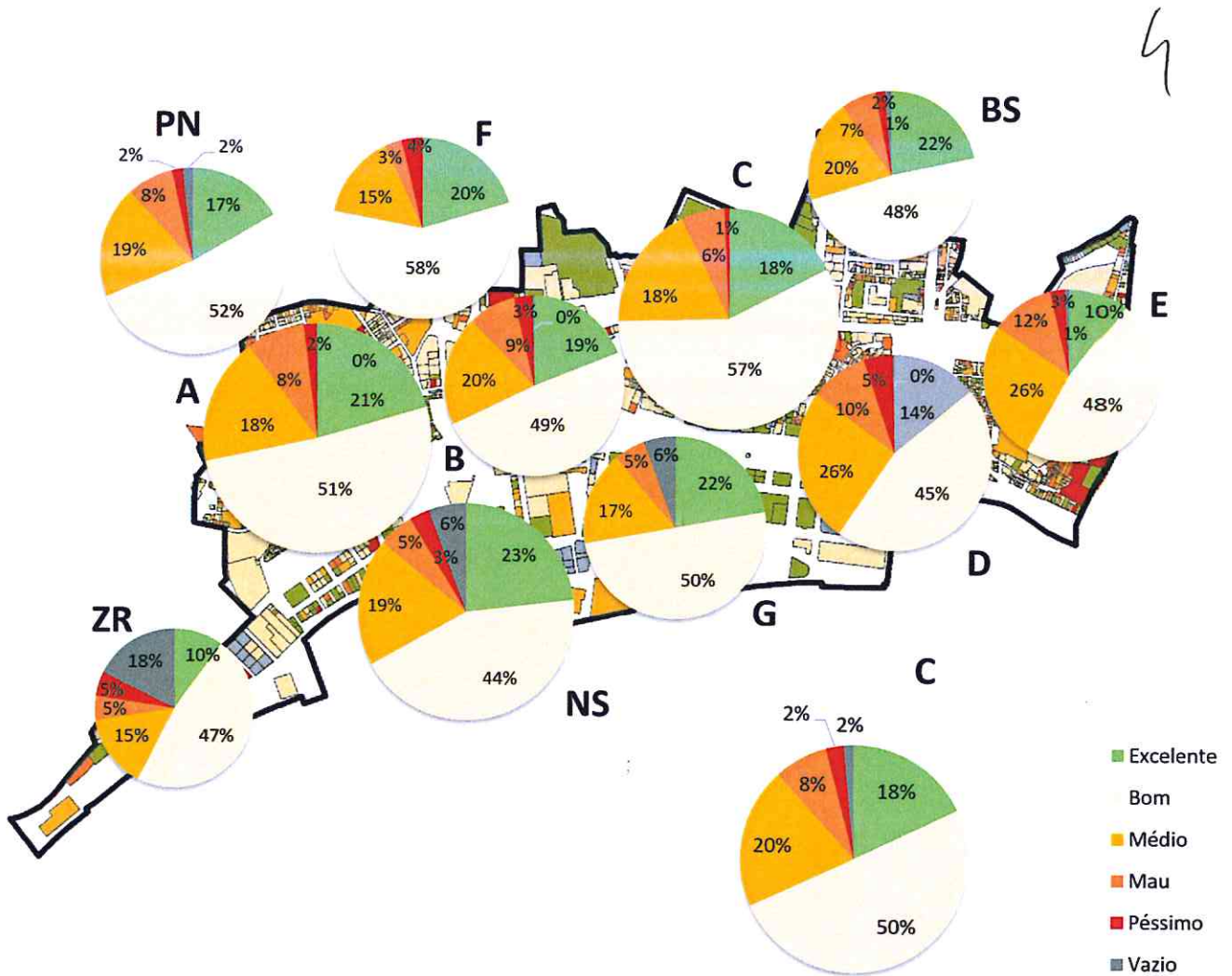


Figura 57 - Planta com estados de conservação por zonas

A análise dos estados de conservação das partes comuns dos imóveis revela que em todas as zonas o estado de conservação predominante é o Bom, com uma média de 50%, seguindo-se do estado Médio de conservação com 20% quando avaliadas as partes comuns dos imóveis. Apesar dos resultados positivos, comprovadamente com a experiência na avaliação, tendencialmente, com o aumento do número de inspeções, e o acesso ao interior dos imóveis, os dados sofrerão atualizações e os estados de conservação do edificado descem consideravelmente, implicando pelo menos a descida de pelo menos um nível.

Destaque para as zonas F (av. 5 outubro/av. Combatentes) e ZR (zona ribeirinha) com 78% e 57 % respetivamente de edifícios em Bom e Excelente estado de conservação. A zona com o pior estado de conservação é a zona E (bairro são domingos) com 14% dos ID em Mau e Péssimo estado de conservação. Por outro lado, a zona com mais edifícios em melhor estado é a zona A (troino nascente) com 328 ID em Bom e Excelente estado de conservação e a zona com mais edifícios em pior estado é a zona D (área medieval poente) com 48 ID em Mau e Péssimo estado de conservação.

Na figura acima verifica-se que os edifícios com maior incidência de desocupação são os que têm o seu estado de conservação entre Médio e Mau. Apesar da soma total destes dois níveis ser de 59 em 258, é de notar nos Médios, em mais de metade dos ID estão considerados devolutos (totais e parciais).

Verificou-se ainda que, à data do levantamento, apenas 32 unidades foram referenciadas que estavam com obra em execução (5%).

3.3. Caracterização das Infraestruturas no Espaço Público

Toda a área constitui "o coração" da cidade e em termos viários é estruturada por dois eixos principais nascente/poente (o eixo da Avenida dos Combatentes da Grande Guerra, Avenida 5 de Outubro e Avenida Jaime Cortesão e o eixo da Avenida Luísa Todi), ambos paralelos ao rio, e três principais atravessamentos norte/sul (Avenida José Pereira Martins, Avenida 22 Dezembro e Avenida Manuel Maria Portela), todos em bom estado de conservação.

Dentro destes eixos estruturantes desenvolve-se toda a rede viária local com características particulares consoante o bairro ou zona onde se encontra, bem como inúmeros espaços públicos relevantes dada a dimensão.

A maioria dos espaços públicos têm tido tratamento urbanístico ao longo do tempo encontrando-se em geral bem tratados. Proporcionam aos cidadãos excelentes locais de fruição do exterior adequando-se a todo o tipo de atividades, quer informais quer formais com o variadíssimo leque de eventos que acontecem ao longo do ano, tanto por iniciativa privada como por iniciativa da autarquia ou de outras instituições locais.

É o caso de vários espaços ao longo da zona central da Avenida Luísa Todi, Largo da Misericórdia, Largo Dr. Francisco Soveral (Largo da Ribeira Velha), Largo de Santa Maria, Praça do Quebedo, Praça Marquês de Pombal, Praça Machado dos Santos (Largo da Fonte Nova), Largo António Joaquim Correia (Largo da Palmeira), Largo José Afonso (Parque das Escolas) Largo Teófilo Braga (Largo dos Bombeiros), Jardim Engº Luís da Fonseca (Jardim da Beira Mar).

Na zona da Baixa alguns espaços necessitam de remodelações por já se encontrarem desadequados aos usos exigidos pela população e visitantes atuais, como são exemplo o Largo de Jesus, a Praça do Bocage e, numa escala mais reduzida o Largo do Sapalinho e o Largo da Conceição entre outros mais modestos mas igualmente importantes para o conjunto.

Alguns bairros um pouco mais afastados do centro, beneficiariam também com algumas intervenções a nível de tratamento do espaço público e a nível das infraestruturas públicas nomeadamente, o Bairro de São Domingos, Bairro João Ferreira, Fontainhas e Troino Nascente.

A zona ribeirinha principalmente na área compreendida entre a doca dos pescadores e o porto carece de reordenamento e tratamento do espaço público.

4

A centralidade da zona definida, bem como, a densidade de uso inerente ao centro histórico que coincide com o centro nevrálgico da cidade criam obviamente uma pressão relativamente ao estacionamento, tornando-se este num assunto a resolver. Atualmente a rede de transportes públicos rodoviários é muito deficiente, quer em termos de percursos quer em termos de frequência constituindo-se condicionantes à mobilidade.

Relativamente às infraestruturas elétricas apesar de toda a zona estar assegurada do ponto de vista público e privado, continua a fazer sentido introduzir melhoramentos tendo em conta as questões de sustentabilidade e eficiência energética bem como, nas questões de imagem urbana. A rede de alimentação energética e fornecimento de telecomunicações dos edifícios é neste momento quase totalmente aérea, exceto na Av. Luísa Todi onde é já enterrada. Isto cria uma grande sobrecarga visual pelo excesso de sobreposição de cabos, muitas vezes desativados, resultando maioritariamente em situações descuidadas e desadequadas.

Quanto à rede de iluminação pública é assegurada por sistemas ainda em lâmpadas de iodetos de sódio, exceto na Praça do Bocage, na Av. Alexandre Herculano, Bairro de São Domingos, Largo Stº António, Rua Acácio Barradas. Nestes locais já se encontra com sistemas mais modernos e eficientes de Led's.

Com preocupações em valorizar o património existe já iluminação cénica em alguns edifícios de cariz público, nomeadamente, nos Paços do Concelho, na Casa da Cultura, na Casa da Baía, na Biblioteca, no Mercado do Livramento, na Glorieta da Luisa Todi, na Escultura Ancora, na Estátua do Bocage, na Igreja de Santa Maria e na Casa do Corpo Santo.

Relativamente às infraestruturas de fornecimento de águas toda a rede é bastante antiga com exceção da zona da Baixa e do bairro de Troino Nascente que foram objeto de renovação de toda a rede no âmbito de obras integradas em programas de intervenção anterior. As zonas mais problemáticas são o Bairro de Troino Poente, as Fontainhas e o Bairro de São Domingos onde a rede é bastante precária pondo já em causa os níveis de serviço, sendo que o perfil estreito das ruas levanta grandes desafios à renovação das infraestruturas.

Quanto à drenagem de esgotos o diagnóstico é semelhante, tendo sido renovadas as zonas da Baixa, Troino Nascente e Rua Vasco da Gama com a criação de rede separativa.

As restantes zonas mencionadas, assim como o Bairro Salgado e a Zona Ribeirinha deverão ser alvo de reconversão da rede existente (unitária) para rede separativa.

Dentro da zona ARU encontram-se igualmente os troços finais de alguns coletores de grande dimensão, como é o caso do Caneiro do Livramento, estrutura muito antiga cuja necessidade de reforço estrutural já foi diagnosticada e está em estudo.

Verifica-se também a necessidade de execução de duas estações elevatórias, uma no Largo da Conceição e outra no Largo do Bocage tendo em vista o melhoramento do sistema de drenagem de esgotos domésticos.

9

A rede de recolha de resíduos sólidos tem nesta área cerca de 100 pontos de recolha de resíduos sólidos urbanos não diferenciados sendo estes enterrados apenas em algumas zonas, nomeadamente na Avenida Luísa Todi. Verifica-se que o volume destes pontos de recolha se revelou insuficiente face ao incremento das atividades económicas no último ano. Existe recolha seletiva de cartão vidro e embalagens em toda área não tendo no entanto pontos suficientes. Ainda não existe recolha seletiva de materiais orgânicos.

No que se refere a outro tipo de recolhas de resíduos "monos" são habitualmente colocados junto dos contentores e recolhidos pelos serviços do município mas pretende-se que este processo passe a ser mais organizado e feito por pedido, diretamente pelo munícipe.

Os resíduos de construção e demolição (RCD) têm um circuito próprio, através dos contentores de empresas especializadas ou da disponibilização de BIG BAG's pelo município.

3.4. Caracterização Demográfica e Social Censos 2011 ARU 2015

A presente seção centra-se na caracterização da população residente na ARU Setúbal delimitada entre 2013 e 2015, bem como, do parque habitacional e respetivas condições de habitabilidade, resultando num breve diagnóstico social de suporte à estratégia em presença.

Dentro da ARU foi destacada a área ocupada pelo Bairro Salgado, por se entender que constitui uma realidade diferenciada do restante território em análise.

Baseia-se num estudo desenvolvido em Abril de 2015 na Divisão de Planeamento Urbanístico, com base na ARU delimitada à data, que entretanto foi ampliada ainda em 2015, tendo sido identificadas as subseções abrangidas pela delimitação da ARU Setúbal de 2013 (Figura 57), o que não invalida que se possa concluir sobre características e padrões comuns.

A caracterização social sustentou-se no cálculo e análise de indicadores relevantes, tendo por base a informação disponível na BGRI dos Censos de 2001 e de 2011 do Instituto Nacional de Estatística (INE) para as subseções estatísticas abrangidas pela ARU, comparando, sempre que possível, com a situação existente a nível das freguesias (União das Freguesias de Setúbal e Freguesia de S. Sebastião) e do concelho de Setúbal.



Figura 58 - Planta com subsecções e limites ARU Setúbal 2013

População Residente

Para a ARU Setúbal delimitada em 2013, foram contabilizados 6 244 habitantes, predominando os indivíduos do sexo feminino, com cerca de 55% do total dos indivíduos. A população residente correspondia a cerca de 5% do total da população residente no concelho de Setúbal.

Unidades Territoriais	Total		Homens		Mulheres		Taxa Variação População Residente
	2001	2011	2001	2011	2001	2011	
ARU Setúbal 2015	6.947	6.244	3.137	2.841	3.810	3.403	-10,1
Bairro Salgado	997	1.171	455	566	542	605	17,5
União Freguesias de Setúbal	38.502	38.098	18.234	17.638	20.268	20.460	-1,1
Freguesia S. Sebastião	52.814	52.542	25.911	25.329	26.903	27.213	-0,5
Concelho Setúbal	113.934	121.185	55.439	57.936	58.495	63.199	6,4

Figura 59 - População residente, em 2001 e 2011

A evolução da população residente na ARU entre 2001 e 2011 foi negativa (menos 10%). Este decréscimo (menos 703 habitantes) apresentou-se mais acentuado relativamente ao que se registou nas duas freguesias que suportam a ARU, cuja redução do efetivo populacional foi ténue. Esta tendência decrescente a nível local é contraposta por uma evolução positiva da população residente a nível concelhio em igual período (mais 6%). De referir que o Bairro Salgado apresentou uma dinâmica distinta da ARU, tendo apresentado um crescimento populacional muito significativo nesse período temporal (18%), revelando ser um pólo de atratividade de novos residentes no seio da ARU.

Estrutura Etária

A estrutura etária da população residente na ARU e restantes unidades territoriais de análise está retratada na figura abaixo, para os dois últimos anos censitários. De uma forma geral, constata-se que a população residente na ARU apresenta-se bastante envelhecida, com cerca de 33% dos residentes com 65 ou mais anos de idade. A população residente no Bairro Salgado apresenta uma estrutura etária mais jovem que a da restante ARU.

No último período intercensitário o número de jovens (0 - 14 anos) na ARU aumentou ligeiramente em termos relativos, enquanto a população idosa (65 e mais anos) se manteve. No Bairro Salgado a tendência registada foi de um rejuvenescimento da população residente da base e no topo da pirâmide etária, reforçando uma vez mais a ideia de se tratar de um polo de atração no seio desta área.

Unidades Territoriais	0 - 14		15 - 24		25 - 64		65 e +	
	2001	2011	2001	2011	2001	2011	2001	2011
ARU Setúbal 2015	9,6	10,8	11,1	8,8	45,8	47,4	33,5	33,0
Bairro Salgado	7,7	11,2	11,2	9,6	53,4	54,6	27,7	24,6
União Freguesia de Setúbal	12,9	13,0	13,4	10,0	54,6	53,8	19,1	23,2
Freguesia S. Sebastião	17,4	17,4	15,3	11,0	55,3	56,3	12,0	15,3
Concelho Setúbal	15,5	16,1	14,3	10,3	55,4	55,5	14,8	18,1

Figura 60 - População residente peso dos grupos etários, em 2001 e 2011 (%)

De notar que entre 2001 e 2011 a população em idade ativa (15 – 64 anos) diminuiu ligeiramente.



Níveis de Instrução

A população residente apresentava em 2011 níveis de instrução baixos que as restantes unidades territoriais, à exceção da Freguesia de São Sebastião, situação que poderá ser explicada pelo maior envelhecimento da população residente e por enquadrar áreas residenciais mais antigas e com condições de habitualidade mais modestas, ocupadas por uma população pertencente a estratos sociais mais humildes. No entanto, no Bairro Salgado a população residente apresenta os níveis de instrução mais elevados, com particular destaque para os indivíduos detentores de um grau académico de nível superior.

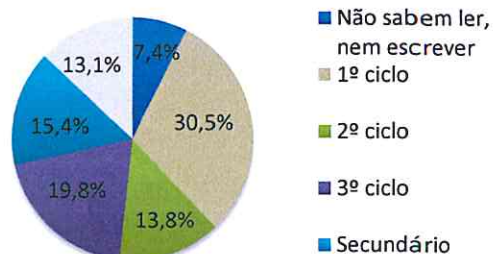


Figura 61 - População residente na ARU Setúbal, segundo os níveis de instrução completos, 2011

Formas de Ocupação

A população empregada na ARU de Setúbal em 2011 correspondia a cerca de 24% do total de população residente, enquanto os indivíduos desempregados representavam cerca de 6% da população em idade ativa. Nesse mesmo ano os indivíduos sem atividade económica, designadamente pensionistas/reformados e os estudantes com idade ou superior a 15 anos representavam respetivamente 27% e 6% dos residentes.

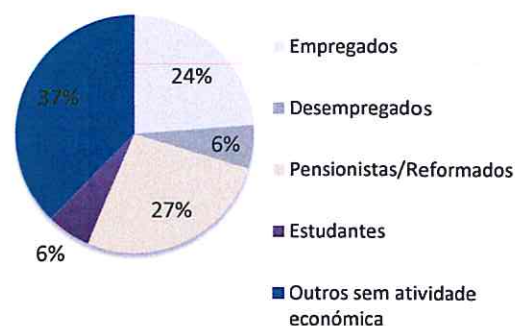


Figura 62 - Atividade da população residente com 15 ou mais anos, 2011 (%)

O desemprego afeta cerca de 6% da população residente, com uma taxa de desemprego inferior à das restantes unidades territoriais consideradas, à exceção do Bairro Salgado. O elevado peso relativo de pensionistas/reformados e a reduzida representatividade dos ativos refletem o envelhecimento da estrutura demográfica da área em estudo.

Setores de Atividade

A grande maioria da população residente trabalha no setor terciário 77%. A população ativa a laborar no setor secundário correspondia a 22% do total de ativos, enquanto o setor primário absorvia apenas 2%. No último período intercensitário assistiu-se ao aumento da população ativa afeta às atividades do comércio e

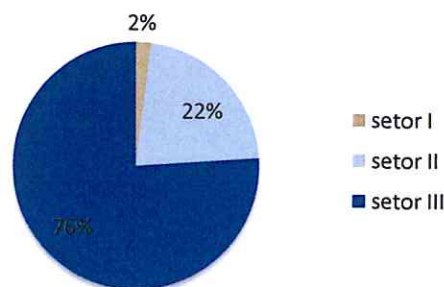


Figura 63 - Distribuição da população ativa por setores de atividade, 2011 (%)

serviços, em detrimento de um esvaziamento dos ativos pertencentes ao setor industrial.

O Bairro Salgado apresenta uma distribuição da população residente por setores de atividade semelhantes, embora com uma terciarização da mão-de-obra ainda mais vincada.

Famílias

Em 2011 estavam recenseadas 2.991 famílias clássicas na ARU, menos 228 famílias, face ao ano censitário anterior. Cerca de 74% das famílias eram constituídas por 1 ou 2 indivíduos (Figura abaixo). A dimensão média da família na ARU em 2011 rondava os 2,1 indivíduos, valor inferior aos registados para as restantes unidades territoriais: 2,3 na União das Freguesias de Setúbal e 2,5 na Freguesia de São Sebastião e no Concelho de Setúbal. No Bairro Salgado também predominam as famílias com 1 ou 2 pessoas (66%), sendo a dimensão média da família de 2,2 indivíduos.

Predominam os núcleos familiares de reduzida dimensão, circunstância que não é alheio o envelhecimento da estrutura etária da população.

Unidades Territoriais	Com 1 ou 2 pessoas		Com 3 ou 4 pessoas		Famílias Clássicas	
	2001	2011	2001	2011	2001	2011
ARU Setúbal 2015	2.311	2.221	792	692	3.219	2.991
Bairro Salgado	275	343	143	165	438	524
União Freguesia de Setúbal	8.881	10.329	5.961	5.427	15.558	16.355
Freguesia S. Sebastião	8.848	11.294	8.860	8.214	19.153	20.713
Concelho Setúbal	21.378	27.119	18.664	18.760	42.772	48.328

Figura 64 - Famílias, em 2001 e 2011

As 451 famílias que integram elementos jovens (menos de 15 anos) no seu agregado, correspondem a 15% das famílias recenseadas.

Por outro lado, 1.417 famílias tinham indivíduos idosos a residir no seu seio, representando cerca de 47% do total de famílias residentes. No Bairro Salgado a estrutura da população apresenta-se mais jovem, com 20% das famílias com indivíduos jovens e 45% das famílias com indivíduos idosos.

Habitação e Condições de Habitabilidade

Em 2011 foram recenseados na ARU 2.514 edifícios e 4.928 alojamentos, dos quais 2.920 eram de residência habitual (59%) e 1.520 encontravam-se vagos (31%). No Bairro Salgado a situação é diferenciada, com cerca de 72% dos alojamentos utilizados como residência habitual e apenas 17% na

qualidade de vagos, o que demonstra que se trata de um território menos sujeito a processos de abandono do edificado existente.

	Alojamentos		Alojamentos Residência Habitual		Alojamentos Vagos		Edifícios Clássicos	
	2001	2011	2001	2011	2001	2011	2001	2011
ARU Setúbal 2015	5.183	4.928	3.079	2.920	1.453	1.520	2.671	2.514
Bairro Salgado	695	712	429	513	222	123	264	229
União Freguesia de Setúbal	19.743	21.983	14.901	16.157	2.751	3.588	5.691	6.083
Freguesia S. Sebastião	24.407	25.831	18.808	20.360	3.328	3.398	5.997	5.886
Concelho Setúbal	55.218	62.829	41.328	47.666	6.886	8.407	20.869	24.242

Figura 65 - Alojamentos e Edifícios, em 2001 e 2011

No último período intercensitário registou-se uma diminuição do número de edifícios e do número de alojamentos na ARU, respetivamente 5% e 6%. Esta situação poderá estar relacionada com alguma dinâmica urbanística a nível local, nomeadamente através de demolições de edificado devoluto e em ruínas, ou através da aglutinação de frações (alojamentos), resultando em alojamentos de maior dimensão. No Bairro Salgado, apesar de se ter verificado uma diminuição do número de edifícios existentes, registou-se um aumento do número de alojamentos.

De referir que o número de alojamentos vagos aumentou ao longo do último decénio em cerca de 6% e é amplamente superior ao registado nas restantes unidades territoriais em análise, demonstrando, assim, que este fenómeno de despovoamento afeta sobretudo as áreas centrais mais antigas da cidade.

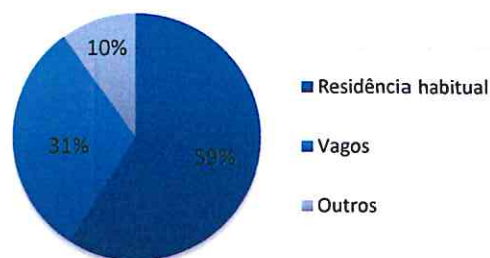


Figura 66 - Alojamentos e Edifícios, em 2001 e 2011

Em 2011 o número de famílias recenseadas na ARU (2.991) é superior ao número de alojamentos de residência habitual (2.920), verificando-se assim uma situação de sobreocupação, com 71 famílias a partilharem alojamento com outras famílias. Esta situação constitui um problema social relevante. No Bairro Salgado também se verificam situações de sobreocupação, contabilizando-se 11 famílias nesta situação.

4

Nº de Pisos dos Edifícios

No que respeita aos edifícios, predominam na ARU os edifícios com 1 ou 2 pisos, cerca de 78%, enquanto os edifícios com 3 ou 4 pisos representam apenas cerca de 20% e os edifícios com 5 pisos ou mais correspondem somente a 3% do total de edifícios.

Regime de Ocupação dos Alojamentos

Em 2011 a maioria dos ocupantes dos alojamentos de residência habitual recenseados são arrendatários cerca de 61%. Os proprietários ocupantes representavam apenas 39%.

A situação registada na ARU é amplamente distinta da registada nas restantes unidades territoriais em análise, incluindo o Bairro Salgado, em que os proprietários ocupantes predominam. Nas duas freguesias de suporte e no concelho os alojamentos com proprietário ocupante ascendem a mais de 70%, refletindo a expansão de áreas residenciais mais recentes, suportadas na concessão de crédito para aquisição de habitação própria.

Estado de Conservação e Condições de habitabilidade

Os edifícios construídos nos últimos 30 anos na ARU representam apenas 5% do total de edifícios existentes, o que revela uma taxa de renovação urbana muito baixa quando comparado com os valores apresentados pela União das Freguesias de Setúbal (22%), Junta de Freguesia de São Sebastião (35%) e concelho de Setúbal (46%). Por outro lado, os edifícios construídos antes de 1919 representam mais de metade dos edifícios existentes, reafirmando o caráter histórico desta área.

A presença de infraestruturas nos alojamentos revela as condições de habitabilidade dos mesmos, no entanto de uma forma geral, constata-se que a principal carência dos alojamentos de residência habitual na ARU prende-se com a falta de instalações de banho (4%). As restantes carências apresentam valores residuais.

	Sem eletricidade		Sem água		Sem retrete		Sem instalações de banho	
	2001	2011	2001	2011	2001	2011	2001	2011
ARU Setúbal 2015	2	-	11	6	7	21	351	115
Bairro Salgado	0	-	1	2	5	1	9	4
União Freguesia de Setúbal	21	-	36	24	130	36	382	193
Freguesia S. Sebastião	46	-	76	21	154	39	354	170
Concelho Setúbal	101	-	208	107	420	125	1.009	508

Figura 67 - Alojamento sem infraestruturas, em 2001 e 2011

3.5. Famílias com Pedidos de Habitação Social no Centro Histórico de Setúbal

O Serviço Municipal de Habitação, em 2015, elaborou o estudo "Caracterização da População Residente com Vulnerabilidades e Necessidades Socio-Habitacionais no Centro Histórico da Cidade de Setúbal - Famílias com Pedidos de Habitação Social, que se enquadra na linha de investigação dos problemas socioeconómicos do concelho, subsidiando as políticas habitacionais para o repovoamento e fixação de população no centro histórico.

A articulação entre os vários serviços municipais, nomeadamente o Serviço Municipal de Proteção Civil e Bombeiros, Serviço Municipal de Habitação, Divisão de Fiscalização, Apoio Jurídico, Divisão de Planeamento Urbanístico, Divisão de Inclusão Social e com o Instituto da Segurança Social, identificou um conjunto de agregados familiares que vivem em habitações degradadas no centro histórico da cidade, tendo em vista, sempre que possível, solucionar a situação socio-habitacional através do realojamento no conjunto habitacional municipal. Com a experiência das equipas tem-se vindo a perfeição o próprio levantamento das famílias que residem em casas com más condições de habitualidade e em situação de fragilidade social.

Segundo o estudo, no município de Setúbal coexistem quatro problemas demográficos: uma população residente em declínio, um envelhecimento galopante, um avanço do índice de longevidade e uma diminuição das mulheres em idade fértil. Os dois primeiros indicadores acompanham a tendência do país; os restantes apresentam valores inferiores em relação ao país, traduzindo-se na redução da vitalidade demográfica. Estes dados poderão ser interessantes e informativos, perante um novo padrão demográfico, para equacionar uma nova atitude estratégica.

Em Setúbal, como uma grande parte dos jovens em Portugal estão desempregados ou com trabalho precário, não têm capacidade económica para arrendar ou comprar habitação nos bairros históricos, o que inviabiliza um centro histórico jovem. Porém a estratégia, na tentativa de atenuar o problema social com apoios municipais, tende a fixar população jovem nos bairros históricos.

Numa análise global, a identificação de agregados familiares residentes na área de delimitação do Centro Histórico com vulnerabilidades e necessidades socio-habitacionais e insuficiência financeira com pedidos de habitação na Câmara Municipal de Setúbal, esquematiza um conjunto de medidas para a resolução dos problemas inerentes a um pedido de apoio social na área da habitação.

Nesta perspetiva, há que considerar a manutenção das famílias nas mesmas habitações do centro histórico, nomeadamente as que já vivem em períodos de tempo mais prolongados (enraizamento da vivência comunitária) é a decisão adequada o que evita deslocações territoriais (bairros municipais). Para o efeito há que auxiliar as famílias na comparticipação da renda e/ou na recuperação e adaptação das condições habitacionais.

No que se refere aos pedidos de habitação social na Câmara Municipal de Setúbal no centro histórico, houve a necessidade de abordar um conjunto de informações sobre os residentes. No seu conjunto, as prestações sociais representam uma grande parte do rendimento dos agregados familiares. Em

contraste, a situação de emprego é limitativa, no que se traduz no recurso à Autarquia para a resolução do pagamento da renda de habitação devido ao valor estipulado no arrendamento que representa uma proporção elevadíssima e por vezes até superior do rendimento (prestações sociais).

Da análise dos dados constata-se que foram solicitados 130 pedidos de habitação social de requerentes residentes no centro histórico de Setúbal, em que 39 pedidos, cerca de 30% foram referentes a indivíduos do sexo masculino e 91 dos pedidos, cerca de 70% do sexo feminino.

No que se refere à sua distribuição por faixa etária conclui-se que os requerentes idosos (65 e mais anos) com pedido de habitação social no centro histórico representam 13% do total. Os requerentes que integram o grupo etário jovem (20 aos 29 anos) têm um peso de 14% do total. Sublinha-se, que a proporção de requerentes com idade igual ou superior a 50 anos é ligeiramente maior do que 1/3 (36%). O grupo etário de requerentes com maior peso (27%) é dos 40 aos 49 anos.

Faixa Etária	20 - 29 anos	30 - 39 anos	40 - 49 anos	50 - 59 anos	60 - 64 anos	>=65 anos
Requerentes	18	31	35	20	9	17
Percentagem	14 %	23%	27%	16%	7%	13%

Figura 68 - Requerentes por faixa etária com pedidos de habitação social residentes no Centro Histórico de Setúbal

Os requerentes com pedido de habitação social no centro histórico referem como principal problema habitacional o critério da “carência económica”, 42% têm um parco rendimento para pagamento de uma renda no mercado livre; seguidamente as “Más condições” de habitabilidade (39%); estamos perante um conjunto de frações em edifícios antigos que necessitam de obras de reparação, conservação e adaptação.

Problema Habitacional	Más condições	Carência económica	Casa de amigos	Casa de familiares	Quarto	Ocupação	Alterou Residência	Outros	Total
Requerentes	50	55	6	5	2	2	9	1	130
Percentagem	38,5	42,3	4,6	3,8	1,5	1,5	6,9	0,8	100,0

Figura 69 - Requerentes por problema habitacional com pedidos de habitação social residentes no Centro Histórico de Setúbal

É de referir, ainda, que nove requerentes informaram a Câmara Municipal de Setúbal que alteram de residência para morada na área abrangida do centro histórico. A partilha de casa de requerentes com amigos e familiares representa 9%. As categorias de situação socio-habitacional precária “quarto” e “ocupação” são residuais (3%).

O incumprimento da renda dos requerentes com pedido de habitação social no centro histórico atinge somente 11% do conjunto dos processos desta área de delimitação territorial. Isto significa, um esforço dos agregados familiares no pagamento da renda apesar da insuficiência financeira.

Etária	Africana	Cigana	Outros Europeus	Lusa	Total
Requerentes	13	12	3	102	130
Percentagem	10,0	9,2	2,3	78,5	100,0

Figura 70 - Requerentes por etnia com pedidos de habitação social residentes no Centro Histórico de Setúbal

Os requerentes com pedidos de habitação social no centro histórico são principalmente famílias de etnia lusa (79%), com valores baixos temos outros três grupos: africanos (10%), ciganos (9%) e outros europeus (2%).

Largamente, os requerentes com pedido de habitação social no centro histórico são de nacionalidade portuguesa (88%); seguem-se os brasileiros (5%), africanos; destacamos também dois países da União Europeia: a Lituânia e a Roménia (2%).

Tipologia familiar	Monoparental feminino	Monoparental masculino	Nuclear com filhos	Nuclear sem filhos	Unipessoal	Alargada	Total
Requerentes	37	5	36	9	39	4	130
Percentagem	28,5	3,8	27,7	6,9,5	30,0	3,0	100,0

Figura 71 - Requerentes por tipologia familiar com pedidos de habitação social residentes no Centro Histórico de Setúbal

As famílias monoparentais predominam nos pedidos de habitação social no centro histórico (32%), com incidência das famílias monoparentais femininas (29%); seguidamente, das famílias unipessoais (30%) e das famílias nucleares com filhos (28%). Ou seja, os agregados familiares com filhos têm um peso de 60%. Acresce, as famílias alargadas com 3%. Em termos de tipologia para T0 e T1, existem 48 famílias com processo, daí a grande necessidade de fogos de pequena dimensão, face à nova estrutura familiar na sociedade portuguesa.

O valor do rendimento do agregado familiar *per capita* de 84,01€ a 168€ é o que regista maior impacto (41%) nos processos de requerentes com pedido de habitação social no centro histórico. O valor do rendimento do agregado familiar *per capita* igual ao superior a 419,23€ atinge onze famílias.

Observamos, que 64% dos requerentes com pedido de habitação social do centro histórico tem processo há pelo menos 4 anos, ou seja, as famílias procuram casas antigas e mais pequenas para residir, atendendo que o valor das rendas é ainda, mais baixo.

Metade dos requerentes com pedido de habitação social no centro histórico compareceram em atendimento com assistente social em 2014 e 2015 e desta forma têm o processo atualizado.

A Câmara Municipal de Setúbal priorizou cerca de 30% dos processos de requerentes com pedido de habitação social no centro histórico. Isto leva-nos a concluir que 38 famílias aguardam realojamento no parque habitacional municipal.

Após análise dos dados com maior detalhe, uma grande parte das famílias manter-se-ia nas habitações sobre aquelas que habitam há mais anos (sentimento de presença), com apoio financeiro (administração central e/ou municipal) e com obras de recuperação e reabilitação nas habitações, não perdia-se assim, pessoas que representam a riqueza da cultura de bairros históricos.

Contudo, apurou-se 25 pedidos de Habitação Social, tendo em conta que 63 pedidos foram extintos, face à ausência dos requerentes no atendimento há mais de cinco anos. É de salientar que o afastamento de famílias que habitavam os bairros tradicionais no centro histórico foram para outros núcleos residenciais, perdendo-se assim, traços característicos da comunidade e equilíbrio social.



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

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



4.1. Prioridades na Estratégia de Reabilitação Urbana

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

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

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

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

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

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

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

4

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

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

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

4.2. Visão Estratégica – Objetivos a Prosseguir na Execução

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



Figura 72 - Visão Estratégica



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

OBJETIVOS ESTRATÉGICOS:

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

Ações / Medidas a implementar:

- Concretizar as ações estruturantes nas infraestruturas públicas;
- Promover a concretização das ações estruturantes privadas com eventual recurso a quadros financeiros de apoio e/ou ao instrumento de venda forçada;
- Atualizar sistematicamente a base de Dados do Edificado ARU tendo em vista a monitorização das ações de reabilitação no edificado;
- Investir no levantamento dos valores patrimoniais, arquitetónicos e culturais que devem ser salvaguardados antecipadamente às ações de reabilitação e elaborar regulamento municipal identificando níveis de atuação;
- Aplicação dos instrumentos de execução de política urbanística, com especial incidência na imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas, arrendamento forçado, expropriação e venda forçada;
- Execução de planos/estudos anteriores às ações de reabilitação urbana.

Eixo Estratégico II – REVITALIZAÇÃO ECONÓMICA E SOCIAL

OBJETIVOS ESTRATÉGICOS:

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

Ações / Medidas a implementar:

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