



CÂMARA MUNICIPAL DE SETÚBAL

Departamento de Urbanismo

D.I.T.A.

Regt.º N.º 753C Data 11/08/2017

CORRESPONDÊNCIA

@

Exma Senhora

Presidente da Câmara Municipal de Setúbal

Dr.ª Maria das Dores Marques B. Meira

Paços do Concelho, Praça do Bocage

2901 866 SETÚBAL

Sua referência

Nossa referência

710702

Data

31/08/2017

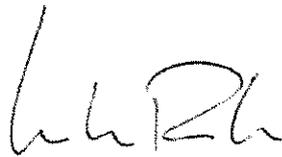
**ASSUNTO: Parecer referente ao Programa Estratégico de Reabilitação Urbana para a execução uma Operação de Reabilitação Urbana Sistemática, na Área de Reabilitação Urbana de Setúbal**

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



Víctor Reis

*Luis Martin*  
 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 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 – 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 nº708048.
2. Foi opção do município que a aprovação da referida ORU, de acordo com possibilidade prevista no nº 3 do artigo 7º 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 2ª 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 m2, para cerca de 1.393.338 m2 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 cuidadosa da área de intervenção e apresenta um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana cujo teor, de forma clara, fundamenta a delimitação de uma ARU sujeita a uma Operação de Reabilitação Urbana Sistemática, de acordo com os elementos instrutórios conforme disposto no 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

*[Handwritten signature]*  
2017.03.31

Luís Maria *[Handwritten]*

iniciar), o Plano de Intervenção no Centro Histórico de Setúbal e com as 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 IHURU, 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.

APROVADO EM CONSELHO

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