

B) G.
Prop.
DURB
DIPU



h

MUNICÍPIO DE SETÚBAL
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO Nº 13/2017
Realizada em 05/07/17

PROPOSTA

Nº 20 /2017/DURB/DIPU
DELIBERAÇÃO Nº 243/17

Assunto: Processo N.º4C/13 Titular do Processo: CÂMARA MUNICIPAL DE SETÚBAL
Requerimento N.º :4C/13
Requerente: CÂMARA MUNICIPAL DE SETÚBAL
Local: ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE SETÚBAL
Freguesia: UNIÃO DE FREGUESIAS DE SETÚBAL E S. SEBASTIÃO
EQUIPA DE TRABALHO PARA A REABILITACAO URBANA

O Técnico: RITA VILHENA BARREIRO

Data:19/6/2017

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

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

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

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

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

Antevê-se, assim, um novo ciclo iniciado com a aprovação da delimitação das áreas de reabilitação urbana do concelho, com o desenvolvimento e fundamentação técnica incutida na fase de diagnóstico já ultrapassada, transitando agora para uma proposta de Operação de Reabilitação Urbana devidamente sustentada no que é a

Rita.¹

estratégia da reabilitação urbana para o concelho de Setúbal, pressentindo-se na sua operacionalização ainda um longo e árduo percurso pela frente.

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

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

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

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

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

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

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

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

4

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

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

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

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

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

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

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

Do ponto de vista das soluções de financiamento, o universo em causa ainda está longe de ser claro e preciso, no entanto, houve uma tentativa de compilar a informação disponível, até à data de elaboração deste documento, dependendo sempre das alterações e novidades que o quadro comunitário poderá implicar. Contudo, o cenário aparenta estar cada vez mais completo e holístico neste campo pois, os projetos habitacionais passam a constar

Rita .

das operações elegíveis das políticas de financiamento comunitárias, associadas à eficiência energética e à regeneração urbana em torno das operações de reabilitação urbana. Reconhece-se que urge agora colocar o protagonismo nos incentivos à recuperação e reabilitação do património habitacional e edificado na generalidade.

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

Face ao exposto, verificando-se estarem reunidos os requisitos para o efeito, **propõe-se a aprovação do projeto de OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DE SETÚBAL – ORU Setúbal, através de instrumento próprio, em que o município assume-se como entidade gestora, realizando uma ORU sistemática que contém um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) de acordo com o previsto no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) - Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na redação que lhe foi dada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto e que simultaneamente:**

1. **Seja remetido ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana I.P. (IRHU) por meios eletrónicos para emissão, num prazo de 15 dias, de parecer não vinculativo, nos termos do n.º 3 do artigo 17º do RJRU;**
2. **Seja submetido a discussão pública, a promover nos termos do previsto no RJGT para os planos de pormenor de acordo com o previsto no n.º 4 do artigo 17º do RJRU.**

Mais se propõe a aprovação em minuta da parte da ata referente à presente deliberação.

Em anexo: Projeto de ORU e PERU de SETÚBAL.

O TÉCNICO

Rita Vilhena Baccaro

O CHEFE DE DIVISÃO

[Assinatura]

O DIRECTOR DO DEPARTAMENTO

[Assinatura]

O OPROPONENTE

[Assinatura]

APROVADA / REJEITADA por : Votos Contra;

1

Abstenções;

9

Votos a Favor.

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

O RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DA ACTA

[Assinatura]

O PRESIDENTE DA CÂMARA

[Assinatura]