

**ALTERAÇÃO À DELIMITAÇÃO DA
ÀREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE SETÚBAL**
Outubro 2018

MEMÓRIA DESCRITIVA e JUSTIFICATIVA

QUADRO de INCENTIVOS FISCAIS

2º ADITAMENTO



Esta página foi deixada em branco deliberadamente



ÍNDICE

1. Preâmbulo
2. Enquadramento e Antecedentes
3. Proposta de Alteração /Critérios Subjacentes à Delimitação
4. Incentivos - Quadro de Benefícios Fiscais
5. Anexos
 - I. Planta de Delimitação da ARU Setúbal 2018;
 - II. Planta de Sobreposição – Área Ampliada.

1. PREÂMBULO

Em 2013 a Assembleia Municipal aprovou duas Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) do concelho, elegendo parte dos centros históricos de Setúbal e de Vila Nogueira de Azeitão para o efeito. Desde então, muito trabalho tem sido concretizado, num território vasto, sensível, com diferentes realidades e várias debilidades, resultando um amplo conhecimento das realidades sociais e das condições físicas dos edifícios implicados.

Durante 2015, em pleno desenvolvimento dos trabalhos subjacentes à aprovação da Operação de Reabilitação Urbana (ORU), em Assembleia Municipal foi aprovada a primeira alteração à delimitação da ARU SETÚBAL, de forma a incorporar todo o limite do centro histórico e zonas envolventes limítrofes e homogéneas, bem como, toda a zona ribeirinha, de forma a potenciar, novamente, a forte ligação entre a cidade e o rio.

Ainda antes da proposta do primeiro relatório de monitorização da Operação de Reabilitação Urbana em curso, aprovada em 2017 pela Assembleia Municipal, surge mais uma vez a necessidade de rever as fronteiras da ARU SETÚBAL tendo em vista a revitalização em sentido lato do território limítrofe.

A experiência da Equipa de Reabilitação Urbana, a consciência das realidades presentes das malhas urbanas envolvidas e minuciosamente avaliadas até pelo interior das unidades habitacionais, reveladas pelas conclusões e monitorização sistemática do Diagnóstico do Estado de Conservação e Utilização do Edifício ARU e considerando a evolução da abrangência e ao peso cada vez maior das Áreas de Reabilitação Urbana em sede de programas e quadro de apoios e financiamentos conjecturados, levam a que constantemente se questione as atuais fronteiras.

Tendo como objetivo a preservação do carácter de cada zona charneira, pretende-se efetuar alguns acertos, em que a unidade homogénea do prédio urbano, rua, quarteirão ou bairro possam ter sido quebradas e que faz, hoje, todo o sentido que sejam integrados no conjunto urbano.

Nesta segunda ampliação aos limites físicos da ARU SETÚBAL, manter-se-ão em vigor o conjunto de direitos e deveres associados a incentivos e benefícios na área fiscal, que são dedicados aos proprietários e investidores desde o ano de 2013.

Conjetura-se que o ciclo de reabilitação urbana do centro da cidade de Setúbal, iniciado há vários anos, continue cada vez mais holístico, prosseguindo a estratégia coesa de regeneração e revitalização urbana prevista na Operação de Reabilitação Urbana (ORU SETÚBAL) e respetivo Programa Estratégico (PERU), devidamente aprovados.



2. ENQUADRAMENTO E ANTECEDENTES

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovada pelo Decreto-lei n.º 307/2009, de 23 de outubro na republicação dada pela Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto (RJRU) assume, cada vez mais, particular importância na requalificação e revitalização urbana e cujo objeto, tal como referido no seu artigo primeiro visa aprovar “**medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana**” e é com esta permissão que faz sentido aperfeiçoar o projeto em curso.

Cronologicamente, por deliberação da Assembleia Municipal de Setúbal, em sessão ordinária realizada em 28/02/2013 e 01/03/2013, foi aprovada a Deliberação n.º 22/13 - Proposta n.º 05/2013/DURB de Delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana do Concelho de Setúbal, após reunião de Câmara n.º 01/2013, realizada a 09/01/2013. Com esta aprovação, publicada em Diário da República sob o Aviso n.º 8580/2013 de 5 de julho, foram assim delimitadas as duas Áreas de Reabilitação Urbana, nomeadamente em Setúbal e em Vila Nogueira de Azeitão. O presente documento visa concentrar-se apenas na ARU SETÚBAL.



Figura 1. Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Setúbal – ARU Setúbal 2013

No desenvolvimento das tarefas associadas às operações de reabilitação urbana, aprovou-se, em sessão de Assembleia Municipal de 25 e 28 de setembro de 2015, a primeira alteração da ARU Setúbal ampliando o território abrangido, cujo Aviso foi publicado em Diário da República, de 18 de novembro, sob o n.º 13473/2015. Esta ampliação visou essencialmente incluir todo o centro histórico que ainda hoje é delimitado pelo conjunto de Muralhas (seiscentista e medieval), Torres, Portas, Cortinas e Baluartes – monumento classificado de interesse público, introduzir o território a Sul da zona ribeirinha, reforçando a identidade e ligações ao rio e mar que detêm os bairros envolvidos e acertos pontuais relacionados com os limites de propriedade, evidenciados na georreferenciação das matrizes dos prédios urbanos.



Figura 2. Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Setúbal – ARU Setúbal 2015

Com esforço e empenho, cumprindo o objetivo proposto e todas as formalidades inerentes ao ato, por deliberação da Assembleia Municipal, em sessão ordinária realizada a 21/12/2017, foi aprovada a Operação de Reabilitação Urbana (ORU) e Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) para a Área de Reabilitação Urbana de Setúbal, após reunião de Câmara n.º 24/2017, realizada a 02/11/2017. Para constar foi publicada em Diário da República sob o Aviso n.º 2174/2018, de 16 de fevereiro.

A operação (ORU) foi assim aprovada através de instrumento próprio, contendo a definição do tipo de operação (sistemática) e o programa estratégico de reabilitação urbana (PERU), conforme previsto no artigo 17º e com conteúdo programático expresso no artigo 33º do RJRU, ficando o município comprometido a promover a respetiva operação de reabilitação urbana, num período de 10 anos.

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



Figura 3. Esquema Cronológico das Deliberações Aprovadas em Assembleia Municipal sobre a Área de Reabilitação Urbana de Setúbal

3. PROPOSTA DE ALTERAÇÃO CRITÉRIOS SUBJACENTES À DELIMITAÇÃO

A presente proposta de alteração é resultado do conhecimento profundo da diversidade urbanística, económica, social, cultural e ambiental que os últimos anos de experiência, tem revelado.

A consciência dessa diversidade foi reforçada e obtida após a realização do diagnóstico do estado de conservação e utilização do edificado ARU, que forçou à presença em campo de dezenas de técnicos e à realização de mais de quatro milhares de inspeções técnicas com vista à obtenção da classificação do estado de conservação dos edifícios e suas unidades, bem como, obrigou à realização de uma tarefa paralela de georreferenciação, dos polígonos das matrizes, dos prédios urbanos em presença na ARU.

O acompanhamento sistemático das futuras ações de reabilitação urbana, tende ainda a alertar para a condição de determinadas áreas, a sua propensão e a necessidade de reforço de infra-estruturas urbanísticas, consequência do ritmo acelerado, que os últimos tempos nos premeia, da reabilitação urbana em pleno desenvolvimento.

É neste sentido que surge a presente proposta, visando essencialmente reforçar a legibilidade e coesão da ARU na cidade como um todo, no sentido da coerência física e funcional do território em presença, ainda antes da apresentação do primeiro relatório de monitorização da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) aprovada.

A ampliação ao limite atual assenta fundamentalmente nos seguintes critérios e na premissa de incluir pequenas áreas homogéneas contíguas que tinham ficado remanescentes, nomeadamente:

- Correções pontuais tendo em conta cartografia atualizada relacionada com acertos de limite da linha da costa;
- Acertos pontuais nos polígonos de propriedade privada em zonas fronteiras, após a georreferenciação dos limites dos prédios urbanos;
- Prolongamento de um pequeno núcleo a Nascente de imóveis degradados e devolutos adjacentes na Rua Camilo Castelo Branco, que face à sua localização, confinante com o recente Jardim Multissensorial das Energias, urge rematar e revitalizar a malha de ambos os lados do arruamento. Na envolvente imediata começam a desenvolver-se diversas intenções de revitalização e renovação urbana, incluindo a área expectante em causa, pelo que, se proporciona a um reforço na centralidade e mobilidade, reequacionando-se o reperfilamento e estrutura funcional do próprio eixo;

- Inclusão de um quarteirão a Noroeste que configura um remate numa área já de transição, englobando edifícios integrados em zona de proteção às muralhas de Setúbal - imóvel classificado de interesse público e incluindo um equipamento social, de dimensão relevante à escala urbana da própria ARU, em fase de regularização das edificações, cuja importância se reflete na coesão da malha, traduzindo-se numa funcionalidade que é urgente coser.

Na delimitação agora proposta continua a estar incluída partes da União de Freguesias de Setúbal (antigas freguesias de Nossa Senhora da Anunciada, São Julião e Santa Maria da Graça) e São Sebastião.

A extensão da ARU Setúbal, passará dos atuais 1 393 338 m² da ARU de Setúbal 2015, para 1 558 695 m² estando englobados total de mais de 2916 edifícios e estimando-se cerca de 10 250 unidades.



Figura 4. Alteração à Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Setúbal – Sobreposição ARU Setúbal 2015 e 2018

Atendendo a que se trata de uma ampliação de vinte e cinco edifícios o que representa, apenas uma margem inferior a 1% dos mesmos, considera-se que não estão em causa, nem serão alterados qualquer um dos pressupostos aprovados em sede de ORU e PERU a decorrer, mantendo-se inalterada a macro estratégia prevista. Em fase de relatório de monitorização/ avaliação da ORU serão, oportunamente, atualizados os

dados e efetuadas as devidas adaptações.



Figura 5. Alteração proposta à Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Setúbal – ARU Setúbal 2018

A área de reabilitação urbana de Setúbal resume-se:

ARU	Nº Edifícios	N.º Fogos	N.º Unidades Não Habitacionais	Área
Setúbal 2013 (valores estimados)	2800	--	--	932 500 m ²
Setúbal 2015	2916	6225	3820	1393 338 m ²
Setúbal 2018	2944	6251	3900	1558 695 m²

Figura 6 – Quadro comparativo/ quantificador de dados da ARU Setúbal em 2013, 2016 e 2018

4. INCENTIVOS

A delimitação de uma área de reabilitação urbana tem como efeitos a obrigatoriedade de definição dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT) e confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural.

Nesta proposta, e após cinco anos de experiência, concluiu-se pela manutenção dos incentivos na vertente fiscal e regulamentar já aprovados, permanecendo o objetivo de estimular novas ações de reabilitação urbana, conscientes da importância dos mesmos para os proprietários e agentes.

A atualização do quadro de benefícios fiscais relacionados com a reabilitação urbana tem derivado da estratégia nacional de apoio ao tema que resultou, em sede de orçamento de estado, implicações diretas e alterações ao Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), entre outros.

Assim, manter-se-á a discriminação positiva em sede de imposto municipal sobre imóveis (IMI), isentando o pagamento aos prédios urbanos localizados no interior da Área de Reabilitação Urbana delimitada, após ações de reabilitação urbana, conforme previsto no EBF em vigor

Entende-se necessário para que o benefício possa vir a ser concedido, seja realizada uma inspeção técnica prévia, antes da ação de reabilitação e uma inspeção técnica final, após a obra executada, concluindo pela subida de dois níveis do estado de conservação da unidade (prédio urbano) dentro dos cinco estados possíveis (Péssimo, Mau, Médio, Bom e Excelente) e respeitados os demais critérios introduzidos no EBF em vigor à data do final das ações.

As inspeções técnicas mencionadas são realizadas por arquitetos e engenheiros dos serviços municipais em conformidade com os critérios/anomalias previstos no Decreto-Lei n.º 156/2006, de 08 de agosto, e Portaria 1192B/2006, de 3 de novembro, com as devidas adaptações para a determinação do estado de conservação das unidades. Para as inspeções técnicas é utilizado o Método de Avaliação do Estado de Conservação de Imóveis (MAEC), cujas instruções de aplicação estão expressas em diversos documentos do Laboratório Nacional de Engenharia Civil.

Para além deste incentivo de isenção, nos últimos anos, têm sido aprovadas em Assembleia Municipal, majorações e minorações do imposto municipal sobre imóveis (IMI) para prédios urbanos localizados nos centros históricos de Setúbal e núcleos históricos de Azeitão e em ARU valores desde os 15% até aos 50% de redução para as minorações e agravamentos entre 15% a 200% para as majorações. São penalizados os prédios urbanos devolutos, em mau e péssimo estado de conservação (ruínas e degradados) e beneficiados os que mantêm o excelente e bom estado de conservação ou edifícios classificados como monumentos nacionais, de interesse público e municipal. Estas medidas são aprovadas anualmente por Assembleia Municipal, pelo que poderão sofrer alterações anuais.

Manter-se-ão também isentos de imposto municipal sobre transmissões (IMT) as aquisições de prédios urbanos ou frações autónomas destinados exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado, quando localizado na área de reabilitação urbana, conforme previsto no EBF.

Também nos estatutos estão conjecturados outros incentivos de natureza fiscal previstos no Orçamento de Estado em vigor para as áreas de reabilitação urbana, para os quais tem sido solicitadas as necessárias declarações ou certidões de localização e/ou a atestar a realização das já citadas ações de reabilitação urbana e o cumprimento dos critérios de eficiência energética e outros.

Manter-se-á o regime especial para as taxas administrativas municipais, destinado a incentivar a realização de operações urbanísticas relacionadas com a reabilitação urbana, que implica a revisão anual ao Regulamento Municipal de Taxas e Outras Receitas do Município de Setúbal (RTORMS). Estão previstas isenções e redução para metade do seu valor da maioria das taxas administrativas referentes a operações urbanísticas, localizadas em ARU, que promovam a reabilitação urbana.

Outro incentivo implícito continua a ser o incentivo de natureza regulamentar que corresponde às medidas de apoio que incluem o acompanhamento pró-ativo nas ações de reabilitação. A equipa de trabalho para a Reabilitação Urbana, para além da implementação da estratégia de reabilitação e regeneração das áreas urbanas, promove e assegura a divulgação das informações, a clarificação dos controlos prévios inerentes a cada ação de reabilitação urbana, bem como, o aconselhamento técnico em qualquer fase do processo, estabelecendo contatos diretos com os interessados.

As medidas de incentivo à reabilitação urbana estão incorporadas e conciliadas nos diversos interesses previstos, no Código CIMI (artigo 112º), no Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF artigos 45º e 71º), no Código do Imposto Municipal de Transações Onerosas de Imóveis (CIMT) e Regulamento Municipal de Taxas e Outras Receitas do Município de Setúbal (RTORMS).



5. ANEXOS

- I. Planta de Delimitação da ARU Setúbal 2018;
- II. Planta de Sobreposição – Área Ampliada.



