

Delimitação da Área de Reabilitação Urbana ARU SETÚBAL CENTRAL

Cidade de Setúbal Memória Descritiva e Justificativa Quadro de Benefícios Fiscais

FEVEREIRO DE 2023



Índice

1. Preâmbulo
2. O Procedimento de Delimitação/ Enquadramento
3. Estratégia de Desenvolvimento Urbano do Município
4. Critérios Subjacentes à Delimitação
5. Intenções Programáticas
6. Política Fiscal - Incentivos

1. Preâmbulo

A aposta na consolidação, reabilitação e valorização dos tecidos existentes continua premente na estratégia municipal de reabilitação urbana.

A implementação da estratégia de reabilitação e regeneração das áreas urbanas construídas, está contida, e em destaque, nas orientações de planeamento municipal, materializadas no Plano Diretor Municipal (PDM) em revisão (em fase de ratificação pelo Conselho de Ministros).

A Estratégia Local de Habitação (ELH) do Concelho de Setúbal 2020-2030, que define a estratégia de intervenção municipal em matéria de política de habitação, recentra o objetivo de qualificação do concelho, do reforço da sua coesão social e da competitividade territorial.

Importa recordar o investimento público municipal realizado nos últimos anos na ARU Setúbal, no centro histórico e na frente ribeirinha, preconizando o efeito de arrastamento estruturador e dinamizador das ações e investimentos dos particulares. Em complementaridade, interessa alargar a toda a malha urbana consolidada da cidade de Setúbal os benefícios das ARU, justificado pela necessidade de promoção da reabilitação do edificado existente e algum reforço na capacidade das infraestruturas, de requalificação dos espaços verdes urbanos e dos equipamentos públicos.

Assim, com a intenção de dar continuidade à estratégia municipal de reabilitação urbana implementada na última década, consolidando-se a experiência e conhecimento adquiridos, importa agora alargar a delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana do Município de Setúbal, criando uma nova área de reabilitação urbana a ARU Setúbal Central, onde, também, serão aplicáveis os direitos e deveres associados a incentivos e benefícios na área fiscal, consolidando a política de estímulo (Benefício/Penalização) à reabilitação do edificado, com o intuito de ultrapassar os obstáculos identificados e que passa por implementar medidas com vista à celeridade das iniciativas de reabilitação, promovendo a segurança do investimento dos particulares, acreditando-se traduzir, a médio e longo prazo, em território com uma imagem urbana mais qualificada, proporcionando melhor ambiente urbano e melhores condições habitacionais.

Antevê-se assim, uma nova fase no ciclo da reabilitação urbana de Setúbal, reforçado com este projeto de delimitação de área de reabilitação urbana da cidade central consolidada.

2. O Procedimento de Delimitação /Enquadramento

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

No intuito de responder e se adaptar às novas realidades, o diploma simplifica os processos de criação de áreas de reabilitação urbana, consagrando a possibilidade de fasear esse procedimento. Permite aprovar a delimitação de áreas de reabilitação urbana sem ser em simultâneo com a aprovação da operação (de reabilitação urbana), impondo, no entanto, um prazo de caducidade de 3 anos se não for aprovada a correspondente operação de reabilitação, conforme exposto no artigo 15º do RJRU.

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.

«**Área de reabilitação urbana**» a área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana.

Antecedentes - ARU delimitadas no concelho de Setúbal

No ano de 2012, iniciaram-se os procedimentos e estudos necessários à delimitação das duas Áreas de Reabilitação Urbana do Concelho de Setúbal existentes, a ARU Setúbal e a ARU Azeitão, tendo sido aprovadas por deliberação da Assembleia Municipal de Setúbal, em sessão ordinária realizada em 28 de fevereiro e 1 de março de 2013, a Delimitação de Área de Reabilitação Urbana no Concelho de Setúbal, através da deliberação n.º 22/2013, sob proposta n.º 5/2013/DURB/DIPU,, devidamente publicada em Diário da República, nos termos do Aviso n.º 8580/2013, de 5 de julho, 2.ª série n.º 128.

Em 2015, procedeu-se à 1ª Alteração da Delimitação da ARU de Setúbal, a Assembleia Municipal em sessão ordinária, realizada em 25 e 28 de setembro de 2015, deliberou aprovar a primeira Alteração à Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Setúbal, denominada – ARU de Setúbal, pela deliberação n.º 255/2015, sob proposta n.º 36/2015/DURB/DIPU, publicada em Diário da República, nos termos do Aviso n.º 13473/2015, de 18 de novembro, 2.ª série n.º 266.

Paralelamente, em 2016, foi aprovada a Operação de Reabilitação Urbana (ORU) e Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) da ARU de Azeitão, em simultâneo, com a primeira Alteração da sua delimitação, através da deliberação n.º 108/2016, sob proposta n.º 25/2016/DURB/DIPU, devidamente publicada em Diário da República, nos termos do Aviso n.º 5296/2016, de 22 de abril, 2.ª série n.º 79.

Cronologicamente, no ano de 2017, a Assembleia Municipal de Setúbal, em sessão ordinária, realizada em 21 de dezembro de 2017, deliberou aprovar a Operação de Reabilitação Urbana (ORU) e Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) da ARU de Setúbal, através da deliberação n.º 33A/2017, sob proposta n.º 3A/2017/DURB/DIPU, devidamente publicada em Diário da República, nos termos do Aviso n.º 2174/2018, de 16 de fevereiro, 2.ª série n.º 34.

No final do ano de 2018 promoveu-se ainda a segunda Alteração da Delimitação da ARU de Setúbal, tendo a Assembleia Municipal de Setúbal, em sessão ordinária realizada a 16 de novembro de 2018, deliberado aprovar - Alteração à Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Setúbal, pela deliberação n.º 293/2018, sob proposta n.º 42/2018/DURB/DIPU, devidamente

publicada em Diário da República, nos termos do Aviso n.º2436/2019, de 12 de fevereiro, 2.ª série n.º 30, com declaração de retificação n.º 280/2019 de 26 de março, 2.º série n.º 60.

Por ultimo, já em 2021, procedeu-se à terceira Alteração da Delimitação da ARU de Setúbal, tendo a Assembleia Municipal de Setúbal, em sessão ordinária realizada a 26 de fevereiro de 2021, deliberado aprovar - Alteração à Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Setúbal, pela deliberação n.º 33/2021, sob proposta n.º 02/2021/DURB/GAPRU devidamente publicada em Diário da República, nos termos do Aviso n.º 6936/2021, de 16 de abril, 2.ª série n.º 74.

Decorrida cerca de uma década após a primeira delimitação da ARU Setúbal, e após as alterações que se sucederam, reconhece-se agora a necessidade de delimitar uma nova ARU, abrangendo a cidade central, correspondente às malhas urbanas consolidadas que estão para além do centro histórico e da frente ribeirinha de Setúbal.

3. Estratégia de Desenvolvimento Urbano do Município

Princípios Orientadores da Estratégia em conformidade com o Plano Estratégico de Desenvolvimento Setúbal 2026

A regeneração e revitalização urbana é uma das áreas de intervenção mais relevantes da estratégia de desenvolvimento de Setúbal, tendo recebido especial atenção nos últimos anos, através da concretização de investimentos de qualificação do espaço urbano de áreas icónicas da cidade. Contudo, é referenciada a importância de uma nova fase de investimentos estratégicos no principal centro urbano do concelho, de natureza material, mas, principalmente, imaterial, visando conceder uma nova vida e visibilidade a uma das principais cidades portuguesas. Por outro lado, incluem-se intervenções noutros núcleos urbanos de menor dimensão, visando reforçar a rede urbana concelhia.

A estratégia pró-ativa de reforço e revitalização do sistema urbano municipal agrega as atuações que visam a consolidação de Setúbal como território de referência ao nível da coesão económica, social e territorial. A cidade assume um importante protagonismo na afirmação identitária dos seus valores baseados no “futuro social e ambiental” como emblemas da revitalização urbana, que deve ser pensado em articulação com as particularidades e vocações dos diferentes polos (urbanos ou rurais) do concelho. Esta abordagem concorre para uma visão coerente e integrada das dimensões que se assumem como prioritárias, que podem ser apresentadas na revitalização física, funcional e social: responde à necessidade de intervenção sobre a cidade e sobre o centro histórico de Setúbal, em particular visando a sua revitalização e a melhoria dos diversos fatores que explicam a atratividade e a excelência urbana, parte significativa dos quais são de carácter imaterial. Destaca-se ainda, o combate à fragmentação física e social, por via do preenchimento dos vazios urbanos e promovendo a unidade educativa e lúdico-cultural.

Sobre esta temática destaca-se:

Eixo 1. Setúbal como protagonista da qualidade urbana (Setúbal Mais Cidade): visa uma cidade para todos e inteligente, incluindo intervenções de mobilidade, reconversão e requalificação urbana visando o combate aos vazios urbanos, à degradação do edificado e ao esvaziamento populacional e funcional.

Este eixo estratégico enquadra uma nova abordagem do desenvolvimento urbano que corresponde a um projeto urbano global para Setúbal, prevendo dois espaços de atuação, a cidade de Setúbal como o espaço primordial de reflexão e atuação, dado o papel que desempenha na afirmação socioeconómica do concelho e da região, merecendo, por isso, especial atenção e os outros centros urbanos, para além da cidade, que são uma peça fundamental na estratégia de desenvolvimento integrada do território setubalense, possuindo um papel transversal na concretização dos eixos propostos, por via da sua valorização.

O diagnóstico prospetivo coloca em evidência os fatos e as tendências sobre as quais se pretendem atuar com a estratégia de desenvolvimento proposta para o concelho, nomeadamente, as descontinuidades e os vazios urbanos, os processos de degradação do edificado, o esvaziamento populacional e funcional da cidade de Setúbal, a presença de bairros antigos e degradados, as dificuldades ao nível da mobilidade e acessibilidade urbana e o desequilíbrio da rede urbana interna.

O objetivo geral subjacente ao eixo estratégico 1 é o de promover a revitalização urbana da cidade de Setúbal e a construção de uma rede urbana coesa, balizada na sustentabilidade do espaço urbano, da excelência social e de uma gestão territorial eficiente. Os objetivos específicos (OE) inerentes são:

OE1. Consolidar a cidade de Setúbal como centro urbano de relevância regional e nacional, pelo reforço do papel de oferta de serviços às famílias, às empresas e ao turismo; e pela ação de ações imateriais promotoras da melhoria da qualidade de vida e da vivência urbana, onde se inclui a oferta cultural, a melhoria do ambiente urbano, a segurança e a inclusão territorial e o fortalecimento da presença do Instituto Politécnico de Setúbal como instituição de ensino superior como elemento de agregação;

OE2. Revitalizar física, funcional e socialmente a rede urbana de Setúbal, apostando na regeneração urbana, na renovação de centralidades, na requalificação do edificado e do espaço público, no reavivamento económico e cultural, no estabelecimento da permeabilidade urbana e no desenvolvimento de novas funções;

OE3. Consolidar a função turística de Setúbal, valorizando os referenciais patrimoniais e histórico-culturais da cidade e a sua envolvente natural e a relação com a Área Metropolitana de Lisboa e o Alentejo;

OE4. Melhorar as condições de mobilidade urbana sustentável, apostando num sistema de transportes públicos e interfaces eficientes, na intermodalidade e em modos suaves de transporte.

De notar que, nestes termos, os desafios de desenvolvimento urbano são particularmente complexos dada a exigência de uma resposta multissetorial, que garanta uma atuação eficaz e, simultaneamente integradora dos objetivos de regeneração urbana, a promoção de uma mobilidade urbana sustentável e a coesão social, assim como a melhoria da imagem de Setúbal e da cidade, interna e externamente.

O alcance de Setúbal Mais Cidade traduz a pretensão de consolidar a cidade de Setúbal e a rede urbana interna, como área de referência regional a diversos níveis, desde o turismo, ao social, económico e sustentabilidade, atuando, para tal, em diferentes objetivos de desenvolvimento nas perspetivas interna e externa.

Na perspetiva interna, colocam-se as questões relacionadas com a reorganização e requalificação urbana, contornando as problemáticas associadas ao sentido do crescimento que a cidade de Setúbal vivenciou, combatendo desconexões, integrando vazios urbanos e adicionando maior vivência aos centros urbanos do concelho de Setúbal prosseguindo, para tal, os seguintes tópicos de atuação:

- **Qualificação e revitalização das centralidades e preencher vazios urbanos** através da promoção da continuidade da malha urbana e da qualificação de espaços de interesse económico, residencial ou turístico e da criação de funções na rede urbana de Setúbal, onde a cidade desempenha um papel âncora, dando especial atenção à envolvente económica, social, cultural e aos recursos endógenos;
- **Exploração das oportunidades dos instrumentos financeiros** de apoio à reabilitação urbana, consubstanciado nas ARU de Setúbal e de Azeitão e recentemente reforçada com o Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano de Setúbal;
- **Valorização do Porto de Setúbal e da zona ribeirinha** como instrumentos de desenvolvimento e diferenciação urbana com “um porto e um rio a fazer cidade”, englobando projetos de promoção da náutica de recreio, a dinamização da marina e do terminal ferry e a concretização do Terminal 7;

- **Promoção das atividades económicas em espaço urbano**, através da revitalização do comércio tradicional - incluindo procedimentos de gestão coletiva e monitorização comercial - da captação de iniciativas económicas e de atração de investidores - que conduzam à renovação da vivência urbana - e da instalação de serviços de apoio de relevância local e regional;
- **Promoção e programação cultural e de eventos**, tornando Setúbal um centro de cultura e lazer atrativo e de uma oferta cultural distintiva, priorizando eventos que impliquem a mobilização da comunidade local e articulados com o potencial das indústrias criativas, que permitam ganhar escala e visibilidade;
- **Promoção de uma mobilidade urbana sustentável**, com a conjugação de um sistema de eficiente de transportes públicos, a implementação de terminais multimodais, a promoção dos modos suave (pedonal, ciclável...), a disciplinação do estacionamento, a hierarquização e qualificação da rede viária e a melhoria das condições de segurança pública e das acessibilidades;
- **Qualificação e modernização de edifícios públicos e do espaço urbano** visando a dinamização de atividades económicas, a otimização da rede de equipamentos e a melhoria do ambiente urbano, incluindo os espaços verdes, o mobiliário urbano, a refuncionalização de espaços e edifícios e da rede de saneamento básico, entre outras infraestruturas;
- **Sensibilização dos proprietários privados e outras entidades revelantes** no setor imobiliário para os objetivos e benesses da regeneração urbana e permitindo um acompanhamento proactivo dos interessados das ações de reabilitação urbana, revelando o município como um parceiro ativo e dinamizador do processo;
- **Incentivo à habitação jovem**, melhorando as condições de habitabilidade, de funcionalidade e de vivência urbana;
- **Preservação e salvaguarda dos valores patrimoniais, arqueológicos, arquitetónicos e culturais** no âmbito da reabilitação urbana, dando especial atenção aos centros históricos.

Princípios Orientadores da Estratégia em conformidade com o Plano Diretor Municipal (PDM) em revisão

A estratégia de desenvolvimento territorial do concelho de Setúbal assenta num conjunto de princípios orientadores que correspondem a objetivos gerais aos quais o novo modelo de organização espacial do território irá assentar. Destaca-se, por isso, **no processo de revisão do PDM de Setúbal, a Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG 20) - CIDADE DE SETÚBAL** que corresponde essencialmente ao perímetro urbano da cidade, e que, basicamente, se conforma com a mancha urbana que se propõe delimitar como área de reabilitação urbana.

Os pressupostos e objetivos para esta UOPG são os seguintes:

- Estruturação territorial da cidade de Setúbal, promovendo a afirmação de polaridades urbanas e a articulação das redes estruturantes;
- Colmatação das áreas urbanas descontínuas e heterogéneas, dotando-as de funções polarizadoras, espaços públicos de referência e boas condições de acessibilidade e mobilidade;
- Promoção da articulação física e funcional da cidade com o rio;
- Qualificação e densificação das áreas destinadas ao acolhimento de atividades económicas,
- impulsionando a atratividade empresarial;
- Melhoria das acessibilidades rodoviárias, com a execução do sistema de circulares distribuidoras propostas (Circular Interna; Circular Externa);
- Implementação de uma rede de transportes públicos eficiente;
- Consolidação da rede de modos suaves;
- Promoção da intermodalidade (e.g. construção da interface multimodal das Fontainhas);
- Valorização do património cultural e paisagístico;
- Reforço da rede de equipamentos;
- Concretização da Estrutura Ecológica Municipal, através da implementação de novas áreas verdes de recreio e lazer, salvaguardando os valores naturais em presença e a criação de áreas de desafogo no interior da malha urbana.

Outros instrumentos de planeamento municipal em vigor:

- Plano de Urbanização da Entrada Norte da Cidade de Setúbal - Publicação: Aviso n.º 775/2014, DR 145, IIS 30-07-2014;
- Plano de Pormenor de Vale de Mulatas - Publicação: RCM 28/2002, DR 33, IS-B 08-02-2002 (em fase de adequação ao Regime Jurídico dos Instrumentos de gestão Territorial - RJIT);
- Plano de Pormenor da localização de terrenos para comércio de grande superfície na zona Azeda - Publicação: Portaria 691/94, DR 169, IS-B 23-07-1994;
- Plano de Pormenor sobre o reordenamento urbano em Vale de Cerejeiras - Publicação: Declaração 289/95, DR 250, IIS 28-10-1999.

Princípios Orientadores da Estratégia em conformidade com a Estratégia Local de Habitação de Setúbal 2020-2030

A Estratégia Local de Habitação (ELH) do concelho de Setúbal 2020-2030, define a estratégia de intervenção municipal em matéria de política de habitação, enquadrando-se também na Visão e Objetivos Gerais definidos na Revisão do PDM, nomeadamente de continuação da qualificação do concelho, do reforço da sua coesão social e competitividade territorial.

Esta estratégia integrou medidas, metas, custos e financiamentos adequados às condições gerais dos financiamentos e participações definidas pelo Decreto-Lei nº37/2018 – 1º Direito, Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, que estabelece, genericamente, que os municípios possam investir, do seu próprio orçamento, em ações de reabilitação de edifícios e de habitações permanentes e em propostas de promoção de nova habitação permanente.

A 11/08/2021, por deliberação nº 218/2021, a Câmara Municipal aprovou a atualização da Estratégia Local de Habitação de Setúbal 2020-2030, incluindo o apoio a soluções de financiamento e participação para alojamento urgente e temporário, projetos já hoje em curso.

O município, face à realidade social e económica existente no concelho, tem promovido, ao longo dos últimos anos, em estreita colaboração com a Administração Central, a construção de um vasto

número de habitações económicas e sociais, considerando o direito à habitação indissociável do exercício pleno da cidadania.

O Programa Especial de Realojamento – PER (Decreto-Lei n.º 163/93, de 7 de maio) é expressão disso mesmo, pois permitiu que muitas famílias pudessem, pela primeira vez, desfrutar de uma casa digna.

Além do esforço de promoção habitacional, assumiu-se a propriedade dos antigos bairros sociais do Instituto de Gestão e Alienação do Património Habitacional do Estado (IGAPHE).

A Câmara Municipal de Setúbal gere, atualmente, cerca de 2300 fogos de habitação pública municipal.

No âmbito da implementação da Estratégia Local de Habitação do Concelho de Setúbal, encontra-se a desenvolver um programa composto por vinte operações que abrangem a reabilitação de todo o parque habitacional municipal, a construção de novos fogos e a execução de alojamento temporário, com financiamentos do PRR – Plano de Recuperação e Resiliência.

4. Critérios subjacentes à Delimitação

Conforme está previsto no artigo 12º do RJUE, as áreas de reabilitação urbana podem abranger designadamente, áreas e centros históricos, património cultural, imóveis classificados ou em vias de classificação e respetivas zonas de proteção, áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas.

A experiência alcançada com os dez anos decorridos desde a delimitação das duas primeiras áreas de reabilitação urbana do concelho, ambas de cariz de centro histórico e zonas envolventes, direcionou a intenção de se alargar o território com a temática envolvida. Contudo, em vez de se alterar e ampliar a área, optou-se, desta vez, por se delimitar uma nova área de reabilitação urbana no que é hoje a grande parte da mancha urbana da cidade central consolidada, integrando a maioria dos bairros consolidados, edificados depois da segunda década do século passado até ao início do corrente.



Figura 1 - Enquadramento da ARU Setúbal existente e da ARU Setúbal Central proposta

As manchas urbanas em causa, integradas nas freguesias da União de Freguesias de Setúbal e de S. Sebastião, que envolvem toda a ARU Setúbal existente, pelas suas peculiaridades e diferenças intrínsecas, englobam várias realidades urbanas e unidades territoriais (Bairros/Lugares), que nas suas especificidades conferem homogeneidade à cidade densa e compacta. Importa assim, clarificar os critérios que levaram à definição da presente proposta.

ENQUADRAMENTO

O desenvolvimento urbano da cidade de Setúbal ao longo do último século fez-se de acordo com os ciclos de crescimento económico. Os períodos de crescimento industrial, estiveram na génese de contingentes imigratórios de maior expressão, que não foram acompanhados por um processo de planeamento urbanístico integrado, capaz de dar resposta às necessidades de crescimento da cidade e da sua população. Assistimos assim a um crescimento urbano fragmentado e ao longo dos principais eixos viários existentes, onde hoje é possível constatar a existência de áreas territoriais, de cariz pós-industrial, que respondem aos critérios que estiveram subjacentes à delimitação atualmente existente, nomeadamente, quanto à insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, que também já por si, justificam uma intervenção integrada, motivos pelos quais se considera fundamental a delimitação de uma nova área de reabilitação a designar como Área de Reabilitação Urbana de Setúbal Central.

Objetivamente, optou-se por delimitar as áreas consolidadas da cidade, correspondentes ao período de construção entre 1950 até ao ano 2000. Pese embora a abrangência temporal implicar a delimitação de um tecido urbano com características morfo-tipológicas tendencialmente mais heterogéneas, no seu conjunto tratam-se de edificações maioritariamente com mais de 20 anos, bairros completos e coesos na sua identidade, mas que incluem zonas com ocupações obsoletas e em degenerescência, a carecer de uma intervenção de regeneração e requalificação urbana do existente, por vezes até de reestruturação.

O crescimento urbano pós-industrial, gerado pela especulação das transações imobiliárias e a construção de bairros operários pela iniciativa pública, privada e autoconstrução, contribuiu para o agravamento do carácter segregativo do espaço urbano de Setúbal, entre o eixo centro/norte e o eixo periferia/este-oeste.

A norte, a zona correspondente ao Montalvão e Praça do Brasil, apresenta uma estrutura morfológica de quarteirões abertos e edifícios em banda, à semelhança do que acontece com a Urbisado, Bairro do Liceu e Quinta das Amoreiras. Mais a Norte, a zona do Ferro de Engomar apresenta já características díspares, com uma ocupação menos densa e de 1 a 2 pisos.

Para Este, pertencendo ainda ao sistema da cidade de Setúbal (Pinheirinhos, N. Sr. Conceição, B.º Afonso Costa, B.º 25 de Abril, Camarinha, entre outros) a morfologia urbana apresenta uma conjugação de situações que vão desde os edifícios em banda, até ao quarteirão fechado, com algumas situações de transição que se traduzem em espaços sobranes.

Alguns dos espaços livres que surgem no território, dizem respeito a áreas verdes de recreio e lazer, que surgem como bolsas de desafogo na malha urbana. No entanto, grande parte destas, não constituem uma estrutura assumida e clara, apresentando-se dispersas, sem revelarem uma identidade destacada e ao mesmo tempo marcante, quanto à fruição dos espaços verdes de recreio e lazer por parte da população.

Em direção a Norte, correspondente à zona da Azeda, S. Gabriel e Varzinha, o traçado começa a apresentar uma maior irregularidade e menor densidade urbana, uma vez que se distancia do centro, fazendo ligação à zona de expansão. A zona a nascente do Centro Comercial Allegro e parte de Monte Belo Norte, confinam igualmente com a área limítrofe, surgindo zonas intersticiais desocupadas e algo desqualificadas.

ASPETOS URBANÍSTICOS

No âmbito dos estudos de caracterização do PDM em revisão, foram identificados três áreas territoriais distintas, a Cidade, zona Nascente e a zona Poente, abordando-se o tipo de ocupação do solo, morfologias urbanas, acessibilidades e características gerais do edificado e imagem urbana. Centra-se a presente proposta apenas sobre a Cidade, englobando, obviamente, apenas o perímetro urbano, cujas classificações do solo no modelo de ordenamento do PDM em revisão correspondam a malhas urbanas consolidadas, independentemente do uso predominante ser habitacional, terciário ou zonas especiais e de equipamentos e serviços de apoio.

Considerou-se importante o grau de consolidação e infraestruturação estar assegurado, ainda que possam incluir, pontualmente, vazios urbanos e malhas integrantes que se visam colmatar,

revelando-se normalmente charneiras na imagem urbana, independentemente de serem identificadas carências e precariedades nas redes públicas de infraestruturas.

Assim, abrangem-se as manchas radiais, centradas no núcleo histórico associadas à expansão urbana da segunda metade do século passado, fruto do crescimento ao longo dos principais eixos viários, nomeadamente para Oeste (Monte Belo, Camarinha, Humberto Delgado, Nova Sintra, Azeda) e eixo Centro/Norte (Montalvão, Liceu, Amoreiras, Ferro de Engomar, Praça do Brasil). O crescimento não planeado apresenta uma complexa variedade e dispersão nas várias frentes, derivado também das condições físicas da cidade e da topografia acentuada a noroeste.

Englobam ainda todo o tecido urbano consolidado que em função das condições de uso, solidez, segurança, estética e salubridade justificam uma intervenção integrada, independentemente da densidade de ocupação (mas predominante alta e média) resultando num conjunto homogéneo de cidade real, por vezes fragmentada, onde, quer pela heterogeneidade dos bairros, quer pelo tipo de ocupação, épocas de construção e características gerais do edificado e infraestruturas possam originar, ainda com imagens distintas, a mesma cidade central.

O Instituto Nacional de Estatística (INE) tem em curso um processo conducente à criação dos lugares estatísticos dos Censos de 2021, necessários ao apuramento dos dados censitários para este nível geográfico. Neste contexto, desempenhando os municípios um papel vital como produtor de informação geográfica e correspondente atualização e manutenção da mesma, foi solicitado pelo INE o envolvimento dos municípios da Área Metropolitana de Lisboa, no projeto de identificação dos limites geográficos e respetivas designações dos aglomerados populacionais, de acordo com o ponto c) do artigo 10.º do Decreto-Lei n.º54/2019, de 18 de abril.

Para este efeito, foi constituída uma equipa de trabalho na Divisão de Planeamento Urbanístico (DIPU), do Departamento de Urbanismo, Habitação, Mobilidade e Fiscalização (DURB), a qual, desenvolveu uma proposta de definição de lugares, de acordo com os pressupostos acima referidos, tendo sido esta uma das bases de trabalho para a delimitação da ARU em causa.

Nos critérios subjacentes, para além de incluir todo o tecido urbano consolidado contíguo, sobrepondo as malhas urbanas consolidadas, independentemente do uso predominante, engloba os limites geográficos dos lugares que correspondem grosso modo aos bairros com identidade urbana, tendo como critérios de exclusão ou limite, sempre que possível e aplicável, a delimitação da matriz urbana conhecida, o eixo de via ou apenas o limite do edificado existente.

Figura 2 - Quadro dos Bairros/ Lugares e respetivas áreas identificados:

BAIRROS LUGARES	ÁREA [aprox. m ²]
Algodeia	207 455 m ²
Av. Cinco de Outubro	444 m ²
Azeda de Baixo	75 262 m ²
Azeda de Cima	290 363 m ²
Bairro 1.º de Maio	102 834 m ²
Bairro 2 de Abril	70 985 m ²
Bairro 25 de Abril	27 235 m ²
Bairro Afonso Costa	142 678 m ²
Bairro Alameda das Palmeiras	35 744 m ²
Bairro Camolas	73 241 m ²
Bairro da N.ª Sr.ª da Conceição	90 031 m ²
Bairro da 20 de Julho	38 968 m ²
Bairro da Bela Vista	207 884 m ²
Bairro da Bela Vista Nascente	234 037 m ²
Bairro da Camarinha	124 54 m ² 0
Bairro da Fonte do Lavra	104 285 m ²
Bairro da Graça	72 7934 m ²
Bairro da Lanchoa	56 248 m ²
Bairro da Liberdade	84 813 m ²
Bairro da Meia Laranja	33 5356 m ²
Bairro da Monarquina	31 321 m ²
Bairro da Quinta de Santo Ant.	53 281 m ²
Bairro da Reboreda	58 619 m ²
Bairro da Tebaida	37 209 m ²
Bairro da Terroa	128 942 m ²
Bairro da Tetra	50 099 m ²
Bairro da Várzea	65 328 m ²
Bairro das Amoreiras	148 364 m ²
Bairro de São Gabriel	87 063 m ²
Bairro de Vanicelos	155 739 m ²
Bairro Dias	64 008 m ²
Bairro do Arânguês	56 713 m ²
Bairro do Casal das Figueiras	80 176 m ²
Bairro do Forte da Bela Vista	30 365 m ²
Bairro do Liceu	297 167 m ²
Bairro do Maltalhado	63 276 m ²
Bairro do Montalvão	160 320 m ²

BAIRROS LUGARES	ÁREA [aprox. m ²]
Bairro do Pote d'Água	35 183 m ²
Bairro do Urbisado	99 119 m ²
Bairro do Viso	117 709 m ²
Bairro dos Pescadores	194 703 m ²
Bairro dos Quatro Caminhos	149 703 m ²
Bairro General Daniel de Sousa	13 203 m ²
Bairro Humberto Delgado	43 382 m ²
Bairro João Ferreira	371 m ²
Bairro Lopes	73 998 m ²
Bairro Magalhães Mexia	41 667 m ²
Bairro Monte Belo Sul	280 281 m ²
Bairro Novo Casal das Figueiras	70 710 m ²
Bairro Salgado	43 447 m ²
Bairro Santos Nicolau	134 201 m ²
Bairro Trindade	92 260 m ²
Bonfim	125 026 m ²
Brancanes	138 063 m ²
Ferro de Engomar	271 121 m ²
Largo das Areias	32 858 m ²
Machadas	101 079
Monte Belo Norte	531 576 m ²
Nova Azeda	165 037 m ²
Nova Sintra	104 849 m ²
Palhavã	1 894 m ²
Pinheirinhos	175 443 m ²
Praça de Portugal	83 872 m ²
Praça do Brasil	106 439 m ²
Qta. Alves da Silva	52 668 m ²
Quinta da Saboaria	33 164 m ²
Quinta do Freixo	40 085 m ²
Quinta dos Vidais	24 818 m ²
S. Francisco Xavier	96 722 m ²
Vale de Cerejeiras	52 636 m ²
Vale do Cobro	200 534 m ²
Varzinha	129 739 m ²
Vila Maria	85 204 m ²

DINÂMICA DEMOGRÁFICA E HABITACIONAL

A ARU Setúbal Central contempla uma área de cerca de 789,66 ha, onde residem 82.216 habitantes, estruturados em 24829 núcleos familiares, segundo os Censos de 2021 do INE, correspondendo a cerca de 66,6% da população residente no concelho de Setúbal nesse mesmo ano. No último período intercensitário (2011/2021) a população residente na área em apreço cresceu cerca de 0,9%, valor inferior ao crescimento populacional registado para o concelho em igual período temporal (1,9%).

Na área em análise foram contabilizados em 2021 um total de 8001 edifícios clássicos (menos 1,4% face aos Censos de 2011), sendo que 7776 são edifícios exclusivamente residenciais (cerca de 97,2% do total de edifícios clássicos na área em análise).

A distribuição dos edifícios existentes na ARU Setúbal Central por época de construção é a seguinte:

- 655 edifícios antes de 1945 (8,2%)
- 4681 edifícios entre 1946 e 1980 (58,5%)
- 2056 edifícios entre 1981 e 2000 (26,7%)
- 525 edifícios entre 2001 e 2010 (6,6%)
- 84 edifícios entre 2011 e 2021 (1,0%)

Constata-se que a grande maioria do edificado existente tem mais de 40 anos de construção (66,7% do total de edifícios existentes na ARU Setúbal Central).

Do total de edifícios existentes, 3364 edifícios apresentavam necessidades de reparação em 2021 de acordo com os Censos do INE, correspondendo a 42,0% do total de edifícios da ARU Setúbal Central.

Em 2021 foram contabilizados 41713 alojamentos na área da ARU Setúbal Central, sendo que 35067 são alojamentos familiares de residência habitual (84,1%) e 6576 são alojamentos vagos ou de residência secundária (15,8%).

Na maioria dos alojamentos familiares de residência habitual verifica-se que os proprietários são os ocupantes (66,9%), enquanto que os alojamentos arrendados representam apenas 23,4%.



5. Intenções Programáticas

A opção estratégica passa pela realização de uma futura operação de reabilitação simples, tendo como entidade gestora o próprio Município, que assumirá a sua coordenação e gestão. Tratar-se-á de uma operação dirigida primacialmente à execução de obras de reabilitação do edificado, que devem ser preferencialmente realizadas pelos respetivos proprietários.

Uma das premissas essenciais assentará na conservação periódica do edificado e na difusão que a conservação e reabilitação se trata de um dever do proprietário. Adotar-se-á a política fiscal de estímulo à reabilitação urbana, em complementaridade com a política fiscal de incentivo à ARU Setúbal, de cariz histórico existente.

O acompanhamento pró-ativo nas ações de reabilitação será assim um desígnio deste Município, estabelecendo preferencialmente contatos diretos com os proprietários dos imóveis envolvidos, de forma a difundir a informação disponibilizada, acompanhando tecnicamente a elaboração de projetos e obras, incutindo e incentivando a intervenção através da Divisão de Gestão Urbanística (DIGU) do Departamento de Urbanismo, Habitação, Mobilidade e Fiscalização (DURB), onde permanecerá a competência de gestão do território e acompanhamento das operações urbanísticas sujeitas a controlo prévio em curso.

6. Política Fiscal

Neste projeto foram ainda equacionados os incentivos na vertente fiscal e regulamentar com vista a estimular as ações de reabilitação para o futuro, reforçando a política fiscal de incentivo à reabilitação urbana aplicada na última década.

Anualmente, aprovadas em Assembleia Municipal, estão previstas minorações e isenções dos impostos municipais aplicáveis às transações de imóveis e ao imposto sobre imóveis, bem como um conjunto de majorações com o intuito de pressionar legalmente o proprietário que não conserva nem reabilita o seu imóvel.

A intenção será alargar as medidas já previstas à amplitude das áreas devidamente delimitadas como Áreas de Reabilitação Urbana - ARU. Com a delimitação urbana em apreço introduz-se a discriminação positiva em sede de imposto municipal sobre imóveis (IMI) e do imposto municipal sobre transmissões (IMT) nas aquisições de prédios urbanos ou frações autónomas, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado, quando localizado na área de reabilitação urbana, conforme previsto nos artigos 45º e 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF).

Por um lado, serão penalizados os prédios urbanos em mau estado de conservação (ruínas e degradados) por outro, beneficiados os que após ações de reabilitação obtenham o excelente e bom estado de conservação, bem como os edifícios classificados como monumentos nacionais, de interesse público e municipal.

Incentivos

Nos EBF estão previstos incentivos de natureza fiscal aplicando-se à presente proposta de ARU conforme exposto nos artigos 45º e 71º do EBF, conforme retirado do sítio eletrónico da Autoridade Tributária, respetivamente:

“Artigo 45.º

Prédios urbanos objeto de reabilitação

1 - Os prédios urbanos ou frações autónomas concluídos há mais de 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana beneficiam dos incentivos previstos no presente artigo, desde que preencham cumulativamente as seguintes condições: (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)

- a) Sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, ou do regime excecional do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril; (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)
- b) Em consequência da intervenção prevista na alínea anterior, o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível bom nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, e sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro, sem prejuízo do disposto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)

2 - Aos imóveis que preencham os requisitos a que se refere o número anterior são aplicáveis os seguintes benefícios fiscais: (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)

- a) Isenção do imposto municipal sobre imóveis por um período de três anos a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, podendo ser renovado, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente; (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)
- b) Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição; (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)
- c) Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em área de reabilitação urbana, também a habitação própria e permanente; (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)
- d) Redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação a que se refere a alínea b) do n.º 1. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)

3 - Os benefícios referidos nas alíneas a), b) e c) do número anterior não prejudicam a liquidação e cobrança dos respetivos impostos, nos termos gerais. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)

4 - O reconhecimento da intervenção de reabilitação para efeito de aplicação do disposto no presente artigo deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística, cabendo à câmara municipal competente ou, se for o caso, à entidade gestora da reabilitação urbana comunicar esse reconhecimento ao serviço de finanças da área da situação do edifício ou fração, no prazo máximo de 20 dias a contar da data da determinação do estado de conservação resultante das obras ou da emissão da respetiva certificação energética, se esta for posterior. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)

5 - A anulação das liquidações de imposto municipal sobre imóveis e de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis e as correspondentes restituições são efetuadas pelo serviço de finanças no prazo máximo de 15 dias a contar da comunicação prevista na parte final do número anterior. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)

6 - A prorrogação da isenção prevista na alínea a) do n.º 2 está dependente de deliberação da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal, nos termos do n.º 2 do artigo 16.º do Regime Financeiro das Autarquias Locais e das Entidades Intermunicipais, sendo o respetivo reconhecimento efetuado pela câmara municipal nos termos do n.º 4 do presente artigo. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)

7 - O regime previsto no presente artigo não é cumulativo com outros benefícios fiscais de idêntica natureza, não prejudicando, porém, a opção por outro mais favorável.

8 - A isenção prevista na alínea c) do n.º 2 fica sem efeito se: (n.º aditado pela Lei n.º 12/2022, de 27 de junho)

- a) Aos imóveis for dado destino diferente daquele em que assentou o benefício, no prazo de seis anos a contar da data da transmissão; ou
- b) Os imóveis não forem afetos a habitação própria e permanente no prazo de seis meses a contar da data da transmissão; ou
- c) Os imóveis não forem objeto da celebração de um contrato de arrendamento para habitação permanente no prazo de um ano a contar da data da transmissão.

9 - No caso de a isenção ficar sem efeito, nos termos do disposto no número anterior, o sujeito passivo deve solicitar à Autoridade Tributária e Aduaneira a liquidação do respetivo imposto, no prazo de 30 dias, através de declaração de modelo oficial. (n.º aditado pela Lei n.º 12/2022, de 27 de junho)

Nota - Corresponde ao artigo 40.º-A, na redação do EBF que se encontrava em vigor previamente à republicação do mesmo pelo Decreto-Lei n.º 108/2008, de 26/06.”

e,

“Artigo 71.º

Incentivos à reabilitação urbana e ao arrendamento habitacional a custos acessíveis (*)

(Epígrafe alterada pela Lei n.º 2/2020, de 31 de março) (*) (Artigo aditado pelo artigo 99.º da Lei 64-A/2008, de 31 de dezembro)

1 - Ficam isentos do IRC os rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimento imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional desde que constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 e pelo menos 75 % dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana. (Redação da Lei n.º 66-B/2012, de 31 de dezembro)

2 - Os rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos no número anterior, pagos ou colocados à disposição dos respetivos titulares, quer seja por distribuição ou mediante operação de resgate, são sujeitos a retenção na fonte de IRS ou de IRC, à taxa de 10 %, exceto quando os titulares dos rendimentos sejam entidades isentas quanto aos rendimentos de capitais ou entidades não residentes sem estabelecimento estável em território português ao qual os rendimentos sejam imputáveis, excluindo:

- a) As entidades que sejam residentes em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável, constante de lista aprovada por portaria do Ministro das Finanças;
- b) As entidades não residentes detidas, direta ou indiretamente, em mais de 25 % por entidades residentes.

3 - O saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos fundos de investimento referidos no n.º 1 é tributado à taxa de 10 % quando os titulares sejam entidades não residentes a que não seja aplicável a isenção prevista no artigo 27.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais ou sujeitos passivos de IRS residentes em território português que obtenham os rendimentos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola e não optem pelo respetivo englobamento.

4 - São dedutíveis à coleta, em sede de IRS, até ao limite de (euro) 500, 30 % dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de:

- a) Imóveis, localizados em 'áreas de reabilitação urbana' e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação; ou
- b) Imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, que sejam objeto de ações de reabilitação.

5 - As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português decorrentes da primeira alienação, subsequente à intervenção, de imóvel localizado em área de reabilitação urbana, são tributadas à taxa autónoma de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

6 - É aplicável ao Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado o regime tributário previsto no artigo 8.º do Regime Jurídico dos Fundos e Sociedades de Investimento Imobiliário para Arrendamento Habitacional, aprovado pelo artigo 102.º da Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro, com as necessárias adaptações, compreendendo as finalidades previstas na alínea b) do n.º 3 da Resolução do Conselho de Ministros n.º 48/2016, de 1 de setembro, com a alteração introduzida pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio. (Redação do Decreto de Retificação n.º 6/2019, de 1 de março)

7 - Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributadas à taxa de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de: (Renumerado pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro; anterior n.º 6.)

a) Imóveis situados em 'área de reabilitação urbana', recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação;

b) Imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU, que sejam objeto de ações de reabilitação.

8 - (Revogado pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

9 - A retenção na fonte a que se refere o n.º 2 tem carácter definitivo sempre que os titulares sejam entidades não residentes sem estabelecimento estável em território português ou sujeitos passivos de IRS residentes que obtenham os rendimentos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola, podendo estes, porém, optar pelo englobamento para efeitos desse imposto, caso em que o imposto retido tem a natureza de imposto por conta, nos termos do artigo 78.º do Código do IRS.

10 - A dispensa de retenção na fonte nos casos previstos no n.º 2 só se verifica quando os beneficiários dos rendimentos fizerem prova, perante a entidade pagadora, da isenção de que aproveitam ou da qualidade de não residente em território português, até à data em que deve ser efetuada a retenção na fonte, ficando, em caso de omissão da prova, o substituto tributário obrigado a entregar a totalidade do imposto que deveria ter sido deduzido nos termos da lei, sendo aplicáveis as normas gerais previstas nos competentes códigos relativas à responsabilidade pelo eventual imposto em falta.

11 - A prova da qualidade de não residente em território português é feita nos termos previstos nos artigos 15.º, 16.º e 18.º do Decreto-Lei n.º 193/2005, de 7 de novembro.

12 - Os titulares de rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos no n.º 1, quando englobem os rendimentos que lhes sejam distribuídos, têm direito a deduzir 50 % dos rendimentos relativos a dividendos, nos termos e condições previstos no artigo 40.º-A do Código do IRS. (Redação da Lei n.º 66-B/2012, de 31 de dezembro)

13 - As obrigações previstas no artigo 119.º e no n.º 1 do artigo 125.º do Código do IRS devem ser cumpridas pelas entidades gestoras ou registadoras.

14 - As entidades gestoras dos fundos de investimento referidos no n.º 1 são obrigadas a publicar o valor do rendimento distribuído, o valor do imposto retido aos titulares das unidades de participação, bem como a dedução que lhes corresponder para efeitos do disposto no n.º 6.

15 - Caso os requisitos referidos no n.º 1 deixem de verificar-se, cessa nessa data a aplicação do regime previsto no presente artigo, passando a aplicar-se aos fundos referidos no n.º 1 o regime previsto no artigo 22.º, considerando-se, para este efeito, como um período de tributação, o período decorrido entre a data de cessação e o final do ano civil em que esta ocorreu. (Redação da Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março)

16 - Cessando a aplicação do regime previsto no presente artigo nos termos do número anterior, os rendimentos de unidades de participação nos fundos de investimento referidos no n.º 1 que sejam pagos ou colocados à disposição dos participantes após a data daquela cessação, bem como as mais-valias realizadas após essa data que resultem da transmissão onerosa, resgate ou liquidação dessas unidades de participação, são tributados nos termos previstos no artigo 22.º-A. (Redação da Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março)

17 - As entidades gestoras dos fundos de investimento referidos no n.º 1 são solidariamente responsáveis pelas dívidas de imposto dos fundos cuja gestão lhes caiba. (Redação da Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março; anterior n.º 16.)

18 - Os encargos a que se refere o n.º 4 devem ser devidamente comprovados e dependem de certificação prévia por parte do órgão de gestão da área de reabilitação ou da comissão arbitral municipal, consoante os casos. (Redação da Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março; anterior n.º 17.)

19 - As entidades mencionadas no número anterior devem remeter à administração tributária as certificações referidas no número anterior. (Redação da Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março; anterior n.º 18.)

20 - (Revogado pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

21 - Os incentivos fiscais consagrados nos n.os 1, 2 e 3 são aplicáveis aos imóveis objeto de ações de reabilitação iniciadas após 1 de janeiro de 2008 e que se encontrem concluídas até 31 de dezembro de 2020. (Redação do Decreto de Retificação n.º 6/2019, de 1 de março)

22 - (Revogado pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

23 - Para efeitos do presente artigo, considera-se:

a) 'Ações de reabilitação' as intervenções de reabilitação de edifícios, tal como definidas no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, em imóveis que cumpram uma das seguintes condições: (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

i) Da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início; (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

ii) Um nível de conservação mínimo 'bom' em resultado de obras realizadas nos quatro anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo imposto sobre valor acrescentado, corresponda, pelo menos, a 25 % do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente; (Redação da Lei n.º 2/2020, de 31 de março)

b) 'Área de reabilitação urbana' a área territorialmente delimitada nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro; (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

c) 'Estado de conservação' o estado do edifício ou da habitação determinado nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

24 - A comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da câmara municipal ou de outra entidade legalmente habilitada para gerir um programa de reabilitação urbana para a área da localização do imóvel, incumbindo-lhes certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação, sem prejuízo do disposto na subalínea ii) da alínea a) do número anterior. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

25 - (Revogado pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

26 - (Revogado pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

27 - Ficam isentos de tributação em IRS e em IRC, pelo período de duração dos respetivos contratos, os rendimentos prediais obtidos no âmbito dos programas municipais de oferta para arrendamento habitacional a custos acessíveis, sendo, para efeitos de IRS, os rendimentos isentos obrigatoriamente englobados para efeitos de determinação da taxa a aplicar aos restantes rendimentos, quando o sujeito passivo opte pelo englobamento dos rendimentos prediais. (Aditado pela Lei n.º 2/2020, de 31 de março)

28 - Para efeitos do disposto no número anterior, consideram-se programas municipais de oferta para arrendamento habitacional a custos acessíveis os programas de iniciativa municipal que tenham por objeto contratos de arrendamento e subarrendamento habitacional por um prazo mínimo de arrendamento não inferior a cinco anos e cujo limite geral de preço de renda por tipologia não exceda o definido nas tabelas 1 e 2 do anexo I à Portaria n.º 176/2019, de 6 de junho. (Aditado pela Lei n.º 2/2020, de 31 de março)

29 - Em tudo o que não esteja previsto nos n.os 27 e 28 aplica-se o regime constante do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, com as necessárias adaptações. (Aditado pela Lei n.º 2/2020, de 31 de março)

30 - A isenção prevista nos n.os 27 e 28 depende de reconhecimento pelo membro do Governo responsável pela área das finanças. (Aditado pela Lei n.º 2/2020, de 31 de março)”

Entende-se necessário para que os benefícios possam vir a ser concedidos, seja realizada uma inspeção técnica prévia, antes da ação de reabilitação e uma inspeção técnica final, após a obra executada, concluindo pela subida dos níveis exigidos do estado de conservação da unidade (prédio urbano) dentro dos cinco estados possíveis (Péssimo, Mau, Médio, Bom e Excelente) e respeitados os demais critérios em vigor.

As inspeções técnicas mencionadas são realizadas por arquitetos e engenheiros dos serviços municipais ou por técnicos e/ou empresas contratadas pelo Município para esse efeito, em conformidade com os critérios/anomalias previstos no Decreto-Lei n.º 156/2006, de 08 de agosto, e Portaria n.º 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.

Prorrogação do IMI

Sobre a possibilidade de prorrogação da isenção de IMI por mais 5 anos desde que o imóvel esteja afeto a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente, conforme previsto no n.º 6 do artigo 45º do Estatutos dos Benefícios Fiscais, carece de aprovação em Assembleia Municipal, no entanto, adia-se a sua aprovação para o momento da aprovação de estratégia ou instrumento próprio, se à data assim se entender.

Outros Incentivos

Outro incentivo implícito na delimitação das áreas de reabilitação é um incentivo relacionado com o modelo de governância de natureza regulamentar que corresponde às medidas de apoio específico que incluem o acompanhamento pró-ativo nas ações de reabilitação.

A análise substantiva das operações urbanísticas sujeitas a controlo prévio, a corrente gestão de procedimentos e processos e o acompanhamento proactivo das ações de reabilitação no interior da

nova ARU, manter-se-á na competência da Divisão de Gestão Urbanística (DIGU), do Departamento de Urbanismo, Habitação, Mobilidade e Fiscalização (DURB).

A DIGU irá continuar a assegurar a divulgação das informações relacionadas com os incentivos fiscais, a clarificação dos controlos prévios inerentes a cada ação de reabilitação urbana, bem como, o aconselhamento técnico em qualquer fase do processo, quer a nível de explorar a ideia de intervenção, quer a nível de acompanhamento de projeto e obra, estabelecendo contatos diretos com os interessados sempre que necessário.

Taxas Administrativas Municipais (RTORMS)

Não se aplicarão as reduções e isenções previstas nas taxas administrativas relacionadas com operações de reabilitação urbana a decorrer, previstas no Regulamento de Taxas e Outras Receitas do Município de Setúbal (RTORMS), na ARU Setúbal Central, agora em fase de delimitação, colocando-se essa intenção apenas para o momento da aprovação de estratégia ou instrumento próprio se à data assim se entender.

Apenas se aplicará, oficiosamente, a redução de metade da taxa devidas pela avaliação do estado de conservação relacionadas com a realização de inspeções/vistorias em conformidade com o previsto na alínea d) do n.º 2 do artigo 45º do EBF.

Penalizações

MAJORAÇÃO IMI - RUÍNA

Em sede própria será decidido manter-se as majorações da taxa de IMI por Ruína aplicável dos anos transatos à totalidade das ARU delimitadas, pelo que, para efeitos de agravamento nos termos do previsto no n.º 3 e n.º 16 do artigo 112º do Código do IMI (CIMI), considera-se ruína o seguinte conceito:

“O edifício apresenta-se total ou parcialmente colapsado, tendo perdido a sua integridade física e estrutural. Não responde de todo à sua função, não possuindo condições de habitabilidade ou de ser utilizado para o fim a que está autorizado.”

MAJORAÇÃO IMI DEVOLUTOS

Também em sede própria serão retomadas as majorações ao triplo (200%) de prédios como Devolutos ou parcialmente Devolutos, conforme propostas anteriores pré-Pandemia às ARU delimitadas.

Com a entrada em vigor do decreto-lei n.º 67/2019, criou-se ainda a possibilidade de os municípios agravarem significativamente a elevação da taxa de imposto municipal sobre imóveis já existente para os imóveis devolutos localizados em zonas de pressão urbanística.

Com efeito, no que respeita aos imóveis devolutos, justifica-se uma ação mais interventiva do Estado no estímulo à sua disponibilização, concorrendo, simultaneamente, para a concretização do seu potencial económico e para o cumprimento da sua função social. Esta ação materializou-se, num primeiro momento, na criação de instrumentos de incentivo ao arrendamento e de apoio financeiro às obras de reabilitação, sendo complementada mediante o reforço da penalização da manutenção de imóveis sem utilização nas áreas em que estes sejam mais necessários.

Para este fim, introduz-se o conceito de zona de pressão urbanística, associando-o a áreas em que se verifique uma dificuldade significativa de acesso à habitação, seja por a oferta habitacional ser escassa ou desadequada face às necessidades, seja por essa oferta ser disponibilizada a valores superiores aos suportáveis pela generalidade dos agregados familiares sem que entrem em sobrecarga de gastos habitacionais face aos seus rendimentos, situação real e flagrante na área da ARU Setúbal central agora proposta.

Já em 2019, em Assembleia Municipal, foram aprovadas duas zonas de pressão urbanística em Setúbal coincidentes com as ARU, à data delimitadas, e com um compromisso por 5 anos, ainda em vigor, reforçado na fundamentação da aprovação das Operações de Reabilitação Urbana (ORU de Azeitão – aprovação da Assembleia Municipal a 24 de junho de 2016 e a ORU de Setúbal – aprovação da Assembleia Municipal de 21 de dezembro de 2017) foram estabelecidos, nos respetivos Eixo Estratégico III – Valorização da Função Habitacional, como objetivo estratégico a fixação de residentes e captação de novos residentes (aumento da oferta habitacional) e a promoção da colocação de fogos devolutos no mercado de arrendamento, privilegiando a sua ocupação (reconhecendo a escassez habitacional nesses territórios). Reforça este entendimento o ainda previsto no Eixo Estratégico IV – Modelo de Governança, Gestão e Marketing Urbano que identificou como objetivo estratégico a aplicação eficiente da Política Fiscal de incentivo às ações de reabilitação.

Neste sentido, ainda que em sede própria, pela justificação dada no presente documento e na fundamentação das ORU em vigor, ao abrigo do previsto do nº 4 do artigo 2º - A, do Decreto Lei n.º 67/2019, de 21 de maio, que altera o Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto e de acordo com o estabelecido no artigo 112º do CIMI, pretende-se considerar zona de pressão urbanística todo o território abrangido pelas Áreas de Reabilitação Urbana do concelho de Setúbal, devidamente delimitadas.

MAJORAÇÃO IMI – DEGRADADOS (MAUS E PÉSSIMOS)

Para efeitos de agravamento por maus e péssimos estados de conservação e tendo em conta a experiência adquirida nos anos pré-Pandemia, propõe-se voltar a majorar ambos os estados de conservação à taxa de 30%, uma vez que os péssimos estados de conservação se referem essencialmente a prédios ou frações que já não possuem condições de habitabilidade, que por vezes oferecem perigos para a via pública e mancham desfavoravelmente a imagem urbana pretendida.