

**3º ALTERAÇÃO À DELIMITAÇÃO DA
ÀREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE SETÚBAL**
JANEIRO 2021

MEMÓRIA DESCRITIVA e JUSTIFICATIVA

QUADRO de INCENTIVOS FISCAIS



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 2021;
 - II. Planta de Sobreposição – Área Ampliada.

1. PREÂMBULO

Desde 2013 que a Assembleia Municipal aprovou as duas Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) do concelho, elegendo os centros históricos de Setúbal e de Vila Nogueira de Azeitão como os territórios que necessitariam de toda a atenção e dos incentivos possíveis, tendo em vista a reabilitação do seu edificado.

A ARU de Setúbal começou por ser delimitada integrando o centro histórico, formalmente identificado nos instrumentos de gestão territorial, e englobando apenas o território adjacente, do Bairro Salgado, antecipando o valor patrimonial que esta malha urbana e conjunto edificado representam na história da indústria conserveira em Setúbal. Dois anos depois e com um vasto conhecimento da realidade das malhas urbanas envolvidas, proporcionou-se a primeira alteração que visou colmatar algumas áreas nas charneiras e, essencialmente, englobar o território da frente ribeirinha até ao rio Sado. Depois da aprovação da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) e do seu Programa Estratégico (PERU) em 2018, pela Assembleia Municipal, surgiu a necessidade de rever as fronteiras da ARU SETÚBAL, tendo como objetivo incluir outras pequenas áreas homogêneas contíguas que tinham ficado remanescentes, dando origem à segunda alteração.

A consciência de várias realidades nas malhas urbanas envolvidas reveladas pelas conclusões e pela monitorização sistemática do Diagnóstico do Estado de Conservação e Utilização do Edificado ARU e, considerando a evolução da abrangência e o maior peso das ARU, em sede de programas e quadro de apoios e financiamentos conjecturados, levaram a que se considerasse, mais uma vez, alterar e ampliar os limites fixados.

Com efeito, verificou-se a necessidade de preservação e revitalização de uma importante zona de charneira com a ARU, a Nascente do Bairro Salgado, concretamente a área envolvente à Praça de Touros Carlos Relvas, inserida no Bairro Baptista, bem como as antigas quintas Tebaida e Aranguês, pretendendo-se, com esta ampliação, reestabelecer a relação entre estas malhas urbanas, que tiveram génese em finais do Séc. XIX, a partir da introdução do caminho-de-ferro em Setúbal.

A presente proposta de alteração visa integrar todo o conjunto urbano envolvente da Praça de Touros, permitindo o acesso a um conjunto de benefícios fiscais e reforçando o principal objetivo de regeneração e reabilitação urbana das zonas históricas e consolidadas da cidade. A iniciativa do município de reabilitar e readaptar a Praça de Touros, como equipamento municipal, que consta na Carta Municipal de Património Cultural, do PDM de Setúbal em revisão, compreende um programa que passará por oferecer à população o usufruto do espaço, dedicado principalmente à realização de eventos, numa perspetiva de multusos, afastando-se cada vez mais da utilização exclusiva para espetáculos de tauromaquia.

Nesta terceira 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.



2. ENQUADRAMENTO E ANTECEDENTES

Aplica-se à presente proposta de alteração da delimitação da ARU Setúbal o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, na sua redação em vigor (doravante designado por RJRU).

No seu artigo 13º está previsto que se trata de um procedimento da competência da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal, que implica a elaboração de uma memória descritiva e justificativa, que inclui os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir, a planta com a delimitação da área abrangida e o quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais, nos termos da alínea a) do artigo 14.º do mesmo diploma.

O ato de aprovação da alteração à delimitação da área de reabilitação urbana, integrando os elementos acima descritos, será publicado através de aviso na 2.ª série do Diário da República e divulgado na página eletrónica do município. Simultaneamente com o envio para publicação do aviso referido, a câmara municipal remete ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU), por meios eletrónicos, o ato de aprovação da delimitação da área de reabilitação urbana.

Cronológica e esquematicamente ilustram-se os atos e as deliberações da assembleia municipal de Setúbal relacionados com a ARU Setúbal:



Importa apenas destacar que se encontra a decorrer o prazo de 10 anos, após deliberação da assembleia municipal, em sessão ordinária realizada a 21/12/2017, da aprovação da ORU e PERU de Setúbal, publicada em Diário da República sob o Aviso n.º 2174/2018, de 16 de fevereiro.

3. PROPOSTA DE ALTERAÇÃO - CRITÉRIOS SUBJACENTES À DELIMITAÇÃO

Está demonstrado que as apostas na valorização e na reabilitação do espaço público e dos equipamentos são passos consistentes dados numa perspetiva exemplar e de provocar a curto, médio prazo o efeito de arrastamento, para além da óbvia demonstração de que o município segue o seu objetivo estratégico na prioridade com a reabilitação urbana.



Figura 1. Alteração à Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Setúbal – Sobreposição ARU Setúbal 2018 e 2021

A ampliação ao limite atual assenta fundamentalmente no prolongamento da ARU para Nordeste, abrangendo a Praça de Touros Carlos Relvas, imóvel que integrará a Carta de Património Cultural do município no próximo Plano Diretor Municipal (PDM em processo de revisão) e o núcleo habitacional envolvente, nomeadamente o Bairro Baptista e, grosso modo, os quarteirões compreendidos entre as ruas António José Baptista, Tebaida, Jardim de São Bernardo, Dona Maria Baptista e Clube Comércio e Indústria que complementarão a área homogénea. São também abrangidos os quarteirões das antigas quintas da Tebaida e Aranguês, este último atualmente ocupado pela Escola Básica de 2.º e 3.º Ciclos e o Pavilhão Desportivo de Aranguês.

Pretende-se revitalizar uma área urbana cuja génese remonta a finais do Séc. XIX (nomeadamente, a Praça de Touros Carlos Relvas e Bairro Baptista), anteriormente ocupada por quintas agrícolas (Quinta Nova, Tebaida e Aranguez), com inclusão de pequenas áreas contíguas e sobrantes, de génese mais recente (Séc. XX), e de algumas áreas de “vazios” intersticiais, degradadas, a colmatar e a requalificar.

A ocupação urbana desta área resulta da expansão de Setúbal, em finais do Séc. XIX, verificada a partir da chegada do caminho-de-ferro, que contribuiu também para a sua promoção de vila a cidade, em 1860. Assistiu-se, nessa época, não só à abertura da ampla Avenida da Praia (atual Avenida Luísa Todi), mas também a inúmeros melhoramentos urbanos e ao início da expansão da cidade para Norte, a partir de loteamentos de terrenos desocupados, processo que se intensificou ao longo de todo o Séc. XX, subsistindo ainda na atualidade algumas descontinuidades nessas malhas urbanas.

Construída nas proximidades da estação de caminho-de-ferro, e, à época, na periferia da cidade, a então denominada Praça D. Carlos foi inaugurada em 1889. Após a implantação da república, passou a chamar-se Praça de Touros Carlos Relvas. Atualmente, é lá que decorre o concurso das Marchas Populares de Setúbal, entre outras atividades promovidas por coletividades da cidade. Este equipamento tem uma capacidade para mais de 4.000 espetadores.

O edifício da Praça de Touros Carlos Relvas possui planta centralizada octogonal, com paredes exteriores de alvenaria de pedra, rebocadas e decoradas com socos, faixas e pilastras salientes, de cor avermelhada/almagre, recorrendo a motivos decorativos do estilo neomudejár, como portas e janelas com arcos de ferradura guarnecidos por alvenaria de tijolo maciço e platibandas com merlões escalonados.

Os seus alçados são muito geométricos e apenas marcados pelas portas de entrada dos setores, que são distribuídas homogeneamente, criando uma marcação de ritmos, destacando-se apenas o volume saliente da sua fachada principal. Pode dizer-se que os planos das fachadas têm relação direta com a compartimentação interior - as portas que são os acessos ao interior da área de espetáculos têm grande dimensão para ganharem importância e as janelas que só servem para iluminar espaços de circulação são menores e destacam-se menos. Contudo, e apesar da presença de elementos do estilo revivalista neomudejár, a verdade é que os alçados são muito geométricos, reflexo da estrutura interna do edifício.

Na sua envolvente, destaca-se o conjunto habitacional denominado Bairro Baptista, construído na década de 90 do Séc. XX, e inicialmente destinado aos operários das fábricas de conservas de António José Baptista. A construção do bairro deve-se a António José Baptista que promoveu neste local, nos terrenos que pertencerem à sua propriedade Quinta Nova e por se encontrarem junto às fábricas de conservas e à indústria de litografia das quais era proprietário. O conjunto é composto por 42 edifícios, compreendendo 84 fogos com tipologias variáveis entre T1 e T3.

Dos edifícios das antigas quintas subsistem ainda alguns vestígios, designadamente, da residência original da Quinta de Aranguez e do Palacete Baptista (Quinta Nova), este último atualmente ocupado pelo IEEP/Centro de Emprego de Setúbal e situado junto a um dos limites da área a abranger pela ampliação proposta.

Na proximidade começam a desenvolver-se algumas ações, e outras intenções, de revitalização e renovação urbana, incluindo algumas destas área expectantes, pelo que se proporciona a um reforço na renovação da centralidade e mobilidade, nomeadamente com a conclusão das obras de construção da futura estação intermodal de transporte ferroviário e rodoviário, a par com a já referida ação estruturante de reabilitar e readaptar a Praça de Touros, imóvel municipal desde 2017, compreendendo um programa que passará por oferecer à população o usufruto do espaço, dedicado principalmente à realização de eventos, numa perspetiva de multiusos, afastando-se cada vez mais da utilização exclusiva ao mundo taurino.

Assim reforça-se o critério de que uma intervenção prevista no edificado municipal, bem como nos terrenos envolventes ou infraestruturas, perante os instrumentos da ORU e PERU aprovados, será considerada uma ação estruturante no território, espaço onde esperançosamente se quer que se acompanhe a iniciativa através da proliferação de ações de reabilitação no edificado privado.



Figura 2. Alteração à Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Setúbal – Proposta ARU Setúbal 2021

A extensão da ARU Setúbal, passará dos atuais 1 558 695 m² delimitados em 2018, para 1 670 985 m², estando englobados um total de 3 023 edifícios, estimando-se cerca de 6 607 unidades habitacionais e 3 940 unidades não habitacionais.

Esta delimitação acrescenta assim cerca de 11 hectares da freguesia de São Sebastião à ARU de Setúbal, e calcula-se um aumento de 79 edifícios, o que representa apenas um valor inferior a 3% do total dos imóveis.

Aproveitou-se a presente alteração para se proceder ainda a acertos pontuais nos limites já definidos, devido à necessária e correta adaptação desses limites à cartografia à escala 1/2000, mais rigorosa, que foi entretanto atualizada e utilizada para o efeito.

A área de reabilitação urbana de Setúbal ao longo dos anos resume-se:

ARU	Nº Edifícios	N.º Fogos	N.º Unidades Não Habitacionais	Área
Setúbal 2013 (valores estimados)	2 800	--	--	932 500 m ²
Setúbal 2015	2 916	6 225	3 820	1 393 338 m ²
Setúbal 2018	2 944	6 251	3 900	1 558 695 m ²
Setúbal 2021	3 023	6 607	3 940	1 670 985 m²

Figura 3 – Quadro comparativo/ quantificador de dados da ARU Setúbal em 2013, 2015, 2018 e 2021

Considerando que não serão alterados qualquer um dos pressupostos aprovados em sede de ORU e PERU a decorrer e mantendo-se inalterada a macro estratégia prevista, apenas em fase de relatório de monitorização/ avaliação da ORU serão, oportunamente, atualizados os dados e efetuadas as devidas adaptações.

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 oito 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 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.

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, nomeadamente no ano de 2020 foram apenas penalizados os imóveis em estado de ruína.

Manter-se-ão também isentas de imposto municipal sobre transmissões (IMT) as aquisições de prédios urbanos ou de 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 e desde que respeitados os requisitos.

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.

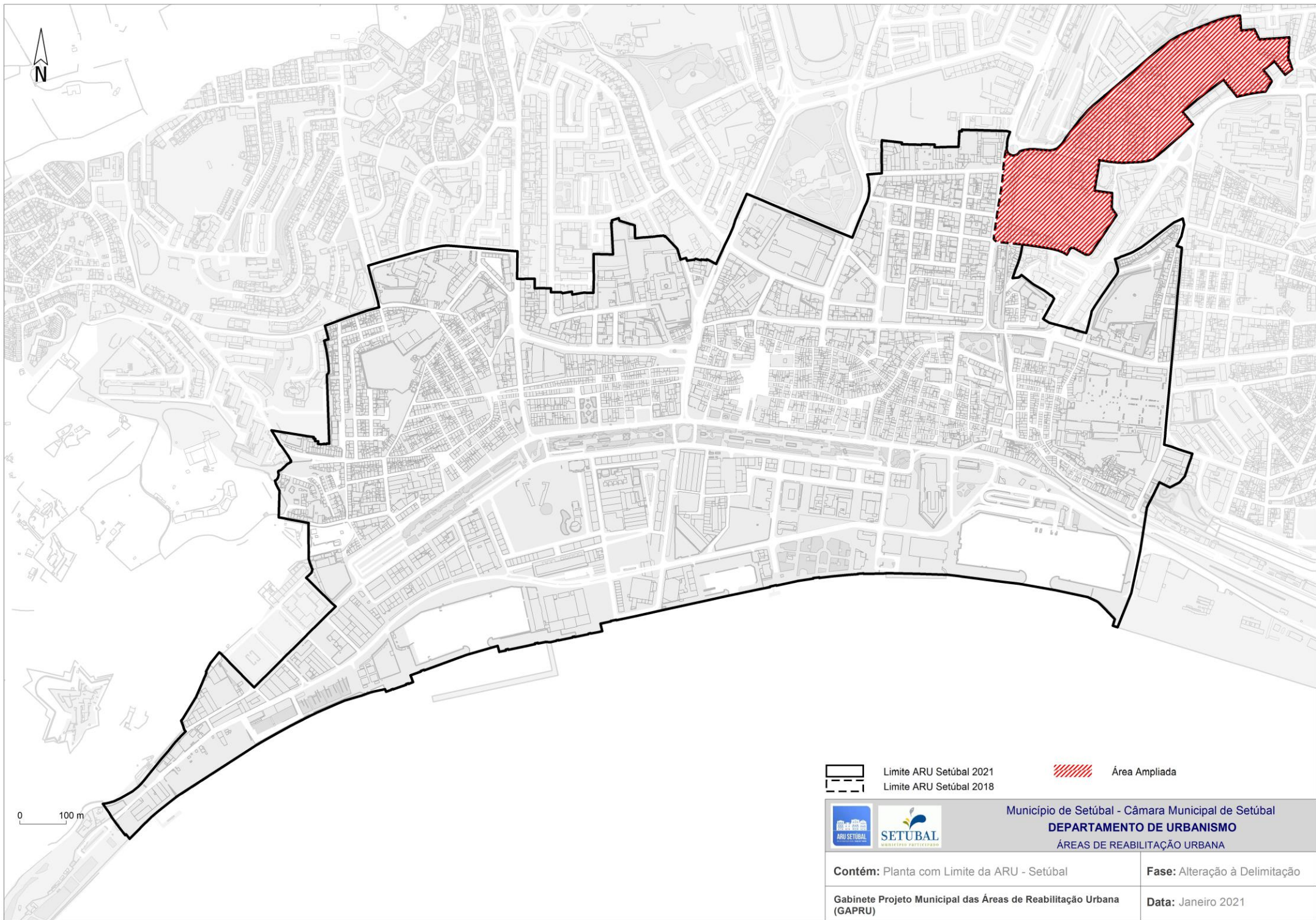
Manter-se-á o regime especial para as taxas administrativas municipais, destinado a incentivar a realização de operações urbanísticas relacionadas com a reabilitação urbana, que implica a revisão anual ao Regulamento Municipal de Taxas e Outras Receitas do Município de Setúbal (RTORMS). No regulamento em fase de aprovação, deste ano, estão previstas isenções e redução para metade do seu valor das taxas administrativas referentes a operações urbanísticas, localizadas em ARU, que promovam a reabilitação urbana, à exceção das relacionadas com atos administrativos de consulta externas (taxa única), prorrogações de prazos ou renovações de PIP, aperfeiçoamentos de processos e legalizações.

Outro incentivo implícito continua a ser o de natureza regulamentar que corresponde às medidas de apoio que incluem o acompanhamento pró-ativo nas ações de reabilitação. O Gabinete de Projeto Municipal das Áreas de Reabilitação Urbana (GAPRU) do Departamento de Urbanismo, para além de zelar pela correta 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 112.º), 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 Sobreposição – Área Ampliada;
- II. Planta de Delimitação da ARU Setúbal 2021.



Limite ARU Setúbal 2021
Limite ARU Setúbal 2018



Área Ampliada



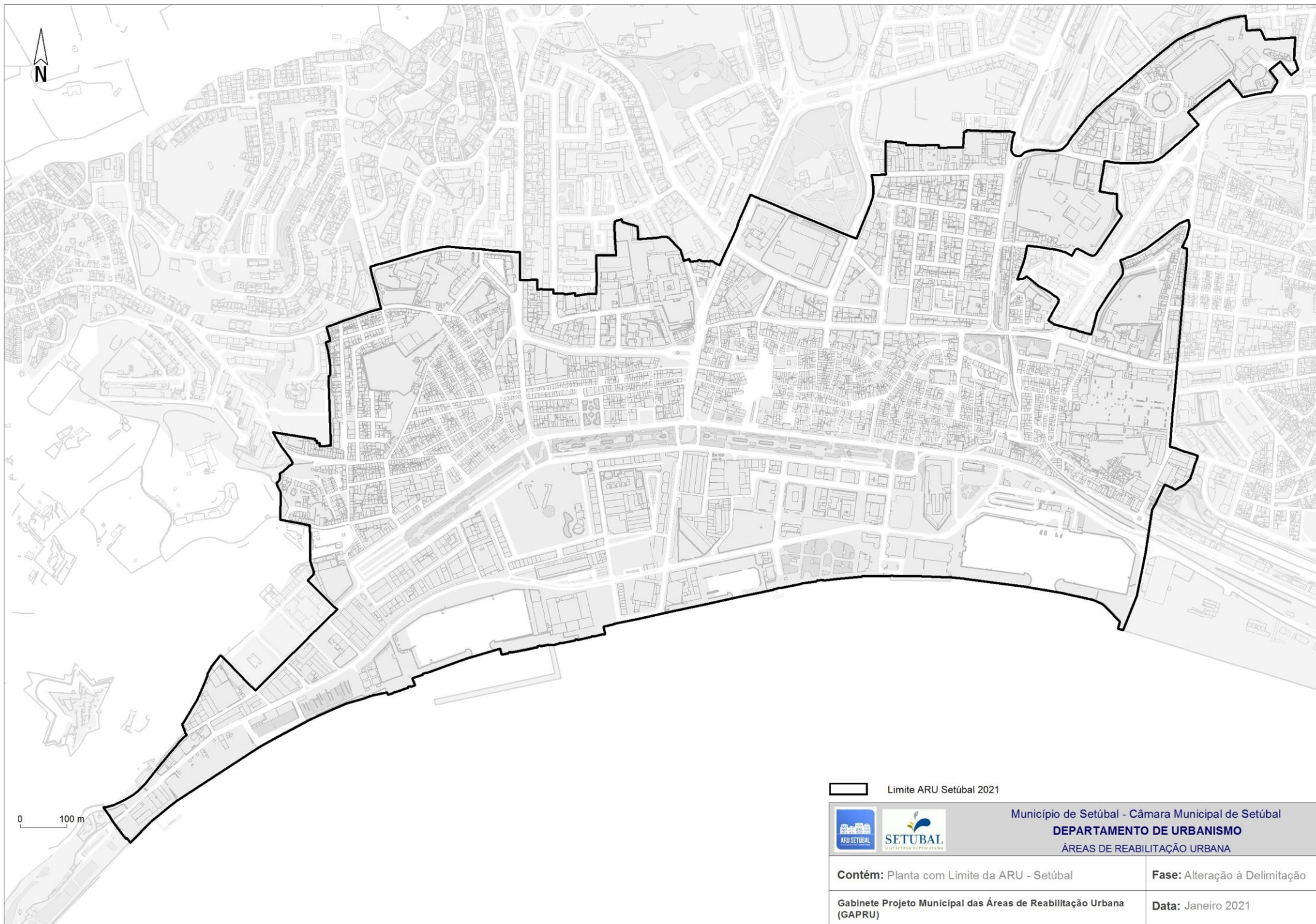
Município de Setúbal - Câmara Municipal de Setúbal
DEPARTAMENTO DE URBANISMO
ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA

Contém: Planta com Limite da ARU - Setúbal

Fase: Alteração à Delimitação

Gabinete Projeto Municipal das Áreas de Reabilitação Urbana
(GAPRU)

Data: Janeiro 2021



Limite ARU Setúbal 2021



Município de Setúbal - Câmara Municipal de Setúbal
DEPARTAMENTO DE URBANISMO
ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA

Contém: Planta com Limite da ARU - Setúbal

Fase: Alteração à Delimitação

Gabinete Projeto Municipal das Áreas de Reabilitação Urbana
(GAPRU)

Data: Janeiro 2021