

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DE SETÚBAL

E PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA DE SETÚBAL



ÍNDICE

1.	PREÂMBULO	5
2.	PARTE I ENQUADRAMENTO	8
2.1.	Delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana do Concelho	9
2.2.	Alteração à Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Setúbal	10
2.3.	Aprovação da Operação de Reabilitação Urbana	12
2.4.	Objetivos e Princípios Gerais da Reabilitação Urbana	13
2.5.	Opções Estratégicas de Desenvolvimento Urbano	14
2.5.1.	Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território	14
2.5.2.	Estratégia Nacional para Habitação	15
2.5.3.	Plano Estratégico para o Turismo na Região de Lisboa	16
2.5.4.	Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa	17
2.5.5.	Plano Estratégico de Desenvolvimento - Setúbal 2026	19
2.5.6.	Plano de Desenvolvimento Social	20
2.5.7.	Plano de Ação para a Energia Sustentável do Concelho de Setúbal	21
2.5.8.	Plano de Mobilidade Sustentável e Transportes	22
2.5.9.	Plano Diretor Municipal de Setúbal	23
2.5.10.	Revisão do Plano Diretor Municipal de Setúbal	25
2.5.11.	Plano de Pormenor da Frente Ribeirinha de Setúbal	26
2.5.12.	Plano de Pormenor da Frente Norte da Avenida Luísa Todi	27
2.5.13.	Estudo Urbanístico do Baluarte de Santo Amaro	28
2.5.14.	Unidade Operativa de Planeamento e Gestão da Frente Ribeirinha Poente de Setúbal	28
2.5.15.	Futuras Iniciativas de Planeamento Municipal	29
2.5.16.	Plano de Intervenção no Centro Histórico de Setúbal	29
3.	PARTE II CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO	31
3.1.	Síntese Histórica e Evolução Urbana de Setúbal	32
3.2.	Caracterização do Edificado	43
3.2.1.	Património Classificado	43
3.2.1.1.	Imóveis Classificados como Monumentos Nacionais	43
3.2.1.2.	Imóveis de Interesse Público	46
3.2.1.3.	Imóveis de Interesse Municipal	53
3.2.1.4.	Outro Património de Interesse Cultural	59
3.2.2.	Diagnóstico do Estado de Conservação e Utilização do Edificado	60

3.3.	Caracterização das Infraestruturas no Espaço Público	72
3.4.	Caracterização Demográfica e Social Censos 2011 ARU 2015	74
3.5.	Famílias com Pedidos de Habitação Social no Centro Histórico de Setúbal.....	81
4.	PARTE III PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO UBANA – ORU SETÚBAL ...	85
4.1.	Prioridades na Estratégia de Reabilitação Urbana	86
4.2.	Visão Estratégica – Objetivos a Prosseguir na Execução	87
4.3.	Prazo de Execução	92
4.4.	Modelos de Gestão e Execução	92
4.5.	Aplicação dos Instrumentos Legais	94
4.6.	Ações Estruturantes de Reabilitação Urbana	98
4.6.1.	Ações realizadas e compatíveis com as opções estratégicas.....	98
4.6.2.	Ações Estruturantes nas Infraestruturas e Espaços Urbanos e Verdes	101
4.6.3.	Ações Estruturantes em Edificado Público	102
4.6.4.	Ações Estruturantes em Edificado Privado.....	103
4.6.5.	Ações Estruturantes Imateriais	104
4.7.	QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS ÀS AÇÕES DE REABILITAÇÃO URBANA	106
4.7.1.	Isenção na Taxa do IMI.....	106
4.7.2.	Majorações e Minorações na Taxa do IMI.....	107
4.7.3.	Incentivo no Imposto Municipal sobre Transmissões (IMT)	108
4.7.4.	Incentivo nas taxas Municipais	109
4.7.5.	Restantes Apoios e Incentivos Fiscais e Financeiros à Reabilitação Urbana	109
4.7.6.	Soluções e Fontes de Financiamento	111
4.7.6.1.	PORTUGAL 2020 – Acordo de Parceria 2014-2020.....	111
4.7.6.2.	Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE).....	115
4.7.6.3.	Reabilitar para Arrendar / Habitação Acessível.....	115
4.7.6.4.	LIFE 2014-2020	116
4.7.6.5.	Fundo Ambiental	116
4.7.6.6.	Programa Casa Eficiente	117
4.7.6.7.	Outros Acordos/ Parcerias e Plataformas	117
4.7.6.8.	Outros Apoios Municipais.....	117
4.8.	PROGRAMA DA ORU - ESTIMATIVAS DE CUSTOS	119
4.8.1.	Ações Estruturantes	120

4.9.	Programa de Investimento Público	121
4.9.1.	Estimativa das Ações Estruturantes no Espaço Público	121
4.9.2.	Estimativas das Ações Estruturantes em Património Municipal Edificado.....	123
4.9.3.	Estimativas das Ações Estruturantes Imateriais.....	124
4.10.	Programa de Investimento Privado	125
4.11.	Programa de Investimento Global	126
5.	PARTE IV BIBLIOGRAFIA	128
6.	EQUIPA TECNICA	131

1. PREÂMBULO

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

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

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

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

Antevê-se, assim, um novo ciclo iniciado com a aprovação da delimitação das áreas de reabilitação urbana do concelho, com o desenvolvimento e fundamentação técnica incutida na fase de diagnóstico já ultrapassada, transitando agora para uma proposta de Operação de Reabilitação Urbana devidamente sustentada no que é a **estratégia da reabilitação urbana para o concelho de Setúbal**, pressentindo-se na sua operacionalização ainda um longo e árduo percurso pela frente.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

No que respeita às soluções de financiamento, o universo em causa ainda está longe de ser claro e preciso, no entanto, houve uma tentativa de compilar a informação disponível, até à data de elaboração deste documento, dependendo sempre das alterações e novidades que o quadro comunitário poderá implicar. Contudo, o cenário aparenta estar cada vez mais completo e holístico neste campo pois, os projetos habitacionais passam a constar das operações elegíveis das políticas de financiamento comunitárias, associadas à eficiência energética e à regeneração urbana em torno das operações de reabilitação urbana. Reconhece-se que urge agora colocar o protagonismo nos incentivos à recuperação e reabilitação do património habitacional e edificado na generalidade.

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



2. PARTE I ENQUADRAMENTO

- 2.1. Delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana do Concelho
- 2.2. Alteração à Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Setúbal
- 2.3. Aprovação da Operação de Reabilitação Urbana
- 2.4. Objetivos e Princípios Gerais da Reabilitação Urbana
- 2.5. Opções Estratégicas de Desenvolvimento Urbano



2.1. Delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana do Concelho

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro (doravante designado por 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, 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 simplificou os processos de criação de áreas de reabilitação urbana, consagrando a possibilidade de fasear esse procedimento. Permitiu 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.

Com esta capacidade foi aprovada em Assembleia Municipal de Setúbal, em sessão ordinária realizada em 28 de fevereiro e 01 de março de 2013, após reunião de Câmara n.º 01/2013, realizada a 09 de janeiro de 2013, Deliberação n.º 22/13 sob a proposta n.º 05/2013/DURB, e publicado em Diário da República Aviso n.º 8580/2013, de 5 de julho, a delimitação das duas Áreas de Reabilitação Urbana no Concelho de Setúbal, nomeadamente em Setúbal e em Vila Nogueira de Azeitão, aplicando-se desde então o conjunto de incentivos previstos.

Uma vez que foram aprovadas as duas áreas, ARU Azeitão e ARU Setúbal, com particularidades e dimensões tão diferentes, ainda que ambas de cariz histórico, tornou-se coerente aprovar duas operações de reabilitação urbana distintas, sistemáticas, e cuja aprovação seja efetuada através de instrumento próprio.

Para a ARU de Azeitão colmatou-se o procedimento, com a aprovação da Operação de Reabilitação Urbana e o Programa Estratégico de Azeitão, tendo ainda em simultâneo sido aprovada a ampliação da respetiva área, encontrando-se neste momento a decorrer o prazo de execução imposto pelo Aviso publicado em Diário da República, de 04 de agosto, sob o n.º 9668/2016.

Para a ARU de Setúbal em 2015, foi aprovada uma alteração à sua delimitação encontrando-se a decorrer o prazo de aprovação da respetiva ORU e Programa Estratégico através de instrumento próprio que neste documento se desenvolve.

2.2. Alteração à Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Setúbal

O conhecimento da realidade urbanística, económica, social, cultural e ambiental que os últimos três anos de experiência conferiram e proporcionaram, levou à proposta de expansão e a acertos da delimitação da ARU Setúbal. A alteração sustentou-se, essencialmente, na premissa de incluir toda a área homogénea, consolidada do núcleo histórico, incluindo os ajustes cadastrais que foram identificados, bem como, em englobar toda a zona ribeirinha reforçando a legibilidade e coerência física e funcional do território em presença, mantendo obviamente todo o cariz histórico profundo.

Já no desenvolvimento das tarefas associadas às operações de reabilitação urbana (ORU), optou-se, em sessão de Assembleia Municipal de 25 e 28 de setembro de 2015, por aprovar uma 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, encontrando-se a decorrer o prazo de aprovação da respetiva ORU.

A extensão da ARU Setúbal, passou dos anteriores 932 500 m² da ARU de Setúbal 2013, para 1 393 338 m² e aos cerca de 2700 edifícios acresceram cerca de 350 novos edifícios estimando-se, à data, um total de 3000 edifícios. Na delimitação aprovada estão incluídas partes da União de Freguesias de Setúbal (antigas freguesias de Nossa Senhora da Anunciada, São Julião e Santa Maria da Graça) e São Sebastião.

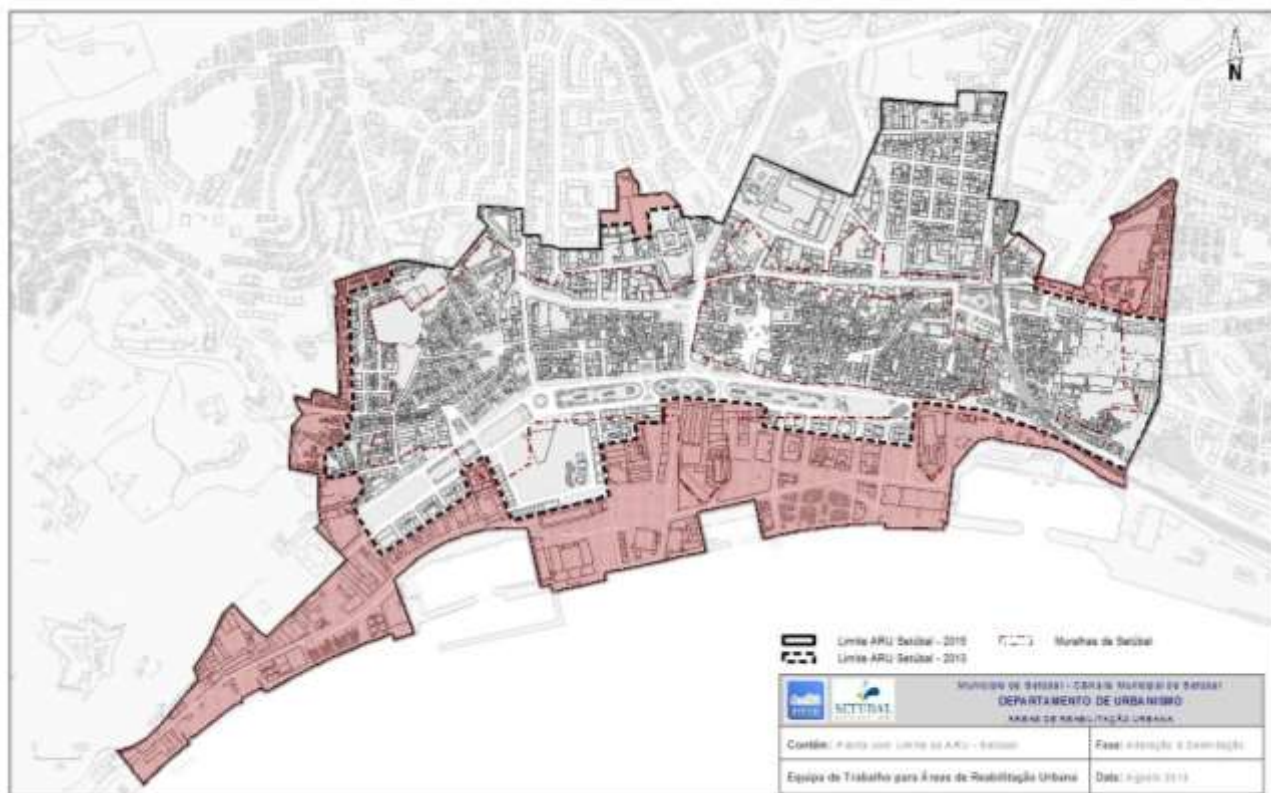


Figura 1– Planta com delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Setúbal – Sobreposição ARU Setúbal 2013 e 2015



Figura 2 - Ortofotomapa com delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Setúbal – ARU Setúbal 2015

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	1 393 338 m ²

Figura 3– Quadro com quantificadores de dados da ARU em 2013 e 2016

2.3. Aprovação da Operação de Reabilitação Urbana

No desenvolvimento da atividade inerente às operações de reabilitação urbana, foi desde logo, identificada a necessidade de atualizar a informação existente, proceder a um levantamento exaustivo das características arquitetónicas e, principalmente, identificar as unidades em presença, sua utilização e efetivo estado de conservação, tarefa que foi preconizada nos últimos quatro anos com necessidade de atualizações sistemáticas mas que muito contribuiu para o desenvolvimento desta estratégia.

Ultrapassada a fase de diagnóstico **encontraram-se reunidas as condições para que o município se concentra-se na elaboração e aprovação da Operação de Reabilitação Urbana para Setúbal e consequente execução da mesma.**

O projeto de Operação de Reabilitação Urbana e Programa Estratégico de Reabilitação Urbana de Azeitão foi aprovado em Reunião de Câmara n.º 13/2017, realizada a 05 de julho de 2017, Deliberação n.º 243/17, sob a proposta n.º 20/2017/DIPU/DURB, e remetido ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana I. P. (IHRU) para emissão de parecer não vinculativo nos termos do n.º 3 do artigo 17º do RJRU e ao mesmo tempo submetido a discussão pública, nos termos do previsto no Regime Jurídico dos Instrumentos Territoriais (RJIT) para os planos de pormenor nos termos do n.º 4 do artigo 17º também do RJRU, tendo sido publicado em Diário da República o Aviso n.º 10007/2017, de 30 de agosto. Os atos foram publicitados através do edital n.º 166/2017 de 10 de julho de 2017 e na página eletrónica do Município de Setúbal e o período de discussão pública decorreu de 07 de setembro a 06 de outubro de 2017, não se tendo registado qualquer tipo de participação.

Através da correspondência n.º 753C/17 de 11 de setembro de 2017 foi recebido o parecer favorável do IHRU, aprovado em conselho directivo a 31 de agosto de 2017, ao projeto de Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, para execução de uma Operação de Reabilitação Urbana Sistemática na Área de Reabilitação Urbana de Azeitão, tendo em consideração a coerência do documento apresentado, bem como a necessidade de se criarem condições para a promoção das medidas necessárias á reabilitação das áreas urbanas que dela careçam. A operação em causa, **será aprovada através de instrumento próprio, contendo a definição do tipo de operação e o programa estratégico de reabilitação urbana (PERU)**, conforme previsto no artigo 17º e com conteúdo programático expresso no artigo 33º do RJRU.

Futuramente e em caso de aprovação, **ficará o município comprometido a promover a respetiva operação de reabilitação urbana, num período de 10 anos**, conforme expresso no artigo 19º do mesmo regime jurídico.

Nos termos do disposto no artigo 20º do RJRU, **o município, enquanto entidade gestora**, elaborará anualmente um relatório de monitorização desta 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 operação de reabilitação urbana, 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.

2.4. Objetivos e Princípios Gerais da Reabilitação Urbana

A reabilitação urbana deve contribuir, de forma articulada, para a prossecução dos objetivos consagrados no artigo 3º do RJRU, nomeadamente:

- a. Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;
- b. Reabilitar tecidos urbanos em processo de degradação;
- c. Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificadas;
- d. Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural;
- e. Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- f. Modernizar as infraestruturas urbanas;
- g. Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
- h. Fomentar a revitalização urbana, orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em que as ações de natureza material são concebidas de forma integrada e ativamente combinadas na sua execução com intervenções de natureza social e económica;
- i. Assegurar a integração funcional e a diversidade económica, social e cultural no tecido urbano existente;
- j. Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;
- k. Qualificar e integrar áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e coesão territorial;
- l. Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas;
- m. Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;
- n. Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;
- o. Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;
- p. Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
- q. Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.

2.5. Opções Estratégicas de Desenvolvimento Urbano

Conforme também previsto no artigo 33º do RJRU a estratégia de reabilitação urbana deve incluir as opções estratégicas de reabilitação das áreas delimitadas, compatíveis com as opções de desenvolvimento do município, pelo que, nesta seção, tentar-se-á enquadrar a Área de Reabilitação Urbana de Setúbal no seu contexto concelhio, mas também fazendo um breve enquadramento nos vários documentos estratégicos supramunicipais, que abaixo se identificam:

2.5.1. Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território

O Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT), aprovado pela Lei n.º 58/2007, de 4 de setembro, e retificado pelas Declarações de Retificação n.º 80-A/2007, de 07 de setembro, e n.º 103-A/2007, de 23 de novembro, é constituído por um relatório e um programa de ação.

No diagnóstico realizado é evidenciada a degradação da qualidade de muitas áreas residenciais, com especial enfoque nos centros históricos das cidades e a prevalência de um processo de crescimento urbano expansionista, contribuindo para a fragmentação da forma urbana e para o abandono dos centros históricos.

As opções estratégicas para o desenvolvimento da Região de Lisboa e Vale do Tejo passam, nomeadamente, pela sua afirmação como destino turístico internacional, criando e qualificando as redes de equipamentos de iniciativa pública e reunindo as condições, em particular a nível do planeamento do território, para a concretização dos projetos privados de qualidade. É igualmente destacada a consolidação do eixo Lisboa – Palmela - Setúbal, apoiado na acessibilidade ferroviária e na relevância do *cluster* automóvel.

Porém, a Área Metropolitana de Lisboa (AML) corresponde também à grande concentração nacional dos problemas urbanos, sendo evidenciada a revitalização dos centros históricos e a recuperação dos espaços industriais obsoletos como dois dos problemas que nesta área se colocam com uma intensidade particular, condicionando a qualidade de vida e a competitividade do principal espaço de inserção internacional do País.

As opções estratégicas assumidas para a AML passam, nomeadamente, pelo seguinte:

- Assumir o carácter estratégico da AML para a inserção internacional do País, com tradução em políticas ambiciosas de qualificação das infraestruturas, equipamentos, serviços, espaço público e ambiente;
- Promover o desenvolvimento urbano mais compacto, contrariar a fragmentação da forma urbana e estruturar e qualificar os eixos de expansão (Lisboa-Cascais, Lisboa-Sintra, Lisboa-Carregado, Lisboa-Palmela-Setúbal e Arco Ribeirinho);
- Revitalizar os centros históricos, reabilitando o património edificado, recuperando as funções residenciais e revitalizando as funções urbanas;

- Recuperar as áreas de habitação degradada, com intervenções qualificantes sobre os edifícios, o espaço público e os equipamentos;
- Proteger as frentes ribeirinhas e a zona costeira e desenvolver um programa coerente de qualificação que valorize o seu potencial como espaços de recreio e lazer e de suporte a atividades do *cluster* turismo;
- Desenvolver programas integrados de renovação dos espaços industriais abandonados, com soluções que criem novas centralidades e referências no espaço urbano.

A nível do programa de ação destacam-se, nomeadamente, as seguintes medidas:

- Promover um desenvolvimento urbano mais compacto e incentivar o reforço das centralidades intra-urbanas;
- Incentivar novas parcerias para o desenvolvimento de programas integrados de reabilitação, revitalização e qualificação das áreas urbanas;
- Desenvolver programas e incentivar ações que melhorem as condições de habitação, nomeadamente no que se refere aos grupos sociais mais vulneráveis;
- Implementar iniciativas de gestão e dinamização do mercado de arrendamento público;
- Concluir o Programa Especial de Realojamento e implementar programas municipais de resposta às graves carências habitacionais.

A ORU e o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana de Setúbal enquadram-se no quadro de referência definido no PNPOP e contribuem para a concretização dos seus desígnios estratégicos.

2.5.2. Estratégia Nacional para Habitação

Com a Resolução do Conselho de Ministros n.º 48/2015, de 15 de julho de 2015, foi finalmente aprovada a Estratégia Nacional para a Habitação (ENH) 2015-2031, em articulação com os objetivos de desenvolvimento dos aglomerados urbanos, da reabilitação urbana e da revitalização demográfica e económica, enquanto partes integrantes do universo da política de cidades.

Composta por medidas concretas, específicas, elencando também as entidades competentes e os indicadores de monitorização da sua implantação, esta Estratégia assume uma natureza mais operativa, estruturada em três pilares: a Reabilitação Urbana, o Arrendamento Habitacional e a Qualificação dos Alojamentos. Estas três temáticas agregam um conjunto de medidas setoriais que operacionalizam e efetivam os diferentes regimes legais que têm sido aprovados nos últimos anos.

As profundas alterações financeiras, económicas e sociais, entretanto verificadas, não foram acompanhadas pela implementação de uma visão estratégica no domínio da habitação, suscetível de sustentar o distanciamento progressivo entre o quadro normativo e as políticas públicas nesse domínio e a mudança da realidade económica e social do País.

O setor da habitação em Portugal apresenta uma situação paradoxal. De um lado o elevado número de fogos devolutos, do outro a dificuldade de acesso das famílias a uma habitação adequada às suas posses e necessidades.

A necessidade de alargar o acesso a uma habitação e de melhorar a qualidade de vida dos cidadãos impõe medidas transversais perspetivadas a longo prazo e articuladas com soluções urbanas sustentáveis. No caso dos centros históricos, estas políticas aumentaram os custos de contexto, promovendo exclusivamente soluções muito onerosas na reabilitação de edifícios.

Segundo o documento, a reforma do arrendamento urbano aprovada em 2006, ao atualizar antecipadamente o valor patrimonial aumentando o Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), ao condicionar a atualização das rendas ao estado de conservação do edifício e ao permitir processos de reclamação que atrasavam essa atualização, agravou a desconfiança dos investidores relativamente ao mercado de arrendamento em Portugal e não contribuiu para a dinamização da reabilitação urbana, conforme demonstra a evolução decrescente dos fogos reabilitados a partir de 2007. Em 2011, o peso da reabilitação no setor da construção no que se referia ao volume de produção só representava 8%, percentagem reduzida quando comparada com a média dos países da Europa a 28, que era de 26%.

Assim, a par da importância das funções de planeamento que incumbem às autarquias locais, a reforma do ordenamento teve igualmente como objetivo a simplificação dos procedimentos e a redução de custos de contexto, criando-se, assim, as condições necessárias para um investimento participado e responsável, destacando as ORU como uma forte aposta. É, neste contexto e com este diagnóstico, que a Estratégia Nacional para a Habitação pretendeu prosseguir e desenvolver novas soluções nos domínios da reabilitação urbana, do arrendamento habitacional e da qualificação dos alojamentos.

2.5.3. Plano Estratégico para o Turismo na Região de Lisboa

O Plano Estratégico para o Turismo na Região de Lisboa (PETRL) 2015-2019 tem como missão “Posicionar a Região de Lisboa num novo patamar de excelência turística”.

No diagnóstico efetuado, o concelho de Setúbal surge como um destino com uma oferta em desenvolvimento associada ao turismo de natureza (Arrábida) e ao enoturismo, com base na Rota dos Vinhos da Península de Setúbal.

A concretização da missão passa pela concretização dos seguintes objetivos estratégicos:

- Aprofundar o relacionamento entre a cidade de Lisboa e a Região;
- Reforçar a diversidade da oferta turística da Região;
- Valorizar os ativos existentes na Região.

Esta estratégia desdobra-se em 5 centralidades e experiências regionais: Lisboa, Sintra, Cascais, Arco do Tejo e Arrábida (onde se inclui o concelho de Setúbal). As 3 primeiras estão consolidadas, enquanto as 2 últimas carecem ainda de desenvolvimento.

De entre as experiências passíveis de desenvolvimento na centralidade Arrábida, são indicados a título de exemplo a promoção de roteiros pelos vários Castelos da Região, o desenvolvimento de eventos conjuntos entre os vários campos de golfe da Região, a promoção de um "passe" que permita a utilização dos diferentes campos de golfe, realização de eventos náuticos conjuntos (e.g. Regata do PSI 20). Os produtos turísticos (*City/Short break e MI*) com maior potencial de desenvolvimento na Região de Lisboa são: Náutica, Natureza, Sol e Mar, Residencial, Enologia, Golfe, Equestre e Saúde.

No que respeita especificamente à centralidade Arrábida, o elemento agregador dos territórios municipais que o integram (Palmela, Sesimbra e Setúbal) é o Parque Natural da Arrábida e o principal enfoque de desenvolvimento é a natureza. De acordo com o PETRL, o desenvolvimento da centralidade da Arrábida deverá passar pela oferta de turismo de natureza, enologia e gastronomia.

A ORU e o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana de Setúbal poderão dar um contributo importante para a concretização dos objetivos definidos no PETRL enquanto instrumento de valorização territorial e urbana e potenciador de iniciativas de investimento no domínio do alojamento local, da hotelaria e da restauração no principal centro urbano do sistema Arrábida.

2.5.4. Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa

O Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa (PROTAML), aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 68/2002, de 8 de abril, define 4 prioridades de atuação: sustentabilidade ambiental, qualificação metropolitana, coesão sócio-territorial e organização do sistema metropolitano de transportes.

A visão estratégica definida para a AML consiste em: *“Dar dimensão e centralidade europeia e ibérica à Área Metropolitana de Lisboa, espaço privilegiado e qualificado de relações euroatlânticas, com recursos produtivos, científicos e tecnológicos avançados, um património natural, histórico, urbanístico e cultural singular, terra de intercâmbio e solidariedade, especialmente atrativa para residir, trabalhar e visitar”*.

Para alcançar este objetivo, destaca-se a seguinte linha estratégica de desenvolvimento para a AML: *Afirmar Lisboa como região de excelência para residir, trabalhar e visitar, apostando na qualificação social, territorial, urbana e ambiental da área metropolitana*. A sua concretização deverá passar pela implementação das seguintes medidas:

- Qualificação do território, elegendo o ambiente e o património como fatores de competitividade;
- Requalificação socio-urbanística de áreas degradadas;
- Promoção habitacional enquadrada em planos de ordenamento e padrões construtivos qualificados, estimulando o repovoamento das áreas urbanas centrais;
- Incremento do lazer e do turismo.

O eixo Setúbal-Palmela integra o conjunto dos Espaços Motores da AML (integram a Coroa de Transição da cidade de Lisboa) – espaços que se destacam no atual processo de especialização funcional da AML, através da capacidade de atrair e fixarem novas atividades e funções de nível superior, e/ou de

renovação e requalificação urbanas através da valorização do espaço público, estruturação da rede viária principal, elevação do nível de serviços urbanos e melhoria da qualidade da oferta habitacional.

Os espaços ribeirinhos do estuário do Sado são igualmente evidenciados pelo papel destacado que podem ter na requalificação da vida metropolitana, oferecendo condições privilegiadas para o recreio, lazer e turismo na ligação ao mar, aos rios e à natureza.

No que respeita ao esquema do modelo territorial definido no PROTAML, Setúbal surge no segundo anel metropolitano, classificado como centro de nível sub-regional e um polo vocacionado para equipamentos e serviços e cuja área urbana apresenta necessidade de articulação e/ou qualificação.

Unidade Setúbal - Palmela encerra duas sub-unidades: o polo urbano e industrial de Setúbal, por razões históricas e de complementaridade funcional naturalmente associado a Palmela, e a área agrícola a norte de Setúbal.

Setúbal, apesar da sua condição periférica face ao centro da AML, afirma-se como uma grande centralidade face à acessibilidade que detém nos vários modos de transporte (rodoviário, ferroviário e marítimo), situação que possibilitou a sua consolidação em termos económicos e a dotação em infraestruturas e equipamentos de nível superior que lhe dão um elevado grau de autonomia funcional e que o elegem como uma centralidade de nível sub-regional dentro da AML e extra-regional na sua relação com a região do Alentejo.

O dinamismo económico deste polo deve-se, em particular, às atividades ligadas ao porto de Setúbal e à indústria. De referir ainda as fortes relações físicas e funcionais que Setúbal estabelece com a Península de Tróia, situação relevante no conjunto de questões que se colocam ao seu desenvolvimento.

No quadro das medidas gerais previstas no PROTAML destacam-se nomeadamente as seguintes:

- Reforçar e dinamizar o eixo Setúbal/Palmela como centro metropolitano de nível sub-regional;
- Promover a contenção da densificação e a qualificação de áreas urbanas extensivamente saturadas, bem como a requalificação do espaço público e da imagem urbana, com vista à resolução das debilidades ao nível do desenho urbano nas áreas consolidadas;
- Qualificar urbanística e paisagisticamente as áreas urbanas tradicionais, associando-lhes um papel central na prestação de bens e serviços.

No que respeita especificamente à Área Urbana a Articular e/ou Qualificar (onde se inclui a cidade de Setúbal), é definido que os instrumentos de planeamento territorial devem prosseguir os seguintes fins:

- a) Concretizar a articulação interna, funcional e urbanística, destes territórios, assim como as relações com os territórios envolventes, através da qualificação dos núcleos degradados e da criação e valorização de espaço público;
- b) Concretizar os mecanismos de classificação e proteção das áreas ribeirinhas, assim como a definição das áreas a afetar às atividades de recreio e lazer;
- c) Promover a relocalização, reconversão ou modernização das áreas industriais em situação de declínio, abandono ou que causem problemas graves ao sistema urbano vizinho, privilegiando novos

usos compatíveis com a proximidade habitacional, em particular os serviços de apoio às atividades económicas e a criação de espaço público.

A ORU e o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana de Setúbal enquadram-se na estratégia e nas disposições definidas pelo PROTAML e contribuem para a prossecução dos fins estabelecidos por esse instrumento de planeamento regional.

As Orientações de Planeamento Municipal

2.5.5. Plano Estratégico de Desenvolvimento - Setúbal 2026

O Plano Estratégico de Desenvolvimento de Setúbal 2026 (PEDS 2026), cuja elaboração se encontra em curso, define 4 desafios estratégicos para o desenvolvimento do concelho de Setúbal, tendo por base o diagnóstico efetuado: i) Regeneração e revitalização urbana; ii) Fragmentação e exclusão social; iii) Proteção da estrutura ecológica e sustentabilidade dos usos dos recursos naturais; iv) Estratégia de especialização inteligente.

No que respeita à regeneração e revitalização urbana, os desafios colocam-se em diversas frentes de atuação, designadamente:

- Transportes públicos e intermodalidade;
- Comércio de rua;
- Oferta cultural, indústrias criativas, eventos;
- Frente ribeirinha e permeabilidade com o centro histórico;
- Novas funções;
- Requalificação do edificado e espaço público;
- Náutica de recreio;
- Acessibilidade externa e ligação a Tróia.

A visão estratégica definida para o concelho é a seguinte: ***“Setúbal como um concelho que quer atuar em prol da coesão, promovendo a identidade dos seus recursos patrimoniais e a integração em plataformas competitivas mais alargadas”.***

Esta visão é materializada através de 4 eixos estratégicos:

- Eixo 1. Setúbal como protagonista da qualidade urbana.
- Eixo 2. Setúbal como protagonista da capacitação e inovação social.
- Eixo 3. Setúbal protagonista na excelência da ligação urbana-rural e da sustentabilidade.
- Eixo 4. Setúbal preparado para a internacionalização e inovação.

No que respeita ao Eixo 1, é definido como um dos objetivos centrais tornar ***Setúbal como destino cultural e de lazer, complementar ao desenvolvimento turístico de Tróia***. Para a concretização deste desígnio são definidas algumas medidas que importa realçar: i) Criação de novas centralidades e

funções na cidade de Setúbal (Terminal 7, biblioteca municipal, zonas verdes), ii) Exploração das oportunidades levantadas pelos instrumentos financeiros de apoio à reabilitação urbana (espaço público, edificado e habitação); iii) Gestão comercial (monitorização dos espaços comerciais, atração de investidores, gestão coletiva de serviços de apoio e promoção); iv) Programação cultural e eventos (priorizar para ganhar escala); v) “Um porto a fazer cidade” (marina e serviços de apoio, terminal ferry, Terminal 7); vi) Promoção de transportes públicos, terminais multimodais, da rede pedonal e ciclável, disciplinar o estacionamento; vii) Gestão eficiente das atuações das entidades intervenientes nesta temática (conciliação de jurisdições); viii) Promoção externa da cidade; ix) promoção da função de elo de ligação da AML, via Tróia, ao pólo de turismo emergente do Alentejo Litoral.

A ORU e o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana de Setúbal enquadram-se na estratégia definida pelo PEDS 2026 e contribuem para a prossecução das medidas definidas por esse instrumento de suporte à atuação do Município no período de programação comunitária entre 2014 e 2020.

2.5.6. Plano de Desenvolvimento Social

O Plano de Desenvolvimento Social (PDS) é um instrumento de definição conjunta e negociada de objetivos prioritários para a promoção do desenvolvimento social local aprovado desde julho de 2014. Tem em vista, não só a produção de efeitos corretivos ao nível da redução da pobreza e exclusão social, mas também efeitos preventivos gerados através de ações da animação das comunidades e da indução de processos de mudança, nas populações e nas organizações, com vista à melhoria das condições de vida das populações. O PDS é, ainda, um instrumento que orienta respostas a necessidades individuais e coletivas para um período de cinco anos (2014 – 2018). O seu objetivo é servir de enquadramento a todas as intervenções que contribuam para a promoção do desenvolvimento social.

O PDS procura vincular as iniciativas de todos os agentes cujo âmbito de atuação tem repercussões no desenvolvimento social do Concelho e um importante instrumento de planeamento estratégico uma vez que visa:

- Planear de forma integrada tendo em conta todas as dimensões dos problemas;
- Delinear as estratégias para atingir os objetivos, assegurando a participação efetiva de todos/as os/as implicados/as, tendo em conta os recursos humanos, materiais e o calendário para a sua implementação;
- Planear tendo em conta a realidade presente, mas também as oportunidades e ameaças;
- Identificar e planear considerando as dimensões prioritárias e suscetíveis de produzir mudanças na realidade do Concelho

Segundo o diagnóstico do plano o território abrangido, e no que respeita essencialmente na área da ARU Setúbal, importa criar respostas habitacionais para as problemáticas sociais emergentes, a partir da requalificação/ reabilitação/reconversão do edificado existente, garantindo o acompanhamento social das situações de risco identificadas entre os residentes dos centros históricos, requalificando os imóveis devolutos para o aumento da resposta habitacional para pessoas/famílias em situação de vulnerabilidade

social e promovendo a divulgação e o acesso a medidas e programas de apoio à habitação, nomeadamente, no apoio subsidiário ao arrendamento urbano ou apoio a obras de conservação.

Importa transformar o território qualificar os centros históricos e ao mesmo tempo apoiar e melhorar a vida dos seus atuais residentes e /ou potenciais/vindouros. O desafio está em manter as tradições e os modos de vida que dão identidade a estas zonas.

Estão previstos um conjunto de incentivos para criar formas de manter e atrair residentes que são agregados típicos da zona, através do suporte à requalificação, e apoio a projetos mediados por entidades (ex. do Projeto de Requalificação de Habitação destinado a Pessoas em Situação de Sem-abrigo). Garantindo o funcionamento de estruturas de apoio social destinadas aos residentes considerando as suas características: (idade, capacidade económica, mobilidade e acessibilidades, e outras) - coletividades, clubes, centros de dia/convívio, cantinas sociais, pequeno comércio e desenvolvendo ações e atividades com os residentes, dando-lhe a oportunidade de ser ouvidos sobre os desejos e questões que tem nos seus bairros (potenciar e criar condições de participação).

2.5.7. Plano de Ação para a Energia Sustentável do Concelho de Setúbal

Trata-se de um instrumento fundamental para assegurar o cumprimento, a nível local, do compromisso de atingir e ultrapassar o objetivo de redução das emissões de CO₂ em 20% até 2020, nomeadamente através da utilização racional de energia e de fontes de energia renováveis.

O Município de Setúbal assumiu este compromisso, voluntariamente, ao subscrever o Pacto dos Autarcas (*Covenant of Mayors*, <http://www.eumayors.eu/>), reconhecendo o papel estratégico da gestão da energia a nível local, particularmente devido às implicações na utilização eficiente de recursos financeiros da autarquia, na salvaguarda do ambiente e da qualidade de vida e promoção da inovação, promovendo condições essenciais para a fixação de residentes e atividades económicas e na oportunidade de desenvolvimento empresarial e criação de emprego, a nível local, associado à eficiência energética e utilização de fontes de energia renováveis.

O Município reconheceu igualmente a importância da ação local nas medidas de prevenção e mitigação das alterações climáticas – problema ambiental global amplamente assumido pela União Europeia e pelo Governo Português. Neste contexto, assumiu-se um papel de liderança na prossecução do desenvolvimento sustentável a nível local, nas suas dimensões económica, ambiental e social.

Os principais eixos de desenvolvimento do Plano de Ação para a Energia Sustentável do Concelho de Setúbal (PAESS) são:

- Aumentar a eficiência energética no Município através da implementação do **Plano de Eficiência Energética (PEE)**; e no setor privado (serviços, residencial, transportes, etc.);
- Criar áreas de **sumidouros de carbono** de grande porte, no território, através da implementação de energias renováveis e/ou de zonas verdes, aumentando a exploração das fontes de energias renováveis endógenas;

– Implementar um **Plano de Mobilidade Sustentável** no território do Concelho de Setúbal em articulação com a Rede de Transportes e Acessibilidades da AML;

– **Informar, sensibilizar, educar e formar**, a população em geral e grupos-alvo específicos, para a utilização racional de energia e as energias renováveis.

O plano foi recentemente submetido à aprovação por parte dos Órgãos Municipais - Câmara e Assembleia Municipal, sendo posteriormente remetido à União Europeia.

2.5.8. Plano de Mobilidade Sustentável e Transportes

As condições de mobilidade urbana diminuem cada vez mais a qualidade de vida nas cidades, devido à estrutura viária existente não estar, nem ser possível prepará-la, para responder às necessidades dos volumes crescentes de transporte motorizado. Em algumas cidades a mobilidade urbana, já atingiu um nível tal que ultrapassa a capacidade do sistema viário, traduzindo-se pela ocorrência de congestionamentos, falta estacionamento disponível e no aumento dos problemas ambientais e da sinistralidade.

Desta forma, a melhoria das condições de mobilidade e por sua vez da qualidade da vida urbana passa por, em simultâneo, criar medidas que condicionem a circulação do transporte automóvel e que melhorem o funcionamento dos transportes públicos. Para tal, é necessário ter em conta os vários tipos de medidas que abrangem os aspetos da mobilidade, no sentido de encontrar a melhor solução, garantindo melhores formas de transporte que permitam um maior respeito pelo ambiente, estando para isso presentemente a Câmara Municipal de Setúbal a desenvolver o seu Plano de Mobilidade Sustentável e Transportes (PMST).

O plano pretende ser a nova estratégia de mobilidade para o Município com um carácter operacional e interventivo em matéria de organização das acessibilidades e gestão da mobilidade para o concelho, através de um conjunto de ações e medidas que passam por:

- Definir e garantir os níveis adequados de acessibilidade e de mobilidade para todos os cidadãos;
- Estabelecer uma configuração eficiente do sistema de acessibilidades;
- Contribuir para a qualidade de vida dos cidadãos pela redução dos impactes negativos sociais, económicos e ambientais associados à mobilidade urbana;
- Criar boas condições para a utilização dos modos suaves com particular incidência nas deslocações pedonais;
- Assegurar serviços de transportes públicos de boa qualidade e com características adequadas à procura;
- Assegurar a integração tarifária, física e lógica dos sistemas de transportes;

- Melhorar a informação e participação da população nos sistemas de transportes e mobilidade urbana;
- Promover a mobilidade sustentada, fomentando a utilização de modos de transporte mais ecológicos para as deslocações, tais como os modos suaves e os transportes públicos, garantindo a previsão de itinerários adequados, que fomentem as deslocações pedonais e em modo ciclável em detrimento do uso de veículos motorizados, contribuindo também para a diminuição de emissão de gases e ruído;
- Garantir a articulação entre planeamento territorial e planeamento de transportes.

Assente no seu desenvolvimento e conclusão, irá ser estruturada a estratégia de mobilidade municipal, através da elaboração de planos de ação nas vertentes do transporte público, modos suaves, estacionamento, circulação, logística urbana e integração com o ordenamento do território, tendo como principais objetivos:

- Promoção das deslocações em modos suaves, reforçando o seu papel no sistema de deslocações urbanas;
- Promoção de serviços de transportes públicos de qualidade e adequados à procura, assegurando a intermodalidade do sistema;
- Desenvolvimento de uma estratégia articulada de qualificação do espaço rodoviário em contexto urbano e encaminhamento dos fluxos de tráfego para as vias adequadas;
- Desenvolvimento de políticas de estacionamento diferenciadas que contribuam para uma repartição modal mais equilibrada, considerando as necessidades dos diversos utilizadores;
- Promoção da minimização dos impactes associados ao tráfego de pesados e organização das cargas e descargas nos centros históricos;
- Promoção de integração entre a organização do sistema de transportes e os usos de solo;
- Aposta em medidas inovadoras de gestão da mobilidade;
- Promoção da sensibilização, informação e envolvimento de todos os atores sobre as opções modais mais eficientes;
- Aposta numa estratégia diversificada de gestão da mobilidade de acesso às praias.

A visão estratégica prevista na ORU e no PERU estão obviamente em complemento com os eixos identificados e contribuem para os mesmos objetivos.

2.5.9. Plano Diretor Municipal de Setúbal

O Plano Diretor Municipal de Setúbal, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 65/94, de 10 de agosto, identifica o Centro Histórico de Setúbal como um espaço urbano cujas morfologias e elementos patrimoniais se pretendem preservar, sendo constituído na generalidade pelas áreas

edificadas que na cidade de Setúbal estão compreendidas no interior dos limites do perímetro das muralhas quatrocentistas e setecentistas.

No regulamento do PDM são definidas as condições de edificabilidade e os usos permitidos no Centro Histórico. De uma forma geral é defendida a manutenção e preservação das características arquitetónicas dos edifícios existentes.

A demolição para substituição de edifícios existentes apenas é permitida em situações específicas, nomeadamente ruína iminente, edifícios industriais e armazéns sem interesse patrimonial, abandonados ou obsoletos e existência de planos de pormenor que prevejam este tipo de operações. A reconstrução de edifícios demolidos obedece ao cumprimento de regras relacionadas com alinhamentos e cêrceas.

As obras de alteração e ampliação são igualmente permitidas desde que simultaneamente sejam efetuadas obras de recuperação e restauro e assegurada a estabilidade da estrutura do edifício e das construções confinantes.

A construção de edifícios novos e lotes ou parcelas sem edificação é permitida desde que se integrem no tecido urbano e mantenham as características tradicionais de alinhamento, cêrcea, volumetria e ocupação do lote no Centro Histórico.

Os edifícios do Centro Histórico destinam-se prioritariamente ao uso habitacional, podendo o piso térreo ser ocupado com comércio e serviços. São interditos usos causadores de poluição atmosférica, visual ou sonora. Nos edifícios novos, e em condições específicas, é permitida a sua total utilização para comércio e serviços.

A utilização total de edifícios existentes para comércio, serviços ou equipamentos também obedece à verificação de determinados requisitos.

O Regulamento do PDM prevê ainda a elaboração de um plano de salvaguarda para o Centro Histórico e de um plano de pormenor que defina a disciplina urbanística a aplicar aos edifícios localizados no Centro Histórico com frente para a Avenida Luísa Todi.

Para o Bairro Salgado, o PDM classifica-o como Espaço Urbano - Áreas Consolidadas - Malhas Habitacionais sem introduzir maior controlo urbanístico na preservação ou salvaguarda do património.

No que respeita à frente ribeirinha, o PDM não define objetivos ou disposições específicas, classificando-a maioritariamente como Espaços Urbanos - Áreas Consolidadas - Malhas Habitacionais/Terciário e Espaços de Uso Especial sob jurisdição da Administração dos Portos de Setúbal e Sesimbra.

A ORU e o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana de Setúbal vão ao encontro dos objetivos e desígnios definidos no PDM para o Centro Histórico de Setúbal. Todavia, o quadro normativo definido pelo PDM para o Centro Histórico de Setúbal apresenta-se parcialmente desfasado das dinâmicas urbanas e socioeconómicas atuais, dificultando a concretização de parte da estratégia definida para a Área de Reabilitação Urbana.

2.5.10. Revisão do Plano Diretor Municipal de Setúbal

O processo de revisão do PDM de Setúbal encontra-se na terceira e última fase de elaboração, correspondente à proposta de plano.

A estratégia definida no âmbito da revisão do PDM assenta numa visão que tem a seguinte ambição: ***“Atribuir a Setúbal a liderança e uma forte influência na Península de Setúbal, assim como em parte do Alentejo, através do reforço das suas principais potencialidades de polo de nível superior, nomeadamente através da atividade portuária, das atividades industrial/logística e turismo e através do compromisso com a qualificação ambiental do território”.***

Esta visão tem como grande desafio procurar:

- *Unir a cidade.*
- *Qualificar a cidade.*
- *Articular-se com os “vizinhos” e a região.*
- *Redescobrir o centro.*
- *Abraçar o rio.*
- *Preservar e vitalizar os tesouros ambientais e culturais.*
- *Inovar a urbanidade.*
- *Estimular o orgulho de ser setubalense.*

Para responder a esta ambição e a este desafio, formulou-se um conjunto de objetivos gerais propostos para a revisão do PDM, sendo de destacar os seguintes pela sua relação com a temática da reabilitação urbana:

1. Melhorar as condições de vida da população, reforçando a aposta na valorização do espaço urbano.
2. Programar o crescimento urbano de forma concentrada.
3. Reabilitar as atuais áreas urbanas degradadas de forma sustentada.
4. Valorizar o património cultural e ambiental do concelho enquanto fator de afirmação e de identidade local.

Para dar resposta a esta ambição estabeleceram-se eixos de desenvolvimento estratégicos que dão “suporte” à Visão Estratégica e “orientam” os objetivos gerais, sendo de salientar nomeadamente os seguintes pela sua importância para a reabilitação urbana:

- ***Setúbal, Centro Competitivo, com Funções de Nível Superior e Urbanidade***
 - *Avaliação da capacidade urbana do território face às necessidades, estabelecendo uma política efetiva de prioridades de ocupação, reutilizando os enormes espaços abandonados;*
 - *Recuperação do edificado industrial abandonado para funções urbanas atuais e inovadoras (com prioridade para o que está inserido no perímetro urbano);*
 - *Conferição de coesão ao tecido urbano, ligando territórios, ligando redes, preenchendo vazios e reordenando funções, contribuindo para a definição clara do perímetro urbano;*
 - *Transformar o concelho e a cidade para cumprir as funções territoriais de centro sub-regional conforme estabelecido nos instrumentos de gestão territorial, elevando o nível das funções urbanas e promover os níveis locais de decisão;*

- *Adoção de uma política de requalificação do espaço público como fator de inclusão e da política de transportes como uma política de integração.*

▪ **Setúbal, Convite ao Turismo Cultural e da Natureza**

- *Preparação dos setubalenses para o melhor acolhimento possível ao turista;*
- *Desenvolvimento das atividades ligadas à animação de natureza, gastronomia e ao desporto incentivando a sua interligação com o turismo científico;*
- *Criação de oferta de forte atracção à cidade, com base num conjunto de equipamentos temáticos localizados em zonas privilegiadas;*
- *Reabilitação da frente ribeirinha tendo em vista uma utilização partilhada por residentes e visitantes;*
- *Valorização do Centro Histórico de Setúbal bem como dos núcleos antigos de Azeitão;*
- *Identificação e programação da reutilização do património edificado;*
- *Articulação da atividade turística de Setúbal com a dos concelhos vizinhos da península e do Alentejo litoral.*

O Centro Histórico de Setúbal e a Frente Ribeirinha de Setúbal serão abrangidas por unidades operativas de planeamento e gestão que concretizarão em maior detalhe a estratégia atrás definida para estas áreas. A revitalização destes territórios passa pela melhoria das suas condições de atratividade ao investimento, através de uma política municipal de criação de novos equipamentos públicos e de requalificação dos existentes e pela valorização do espaço público, potenciado e estreitando a relação entre o rio e a cidade.

A articulação entre a ORU e o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana de Setúbal com a estratégia e com os elementos formais da Revisão do PDM (planta de ordenamento, regulamento e programa de execução e financiamento) encontra-se assegurada.

2.5.11. Plano de Pormenor da Frente Ribeirinha de Setúbal

O Plano de Pormenor da Frente Ribeirinha de Setúbal, publicado em Diário da República, através do Aviso n.º 9641/2014, N.º 162, 2.ª Série, de 25 de agosto de 2014, sendo afirmado no relatório do plano que se trata de um instrumento de planeamento urbanístico para a reabilitação desta zona da cidade, no qual se estabelece um quadro geral articulado das várias ações a desenvolver para atingir os objetivos definidos pela Câmara Municipal de Setúbal e pela Sociedade Setúbal Polis.

O plano enquadró um conjunto de investimentos públicos estruturantes que se materializaram na construção do Parque Urbano de Albarquel e do Auditório no Largo José Afonso, na requalificação do espaço público da Av.^a Luísa Todi e da R. da Praia da Saúde e na reformulação do esquema de circulação viário, incluindo a construção de ciclovias. Foram ainda definidas 13 parcelas para a implantação de edificado novo e delimitadas as áreas de ampliação de algum do edificado existente e identificados os edifícios a reconverter a outros usos. Por último cabe destacar a proposta de redelimitação da área de jurisdição portuária.

Para o restante edificado existente, continua a aplicar-se a normativa imposta pelo PDM em vigor.

2.5.12. Plano de Pormenor da Frente Norte da Avenida Luísa Todi

A decisão de elaboração do Plano de Pormenor da Frente Norte da Av. Luisa Todi (Aviso n.º 15981/2009, publicado em Diário da República, 2.ª série, N.º 177, de 01.09.2009), cujos trabalhos estão em curso, resulta do quadro normativo estabelecido pelo PDM em vigor para o Centro Histórico de Setúbal, conforme referido atrás.

A área de intervenção do plano estende-se por cerca de 6 ha e está enquadrada a Sul pela própria Avenida Luísa Todi e a Norte pelo Centro Histórico. O plano pretende dar resposta às debilidades verificadas ao longo desta frente edificada, na qual, se verificam necessidades específicas de requalificação e transformação. O PDM em vigor constitui um impeditivo a estes propósitos na medida em que determina que na área do Centro Histórico a intervenção nos edifícios existentes com frente para a Avenida Luísa Todi, só é passível de concretizar quando essa renovação ou ampliação tenha por base planos aprovados pela Câmara Municipal (alínea c), n.º 2 do artigo 57.º do Regulamento.

Este plano tem como objetivo material central a definição das edificações a preservar e a transformar, definindo especificamente as volumetrias, os pisos, as cérceas, a implantação, os alinhamentos e as tipologias construtivas. Neste contexto, são acauteladas as servidões administrativas existentes, designadamente no que diz respeito aos imóveis classificados e em vias de classificação e respetivas áreas de proteção.



Figura 4 - Planta com identificação dos instrumentos de gestão territorial

2.5.13. Estudo Urbanístico do Baluarte de Santo Amaro

A elaboração do Estudo Urbanístico do Baluarte de Santo Amaro (estudo não vinculativo) foi determinada pela Deliberação n.º 397/14, de 3 de dezembro de 2014. A área de intervenção do estudo, com cerca de 4 ha, abrange as parcelas situadas no interior do Baluarte de Santo Amaro e áreas adjacentes, estando situada parcialmente no Centro Histórico e na Área de Reabilitação Urbana de Setúbal.

A oportunidade para a elaboração do Estudo Urbanístico, que ainda não se encontra concluída, foi justificada pelo seguinte:

- A Câmara Municipal encontra-se a rever o PDM, cuja estratégia passa pela identificação de “espaços de oportunidade” e de “áreas problema” que carecem de uma intervenção valorizadora e potenciadora desses territórios. Nesse âmbito delimitou uma unidade operativa de planeamento e gestão (UOPG), integrando o Baluarte de Santo Amaro e área envolvente;
- O Baluarte de Santo Amaro, e área envolvente, encontra-se num estado de considerável degradação física e desqualificação urbanística, como resultado de um modelo de ordenamento desadequado e propiciador do estado geral de abandono que o caracteriza atualmente;
- Existe entendimento entre o Município de Setúbal e os principais proprietários na área da UOPG em definir um modelo de ocupação equilibrado, que permita revitalizar uma área urbana desqualificada e valorizar o património construído e paisagístico existente, potenciando o seu usufruto pela população.

As bases programáticas definidas para o Estudo Urbanístico incluem ser assegurado o acesso público ao topo abaluartado, que deverá constituir-se como um miradouro sobre a cidade e o rio Sado, garantindo-se o estabelecimento de um Caminho de Ronda de observação da muralha e um circuito pedonal de articulação com a malha urbana na envolvente.

2.5.14. Unidade Operativa de Planeamento e Gestão da Frente Ribeirinha Poente de Setúbal

O Estudo Urbanístico da Unidade Operativa de Planeamento e Gestão da Frente Ribeirinha Poente de Setúbal (estudo não vinculativo), cuja elaboração irá iniciar-se em breve, abrange uma área de aproximadamente 8,5 ha, que se desenvolve entre a Rua da Saúde e a Av. Luisa Todi.

Este estudo tem por finalidade definir o desenho urbano, exprimindo a definição dos espaços públicos, de circulação viária e pedonal, de estacionamento bem como do respetivo tratamento, alinhamentos, implantações, modelação do terreno, distribuição volumétrica, bem como a localização dos equipamentos e zonas verdes. Será ainda definida a distribuição de funções e os parâmetros urbanísticos, designadamente índices, densidade de fogos, número de pisos e cérceas; Indicadores relativos às cores e materiais a utilizar; as operações de demolição, conservação e reabilitação das construções existentes; as regras para a ocupação e gestão dos espaços públicos; os critérios de inserção urbanística e o dimensionamento dos equipamentos de utilização coletiva e a respetiva localização no caso dos equipamentos públicos; bem como o fornecimento de termos de referência a considerar nos Instrumentos de Gestão Territorial, designadamente na Revisão do PDM e para a elaboração do futuro plano de pormenor que enquadrará a construção da Marina de Setúbal.

2.5.15. Futuras Iniciativas de Planeamento Municipal

A Câmara Municipal de Setúbal e a Administração dos Portos de Setúbal e Sesimbra constituíram um grupo de trabalho para a definição de um programa de ação territorial para a frente ribeirinha de Setúbal. No âmbito do trabalho desenvolvido destaca-se a identificação de um conjunto de projetos estruturantes, nomeadamente a construção de uma interface multimodal (rodoviária, ferroviária e fluvial), de um terminal de cruzeiros e de uma marina.

Atualmente estão a ser desenvolvidos os procedimentos conducentes ao lançamento de um concurso público internacional para a concessão dos terrenos do domínio público marítimo destinados à construção da futura marina de Setúbal, a localizar na atual Doca do Clube Naval Setubalense. A construção da marina terá repercussões importantes na reestruturação urbanística de toda a frente ribeirinha, assim como a nível dos processos de reabilitação urbana deste território e do centro histórico que lhe é adjacente. A Câmara Municipal de Setúbal está disponível para desenvolver um novo plano de pormenor que permita enquadrar a construção da marina e dos projetos conexos, assim venha a concretizar-se o respetivo investimento.

2.5.16. Plano de Intervenção no Centro Histórico de Setúbal

Com o objetivos de salvaguarda dos valores culturais do património, do ambiente envolvente e da proteção da população residente, a Câmara Municipal de Setúbal elaborou o Plano Municipal de Intervenção no Centro Histórico (PMICHHS), já previsto no Plano Municipal de Emergência, respeitando os termos do Decreto-Lei n.º 426/89, de 06 de dezembro, e com o objetivo da promoção de ações para melhoria das condições de prevenção e segurança, face aos riscos de incêndio, inundações, sismos e outros.

Desenvolveram-se os trabalhos necessários à concretização do Plano, nomeadamente os estudos específicos e analíticos através do levantamento das características locais, mediante a realização de inquéritos a espaços urbanos, a edifícios, a fogos habitacionais, a comércio e serviços, numa área total de 117 ha, incluindo o Centro Histórico e sua zona envolvente que abrange uma zona de proteção de cerca de 50 metros a partir do limite exterior da muralha seiscentista.

Na sequência destes inquéritos procedeu-se à caracterização da área, ao diagnóstico da situação e à elaboração de propostas de planos de emergência, e também a medidas de prevenção e correção, de gestão de meios e recursos de constituição e formação de equipas e à divulgação do plano.

Face à extensa área de abrangência deste estudo, com o objetivo de minimizar a complexidade, sobretudo para uma maior facilidade na compreensão e posterior aplicação prática do plano, a área foi subdividida em nove zonas de estudo.

Foi caracterizada a área de estudo, no âmbito do seu enquadramento geográfico e ambiental, das acessibilidades, da demografia, dos espaços técnico urbanos e respetivas infraestruturas e equipamentos, do património imóvel, compreendendo os imóveis com valor cultural reconhecido e o

restante património imóvel, dos meios de segurança e dos acidentes ocorridos. No diagnóstico reconheceram-se os fatores de risco, os meios de segurança, proteção (prevenção e Intervenção) e a estrutura da Proteção Civil.

O plano de intervenção é constituído pela descrição da estrutura operacional, dos meios de administração e logística, pelas regras de atuação, pelo guião para planos de emergência, pela indicação das entidades e pessoas com acesso às zonas sinistradas e pela informação pública. São indicadas as medidas preventivas e corretivas tendentes a evitar acidentes e a minimizar a perda de pessoas e bens.

Enquadrando-se no objetivo do programa operacional "Prevenção, Gestão e Monitorização de Riscos Naturais e Tecnológicos", do plano fazem parte estudos específicos e complementares, os quais constituem diversas medidas preventivas a implementar, nomeadamente 32 armários equipados com diverso material de emergência, sinalética de emergência e hidrantes.

A construção de uma plataforma de aterragem, bem como a aquisição de vários equipamentos e ainda a implementação de um sistema de informação georreferenciado e sensibilização, informação e divulgação foram medidas implementadas.

No Centro Histórico foram ainda criadas equipas de vigilantes de bairro, habilitadas a prestar primeiros socorros, a combater incêndios e a auxiliar noutras situações de emergência.

Pela deliberação nº 520/08, foi aprovada a Proposta nº 2/08/SMPCB, em reunião de câmara realizada em 02 de julho de 2008 - Plano de Intervenção no Centro Histórico de Setúbal, prevendo-se a sua atualização a médio prazo.



3. PARTE II CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO

- 3.1. Síntese Histórica e Evolução Urbana de Setúbal
- 3.2. Caracterização do Edificado
- 3.3. Caracterização das Infraestruturas no Espaço Público
- 3.4. Caracterização Demográfica e Social



3.1. Síntese Histórica e Evolução Urbana de Setúbal

Caetóbriga ou Setúbal no Império Romano

Os conhecimentos atuais sobre o território da cidade de Setúbal permitem afirmar que este terá tido o seu primeiro povoado estável na transição do Bronze Final para a Idade do Ferro, mais precisamente na zona da colina de Santa Maria. É também neste local, numa delimitação de pouco mais de cinco hectares, que se terá localizado mais tarde a zona administrativa, comercial e residencial de Caetóbriga, cidade romana cuja implantação só muito recentemente, na década de 50 do século XX, se veio a confirmar ser em Setúbal.

O território de Caetóbriga seria muito distinto da Setúbal de hoje, sendo que grande parte da atual zona baixa se encontraria então ocupada por um amplo esteiro, correspondente ao grande delta da Ribeira do Livramento, encanada posteriormente, no final do século XIX (1889). Ancorada na base da referida colina de Santa Maria existiria uma restinga de areias fluvio-marítimas, onde, sabe-se hoje, se concentraria a atividade industrial de Caetóbriga: a salga de peixe e a produção de preparados piscícolas, e ainda a olaria de ânforas. Este complexo urbano-industrial terá funcionado em simultâneo e provavelmente em complementaridade com o núcleo hoje conhecido de Tróia, estimando-se que este conjunto tenha atingido uma considerável capacidade produtiva sobretudo a partir do século II.

A concentração das estruturas residenciais e comerciais na colina de Santa Maria é hoje dada como segura em virtude de algumas escavações já realizadas, e pese embora a pouca informação ainda disponível, pode ter-se já a noção de que o traçado urbano não possuía correspondência com a malha medieval que sobreveio até aos nossos tempos. Uma explicação lógica assenta no facto de se saber que a linha de costa teria uma inclinação ligeiramente diferente, condicionando, por sua vez, a orientação dos arruamentos que já então, como hoje, procuravam a ortogonalidade em relação ao rio.

O período medieval e a primeira cintura de muralhas

O traçado urbano que hoje se conhece resulta de uma complexa - e ainda pouco estudada - sobreposição de intervenções que se processaram desde, pelo menos, o século XIII, mas não parecem ser significativas grandes ruturas na unidade da sua estrutura urbana medieval. Contagiado por uma política, que abrangia toda a Europa, de delimitação dos núcleos urbanos para um maior controlo, por parte da Coroa, dos seus direitos jurisdicionais e fiscais, a par da óbvia necessidade de defesa, D. Afonso IV manda construir uma muralha em Setúbal, a qual só se vê concluída já no reinado de D. Pedro I, delimitando-se a empreitada pelos anos de 1325 a 1360. A obra terá sido financiada, em parte, pela própria população através de um imposto concebido especialmente para o efeito, situação que se vem a repetir várias vezes ao longo da história deste território, no que à construção de obras públicas concerne.

Construída em mármore da Arrábida (a famosa brecha avermelhada característica desta região), esta primeira linha de muralha, com um perímetro de cerca de doze hectares, delimitava uma área de configuração aproximadamente retangular, com o meio eixo na direção E-W, paralelo à margem do rio

Sado, e com o dobro do comprimento do eixo transversal, N-S, situação que evidencia a estreita dependência da povoação relativamente ao estuário. A delimitação da muralha medieval encontra-se praticamente toda justificada pelos próprios acidentes naturais do território: a norte e a poente pela Ribeira do Livramento, a sul pela praia e o rio e a nascente pela Ribeira de Palhais.

Numa gravura de 1668, de Pier Maria Baldi, é possível observar que parte da frente sul da muralha medieval se encontrava já ocupada por casas que àquela se haviam adossado, sobretudo entre o postigo do Caes e o postigo de João Galo.

Várias novas aberturas foram sendo feitas ao longo da sua história, enquanto outras foram sofrendo alterações. Na segunda metade do século XIX procedeu-se à demolição da parte superior dos arcos das principais portas da muralha, com o intuito de melhorar não só a circulação nas respetivas ruas, mas também como forma de assegurar um maior arejamento e iluminação das mesmas.



Figura 5 - Viaje de Cosme de Médicis po España y Portugal : (1668-1669). Pier Maria Baldi. Biblioteca Nacional de Portugal

A evolução deste núcleo, em termos da sua morfologia, não pode ser dissociada do seu sistema socioeconómico, expandindo-se sempre ao longo da frente ribeirinha, e desta para o seu interior, caracterizando-se por uma malha relativamente regular, ortogonal, em que as principais vias se desenvolvem longitudinalmente, no sentido Nascente/Poente. A morfologia da malha medieval, espartilhada pelo apertado perímetro amuralhado do século XIV, respeitava este princípio, caracteristicamente mediterrânico, ainda que com uma estrutura urbana binuclear – em torno de dois templos religiosos -, e alguns quarteirões mais orgânicos, como a mouraria ou a judiaria.

Face à impossibilidade de expansão pelo constrangimento da muralha e aos elevados índices de ocupação, a estrutura fundiária medieval é baseada na tradicional métrica do “chão”, muito aproximada à dimensão dos 30 palmos de frente (cerca de 6 a 7 metros), com uma profundidade variável, mas próxima dos 60 palmos (entre 12 a 14 metros). O desenvolvimento económico acentuado, baseado nas atividades piscatórias e na exploração e comércio de sal, proporciona uma expansão contínua da vila, que, naturalmente, se desenvolve no exterior das muralhas, mais precisamente para nascente e para poente, sempre com estreita ligação ao rio e suas atividades. Nestas zonas de expansão que, no final do século XVII, são rodeadas pela segunda cintura de muralhas, a estrutura fundiária é geralmente mais generosa, mas igualmente constituída por parcelas de frente reduzida, sobretudo no núcleo existente a poente, correspondente ao bairro piscatório de Troino.¹

¹ SOUSA DE MACEDO, Isabel. “Urban Heritage in Setúbal’s domestic architecture”, in *Vernacular Heritage and Earthen Architecture: Contributions for sustainable development*. Correia, Carlos & Rocha (Eds). London: Taylor and Francis Group, 2014.

Com um traçado urbano atualmente ainda perfeitamente identificável, o perímetro amuralhado medieval encontra-se hoje limitado pelo Miradouro e Palhais, a Este; Av. 5 de Outubro, a Norte; Av. 22 de Dezembro, a Oeste e Av. Luísa Todi (antiga Rua da Praia), a Sul.

Ao longo do século XV, a vila de Setúbal entra em acentuado desenvolvimento económico, para o qual contribuem a atividade piscatória, os rendimentos obtidos com o sal e os direitos cobrados pela entrada no porto.

Entre outras benfeitorias, D. João II ordena, em 1487, a construção do aqueduto para conduzir água à vila, bem como da Praça do Sapal (atual Praça do Bocage) e do Paço do Trigo, estas últimas continuadas e ampliadas posteriormente por D. Manuel.



Figura 6 - Declaração da vila e porto de Setúbal, 1582 - 1610. Atribuído a Fillipe Terzi ou a Giacommo Frattino. Códice Casa Cadaval. Arquivo Nacional da Torre do Tombo.

Em 1582, dois engenheiros militares ao serviço de Filipe II – o Capitão Giacomo Fratino e o Arquitecto Filipe Terzi – acompanharam o monarca na sua visita a Setúbal e um deles terá levantado a mais antiga planta que se conhece da cidade. Nela se apresenta com nitidez a forma da Praça do Sapal, sendo o centro nevrálgico do núcleo urbano, o centro administrativo, e o principal espaço público, (posteriormente chamada “das couves”, em virtude do mercado de legumes que se fazia junto às Casas da Câmara), e à qual convergem um conjunto de ruas cujos nomes mantêm ainda a referência aos mesteres medievais: a oriente, a Rua dos Ourives (atual Rua Dr. Paula Borba), ligava com a praça a Rua Direita; a ocidente, a Rua dos Sapateiros (atual Rua Augusto Cardoso) ligava, através da Porta Nova, a Praça com o arrabalde de Troino; a norte, o edifício dos Paços Municipais, e em frente a este, a fonte do Sapal (1697)² alimentada pelo Aqueduto do Arcos (1487)³, que entrava no perímetro amuralhado pela Porta do Buraco de Água (hoje Rua Tenente Valadim); a sul, a Igreja de São Julião (Monumento Nacional) e o Palácio do Paço do Duque (atual sede do Governo Civil de Setúbal); a noroeste da praça fazia-se pela Rua Detrás da Guarda e pela Travessa e Porta de Santa Catarina.

² Foi no reinado de D. Pedro II, em 1697 que o Senado da Câmara da vila de Setúbal mandou fazer esta obra, integrado no plano para abastecer a vila de água. A captação era feita na Arca da Água, em Alferrara, que era conduzida por um aqueduto que atravessava o Campo dos Arcos e terminava no Chafariz do Sapal. Sendo deslocada em 1937 da antiga Praça do Sapal para a Praça Tefilo Braga.

³ A captação era feita na Arca da Água, em Alferrara, a 3 Km de Setúbal, e ia abastecer, intra-muros a fonte da Praça do Sapal (atual Praça de Bocage).

A Praça de Bocage constitui-se como o principal espaço público da Vila a partir da Idade Média. Contudo, a sua ocupação remonta à época romana, como se constatou através das escavações arqueológicas aqui realizadas nos anos de 1957 e de 1980, sob a orientação do MAEDS⁴.



Figura 7 - Escavações na Praça de Bocage. 1957. Arquivo Fotográfico Américo Ribeiro

No séc. XV, por junção de várias casas encostadas no lado sul da muralha, veio a construir-se o Paço do Duque, que ocupava uma área desde o Palácio do Araújo - onde esteve instalado o Hotel Escoveiro, e que foi, durante longos anos no século XX, sede do Governo Civil de Setúbal - até à Igreja de S. Julião, fechando a passagem para os terrenos junto ao rio.

Ainda no séc. XV, definiu-se o perímetro da parte norte da praça, para a instalação da fonte no centro da praça, abastecida pelo já referido aqueduto mandado construir por D. João II, em 1487.

D. João III é um dos monarcas que mais decisivamente beneficiou Setúbal: achando-se muito danificadas as calçadas da vila, determinou o monarca, no ano de 1533, que fossem todas “corrigidas”. A Rua Direita, artéria principal do núcleo medieval, é inclusivamente objeto de tratamento especial, mandando-se que fosse “calçada de tijolo”.⁵ Daqui se depreende que, em virtude das obras de alargamento da praça, foi preciso demolir algumas casas na parte norte e ocidental, a fim de obter mais espaço. Segundo Pinho Leal⁶, muitas destas determinações poderão não ter passado do papel. No entanto, concretizadas ou não, constituem expressão inequívoca das preocupações com as questões da salubridade urbana sobre todas as outras. Da mesma forma, a determinação em ampliar os principais espaços públicos, naturalmente aliados ao poder político e administrativo, demonstra a intenção de os tornar não só mais salubres e amplos, mas também mais dignos.

Ladeando a praça encontram-se ainda hoje alguns edifícios imponentes e de grande valor histórico, tais como o edifício do Corpo da Guarda, construído no séc. XVII; o Palácio Salema designado por Casa das Varandas ou Ximenes, com o brasão da família dos Miranda Henriques; o edifício do Morgado



Figura 8 – A Praça do Sapal no início do século XIX. Extrato da Planta da Praça e Vila de Setúbal, 1804. DSE.

⁴ Museu de Arqueologia e Etnografia do Distrito de Setúbal.

⁵ PIMENTEL, Alberto. *Memória sobre a História e Administração do Município de Setúbal*. Setúbal: Câmara Municipal de Setúbal. 2ª edição, 1992. p.269.

⁶ PINHO LEAL, Augusto Soares d’Azevedo Barbosa. *Portugal Antigo e Moderno. Dicionário Geographico, Estatístico, Chorographico, Heraldico, Archeologico, Historico, Biographico e Etymologico de todas as cidades e vilas e freguesias de Portugal*. Vol.IX. Lisboa: Livraria Editora de Mattos Moreira & Companhia, 1880. pp 276.

da Bandeira (Visconde de Montalvo), com o respetivo brasão; o Paço dos Duques⁷, que serviu de residência, por alguns tempos, ao rei D. João II; um dos principais edifícios identificados com alguns elementos de inspiração flamenga.

A muralha seiscentista⁸

A estrutura defensiva concebida para a Villa de Setúbal, em meados do século XVII, integra-se no âmbito do quadro de estratégia nacional de defesa levado a cabo após a restauração da independência. Não só foi cuidadosamente planeada a defesa da fronteira terrestre, extremamente vulnerável, mas também a linha costeira, nos locais onde a investida espanhola era possível ou esperada, viu a sua estrutura defensiva fortemente reforçada e reorganizada.

Setúbal, um dos portos do Reino e centro de produção de sal, foi alvo de especiais cuidados defensivos, considerando a sua relevância para a logística de guerra e para a própria defesa de Lisboa.

Abandonado o sistema construtivo medieval, o novo sistema de defesa – abaluartado - responde já aos novos preceitos “modernos” desenvolvidos em Itália, França ou Holanda. Perímetros abaluartados, reforçados muitas vezes por “obras exteriores”, ergueram-se ao longo da raia e de todos os mais importantes locais costeiros, devidamente guarnecidos por corpos de tropas, garantindo, assim, a defesa nacional face aos ataques espanhóis.

Para dar cumprimento a tão exigente programa, D. João IV manda buscar precisamente a França e Holanda os especialistas necessários. Por esta altura, vêm a Portugal alguns dos mais credenciados engenheiros militares estrangeiros, a maioria dos quais, juntamente com alguns portugueses, intervêm na conceção e construção da nova fortificação sadina: o matemático francês e engenheiro João Gilot, o jesuíta holandês e mestre matemático João Cosmader (Jan Ciermans), o engenheiro francês Nicolau de Langres, o padre jesuíta Simão Falónio (professor no Colégio de Santo Antão), Luís Serrão Pimentel, Mateus do Couto e João Rodrigues Mouro são alguns dos nomes documentados.

O engenheiro militar João Gilot terá sido dos primeiros a estar em Setúbal, logo em 1641, provavelmente em simultâneo com o Padre jesuíta João Cosmader. Da sua análise às poucas estruturas fortificadas construídas à época em Setúbal, como as Fortalezas de S. Filipe ou do Outão, terá considerado frágil e insuficiente a defesa da vila, sobretudo por mar, à mercê da ameaça espanhola, aconselhando à construção imediata de uma fortificação que incluísse toda a vila, constituída por cortinas e uma série de baluartes, cujas localizações propõe numa memória que acompanha a planta que terá esboçado para a mesma.⁹ A construção efetiva da estrutura muralhada não veio a diferir muito da proposta.

⁷ Este edifício foi propriedade de Nuno da Cunha, foi aqui que o monarca D. João II descobriu a conspiração contra a sua vida, maquinada pelo seu cunhado D. Diogo, duque de Viseu e Beja, Mestre das Ordens de Cristo e Santiago.

⁸ Excerto do sub-capítulo 14.3.3 “*Novos limites e um novo modelo de defesa: a muralha seiscentista.*”, in SOUSA DE MACEDO Isabel, *A Casa e o Tempo ou a Conservação do Espaço. Adaptações e transformações na arquitetura doméstica do Núcleo Antigo de Setúbal*. Dissertação para obtenção do grau de Doutor em Arquitetura na FA UL (ainda não defendida).

⁹ *Códice CXII*, 2-7. Biblioteca Pública de Évora.

A planta atribuída a João Gilot mostra um traçado de muralhas e baluartes ainda não definitivo e bastante incompleto. A linha de muralhas que se vem a construir ao longo dos anos seguintes englobou não só a vila amuralhada medieval, como também os arrabaldes de Troino, a poente, e Palhais, a nascente. A vila ganha nova dimensão e fisionomia, ajustando-se ao crescimento urbano que vinha conhecendo sobretudo desde o século XV. À semelhança do que já havia acontecido com a construção da muralha medieval, no século XIV, a muralha seiscentista veio também a ser custeada pelo esforço da população sadina, imbuída de forte espírito nacionalista, através da constituição de impostos específicos.



Figura 9 - Planta da Fortificação da cidade de Setúbal. João Gilot. 1642. Biblioteca Nacional de Portugal

Nos vários projetos conhecidos para a fortificação de Setúbal, constata-se que se pretende claramente abarcar toda a vila, incluindo no seu interior não só o aglomerado espartilhado pela obsoleta muralha medieval, mas também os dois arrabaldes que ao longo do tempo se haviam desenvolvido a nascente e a poente daquela: Palhais e Troino, respetivamente.



Figura 10 - "LIVRO DE VÁRIAS PLANTAS DESTE REINO E DE CASTELA | por joão thomas correa" (Setúbal). Cópia da planta desenhada por João Roiz Mouro em 1680. Biblioteca Nacional de Portugal

Terá sido consideravelmente longo o período em que decorreram as obras da sua construção – mais de 60 anos depois de começada não estaria ainda terminada - a qual beneficiou, como tem sido apanágio desta povoação, de financiamento pela população local, nomeadamente através e contribuições fiscais.

Terão também sido vários os intervenientes na sua conceção, com opiniões e princípios muitas vezes contraditórios, razão pela qual as várias plantas conhecidas apresentam várias diferenças relativamente a obras ainda em projeto.

Ainda que muitas vezes referida como sendo uma fortificação “à holandesa”, é admissível que o resultado final tenha integrado uma multiplicidade de influências e de soluções, como se pode ver pela diversidade de baluartes, no que se refere a ângulos de extensão e forma dos flancos, razão pela qual a fortificação sadina se constitui como um valioso exemplar de arquitetura militar.



Constava a nova fortificação de onze baluartes inteiros e dois meios baluartes», os quais foram todos construídos. Em 1680, a maioria dos baluartes estariam concluídos, mas várias obras exteriores nunca

Figura 11 - "Planta da vila de setuval" Maximiano Jozé da Serra. 1805. Exército Português - Direção de Infraestruturas. Gabinete de Estudos

chegaram a ser construídas. Sete anos mais tarde, Mouro continua a queixar-se que a fortificação de Setúbal estava “*parada e com poucas esperanças de se continuar pela grande diminuição da sua consignação*”.

O terramoto de 1755 e os melhoramentos do século XIX

Setúbal mantém um crescimento moderado ao longo do século XVIII, eventualmente abalado pela destruição considerável provocada pelo terramoto de 1755. Mas, ao contrário do que se passou na capital, a vila rapidamente se dedica à sua reconstrução, necessária ao prosseguimento da sua vida económica, e, na ausência de novos planos, volta a reerguer os seus edifícios mantendo intocável o seu traçado urbano anterior.

Já o século XIX vem introduzir inúmeros “melhoramentos” urbanos, mas sobretudo uma expansão considerável, a partir do loteamento de terrenos desocupados na zona norte da muralha seiscentista e de um extenso aterro a sul, ultrapassando o limite daquela. A protagonista destes novos loteamentos é a habitação burguesa, com novas tipologias desafogadas e implantações generosas, em clara contradição com as dimensões da cidade piscatória e operária.

A chegada do caminho-de-ferro e a abertura da ampla e elegante Avenida da Praia, construída sobre um extenso aterro, foram, certamente, os mais importantes, despoletando uma série de outras intervenções que, a par do desenvolvimento socioeconómico, terão contribuído, no seu conjunto, para a promoção da vila a cidade em 1860.

Nesta época, Setúbal era ainda reconhecida como um local de veraneio, ou, mais precisamente, como um dos destinos nacionais de vilegiatura, nomeadamente a marítima e a climática.¹⁰ Por esta altura, antes do domínio da cidade pela indústria conserveira e dos aterros e terraplanagens, a linha de costa

¹⁰ Sobre este assunto ver PINHO, Inês, *Vilegiatura Marítima em Setúbal – Do final do Século XIX ao início do Século XX*. Setúbal: LASA – Liga dos Amigos de Setúbal e Azeitão, 2010.

era constituída por uma sequência de praias, sendo as suas águas referidas como límpidas. A juntar ao ambiente pitoresco da cidade e às extensões de vinhedos e laranjais que a rodeavam, à envolvente natural da Arrábida, Setúbal poderia, efetivamente, constituir-se como um destino privilegiado de turismo, ainda que, em matéria de infraestruturas, deixasse muito a desejar.

O casario mais perto da praia era modesto, havendo registo de apenas um estabelecimento hoteleiro e, em termos culturais, a oferta era limitada, não obstante a existência de um teatro e de um club.

No entanto, no dealbar do século XX, Setúbal começava também a afirmar-se como importante cidade industrial, sobretudo ligada à indústria conserveira alimentar, cujos estabelecimentos começaram a “invadir” a frente ribeirinha. As condições higiénicas das praias começaram, naturalmente, a deteriorar-se, prejudicadas pelos resíduos das fábricas de conservas, afastando, gradualmente, a afluência de banhistas.



Figura 12 – Duas imagens das praias fronteiras à cidade. São visíveis algumas chaminés das fábricas de conservas e afins. Fotografias datadas de 1929 e 1928, respetivamente. Arquivo Américo Ribeiro

O aterro feito para construir o segundo perímetro amuralhado, em meados do século XVII (tendo as obras se prolongado por um largo período até 1696) permaneceu “desocupado” durante quase duzentos anos, servindo de “terreiro” de apoio às atividades ligadas ao rio, e onde se estendiam as redes dos pescadores.

Ainda na primeira metade do século XIX, a administração municipal enceta o processo de construção da então alameda ou Rua da Praia, atual Avenida Luísa Todi, sendo que terá avançado nestes anos apenas parte a Nascente da Ribeira do Livramento, até ao Baluarte da Conceição.



Figura 13 - Av. Luísa Todi vista de poente para nascente, e de nascente para poente, respetivamente. 1886 e 1876

Do ponto de vista funcional, a Rua da Praia era, na generalidade, o território onde se desenvolviam as atividades ligadas ao rio, e que aos poucos foi dando lugar às atividades vocacionadas para o entretenimento da burguesia da época. Enquanto que a nascente do Ribeiro do Livramento se avançava de forma decidida com a construção e arborização daquela que viria a ser a artéria mais sonante de Setúbal, a poente continuavam a estender-se as redes dos pescadores (...) tendo sido mais lenta a transformação deste espaço de trabalho em espaço de lazer. No entanto, é exatamente nesta secção da Rua da Praia que, na década de 70 de oitocentos se manda construir o Passeio do Lago – atual Largo José Afonso – um dos três jardins onde se passeavam os forasteiros que vinham a banhos e alguns setubalenses.»¹¹

O século XIX vem ainda trazer importantes alterações: a superfície da cidade é, mais uma vez, ampliada com recurso a aterros, desta vez para além do perímetro da muralha seiscentista. Na década de 70, Alberto Pimentel relata que se estava «construindo um aterro para o prolongamento do caes de Nossa Senhora da Conceição até ao baluarte do Livramento. (...) Este aterro é de grandíssima utilidade não só para mais fácil embarque e desembarque de géneros, mas também como meio eficaz de salubridade, obstando a que na baixa-mar fiquem a descoberto os resíduos de peixe e outras matérias, que, decompostas pela acção do sol, produzem exalações repugnantes, e nocivas à saúde pública (...)».¹²

Apesar de ter surgido um projeto de obras para o Porto de Setúbal da autoria do Coronel Chermot, datado de 1793, o qual implicava a construção de uma doca ou caldeira entre os baluartes do Livramento e da Conceição destinada a dar abrigo a pequenas embarcações, só em 1836 foi autorizada a construção de uma doca, junto à foz do Ribeiro do Livramento, levada a cabo por um particular – a Sociedade Torlades & C^a. Esta doca, não obstante a falta de condições que apresentava, foi a única que existiu até às obras de remodelação na década de 30 do século XX.

¹¹ PINHO, Inês, p. 13.

¹² PIMENTEL, Alberto, p. 282.

Efetivamente, após inúmeros projetos e intenções de melhoramento, a regularização da costa só ganhou forma a partir de 1931, tendo as obras durado ainda alguns anos, incluindo a construção de três docas, as quais existem atualmente.

O Passeio da Praia, transformado em Av. Luísa Todi em 1895, tornou-se, cada vez mais, um espaço amplo, arranjado e elegante, proporcionando uma vivência social, cultural e económica muito rica e diversa, afirmando-se um espaço privilegiado de sociabilização e desenvolvimento. Unificada após o encanamento do Ribeiro do Livramento, na década de 30 do século XX, atingiu uma extensão de mais de um quilómetro. Construíram-se teatros, ergueu-se um coreto, fundaram-se coletividades, grémios e associações recreativas e laborais, abriram-se cafés e hotéis.



Figura 14 - Av. Luísa Todi. 1961. Arquivo Américo Ribeiro

A Avenida Luísa Todi estende-se ao longo de diferentes áreas urbanas, representativas de estratos socioeconómicos distintos. Do lado do Bairro de Troino predominam casas populares e edifícios outrora associados à indústria conserveira. Na área mais a nascente, a partir da Fonte Luminosa, predominam vestígios burgueses e prédios de rendimento do século XIX, frequentemente revestidos a azulejo de padrão.

A burguesia endinheirada que floresce sobretudo ligada à indústria conserveira é responsável pelo aparecimento de uma nova tipologia de moradia que se constrói pontualmente nas artérias mais nobres – as atuais avenidas Luisa Todi e 5 de outubro. Junto a esta última mas já fora do perímetro amuralhado, onde antes proliferavam pomares e hortas, surge já no início do século XX o Bairro Salgado, que se distingue por uma expressiva ortogonalidade, formando quarteirões geometricamente regulares e lotes de dimensões consideráveis, onde se implantam inúmeras moradias burguesas, de um ou dois pisos e cave sobrelevada, rodeadas de logradouros ajardinados, a par com generosos prédios de rendimento, caracterizados pela então moda vigente da arte nova e “arte déco”.

A uniformidade tipológica das construções conferiu ao conjunto uma imagem de unidade que se manteve até ao final dos anos 60, quando a ocupação inicial foi sendo alterada por novas formas de ocupação.

Só em 1994 o Plano Diretor Municipal de Setúbal veio consagrar este núcleo antigo da cidade, com os seus limites naturais ainda correspondentes ao traçado da antiga muralha seiscentista, como o centro histórico da cidade, tendo sido crescente desde então, uma generalizada consciencialização acerca do insubstituível valor patrimonial do seu casario e do traçado urbano, quase imutável ao longo de mais de cinco séculos de história.

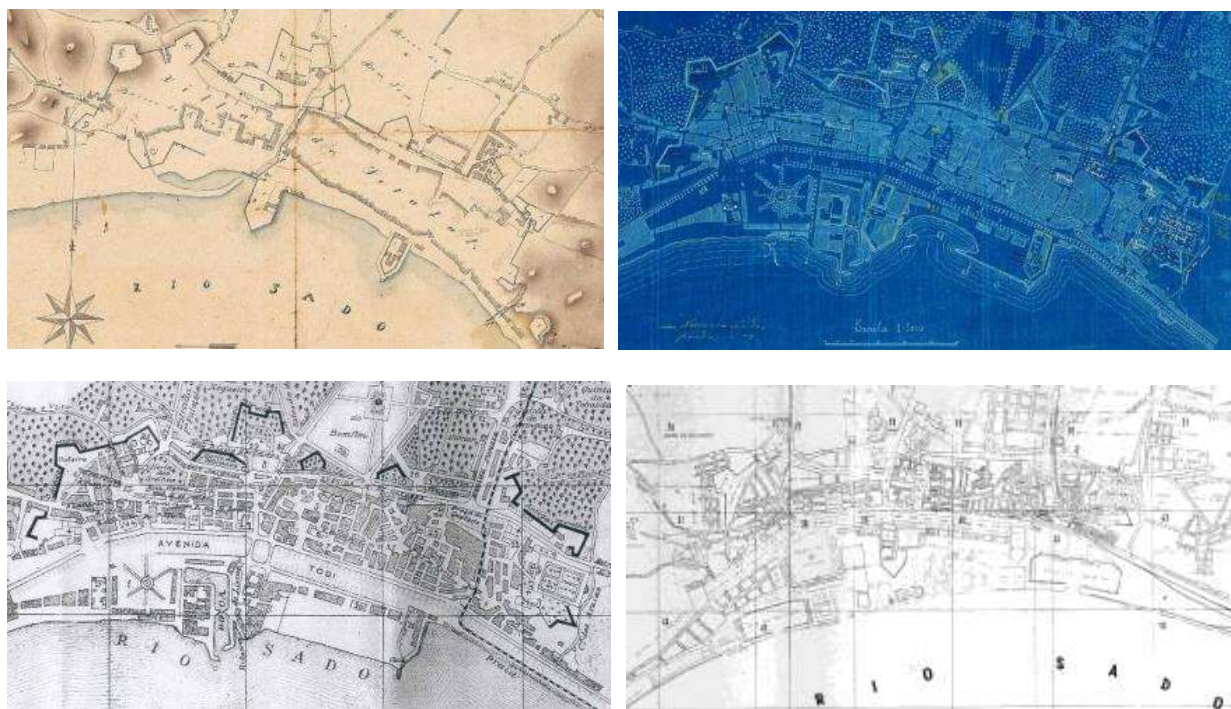


Figura 15 - Evolução do Núcleo Antigo de Setúbal, do século XVIII ao século XX. Fonte: DSE e Câmara Municipal de Setúbal.

3.2. Caracterização do Edificado

3.2.1. Património Classificado

O edificado no limite da ARU Setúbal, apresenta um património arquitetónico diverso, mas acima de tudo de grande valor arquitetónico, histórico e cultural, com base na consagrada Lei de Bases da Política e do Regime de Proteção e Valorização do Património Cultural registam-se 22 imóveis classificados: 5 Monumentos Nacionais (MN), 9 Monumentos de Interesse públicos (MIP) e 8 Monumentos de Interesse Municipal (IIM). Destes imóveis, 4 estão integrados em Zona Especial de Proteção (ZEP): 1 Monumento Nacional e 3 Monumentos de Interesse Público, nesta categoria encontra-se a decorrer uma alteração estando a área ampliada em vias de classificação.

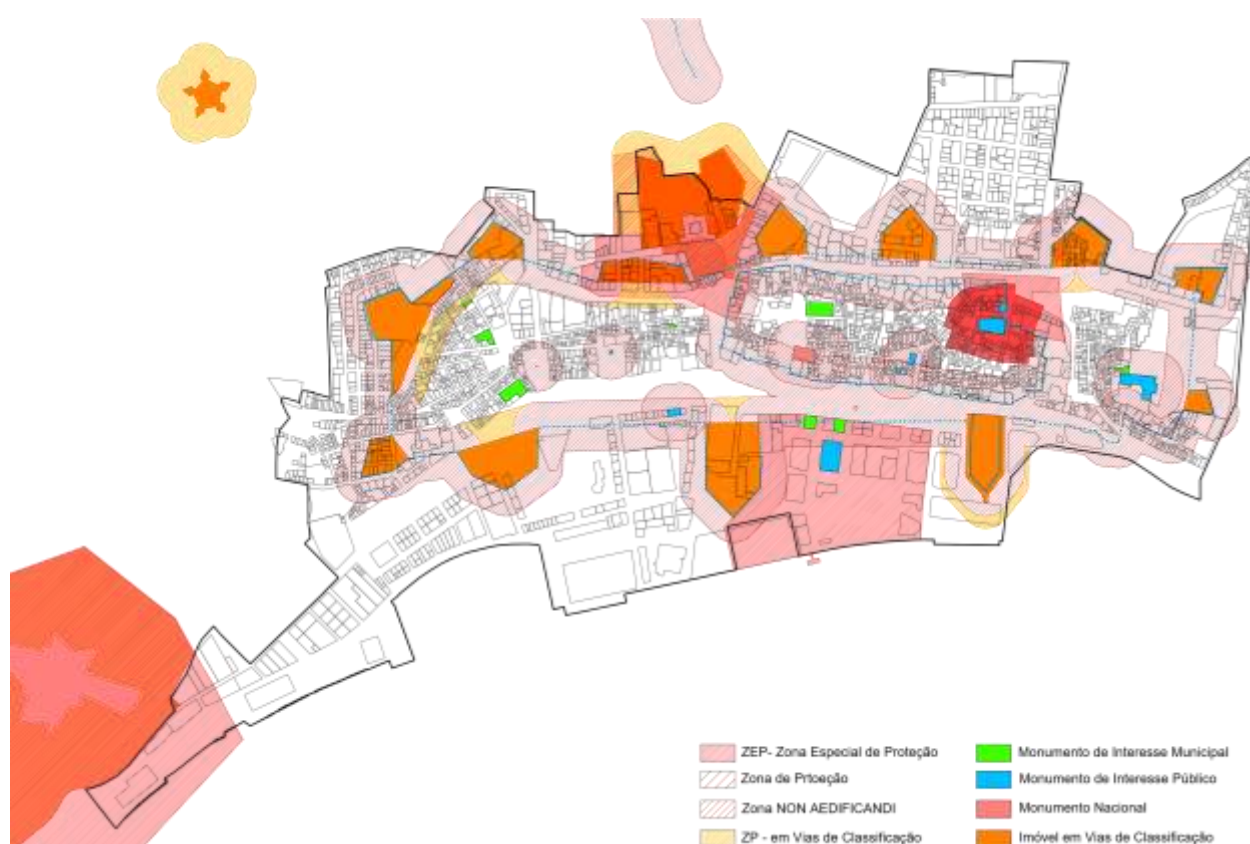


Figura 16 - Planta ARU- Setúbal, com identificação dos imóveis classificados/em vias de classificação e respetivas áreas de proteção

3.2.1.1. Imóveis Classificados como Monumentos Nacionais

Igreja de São Julião

Classificado como Monumento Nacional - MN, nos termos do Decreto n.º 16-06-1910, DG, n.º 136, de 23 de junho de 1910, tendo-lhe sido apenas afeta uma ZP - Zona de Proteção de 50 metros em redor do seu perímetro.

A primitiva igreja dedicada a S. Gião ou Julião, construída no século XIII (fundada em 1248), é atribuída pela tradição ao empenho dos pescadores locais. Danificada pelos vários terramotos que ocorreram na região, foi fortemente modificada durante os séculos XVI e XVIII. Aos dias de hoje perduram dois portais do período Manuelino e a porta estreita que dá acesso à Torre Sineira.



Figura 17- – Igreja S. Julião

O Interior conserva três naves quinhentistas com reformulação maneirista. A autoria da igreja quinhentista é atribuída a João de Castilho, sendo inclusivamente comparada ao trabalho de Diogo Boitaca na igreja do Mosteiro de Jesus. Destaque ainda, para a capela-mor, com uma pintura de Pedro Alexandrino e o silhar de azulejos oitocentistas, com moldura policromada, narrando a vida de São Julião. É atualmente considerado um edifício de estilo Maneirista.

Igreja do antigo Mosteiro de Jesus e Claustro, incluindo a primitiva casa do Capítulo /Convento de Jesus

Classificado como Monumento Nacional - MN, nos termos do Decreto n.º 106-1910, DG, n.º 136, de 23 de junho de 1910 (classificou a Igreja do antigo mosteiro de Jesus), e nos termos do Decreto n.º 23 008, DG, I Série, n.º 196, de 30 de agosto de 1933 (classificou o claustro do Mosteiro de Jesus, incluindo a primitiva Casa do Capítulo). Tendo-lhe sido atribuída uma Zona Especial de Proteção - ZEP, de acordo com a Portaria de 29 de abril de 1946, publicada no DG, II série, n.º 137, de 15 de junho de 1946, e através da Portaria n.º 936/95, DR, I Série-B, de 25 de julho de 1995, na qual se inclui uma zona envolvente non aedificandi.

Em 1490, por iniciativa de Justa Rodrigues Pereira, ama de D. Manuel I, edificou-se a Igreja de Jesus, e a Casa do Capítulo, inseridas no convento que marcam o início da renovação da arquitetura da época. Aqui deu-se o primeiro ensaio, precursor do Estilo Manuelino e da “igreja-salão”. São dignos de notar, vários elementos como o janelão da Capela-mor, o portal, os chanfros papo de rola e as flores crucíferas da platibanda.



Figura 18 - Antigo Convento de Jesus

No seu interior destacam-se três naves cobertas por arcos assentes numa rede de nervuras que convergem para seis colunas

torsas formadas por três cordões simbolizando a Trindade. Pode observar-se uma grande variedade de arcos de volta. A capela-mor é revestida por azulejos de caixilho e nela foi instalado, entre 1520-1530, um retábulo de pintura (considerado como um dos mais notáveis conjuntos da Arte do Renascimento em Portugal) que se encontra exposto na Galeria de pintura Renascentista, no “Antigo Edifício da Agência do Banco de Portugal”.

Atualmente o Museu de Setúbal está numa ala do convento onde apresenta coleções relacionadas com arte, história, arqueologia e numismática. Ao nível artístico sobressai as coleções de pintura, sobretudo a do séc. XVI, escultura sacra e ourivesaria.

Cruzeiro de Setúbal

Classificado como Monumento Nacional - MN, nos termos do Decreto n.º 16-06-1910, DG, n.º 136, de 23 de junho de 1910, abrangido pela ZEP – Zona Especial de Proteção do Convento de Jesus.

Construído em brecha da Arrábida, assenta sobre um soco octogonal e é constituído por uma base com quatro ordens de degraus circulares sobre a qual assenta uma coluna com base e capitel oitavados, encimada por uma cruz. Os degraus são recortados em forma de pétalas de rosa. Foi mandado erguer por D. Jorge de Lencastre, Duque de Aveiro e Coimbra e Mestre da Ordem de Santiago, filho bastardo de D. João II. Encontra-se atualmente colocado sensivelmente no centro do Largo do Convento de Jesus.



Figura 19 - Cruzeiro de Setúbal

Pelourinho de Setúbal

Classificado como Monumento Nacional - MN, nos termos do Decreto n.º 16-06-1910, DG, n.º 136, de 23 de junho de 1910, tendo-lhe sido apenas afeta uma Zona de Proteção - ZP de 50 metros em redor do seu perímetro.

O Pelourinho de Setúbal está localizado na Praça Marquês de Pombal, antiga Praça de São Pedro, foi construído, originalmente, para a Praça da Ribeira (antigo Largo da Ribeira Velha), em pleno centro histórico, no coração do burgo medieval. A sua construção deu-se numa data muito tardia, certamente para substituir o antigo símbolo de autoridade municipal com que as vilas e cidades do reino vinham materializando o seu estatuto, desde o século XV.

No séc. XVIII, instituiu-se como um dos principais símbolos da jurisdição do governo do Duque de Aveiro, que então detinha os direitos sobre a



Figura 20 - Pelourinho de Setúbal

cidade. Em 1774, por ordem do Marquês de Pombal, o pelourinho foi demolido, precisamente por representar a antiga autoridade do Duque de Aveiro.

Na reconstrução e instalação atual foi reaproveitada a coluna coríntia de mármore branco com veios escuros, sem dúvida o elemento de maior impacto e qualidade artística de todo o conjunto, obra do Engenheiro Cabedo. A configuração atual do pelourinho revela a conjuntura em que foi criado, não apenas de um ponto de vista artístico, bem como histórico, em que o pedestal quadrangular, em que assenta o fuste da coluna, contém uma longa inscrição que contextualiza historicamente o monumento.

Portal da Gafaria

Classificado como Monumento Nacional - MN, nos termos do Decreto n.º 16-06-1910, DG, n.º 136, de 23 de junho de 1910, tendo-lhe sido apenas afeta uma Zona de Proteção - ZP de 50 metros em redor do seu perímetro.

A Gafaria de Setúbal, também designada por Gafaria da Horta do Rio, data possivelmente do século XV, sendo certo que é de fundação anterior à construção do portal tardogótico classificado.

Em finais do século XV ou inícios do século XVI, a gafaria terá sido beneficiada com obras, custeadas com toda a probabilidade pela família nobre cujo escudo de armas o portal ostenta em posição central, mas que é hoje praticamente ilegível.

O portal é único vestígio do edifício medieval ou dos seus acrescentos quinhentistas, possui verga decorada com arcos recortados à mesma altura, dois de cada lado, enquadrando um recorte central em arco infletido, ao modo de cortina, sob o qual está o brasão, numa tipologia marcadamente manuelina. Na parte superior do lintel lê-se ainda, inciso na cantaria, o versículo do Eclesiastes VANITAS VANITATUM ET OMNIA VANITAS, ou Vaidade das vaidades, tudo é vaidade, alusão à transitoriedade da vida humana, numa reflexão bem adequada ao edifício da gafaria. Integrado em imóveis de construção mais moderna e desprovidos de interesse arquitetónico, este portal dá hoje acesso a um pátio, o Pátio da Horta sem Portas.



Figura 21 - Portal da Gafaria

3.2.1.2. Imóveis de Interesse Público

Escadaria que dá acesso ao átrio superior da Misericórdia

Classificado como Imóvel de Interesse Público – IIP (atualmente designado por Monumento de Interesse Público – MIP, em conformidade com o D.L. n.º 309/2009, 23 de outubro), nos termos do Decreto n.º 23

008, DG, I Série, n.º 196, de 30 de agosto de 1933, tendo-lhe sido afeta uma Zona de Proteção - ZP de 50 metros em redor do seu perímetro.

Não se sabe a data exata da fundação da Misericórdia de Setúbal, no entanto, é apontada para 1499. Mas, a 5 de fevereiro de 1500, Rodrigo Afonso (conselheiro real e vedor da fazenda) efetuou doação da ermida de Santa Maria dos Anjos à Misericórdia, e aí estabeleceu a sua primeira sede.

A história da Misericórdia está ligada à vida hospitalar de Setúbal, continuou com a ocupação das instalações do extinto Convento de Jesus, e culminou com a edificação do Hospital de São Bernardo, em 1959.

O que resta do edifício é a reconstrução levada a cabo depois de 1755, prova disso é o seu traçado de cariz pombalino, onde ressalta uma depuração arquitetónica, apenas atenuada pelos lintéis dos múltiplos vãos que se abrem nas fachadas, com molduras e frontões contracurvados.

No interior do edifício conserva-se a imponente escadaria que é atribuída a classificação de Interesse Público, onde tem a função de distribuição dos diversos espaços e pisos de lanços opostos. Destacam-se, ainda, algumas dependências com tetos pintados e silhares de azulejos.

O edifício é hoje ocupado pela Cruz Vermelha e pela Sociedade Cultural e Recreativa Capricho Setubalense.



Figura 22 – Escadaria de acesso ao átrio superior da Misericórdia

Igreja de Santa Maria da Graça / Sé de Setúbal

Classificado como Imóvel de Interesse Público – IIP (atualmente designado por Monumento de Interesse Público - MIP), nos termos do Decreto n.º 40 361, DG, I Série, n.º 228, de 20 de outubro de 1955. Tendo-lhe sido atribuída uma Zona Especial de Proteção - ZEP, de acordo com a Portaria de 19-04-1960, publicada no DG, II Série, n.º 102, de 30 de abril de 1960.

A igreja de Santa Maria é o coração do primitivo burgo medieval. Em torno deste templo desenvolveu-se o mais importante bairro medieval da cidade, simultaneamente centro religioso e político-administrativo.



Figura 23 – Igreja Santa Maria da Graça

Em 1513 D. Manuel ordenou a reconstrução das Igrejas de Santa Maria e de São Julião, mas a obra teria ainda de esperar alguns anos devido a problemas financeiros. A forma atual do templo deve-se a

uma reconstrução efetuada já na segunda metade do século XVI, tendo sido concluídas entre 1565 e 1570.

Deste projeto, que se manteve nas suas linhas essenciais até aos dias de hoje, ressalta a imponência da fachada principal, com um corpo central mais baixo ladeado por duas poderosas torres sineiras prolongadas em altura pelo desenvolvido remate pinacular em que terminam. A anteceder o portal principal, uma galilé de feição serliana sobrepujada por um terraço revela a filiação tratadística e erudita de tom o projeto, que se encontra atribuído ao arquiteto Antonio Rodrigues.

No interior, a sensação de unificação espacial de toda a igreja, é reforçada pela sucessão de colunas toscanas, conferem maior delicadeza arquitetónica ao espaço.

Entre as várias campanhas que se sucederam, salientam-se a abertura de capelas, sendo a primeira a de Diogo de Salema (1586). Na capela-mor, realce para o magnífico retábulo em talha dourada, obra entregue a Luis Costa (pedra), José Rodrigues Ramalho (entablamento) e Vicente Nunes (douramento).

Chafariz da Praça Teófilo Braga

Classificado como Imóvel de Interesse Público – IIP (atualmente designado por Monumento de Interesse Público - MIP), nos termos do Decreto n.º 129/77, DG, I Série, n.º 226, de 29 de setembro de 1977, tendo-lhe sido afeta uma Zona de Proteção - ZP de 50 metros em redor do seu perímetro.

O chafariz atualmente implantado na Praça Teófilo Braga foi mandado construir pelo Senado da Câmara da Vila de Setúbal em 1697, integrado no plano de obras de beneficiação para abastecer a vila de água. A sua traça tem vindo a ser atribuída a Francisco da Silva Tinoco, o arquiteto régio de D. Pedro II.

É constituído por uma bacia semicircular sobre a qual se ergue um corpo central com três esferas armilares de grandes dimensões. Estas enquadram num outro corpo, de seção prismática, que é rematado pelas armas de Portugal e por dois anjinhos que as ladeiam. Entre outros elementos decorativos, o chafariz exhibe dois baixos-relevos representando galeões do século XVII.

A construção do Chafariz veio a confirmar a importância do aqueduto, reforçando a imagem do poder concelhio, que desta forma colocava à disposição da população um meio de abastecimento de água, cumprindo a sua função primeira de suprir as carências da cidade.

Em 1937 foi deslocado da antiga Praça do Sapal (atual Praça de Bocage) para a Praça Teófilo Braga, devido a problemas de ordenamento do trânsito, uma vez que a sua colocação, ao centro da Praça, dificultava a circulação. Nesta mudança perdeu-se o bebedouro para animais, que se encontrava na zona posterior.



Figura 24 - Escadaria de acesso ao átrio superior da Misericórdia

Edifício do Grande Salão Recreio do Povo

Classificado como Imóvel de Interesse Público – IIP (atualmente designado por Monumento de Interesse Público - MIP), nos termos do Decreto n.º 28/82, DG, I Série, n.º 47, de 26 de fevereiro de 1982, tendo-lhe sido afeta uma Zona de Proteção - ZP de 50 metros em redor do seu perímetro.

Foi inaugurado em 1907, representa a arquitetura eclética portuguesa. Mais tarde, reabre completamente restaurado, e foi considerado na época, pelo Jornal Setubalense a sala mais chic de Setúbal.

Os elementos decorativos estão patentes na gramática arquitetónica, atestam o recurso deliberado a uma diversidade de estilos, de neos que coabitam habilmente com o uso de representações carateristicamente Arte Nova. O edifício possui planta rectangular simples, com cobertura de duas águas, sendo estruturado em três registos.



Figura 25 - – Edifício do Grande Salão Recreio do Povo

Atualmente, apesar de manter a imagem exterior, o interior do edifício encontra-se completamente descaracterizado, adaptado para as instalações de uma entidade bancária.

Fábrica Romana de Salga Integrada nas Caves de um Edifício na travessa de Frei Gaspar, 10

Classificado como Imóvel de Interesse Público IIP (atualmente designado por Monumento de Interesse Público – MIP), nos termos do Decreto n.º 26-A/92, DR, I Série-B, n.º 126, de 1 de junho de 1992, tendo-lhe sido apenas afeta uma Zona de Proteção - ZP de 50 metros em redor do seu perímetro.

No âmbito da construção de um edifício em 1979, foram descobertos catorze tanques de salga de peixe que faziam parte de um complexo fabril usado durante o período de ocupação romana até ao séc IV DC, destinados à preparação de derivados de peixe, incluindo o garum (pasta de peixe salgada), que na época constituía valiosa moeda de troca. Setúbal, a Caetóbriga romana, era um importante entreposto comercial, baseado em grande parte no comércio das conservas. Foram abandonados ao longo do século IV, passando ser utilizadas como lixeiras.



Figura 26 – Fábrica Romana de Salga

Neste espaço encontra-se atualmente o posto de turismo da Região de Turismo de Setúbal – Costa Azul, com a finalidade de promover e divulgar produtos regionais da Península de Setúbal.

Igreja Paroquial de São Sebastião (do antigo Convento de São Domingos), incluindo parte do claustro anexo à igreja

Classificado como Imóvel de Interesse Público – IIP (atualmente designado de Monumento de Interesse Público - MIP), nos termos do Decreto n.º 26/96, DR, I Série-B, n.º 56, de 6 de março de 1996, tendo-lhe sido apenas afeta uma ZP - Zona de Proteção de 50 metros em redor do seu perímetro.



Figura 27 – Igreja Paroquial de São Sebastião

A primitiva Igreja de São Sebastião era uma pequena ermida, edificada cerca de 1490 no local do Miradouro de São Sebastião. A ermida medieval, na época já muito danificada e devido ao terramoto de 1755, acabaria por ser demolida em meados do século XIX.

A Igreja paroquial de São Sebastião, situada no Convento dominicano, foi fundada entre 1564 e 1566, numa obra patrocinada por D. Sebastião. A traça do templo é atribuída a Afonso Álvares, arquiteto régio. Embora o terramoto de 1755 tenha danificado bastante a estrutura do templo, a Igreja de São Sebastião mantém a estrutura original.

A igreja destaca-se pela conceção militar da sua estrutura, derivada certamente da formação de Afonso Álvares como engenheiro militar. Embora tenha sofrido algumas alterações estruturais, a igreja de São Sebastião pode ser definida como um edifício marcante na evolução da arquitetura portuguesa da segunda metade do Séc. XVI. Sendo a fachada composta por três corpos de altura igual, separados entre si por pilastras toscanas, e rematados por entablamento, em que o conjunto é coroado por um frontão triangular.

O interior está ao gosto rococó e neoclássico, composta por uma nave, possui capelas laterais intercomunicantes. A capela-mor, ladeada por duas capelas, apresenta sinais de ter sido ampliada, possivelmente no período pós-terramoto, sendo decorada por retábulo de talha policromada pombalina.

Muralhas, Torres, Portas, Cortinas e Baluartes do Centro Histórico de Setúbal

Classificado como Monumento de Interesse Público - MIP, nos termos da Portaria n.º 636/2012, DR, II Série, n.º 212, de 2 de novembro de 2012, tendo-lhe sido apenas afeta uma Zona de Proteção - ZP de 50 metros em redor do seu perímetro. Recentemente, através do Anúncio n.º 24/2017, DR, II Série n.º 53, de 15 de março, procedeu-se à abertura do procedimento de alteração da delimitação desta

classificação, e red denominação para “Sistema Defensivo de Setúbal”. A área a ampliar está assim atualmente em vias de classificação.

O Centro histórico de Setúbal situa-se entre duas estruturas defensivas: as muralhas Medievais e as muralhas Seiscentistas. A primeira estrutura de defesa da vila foi mandada edificar no reinado de D. Afonso III (meados do Séc. XIII), para travar os ataques de pirataria e corso. O complexo defensivo comportava cinco portas e treze postigos, abertos em diferentes épocas.

No século XV a vila começou a expandir-se para fora das muralhas, quando a ponte se inicia a construção do Convento de Jesus, houve a necessidade de construir o Hornaveque “de Jesus”, para proteção do convento, porque estava afastado do núcleo medieval.

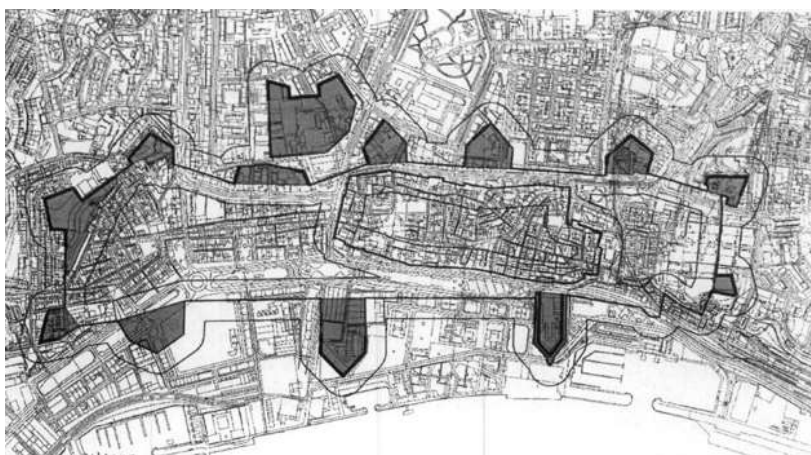


Figura 28 – Planta das fortificações da Vila de Setúbal

À época da Restauração da Independência, o sistema

defensivo da costa marítima foi totalmente reestruturado quer com a edificação de novas fortalezas e baterias quer com a reconstrução ou ampliação de algumas que haviam sido edificadas na centúria anterior.

Em Setúbal construíram-se os fortes de Albarquel e Outão, para reforçar a linha de fogo da fortaleza filipina e o forte de São Luís Gonzaga ou Forte Velho, tinha a função de controlar os acessos de Palmela e Azeitão, à semelhança de outras estruturas implantadas na periferia fazia parte de um conjunto estratégico do sistema defensivo.

As obras de edificação de um novo e moderno sistema defensivo, que integrava onze baluartes e dois meios-baluarte, foram morosas, tendo sido concluídas somente em 1696. Sendo hoje um reconhecimento da memória coletiva e um testemunho simbólico dos valores culturais ligados à função militar.

Edifício do Centro Distrital de Solidariedade e Segurança Social de Setúbal

Classificado como Monumento de Interesse Público - MIP, nos termos da Portaria n.º 664/2012, DR, II Série, n.º 215, de 7 de novembro de 2012, tendo-lhe sido atribuída uma ZEP – Zona Especial de Proteção, de acordo com a Portaria n.º 664/2012, publicada no DR, II Série, n.º 215, de 7 de novembro de 2012.

Em 1960 o Ministério das Corporações e Previdência Social encetou diversos estudos, no sentido de providenciar, em todas as capitais de distrito novas sedes para as antigas Caixas de Previdência. Assim,

nasce o edifício projetado pelo arquiteto Raul Chorão Ramalho em 1968, definindo uma tipologia de edifício de serviço público onde as questões de espacialidade, volume e integração urbana são fundamentais, tornando-se num equipamento público referencial.

O edifício é constituído por um bloco de planta retangular, dividido em três pisos que se desenvolvem em torno de um pátio interior, com fachadas de betão armado intercaladas por janelas de vidro. As paredes interiores são totalmente envidraçadas e nos alçados laterais a marcação dos pisos é feita por floreiras salientes.

Este edifício foi no conjunto das três sedes regionais da autoria do Arquiteto Chorão Ramalho, o primeiro a ser projetado e construído, e terá sido uma referência para os projetos dos edifícios das Caixas de Previdência do Funchal e de Angra.

O imóvel mantém o uso previsto e também alberga a Unidade de Cuidados de Saúde Personalizados Praça da República.



Figura 29 – Edifício do Centro Distrital de Solidariedade e Segurança Social de Setúbal

Casa do Corpo Santo

Classificado como Monumento de Interesse Público - MIP, nos termos da Portaria n.º 617/2013, DR, II Série, n.º 182, de 20 de setembro de 2013, tendo-lhe sido atribuída uma Zona Especial de Proteção - ZEP, de acordo com a Portaria n.º 617/2013, publicada no DR, II Série, n.º 182, de 20 de setembro de 2013.

O imóvel esteve sempre relacionado com a Confraria dos Navegantes e Pescadores da Vila de Setúbal, cujo padroeiro era S. Pedro Gonçalves Telmo, ou Santelmo, ao qual davam a invocação de Corpo Santo, num meio em que predominavam as profissões ligadas ao mar, pelo qual era conhecida de “Casa do Corpo Santo”.

Inicialmente a confraria encontrava-se numa construção anexa à Igreja de Santa Maria da Graça, tendo-se transferido posteriormente para uma parte do Palácio dos Cabedos. Trata-se de um exemplar de arquitetura civil maneirista, barroca. A linguagem maneirista é sobretudo visível na composição da fachada principal, austera e bastante uniformizada. Alguns elementos arquitetónicos, são já claramente barrocos é o caso do frontão da porta de acesso ao piso



Figura 30 - Casa do Corpo Santo

superior. No seu interior, possui capela barroca, decorada em profusa talha dourada. O pátio está decorado com um silhar de azulejos, o Vestíbulo e a sala de Despacho estão decorados com azulejos azuis e brancos. Destaque ainda para os tetos de “caixotões”, apresenta decoração com motivos fitomórficos estilizados e pintura na abóbada com cenas alusivas ao orago da casa, São Pedro Gonçalves, protetor dos pescadores.

É uma referência do Barroco em Setúbal, atualmente está musealizado com exposições permanentes de arte sacra barroca, com espólio da coleção do Museu de Setúbal e, ainda, uma importante coleção de instrumentos de precisão e Ciência Náutica, doados pelo Médico Ireneu Cruz.

3.2.1.3. Imóveis de Interesse Municipal

Casa das Quatro Cabeças

Classificado como Valor Concelhio – VC (atualmente designado por Monumento Interesse Municipal – MIM), de acordo com os termos do Decreto n.º 129/77, DR, I Série, n.º 226, de 29 de setembro de 1977, no entanto, foi convertida para IM – Interesse Municipal nos termos do n.º 2 do art.º 112 da Lei n.º 107/2001, publicada no DR, I Série - A, n.º 209, de 08 de setembro de 2001. De acordo com a legislação que regulamenta o património classificado, não lhe é atribuída qualquer área de proteção.

Tradicionalmente o imóvel está ligado à tentativa de assassinato contra D. João II (1455-1495), foi do seu interior que dispararam contra o monarca, quando caminhava integrado na Procissão do Corpus Christi a 22 de agosto de 1484, por ordem do seu cunhado D. Diogo, Duque de Viseu, que após descoberto, terá sido morto pelo próprio rei.

Destaca-se no imóvel testemunhos considerados manuelinos, constituídos por elementos arquitetónicos integrados no cunhal e no lintel da porta da fachada sul, mais precisamente quatro bustos esculpidos em baixo relevo, um deles representando um monarca, associados a uma inscrição latina : “Si Deus pró nobis quis contra nos” (Se Deus é por nós, Quem será contra nós?). E, no diadema. “Esper athe Deo” (Espero em Deus, ou Espero em Ti Deus).



Figura 31 - Casa das Quatro Cabeça

O imóvel é de tipologia habitacional e comércio, de polígono irregular desenvolve-se em 3 pisos, representando a tipologia tradicional urbana característica dos séculos XVII e XVIII.

O município de Setúbal face ao estado de degradação interpôs uma operação urbanística de reabilitação/reconstrução com preservação de fachadas, restituindo o seu uso inicial e constituindo cinco fogos. Destinados preferencialmente a realojar temporariamente os arrendatários ou proprietários dos edifícios que iniciem a reabilitação do seu edifício e que necessitem de um local para ficar enquanto dure a sua obra de reabilitação (obra em curso).

Casa de Bocage

Classificado como Imóvel de Interesse Municipal - IIM (atualmente designado por Monumento de Interesse Municipal - MIM), nos termos da Deliberação da Assembleia Municipal de Setúbal, em Sessão Ordinária realizada a 29 de setembro de 2006, foi aprovada a Proposta n.º 273/2006/DURB/GAVAF, em Reunião de Câmara a 2 de agosto de 2006, tendo sido fixado em edital n.º 164/2006, de 3 de agosto de 2006. De acordo com a legislação que regulamenta o património classificado, não lhe é atribuída qualquer área de proteção.

A 15 de setembro de 1765, terá nascido neste edifício o ilustre poeta setubalense Manuel Maria Barbosa du Bocage (1765-1805). Em 1864 foi nesta casa identificado um suposto brasão eclesiástico que relacionaria a família de Bocage, nomeadamente o apelido Bispo pela qual era também conhecida. De acordo com a lápide exposta na fachada do edifício, o Visconde Edmond Bartissol conseguiu adquirir e doar a casa à Câmara Municipal em 1888.



Figura 32 - Casa de Bocage

Foi sede da junta de freguesia e escola primária. Atualmente o edifício funciona como espaço museológico, no piso térreo encontra-se uma exposição permanente dedicado à Vida, à Obra e à Época de Bocage e ao modo como alguns artistas do século XIX e XX o retrataram, neste espaço também é utilizado como galeria para exposições temporárias; no piso superior está o Centro de Documentação, sobre a Vida e a Obra do Poeta, bem como o Arquivo Municipal de Fotografia Américo Ribeiro.

Casa de Luísa Todi

Classificado como Imóvel de Interesse Municipal - IIM, (atualmente designado por Monumento de Interesse Municipal – MIM) nos termos da Deliberação da Assembleia Municipal de Setúbal, em Sessão Ordinária realizada a 26 de fevereiro de 2009, foi aprovada a Proposta n.º 1/2009/GACH, em Reunião de Câmara a 14 de janeiro de 2009. De acordo com a legislação que regulamenta o património classificado, não lhe é atribuída qualquer área de proteção.

A casa é tradicionalmente apontada como o lugar onde nasceu Luísa Rosa de Aguiar (1753-1811), foi a mezzo-soprano portuguesa mais célebre de todos os tempos, aclamada nos melhores palcos da Europa e por isso, possui um valor simbólico com grande significado histórico para a memória coletiva da população por nele refletir a memória de Luísa Todi apelido atribuído após contrair matrimónio com o italiano Saverio Todi, violinista.

Para o edifício em referência, quer pelas suas qualidades arquitetónicas, quer pela sua localização, está planeado ser desenvolvido naquele espaço um equipamento cultural polivalente, centro de artes musicais, ou mesmo sede de uma fundação em homenagem a Luísa Todi, que se dedique a promover estudos musicais, na sua aceção mais ampla, e a reunir toda a documentação de mérito concernente a músicos setubalenses.



Figura 33 – Casa de Luísa Todi

Palacete Feu Guião

Classificado como Imóvel de Interesse Municipal – IIM (atualmente designado por Monumento de Interesse Municipal - MIM), nos termos da Deliberação da Assembleia Municipal de Setúbal, em Sessão Ordinária realizada a 29 de junho de 2009, foi aprovada a Proposta n.º 4/2009/GACH, em Reunião de Câmara a 22 de abril de 2009, tendo sido fixado em edital n.º 9/2009, de 30 de junho de 2009. Não lhe foi atribuída qualquer área de proteção.

Trata-se de uma casa brasonada, dos finais do séc. XVIII, ostentando a pedra d' armas da família Feu-Guião, também conhecida por “Palácio do Adeantado”, a sua origem deve-se ao exercício interventivo do desembargador José da Rosa Guião e Abreu que desempenhou em Setúbal, as funções de Adiantado do Reino, cargo de responsabilidade militar. E que, para maior prestígio, encontra raízes nobiliárquicas nos antepassados de sua mulher.

O edifício apresenta-se de uma grande simplicidade arquitetónica, característica da segunda metade do séc. XVIII. Sobre a porta principal encontramos a inconfundível marca heráldica da nobreza. Realçam-se ainda as gárgulas esculpidas em pedra. Impõe-se no local onde se insere, devido à extensa área que ocupa, contrastando com os pequenos edifícios que o rodeiam.



Figura 34 – Palacete Feu Guião

Depois da desocupação da família Feu Guião, o palácio foi utilizado para diferentes finalidades, entre elas a de escola primária. Atualmente encontra-se bastante degradado, no entanto, foi adquirido por particulares, encontrando-se no momento em fase de estudos para a sua posterior reabilitação.

Edifício sito na Av. Luísa Todi, n.ºs 97 e 99 (designado por Edifício do Club Setubalense)

Classificado como Imóvel de Interesse Municipal – IIM (atualmente designado por Monumento de Interesse Municipal – MIM), nos termos da Deliberação da Assembleia Municipal de Setúbal, em Sessão Ordinária realizada a 28 de setembro de 2009, foi aprovada a Proposta n.º 5/2009/GACH, em Reunião

de Câmara a 22 de junho de 2009, tendo sido fixado em edital n.º 11/2009, de 28 de setembro de 2009. Não lhe foi atribuída qualquer área de proteção.

O edifício foi inaugurado a 30 de Janeiro de 1926, tendo sido construído para acolher o Club Setubalense, antes designado por Associação do Clube Setubalense, fundada a 9 de Julho de 1856, conforme atesta a Carta Régia, tendo as suas primeiras instalações no Paço do Duque, antigo edifício do Governo Civil de Setúbal. A história do Club interliga-se com alguns dos grandes acontecimentos do concelho e do distrito e com a vida da média e da alta burguesia da sociedade Setubalense, local de reunião para as suas atividades sociais de cultura e lazer.



Figura 35 - Edifício do Club Setubalense

É um exemplar de arquitetura civil, que concentra serviços culturais com habitação. É um testemunho da arquitetura eclética, revivalista, em Setúbal.

Atualmente o Club Setubalense é uma associação que promove a cidadania através de atividades de carácter social e cultural, sem fins lucrativos, com a comunidade e em parceria com entidades públicas e privadas.

Recolhimento da Soledade

Classificado como Monumento de Interesse Municipal - MIM, nos termos da Deliberação da Assembleia Municipal de Setúbal, em Sessão Ordinária realizada a 26 de fevereiro e 1 de março de 2010, foi aprovada a Proposta n.º 1/2010/GACH, em Reunião de Câmara a 10 de fevereiro de 2010, tendo sido fixado em edital n.º 03/2010, de 02 de março de 2010. Não lhe foi atribuída qualquer área de proteção.

O edifício esteve sempre relacionado com a proteção às mulheres e às crianças mais desfavorecidas quando enviuvavam ou ficavam órfãs, num meio em que predominavam as profissões ligadas ao mar, pelo qual era conhecido por “Recolhimento da Soledade”.



Figura 36 – Recolhimento da Soledade, Casa da Baía

Trata-se de um exemplar de arquitetura religiosa do séc. XVIII, que não corresponde exatamente à tipologia de convento, mas cumpre os princípios de organização arquitetónica que advém dos modelos religiosos de Cister, adaptados posteriormente pelas ordens mendicantes.

Este edifício foi construído com a função de recolhimento, tendo, após a sua desativação já no séc. XX, funcionado como quartel militar. Em 1919, teve como ocupação o orfanato municipal, foi convertido posteriormente em infantário. Nos últimos anos, a capela do recolhimento albergava uma galeria de arte privada.

Atualmente é um espaço aglutinador de diversas valências de natureza turística e cultural, designado por “Casa da Baía” – Centro de Promoção Turística, disponibiliza serviços de promoção, divulgação e comercialização de produtos de referência do concelho.

Edifício dos Paços do Concelho de Setúbal

Classificado como Monumento de Interesse Municipal - MIM, nos termos da Deliberação da Assembleia Municipal de Setúbal, em Sessão Ordinária realizada a 29 de junho de 2012, foi aprovada a Proposta n.º 1/2012/GACH, em Reunião de Câmara a 18 de abril de 2012, tendo sido fixado em edital n.º 09/2012, de 02 de julho de 2012. Não lhe foi atribuída qualquer área de proteção.

O edifício dos Paços do Concelho esteve sempre relacionado com a elevação da vila ao título de “Notável”, em 1525, por iniciativa de D. João III.

A construção do novo Paço Municipal decorreu entre 1526 e 1533, sob a orientação do encarregado e pedreiro Gil



Figura 37 – Edifício dos Paços do Concelho de Setúbal

Fernandes, onde albergava outros organismos, tais como o Paço do Trigo, a Casa das Audiências, a Cadeia e os Açougues municipais. Terá sofrido várias alterações e reconstruções em virtude dos terramotos. Mas, na madrugada de 4 para 5 de outubro de 1910, na alvorada da República e na sequência da agitação política foi incendiado, tendo ficado em ruína por mais de 20 anos, perdendo-se ainda toda a documentação e obras de arte. O edifício atual, que mantém o uso previsto, resulta de uma reconstrução que decorreu na década de 30, sendo o arquiteto Raúl Lino o autor do projeto.

Trata-se de um exemplar de arquitetura civil pública, que ocupa um quarteirão regular, de planta alongada, e estrutura-se em dois pisos e sótão, com valores tradicionais da arquitetura portuguesa do estilo chão. A composição arquitetónica é de raiz clássica, com elementos de proporção palladiana, denotando equilíbrio, proporção e simplicidade, numa volumetria de sentido horizontal. A sua reconstrução no século XVIII poderá ter sido inspirada no edifício de natureza militar que lhe é fronteiro: a Casa do Corpo da Guarda.

Antigo Edifício da Agência do Banco de Portugal, em Setúbal

Classificado como Monumento de Interesse Municipal - MIM, nos termos da Deliberação n.º 328/15 da Assembleia Municipal de Setúbal, em Sessão Ordinária em 18 e 21 de dezembro de 2015, foi aprovada a Proposta n.º 45/2015/DURB/DIPU, em Reunião de Câmara a 28 de outubro de 2015, tendo sido fixado em edital n.º 10/2015, de 22 de dezembro de 2015. Não lhe foi atribuída qualquer área de proteção.

O edifício está relacionado com a atividade do Banco de Portugal, sediado em Lisboa. Foi com base na legislação da época, que se estipulou a criação de Caixas Filiais ou Agências em todas as capitais dos distritos administrativos do Continente e Ilhas Adjacentes; ou correspondências em outras localidades do país onde a sua utilidade fosse reconhecida.

A cidade de Setúbal só começa a fazer parte deste leque a partir de 1917. Mas, com o desenvolvimento socioeconómico da cidade é elevada a capital de Distrito



Figura 38 - – Edifício da Agência do Banco de Portugal em Setúbal

em 22 de dezembro de 1926, tornando-se assim, indispensável a construção de um edifício com sede própria. Só viria a ser concluído em 1928.

É um dos mais emblemáticos edifícios da Avenida Luísa Todi, com um estilo próprio, revelando traços de revivalismo e aliando influências dos estilos Manuelino e Barroco com elementos decorativos contemporâneos, levando a uma versão algo simplista do estilo Art Nouveau. O edifício é composto por uma planta quadrangular, definindo-se como um “quarteirão” de delicada expressividade, sendo a cobertura amansardada que determina uma linguagem “apalaçada”, de pequena escala, assumindo-se como uma massa homogênea, com equilíbrio volumétrico e linguagem formal bastante erudita. O autor do projeto foi o arquiteto Arnaldo Adães Bermudes.

Atualmente funciona como Galeria Municipal, é um espaço de dinamização cultural, com destaque de promoção de exposições temporárias e permanente, com espólio de grande valor como é o caso do Retábulo da Capela-Mor da Igreja do Convento de Jesus.

3.2.1.4. Outro Património de Interesse Cultural

Para além do património classificado acima descrito, para o correto enquadramento, importa ainda identificar, localizar e caracterizar outros valores culturais em presença no interior da ARU.

No âmbito da revisão do PDM de Setúbal, ainda em curso, assumiu-se como fundamental a inclusão das componentes patrimoniais e culturais que constituem o território municipal. Nesse sentido está em elaboração uma **Carta de Património Cultural** que irá constituir-se como um instrumento indispensável à programação, controlo e gestão nos domínios do património e do território cultural, não só à escala da arquitetura, mas sobretudo às escalas do urbanismo e do ordenamento do território. Pretende-se identificar, localizar e caracterizar as estruturas patrimoniais de valor cultural relevante, que se constituem como referências identitárias, bem como, introduzir as respetivas medidas de salvaguarda e valorização adequadas, garantindo, assim, a integração da temática do património arquitetónico, arqueológico e paisagístico no processo de planeamento do território.

Esse instrumento aberto e em atualização sistemática contribuirá também para a definição da estratégia de reabilitação urbana no âmbito das ARU do concelho.

O Património de Interesse Cultural identificado na próxima figura resulta de um enquadramento mais vasto, extraído da Carta Municipal de Património Cultural, atualmente em desenvolvimento.

No interior da ARU são, à data, identificados mais 72 imóveis com potencial de integração nesta categoria que passam por Palácios, Palacetes, Igrejas, Capelas, Casas Abastadas e Burguesas, Casas com influências Holandesas, com portas Manuelinas, Fontes e outros edifícios marcantes na história cultural da cidade, podendo a qualquer momento ser acrescentados outros, dado os valores entretanto reconhecidos e em presença.

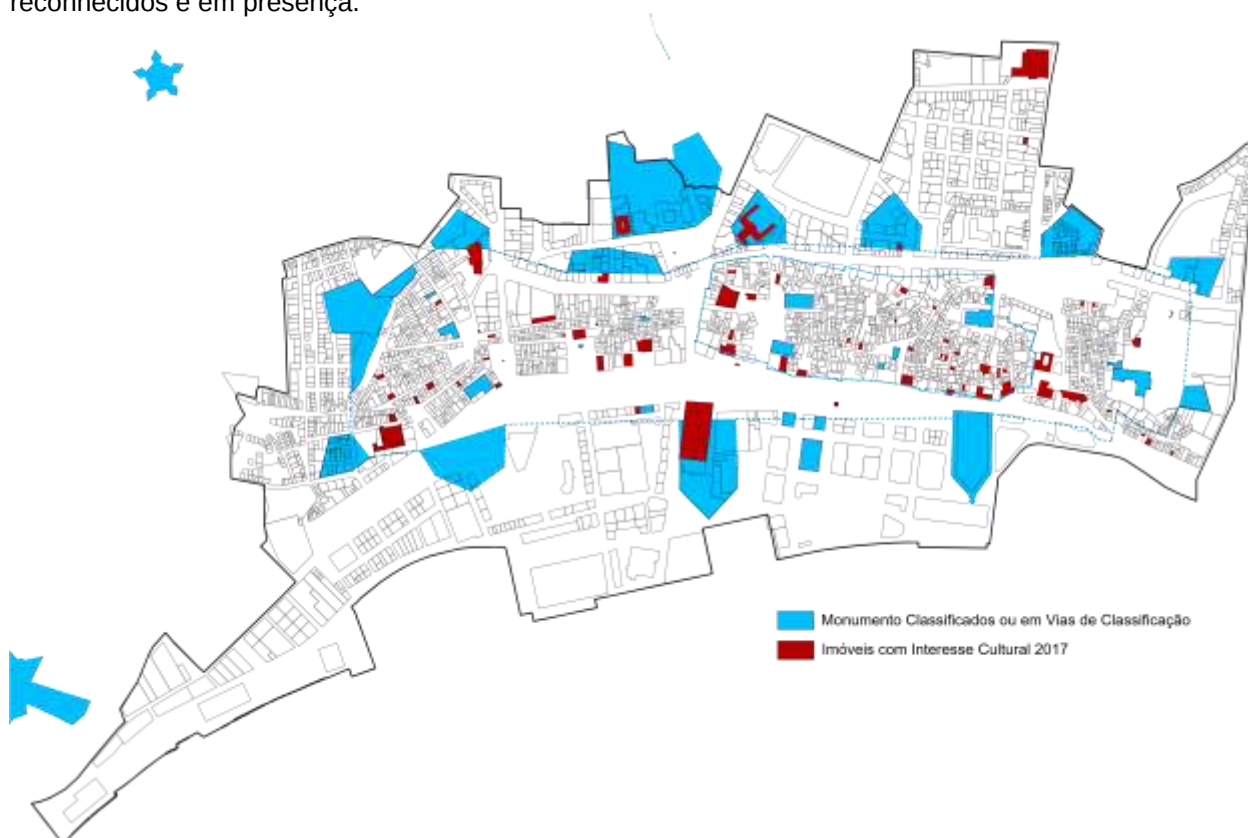


Figura 39 - Planta com monumentos classificados, em vias de classificação e imóveis de interesse cultural

3.2.2. Diagnóstico do Estado de Conservação e Utilização do Edificado

Nº TOTAL de ID	Nº TOTAL de Unidades	Área de Construção Estimada
2916	10 045	1.065.600 m²



Figura 40 - Planta com Limite ARU Setúbal – Edificado

No decorrer do diagnóstico do estado de conservação e utilização do edificado ARU e desde 2013 já foram realizadas cerca de 4250 inspeções técnicas, para um total de 2916 prédios urbanos (ID), que incluem os 2873 edifícios e 43 vazios urbanos existentes. Entende-se por ID, o número de registo atribuído internamente para identificar os prédios urbanos, incluindo vazios.

O objetivo foi efetuar um levantamento exaustivo através da análise exterior das edificações e, sempre que possível, aceder ao interior das unidades para que fossem aferidos com maior exatidão e rigor o estado de conservação e condições de habitabilidade.

Deste levantamento apenas foram obtidos os dados mais fidedignos com a verificação técnica pelo interior do imóvel em 1345, restando 1571 imóveis onde a avaliação foi efetuada apenas pelo exterior. Dos imóveis onde se realizou inspeção técnica pelo interior, e num universo das 10 045 unidades registadas, apenas houve acesso a 2178 unidades, cerca de 22%, ficando 7867 unidades por avaliar (78%).

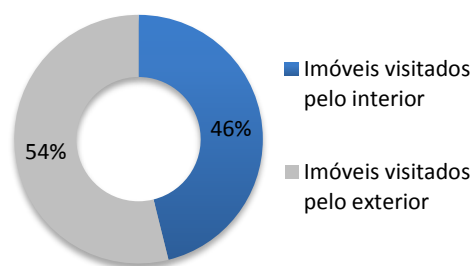


Figura 41 - Gráfico do acesso aos Imóveis

Como base nos objetivos a alcançar, foi criada uma ficha de diagnóstico, organizada em duas partes: a primeira parte dedicada ao edifício, onde reúne a informação cadastral, quantificadores, dados toponímicos, aspetos construtivos e instalação de segurança, na generalidade aplicada às partes comuns do edifício. A segunda parte da ficha é reservada à informação sobre as unidades e contém dados sobre proprietários ou arrendatários, estados de ocupação, usos, irregularidades, últimas obras de conservação, necessidades de reparação e um curto inquérito de conforto/satisfação para os residentes. Inclui por último, unidade a unidade, a avaliação das anomalias dos elementos funcionais, utilizando o MAEC - Método de Avaliação do Estado de Conservação de Imóveis, mais adiante particularizado.

Todos os dados recolhidos foram introduzidos numa base de dados com o objetivo de centralizar a informação útil para os vários departamentos e serviços envolvidos, facilitando o acesso à informação organizada. Um grande objetivo, e um dos que se revelou mais difícil de atingir, foi a operacionalidade da base de dados como ferramenta de monitorização diária, mantendo-a constantemente atualizada, o que permite retirar dados estatísticos, plantas temáticas, dados sobre as matrizes, inscrições e descrições, informações de proprietários ou sobre ações de reabilitação/conservação, entre outros dados que podem alterar as circunstâncias iniciais e que são necessários referenciar.

Os dados na aplicação informática, criada especialmente para o efeito, estão apenas carregados a 67%, pelo que foi necessário recolher a restante informação de outras bases de dados utilizadas até 2015, o que dificultou a validação e apresentação de alguns dados da presente secção, encontrando-se ainda a decorrer algumas, mas necessárias, retificações à programação da base de dados.

Dada a extensão da área em causa e tendo em conta o n.º de ID envolvidos e o universo de informação recolhida, para uma melhor organização, foram adotadas as zonas, criadas no âmbito do Plano de Intervenção no Centro Histórico, que à data terão tido considerações toponímicas, de homogeneidade das características locais, criando as delimitações por vias e principais bairros. Com a delimitação da ARU foram criadas duas novas zonas que não estão englobadas no centro histórico, nomeadamente o Bairro Salgado e a Zona Ribeirinha.

Entenda-se assim que os dados apresentados são relativos a 67% da informação já revista em 2016 e 33% relativa a dados ainda de 2013, mantendo-se a base de dados em constante atualização.

Zona	Designação	Nº ID's	Nº Unidades	Área da Zona	Área de construção estimada
A	Troino Nascente	457	1 302	110 491m ²	99 623m ²
B	Troino Poente	278	900	62 570m ²	75 431m ²
BS	Bairro Salgado	161	581	76 164m ²	71 037m ²
C	Área Medieval Nascente	438	1 520	105 535m ²	139 006m ²
D	Área Medieval Poente	332	1 111	73 441m ²	79 744m ²
E	Bairro de São Domingos	251	614	66 151m ²	37 028m ²
F	Av. 5 Outubro/Av. Combatentes	132	682	73 944m ²	70 304m ²
G	Av. Luísa Todi	36	276	71 285m ²	53 938m ²
PN	Poente e Norte	455	1 679	23 1947m ²	181 214m ²
NS	Nascente e Sul	336	1 277	426 299m ²	222 096m ²
ZR	Área Ribeirinha	40	103	97 517m ²	36 230m ²

Figura 42 – Quadro com caracterização síntese das zonas

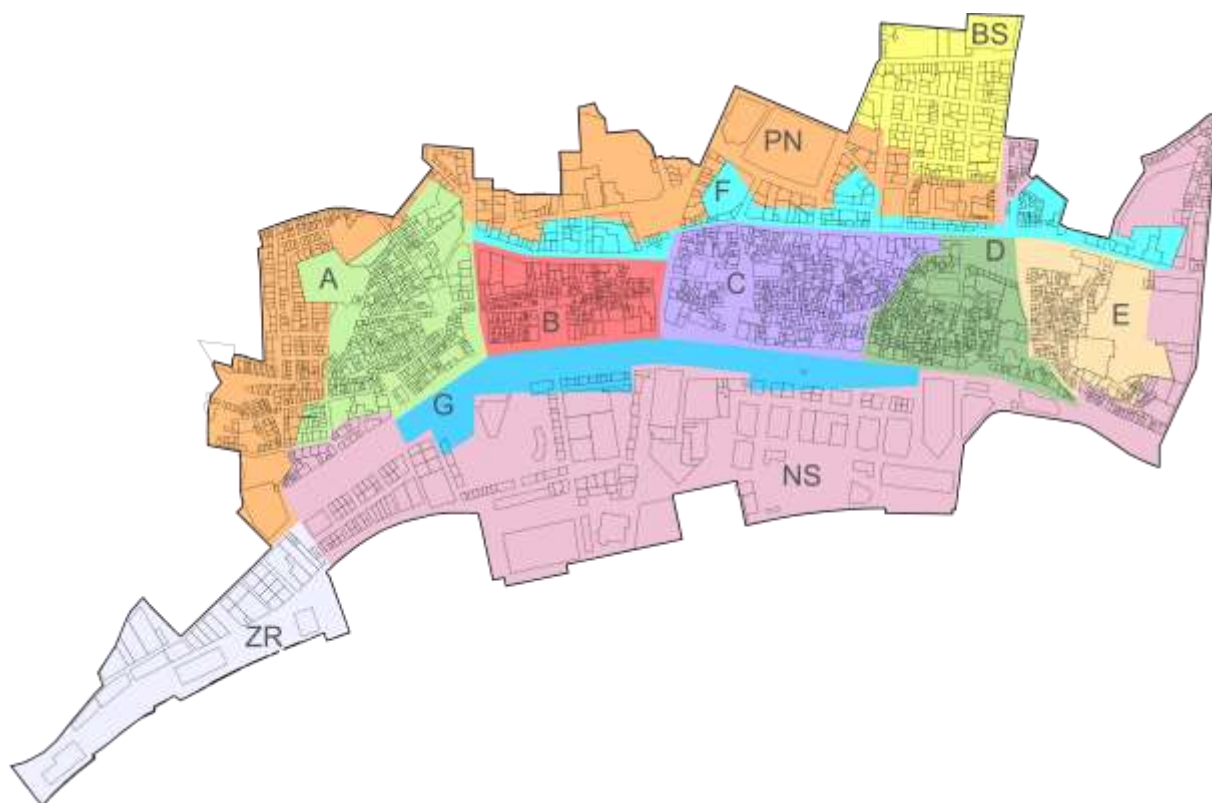


Figura 43 - Planta das diferentes zonas (11 Zonas)

Número de Pisos, Unidades e Dados Cadastrais

Para o universo dos 2916 ID avaliados no referido levantamento de campo, aferiu-se a existência 609 edifícios de apenas 1 piso, 1015 edifícios com 2 pisos, 890 edifícios com 3 pisos, 266 edifícios com 4 pisos, 93 edifícios com 5 pisos ou mais, pelo que a média do número de pisos se situa nos 2,38, com clara predominância de edifícios com 2 pisos.

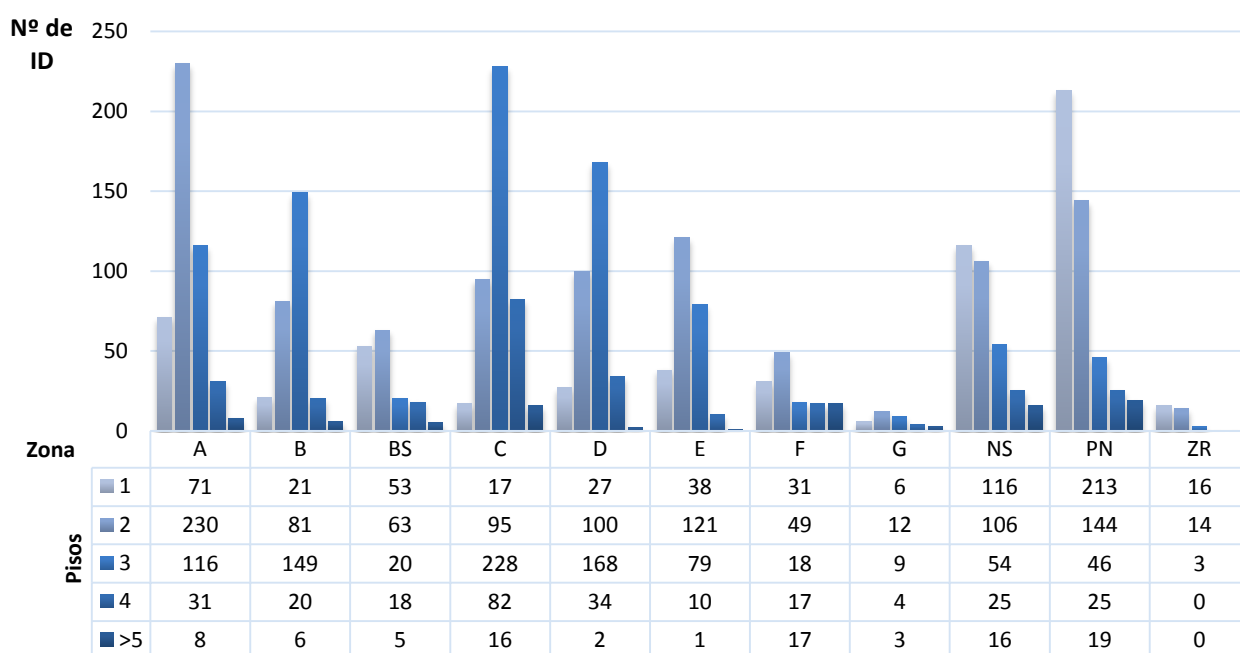


Figura 44 - Gráfico com número de pisos por edifício/zonas

No que se refere aos pisos abaixo da cota de soleira, conclui-se que maioritariamente os edifícios não têm caves no interior da ARU. Aferiu-se que existem 2735 edifícios sem pisos abaixo da cota de soleira tendo apenas 170 edifícios, com 1 piso abaixo da cota de soleira e 11 edifícios com 2 pisos ou mais abaixo da cota de soleira.

Número de Unidades e Dados Cadastrais

Averiguou-se ainda um outro quantificador revelador das características do edificado que se refere às unidades existentes por edifício, sendo que a média calculada é de 3,44 unidades. Refira-se que, neste âmbito, foram recolhidos os dados das unidades reais existentes à data do levantamento, já com preocupações de confrontação com os dados das unidades registadas (na conservatória e nas finanças) no entanto ainda não se cruzou a informação com as autorizações para o efeito (títulos de utilização).

Importa ainda salientar que foram identificados os registos matriciais de 2802 matrizes (96%) dos 2916 ID, ficando apenas por identificar 114 matrizes (4%). Relativamente aos dados acerca dos proprietários apuraram-se 2732 imóveis com estes dados (94%), sendo que apenas em 184 imóveis, até à data, não foi possível identificar os seus titulares de direito (6%). Tendo-se revelado uma tarefa executada com sucesso.

Estes dados e a georreferenciação das matrizes urbanas em ambiente SIG são extremamente importantes na aplicação da política fiscal e de reabilitação urbana devendo as entidades envolvidas estar em constante articulação.

Estrutura de Propriedade / Áreas

O território delimitado pela ARU de Setúbal com a área de 1.393.060 m², é caracterizado por um lado e na sua maioria, por uma estrutura de propriedade de pequena dimensão, por outro lado estão intensificadas 10 grandes propriedades, todas não habitacionais, com áreas maiores que 4000m², (nomeadamente o Cemitério ENS82, a Escola do Bocage EPN75, o Convento de Jesus EPN408, o Lar Dr^o. Paula Borba EF162, um Armazém EPN415, uma Fábrica EBS158, o Convento de S. João EBS152, o Edifício da PT EPN76, a Igreja de S. Sebastião EE245, o edifício da Santa Casa da Misericórdia EPN410, e a Creche ENS173).

Comparando os dois extremos, a menor propriedade tem cerca de 13 m², enquanto a maior atinge 17.195 m², obtendo-se, no entanto, uma média da área de propriedade de 228 m².

	Área dos ID	Área total do Prédio	Área de Implantação	Área de Construção
Área total	718.861 m ²	666.394 m ²	526.454 m ²	1.065.656 m ²
Área média	246 m ²	228 m ²	180 m ²	365 m ²

Figura 45 - Quadro de Áreas comparativo

De que se refere às áreas de implantação variam também entre cerca de 13 m² a 6 200 m², tendo a média de implantação sido calculado em 180 m². Por sua vez, as áreas de construção, atingem igualmente valores opostos entre 13 m² e 13.500 m², resultando uma média de área de construção de cerca de 365 m² por edifício.

Utilização do Edificado/ Unidades

Foram identificadas para um total de 2916 ID, 10 045 unidades, sendo 1 173 de ocupação totalmente habitacional (cerca de 40%), 578 de ocupação totalmente não habitacional (20%) e 1 165 edifícios com ocupação mista (40%). Estes usos subdividem-se ainda nas seguintes utilizações:

Habitacional	Terciário Comércio/Serviços	Equipamento	Turismo	Indústria/Oficina Armazém	Estacionamento Arrumos
6 225	2 791	98	23	288	620
(62%)	(28%)	(1%)	(0%)	(3%)	(6%)

Figura 46 - Utilização do Edificado – Dados relativos às 10 045 Unidades identificadas

Como é de destacar, o uso habitacional ocupa grande parte das unidades existentes com 6 225 (62%), sendo o comércio o segundo uso predominante com 1 763 unidades (18%) seguido pelos serviços com 1028 unidades (10%), totalizando os 28% afetos às atividades terciárias.

Apenas foram detetadas 23 unidades registadas como empreendimentos turísticos (0,23%), sobre este assunto ressalva apenas para a conjuntura de que o alojamento local mantém o uso habitacional, pelo que não foi quantificado nesta categoria.

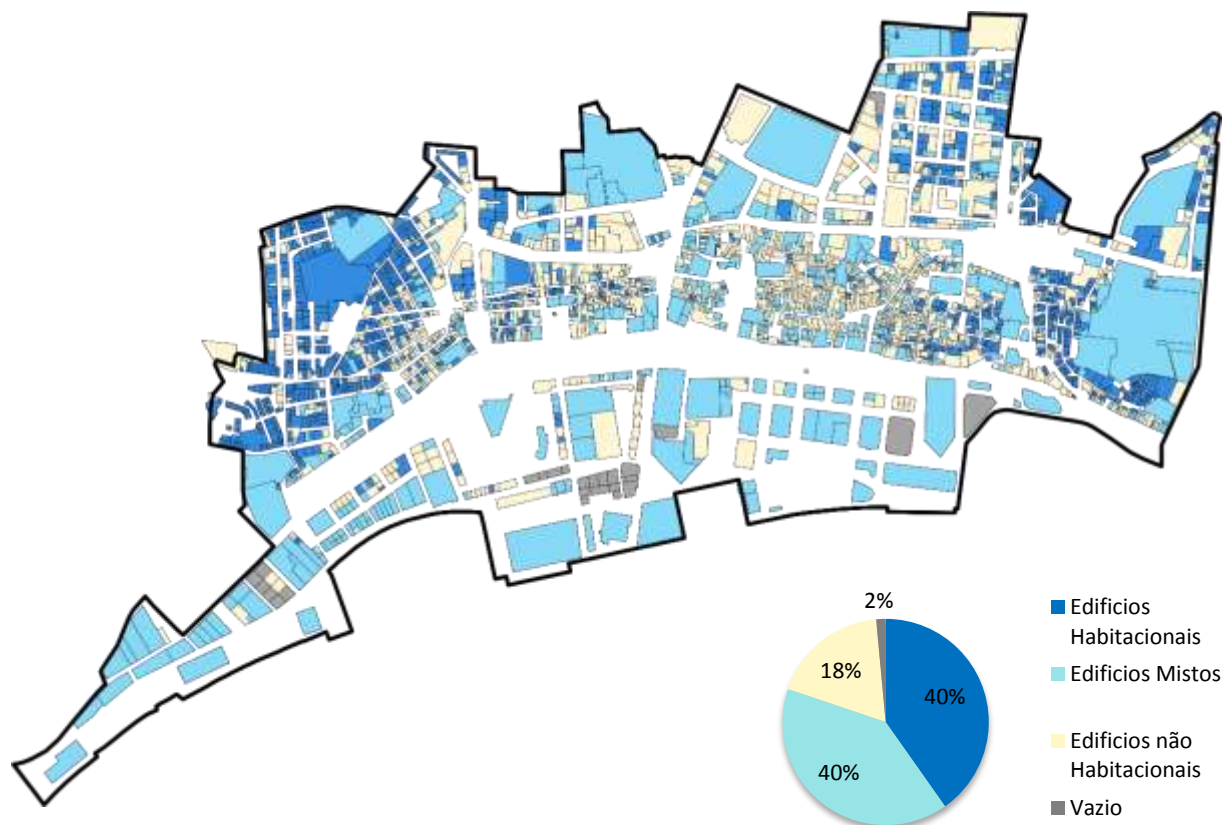


Figura 47 – Planta e gráfico com os diferentes usos

No modo geral existe uma igualdade entre os edifícios de uso exclusivamente habitacional 1 173 (40%) e uso misto 1 165 (40%). Quanto aos edifícios de ocupação exclusivamente não habitacional, existem 578 (18%), onde 43 são vazios urbanos. Com esta análise verifica-se que as zonas que possuem uma maior densidade exclusivamente habitacional são a zona A, zona BS, zona E e zona PN, nomeadamente os Bairros de Troino, Bairro Salgado, Bairro Palhavã, Bairro são Domingos e Bairro das Fontainhas. Quanto às zonas não habitacionais destacam-se a zona C, zona G e zona ZR (Baixa , Avenida Luisa Todi e Zona Ribeirinha) enquanto que as zonas B, zona D, F, NS são as zonas onde o uso é mais misto. É de salientar que toda a zona a sul da Avenida Luísa Todi é uma zona praticamente com usos não habitacionais.

Equipamentos

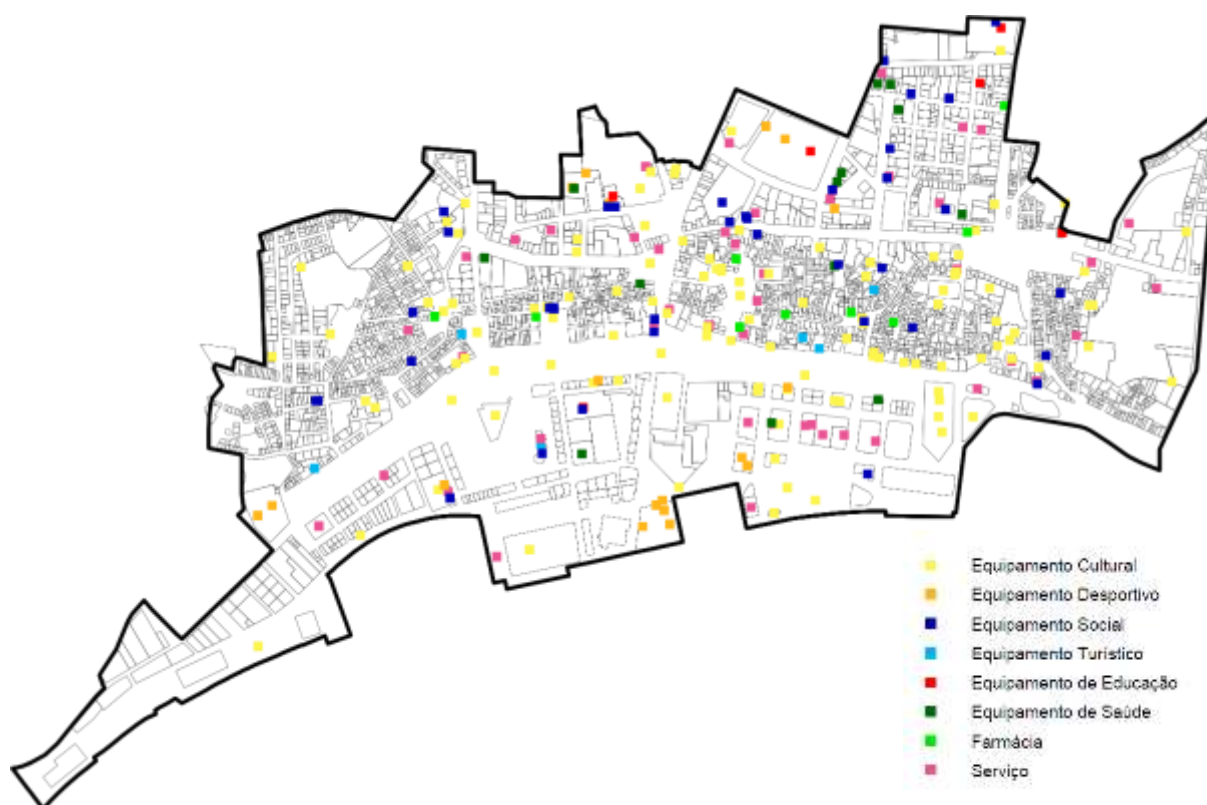


Figura 48 - Planta com equipamentos públicos e privados a data de 2016

No que respeita ao uso de equipamento, tal como a planta representa, deteta-se uma clara concentração dos mesmos na zona central da ARU, esbatendo-se a tendência nas zonas limítrofes. São relevantes os números dos equipamentos edificados relacionados com usos culturais em praticamente todo o perímetro.

Destaque no entanto, para o número de imóveis do domínio privado municipal, maioritariamente, equipamentos municipais, edifícios de serviços, edifícios de comércio, edifícios de habitação, num total de 48 prédios urbanos distribuídos pela ARU conforme representado na planta seguinte:

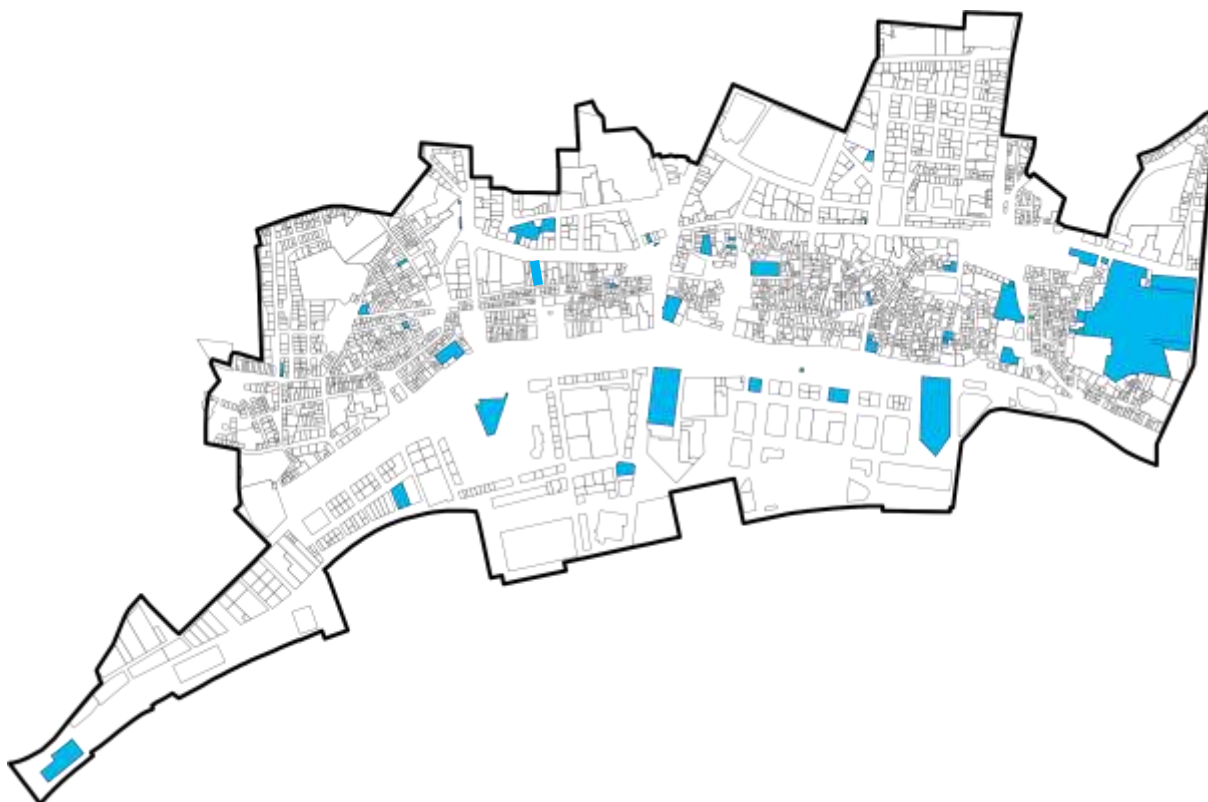


Figura 49 - Planta Imóveis Propriedade do Município no interior da ARU – Setúbal

Estado de Ocupação

Para analisar o estado de ocupação importa clarificar as definições de imóvel devoluto, pois, para este efeito, foram considerados devolutos os edifícios ou unidades que à data do levantamento apresentavam fortes indícios de se encontrarem desocupados há pelo menos um ano. Com esta premissa, consideraram-se as seguintes designações:

Devoluto Total – edifício em que todas as suas unidades estão desocupadas há mais de um ano.

Devoluto Parcial – edifício ocupado onde foi detetada pelo menos uma unidade com fortes indícios de estar desocupada há mais de um ano.

Vazio – Prédio urbano com capacidade construtiva que não tem qualquer construção acima da cota do terreno que confira utilização, e/ou apenas mantém construções no subsolo. Nestes casos não foi realizada inspeção técnica nem obtida qualquer avaliação do estado de conservação.

Para este efeito consideraram-se os vazios urbanos sem ocupação/utilização e por isso também devolutos.

Aplicando estas definições ao levantamento executado, identificam-se 503 ID que têm condições de ser considerados devolutos totais (17%), 397 ID devolutos parciais (14%), 1973 ID que estão ocupados na sua totalidade, sem qualquer unidade devoluta (68%) e 43 ID que são vazios urbanos.

Estes dados revelam-se dos mais preocupantes das análises efetuadas, pois concluiu-se que 31% dos edifícios têm, pelo menos, uma unidade com fortes indícios de estar devoluta.

Edifícios Devoluto totais	Edifícios Devoluto parcial	Edifícios Ocupados	Vazios Urbanos
503	397	1973	43
(17%)	(14%)	(68%)	(1%)

Figura 50 - Quadro com informação de edifícios devolutos/ ocupados

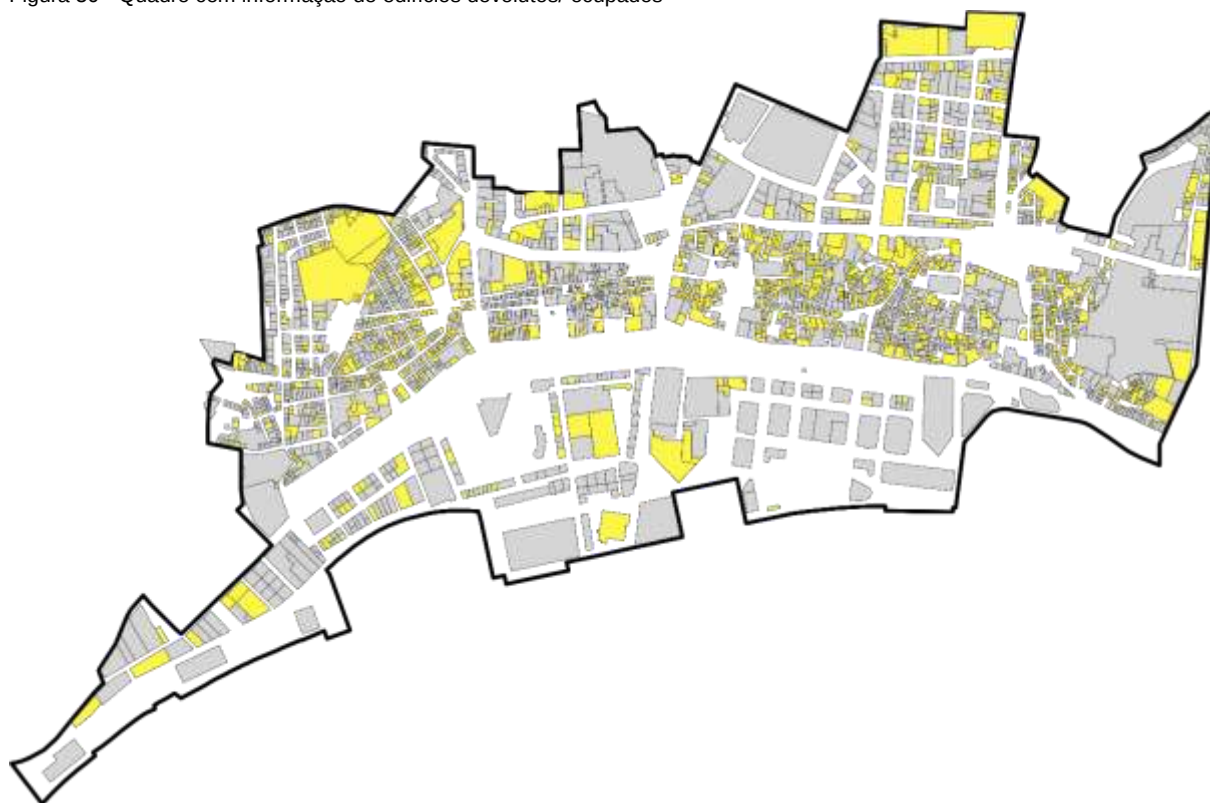


Figura 51 - Planta com edifícios total e/ou parcialmente devolutos

	Zona A	Zona B	Zona BS	Zona C	Zona D	Zona E	Zona F	Zona G	Zona NS	Zona PN	Zona ZR
Devoluto total	86 (19%)	42 (15%)	30 (19%)	70 (16%)	65 (19%)	61 (25%)	16 (12%)	2 (6%)	68 (15%)	56 (18%)	7 (21%)
Devoluto Parcial	87 (19%)	8 (3%)	15 (9%)	145 (33%)	42 (13%)	45 (18%)	17 (13%)	4 (12%)	20 (5%)	14 (4%)	0 (0%)
Ocupado	283 (62%)	227 (82%)	114 (72%)	223 (51%)	224 (68%)	143 (57%)	99 (75%)	28 (82%)	359 (80%)	247 (78%)	26 (79%)

Figura 52 – Quadro de Edifícios ocupados/ devolutos por zonas

Para o diagnóstico importa ainda perceber que alguns edifícios encontravam-se no mercado imobiliário, quer para venda quer para arrendamento, pois à data do levantamento identificaram-se 11% dos edifícios com pelo menos uma unidade no mercado imobiliário (308).

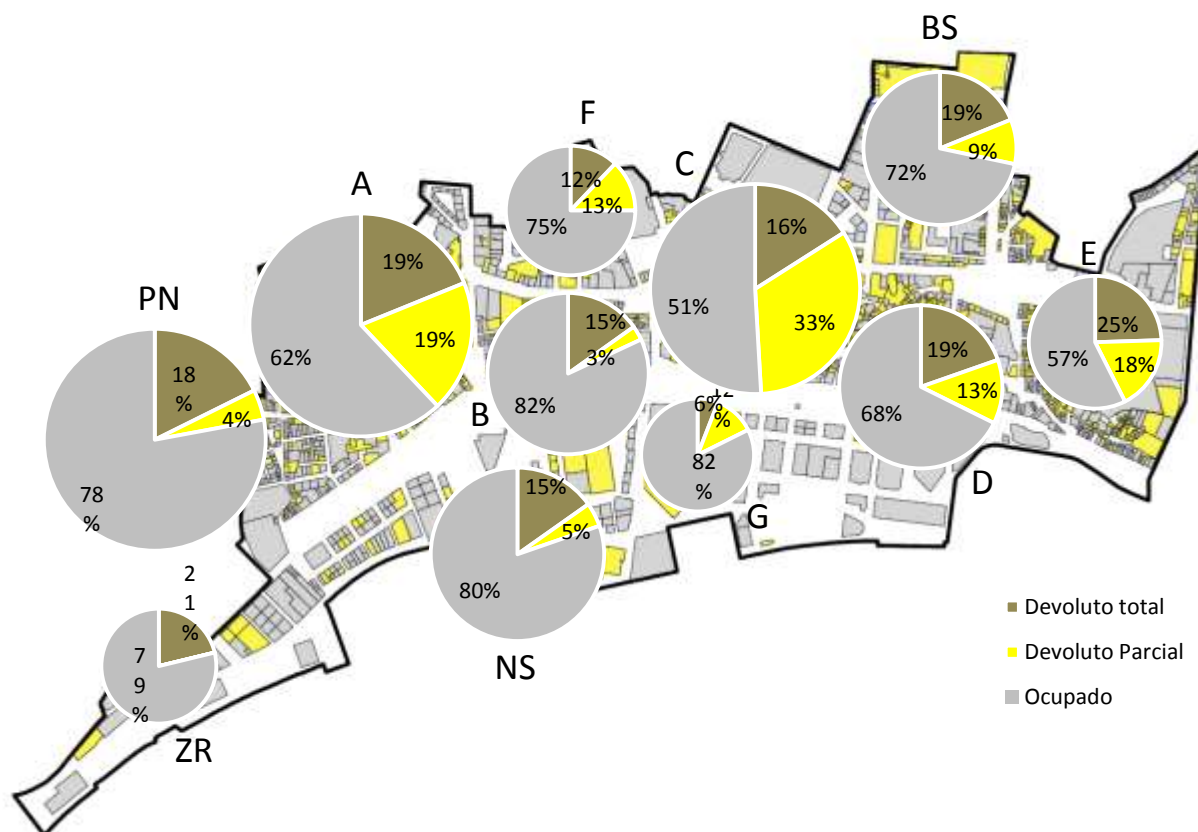


Figura 53 - Planta com devolutos por zonas

Com esta análise pode-se verificar que a zona C (área medieval nascente - baixa) é a que possui maior percentagem de edifícios com unidades devolutas, cerca de 215, alcançando os 49% da zona, enquanto que, a zona B (troino poente) e G (av. Luísa Todi), são as que têm menos de 50 unidades devolutas (cerca de 18% das unidades). Detecta-se também que a zona com mais percentagem de edifícios devolutos totais é a zona E (bairro de São Domingos) cerca de 61 edifícios (25% da zona), e a que tem menos devolutos é a zona G (av. Luísa Todi) com apenas 2 (6%), a que tem maior percentagem de edifícios devolutos parciais é a novamente a Baixa com 145 edifícios (33%). As zonas que têm maior percentagem de ocupação dos seus edifícios são a zona B (troino nascente) com 227, e a zona G (av. Luísa Todi) com 28, (ambos com cerca de 82%).

Estado de Conservação dos Edifícios

A análise seguinte é referente ao estado de conservação dos edifícios delimitados pela ARU. Os dados obtidos resultam do levantamento realizado tanto pelo exterior como pelo interior dos edifícios.

Quanto aos parâmetros de avaliação aplicados, basearam-se no MAEC – Método de Avaliação do Estado de Conservação de Imóveis, desenvolvido pelo LNEC, e de acordo com o previsto no Decreto-lei n.º 156/2006 de 8 de agosto e Portaria n.º 1192B/06 de 3 de novembro, tendo em conta os seguintes níveis:

Excelente Estado de Conservação (Nível 5) - Edifício com ausência de anomalias ou com anomalias sem significado.

Bom Estado de Conservação (Nível 4) - Edifício com anomalias que prejudicam o aspeto e que requerem trabalhos de limpeza, substituição ou reparação de fácil execução.

Médio Estado de Conservação (Nível 3) - Edifício com anomalias que prejudicam o aspeto e que requerem trabalhos de difícil execução e/ou anomalias que prejudicam o uso e conforto e que requerem trabalhos de limpeza, substituição ou reparação fácil.

Mau Estado de Conservação (Nível 2) - Edifício com anomalias que prejudicam o uso e conforto e que requerem trabalhos de difícil execução e/ou anomalias que colocam em risco a saúde e/ou a segurança, podendo motivar acidentes sem grande gravidade e que requerem trabalhos de correção de fácil execução.

Péssimo Estado de Conservação (Nível 1) - Edifício com anomalias que colocam em risco a saúde e/ou a segurança, podendo motivar acidentes sem grande gravidade e que requerem trabalhos de difícil execução e/ou anomalias que colocam em risco a saúde e/ou a segurança, podendo motivar acidentes graves ou muito graves e/ou ausência ou inoperacionalidade de infraestrutura básica.

A estas definições foram ainda desenvolvidas as seguintes classificações que, sem acrescentar estados de conservação, complementam a informação tornando-se relevante:

Ruína - Edifício que se apresenta colapsado, tendo perdido a sua integridade física e estrutural, não possuindo condições de habitabilidade, utilização e/ou segurança.

- **Ruína Total** – Edifício que se apresenta totalmente colapsado, tendo perdido a sua integridade física e estrutural, não possuindo condições de habitabilidade ou de ser utilizado para o fim a que está autorizado.
- **Ruína Parcial** – Edifício que se apresenta em parte colapsado, tendo perdido parte da sua integridade física e estrutural, não possuindo a totalidade das condições de habitabilidade ou utilização.

Obra – Edifício que se encontre em Obra.

- **Obra em progresso** – Edifício onde se encontram a decorrer obras / reparações / restauros
- **Obra parada** – Qualquer obra com indícios de há mais de 6 meses estar suspensa, embargada ou abandonada, independentemente do motivo.

As avaliações consideraram o estado de conservação e as condições de habitabilidade, não no âmbito das normativas atuais, uma vez que são imóveis com características referentes à sua época de construção onde as exigências de hoje não se aplicam, mas sim tendo em conta a satisfação e segurança do usuário.

Importa mais uma vez salvaguardar que os dados aqui analisados são referentes à data de introdução nas bases de dados e sujeitos a constantes atualizações.

Total de ID's	Péssimo	Mau	Médio	Bom	Excelente
2873	72	225	585	1466	525
	3%	8%	20%	51%	18%

Figura 54 – Quadro com estados de conservação

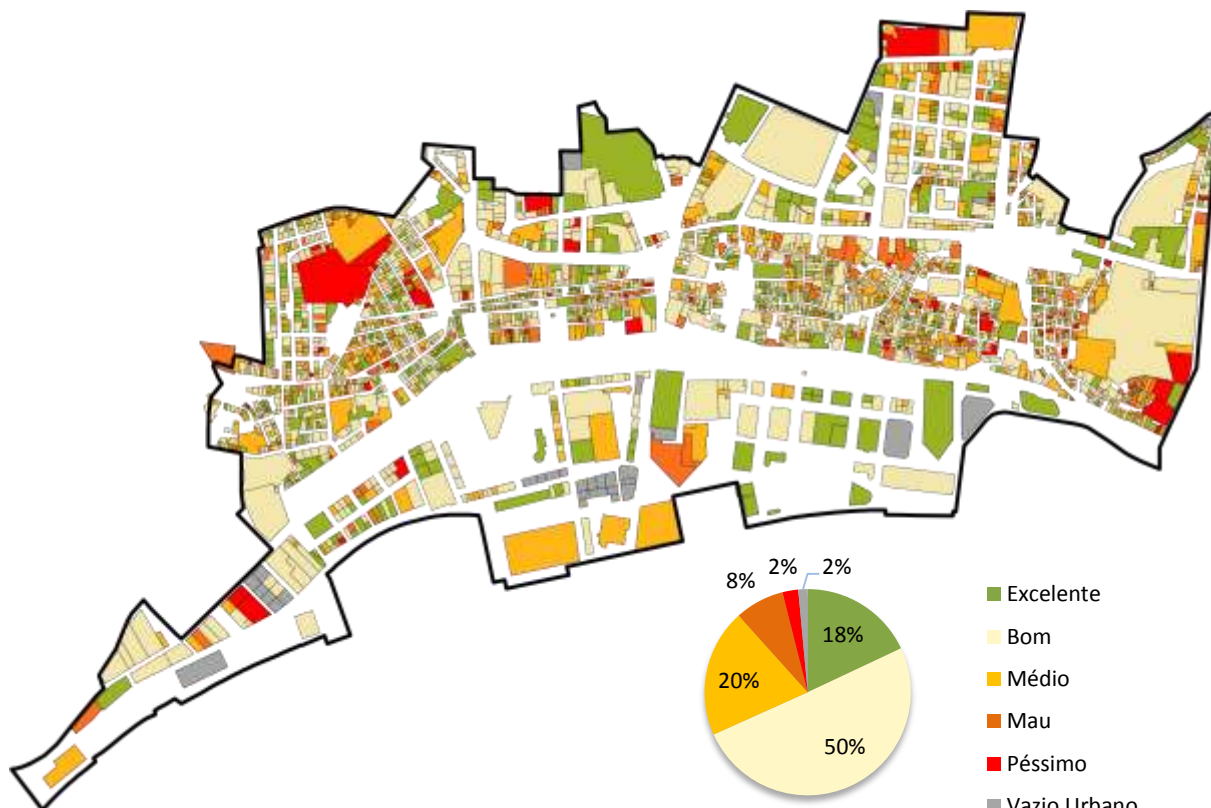


Figura 55 - Planta e gráfico com Estados de Conservação

O estado de conservação representado na planta e no quadro refere-se apenas aos dados das partes comuns dos edifícios, apresentando valores diferentes caso se analisem os dados das unidades.

Perante os dados pode-se aferir que, dos 2873 edifícios existentes, encontram-se 297 edifícios a necessitar de uma intervenção profunda (considerando todos os Péssimo e Mau estados de conservação) totalizando 10%. É de notar que 68% dos edifícios estão em Bom ou Excelente estado de conservação.

	Zona A	Zona B	Zona BS	Zona C	Zona D	Zona E	Zona F	Zona G	Zona NS	Zona PN	Zona ZR
Excelente	94	53	35	77	47	26	27	8	78	76	4
Bom	234	136	78	250	151	120	76	18	147	237	19
Médio	82	55	32	80	85	66	20	6	64	89	6
Mau	38	24	11	28	32	30	4	2	18	36	2
Péssimo	8	9	3	3	16	7	5	0	10	9	2
Vazio	1	1	2	0	1	2	0	2	19	8	7

Figura 56 - Quadro com estados de conservação por zonas

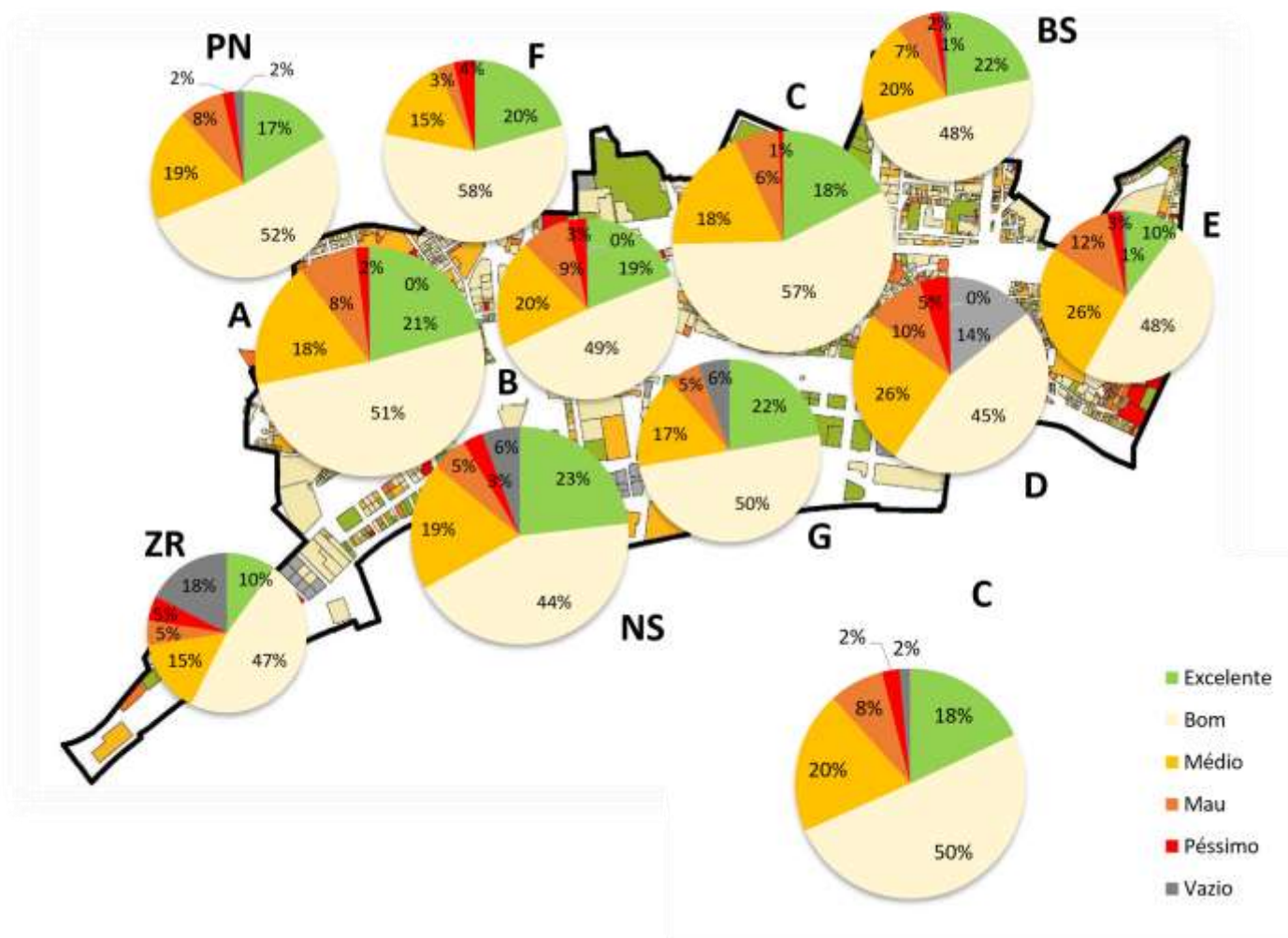


Figura 57 - Planta com estados de conservação por zonas

A análise dos estados de conservação das partes comuns dos imóveis revela que em todas as zonas o estado de conservação predominante é o Bom, com uma média de 50%, seguindo-se do estado Médio de conservação com 20% quando avaliadas as partes comuns dos imóveis. Apesar dos resultados positivos, comprovadamente com a experiência na avaliação, tendencialmente, com o aumento do número de inspeções, e o acesso ao interior dos imóveis, os dados sofrerão atualizações e os estados de conservação do edificado descem consideravelmente, implicando pelo menos a descida de pelo menos um nível.

Destaque para as zonas F (av. 5 outubro/av. Combatentes) e ZR (zona ribeirinha) com 78% e 57 % respetivamente de edifícios em Bom e Excelente estado de conservação. A zona com o pior estado de conservação é a zona E (bairro são domingos) com 14% dos ID em Mau e Péssimo estado de conservação. Por outro lado, a zona com mais edifícios em melhor estado é a zona A (troino nascente) com 328 ID em Bom e Excelente estado de conservação e a zona com mais edifícios em pior estado é a zona D (área medieval poente) com 48 ID em Mau e Péssimo estado de conservação.

Na figura acima verifica-se que os edifícios com maior incidência de desocupação são os que têm o seu estado de conservação entre Médio e Mau. Apesar da soma total destes dois níveis ser de 59 em 258, é de notar nos Médios, em mais de metade dos ID estão considerados devolutos (totais e parciais).

Verificou-se ainda que, à data do levantamento, apenas 32 unidades foram referenciadas que estavam com obra em execução (5%).

3.3. Caracterização das Infraestruturas no Espaço Público

Toda a área constitui “o coração” da cidade e em termos viários é estruturada por dois eixos principais nascente/poente (o eixo das avenidas dos Combatentes da Grande Guerra, 5 de Outubro e Jaime Cortesão e o eixo da avenida Luísa Todi), ambos paralelos ao rio, e três principais atravessamentos norte/sul (avenida José Pereira Martins, avenida 22 Dezembro e avenida Manuel Maria Portela), todos em bom estado de conservação.

Dentro destes eixos estruturantes desenvolve-se toda a rede viária local com características particulares consoante o bairro ou zona onde se encontra, bem como inúmeros espaços públicos relevantes dada a dimensão.

A maioria dos espaços públicos têm tido tratamento urbanístico ao longo do tempo encontrando-se em geral bem tratados. Proporcionam aos cidadãos excelentes locais de fruição do exterior adequando-se a todo o tipo de atividades, quer informais quer formais com o variadíssimo leque de eventos que acontecem ao longo do ano, tanto por iniciativa privada como por iniciativa da autarquia ou de outras instituições locais.

É o caso de vários espaços ao longo da zona central da avenida Luísa Todi, largo da Misericórdia, largo Dr. Francisco Soveral (largo da Ribeira Velha), largo de Santa Maria, praça do Quebedo, praça Marquês de Pombal, praça Machado dos Santos (largo da Fonte Nova), largo António Joaquim Correia (largo da Palmeira), largo José Afonso (Parque das Escolas) largo Teófilo Braga (largo dos Bombeiros), jardim Engº Luís da Fonseca (Jardim da Beira Mar).

Na zona da Baixa alguns espaços necessitam de remodelações por já se encontrarem desadequados aos usos exigidos pela população e visitantes atuais, como são exemplo o Largo de Jesus, a Praça do Bocage e, numa escala mais reduzida o Largo do Sapalinho e o Largo da Conceição entre outros mais modestos mas igualmente importantes para o conjunto.

Alguns bairros um pouco mais afastados do centro, beneficiariam também com algumas intervenções a nível de tratamento do espaço público e a nível das infraestruturas públicas nomeadamente, o Bairro de São Domingos, Bairro João Ferreira, Fontainhas e Troino Nascente.

A zona ribeirinha principalmente na área compreendida entre a doca dos pescadores e o porto carece de reordenamento e tratamento do espaço público.

A centralidade da zona definida, bem como, a densidade de uso inerente ao centro histórico que coincide com o centro nevrálgico da cidade criam obviamente uma pressão relativamente ao estacionamento, tornando-se este num assunto a resolver. Atualmente a rede de transportes públicos rodoviários é muito deficiente, quer em termos de percursos quer em termos de frequência constituindo-se condicionantes à mobilidade.

Relativamente às infraestruturas elétricas apesar de toda a zona estar assegurada do ponto de vista público e privado, continua a fazer sentido introduzir melhoramentos tendo em conta as questões de sustentabilidade e eficiência energética bem como, nas questões de imagem urbana. A rede de alimentação energética e fornecimento de telecomunicações dos edifícios é neste momento quase totalmente aérea, exceto na Av. Luísa Todi onde é já enterrada. Isto cria uma grande sobrecarga visual pelo excesso de sobreposição de cabos, muitas vezes desativados, resultando maioritariamente em situações descuidadas e desadequadas.

Quanto à rede de iluminação pública é assegurada por sistemas ainda em lâmpadas de iodetos de sódio, exceto na Praça do Bocage, na Av. Alexandre Herculano, Bairro de São Domingos, Largo Stº António, Rua Acácio Barradas. Nestes locais já se encontra com sistemas mais modernos e eficientes de Led's.

Com preocupações em valorizar o património existe já iluminação cénica em alguns edifícios de cariz público, nomeadamente, nos Paços do Concelho, na Casa da Cultura, na Casa da Baia, na Biblioteca, no Mercado do Livramento, na Glorieta da Luisa Todi, na Escultura Ancora, na Estátua do Bocage, na Igreja de Santa Maria e na Casa do Corpo Santo.

Relativamente às infraestruturas de fornecimento de águas toda a rede é bastante antiga com exceção da zona da Baixa e do bairro de Troino Nascente que foram objeto de renovação de toda a rede no âmbito de obras integradas em programas de intervenção anterior. As zonas mais problemáticas são o Bairro de Troino Poente, as Fontainhas e o Bairro de São Domingos onde a rede é bastante precária pondo já em causa os níveis de serviço, sendo que o perfil estreito das ruas levanta grandes desafios à renovação das infraestruturas.

Quanto à drenagem de esgotos o diagnóstico é semelhante, tendo sido renovadas as zonas da Baixa, Troino Nascente e Rua Vasco da Gama com a criação de rede separativa.

As restantes zonas mencionadas, assim como o Bairro Salgado e a Zona Ribeirinha deverão ser alvo de reconversão da rede existente (unitária) para rede separativa.

Dentro da zona ARU encontram-se igualmente os troços finais de alguns coletores de grande dimensão, como é o caso do Caneiro do Livramento, estrutura muito antiga cuja necessidade de reforço estrutural já foi diagnosticada e está em estudo.

Verifica-se também a necessidade de execução de duas estações elevatórias, uma no Largo da Conceição e outra no Largo do Bocage tendo em vista o melhoramento do sistema de drenagem de esgotos domésticos.

A rede de recolha de resíduos sólidos tem nesta área cerca de 100 pontos de recolha de resíduos sólidos urbanos não diferenciados sendo estes enterrados apenas em algumas zonas, nomeadamente na Avenida Luísa Todi. Verifica-se que o volume destes pontos de recolha se revelou insuficiente face ao incremento das atividades económicas no último ano. Existe recolha seletiva de cartão vidro e embalagens em toda área não tendo no entanto pontos suficientes. Ainda não existe recolha seletiva de materiais orgânicos.

No que se refere a outro tipo de recolhas de resíduos “monos” são habitualmente colocados junto dos contentores e recolhidos pelos serviços do município mas pretende-se que este processo passe a ser mais organizado e feito por pedido, diretamente pelo munícipe.

Os resíduos de construção e demolição (RCD) têm um circuito próprio, através dos contentores de empresas especializadas ou da disponibilização de BIG BAG´s pelo município.

3.4. Caracterização Demográfica e Social Censos 2011 ARU 2015

A presente seção centra-se na caracterização da população residente na ARU Setúbal delimitada entre 2013 e 2015, bem como, do parque habitacional e respetivas condições de habitabilidade, resultando num breve diagnóstico social de suporte à estratégia em presença.

Dentro da ARU foi destacada a área ocupada pelo Bairro Salgado, por se entender que constitui uma realidade diferenciada do restante território em análise.

Baseia-se num estudo desenvolvido em Abril de 2015 na Divisão de Planeamento Urbanístico, com base na ARU delimitada à data, que entretanto foi ampliada ainda em 2015, tendo sido identificadas as subseções abrangidas pela delimitação da ARU Setúbal de 2013 (Figura 57), o que não invalida que se possa concluir sobre características e padrões comuns.

A caracterização social sustentou-se no cálculo e análise de indicadores relevantes, tendo por base a informação disponível na BGRI dos Censos de 2001 e de 2011 do Instituto Nacional de Estatística (INE) para as subseções estatísticas abrangidas pela ARU, comparando, sempre que possível, com a situação existente a nível das freguesias (União das Freguesias de Setúbal e Freguesia de S. Sebastião) e do concelho de Setúbal.



Figura 58 - Planta com subsecções e limites ARU Setúbal 2013

População Residente

Para a ARU Setúbal delimitada em 2013, foram contabilizados 6 244 habitantes, predominando os indivíduos do sexo feminino, com cerca de 55% do total dos indivíduos. A população residente correspondia a cerca de 5% do total da população residente no concelho de Setúbal.

Unidades Territoriais	Total		Homens		Mulheres		Taxa Variação População Residente
	2001	2011	2001	2011	2001	2011	
ARU Setúbal 2015	6.947	6.244	3.137	2.841	3.810	3.403	-10,1
Bairro Salgado	997	1.171	455	566	542	605	17,5
União Freguesias de Setúbal	38.502	38.098	18.234	17.638	20.268	20.460	-1,1
Freguesia S. Sebastião	52.814	52.542	25.911	25.329	26.903	27.213	-0,5
Concelho Setúbal	113.934	121.185	55.439	57.936	58.495	63.199	6,4

Figura 59 - População residente, em 2001 e 2011

A evolução da população residente na ARU entre 2001 e 2011 foi negativa (menos 10%). Este decréscimo (menos 703 habitantes) apresentou-se mais acentuado relativamente ao que se registou nas duas freguesias que suportam a ARU, cuja redução do efetivo populacional foi ténue. Esta tendência decrescente a nível local é contraposta por uma evolução positiva da população residente a nível concelhio em igual período (mais 6%). De referir que o Bairro Salgado apresentou uma dinâmica distinta da ARU, tendo apresentado um crescimento populacional muito significativo nesse período temporal (18%), revelando ser um pólo de atratividade de novos residentes no seio da ARU.

Estrutura Etária

A estrutura etária da população residente na ARU e restantes unidades territoriais de análise está retratada na figura baixo, para os dois últimos anos censitários. De uma forma geral, constata-se que a população residente na ARU apresenta-se bastante envelhecida, com cerca de 33% dos residentes com 65 ou mais anos de idade. A população residente no Bairro Salgado apresenta uma estrutura etária mais jovem que a da restante ARU.

No último período intercensitário o número de jovens (0 - 14 anos) na ARU aumentou ligeiramente em termos relativos, enquanto a população idosa (65 e mais anos) se manteve. No Bairro Salgado a tendência registada foi de um rejuvenescimento da população residente da base e no topo da pirâmide etária, reforçando uma vez mais a ideia de se tratar de um polo de atração no seio desta área.

Unidades Territoriais	0 - 14		15 - 24		25 - 64		65 e +	
	2001	2011	2001	2011	2001	2011	2001	2011
ARU Setúbal 2015	9,6	10,8	11,1	8,8	45,8	47,4	33,5	33,0
Bairro Salgado	7,7	11,2	11,2	9,6	53,4	54,6	27,7	24,6
União Freguesia de Setúbal	12,9	13,0	13,4	10,0	54,6	53,8	19,1	23,2
Freguesia S. Sebastião	17,4	17,4	15,3	11,0	55,3	56,3	12,0	15,3
Concelho Setúbal	15,5	16,1	14,3	10,3	55,4	55,5	14,8	18,1

Figura 60 - População residente peso dos grupos etários, em 2001 e 2011 (%)

De notar que entre 2001 e 2011 a população em idade ativa (15 – 64 anos) diminuiu ligeiramente.

Níveis de Instrução

A população residente apresentava em 2011 níveis de instrução baixos que as restantes unidades territoriais, à exceção da Freguesia de São Sebastião, situação que poderá ser explicada pelo maior envelhecimento da população residente e por enquadrar áreas residenciais mais antigas e com condições de habitualidade mais modestas, ocupadas por uma população pertencente a estratos sociais mais humildes. No entanto, no Bairro Salgado a população residente apresenta os níveis de instrução mais

elevados, com particular destaque para os indivíduos detentores de um grau académico de nível superior.

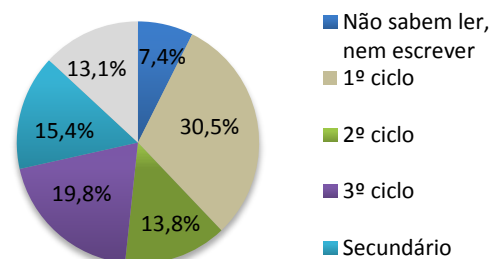


Figura 61 - População residente na ARU Setúbal, segundo os níveis de instrução completos, 2011

Formas de Ocupação

A população empregada na ARU de Setúbal em 2011 correspondia a cerca de 24% do total de população residente, enquanto os indivíduos desempregados representavam cerca de 6% da população em idade ativa. Nesse mesmo ano os indivíduos sem atividade económica, designadamente pensionistas/reformados e os estudantes com idade ou superior a 15 anos representavam respetivamente 27% e 6% dos residentes.

O desemprego afeta cerca de 6% da população residente, com uma taxa de desemprego inferior à das restantes unidades territoriais consideradas, à exceção do Bairro Salgado. O elevado peso relativo de pensionistas/reformados e a reduzida representatividade dos ativos refletem o envelhecimento da estrutura demográfica da área em estudo.

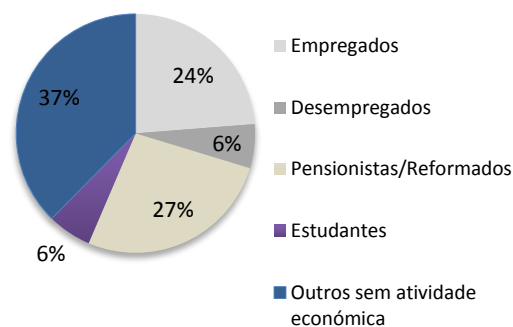


Figura 62 - Atividade da população residente com 15 ou mais anos, 2011 (%)

Setores de Atividade

A grande maioria da população residente trabalha no setor terciário 77%. A população ativa a laborar no setor secundário correspondia a 22% do total de ativos, enquanto o setor primário absorvia apenas 2%. No último período intercensitário assistiu-se ao aumento da população ativa afeta às atividades do comércio e

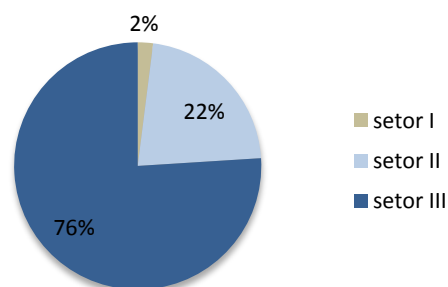


Figura 63 - Distribuição da população ativa por setores de atividade, 2011 (%)

serviços, em detrimento de um esvaziamento dos ativos pertencentes ao setor industrial.

O Bairro Salgado apresenta uma distribuição da população residente por setores de atividade semelhantes, embora com uma terciarização da mão-de-obra ainda mais vincada.

Famílias

Em 2011 estavam recenseadas 2.991 famílias clássicas na ARU, menos 228 famílias, face ao ano censitário anterior. Cerca de 74% das famílias eram constituídas por 1 ou 2 indivíduos (Figura abaixo). A dimensão média da família na ARU em 2011 rondava os 2,1 indivíduos, valor inferior aos registados para as restantes unidades territoriais: 2,3 na União das Freguesias de Setúbal e 2,5 na Freguesia de São Sebastião e no Concelho de Setúbal. No Bairro Salgado também predominam as famílias com 1 ou 2 pessoas (66%), sendo a dimensão média da família de 2,2 indivíduos.

Predominam os núcleos familiares de reduzida dimensão, circunstância que não é alheio o envelhecimento da estrutura etária da população.

Unidades Territoriais	Com 1 ou 2 pessoas		Com 3 ou 4 pessoas		Famílias Clássicas	
	2001	2011	2001	2011	2001	2011
ARU Setúbal 2015	2.311	2.221	792	692	3.219	2.991
Bairro Salgado	275	343	143	165	438	524
União Freguesia de Setúbal	8.881	10.329	5.961	5.427	15.558	16.355
Freguesia S. Sebastião	8.848	11.294	8.860	8.214	19.153	20.713
Concelho Setúbal	21.378	27.119	18.664	18.760	42.772	48.328

Figura 64 - Famílias, em 2001 e 2011

As 451 famílias que integram elementos jovens (menos de 15 anos) no seu agregado, correspondem a 15% das famílias recenseadas.

Por outro lado, 1.417 famílias tinham indivíduos idosos a residir no seu seio, representando cerca de 47% do total de famílias residentes. No Bairro Salgado a estrutura da população apresenta-se mais jovem, com 20% das famílias com indivíduos jovens e 45% das famílias com indivíduos idosos.

Habitação e Condições de Habitabilidade

Em 2011 foram recenseados na ARU 2.514 edifícios e 4.928 alojamentos, dos quais 2.920 eram de residência habitual (59%) e 1.520 encontravam-se vagos (31%). No Bairro Salgado a situação é diferenciada, com cerca de 72% dos alojamentos utilizados como residência habitual e apenas 17% na

qualidade de vagos, o que demonstra que se trata de um território menos sujeito a processos de abandono do edificado existente.

	Alojamentos		Alojamentos Residência Habitual		Alojamentos Vagos		Edifícios Clássicos	
	2001	2011	2001	2011	2001	2011	2001	2011
ARU Setúbal 2015	5.183	4.928	3.079	2.920	1.453	1.520	2.671	2.514
Bairro Salgado	695	712	429	513	222	123	264	229
União Freguesia de Setúbal	19.743	21.983	14.901	16.157	2.751	3.588	5.691	6.083
Freguesia S. Sebastião	24.407	25.831	18.808	20.360	3.328	3.398	5.997	5.886
Concelho Setúbal	55.218	62.829	41.328	47.666	6.886	8.407	20.869	24.242

Figura 65 - Alojamentos e Edifícios, em 2001 e 2011

No último período intercensitário registou-se uma diminuição do número de edifícios e do número de alojamentos na ARU, respetivamente 5% e 6%. Esta situação poderá estar relacionada com alguma dinâmica urbanística a nível local, nomeadamente através de demolições de edificado devoluto e em ruínas, ou através da aglutinação de frações (alojamentos), resultando em alojamentos de maior dimensão. No Bairro Salgado, apesar de se ter verificado uma diminuição do número de edifícios existentes, registou-se um aumento do número de alojamentos.

De referir que o número de alojamentos vagos aumentou ao longo do último decénio em cerca de 6% e é amplamente superior ao registado nas restantes unidades territoriais em análise, demonstrando, assim, que este fenómeno de despovoamento afeta sobretudo as áreas centrais mais antigas da cidade.

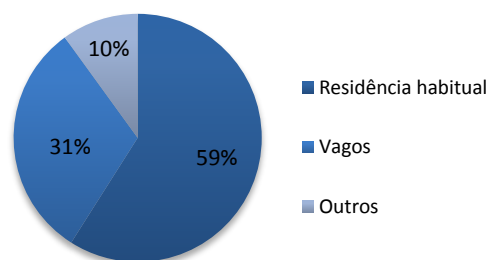


Figura 66 - Alojamentos e Edifícios, em 2001 e 2011

Em 2011 o número de famílias recenseadas na ARU (2.991) é superior ao número de alojamentos de residência habitual (2.920), verificando-se assim uma situação de sobreocupação, com 71 famílias a partilharem alojamento com outras famílias. Esta situação constitui um problema social relevante. No Bairro Salgado também se verificam situações de sobreocupação, contabilizando-se 11 famílias nesta situação.

Nº de Pisos dos Edifícios

No que respeita aos edifícios, predominam na ARU os edifícios com 1 ou 2 pisos, cerca de 78%, enquanto os edifícios com 3 ou 4 pisos representam apenas cerca de 20% e os edifícios com 5 pisos ou mais correspondem somente a 3% do total de edifícios.

Regime de Ocupação dos Alojamentos

Em 2011 a maioria dos ocupantes dos alojamentos de residência habitual recenseados são arrendatários cerca de 61%. Os proprietários ocupantes representavam apenas 39%.

A situação registada na ARU é amplamente distinta da registada nas restantes unidades territoriais em análise, incluindo o Bairro Salgado, em que os proprietários ocupantes predominam. Nas duas freguesias de suporte e no concelho os alojamentos com proprietário ocupante ascendem a mais de 70%, refletindo a expansão de áreas residenciais mais recentes, suportadas na concessão de crédito para aquisição de habitação própria.

Estado de Conservação e Condições de habitabilidade

Os edifícios construídos nos últimos 30 anos na ARU representam apenas 5% do total de edifícios existentes, o que revela uma taxa de renovação urbana muito baixa quando comparado com os valores apresentados pela União das Freguesias de Setúbal (22%), Junta de Freguesia de São Sebastião (35%) e concelho de Setúbal (46%). Por outro lado, os edifícios construídos antes de 1919 representam mais de metade dos edifícios existentes, reafirmando o carácter histórico desta área.

A presença de infraestruturas nos alojamentos revela as condições de habitabilidade dos mesmos, no entanto de uma forma geral, constata-se que a principal carência dos alojamentos de residência habitual na ARU prende-se com a falta de instalações de banho (4%). As restantes carências apresentam valores residuais.

	Sem eletricidade		Sem água		Sem retrete		Sem instalações de banho	
	2001	2011	2001	2011	2001	2011	2001	2011
ARU Setúbal 2015	2	-	11	6	7	21	351	115
Bairro Salgado	0	-	1	2	5	1	9	4
União Freguesia de Setúbal	21	-	36	24	130	36	382	193
Freguesia S. Sebastião	46	-	76	21	154	39	354	170
Concelho Setúbal	101	-	208	107	420	125	1.009	508

Figura 67 - Alojamento sem infraestruturas, em 2001 e 2011

3.5. Famílias com Pedidos de Habitação Social no Centro Histórico de Setúbal

O Serviço Municipal de Habitação, em 2015, elaborou o estudo “Caracterização da População Residente com Vulnerabilidades e Necessidades Socio-Habitacionais no Centro Histórico da Cidade de Setúbal - Famílias com Pedidos de Habitação Social, que se enquadra na linha de investigação dos problemas socioeconómicos do concelho, subsidiando as políticas habitacionais para o repovoamento e fixação de população no centro histórico.

A articulação entre os vários serviços municipais, nomeadamente o Serviço Municipal de Proteção Civil e Bombeiros, Serviço Municipal de Habitação, Divisão de Fiscalização, Apoio Jurídico, Divisão de Planeamento Urbanístico, Divisão de Inclusão Social e com o Instituto da Segurança Social, identificou um conjunto de agregados familiares que vivem em habitações degradadas no centro histórico da cidade, tendo em vista, sempre que possível, solucionar a situação socio-habitacional através do realojamento no conjunto habitacional municipal. Com a experiência das equipas tem-se vindo a perfeição o próprio levantamento das famílias que residem em casas com más condições de habitualidade e em situação de fragilidade social.

Segundo o estudo, no município de Setúbal coexistem quatro problemas demográficos: uma população residente em declínio, um envelhecimento galopante, um avanço do índice de longevidade e uma diminuição das mulheres em idade fértil. Os dois primeiros indicadores acompanham a tendência do país; os restantes apresentam valores inferiores em relação ao país, traduzindo-se na redução da vitalidade demográfica. Estes dados poderão ser interessantes e informativos, perante um novo padrão demográfico, para equacionar uma nova atitude estratégica.

Em Setúbal, como uma grande parte dos jovens em Portugal estão desempregados ou com trabalho precário, não têm capacidade económica para arrendar ou comprar habitação nos bairros históricos, o que inviabiliza um centro histórico jovem. Porém a estratégia, na tentativa de atenuar o problema social com apoios municipais, tende a fixar população jovem nos bairros históricos.

Numa análise global, a identificação de agregados familiares residentes na área de delimitação do Centro Histórico com vulnerabilidades e necessidades socio-habitacionais e insuficiência financeira com pedidos de habitação na Câmara Municipal de Setúbal, esquematiza um conjunto de medidas para a resolução dos problemas inerentes a um pedido de apoio social na área da habitação.

Nesta perspetiva, há que considerar a manutenção das famílias nas mesmas habitações do centro histórico, nomeadamente as que já vivem em períodos de tempo mais prolongados (enraizamento da vivência comunitária) é a decisão adequada o que evita deslocações territoriais (bairros municipais). Para o efeito há que auxiliar as famílias na comparticipação da renda e/ou na recuperação e adaptação das condições habitacionais.

No que se refere aos pedidos de habitação social na Câmara Municipal de Setúbal no centro histórico, houve a necessidade de abordar um conjunto de informações sobre os residentes. No seu conjunto, as prestações sociais representam uma grande parte do rendimento dos agregados familiares. Em

contraste, a situação de emprego é limitativa, no que se traduz no recurso à Autarquia para a resolução do pagamento da renda de habitação devido ao valor estipulado no arrendamento que representa uma proporção elevadíssima e por vezes até superior do rendimento (prestações sociais).

Da análise dos dados constata-se que foram solicitados 130 pedidos de habitação social de requerentes residentes no centro histórico de Setúbal, em que 39 pedidos, cerca de 30% foram referentes a indivíduos do sexo masculino e 91 dos pedidos, cerca de 70% do sexo feminino.

No que se refere à sua distribuição por faixa etária conclui-se que os requerentes idosos (65 e mais anos) com pedido de habitação social no centro histórico representam 13% do total. Os requerentes que integram o grupo etário jovem (20 aos 29 anos) têm um peso de 14% do total. Sublinha-se, que a proporção de requerentes com idade igual ao superior a 50 anos é ligeiramente maior do que 1/3 (36%). O grupo etário de requerentes com maior peso (27%) é dos 40 aos 49 anos.

Faixa Etária	20 - 29 anos	30 - 39 anos	40 - 49 anos	50 - 59 anos	60 - 64 anos	>=65 anos
Requerentes	18	31	35	20	9	17
Percentagem	14 %	23%	27%	16%	7%	13%

Figura 68 - Requerentes por faixa etária com pedidos de habitação social residentes no Centro Histórico de Setúbal

Os requerentes com pedido de habitação social no centro histórico referem como principal problema habitacional o critério da “carência económica”, 42% têm um parco rendimento para pagamento de uma renda no mercado livre; seguidamente as “Más condições” de habitabilidade (39%); estamos perante um conjunto de frações em edifícios antigos que necessitam de obras de reparação, conservação e adaptação.

Problema Habitacional	Más condições	Carência económica	Casa de amigos	Casa de familiares	Quarto	Ocupação	Alterou Residência	Outros	Total
Requerentes	50	55	6	5	2	2	9	1	130
Percentagem	38,5	42,3	4,6	3,8	1,5	1,5	6,9	0,8	100,0

Figura 69 - Requerentes por problema habitacional com pedidos de habitação social residentes no Centro Histórico de Setúbal

É de referir, ainda, que nove requerentes informaram a Câmara Municipal de Setúbal que alteram de residência para morada na área abrangida do centro histórico. A partilha de casa de requerentes com amigos e familiares representa 9%. As categorias de situação socio-habitacional precária “quarto” e “ocupação” são residuais (3%).

O incumprimento da renda dos requerentes com pedido de habitação social no centro histórico atinge somente 11% do conjunto dos processos desta área de delimitação territorial. Isto significa, um esforço dos agregados familiares no pagamento da renda apesar da insuficiência financeira.

Etária	Africana	Cigana	Outros Europeus	Lusa	Total
Requerentes	13	12	3	102	130
Percentagem	10,0	9,2	2,3	78,5	100,0

Figura 70 - Requerentes por etnia com pedidos de habitação social residentes no Centro Histórico de Setúbal

Os requerentes com pedidos de habitação social no centro histórico são principalmente famílias de etnia lusa (79%), com valores baixos temos outros três grupos: africanos (10%), ciganos (9%) e outros europeus (2%).

Largamente, os requerentes com pedido de habitação social no centro histórico são de nacionalidade portuguesa (88%); seguem-se os brasileiros (5%), africanos; destacamos também dois países da União Europeia: a Lituânia e a Roménia (2%).

Tipologia familiar	Monoparental feminino	Monoparental masculino	Nuclear com filhos	Nuclear sem filhos	Unipessoal	Alargada	Total
Requerentes	37	5	36	9	39	4	130
Percentagem	28,5	3,8	27,7	6,9,5	30,0	30,0	100,0

Figura 71 - Requerentes por tipologia familiar com pedidos de habitação social residentes no Centro Histórico de Setúbal

As famílias monoparentais predominam nos pedidos de habitação social no centro histórico (32%), com incidência das famílias monoparentais femininas (29%); seguidamente, das famílias unipessoais (30%) e das famílias nucleares com filhos (28%). Ou seja, os agregados familiares com filhos têm um peso de 60%. Acresce, as famílias alargadas com 3%. Em termos de tipologia para T0 e T1, existem 48 famílias com processo, daí a grande necessidade de fogos de pequena dimensão, face à nova estrutura familiar na sociedade portuguesa.

O valor do rendimento do agregado familiar *per capita* de 84,01€ a 168€ é o que regista maior impacto (41%) nos processos de requerentes com pedido de habitação social no centro histórico. O valor do rendimento do agregado familiar *per capita* igual ao superior a 419,23€ atinge onze famílias.

Observamos, que 64% dos requerentes com pedido de habitação social do centro histórico tem processo há pelo menos 4 anos, ou seja, as famílias procuram casas antigas e mais pequenas para residir, atendendo que o valor das rendas é ainda, mais baixo.

Metade dos requerentes com pedido de habitação social no centro histórico compareceram em atendimento com assistente social em 2014 e 2015 e desta forma têm o processo atualizado.

A Câmara Municipal de Setúbal priorizou cerca de 30% dos processos de requerentes com pedido de habitação social no centro histórico. Isto leva-nos a concluir que 38 famílias aguardam realojamento no parque habitacional municipal.

Após análise dos dados com maior detalhe, uma grande parte das famílias manter-se-ia nas habitações sobre aquelas que habitam há mais anos (sentimento de presença), com apoio financeiro (administração central e/ou municipal) e com obras de recuperação e reabilitação nas habitações, não perdia-se assim, pessoas que representam a riqueza da cultura de bairros históricos.

Contudo, apurou-se 25 pedidos de Habitação Social, tendo em conta que 63 pedidos foram extintos, face à ausência dos requerentes no atendimento há mais de cinco anos. É de salientar que o afastamento de famílias que habitavam os bairros tradicionais no centro histórico foram para outros núcleos residenciais, perdendo-se assim, traços característicos da comunidade e equilíbrio social.



4. PARTE III PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA – ORU SETÚBAL

- 4.1. Prioridades na Estratégia de Reabilitação Urbana
- 4.2. Visão Estratégica – Objetivos a Prosseguir na Execução
- 4.3. Prazo de Execução
- 4.4. Modelos de Gestão e Execução
- 4.5. Aplicação dos Instrumentos Legais
- 4.6. Ações Estruturantes de Reabilitação Urbana
- 4.7. Quadro de Apoios e Incentivos às Ações de Reabilitação Urbana
- 4.8. Programa da ORU - Estimativas de Custos
- 4.9. Programa de Investimento Público
- 4.10. Programa de Investimento Privado
- 4.11. Programa de Investimento Global



4.1. Prioridades na Estratégia de Reabilitação Urbana

Efetivamente, na tentativa de cruzar todas as necessidades e características em presença, e com o claro objetivo de vencer os condicionalismos que pesam sobre o tecido urbano mais antigo e que não atrai as pessoas, entendeu-se, no seio da estratégia adotada, que deve ser considerado como principal investimento a recuperação e reabilitação dos espaços públicos, promovendo espaços mais eficientes infraestruturalmente, luminosos, mais seguros e mais apetecíveis, e, sobretudo, mais capazes para atrair quem se predispõe a investir e a residir.

Pretende-se, assim, que um forte investimento público tenha um efeito indutor do investimento privado na reabilitação do parque edificado.

As práticas de reabilitação urbana prosseguidas até hoje, de uma forma genérica em todo o país, provaram o seu insucesso, porque partiram do princípio de que a administração pública teria os meios financeiros e técnicos para se substituir aos privados na reabilitação do seu património. Os recursos exigidos para apoiar os senhorios, quer através de obras comparticipadas, quer de obras coercivas, são claramente inoportunos para o erário público. A inversão da tendência de degradação que se regista terá de passar, sobretudo, pelo combate à cultura do “proprietário urbano absentista”, incentivando e impondo a conservação periódica e a reabilitação do edificado.

Mas existem outros fatores favoráveis que serão tidos em consideração no desenho da estratégia a implementar, como seja a tendência de diminuição do número de contratos de arrendamento congelados, com rendas muito reduzidas, estimando-se que no prazo de 10 anos seja residual, ao que acresce o fenómeno do crescimento do mercado de arrendamento em consequência da crise atual. Por outro lado, alavancados por uma crise estrutural no imobiliário, os próprios promotores privados estão gradualmente a orientar a sua atividade para a obra de reabilitação, situação que se reflete no tipo e número de processos de controlo prévio de operações urbanísticas, e com especial incidência na diminuição de processos de obras novas.

Entende-se que a estratégia deverá passar por um enfoque na captação do investimento privado, não esquecendo, naturalmente, a dimensão social associada, cuja resolução residirá na conjugação de uma série de esforços e numa nova abordagem da questão.

Nesta perspectiva, a previsão das intervenções urgentes em função apenas dos piores estados de conservação, como a identificação dos projetos estruturantes, que dinamizarão o núcleo em apreço, fazem parte da proposta deste programa estratégico devidamente fundamentado e ponderado.

Ao longo dos últimos anos, várias foram as apostas na valorização e reabilitação do espaço público e dos equipamentos, **através de grande investimento municipal e da utilização de diversos fundos comunitários**. Vários passos consistentes foram dados, no sentido da opção estratégica prevista e reforçada na revisão do PDM, de dar prioridade à reabilitação urbana, **na perspetiva exemplar e de efeito de arrastamento**.

O desafio de reabilitar o edificado antigo requer a mobilização de inúmeros meios mas implica, desde já, a clarificação do papel de cada um dos atores que intervêm neste processo, na definição de novos procedimentos e programas de intervenção e, principalmente, na postura do município incentivando todos os meios de investimento privado.

Uma das essenciais premissas assentará na conservação periódica do edificado e na difusão que se trata de um dever do proprietário.

Parte-se do conceito basilar que, aliás aparece claramente consagrado no RJRU, **de que a reabilitação é um dever dos respetivos proprietários.** À administração, seja a central ou a local, caberá reconhecer à Reabilitação a sua importância, removendo obstáculos.

4.2. Visão Estratégica – Objetivos a Prosseguir na Execução

De forma a sintetizar e enfatizar o complexo processo de avaliação estratégica, envolvido na definição de todos os objetivos a prosseguir na Operação de Reabilitação Urbana sistemática para Setúbal, importa deixar clarificados os principais eixos estratégicos:



Figura 72 - Visão Estratégica

OBJETIVOS ESTRATÉGICOS:

- Qualificar o Espaço Público e o Ambiente Urbano;
- Dotar a área de eficientes infraestruturas públicas subterrâneas;
- Melhorar as condições de acessibilidade e mobilidade;
- Preservar a Imagem e Memória dos Bairros;
- Promover, proteger e valorizar o Património Classificado e com Valor Patrimonial Urbanístico;
- Canalizar o investimento público para ações estruturantes e de efeito de alavancagem;
- Dar o exemplo através da reabilitação sistemática do património municipal;
- Impulsionar a reabilitação do edificado;
- Consolidar os programas de apoio à reabilitação do edificado;
- Promover o aumento da eficiência energética e segurança sísmica do parque imobiliário nas ações de reabilitação do edificado;

Ações / Medidas a implementar:

- Concretizar as ações estruturantes nas infraestruturas públicas;
- Promover a concretização das ações estruturantes privadas com eventual recurso a quadros financeiros de apoio e/ou ao instrumento de venda forçada;
- Atualizar sistematicamente a base de Dados do Edificado ARU tendo em vista a monitorização das ações de reabilitação no edificado;
- Investir no levantamento dos valores patrimoniais, arquitetónicos e culturais que devem ser salvaguardados antecipadamente às ações de reabilitação e elaborar regulamento municipal identificando níveis de atuação;
- Aplicação dos instrumentos de execução de política urbanística, com especial incidência na imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas, arrendamento forçado, expropriação e venda forçada;
- Execução de planos/estudos anteriores às ações de reabilitação urbana.

OBJETIVOS ESTRATÉGICOS:

- Promover e valorizar uma rede complementar de equipamentos públicos, bem programados e ajustados às necessidades da população e visitantes;
- Promover Setúbal como parte da oferta turística na região nas vertentes: patrimonial, enoturismo, turismo da natureza, gastronomia e náutico de recreio;
- Contribuir com uma melhor articulação com os concelhos vizinhos no âmbito do Parque Natural da Arrábida e Rota de Vinhos da Região de Setúbal;
- Revitalizar o comércio tradicional e desenvolver a capacidade de captação de novas atividades económicas;
- Incentivar a instalação de empresas do setor cultural e criativo;
- Promover iniciativas de empreendedorismo social.

Ações / Medidas a implementar:

- Introduzir melhorias nas condições de utilização e funcionamento dos equipamentos municipais existentes;
- Manter a adesão e promover a participação ativa em ações desenvolvidas pela Associação Rota de Vinhos da Península de Setúbal;
- Promover e colaborar na realização de eventos, mercados, festas e romarias locais;
- Apostar na promoção do concelho/ região enquanto destino diferenciado em Feiras e Certames internacionais;
- Apostar na divulgação e promoção dos produtos locais únicos e diferenciados;
- Criar condições para percursos na Serra da Arrábida;
- Fomentar e apoiar a diversificação da oferta de estadias turísticas, aumentando a qualidade e quantidade do produto hoteleiro;
- Criar ações articuladas com os comerciantes locais tendo em vista a sua afirmação e consolidação;
- Promover e recuperar as produções artesanais características da região.



Eixo Estratégico III – VALORIZAÇÃO DA FUNÇÃO HABITACIONAL

OBJETIVOS ESTRATÉGICOS:

- Fixar residentes e captar novos residentes;
- Melhorar as condições de habitabilidade dos residentes;
- Criar condições de estacionamento automóvel para residentes;
- Apoiar e fomentar a reabilitação do edificado privado e sua reutilização;
- Promover a colocação de fogos devolutos no mercado de arrendamento privilegiando a sua ocupação;
- Sensibilizar para a reabilitação do edificado em pequenas intervenções.

Ações / Medidas a implementar:

- Criar medidas de apoio subsidiado ao arrendamento para segmentos específicos da população;
- Criar programa de habitação tendo em conta a política de arrendamento municipal;
- Facilitar apoio técnico e assistência em pequenas obras diminuindo custos de contexto;
- Recorrer ao instrumento de arrendamento forçado para obras coercivas contidas;
- Criar uma bolsa de alojamentos temporários destinados ao realojamento, apenas enquanto decorrem as obras de reabilitação;
- Promover formação aos pequenos agentes envolvidos nas ações de reabilitação, divulgar conhecimento e medidas de reutilização.



Eixo Estratégico IV – MODELO DE GOVERNANÇA, GESTÃO E MARKETING URBANO

OBJETIVOS ESTRATÉGICOS:

- Revelar o Município como parceiro ativo e dinamizador do processo de reabilitação urbana;
- Articular modos de ação com os diferentes parceiros públicos e privados;
- Desenvolver uma gestão de proximidade, assegurando um acompanhamento sistemático e permanente das ações de reabilitação urbana e dos potenciais investidores;
- Promoção da eficácia e eficiência na gestão do território;

- Rever a missão para a Equipa de Reabilitação Urbana;
- Difundir que o Dever de Conservação dos Imóveis é do seu proprietário;
- Aumentar a satisfação dos promotores no acesso e rapidez à informação;
- Aumentar o nível de acesso à informação/ conhecimento da temática Reabilitação Urbana;
- Aplicar eficientemente a Política Fiscal de incentivo às ações de reabilitação.

Ações / Medidas a implementar:

- Monitorizar a base de dados do Edificado ARU com conhecimento efetivo do estado de conservação dos imóveis promovendo as inspeções periódicas
- Atribuir competências à Equipa de Reabilitação Urbana através de reestruturação interna, criação de gabinete;
- Elaborar e aprovar os instrumentos necessários à implementação do programa estratégico
- Agilizar as tramitações envolvidas e recurso ao gestor de procedimentos de reabilitação, disponibilizando os meios técnicos adequados e uma equipa multidisciplinar
- Clarificar e simplificar os procedimentos de controlo prévio, encurtando os prazos legais na sua apreciação interna;
- Aplicar rigorosamente a política fiscal e incentivos nas taxas municipais, com eficácia, beneficiando quem conserva e reabilita mas penalizando os responsáveis por estados de conservação péssimos e maus ou que mantenham imóveis devolutos
- Elaborar Plano de Comunicação e Marketing para ARU do Concelho (Azeitão e Setúbal)
- Disponibilizar Bolsa com dados dos técnicos e empreiteiros com experiência em reabilitação urbana
- Disponibilizar Bolsa com indicação dos imóveis no mercado de venda e arrendamento no interior das ARU do concelho, bolsa de imóveis;
- Dinamizar fóruns de discussão e seminários temáticos preparativos da Jornada/Congresso de reabilitação urbana caso de estudo Setúbal
- Informar dos incentivos fiscais e municipais de apoio às ações de reabilitação urbana
- Esclarecer e divulgar as penalizações fiscais, mecanismos e instrumentos legais previstos à inércia dos proprietários no dever de conservação e reabilitação
- Elaborar e rever regulamentos municipais em conformidade com a estratégia de reabilitação urbana

Sistematização do Objetivos a Prosseguir na Execução da ORU Setúbal

A reabilitação urbana poderá consubstanciar um importante enfoque na afirmação da cidade, pois simbolicamente a preservação e valorização da imagem e memória do seu centro histórico contribui não só diretamente para a autoestima de todos os setubalenses, mas tornando a cidade de facto, mais atrativa para melhor trabalhar, viver e visitar, reforçando os quatro eixos estratégicos identificados no Plano Estratégico de Setúbal 2026; Setúbal mais Cidade, Setúbal mais Inclusivo, Setúbal mais Sustentável e Setúbal mais Competitivo.

De forma a sintetizar e enfatizar o complexo processo de avaliação estratégica, envolvido na definição de todos os objetivos a prosseguir na Operação de Reabilitação Urbana Sistemática para Setúbal, importa deixar clarificados os principais objetivos estratégicos:

1. Valorizar o Património Cultural e Construído;
2. Valorizar a Função Habitacional e explorar a componente de privilegiar o Arrendamento Urbano;
3. Atrair nova População e Visitantes
4. Revitalizar o Comércio Tradicional e Promover a Diversidade de Usos;
5. Qualificar o Espaço Público e Modernizar as Infraestruturas Urbanas;
6. Reestruturar a relação da Cidade com o Rio.

A visão estratégica passa por afirmar os valores de identidade que os vários Bairros do Centro Histórico, o Bairro Salgado e a Zona Ribeira possuem, por dotar o edificado e o espaço público das condições de habitabilidade e funcionalidade adequados aos dias hoje e responder às necessidades da população e visitantes que tanto ambicionamos.

Nestes pressupostos, importa assim identificar a atuação do município de Setúbal e quais as ações que se podem desenvolver para atingir estes objetivos.

4.3. Prazo de Execução

O prazo de execução para a Operação de Reabilitação Urbana da ARU de Setúbal é de 10 anos, contados a partir da data da respetiva publicação, previsivelmente de 2017 a 2027, com possibilidade de prorrogação até um máximo de 15 anos, conforme previsto no artigo 20º do RJRU. Nada obsta a que, findo o prazo, não possa ser aprovada nova operação de reabilitação urbana que abranja a mesma área.

4.4. Modelos de Gestão e Execução

No Capítulo III – artigos 31º a 33º do RJRU são estabelecidas as regras legais aplicáveis às ORU, quanto ao respetivo planeamento e programação, estando efetivamente elencadas as matérias e documentos que devem integrar instrumento próprio numa ORU sistemática, designadamente o

Programa Estratégico de Reabilitação Urbana que deve enquadrar as matérias previstas no nº 2 do mencionado artigo 33º.

Estes documentos que integram a proposta de ORU, serão aprovados pela Câmara Municipal e submetidos a discussão pública nos termos já referidos.

Após o período de discussão pública do projeto da ORU, através de Instrumento Próprio, e da resposta às eventuais reclamações ou sugestões ou esclarecimento direto dos interessados, tudo conforme o previsto no artigo 89º do RJIGT, e findo este procedimento, a Câmara Municipal deverá ponderar e divulgar os resultados, designadamente através da comunicação social, da plataforma colaborativa de gestão territorial e do respetivo sítio na Internet, e elaborará a versão final da ORU através de Instrumento Próprio, cuja aprovação é da competência da assembleia municipal, sob proposta da câmara Municipal, nos termos do artigo 17º nº 1 do RJRU. A aprovação pela Assembleia Municipal da versão final da ORU é publicada, através de Aviso em 2º série do Diário da República e divulgada na página eletrónica do município (artigo 17º nº 5 do RJRU).

A operação de reabilitação urbana proposta consiste na intervenção integrada de reabilitação urbana da área delimitada, dirigindo-se primordialmente à reabilitação do edificado, em grande maioria propriedade privada, mas conjugado com um forte investimento nos equipamentos, no espaço público e nas infra-estruturas urbanas que sustentam todo o conjunto, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução, tratando-se de uma operação sistemática de reabilitação urbana.

A área destacou-se pela necessidade de intervenção eminente não só do edificado mas como de todo o espaço urbano envolvente e área ribeirinha, constituindo fundamento suficiente para constituição da ARU – Setúbal, devendo ser ativamente promovidas pelo município todas as intervenções tendentes à sua execução.

Nos termos do disposto no RJRU, adota-se como modelo de execução da presente operação a reabilitação um Modelo Misto, por um lado de iniciativa dos particulares, ou seja, a reabilitação, na componente da intervenção no edificado deverá ser promovida pelos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos relativos aos imóveis abrangida pela operação, que decorrerá na sequência da sua iniciativa própria ou pelo município através dos mecanismos legais previstos. Por outro lado, a execução está prevista por iniciativa da entidade gestora, nas ações que lhe cabe, pois a gestão integrada da operação implica planeamento, programação, coordenação e articulação das ações previstas e a empreender.

Neste sentido a entidade gestora, ao abrigo do n.º 1 do artigo 36º do RJRU, é o Município de Setúbal que assumirá diretamente a gestão da operação de reabilitação urbana. A operacionalidade das intervenções será assegurada no Departamento de Urbanismo, através da Equipa de Reabilitação Urbana criada para o efeito.

Com vista à implementação da estratégia de reabilitação e regeneração das áreas urbanas construídas, nos termos do despacho n.º 108/2012 de 19 de julho, ficou essa equipa incumbida da tarefa de elaborar as operações de reabilitação urbana, através de programa estratégico associado, na divulgação da

informação e aconselhamento técnico a proprietários, potenciais investidores e outros interessados na temática em causa. Tem ainda, como objectivo, agilizar os processos administrativos, simplificar as tramitações e criar condições de controlo prévio efetivo, estando ainda previsto equacionar-se a atual distribuição de competências nos serviços internos do município.

Poderá ainda, aplicar-se o previsto no artigo 53ºB do RJRU, que faz uma remissão direta para o Decreto Lei nº 305/2009 de 23 de outubro, criando uma unidade orgânica flexível interna ao município numa futura revisão do organigrama de organização dos serviços (Regulamento da Organização dos Serviços Municipais de Setúbal), constituída especialmente para apreciar os procedimentos simplificados de controlo prévio. Outra alternativa possível e com horizonte temporal mais curto poderá passar pela subdelegação de competência numa subunidade orgânica (setor), concentrando, especializando e automatizando a Equipa em causa.

Assim, brevemente, equacionar-se-á se se cria uma unidade flexível nos termos do artigo 53º-B do RJRU ou se altera o organigrama ou, atenta a flexibilidade da estrutura do modelo organizativo a Câmara Municipal altera uma das divisões existentes adaptando-a às necessidades da ORU.

No entanto, o acompanhamento proativo nas ações de reabilitação é um desígnio deste município, estabelecendo preferencialmente contatos diretos com os proprietários dos imóveis envolvidos, de forma a difundir toda a informação atualizada, acompanhando tecnicamente a elaboração de projetos e obras, incutindo e incentivando as intervenções.

No desenvolvimento da atividade inerente às ORU do concelho, foi desde logo, identificada a necessidade de manter atualizado e monitorizado o levantamento do edificado nas ARU, com a base de dados, principalmente na identificação da utilização e efetivo estado de conservação, tarefa em curso que muito contribuirá para o desenvolvimento desta estratégia, facilitando o acesso à informação.

A aprovação da primeira ORU em Azeitão constitui-se num passo potenciador de uma experiência a repetir para as outras áreas do Concelho, agora na ARU de Setúbal, assegurando finalmente a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados, melhorando as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados e garantindo a proteção, promoção e valorização do património cultural.

4.5. Aplicação dos Instrumentos Legais

Controlo de Operações Urbanísticas

O artigo 33º nº 2 do RJRU permite que no PERU (Programa Estratégico de Reabilitação Urbana), para além das matérias elencadas nas suas várias alíneas, possam ser tratadas outras matérias que sejam tidas como relevantes. No que se refere ao controlo das operações urbanísticas, porquanto sistematicamente, estas são instrumentos de execução da ORU.

Acresce que no artigo 45º do mesmo regime, ainda sobre a execução da ORU e a propósito do controlo prévio das operações urbanísticas faz-se uma remissão expressa para o RJUE acautelando, obviamente, as disposições especiais previstas no RJRU.

O controlo prévio das operações urbanísticas e ações de reabilitação urbana dos edifícios, unidades ou frações no interior das ARU assenta no enquadramento legal em vigor, designadamente o previsto na planta de ordenamento e regulamento do PDM e /ou Plano de Pormenor eficaz e observará o disposto no Regulamento de Edificação e de Urbanização do Município de Setúbal (REUMS), destacando-se o Título III – Cascos Históricos para o efeito, bem como as disposições legais aplicáveis a imóveis classificados, em vias de classificação e respetivas áreas de proteção sob a tutela da DGPC, quando aplicável.

O município desenvolveu, como instrumento de apoio, de natureza não regulamentar, o Manual de Boas Práticas de Intervenção no Património Histórico do Concelho de Setúbal cujas orientações e preocupações visam sensibilizar a população no geral e os técnicos em particular, das características gerais correntes dos edifícios deste património edificado, ao nível dos materiais, das técnicas construtivas tradicionais e dos elementos de composição e decoração de fachadas. Orienta as intervenções desde as mais profundas às simples ações de beneficiação, no ponto de vista da salvaguarda dos bens em presença.

Com o intuito normativo e regulamentar está ainda previsto, no âmbito da presente estratégia, o desenvolvimento de um documento para inserção no REUMS ou em regulamento próprio de intervenção no edificado em ARU que, em função do seu valor patrimonial urbanístico e cultural, poderá estabelecer graus de intervenção a verificar nas ações de reabilitação, conservação e restauro, bem como das operações urbanísticas sujeitas a controlo prévio. Neste sentido, o regulamento municipal adequado para tratar as matérias relativas às operações urbanísticas na área da ORU com as especificidades do RJRU e do Decreto Lei nº 53/14, de 8 de abril, que aprovou o regime excecional e temporário aplicável à reabilitação de edifícios ou frações, será tendencialmente o REUMS.

Instrumentos de execução de política urbanística

No âmbito da ORU está, naturalmente, prevista a aplicação dos instrumentos de execução, da política urbanística, previstos no RJRU (artigos 54º e seguintes), equacionando-se os que não impliquem um excessivo e inoportuno investimento municipal, considerando a atual conjuntura.

Na ORU Setúbal, por se tratar de uma operação sistemática, estão previstos os seguintes instrumentos de execução:

- **Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas;**
- **Empreitada única;**
- **Demolição de edifícios;**
- **Direito de preferência;**
- **Arrendamento forçado;**
- **Servidões;**
- **Expropriação;**
- **Venda forçada;**
- **Reestruturação de propriedade.**

Destaque, em primeiro lugar, à imposição de reabilitar e obras coercivas prevista no artigo 54º, e desenvolvida no artigo 55º. Trata-se da possibilidade de imposição, por parte do município ao proprietário de imóvel em mau ou péssimo estado, da obrigação de o reabilitar, determinando a realização e o prazo para a conclusão das obras ou trabalhos necessários à restituição das suas características de desempenho e segurança funcional, estrutural e construtiva, de acordo com critérios de necessidade, adequação e proporcionalidade.

Nos termos do disposto no RJRU quando o proprietário, incumprindo a obrigação de reabilitar, não iniciar a intervenção determinada pelo Município, ou não a concluir dentro dos prazos que para o efeito sejam fixados, pode o município tomar posse administrativa de edifícios ou frações para dar imediata execução às obras determinadas (aplicando-se, neste caso, o disposto nos art.º 107º e 108º do RJUE em vigor) ou em alternativa, recorrer ao regime de expropriação ou de venda forçada previstos nos artigos 61º e 62º do RJRU. Inerentes à execução da ORU, as expropriações ocorrem por utilidade pública e possuem carácter urgente.

Efetivamente, e conforme dispõe aquele regime, se os proprietários não cumprirem a obrigação de reabilitar, ou responderem à respetiva notificação alegando que não podem ou não querem realizar as obras e os trabalhos indicados, o município, como entidade gestora, pode proceder à venda do edifício ou fração em causa, em hasta pública, a quem oferecer o melhor preço e se dispuser a cumprir a

obrigação de reabilitação no prazo inicialmente estabelecido para o efeito, a contar da data de arrematação, considerando ainda que o município goza, neste caso, de direito de preferência.

Na ARU Setúbal a entidade gestora terá preferência nas transmissões a título oneroso, entre particulares, de terrenos, edifícios ou frações localizados no seu interior, ao abrigo do artigo 58º do RJRU, executando o direito de preferência, quando entenda que o imóvel deve ser objeto de intervenção de acordo com a execução prevista e principalmente quando se trata de uma ação considerada estruturante e de acordo com o presente programa estratégico.

Os edifícios considerados em mau e péssimos estados de conservação, e sobretudo os edifícios em ruína ou que representem algum tipo de risco para pessoas, bens ou para os edifícios confinantes serão sujeitos aos devidos mecanismos legais que conduzam à realização das obras e trabalhos necessários à reposição das suas condições de segurança, salubridade e estética, nomeadamente, os mecanismos da posse administrativa, expropriação ou venda forçada, esgotados os procedimentos correntes de intimação para a realização da obra ou trabalhos. Tendencialmente, e assegurando em primeiro lugar os mecanismos de negociação e concertação de interesses previstos no artigo 72º do RJRU, como entidade gestora optar-se-á racionalmente pelos mecanismos com menos impacto financeiro para o município.

Pode ainda ser promovida a reestruturação da propriedade de um ou mais imóveis, de acordo com o previsto no artigo 64º, devendo o procedimento de expropriação ser precedido da apresentação aos proprietários de uma proposta de acordo para a estruturação em causa, bem como relativamente a bens que revertam para o domínio público, uma proposta de aquisição por via do direito privado, sem prejuízo do seu caráter urgente.

A definição dos edifícios nos quais se aplicarão estas medidas será feita em sede de operacionalização do instrumento próprio agora em desenvolvimento, estando hierarquizadas as intervenções para todos os edifícios com identificação das ações estruturante e urgentes mas, com a possibilidade de se aplicar à totalidade dos mesmos.

4.6. Ações Estruturantes de Reabilitação Urbana

Com a compreensão das conclusões do diagnóstico realizado e consciência da realidade em presença, urge identificar os imóveis e espaços públicos em cuja futura ação de reabilitação urbana poderá, por si só, impor uma alavancagem e transformação benéfica no paradigma, quer seja através da realização de obras físicas no edificado ou infraestruturas, quer apenas, por uma nova utilização.

Parte-se da premissa que todo o investimento público necessário à regeneração e revitalização da ARU é uma ação estruturante. Os instrumentos de gestão territorial, estudos urbanísticos, projetos e anteprojetos realizados e em elaboração, as empreitadas de obras de infraestruturas públicas previstas e em curso e as ações de reabilitação previstas nos edifícios propriedade municipal, são, sem dúvida, parte de ações estruturantes de toda a área, que implicam melhorias na qualidade de vida da população direta e envolvente, bem como na qualidade do produto turístico que Setúbal oferece.

4.6.1. Ações realizadas e compatíveis com as opções estratégicas

O empenhamento local no desenvolvimento de uma abordagem estruturada e especificamente destinada a contrariar a trajetória de desvitalização e degradação a que o Centro Histórico de Setúbal tem vindo a ser submetido remonta à segunda metade da década de 80, coincidindo com o período de intensa crise que a Cidade e a sua região envolvente (Península de Setúbal) entretanto atravessavam. A magnitude e gravidade dos impactes decorrentes desta crise vieram a justificar a implementação da Operação Integrada de Desenvolvimento da Península de Setúbal (OID-PS), a qual constituiu à época um instrumento bastante inovador num país sem tradição no domínio da política regional, que permitiu canalizar avultados recursos para esta região.

A OID-PS, que vigorou entre 1990 e 1993, representou uma primeira oportunidade para a Cidade - e, em concreto, para o Centro Histórico - de mobilização e aplicação de recursos comunitários em intervenções de regeneração urbana. Nesse âmbito, a Câmara Municipal de Setúbal submeteu uma candidatura que propunha um conjunto de intervenções em largos históricos cuja recuperação se considerava essencial como forma de ação e sensibilização junto da população para os problemas da preservação do património histórico edificado e como forma de incrementar e promover o turismo na cidade de Setúbal, incluindo ainda a proposta de criação de um Gabinete Técnico do Centro Histórico.

As intervenções realizadas incidiram ao nível dos arranjos das fachadas (caixilharias, pinturas e revestimentos) e coberturas dos edifícios integrados em alguns dos principais espaços públicos do Centro Histórico, bem como na reabilitação das respetivas infraestruturas públicas (pavimentação, arborização, colocação de mobiliário urbano e iluminação). De fora ficou a ação relativa à criação do Gabinete Técnico do Centro Histórico (que incluía os respetivos custos de funcionamento e a aquisição de instalações próprias na área de intervenção), tendo a Câmara Municipal criado uma estrutura específica no seio do então designado Departamento de Habitação e Urbanismo que assegurou o desenvolvimento dos projetos e o acompanhamento das obras preconizadas.

No final dos anos 90 a Autarquia – em parceria com a Associação do Comércio e Serviços do Distrito de Setúbal - viu aprovada uma nova candidatura que permitiu apoiar um conjunto mais vasto de intervenções no Centro Histórico (desta feita entendido na ótica mais confinada da sua Baixa Comercial), as quais beneficiaram de co-financiamento ao abrigo do PROCOM – Programa de Apoio à Modernização do Comércio.

Para além dos apoios concedidos diretamente a estabelecimentos comerciais localizados na área de intervenção e à própria Associação, que corresponderam a uma nova dimensão de atuação por referência à OID-PS, o Projeto Especial de Urbanismo Comercial que suportou esta candidatura traduziu-se num importante conjunto de intervenções de requalificação e renovação do espaço público (pavimentos, equipamentos, mobiliário urbano, iluminação, sinalização e arborização). Tais intervenções estão, de resto, na origem do excelente estado de conservação que define atualmente o espaço público da Baixa Comercial, sendo porventura menos evidentes os resultados obtidos ao nível da modernização do aparelho comercial propriamente dito.

Já na presente década há a destacar três novas intervenções de grande fôlego com incidência específica na zona do Centro Histórico, as quais, pela sua proximidade e parcial sobreposição com a área de atuação adotada para a ARU que se delimitou, merecem aqui ser destacadas:

1. **Programa POLIS**, o qual assentou a sua conceção num conjunto de projetos estruturantes com forte componente urbanística e ambiental e no objetivo central de reforçar a ligação entre a Cidade e o Rio Sado, potenciando as dinâmicas associadas às dimensões da cultura, lazer, animação e turismo;
2. **Programa Integrado de Valorização da Zona Ribeirinha de Setúbal (PIVZRS)**, concebido de forma articulada com o POLIS e estruturado em função de objetivos relacionados com a reintegração urbana de áreas degradadas, expectantes e devolutas, a melhoria da legibilidade e funcionalidade da estrutura urbana e dos espaços públicos e o reforço da qualidade e diversidade da oferta de equipamentos, funções e serviços dessa área da Cidade;
3. **Programa de Regeneração Urbana do Centro Histórico de Setúbal (RESET)**, que pretendeu posicionar-se como um instrumento orientador e catalisador de um conjunto alargado de intenções e intervenções direcionadas para promover a regeneração urbana do Centro Histórico da Cidade de Setúbal. Trata-se de um instrumento elaborado numa ótica de médio prazo, integrando diferentes perspetivas setoriais e institucionais e alinhado com as orientações constantes das figuras de planeamento regional e municipal mais relevantes para o seu correto enquadramento. Trata-se, também, de um instrumento que se considera refletir plenamente a filosofia de intervenção urbana subjacente à nova Política de Cidades POLIS XXI, com toda a abrangência e inovação que lhe pode e deve estar associada. É, por fim, e acima de tudo, um instrumento que se reputa como absolutamente necessário para inverter um conjunto alargado de tendências pesadas cuja expressão está bem patente no progressivo definhamo sociodemográfico, económico e urbanístico a que o Centro Histórico tem vindo a ser sujeito.

Estas intervenções encontram-se atualmente concretizadas. No caso do PIVZRS, é de realçar a existência de um conjunto de investimentos que se espera vir a gerar impactes diretos no processo de

regeneração urbana do Centro Histórico e no reforço da sua articulação com a zona ribeirinha, com destaque para a requalificação e modernização do Mercado do Livramento, a requalificação de espaço público na zona poente do Bairro do Troino, a instalação da Casa da Baía e o projeto de remodelação do mobiliário urbano associado aos estabelecimentos de restauração e bebidas.

No caso do RESET, a Carteira de Projetos agrupou um conjunto de intervenções bastante diversificado mas largamente complementar na ótica da estratégia de regeneração urbana do Centro Histórico de Setúbal. Tratou-se de intervenções assentes em parcerias bastante sólidas, com destaque para a ampliação e modernização do Fórum Municipal Luísa Todi, recuperação e valorização do Convento de Jesus (obra a decorrer), instalação do Ninho de Novas Iniciativas Empresariais, instalação da Casa da Cultura, requalificação do espaço público no Bairro do Troino Nascente, requalificação e valorização do Miradouro do Largo Defensores da República, valorização e refuncionalização da Casa do Corpo Santo, implantação de Sinalética Turística, e edição do Manual de Boas Práticas de Intervenção no Centro Histórico.

É de referir, por último, a fraca mobilização registada em torno dos instrumentos financeiros de suporte à Política de Reabilitação Urbana que vem sendo implementada pelo Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU), como é o caso do Programa RECRUA – Regime Especial de Comparticipação na Recuperação de Imóveis Arrendados de Habitação ou do Programa SOLARH - Programa de Solidariedade e de Apoio à Recuperação de Habitação.

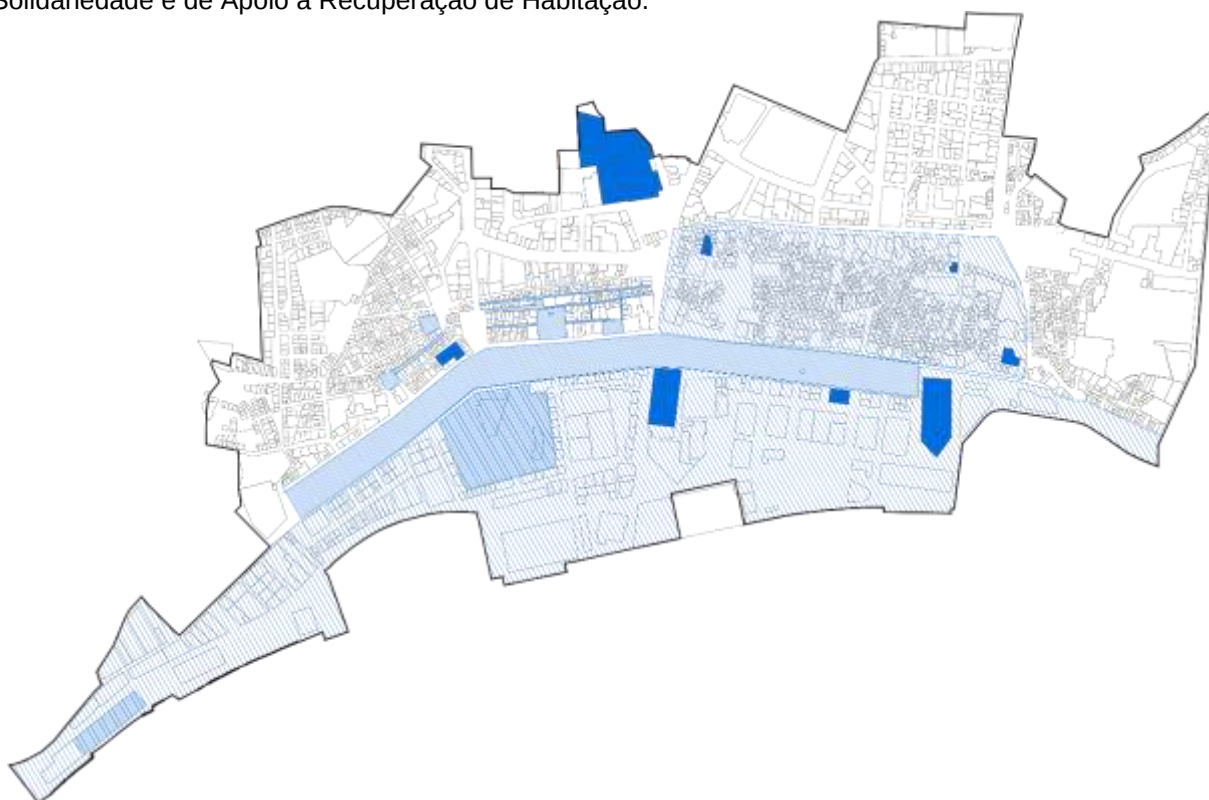


Figura 73 – Planta com identificação das principais ações já realizadas – **PROJETOS ÂNCORA**

Já com a ARU de Setúbal delimitada a Câmara Municipal candidatou o projeto da Casa das 4 Cabeças ao programa do IHRU “Reabilitar para Arrendar” encontrando-se recentemente concluídas as respetivas obras.

Este ano destacam-se ainda as obras realizadas no Museu Giacometti e na Pousada da Juventude, ambas ações estruturantes no edificado municipal que se julga que contribuirão de uma forma positiva para a revitalização também do ponto de vista social e cultural.

Reforça-se que este município teve e continuará a ter o desígnio e a aposta feita na reabilitação urbana, destacando o esforço técnico e financeiro em manter e recuperar o seu património edificado.

4.6.2. Ações Estruturantes nas Infraestruturas e Espaços Urbanos e Verdes

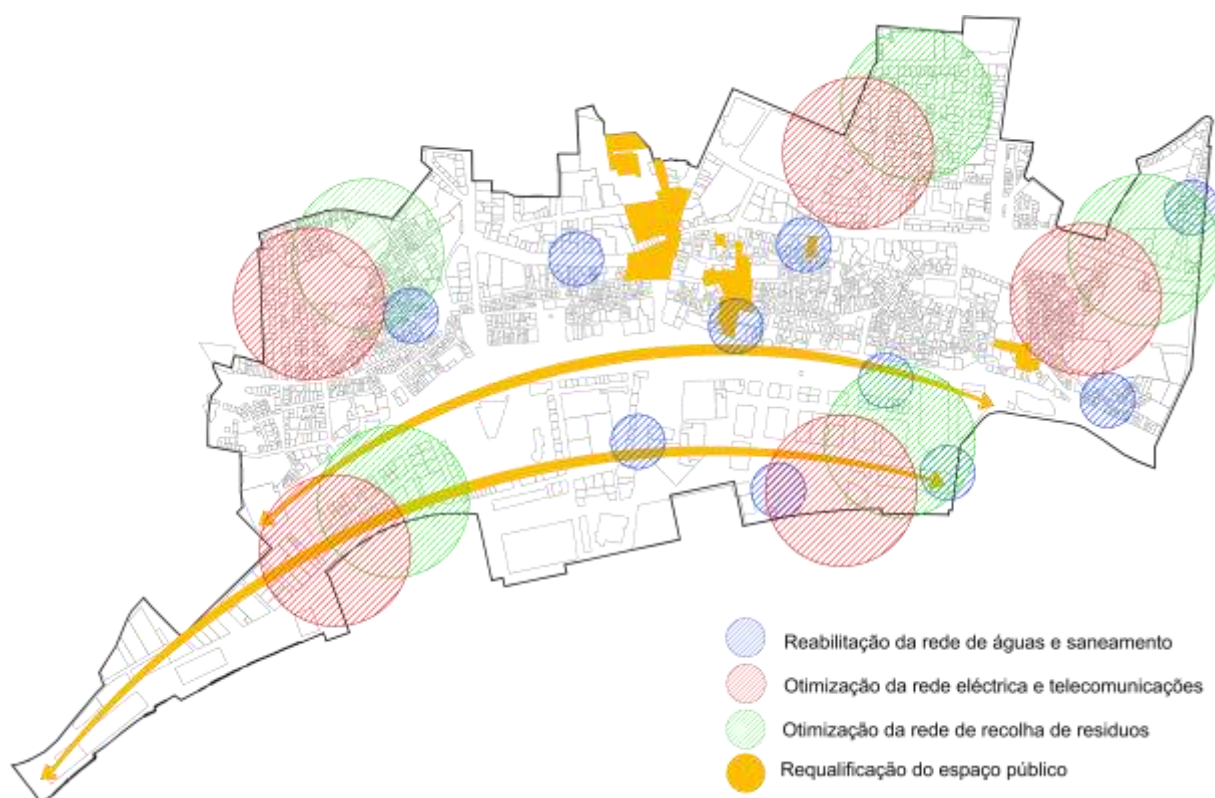


Figura 74 - Planta com identificação das principais ações estruturantes nas infraestruturas e espaços públicos

Conforme constatado na fase de diagnóstico, embora tenha já sido realizado muito trabalho neste campo e ao longo do tempo, faltam ainda intervenções fundamentais ao nível das infraestruturas básicas sendo necessário um reforço e renovação de redes de distribuição de água e redes de saneamento, impondo-se ainda um forte investimento na rede separativa, emissários e estações elevatórias, principalmente nos bairros Troino Poente, São Domingos, Fontainhas, Bairro Salgado e Frente Ribeirinha.

Ao nível das infraestruturas elétricas estão programadas otimizações no sistema de iluminação pública com vista à poupança e eficiência energética e proceder ao enterramento das redes de alimentação elétrica e telecomunicações. Estão ainda previstos reforços pontuais, bem como instalação de quadros técnicos em alguns espaços públicos para apoio às atividades no exterior e eventos.

Considerou-se também a otimização da rede de recolha de resíduos sólidos urbanos, que passa pelo alargamento dos sistemas de deposição em meios enterrados, quer no que respeita da recolha seletiva quer da recolha indiferenciados, pela implementação de recolha de resíduos orgânicos nos estabelecimentos de restauração e bebidas, evitando a sobrecarga nos meios existentes e pela implementação de sistema de recolha de resíduos orgânicos no casco histórico porta a porta, onde os veículos de recolha não acedem com facilidade.

Com vista à valorização do espaço público estão também identificadas as necessidades de requalificação de alguns dos espaços públicos marcantes na malha onde se inserem, nomeadamente o Largo de Jesus e a envolvente ao Convento de Jesus, o Largo Defensores da República, o Largo do Sapalinho, a Praça do Bocage, o Largo da Conceição, todos com projetos executados ou em elaboração.

Considera-se ainda que qualquer intenção de intervenção de infraestruturação e requalificação urbana no eixo da zona ribeirinha e envolvente, prevista nos instrumentos de planeamento em elaboração, mesmo que sem projeto nesta fase, irá contribuir para a execução dos objetivos estratégicos e por isso considerada também uma ação estruturante.

4.6.3. Ações Estruturantes em Edifício Público

Serão consideradas ações estruturantes, todas as ações de reabilitação urbana previstas nos imóveis municipais, por se considerar significativo o efeito exemplar dado pelo município.

Foi elaborado o inventário de todo o património municipal na ARU Setúbal, com vista à programação da utilização dos espaços, mantendo a estratégia do reforço dos equipamentos de cariz cultural e social, mas pela primeira vez está previsto, que para além de assegurar as valências habituais da competência da autarquia, equacionar-se um claro investimento na aquisição de imóveis na perspetiva dos incentivos à habitação.

O município prevê adquirir imóveis com o objetivo de fomentar o uso habitacional criando respostas complementares ao mercado privado. Pretende-se com esta medida restringir o efeito de gentrificação do Centro Histórico, fenómeno tão generalizado nas cidades onde a pressão turística e económica se começa a fazer sentir. Pretende-se igualmente garantir a multifuncionalidade no território tão fundamental para promover a atratividade, coesão e a segurança pública.

4.6.4. Ações Estruturantes em Edificado Privado

Também no edificado privado podem ser identificadas ações estruturantes pelo estado urgente de necessidade de intervenção e eminência de risco, pelo que foram consideradas ações urgentes na reabilitação urbana do edificado.

É inquestionável identificar na classificação de intervenções urgentes todos os prédios urbanos considerados em ruína ou vazios urbanos, uma vez que a sua reconstrução contribui para o preenchimento da malha urbana, eliminando as questões de insalubridade e perigosidade que habitualmente estes imóveis expectantes, devolutos e ou em condenável estado de conservação proporcionam à sua envolvente.

Por outro lado, e pela compreensão e aplicabilidade do MAEC na avaliação do estado de conservação, conclui-se ainda que a maior parte dos imóveis em mau estado também já não promovem as adequadas condições de segurança e habitabilidade (exceção feita à avaliação da rede de gás pela perigosidade), pelo que se tornou imperativo ainda identificar como ação urgente todos os imóveis avaliados em Mau e Péssimo estados de conservação.

As Intervenções Urgentes identificadas compreendem os edifícios que se encontram em Mau ou Péssimo estado de conservação, em ruína e/ou que se encontrem a deteriorar os edifícios contíguos, assim como os que possam apresentar perigo para a via pública. Foram assinalados com esta classificação 297 edifícios, sendo destes 225 edifícios em Mau estado de conservação e 72 edifícios em Péssimo estado de conservação, normalmente associados a ruína, sendo representados no território urbano da seguinte forma:

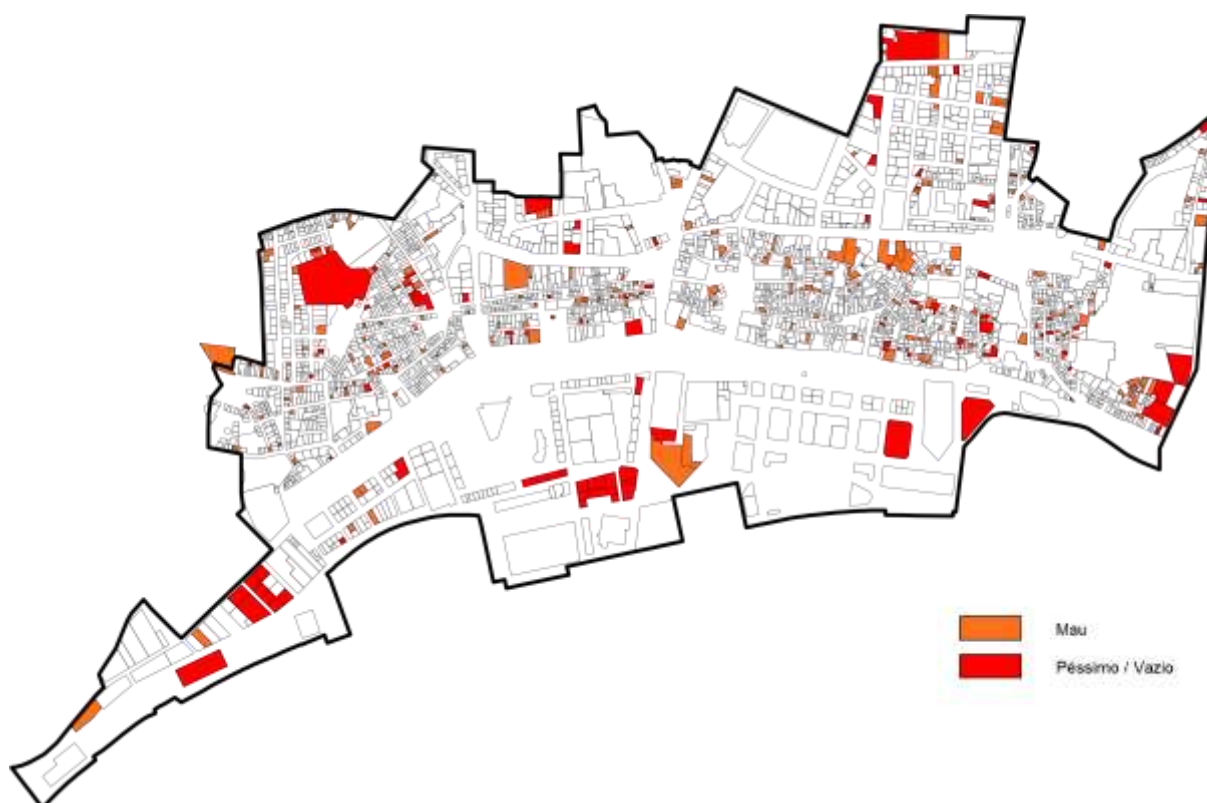


Figura 75 - Planta com Prédios urbanos com Estado de Conservação Mau, Péssimo e vazios - Ações Urgentes

4.6.5. Ações Estruturantes Imateriais

As ações estruturantes imateriais são ações que não são físicas no território, mas que o município enquanto entidade gestora proporcionará, criando e sustentando as condições necessárias ao sucesso da operação. São sobretudo ações relacionadas com o modelo de governança.

Revelar o Município como parceiro ativo e dinamizador do processo de reabilitação urbana e desenvolver uma gestão de proximidade, assegurando um acompanhamento sistemático e permanente das ações de reabilitação urbana e dos potenciais investidores, é um desígnio.

Criar condições de trabalho e desenvolver uma nova missão mais ampla e holística para a Equipa de Reabilitação Urbana, criando o projeto municipal de Gabinete de Reabilitação Urbana, essencial para que os instrumentos previstos possam se concretizar rapidamente.

Fazem ainda parte das ações estruturantes a correta aplicação dos instrumentos de execução e a eficácia da política fiscal prevista. Da adequada implementação dos incentivos a quem reabilita, com as fortes penalizações fiscais a quem não conserva nem reabilita o seu património, depende ainda o sucesso da operacionalização da ORU em causa. Da base de dados com a informação atualizada e sistematizada resulta e dá origem à aplicação da política fiscal assumida. A Base de Dados do Edificado ARU reúne, assim, as informações de diagnóstico com inspeções técnicas, a caracterização física e patrimonial do imóvel, correlaciona com informação georreferenciada com outros instrumentos de gestão municipal, nomeadamente outras base de dados e aplicações informáticas.

Ao longo dos últimos anos já com as delimitações aprovadas sente-se a necessidade de um Plano de Comunicação e Marketing Urbano para as ARU do concelho. Neste campo, face às dimensões e problemáticas em causa, não faz qualquer sentido prever um plano apenas para a ARU de Vila Nogueira de Azeitão, mas sim um único, centralizador da informação que se aplicará também à ARU de Setúbal. Cada vez mais é importante concertar e compilar a informação dispersa dos diversos atores e entidades públicas envolvidas no complexo processo de reabilitação urbana, é indispensável concentrar a informação relativa a incentivos e demais informação num só interlocutor preferencial, neste caso a Equipa de Reabilitação Urbana.

A ação estratégica de difundir que o dever de conservação é do proprietário é essencial e, por vezes imprescindível para que exista uma consciencialização coletiva, para quem pesa o dever de conservação dos imóveis. O plano visa, inicialmente, numa atitude pedagógica, informar e esclarecer, para que depois se apliquem subsidiariamente os instrumentos legais previstos.

O plano de comunicação deverá conter todas as estratégias de marketing, publicidade e comunicação a implementar para a prossecução dos objetivos identificados. Consistirá em anúncios e publicidade à atividade e ações, avisos para obras, folhetos informativos, gestão e congregação da informação disponível em site, e preverá a realização de Jornada/ Congresso de Reabilitação Urbana Caso de Estudo Setúbal.

Igualmente importante são as medidas que o município desenvolve e continuará a desenvolver para incentivar a preservação e divulgação do património em presença, estando previsto um Projeto Memória,

Identidade e Património - Setúbal de Todos, cujo principal objetivo é a salvaguarda da identidade dos bairros, costumes e dos setubalenses.

Uma das principais preocupações é garantir a adesão dos principais atores e agentes no processo de reabilitação urbana e, para isso, a informação, a clarificação e a transparência são essenciais.

Pretende-se ainda implementar uma base de dados que identifique, através de uma aplicação informática online, os imóveis que estão disponíveis no mercado de venda e arrendamento, promovendo e facilitando o acesso à informação do mercado imobiliário, nos centros históricos de Setúbal (Bolsa de Imóveis no mercado imobiliário de venda e/ou arrendamento).

No mesmo sentido de partilhar a informação, poderá ainda ser implementada uma aplicação, também disponível online, para inscrição de técnicos, projetistas, empreiteiros e empresas do ramo da reabilitação e construção, dependendo de algum formalismo prévio e respeitando alguns condicionalismos.

No âmbito das competências atribuídas ao município, será ainda executado um esforço no sentido de desenvolver todos os instrumentos de gestão territorial, estudos urbanísticos, documentos normativos e outros, que de alguma forma simplifiquem, agilizem os processos e ações de reabilitação urbana. No sentido de promover a integridade, prevendo-se a concretização de um conjunto de normas legais e regulamentares urbanísticas de atuação no edificado e ocupações de via pública, relativas à inserção urbana e arranjo estético, em instrumentos próprios.

Para além da aposta clara no turismo não poderá nunca descurar-se que a verdadeira política assenta no reforço da habitação no centro histórico e que deverá ser integrada com a articulação dos vários agentes e intervenientes que tenham como objetivo comum a captação de novos habitantes, mas também a melhoria das condições de habitabilidade da população já residente, criando-se um programa de incentivo ao arrendamento que possa conferir a fogos devolutos a sua rápida utilização.

Será ainda equacionado, em sede de regulamento próprio dois programas, um com medidas alternativas de apoio à habitação, com apoio subsidiário ao arrendamento urbano, invés da política corrente de apoio à habitacional social, e um outro de apoio a obras de conservação (pequenas e médias reparações em imóveis) para introduzir fogos devolutos no mercado arrendamento, envolvendo os futuros arrendatários.

Da mesma forma que o município aprovou incentivos nas taxas urbanísticas, prevê-se ainda desenvolver as tarefas necessárias a avaliar a criação de um programa especial para incentivo ao movimento associativo, cultural e juvenil nesta área em concreto, promovendo a fixação destes movimentos bem como, na aplicação de incentivos à instalação, dinamização, modernização de actividades económicas que possam contribuir para a revitalização de toda a ARU.

4.7. Quadro de Apoios e Incentivos às Ações de Reabilitação Urbana

Incentivos de Natureza Fiscal

Com a delimitação das áreas de reabilitação urbana o município foi obrigado a definir os benefícios associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre transmissões onerosas de imóveis (IMT), da mesma forma que possibilitou a criação de outro tipo de incentivos municipais.

Conferiu aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações compreendidos na delimitação o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural.

Nesta seção são identificados os incentivos fiscais previstos e aplicáveis às ações de reabilitação urbana em prédios urbanos ou frações localizados no interior da Área de Reabilitação Urbana de Setúbal.

4.7.1. Isenção na Taxa do IMI

Com a aprovação da ORU Setúbal manter-se-á a discriminação positiva em sede de imposto municipal sobre imóveis (IMI), isentando durante 5 (cinco) anos os prédios urbanos localizados no interior da Área de Reabilitação Urbana delimitada, após ações de reabilitação urbana, a contar do ano, inclusive, da sua conclusão (conforme previsto no n.º 7º do artigo 71º do Estatuto do Benefícios Fiscais).

Para este efeito e para os restantes incentivos fiscais, consideram-se ações de reabilitação urbana as ações previstas no respetivo estatuto designadamente:

“Ações de reabilitação: as intervenções destinadas a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios, ou às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às suas frações, ou a conceder-lhe novas aptidões funcionais, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, das quais resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção.”

Assim sendo, 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 (Excelente, Bom, Médio, Mau e Péssimo).

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 de 2006, e Portaria 1192B/06 de 3 de novembro, com as devidas adaptações para a determinação do estado de conservação das unidades. Para as inspeções técnicas está a ser utilizado amplamente 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.

OBJETO	INCENTIVO	TERRITÓRIO	DURAÇÃO	ENQUADRAMENTO LEGAL	METODOLOGIA
Prédio urbano após ação reabilitação urbana	ISENÇÃO	ARU	5 ANOS	Estatuto dos Benefícios Fiscais artigo 71º e Aprovação da ARU	Inspeção técnica prévia e após Ação de Reabilitação Urbana que comprove a subida de 2 níveis na classificação do estado de conservação

Figura 76 - Isenção do Imposto Municipal sobre Imóveis – IMI

4.7.2. Majorações e Minorações na Taxa do IMI

Para além dos benefícios acima expressos, nos últimos anos, têm sido aprovadas em Assembleia Municipal, majorações e minorações do imposto municipal sobre imóveis (IMI) para prédios urbanos localizados no centro histórico de Setúbal, nos núcleos históricos de Azeitão e nas ARU aprovadas. Os valores variam entre os 15% e os 50% de redução para as minorações e de 15% a 200% de agravamento para as majorações.

Têm sido beneficiados os prédios urbanos que mantêm o excelente e bom estado de conservação ou edifícios classificados como monumentos nacionais, de interesse público e municipal e penalizados os prédios urbanos devolutos, em mau e péssimo estado de conservação (ruínas e degradados).

Estas medidas incorporam e conciliam os diversos interesses previstos no Código CIMI (artigo 112º), no Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), no Código do Imposto Municipal de Transações Onerosas de Imóveis (CIMT) e no Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (RJRU), face às Áreas de Reabilitação Urbanas delimitadas para o concelho.

Por serem aprovadas anualmente em Assembleia Municipal, poderão sofrer alterações, assim, neste documento, apenas se indicará os valores base e de referência para um melhor enquadramento:

Majoração da Taxa de IMI para Prédios Degradados

A taxa de IMI aplicável a prédios urbanos degradados, sendo considerados os que, face ao seu estado de conservação, não cumpram satisfatoriamente a sua função ou façam perigar a segurança de pessoas e bens pode ser majorados até 30%, conforme artigo 112º do CIMI e articulação com o previsto no artigo 65º do RJRU.

Majoração da taxa de IMI para Prédios em Ruína

Para efeitos da aplicação da taxa majorada de IMI, elevada ao triplo (majoração em 200%) a identificação dos prédios ou frações autónomas em ruína é da competência da entidade gestora e, de acordo com a legislação aplicável, nomeadamente o previsto nos n.º 3 e 15 do artigo 112º do CIMI, tendo sido aprovada em assembleia municipal o seguinte conceito de ruína:

“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 da taxa de IMI para Prédios Devolutos

A taxa de IMI aplicável a prédios urbanos que se encontrem devolutos há mais de um ano será elevada ao triplo (sofrendo uma majoração em 200%), conforme definido no Decreto-Lei n.º 159/2006 de 8 de agosto, nos termos do disposto do artigo 112º do CIMI, articulado com o previsto no artigo 66º do RJRU.

Minorações da taxa de IMI para Prédios Conservados

O município tem definido áreas territoriais que sejam objeto de operações de reabilitação urbana ou combate à desertificação e minorar até 30% a taxa em vigor para o ano a que respeita o imposto e, cumulativamente, fixar uma redução até 20% a aplicar a prédios urbanos arrendados, conforme previsto nos n.º 6 e 7 do artigo 112º, desde que reunidas as condições pode perfazer uma minoração máxima de 50%.

Neste sentido, por deliberação da assembleia municipal, tem sido ainda reduzida a taxa que respeita o imposto a aplicar aos prédios urbanos, a requerimento do interessado, mediante apresentação de elementos instrutórios comprovativos, após ações de reabilitação urbana e realizada uma inspeção técnica que atesta o estado de conservação de Bom ou Excelente.

É ainda minorada a taxa do IMI em 50% nos casos de prédios urbanos classificados como de interesse público, de valor municipal ou património cultural, nos termos da respetiva legislação em vigor, desde que estes prédios não se encontrem abrangidos pela alínea n) do n.º 1 do artigo 44º do EBF, de acordo com o n.º 12 do artigo 112º do CIMI.

4.7.3. Incentivo no Imposto Municipal sobre Transmissões (IMT)

Mantêm-se também isento 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 artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais.

OBJETO	INCENTIVO	TERRITÓRIO	DURAÇÃO	ENQUADRAMENTO LEGAL	METODOLOGIA
Prédio urbano após ação reabilitação urbana, destinado exclusivamente a habitação Própria e Permanente	ISENÇÃO	ARU	Na 1ª Transmissão do Imóvel	Estatuto dos Benefícios Fiscais artigo 71º e Aprovação da ARU	Inspeção técnica prévia e após Ação de Reabilitação Urbana que comprove a subida de 2 níveis na classificação do estado de conservação

Figura 77 - Isenção do Imposto Municipal de Transmissão – IMT

4.7.4. Incentivo nas taxas Municipais

De acordo com o artigo 75º do RJRU o município pode conceder apoios financeiros a intervenções pelo que, com a delimitação da ARU, foram introduzidos incentivos com vista a promover diretamente as respetivas ações de reabilitação urbana, prevendo-se desde então a redução e isenção de algumas das taxas administrativas associadas às ações, atualmente já integradas na revisão **do Regulamento de Taxas e Outras Receitas do Município de Setúbal (RTORMS)**, devendo ser consultado o documento aprovado anualmente.

Estão previstas reduções para metade do seu valor nos atos administrativos de apreciação e emissão de títulos normalmente associados às ações de reabilitação do edificado estando ainda previstas algumas isenções ao nível da ocupação de espaço público por motivo de obras, no intuito de diminuir os custos de contexto.

4.7.5. Restantes Apoios e Incentivos Fiscais e Financeiros à Reabilitação Urbana

Nos Estatutos dos Benefícios Fiscais estão previstos outros incentivos de natureza fiscal, incluídos no Orçamento de Estado em vigor para as áreas de reabilitação urbana, para os quais têm sido requeridas declarações ou certidões de localização e/ou a atestar a realização de ações de reabilitação urbana ou operações urbanísticas.

Na tentativa de compilar a informação, prevista no artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), concedem-se aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos, inseridos em ARU, e sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural, ou outros que venham a ser conferidos, de acordo com o seguinte:

a) Ficam isentos de IRC os rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimento imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional, desde que se constituam 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, nos termos do n.º 1 do artigo 71º do EBF, na sua redação atual.

b) 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, nos termos do n.º 2 do artigo 71º do EBF:

i. As entidades que sejam residentes no país, território ou região sujeitos a um regime fiscal claramente mais favorável, constante de lista aprovada por portaria do Ministro das Finanças;

ii. As entidades não residentes detidas, direta ou indiretamente, em mais de 25 % por entidades residentes.

c) 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, nos termos do n.º 3 do artigo 71º do EBF.

d) São dedutíveis à coleta, em sede de IRS, até ao limite de (euro) 500, nos termos do n.º 4 do artigo 71º do EBF, 30 % dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de:

i. Imóveis, localizados na ARU e recuperados nos termos da presente estratégia de reabilitação;

ii. 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. (artigo 71º nº4 do EBF)

e) As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributadas à taxa autónoma de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis situados em Área de Reabilitação Urbana, recuperados nos termos da respetiva estratégia de reabilitação, nos termos do n.º 5 do artigo 71º do EBF.

f) 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, nos termos do n.º 6 do artigo 71º do EBF, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de:

i. Imóveis situados na ARU, recuperados nos termos da presente estratégia de reabilitação;

ii. 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.

Os sujeitos passivos podem ainda adquirir um conjunto outros benefícios fiscais resultantes da realização de ações de reabilitação que desenvolvam, nos termos do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), na sua atual redação, no âmbito do Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Coletivas (IRC), o Imposto sobre o Rendimento de pessoas Singulares (IRS) e na aplicação do Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA).

4.7.6. Soluções e Fontes de Financiamento

As fontes de financiamento previstas para a implementação do presente programa incluem:

- Orçamento municipal (CMS);
- Programas de apoio nacionais e internacionais e do Banco Europeu de Investimento;
- Contratos com empresas de serviços de infraestruturas ou outros;
- Privados.

A entidade gestora, neste caso o município de Setúbal, pode contrair empréstimos a médio e longo prazo destinados ao financiamento das ORU, os quais, caso autorizados por despacho do ministro responsável pela área das finanças, não revelam para efeitos do montante da dívida do município, conforme expresso no artigo 76º do RJRU.

Considera-se ainda a possibilidade de poderem vir a ser constituídos fundos de investimento imobiliário de reabilitação urbana (FIIRU), conforme previsto no artigo 77º do RJRU, com a intenção de conferir autonomia e atrair investimento público e privado, suscetíveis de desenvolver e impulsionar grandemente a reabilitação urbana.

Ao abrigo do artigo 74º do mesmo regime jurídico, pode o Estado conceder apoios financeiros e outros incentivos aos proprietários e a terceiros que promovam ações de reabilitação de edifícios e, no caso de ORU sistemática, de dinamização e modernização das atividades económicas.

Qualquer modelo de financiamento em desenvolvimento deverá assentar fundamentalmente na capacidade dos projetos gerarem sustentabilidade financeira ou, quando tal não seja possível, na capacidade dos promotores assumirem, de forma clara e transparente, a disponibilização dos meios necessários para financiar os défices que devem ser previamente quantificados. Serão identificados alguns dos programas mais relevantes para a temática da reabilitação urbana e outros que em complementaridade se possam associar, nomeadamente:

4.7.6.1. PORTUGAL 2020 – Acordo de Parceria 2014-2020

O acordo de parceria adotado entre Portugal e a Comissão Europeia reúne a atuação dos 5 Fundos Europeus Estruturais e de Investimento - FEDER, Fundo de Coesão, FSE, FEADER e FEAMP - no qual se definem os princípios de programação que consagram a política de desenvolvimento económico, social e territorial para promover, em Portugal, entre 2014 e 2020.

Estes princípios de programação estão alinhados com o Crescimento Inteligente, Sustentável e Inclusivo, prosseguindo a ESTRATÉGIA EUROPA 2020.

Portugal vai receber 25 mil milhões de euros até 2020, para tal definiu objetivos temáticos para estimular o crescimento e a criação de emprego, as intervenções necessárias para os concretizar, as realizações e os resultados esperados com estes financiamentos.

O estímulo à produção de bens e serviços transacionáveis, o incremento das exportações, a transferência de resultados do sistema científico para o tecido produtivo, o cumprimento da escolaridade obrigatória até aos 18 anos, a redução dos níveis de abandono escolar precoce, a integração das pessoas em risco de pobreza e combate à exclusão social, a promoção do desenvolvimento sustentável, numa ótica de eficiência no uso dos recursos, o reforço da coesão territorial, particularmente nas cidades e em zonas de baixa densidade, a racionalização, modernização e capacitação da Administração Pública, são os principais objetivos das políticas a prosseguir no Portugal2020.

Merece ainda destaque a estratégia de investigação e inovação de Portugal para uma especialização inteligente nas suas componentes NACIONAL e REGIONAIS.

O Portugal 2020 será operacionalizado através de 16 Programas Operacionais a que acrescem os Programas de Cooperação Territorial nos quais Portugal participará a par com outros Estados membros.

Os programas operacionais temáticos no continente são: Compete2020-Competitividade e Internacionalização, POISE-Programa Operacional de Inclusão Social e Emprego, POCH-Capital Humano e POSEUR-Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos, bem como, no caso de Setúbal o Programa Operacional Regional de Lisboa (Lisboa2020). Existem outros programas com temas mais específicos que podem ser consultados em www.portugal2020.pt

Lisboa / Eixo 8 - Desenvolvimento Urbano Sustentável

Prevê a Reabilitação de espaço público, integrada na reabilitação do conjunto edificado envolvente, e qualificação e modernização do espaço e do ambiente, Reabilitação e reconversão de espaços e unidades industriais desativados, redirecionados para a competitividade urbana. Reabilitação integral de edifícios (com prioridade para os edifícios com idade igual ou superior a 30 anos), nomeadamente destinados aos seguintes usos: habitação, equipamentos de uso público, comércio e/ou serviços. Demolição de edifícios visando a criação de espaços públicos, desde que integrada na reabilitação do conjunto edificado envolvente. Apoio à aquisição de equipamentos para monitorização da qualidade do ar da rede urbana âmbito regional. Estudos e planos de avaliação da melhoria da qualidade do ar e do ruído

Ações de apoio à Regeneração urbana

A delimitação territorial é definida no plano integrado local, correspondendo a pequenas áreas inframunicipais, de acordo com as características socio-funcionais do espaço.

Prevê a qualificação e modernização do espaço e do ambiente urbano. Recuperação, expansão e valorização de sistemas e estruturas ecológicas urbanas e infraestruturas verdes. Equipamentos de

apoio ao desenvolvimento económico. Reabilitação, adaptação e refuncionalização de equipamentos públicos de apoio ao desenvolvimento social e de promoção da inclusão e da inovação social. Ações de reabilitação de edifícios de habitação social. Ações de reabilitação de edifícios de habitação privada através de instrumentos financeiros.

Apesar de este acordo ter sido iniciado em 2014, vai-se alterando e especificando à medida de que os Programas Operacionais verificam os constrangimentos das estratégias definidas e as regras dos Fundos afetos aos financiamentos, tanto públicos como privados.

Assim, a informação compilada apenas pode ser meramente indicativa e com necessidade de verificação e validação pelas entidades envolvidas.

Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano – PEDU

O PEDU é o instrumento de programação que suportará a contratualização com as Autoridades Urbanas.

Para Setúbal está previsto no Programa Operacional de Lisboa que pretendam mobilizar para efeitos de financiamento as prioridades de investimento previstas no Eixo Urbano desses PO - mobilidade urbana sustentável, regeneração urbana ou regeneração urbana associada a comunidades desfavorecidas, que elaboram um Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU), que no caso de Setúbal está devidamente elaborado e aprovado.

Também devidamente elaborados estão os programas PARU (Plano de Ação para a Regeneração Urbana), PACID (Plano de Ação Integrada para as Comunidades Desfavorecidas) e PAMUS (Plano de Ação Para a Mobilidade Sustentável), atualmente em desenvolvimento.

Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU 2020)

O IFRRU 2020 – Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas - é um instrumento financeiro criado no âmbito do Portugal 2020 e, como tal podendo vir a ser financiado pelos Programas Operacionais Regionais, e pelo Programa Operacional Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos, bem como por instituições financeiras europeias como o Banco Europeu de Investimento (BEI) e o Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa (CEB), para apoio à reabilitação e revitalização urbanas, incluindo a promoção da eficiência energética, em complementaridade, na reabilitação de habitação para particulares.

Os apoios são concedidos através de produtos financeiros, criados pela banca comercial, a disponibilizar com condições mais favoráveis do que as condições de mercado. Para tal, foi aberto, pela Estrutura de Gestão do IFRRU 2020, um concurso público limitado por prévia qualificação, para seleção das entidades gestoras financeiras e respetivos instrumentos financeiros destinados à reabilitação urbana, dividido em seis Lotes, cinco dos quais referentes a produtos financeiros de Dívida e um referente a

produtos financeiros de Garantia/Contragarantia sendo cofinanciáveis as seguintes operações, focadas em territórios específicos, isto é, localizadas dentro das Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) em centros históricos, zonas ribeirinhas ou zonas industriais abandonadas definidos pelos Municípios:

- Reabilitação integral de edifícios, com idade igual ou superior a 30 anos, ou, no caso de idade inferior, que demonstrem um nível de conservação igual ou inferior a 2 (Mau) (DL.º 266-B/2012, de 31 de dezembro);
- Reabilitação de espaços e unidades industriais abandonadas com vista à sua reconversão.

A utilização a dar aos edifícios poderá ser para habitação, atividades económicas ou equipamentos de uso coletivo. Complementarmente serão apoiadas as intervenções em eficiência energética concretizadas no âmbito do projeto de reabilitação urbana de edifícios que sejam identificadas em auditoria energética realizada para este efeito.

Serão também apoiados os proprietários, de natureza privada, detentores de frações em edifícios de habitação social que sejam objeto de reabilitação integral no âmbito de Plano de Ação Integrada para Comunidades Desfavorecidas desenvolvido pelo Município. Para tal foi celebrado um Protocolo de colaboração institucional com a Associação Nacional de Municípios Portugueses que prevê a criação de um ponto focal específico para o IFRRU 2020 que já foi designado pelo município e assumirá as seguintes funções, previstas no protocolo de colaboração:

- (i) Divulgar o IFRRU 2020 junto dos potenciais interessados, designadamente, através de mailings e sessões públicas de apresentação das oportunidades de financiamento disponíveis, estimulando a procura dos apoios e contribuindo para a captação do investimento planeado nos PEDU, PARU/ PAICD;
- (ii) Prestar informações sobre o IFRRU 2020, em especial no que respeita aos requisitos necessários para enquadramento das pretensões nos PEDU, PARU/ PAICD;
- (iii) Informar e divulgar, junto dos potenciais interessados, os procedimentos em matéria de regime jurídico da reabilitação urbana e de controlo prévio das operações urbanísticas de reabilitação, incluindo benefícios aplicáveis (fiscais ou de outra natureza), apresentando, desejavelmente um guião simplificador com a sistematização de toda a informação relevante para os interessados;
- (iv) Assegurar a emissão dos pareceres vinculativos sobre o enquadramento, territorial e material, das operações propostas nos PEDU, PARU/ PAICD;
- (v) Disponibilizar, mensalmente, à EG, informação sobre os pedidos de enquadramento em PEDU, PARU/ PAICD;
- (vi) Disponibilizar, à EG, a delimitação territorial georreferenciada das áreas identificadas nos seus PEDU, PARU/ PAICD, sendo subsequentemente a georreferenciação das operações de reabilitação urbana financiadas facultada pela EG aos Municípios.

Atualmente estão abertas as candidaturas e num único pedido de financiamento, apoiam, em condições mais favoráveis, o investimento na reabilitação urbana e na eficiência energética do imóvel a reabilitar, sem restrições na natureza da entidade que solicita o financiamento ou no uso a dar ao imóvel a reabilitar.

Esse pedido poderá ser apresentado junto da rede comercial dos bancos selecionados – Santander Totta, BPI, Millenium BCP e Popular -, e em qualquer momento, sem fases prévias para apresentação dos pedidos de financiamento, e sem limites ao número de pedidos que pretenda realizar, dependendo sempre de um parecer prévio vinculativo por parte do município.

4.7.6.2. Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE)

O novo instrumento no âmbito da política de habitação e reabilitação urbana, foi apresentando em abril de 2016 e visa dar uma resposta integrada a um conjunto alargado de objetivos de política pública nomeadamente: promover a reabilitação de edifícios e a regeneração urbana, combater o despovoamento dos centros urbanos, promover o acesso à habitação, em particular pela classe média, assim como propõe dinamizar o arrendamento habitacional, apoiar o comércio local, em particular o tradicional e fomentar a retoma do setor da construção, a sua reorientação para reabilitar e a criação de emprego no setor.

O Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE) será um Fundo Especial de Investimento Imobiliário, fechado e de subscrição particular, orientado para o desenvolvimento de projetos de reabilitação de imóveis e para a promoção do arrendamento, tendo em vista a regeneração urbana e o repovoamento dos centros urbanos.

Tem como princípios de intervenção a sustentabilidade económica e rentabilidade dos investimentos, o forte controlo do risco, a transparência, o rigor informativo e a proteção dos investidores.

A nível de políticas de investimento prevê: o mínimo de 60% da área reabilitada destinada ao arrendamento para habitação permanente, a disponibilizar em condições que permitam o acesso da classe média, enquanto que a restante área é destinada ao comércio, serviços tradicionais e a outras tipologias de habitação, devendo estas regras de afetação serem verificadas tanto em termos globais como por município.

Tem ainda um modelo de funcionamento associado e podem participar as Entidades públicas do Estado, reabilitando e rentabilizando o património sem aumentar o endividamento, os Municípios, prosseguindo com as suas políticas de habitação, reabilitação e regeneração dos centros urbanos, as Entidades do Terceiro Setor, reabilitando e rentabilizando o património sem recurso a empréstimo, e as Entidades privadas, incluindo pessoas singulares, reabilitando e rentabilizando o património sem recurso a empréstimos.

Como metas indicativas para 2017-2026 estima-se um investimento de 1.400 milhões de euros, montante de ativos e reabilitação a realizar ao longo de 10 anos, aplicados em 1.000.000 m² reabilitados, sendo 800.000 m² para habitação, 7.500 fogos e 200.000 m² para comércio/serviços. Aguarda-se desenvolvimento para breve.

4.7.6.3. Reabilitar para Arrendar / Habitação Acessível

O programa “Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível” tem como objetivo o financiamento de operações de reabilitação de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos que, após reabilitação, deverão destinar-se predominantemente a fins habitacionais. Estas frações destinam-se a arrendamento em regime de renda condicionada.

Este programa tem uma dotação inicial de 50 milhões de euros, contando com o apoio financeiro do Banco Europeu de Investimento e do Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa. Podem candidatar-se a este programa pessoas singulares ou coletivas, de natureza privada ou pública, que sejam proprietárias de edifícios, ou parte de edifícios a reabilitar, ou que demonstrem ser titulares de direitos e poderes sobre os mesmos que lhes permitam onerá-los e agir como donos de obra no âmbito de contratos de empreitada. A entidade gestora do programa é o IHRU, Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, IP.

Desde 03 de Fevereiro deste ano, 2017, o município de Setúbal identificou-se como parceiro desta iniciativa, celebrando um protocolo com o IHRU, IP, com o objetivo de divulgar o programa e assim promover a reabilitação urbana do centro histórico de Setúbal e cascos históricos de Azeitão, bem como de imóveis antigos e degradados.

4.7.6.4. LIFE 2014-2020

O programa LIFE é o instrumento financeiro da União Europeia que apoia projetos de conservação ambiental e da natureza. Desde 1992, o programa cofinanciou 3954 projetos em todo o espaço da UE, tendo já contribuído com cerca de 3,1 mil milhões de Euros para a proteção do ambiente.

O orçamento global do subprograma Ambiente para o período 2014-2017 é de 1.347 mil milhões de Euros. O orçamento para projetos do domínio prioritário Natureza e Biodiversidade, incluindo os relacionados com governação e informação, em toda a vigência do LIFE corresponderá pelo menos a 55% do valor do subprograma Ambiente atribuído a projetos financiados através de subvenções de ação.

O regulamento do LIFE prevê que em 2014-2020 sejam apoiadas três tipologias novas de projetos (Projetos Integrados, Projetos de Assistência Técnica e Projetos de Desenvolvimento de Capacidades), bem como, Instrumentos Financeiros.

4.7.6.5. Fundo Ambiental

O fundo tem por finalidade apoiar políticas ambientais para a prossecução dos objetivos do desenvolvimento sustentável, contribuindo para o cumprimento dos objetivos e compromissos nacionais e internacionais, designadamente os relativos às alterações climáticas, aos recursos hídricos, aos resíduos e à conservação da natureza e biodiversidade, financiando entidades, atividades ou projetos que cumpram os seguintes objetivos:

- a) Mitigação das alterações climáticas;
- b) Adaptação às alterações climáticas;
- c) Cooperação na área das alterações climáticas;
- d) Sequestro de carbono;
- e) Recurso ao mercado de carbono;
- f) Fomento da participação de entidades no mercado de carbono;

- g) Uso eficiente da água e proteção dos recursos hídricos;
- h) Sustentabilidade dos serviços de águas;
- i) Prevenção e reparação de danos ambientais;
- j) Cumprimento dos objetivos e metas nacionais e comunitárias de gestão de resíduos urbanos;
- k) Transição para uma economia circular;
- l) Proteção e conservação da natureza e da biodiversidade;
- m) Capacitação e sensibilização em matéria ambiental;
- n) Investigação e desenvolvimento em matéria ambiental.

O fundo pode estabelecer mecanismos de articulação com outras entidades públicas e privadas, designadamente com outros fundos públicos ou privados nacionais, europeus ou internacionais, relacionados com o desenvolvimento de políticas ambientais para a prossecução dos objetivos do desenvolvimento sustentável devendo ser consultado em documentos próprios.

4.7.6.6. Programa Casa Eficiente

A reabilitação urbana assume-se cada vez mais como um eixo prioritário da política urbana e um pilar fundamental da política para as cidades. Neste âmbito, tem em desenvolvimento múltiplos instrumentos de financiamento e apoio à dinamização das operações de reabilitação urbana, sendo que aquele que aparenta estar em fase mais avançada é o Casa Eficiente que se prevê que esteja disponível para breve.

O Programa Casa Eficiente será dinamizado pela Confederação da Construção e do Imobiliário (CPCI), usando uma alavanca financeira que está a ser negociada com o Banco Europeu de Investimentos (BEI), através do Plano Juncker. Está previsto que o Programa arranque com uma dotação de 200 milhões de euros, em que 100 milhões serão assegurados pelo BEI, sendo a outra tranche promovida através da participação de intermediários financeiros.

4.7.6.7. Outros Acordos/ Parcerias e Plataformas

O Município de Setúbal em parceria com outras entidades associou-se ainda a outros planos, pactos e plataformas abrangendo e potenciando outras formas de financiamento nas várias componentes e ações municipais com finalidades distintas e específicas visando sempre alcançar o maior número de projetos elegíveis e por isso valores financiáveis.

4.7.6.8. Outros Apoios Municipais

Ao nível dos restantes incentivos é prevista, no âmbito da Operação de Reabilitação Urbana a criação de um regime procedimental específico, interno aos serviços camarários, com competência no controlo prévio de operações urbanísticas, no sentido de assegurar uma maior celeridade na sua apreciação e resposta efetiva.

Contudo, e até disposição legal em contrário, aos procedimentos de licenciamento e de comunicação prévia de operações urbanísticas compreendidas nas ações de reabilitação de edifícios ou frações localizados na ARU, aplica-se o disposto no RJUE, RJRU e regime excecional quando aplicável.

Também no relacionamento com as entidades externas a consultar, ao abrigo do artigo 50º do RJRU, prevê-se a adoção de uma comissão de apreciação, composta pelas entidades que, nos termos da lei, devem pronunciar-se sobre os pedidos formulados, nomeadamente a DGPC.

A conservação sistemática é condição fundamental para que, no futuro, os edifícios não entrem em ruína e não venham a ser exigidas obras de reabilitação profunda. Assim, prevê-se a instituição de um sistema de monitorização periódica do edificado com inspeções realizadas por técnicos camarários, de forma a manter atualizado o estado de conservação do imóvel. Este objetivo de monitorização e atualização sistemática apenas se concretiza com o funcionamento da Base de Dados do Edificado ARU com identificação de todos os prédios urbanos georreferenciados, que depende da identificação das matrizes urbanas e respetivos cadastros. Se nos últimos anos a preocupação foi criar a base de dados, nesta fase será a sua real aplicação nas tarefas quotidianas dos técnicos envolvidos, tornando-se um grande desafio a efetiva articulação com os vários serviços municipais.

Prevê-se, ainda, o reforço da equipa já criada com técnicos especializados e com experiência em ações desta natureza, garantindo todo o apoio técnico no encaminhamento e instrução das solicitações, no planeamento e programação da obra e trabalhos a executar, validando o cumprimento das regras técnicas e regulamentares aplicáveis, bem como as boas práticas definidas para intervenções de recuperação e reabilitação de edifícios antigos. Esta equipa poderá vir a garantir um atendimento prioritário e privilegiado através da constituição de um balcão especificamente criado para o efeito.

O acompanhamento proativo de todos os interessados nas grandes e pequenas ações de reabilitação será um dos objetivos significativos com o intuito de nomear o município como um parceiro ativo e dinamizador do processo, não um fiscal que implica e apenas penaliza.

Uma das tarefas árduas da equipa é a tentativa de mobilizar e desafiar proprietários a integrar a estratégia. A aproximação da decisão, a facilidade de comunicação, a clarificação dos procedimentos e transparente atuação faz esta equipa manter uma ação pedagógica, contrapondo a anterior imagem da administração local. Promover a capacidade de resposta da CMS ao munícipe através do interlocutor o Gestor de Reabilitação Urbana com capacidade de inovar e captar novos parceiros.

A criação de um gestor de procedimentos de reabilitação é a forma encontrada de acompanhar as ações e agilizar as tramitações envolvidas, disponibilizando-se os meios técnicos adequados. A esse mesmo gestor caberá clarificar e simplificar os procedimentos de controlo prévio, assegurando o cumprimento dos prazos legais na sua apreciação, empenhando-se em encurtar os tempos previstos.

Como já foi referido o plano de comunicação e marketing urbano facilitará a tarefa aproximando e sensibilizando todos os interessados. Estão em avaliação ainda um conjunto de outros incentivos materializados em programas municipais que possam a curto/médio prazo promover e incentivar ações de reabilitação urbana a acontecer no interior da ARU.

4.8. Programa da ORU - Estimativas de Custos

A adoção do programa estratégico de reabilitação urbana inerente neste documento relaciona e confronta os custos estimados das ações materiais de reabilitação previstas que deverão ser quantificados (esta estimativa deverá ser utilizada com a devida salvaguarda, pois é apenas um cálculo aproximado baseado em custos médios de construção com base num histórico comparativo das ações e não num projeto real e adaptado a cada edifício ou intervenção).

O custo de implementação da estratégia é o resultado da soma dos custos das intervenções físicas praticadas pelos particulares, no património edificado, e pelo município, no seu património edificado e espaços públicos, com prioridade para os projetos estruturantes e urgentes.

Para o edificado foram definidos níveis de intervenção em função do estado de conservação, resultante do diagnóstico do estado de conservação e utilização do edificado ARU Setúbal e para o qual foi estimado um custo de obra por metro quadrado. Da multiplicação deste valor médio estimado pela área de intervenção/ construção prevista em cada edifício obtemos o custo estimado da intervenção para o edificado.

Para os projetos estruturantes e urgentes foi calculado um valor médio de intervenção por metro quadrado em edificado ou em espaço público, adquirindo-se o custo de intervenção global através da multiplicação deste pela área de intervenção. Numa situação em particular, foi ainda calculada uma estimativa de custos em função de anteprojetos/projetos desenvolvido nos serviços técnicos da Câmara Municipal.

Para o cálculo do custo estimado de intervenção no edificado foram efetuados estudos comparativos e avaliados estudos científicos sobre a intervenção em centros históricos, estando os valores base, sustentados no valor de construção na Portaria 156/2014 de 12 de agosto (para Setúbal 679,35€/m²), prevista e atualizada anualmente, tendo as necessárias adaptações face ao cariz histórico e construtivo das edificações em causa.

Após o levantamento, caracterização e para as estimativas realizadas foram ponderados todos os imóveis existentes na ARU Setúbal, independentemente do carácter público ou privado. Para cada nível do estado de conservação e, obviamente, em função das necessidades de reparação, foram estimados custos para a reabilitação necessária, conforme figura abaixo:

Estado de Conservação/Nível de Intervenção	Estimativa de Custo de Obra Euros/m2)
Excelente (5)/ Sem Intervenção	0 €
Bom (4)/ Pequenas Intervenções	100 €
Médio (3)/ Média Intervenção	450 €
Mau (2)/ Profunda Intervenção	700 €
Péssimo (1)/ Muito Profunda Intervenção	900 €

Figura 78 - Custo de obra estimado por nível de Intervenção

Estes valores de construção são estimados por metro quadrado, referenciando-se unicamente à intervenção física no edificado, não abrangendo as taxas legais em vigor nem os respetivos custos de aquisição do imóvel, de eventuais indemnizações ou realojamentos, não inclui custos de projeto, gestão e fiscalização nem comercialização, nem valores de taxas urbanísticas ou administrativas.

Todas as estimativas funcionam apenas para efeitos de cálculo do valor global da intervenção, com valores não vinculativos, que não devem constituir referência nem vínculo para futuras intervenções, pois derivam em parte, de uma avaliação do estado de conservação efetuado apenas pela observação exterior do edificado, e por isso, por vezes menos rigoroso. Só através da elaboração dos respetivos projetos de execução poderá ser definido o valor real de intervenção por edifício, unidade ou fração.

Para a concretização da estratégia da reabilitação urbana que se pretende implementar foram identificados os projetos quer públicos quer privados, quer no edificado, quer no espaço público que por si só contribuam e alavanquem a renovação e revitalização necessária à mudança e consequente regeneração do núcleo.

Após a definição dos projetos estruturantes, conforme especificado anteriormente, foram inseridos pelas categorias de Edificado Público, Edificado Privado e Infraestruturas Públicas e calculadas as respetivas estimativas de custo das intervenções. Estas estimativas foram contabilizadas sobre valores médios de intervenção para projetos semelhantes e apresentam uma margem de variação por serem apenas valores de referência sem a especificidade de cada construção.

4.8.1. Ações Estruturantes

As ações apresentam as categorias de Ações Estruturantes nas Infraestruturas Públicas, no Edificado Público e no Edificado Privado, incluindo as ações consideradas urgentes, discriminando sucintamente as ações correspondentes à intervenção, respetivo código interno ID ou número de edifícios envolvidos, estimativa de custo das intervenções a realizar, valores totais das intervenções e sempre que possível identificando a solução de financiamento.

Intervenções Urgentes no Edificado – Estimativas de Custos

Para além das ações estruturantes públicas foram ainda identificadas outras ações necessárias em propriedade privada que se consideram urgentes na reabilitação urbana do edificado conforme já justificado anteriormente.

Foram classificados como intervenções urgentes todos os prédios urbanos considerados em ruína ou vazios urbanos e em função do Péssimo e Mau estado de conservação num total de 297 edifícios, o que não implica que o número desta categoria não seja revista ou aumente com a realização de novas inspeções técnicas ou vistorias que alterem o estado de conservação dos imóveis.

Face a este cenário, num universo de 2916 edifícios, mais de 10 % dos mesmos carecem de intervenções urgentes, sendo o custo estimado para intervenção de acordo com o quadro abaixo discriminado:

Ações Urgentes		
Estado de Conservação	Valor € /m ²	Valor Estimado €
225 Edifícios em Mau Estado de Conservação	700 €	35 000 000 €
72 Edifícios em Péssimo Estado de Conservação	900 €	19 500 000 €
43 Terrenos Vazios	680 €	26 000 000 €

Estimativa de Custos das Ações Urgentes

TOTAL de Investimento 80 500 000 €

São estimados cerca oitenta milhões e quinhentos mil euros, para a concretização de ações de reabilitação urbana em edifícios em Mau e Péssimo estado de conservação, cujo grau de intervenção é profundo e expressivo, muitas vezes ultrapassando o valor m² da construção nova pelos custos de contexto associados. Também foram estimados custos para as reconstruções dos vazios urbanos, aplicando-se nesses casos o valor m² para construção nova.

4.9. Programa de Investimento Público

4.9.1. Estimativa das Ações Estruturantes no Espaço Público

Ações Estruturantes nas Infraestruturas Públicas (10 anos)		
Intervenção	Custo estimado	Solução de Financiamento
1 Redes de Distribuição de Água e Saneamento		
1.1 Reabilitação da Rede de Água da Av. Luísa Todi e Fontainhas	212 000€	CMS/POSEUR
1.2 Reabilitação da Rede de Água no Bairro do Troino - Poente	450 000€	CMS/POSEUR
1.3 Reabilitação da Rede de Água na Av. dos Combatentes	100 000€	CMS/POSEUR
1.4 Renovação da Rede de Distribuição de Águas nas Fontainhas	50 000€	CMS/POSEUR
1.5 Reabilitação da Rede Saneamento na Av. Luísa Todi e envolvente	255 000€	CMS/POSEUR
1.6 Reabilitação da Rede Saneamento no Bairro do Troino - Poente	380 000€	CMS/POSEUR
1.7 Reabilitação da Av. Bento Gonçalves e Rua Formosa	800 000€	CMS/POSEUR
1.8 Drenagem de Águas Residuais da Frente Ribeirinha	95 000€	CMS/POSEUR
1.9 Estação Elevatória dos Combatentes e Coletores afluentes	887 500€	CMS/POSEUR
1.10 Reforço Estrutural do Caneiro do Livramento	1 500 000€	CMS/POSEUR
1.11 Remodelação do Emissário do Quartel do 11	25 000€	CMS/POSEUR
1.12 Remodelação das Estações Elevatórias do Bocage e Conceição	210 000€	CMS/POSEUR

Subtotal

4 964 500 €

Ações Estruturantes nas Infraestruturas Públicas (10 anos)		
Intervenção	Custo estimado	Solução de Financiamento
2 Infraestruturas Elétricas e de Telecomunicações		
2.1 Otimização de Sistemas de Iluminação Pública	3 000 000€	EDP/CMS/Portugal 2020
2.2 Alteração da Rede Elétrica para Subterrânea	3 500 000€	EDP/CMS/Portugal 2020
2.3 Instalação de Quadros Técnicos de Apoio a Eventos	50 000€	CMS/A Avaliar
2.4 Alteração da Rede de Telecomunicações para Subterrânea	4 000 000€	Concessionárias/CMS
Subtotal	10 550 000 €	
3 Resíduos Sólidos Urbanos		
3.1 Implementação de Sistemas de Deposição de Resíduos Sólidos Urbanos Indiferenciados em Meios Enterrados	275 000€	CMS/A Avaliar
3.2 Implementar Sistemas de Deposição de Resíduos Sólidos Urbanos Seletivos em Meios Enterrados	750 000€	CMS/Contrato AMARSUL
3.3 Implementação de Sistema de Recolha de Resíduos Orgânicos nos Estabelecimentos de Restauração e Bebidas	400 000€	CMS/A Avaliar
3.4 Implementação Sistema de Recolha de Resíduos Orgânicos no Casco Histórico Porta a Porta	250 000€	CMS/A Avaliar
Subtotal	1 675 000 €	
4 Imagem Urbana		
4.1 Requalificação da envolvente ao Convento de Jesus	1 610 700€	PEDU/PARU
4.2 Requalificação do Largo do Defensores de Chaves	150 000€	CMS
4.3 Requalificação Urbana do Largo do Sapalinho	60 000€	CMS
4.4 Requalificação Urbana do Largo da Conceição	60 000€	CMS
4.5 Requalificação Urbana da Praça do Bocage	200 000€	CMS
4.6 Projeto de Urbanismo Comercial - Bairros de Setúbal	750 000€	CMS/A Avaliar
4.7 Implementação de Sistemas de Iluminação Cénica	120 000€	CMS
4.8 Jardins Sensoriais (Av. Luisa Todi)	300 000€	CMS/A Avaliar
4.9 Ação Sensibilização e Combate ao Grafitis	150 000€	CMS/A Avaliar
Subtotal	3 400 700 €	
5 Mobilidade		
5.1 Otimização da Rede Pedonal	100 000€	PAMUS/ Portugal 2020
5.2 Otimização e Expansão da Rede Ciclável Municipal	100 000€	CMS
5.3 Implementação de Sistema de Bicicletas Partilhadas	60 000€	CMS
5.4 Otimização do Sistema de Transportes Públicos	500 000€	A Avaliar
5.5 Promoção da Rotatividade do Estacionamento	100 000€	PAMUS/ Portugal 2020
Subtotal	860 000 €	
Estimativa de Custos das Ações Estruturantes nas Infraestruturas	21 450 200€	TOTAL de Investimento

4.9.2. Estimativas das Ações Estruturantes em Património Municipal Edificado

Dos 2916 imóveis existente na ARU Setúbal 48 imóveis são propriedade municipal. As intervenções a implementar pretendem melhorar significativamente as condições de utilização do património edificado pertencente ao município, maioritariamente destinados a equipamentos.

No quadro seguinte apresentam-se os custos referentes apenas às ações nos edifícios de património municipal consideradas ações estruturantes:

Ações Estruturantes no Edificado Municipal						
	ID	Designação	Programa	Descrição da Intervenção	Custo estimado	Solução de Financiamento
6.1	EPN408	Convento de Jesus	Equipamento	Reabilitação /Restauração	1 620 000€	PEDU/PARU
6.2	EC162	Paços do Concelho	Equipamento	Reabilitação Cobertura	600 000€	Lisboa 2020
6.3	ED330	Museu Giacometti	Equipamento	Obra executada 2017	- €	-
6.4	EB173	Casa das 4 Cabeças	Habitação	Obra executada 2017	- €	-
6.5	EA168	Casa Luísa Todi	Equipamento	Reabilitação	250 000€	A Avaliar
6.6	ENS237	Pousada da Juventude	Equipamento	Obra executada 2017	- €	-
6.7	EN323	Fábrica das Artes	Equipamento	Reabilitação	800 000€	A Avaliar
6.8	EE179	Antiga Prisão Mulheres	Equipamento	Reconstrução	100 000€	A Avaliar
6.9	ED300	Ampliação do Museu Corpo Santo	Equipamento	Reabilitação	210 000€	A Avaliar
6.10	Vários	Universidade da 3ª Idade	Equipamento	Reabilitação	750 000€	A Avaliar
6.11	EF118	Habitação Combatentes	Habitação	Reabilitação	200 000€	FNRU
6.12	EF134	Antigo Edifício das Finanças	Equipamento	Reabilitação	315 000€	FNRU
6.13	EE164	Armazém Devoluto	Equipamento	Reabilitação	170 000€	A Avaliar
6.14	EPN 595	Habitação Palhavã	Equipamento/ Habitação	Reabilitação	85 000€	FNRU
6.15	ED2	Casa do Cinema	Equipamento	Reconversão	50 000€	CMS
6.16	EPN62	Terreno Vazio	A Definir	Construção	540 000€	A Avaliar
6.17	Vários	Papéis do Sado / Edifício Habitação	A Definir	A Avaliar	470 000€	A Avaliar
6.18	EPN105	Balneário Paula Borba	Equipamento	Reabilitação	1 500 000€	A Avaliar
6.19	EA520	Casa do Fado	Equipamento	Reconversão	40 000€	Orçamento Municipal CMS
6.20	EB336	Escola Conde Ferreira	Equipamento	Reconversão	30 000€	A Avaliar
6.21	EC86	Edifício Tranquilidade	Habitação / Serviços	A avaliar	50 000€	A Avaliar
6.22	A criar	Biblioteca	Equipamento	Construção Nova	3 150 000€	A Avaliar
6.23	EZR41	Terminal 7	Equipamento	Construção Nova	3 300 000€	A Avaliar
6.24	Vários	Otimização de Sistemas de Iluminação Interior	Infraestrutura	Otimizar	115 000€	Lisboa 2020
6.25	Vários	Certificação Energética de Imóveis Municipais	Certificação	Certificação	60 000€	Protocolo ENA/CMS

Estimativa de custos das ações estruturantes nos edifícios de património municipal

14 405 000 € TOTAL de Investimento

4.9.3. Estimativas das Ações Estruturantes Imateriais

No que se refere às estimativas de investimento municipal nas ações imateriais, que não se refletindo fisicamente na reabilitação do edificado ou do espaço público, são custos que o município assume, criando condições, normalmente, com dotação em orçamento para a realização dos programas e ações que se pressupõem realizar.

Algumas destas ações são projetos/planos globais para todo o território do concelho, pelo que apenas se se estimou a sua quota parte na proporção do território que a ARU representa.

Ações Estruturantes Imateriais		
Programas e Ações	Custo estimado	Solução de Financiamento
7.1 Política Fiscal - Incentivos		
Taxas Administrativas	500 000€	CMS
IMI	150 000€	CMS
IMT	50 000€	CMS
7.2 Projeto Municipal Gabinete da Reabilitação Urbana	1 680 000€	CMS
7.3 Programa com Medidas Alternativas de Apoio à Habitação	500 000€	CMS
7.4 Programa de Apoio Obras de Conservação / Prédios Devolutos	400 000€	CMS
7.5 Programa de Revitalização e Animação da Baixa Comercial	50 000€	CMS
7.6 Programa de Preservação e Divulgação Património (Setúbal de Todos)	100 000€	CMS
7.7 Incentivos Municipais de Instalação/Dinamização/Modernização e Atividades Económicas e Culturais	10 000€	CMS
7.8 Programa de Apoio ao Movimento Associativo Cultural e Juvenil	150 000€	CMS
7.9 Aquisição de Imóveis	5 000 000€	CMS
7.10 Execução dos Instrumentos de Política Urbanística ORU	750 000€	CMS
7.11 Plano de Comunicação e Marketing Urbano e Bolsa de Imóveis Mercado Imobiliário - Venda/ Arrendamento	450 000€	CMS/A Avaliar
7.12 Campanha de Sensibilização para o uso dos Modos Suaves em deslocações de curta distância	15 000€	CMS/A Avaliar
7.13 Ações de Sensibilização para o uso do Transporte Público nas deslocações casa-trabalho	15 000€	CMS/A Avaliar
7.14 Normativo de Logística Urbana	40 000€	CMS/A Avaliar

Estimativa de Custos das Ações Imateriais

TOTAL de Investimento 9 860 000 €

4.10. Programa de Investimento Privado

Para a estimativa de custo do investimento privado partiu-se de uma outra premissa implícita na legislação de enquadramento, nomeadamente no dever de conservação do edificado a cada oito anos, nesse sentido e para efeito de programação estabeleceu-se que todas as intervenções em imóveis privados concretizar-se-ão no prazo máximo previsto de programação da ORU Setúbal.

Esta determinação reforça-se no RJUE ao estabelecer a obrigatoriedade dos edifícios serem objeto de obras de conservação, pelo menos uma vez em cada período de 8 anos, de acordo com o disposto no artigo 89.º desse regime jurídico, referente ao “Dever de Conservação” Estas obras visam manter os edifícios em boas condições, mantendo a segurança, salubridade e arranjo estético, contribuindo decisivamente para a melhoria da imagem urbana.

Assim, o programa de investimento privado com um horizonte temporal de 10 anos associa ações necessárias dependendo do estado de conservação dos imóveis cuja classificação como se esclareceu anteriormente, se encontra dividida em Excelente, Bom, Médio, Mau e Péssimo estados de conservação.

Para os edifícios com classificação de Excelente, sem necessidade de reparações urgentes, não foi prevista qualquer tipo de estimativa de intervenção. Nos edifícios com classificação de Mau e Péssimo estado de conservação, ainda que já categorizados como ações urgentes, prevê-se intervenções céleres e iminentes, estando priorizadas nas ações de reabilitação suscetíveis de apoios fiscais e financeiros.

O próximo quadro descreve sucintamente como se estimaram os custos associados ao edificado privado, em função do estado de conservação, no espaço temporal de 10 anos da ORU:

Estimativa de Custos de Ações de Reabilitação do Edificado			
Número de Edifícios	Estado de Conservação	Área da Construção (m2)	Valor Estimado €
525	EXCELENTE	354 000	- €
1466	BOM	432 500	43 500 000 €
585	MÉDIO	157 000	71 000 000 €
225	MAU	50 000	35 000 000 €
72	PÉSSIMO	21 500	19 500 000 €
43	VAZIOS		26 000 000 €
Subtotal			195 000 000 €
Estimativa de custos referentes à intervenção nos edifícios de património municipal			- 14 405 000 €
Custos referentes às intervenções já realizadas nos edifícios de património municipal durante 2017			- 1 000 000 €
ESTIMATIVA DE CUSTOS NO EDIFICADO PRIVADO			179 595 000 €

Neste sentido, está estimado um investimento privado na ordem dos cento e setenta e nove milhões e quinhentos e noventa e cinco mil euros para a conservação e reabilitação do edificado privado na ARU Setúbal.

4.11. Programa de Investimento Global

O **Programa de Investimento Global** reflete as estimativas das ações em edificado, público e privado e nas infraestruturas públicas pretendendo-se, com o quadro seguinte, sintetizar a estimativa de custo associado a toda a operação de reabilitação urbana prevista entre os anos de 2017 a 2027.

O valor global das estimativas de custos para intervenção no Edificado Municipal estima-se em 14 405 000 € (catorze milhões quatrocentos e cinco mil euros), o valor para o restante Edificado Privado em 179 595 000 € (cento e setenta e nove milhões quinhentos e noventa e cinco mil euros) e o valor da Infraestrutura Pública em 31 310 200 € (trinta e um milhões trezentos e dez mil e duzentos euros), perfazendo **a estimativa de custo global para a ORU de Setúbal de 225 310 200 €** (duzentos e vinte e seis milhões, trezentos e dez mil e duzentos euros).

ESTIMATIVA DE CUSTO GLOBAL PARA A ORU DE SETÚBAL	
Ações	Custo estimado €
Ações Estruturantes Infraestruturas	
Redes de Distribuição de Água e Saneamento	4 964 500 €
Infraestruturas Elétricas e de Telecomunicações	10 550 000 €
Resíduos Sólidos Urbanos	1 675 000 €
Imagem Urbana	3 400 700 €
Mobilidade	860 000 €
Ações Estruturantes no Edificado Municipal	14 405 000 €
Ações de Reabilitação Urbana no Restante Edificado Privado	179 595 000 €
Ações Estruturantes Imateriais	9 860 000 €
Total Estimativas de Custos Públicos e Privados	
225 310 200 €	

Estimativa de Investimento Global (€)			
Tipo de Investimento		Valor (€)	%
Público	Edificado	14.405.000 €	6%
	Infraestruturas	31.310.200 €	14%
Privado	Edificado	179.595.000 €	80%

O total de investimento estimado para a Operação de Reabilitação Urbana de Setúbal, para o período de 2017 a 2027, a contar da data de aprovação, ultrapassa os duzentos e vinte e cinco milhões de euros, num esforço financeiro público de cerca de 20%, contrapondo os 80% de esforço privado necessário.



5. PARTE IV BIBLIOGRAFIA

6. EQUIPA TÉCNICA



5. PARTE IV BIBLIOGRAFIA

Fontes Arquivísticas

Arquivo Distrital de Setúbal. Fundo Almeida Carvalho

Arquivo Fotográfico Américo Ribeiro

Arquivo Nacional Torre do Tombo

Biblioteca Nacional de Portugal

Gabinete de Estudos de Arqueologia e Engenharia Militar, Direção de Serviços de Engenharia, Exército Português

Estudos

ADOA, Alexandre – *Caraterização da População Residente com Vulnerabilidades e Necessidades Socio-habitacionais no Centro Histórico da Cidade de Setúbal*, Setúbal: CM Setúbal/DOM/Serviço Municipal da Habitação, setembro/2015.

ADOA, Alexandre – *Perfil dos Requerentes com Pedido de Habitação no Centro Histórico de Setúbal*, Setúbal: CM Setúbal/DOM/Serviço Municipal da Habitação, dezembro/2012.

ÁGUAS do SADO – *Plano Bienal de Investimento*. Setúbal, 2017/2018.

BRAGA, Paulo Drumond – *Setúbal Medieval (Séculos XIII a XV)*, 1.^a Edição, Setúbal: Câmara Municipal de Setúbal, 1998.

CLARO, Rogério Peres, *Setúbal no século XVIII – As informações paroquiais de 1758*. Setúbal: Tipografia Rápida, 1957.

DEPARTAMENTO ADMINISTRAÇÃO e FINANÇAS RECURSOS HUMANAS, da Câmara Municipal de Setúbal – *Regulamento de Taxas e Outras Receitas do Município de Setúbal (RTORMS)*. Setúbal: CM Setúbal, 2016.

ENA – AGÊNCIA DE ENERGIA E AMBIENTE DA ARRÁBIDA, & CÂMARA MUNICIPAL DE SETÚBAL – GRUPO TRABALHO PAESS – *Plano de Ação para a Energia Sustentável do Concelho de Setúbal*. Setúbal: CM Setúbal, 2017.

GABINETE DOS CENTROS HISTÓRICOS da Câmara Municipal de Setúbal – *Manual de Boas Práticas de Intervenção no Património Histórico do Concelho de Setúbal*. Setúbal: CM Setúbal, 2010.

GABINETE DOS CENTROS HISTÓRICOS da Câmara Municipal de Setúbal – *Vários Processos de Classificação*. Setúbal: CM Setúbal, 2006-2011.

GABINETE DE MOBILIDADE E TRANSPORTES – *Plano de Mobilidade Urbana Sustentável e Transportes de Setúbal - Caraterização e Diagnóstico*. Setúbal: CM Setúbal/DURB/DIPU - Divisão de Planeamento e Urbanístico, março/2017

GABINETE DE MOBILIDADE E TRANSPORTES – *Plano de Mobilidade Sustentável e Transportes de Setúbal - Fase 2: Condicionantes e definição de Cenários e Linhas Estratégicas*. Setúbal: CM Setúbal DURB/DIPU – Divisão de Planeamento Urbanístico, março/2017

MILHAZES, João Carlos – *Levantamentos Arquitetónicos diversos no Centro Histórico e Zona Ribeirinha de Setúbal*. Setúbal: C M Setúbal/DURB/DIPU - Divisão de Planeamento Urbanístico, 2014.

MINISTÉRIO DAS OBRAS PÚBLICAS, TRANSPORTES E COMUNICAÇÕES – *Método de Avaliação do Estado de Conservação de Imóveis* (MAEC). Lisboa: LNEC, outubro/2007.

OFICINA DE ARQUITECTURA – *Revisão do Plano Diretor Municipal de Setúbal*, Relatório da 2.ª fase (Revisão). Setúbal, 2011.

ORTIGÃO, Ramalho – *As Praias de Portugal – Guia do banhista e do viajante*. Porto: Livraria Universal de Magalhães & Moniz Editores. 1876.

PIMENTEL, Alberto – *Memórias Sobre a História e administração do Município de Setúbal*. 2.ª ed. Setúbal: Câmara Municipal de Setúbal, 1992.

PINHO, Inês Gato – *Vilegiatura Marítima em Setúbal – Do final do Século XIX ao início do Século XX*. Setúbal: LASA – Liga dos Amigos de Setúbal e Azeitão, 2010.

PINHO LEAL, Augusto - *Dicionário Portugal Antigo e Moderno*, Vol. IX. Lisboa: Livraria Editora – de Matos Moreira & Companhia, 1882.

PROJETO INFORMAÇÃO GEOGRÁFICA ON-LINE – *Listagem de Pontos de Interesse*. Setúbal: CM Setúbal/DURB/DIPU/GASIG – Gabinete de Sistemas de Informação Geográfica (Coord), junho/2009.

QUINTAS, Maria Conceição - *Porto de Setúbal um Actor de Desenvolvimento – História de um Passado com Futuro*. Setúbal: APSS. 2003.

REIS, Isabel e RAMINHAS, Vasco – *Diagnóstico Social da Área de Reabilitação Urbana de Setúbal*. Setúbal: CM Setúbal/DURB/DIPU – Divisão de Planeamento urbanístico, abril/2015.

SERVIÇO MUNICIPAL DE PROTEÇÃO CIVIL E BOMBEIROS da Câmara Municipal de Setúbal – *Plano de Intervenção no Centro Histórico de Setúbal* (PMICHs). Setúbal: CM Setúbal, abril/2008

SOCIEDADE DE CONSULTORES AUGUSTO MATEUS & ASSOCIADOS – *Plano Estratégico de Desenvolvimento Setúbal 2026*, Setúbal: CM Setúbal, agosto/2016.

SOUSA DE MACEDO, Isabel - “Urban Heritage in Setúbal’s domestic architecture”, in *Vernacular Heritage and Earthen Architecture: Contributions for sustainable development*. Correia, Carlos & Rocha (Eds). London: Taylor and Francis Group, 2014.

TAVARES DA SILVA, Carlos; SOARES, Joaquina, – *Muralhas Medievais de Setúbal*. Setúbal: Museu de Arqueologia e Etnografia do Distrito de Setúbal e Assembleia Distrital de Setúbal, 1982.

VIEIRA DA SILVA, José Custódio, – *Cidades e Vilas de Portugal – Setúbal*. Lisboa: Editorial Presença, 1990.

Legislação

Aviso n.º 8580/2013, de 5 de julho, Delimitação de áreas de Reabilitação Urbana, Diário da República, 2.ª série, n.º 128;

Aviso n.º 13473/2015, de 18 de novembro, Alteração à delimitação da área de Reabilitação Urbana de Setúbal, Diário da República, 2.ª série, n.º 226;

Decreto-lei n.º 555/1999, de 16 de dezembro, Estabelece o Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), Diário da República, 1.ª série – A, n.º 291, alterado pelo Decreto-lei n.º 136/2014, de 9 de setembro, Diário da República, 1.ª série, n.º 173;

Decreto-lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, procede à reforma da tributação do património, aprovando os novos códigos do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI) e do Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (CIMT), Diário da República, 1.ª série-A, n.º 262;

Decreto-lei n.º 159/2006, de 8 de agosto, Aprova a definição do conceito fiscal do prédio devoluto, Diário da República, 1.ª série, n.º 152;

Decreto-lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, Aprova o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), Diário da República, 1.ª série, n.º 206, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, Diário da República, 1.ª série, n.º 157;

Despacho n.º 1583/2013, de 25 de janeiro, Alteração ao Regulamento da Organização dos Serviços do Município de Setúbal, Diário da República, 2.ª série, n.º 18;

Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) com última atualização Lei n.º 42/2016, de 28 de dezembro;

Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), Diário da República, 1.ª série, n.º 157, procede à revisão do Regime Jurídico do Arrendamento Urbano, alterando o código civil, o código do Processo Civil e a Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, Diário da República, 1.ª série – A, n.º 41;

Regulamento n.º 10914/2016, 1 de setembro, Regulamento de Edificação e Urbanização do Município de Setúbal (REUMS), Diário da República, 2.ª série, n.º 168;

Resolução do Conselho de Ministros n.º 68/2002, de 8 de abril, Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa (PROTAML), Diário da República, 1.ª série-B, n.º 82, foi deliberada a alteração pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 92/2008, de 5 de junho, Diário da República, 1.ª série, n.º 108;

Resolução do Conselho de Ministros n.º 65/1994, de 10 de agosto, Plano Diretor Municipal de Setúbal, Diário da República, 1.ª série-B, n.º 184;

Resolução do Conselho de Ministros n.º 48/2015, de 15 de julho, Estratégia Nacional para a Habitação Desafios e Mudança, DR, 1ª série, nº136.

Endereços eletrónicos

INE – Instituto Nacional de Estatística, www.ine.pt;

Inventário do Património Arquitetónico. Várias fichas, DGPC/SIPA, www.monumentos.pt

Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, <https://www.portaldahabitacao.pt/pt/ihru/>

Património Classificado ou em Vias de Classificação. Várias fichas, DGPC, www.patrimoniocultural.pt

Plano Estratégico para o Turismo na Região de Lisboa 2015-2019, www.am-lisboa.pt;

Portugal 2020 www.portugal2020.pt

Torre do Tombo, www.ttonline.pt

Imagens

Imagens recolhidas pela Equipa de Reabilitação Urbana e pelo Serviço Municipal de Comunicação e Imagem

6. EQUIPA TECNICA

Coordenação Geral:

Departamento de Urbanismo

Divisão de Planeamento Urbanístico

Equipa de Reabilitação Urbana

