Delimitação da Área de Reabilitação Urbana

ARU SETÚBAL CENTRAL

Cidade de Setúbal

Memória Descritiva e Justificativa

Quadro de Benefícios Fiscais

JUNHO DE 2026



Município Setúbal Capital Natural

Índice

1. Preâmbulo

2. O Procedimento de Delimitação/ Enquadramento

2.1. Antecedentes – ARU delimitadas no Concelho de Setúbal

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

2.3. Outros Instrumentos de planeamento Municipal em vigor

2.4. Princípios Orientadores da Estratégia em conformidade com a Estratégia local de habitação de Setúbal 2020-2030

3. Critérios Subjacentes à Delimitação

3.4. Enquadramento

3.5. Aspetos Urbanísticos

3.6. Dinâmica Demográfica e Habitacional

4. Intenções Programáticas

5. Política Fiscal

5.4. Incentivos

5.4.1. Prorrogação do IMI

5.4.2. Outros Incentivos

5.4.3. Taxas Administrativas Municipais (RTORMS)

5.5. Penalização

5.5.1. Majoração IMI Ruína

5.5.2. Majoração IMI Devolutos ou Parcialmente Devolutos

1. Preâmbulo

A anterior **Área de Reabilitação Urbana ARU - Setúbal Central** foi delimitada pela Assembleia Municipal de Setúbal em 28 de fevereiro de 2023, tendo a respetiva deliberação sido publicada no Diário da República, 2.ª série, através do Aviso n.º 6677/2023, de 30 de março. Nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, a delimitação caducou por não ter sido aprovada dentro do prazo legal, três anos, a correspondente Operação de Reabilitação Urbana (ORU).

A presente proposta de redelimitação da ARU Setúbal Central fundamenta-se na necessidade de assegurar a continuidade da política municipal de reabilitação urbana, enquadrada no atual contexto nacional de crise habitacional, que se manifesta de forma particularmente intensa no concelho de Setúbal, designadamente através da pressão sobre o mercado de arrendamento, da insuficiência de oferta habitacional acessível e da degradação do parque edificado.

A estratégia municipal de reabilitação urbana encontra suporte nas orientações do Plano Diretor Municipal (PDM) em vigor, que privilegia a consolidação dos tecidos urbanos existentes, a qualificação do ambiente urbano e a valorização do património construído. Complementarmente, a Estratégia Local de Habitação 2020-2030 estabelece um quadro programático de intervenção que visa reforçar a coesão social, promover a reabilitação do edificado e garantir condições habitacionais adequadas, em conformidade com os princípios definidos na Lei de Bases da Habitação.

A presente delimitação da ARU Setúbal Central visa, restabelecer o quadro jurídico necessário à aplicação dos incentivos e deveres previstos, designadamente no domínio fiscal, contribuindo para estimular a reabilitação do parque edificado, ultrapassar constrangimentos identificados e conferir maior segurança e previsibilidade ao investimento privado. Esta delimitação constitui instrumento essencial para a prossecução do interesse público municipal na qualificação urbana, na promoção da habitação e na sustentabilidade territorial.

Com a presente iniciativa, o Município de Setúbal visa dar continuidade ao ciclo de reforço à reabilitação urbana implementado nos últimos anos, consolidando a experiência adquirida e reforçando a capacidade de resposta aos desafios contemporâneos da habitação, da regeneração urbana e da coesão territorial.

2. O Procedimento de Delimitação /Enquadramento

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

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

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

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

2.1. Antecedentes - ARU delimitadas no concelho de Setúbal

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

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

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

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

No final do ano de 2018 promoveu-se ainda a segunda Alteração da Delimitação da ARU de Setúbal, tendo a Assembleia Municipal de Setúbal, em sessão ordinária realizada a 16 de novembro de 2018, deliberado aprovar - Alteração à Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Setúbal, pela deliberação n.º 293/2018, sob proposta n.º 42/2018/DURB/DIPU, devidamente publicada em Diário da República, nos termos do Aviso n.º2436/2019, de 12 de fevereiro, 2.ª série n.º 30, com declaração de retificação n.º 280/2019 de 26 de março, 2.º série n.º 60.

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

Por último, em 2023, iniciaram-se os procedimentos e estudos necessários à Delimitação de Área de Reabilitação Urbana na cidade de Setúbal – ARU Setúbal Central, tendo a Assembleia Municipal de Setúbal, em sessão ordinária realizada a 28 de fevereiro de 2023, deliberado aprovar – Delimitação de Área de Reabilitação Urbana na cidade de Setúbal /ARU Setúbal Central, pela deliberação n.º 515, sob proposta n.º 113/2023/DURB/GAPRU, devidamente publicada em Diário da República, nos termos do Aviso n.º 6677/2023, de 30 de março, 2.ª série n.º 64, entretanto caducada.

Neste seguimento, justifica-se proceder à redelimitação da ARU Setúbal Central, de modo a garantir a manutenção de um quadro jurídico adequado à promoção da reabilitação do edificado, à qualificação do espaço urbano e à prossecução do interesse público municipal na regeneração da cidade consolidada.

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

O Plano Diretor Municipal de Setúbal atualmente em vigor foi devidamente publicado em Diário da República, nos termos do Aviso n.º 15696/2025/2, de 25 de junho, n.º 120, 2.ª Série.

Nos termos do artigo 2.º do regulamento do PDM, prevê-se o seguinte a nível de **Objetivos e Estratégia:**

1- O PDM estabelece os seguintes objetivos por eixo estratégico de desenvolvimento:

a) **Eixo estratégico 1** – Setúbal, centro competitivo, com funções de nível superior e urbanidade:

a1) Afirmar Setúbal como centro urbano de nível superior;

a2) Promover o planeamento e a qualificação urbana;

a3) Dinamizar o comércio e a animação urbana;

a4) Dotar o território de equipamentos e infraestruturas modernas;

a5) Promover a acessibilidade e a mobilidade.

b) **Eixo estratégico 2** – Setúbal, plataforma portuária, logística e empresarial:

b1) Consolidar e reforçar a atividade do porto de Setúbal, em articulação com as funções urbanas;

b2) Fortalecer e diversificar a base económica;

b3) Qualificar os espaços de acolhimento empresarial;

b4) Promover a Economia do Mar;

c) **Eixo estratégico 3** – Setúbal, convite ao turismo cultural e da natureza:

c1) Promover o turismo, o recreio e o lazer, potenciando os recursos naturais e ecológicos existentes (Arrábida e Estuário do Sado), assim como o património cultural;

c2) Afirmar Setúbal como centro urbano complementar ao desenvolvimento turístico preconizado para a região;

C3) Dotar o território de estruturas de suportes turístico e de apoio à visitação.

d) **Eixo estratégico 4** - Setúbal, comprometido com a qualificação ambiental:

d1) Promover a economia circular;

d2) Promover a conectividade entre sistemas naturais, melhorando a sua articulação com os sistemas urbanos;

d3) Reduzir riscos naturais, mistos e tecnológicos;

d4) Promover a regeneração de áreas ambientalmente degradadas;

d5) Implementar estratégias de mitigação e adaptação às alterações climáticas.

A estratégia de desenvolvimento territorial do concelho de Setúbal assenta num conjunto de princípios orientadores que correspondem a objetivos gerais aos quais o novo modelo de organização espacial do território irá assentar. Destaca-se, por isso, **no processo de revisão do PDM de Setúbal, a Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG 16) - CIDADE DE SETÚBAL** que corresponde essencialmente ao perímetro urbano da cidade, e que, basicamente, se conforma com a mancha urbana que se propõe delimitar como área de reabilitação urbana.

Os pressupostos e objetivos para esta UOPG são os seguintes:

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

2.3. Outros instrumentos de planeamento municipal em vigor:

- Plano de Urbanização da Entrada Norte da Cidade de Setúbal - Aviso n.º 8775/2014, de 30 de julho, publicado no D.R. n.º 145, 2.ª Série;

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

A Estratégia Local de Habitação (ELH) do concelho de Setúbal 2020-2030, define a estratégia de intervenção municipal em matéria de política de habitação, enquadrando-se também na Visão e Objetivos Gerais definidos no PDM, nomeadamente de continuação da qualificação do concelho, do reforço da sua coesão social e competitividade territorial.

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

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

O município, face à realidade social e económica existente no concelho, tem promovido, ao longo dos últimos anos, em estreita colaboração com a Administração Central, a construção de um vasto número de habitações económicas e sociais, considerando o direito à habitação indissociável do exercício pleno da cidadania.

No passado o Programa Especial de Realojamento – PER (Decreto-Lei n.º 163/93, de 7 de maio) permitiu que muitas famílias pudessem, pela primeira vez, desfrutar de uma casa digna. Além do esforço de promoção habitacional, assumiu-se a propriedade dos antigos bairros sociais do Instituto de Gestão e Alienação do Património Habitacional do Estado (IGAPHE).

A Câmara Municipal de Setúbal gere, atualmente, cerca de 1790 fogos de habitação pública municipal. O esforço do município nos últimos anos tem trabalhado em prol da dignidade

habitacional, com o apoio financiado pelo IHRU. Onde reflete-se num investimento total de: 113 622 285,58 € + IVA milhões de euros.

De acordo com os seguintes Bairros:

Manteigadas: Total de 113 habitações reabilitadas;

Alameda das Palmeiras: 94 habitações reabilitadas de um total de 225 a reabilitar;

Forte da Bela Vista: 40 habitações reabilitadas de um total de 114 a reabilitar;

Bela Vista: 134 habitações reabilitadas de um total de 373 a reabilitar;

Quinta de Santo António:
primeira fase da obra – Rua das Amendoeiras, Rua das Piteiras e Praceta das Amendoeiras, 73 habitações a reabilitar e 39 em obra.
Segunda fase em obra – Rua da Fonte Fresca e Rua dos Sobreiros, 4 habitações em obra, num total de 149 a reabilitar;

Quinta do Freixo: 46 habitações reabilitadas de um total de 88 a reabilitar;
Afonso Costa: 41 habitações reabilitadas de um total de 307 a reabilitar

No âmbito da implementação da Estratégia Local de Habitação do Concelho de Setúbal, encontra-se a desenvolver um programa composto por vinte operações que abrangem a reabilitação de todo o parque habitacional municipal, a construção de novos fogos e a execução de alojamento temporário, bem como adaptação de frações com mobilidade reduzida (Programa Intervenção Habitacional -PIH) com financiamentos do PRR – Plano de Recuperação e Resiliência.

3. Critérios subjacentes à Delimitação

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

A experiência adquirida nos três anos decorridos desde a delimitação da ARU Setúbal Central leva-nos a manter a área anteriormente definida, que consolida grande parte da mancha urbana da cidade central, integrando a maioria dos bairros consolidados edificados desde a segunda década do século passado até ao início do corrente.



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

As manchas urbanas em causa, integradas nas freguesias da União de Freguesias de Setúbal e de S. Sebastião, que envolvem toda a ARU Setúbal (a de cariz histórico), pelas suas peculiaridades e diferenças intrínsecas, englobam várias realidades urbanas e unidades territoriais

(Bairros/Lugares), que nas suas especificidades conferem homogeneidade à cidade densa e compacta. Importa assim, clarificar os critérios que levaram à definição da presente proposta.

3.1. ENQUADRAMENTO

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

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

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

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

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

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

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

3.2. ASPETOS URBANÍSTICOS

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

Considerou-se importante o grau de consolidação e infraestruturação estar assegurado, ainda que possam incluir, pontualmente, vazios urbanos e malhas integrantes que se visam colmatar, revelando-se normalmente charneiras na imagem urbana, independentemente de serem identificadas carências e precariedades nas redes públicas de infraestruturas.

Assim, abrangem-se as manchas radiais, centradas no núcleo histórico associadas à expansão urbana da segunda metade do século passado, fruto do crescimento ao longo dos principais eixos viários, nomeadamente para Oeste (Monte Belo, Camarinha, Humberto Delgado, Nova Sintra, Azeda) e eixo Centro/Norte (Montalvão, Liceu, Amoreiras, Ferro de Engomar, Praça do Brasil). O

crescimento não planeado apresenta uma complexa variedade e dispersão nas várias frentes, derivado também das condições físicas da cidade e da topografia acentuada a noroeste.

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

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

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

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

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

BAIRROS | LUGARES	ÁREA |aprox. m²|
Algodeia	207 455 m²
Av. Cinco de Outubro	444 m²
Azeda de Baixo	75 262 m²
Azeda de Cima	290 363 m²
Bairro 1.º de Maio	102 834 m²
Bairro 2 de Abril	70 985 m²
Bairro 25 de Abril	27 235 m²
Bairro Afonso Costa	142 678 m²
Bairro Alameda das Palmeiras	35 744 m²
Bairro Camolas	73 241 m²
Bairro da N.ª Sr.ª da Conceição	90 031 m²
Bairro da 20 de Julho	38 968 m²
Bairro da Bela Vista	207 884 m²
Bairro da Bela Vista Nascente	234 037 m²
Bairro da Camarinha	124 54 m²0
Bairro da Fonte do Lavra	104 285 m²
Bairro da Graça	72 7934 m²
Bairro da Lanchoa	56 248 m²
Bairro da Liberdade	84 813 m²
Bairro da Meia Laranja	33 5356 m²
Bairro da Monarquina	31 321 m²
Bairro da Quinta de Santo Ant.	53 281 m²
Bairro da Reboreda	58 619 m²
Bairro da Tebaida	37 209 m²
Bairro da Terroa	128 942 m²
Bairro da Tetra	50 099 m²
Bairro da Várzea	65 328 m²
Bairro das Amoreiras	148 364 m²
Bairro de São Gabriel	87 063 m²
Bairro de Vanicelos	155 739 m²
Bairro Dias	64 008 m²
Bairro do Arânguês	56 713 m²
Bairro do Casal das Figueiras	80 176 m²
Bairro do Forte da Bela Vista	30 365 m²
Bairro do Liceu	297 167 m²
Bairro do Maltalhado	63 276 m²
Bairro do Montalvão	160 320 m²
Bairro do Pote d'Água	35 183 m²
Bairro do Urbisado	99 119 m²
Bairro do Viso	117 709 m²
Bairro dos Pescadores	194 703 m²
Bairro dos Quatro Caminhos	149 703 m²
Bairro General Daniel de Sousa	13 203 m²
Bairro Humberto Delgado	43 382 m²
Bairro João Ferreira	371 m²
Bairro Lopes	73 998 m²
Bairro Magalhães Mexia	41 667 m²
Bairro Monte Belo Sul	280 281 m²
Bairro Novo Casal das Figueiras	70 710 m²
Bairro Salgado	43 447 m²
Bairro Santos Nicolau	134 201 m²
Bairro Trindade	92 260 m²
Bonfim	125 026 m²
Brancanes	138 063 m²
Ferro de Engomar	271 121 m²
Largo das Areias	32 858 m²
Machadas	101 079
Monte Belo Norte	531 576 m²
Nova Azeda	165 037 m²
Nova Sintra	104 849 m²
Palhavã	1 894 m²
Pinheirinhos	175 443 m²
Praça de Portugal	83 872 m²
Praça do Brasil	106 439 m²
Qta. Alves da Silva	52 668 m²
Quinta da Saboaria	33 164 m²
Quinta do Freixo	40 085 m²
Quinta dos Vidais	24 818 m²
S. Francisco Xavier	96 722 m²
Vale de Cerejeiras	52 636 m²
Vale do Cobro	200 534 m²
Varzinha	129 739 m²
Vila Maria	85 204 m²

BAIRROS | LUGARES	ÁREA |aprox. m²|

3.3. DINÂMICA DEMOGRÁFICA E HABITACIONAL

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Intenções Programáticas

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

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

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

5. Política Fiscal

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

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

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

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

5.1. Incentivos

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

“Artigo 45.º
Prédios urbanos objeto de reabilitação

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

a) Sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, ou do regime excecional do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril; (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)

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

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

a) Isenção do imposto municipal sobre imóveis por um período de três anos a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, podendo ser renovado, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente; (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)

b) Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição; (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)

c) Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em área de reabilitação urbana, também a habitação própria e permanente; (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)

d) Redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação a que se refere a alínea b) do n.º 1. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)

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

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

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

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

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

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

a) Aos imóveis for dado destino diferente daquele em que assentou o benefício, no prazo de seis anos a contar da data da transmissão; ou

b) Os imóveis não forem afetos a habitação própria e permanente no prazo de seis meses a contar da data da transmissão; ou

c) Os imóveis não forem objeto da celebração de um contrato de arrendamento para habitação permanente no prazo de um ano a contar da data da transmissão.

9 - No caso de a isenção ficar sem efeito, nos termos do disposto no número anterior, o sujeito passivo deve solicitar à Autoridade Tributária e Aduaneira a liquidação do respetivo imposto, no prazo de 30 dias, através de declaração de modelo oficial. (n.º aditado pela Lei n.º 12/2022, de 27 de junho)
Nota - Corresponde ao artigo 40.º-A, na redação do EBF que se encontrava em vigor previamente à republicação do mesmo pelo Decreto-Lei n.º 108/2008, de 26/06."

e,

"**Artigo 71.º**
Incentivos à reabilitação urbana

1 - (Revogado.)

2 - (Revogado.)

3 - (Revogado.)

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

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

5 - (Revogado.)

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

7 - (Revogado.)

a) Imóveis situados em 'área de reabilitação urbana', recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação;
b) Imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU, que sejam objeto de ações de reabilitação.

8 - (Revogado).

9 - (Revogado.)

10 - (Revogado.)

11 - (Revogado.)

12 - (Revogado.)

13 - (Revogado.)

14 - (Revogado.)

15 - (Revogado.)

16 - (Revogado.)

17 - (Revogado.)

18 - Os encargos a que se refere o n.º 4 devem ser devidamente comprovados e dependem de certificação prévia por parte do órgão de gestão da área de reabilitação ou da comissão arbitral municipal, consoante os casos.

19 - As entidades mencionadas no número anterior devem remeter à administração tributária as certificações referidas no número anterior.

20 - (Revogado.)

21 - (Revogado.)

22 - (Revogado.)

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

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

i) Da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início;

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

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

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

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

25 - (Revogado.)

26 - (Revogado.)

27 - (Revogado.)

28 - (Revogado.)

29 - (Revogado.)

30 - (Revogado.)

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

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

5.1.1. Prorrogação do IMI

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

5.1.2. Outros Incentivos

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

A análise substantiva das operações urbanísticas sujeitas a controlo prévio, a corrente gestão de procedimentos e processos e o acompanhamento proactivo das ações de reabilitação no interior da nova ARU, ficará na competência da Divisão de Gestão Urbanística (DIGU), do Departamento do Território e Gestão Urbana (DETEGU), onde foi criado o Gabinete das Áreas de Reabilitação Urbana (GRU), na última estrutura orgânica.

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

5.1.3. Taxas Administrativas Municipais (RTORMS)

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

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

5.2. Penalizações

5.2.1. Majoração IMI - Ruína

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

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

5.2.2. Majoração IMI Devolutos ou Parcialmente Devolutos

Também em sede própria serão retomadas as majorações ao triplo (200%) de prédios como Devolutos ou parcialmente Devolutos às ARU delimitadas.

Com a entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 67/2019, de 21 de maio, que altera e republica o Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto, referente à definição do conceito fiscal de prédio devoluto, foi introduzido o conceito de Zona de Pressão Urbanística (ZPU) considerando áreas em que se verifique dificuldade significativa de acesso à habitação, por haver escassez ou desadequação da oferta habitacional face às necessidades existentes ou por essa oferta ser a valores financeiros superiores aos suportáveis pela generalidade dos agregados familiares sem que estes entrem em sobrecarga de gastos habitacionais face aos seus rendimentos.

Com esse enquadramento a 28 de fevereiro de 2023, a Assembleia Municipal, aprovou três zonas de pressão urbanística no concelho de Setúbal coincidentes com as Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) delimitadas, nomeadamente a ARU Azeitão, a ARU Setúbal e a ARU Setúbal Central, utilizando o recurso previsto no n.º 4 do artigo 2.º-A do Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto, em que a fundamentação das ZPU foi diretamente a mesma fundamentação dos documentos de delimitação das respetivas ARU.

Contudo, face à jurisprudência ocorrida e às alterações introduzidas aos incentivos fiscais, a 27 de junho de 2025, a Assembleia Municipal de Setúbal, na reunião da sessão ordinária sob proposta de Câmara Municipal n.º 102/2025/DURB/GAPRU, na deliberação n.º 35/2025/AM, e sob proposta da Câmara Municipal n.º 5A/2025/DURB/GAPRU de 25 de novembro de 2025, a Assembleia Municipal de setúbal, na reunião da sessão Extraordinária de 22 de dezembro de 2025, deliberou aprovar a cessação dos efeitos jurídicos da zona de pressão urbanística na ARU Setúbal Central por não ter Operação de Reabilitação Urbana (ORU) aprovada, o que impedia em operações urbanísticas o acesso a todos os benefícios fiscais associados às ARU, onde se incluem o benefício da taxa reduzida do Imposto de Valor Acrescentado (IVA) nas empreitadas de construção.

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

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