

PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA NA ZONA EMPRESARIAL TERRUGEM

GABINETE DE REABILITAÇÃO URBANA – GABINETE DE APOIO EMPRESARIAL

20 de Julho de 2017

FICHA TÉCNICA

Gabinete de Reabilitação Urbana

Coordenadora e Execução do Projeto - Sofia Vaz Tainha

Gabinete de Apoio Empresarial

Coordenador – Carlos Lourenço Fernandes

Execução do Projeto - Deolinda Lourenço e Tiago Belém

Colaboração - Fernanda Cunha

Gabinete da Presidência

Sofia Silvano

PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DE ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA NA ZONAS EMPRESARIAL DA TERRUGEM

ÍNDICE

INTRODUÇÃO	4
ENQUADRAMENTO DAS ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA	6
Espaço Industrial/empresarial da Terrugem	8
FUNDAMENTOS PARA A DELIMITAÇÃO DA ARU DA TERRUGEM	10
PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU DA TERRUGEM	11
ARU da Terrugem – Proposta de limite	11
Entidade Gestora	12
Modalidade de Operação de Reabilitação Urbana	12
Instrumento	12
Quadro de benefícios fiscais	12

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 - Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Terrugem.....	11
--	----

PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DE ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA NA ZONA EMPRESARIAL DA TERRUGEM

INTRODUÇÃO

As significativas alterações do contexto económico nacional e internacional conduziram à exigência de alteração do paradigma do modelo de desenvolvimento de Sintra. A impulsão da economia regional e local, anteriormente apoiada no setor da construção civil, dá lugar à procura da **diversificação da base económica** com apoio na exploração de recursos endógenos, **incentivo à produção de bens transacionáveis** e com elevada componente de **inovação e tecnologia**, internacionalização, atração de investimento num quadro de forte **competitividade territorial**.

A Câmara Municipal estabeleceu uma estratégia de apoio à economia para aumentar o emprego e criar condições para melhoria da qualidade de vida da população assente nos seguintes instrumentos principais:

- Criação dos **Projetos de Relevante Interesse Municipal (PRIM)**, destinados a investimento superior a 5 milhões de euros em produção de bens transacionáveis e inovação tecnológica, num quadro de incentivos municipais;
- Renovação do **regulamento de urbanização e edificação** com **redução de taxas** para o setor industrial e comércio local;
- Modernização, transparência e agilização da tramitação administrativa;
- Criação do **Gabinete de Apoio Empresarial (GAEM)** que para além de estabelecer ligação direta com os empresários e fomentar a participação de empresas de Sintra em feiras internacionais, elaborou levantamento da maioria das áreas empresariais, permitindo um conhecimento mais profundo da especificidade de Sintra.

Sintra tem **áreas empresariais com grande diversidade**, desde acolherem 6 empresas, como é caso de Lameiras, até cerca de 400 como é o caso do Alto da Bela Vista no Cacém/São Marcos, com mais de 2600

trabalhadores. Observa-se uma predominância de **indústria transformadora** e a subida do peso do **comércio por grosso e retalho**.

Contudo, a capacidade de atração de novos investimentos em muitas das áreas empresariais de Sintra, encontra-se diminuída, principalmente nas áreas que não foram objeto de modernização nas últimas décadas, quer no tecido empresarial quer no espaço em que se inserem.

Por outro lado, a existência quer de **espaços vazios** quer de estruturas **construídas obsoletas**, gera um **impacto negativo no ambiente urbano empresarial**, mas também oportunidades para acolher atividades que respondam à nova economia.

A qualidade dos espaços públicos e exteriores das áreas empresariais desempenha significativo papel na competitividade territorial entre áreas semelhantes ou próximas e na respetiva capacidade de atrair investimento que gere mais valias entre empresas ligadas num mesmo ecossistema.

Releva então que a qualificação e modernização das áreas empresariais pode beneficiar da cooperação entre empresários e entre estes e o Município.

Neste quadro pretende-se desenhar um **projeto-piloto** que mobilize empresários e autarquia na intervenção e valorização de área empresarial atentos os seguintes instrumentos:

- **Delimitação de uma ARU em zona Empresarial**, com definição de um **quadro fiscal favorável bem como de incentivos camarários**;
Possibilita ainda acesso ao IFRRU (instrumento financeiro de Reabilitação Urbana) que se aguarda regulamentação nos próximos meses;
- **Agregação dos empresários respetivos num Conselho que possibilite concertar ações** para benefício mútuo no que concerne desde logo a valorização dos espaços comuns;
- Desenvolvimento de um programa estratégico, com a participação de todos para a definição de **projetos estruturantes de intervenção**, repartição de encargos e identificação de fontes de financiamento.

Este projeto-piloto propõe-se a desenvolver a **valorização** de uma área empresarial, modernizando e **qualificando o ambiente urbano** específico, com o propósito de **atrair investimento que gere riqueza para as comunidades locais**.

Definir uma área onde as condições favoráveis de fiscalidade e de taxas municipais, favorecem a confiança para mobilização de participações dos empresários na beneficiação do espaço coletivo, gerando sinergias para o exterior.

ENQUADRAMENTO DAS ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA

As Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) encontram-se regulamentadas pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro republicada pela Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto. No objeto das áreas de reabilitação urbana, no n.º 1 do Art.º 12º do diploma supracitado, é referido que *“As áreas de reabilitação urbana incidem sobre espaços urbanos que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infra-estruturas urbanas, dos equipamentos ou dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, justifiquem uma intervenção integrada”*. As áreas de reabilitação urbana podem abranger, designadamente, áreas e centros históricos, património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação e respetivas zonas de protecção, áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas.

As ARUs pretendem dar resposta à necessidade de “reabilitação dos tecidos urbanos e edifícios degradados ou funcionalmente inadequados, melhorar as condições de habitabilidade e funcionalidade do edificado e dos espaços não edificados, bem como afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana - promoção da sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos.

As ARUs na sua modalidade sistemática pretendem dar resposta integrada nas várias vertentes do espaço urbano: Social, Ambiental e Económica, permitindo a utilização de diversos instrumentos, meios de financiamento, benefícios fiscais e regimes legais específicos para a reabilitação.

A estratégia de reabilitação urbana municipal deverá contribuir para a prossecução dos objetivos estratégicos do Município no período de programação 2014-2017, particularmente no que concerne aos seguintes objetivos:

a) “Promover Sintra mundialmente, recuperando e preservando o património natural, edificado, histórico e cultural, apostando num turismo único, de cultura, lazer e desportivo, e de aproximação do património público ao munícipe”.

b) “Considerar o apoio social às populações mais vulneráveis como uma prioridade da ação da câmara municipal, criando medidas de emergência para situações em risco e outras de natureza estrutural em parceria com entidades que atuem no campo social”;

c) “Manter o investimento privado em Sintra e atrair novo investimento capaz de gerar bens transaccionáveis, de criar empregos devidamente remunerados e de promover a coesão territorial do concelho”;

O Gabinete de Apoio Empresarial, no decorrer de período de programação 2014-2017, no âmbito das suas competências, tem realizado a caracterização dos espaços industriais/empresariais delimitados no PDM, aprovado por Resolução de Conselho de Ministros n.116/99 e publicado em Diário da República, 1.ª Série-B n.º 233 de 4 de Outubro de 1999, atualmente em vigor.

Desta caracterização resulta o reconhecimento do elevado estado de degradação das zonas industriais, resultando numa baixa competitividade e atratividade destas para a captação de novo investimento para o concelho, bem como para a manutenção do existente. A degradação destes espaços industriais tem uma consequência imediata para o espaço urbano uma vez que a contínua degradação destes, a baixa atratividade e competitividade provoca a redução do número de atividades económicas disponíveis localmente, reduzindo a riqueza e oferta de produtos produzidos localmente, com a consequente redução de emprego, o aumento do número de edifícios e frações devolutas, perdendo complementaridade e logo competitividade e novamente a atratividade do espaço, num ciclo de degradação que urge interromper.

Por outro lado, a dinamização e a implementação de estratégias de conversão e reabilitação dos espaços industriais realizada de forma integrada, fundamentada em estudos técnicos qualitativos e quantitativos que identifiquem objetivos estratégicos de intervenção nestas áreas poderão, não só inverter a tendência de perda nestes espaços industriais como, resultar num aumento da procura e competitividade das áreas industriais e consequentemente no espaços urbanos adjacentes.

Neste sentido e com vista ao cumprimento da estratégia municipal identificada acima, nomeadamente no que concerne ao ponto c) *“Manter o investimento privado em Sintra e atrair novo investimento capaz de gerar bens transaccionáveis, de criar empregos devidamente remunerados e de promover a coesão territorial do concelho”*, foi identificado, que o espaço industrial da Terrugem, reúne as condições para delimitação de uma área de reabilitação urbana pois esta encontra-se degradada no que diz respeito ao espaço público, infra-estruturas e edificado, apresenta inúmeros fogos devolutos, ao mesmo tempo que apresenta área disponível para desenvolvimento e expansão futura.

A visão para a presente área de reabilitação urbana será a “Criação de uma área empresarial com capacidade para reter e albergar novos empresários/empresas, com condições a nível de infra-estruturas, equipa-

mentos, com espaço público de qualidade, com possibilidade de expansão, com escala, e onde existe a possibilidade desta se organizar criando uma entidade gestora da Área Empresarial/Industrial”

Salienta-se que as intenções de investimento na zona de Terrugem/S. João das Lamas, apresentam uma majoração de 10% sobre as taxas de financiamento elegível a candidaturas ao Portugal 2020, bem como a possibilidade da entidade gestora candidatar os projetos estruturantes a financiamento comunitário, junto da comunidade europeia.

ESPAÇO INDUSTRIAL/EMPRESARIAL DA TERRUGEM

No atual regulamento do Plano Diretor Municipal (PDM) aprovado por Resolução de Conselho de Ministros n.116/99 e publicado em Diário da República, 1.ª Série-B n.º 233 de 4 de Outubro de 1999, estão definidos espaços industriais delimitados na carta de ordenamento. As áreas industriais são constituídas por zonas territoriais onde deverão ocorrer atividades transformadoras, de armazenagem e serviços complementares da atividade económica.

Ainda, de acordo com mesmo PDM, os referidos espaços industriais deverão ser estruturados e reestruturados por via dos instrumentos de planeamento e gestão territorial previstos na legislação atual, tendo em vista os seguintes objetivos:

- a) Obter um desenho urbano-industrial indutor de qualificação acrescida a estes espaços;
- b) Garantir um traçado de redes de infra-estruturas, designadamente rede viária e de abastecimento energético, que reforce a eficiência económica dos tecidos industriais;
- c) Garantir uma compartimentação de categorias de uso com particular atenção às estruturas verdes e de lazer exigíveis para reforçar a eficiência social dos tecidos industriais;
- d) Garantir um parcelamento diverso por forma a permitir o estabelecimento de pequenas e médias unidades, suportes de sucesso para as novas iniciativas;
- e) Manter e valorizar as linhas de água, nomeadamente leitos e margens;
- f) Objetivar programas de melhoria ambiental, designadamente o reforço da qualidade do ar, diminuição e eliminação do ruído, e garantir tratamentos adequados de efluentes industriais;
- g) Objetivar programas de reconversão industrial, na sua vertente urbanística, de forma a garantir a adequação às procuras industriais modernas.

A estes vimos acrescentar os seguintes pontos que decorrem dos objetivos estratégicos do Município no período de programação 2014-2017 bem como dos objetivos identificados para a Reabilitação Urbana:

- h) Reforço de competitividade das áreas industriais/empresariais no município de Sintra;
- i) Aumento da atratividade dos espaços industriais/empresariais.
- j) Fomentar a revitalização urbana, orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em que as acções de natureza material são concebidas de forma integrada e ativamente combinadas na sua execução com intervenções de natureza social e económica;
- k) Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sócio-cultural nos tecidos urbanos existentes;
- l) Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;

A delimitação da área de reabilitação urbana no espaço industrial da Terrugem assenta no princípio da sustentabilidade e da integração das intervenções onde se pressupõe que a sustentabilidade dos tecidos urbanos depende da sua oferta diversificada e completa das várias funções urbanas, entre elas a presença de atividades económicas dinâmicas, atrativas e competitivas como potencial gerador de emprego e criação de riqueza local.

A delimitação da área de reabilitação urbana no espaço industrial da Terrugem vem ainda contribuir para o objetivo estratégico de promoção da coesão territorial e redução de carga na procura dos espaços urbanos mais populosos e sobrecarregados.

O espaço industrial da Terrugem, de acordo com documento de caracterização da zona industrial da Terrugem, produzido pelo Gabinete de Apoio Empresarial da Câmara Municipal de Sintra, (tabela esta que se encontra no Anexo 2), apresenta 90ha de área delimitada identificando 118 empresas das quais apenas 76 se encontravam ativas em 2015. Ainda nesta data identificou 15 imóveis devolutos, 12 imóveis para alugar ou vender, bem como 636 trabalhadores. No que diz respeito à acessibilidade esta encontra-se adjacente à N247, IC-19 e A16, a 17kms da capital de Lisboa (Marquês de Pombal).

No que diz respeito ao Espaço Público este encontra-se descaraterizado, a iluminação pública apresenta uma cobertura variável, o pavimento com necessidade de melhorias em alguns dos troços rodoviários no interior da área empresarial, identifica ainda a necessidade de ser colocada sinalização informativa bem como a existência de espaços edificados em degradação e/ou em ruínas, constituindo um dos fatores negativos que afetam a imagem/atratividade do local.

No que diz respeito à complementaridade identifica a necessidade de criar equipamentos de utilização coletiva como forma de potenciar a atratividade do local. A localização geográfica do espaço industrial é identificado como um ponto positivo, bem como a diversificação de atividades disponíveis na referida área industrial.

O espaço industrial da Terrugem apresenta-se consolidada aproximadamente em 50% da sua área total disponível, apresentando um forte potencial de expansão de forma organizada.

Face à presente caracterização da área industrial da Terrugem propõe-se a definição dos objetivos específicos de reabilitação desta zona industrial/empresarial apresentados seguidamente:

- Melhoria da iluminação pública;
- Beneficiação de pavimentos das vias;
- Criação de bolsas de terrenos dedicados à recolha seletiva de resíduos;
- Criação/ beneficiação de espaços de circulação pedonal;
- Ordenamento dos estacionamento públicos;
- Incentivo à reabilitação do parque edificado;
- Criação/beneficiação de equipamentos de apoio às atividades económicas;
- Uniformização de sinalética;
- Qualificação do Espaço público.

FUNDAMENTOS PARA A DELIMITAÇÃO DA ARU DA TERRUGEM

No seguimento dos objetivos expostos foram considerados os seguintes fundamentos para o limite apresentado em seguida para a Área de Reabilitação Urbana da Terrugem:

- Inclusão de toda área classificada como espaço industrial no PDM em vigor
- O limite da área identificada no ponto acima deverá ser ajustado procurando que o limite inclua limites físicos existentes no território, nomeadamente vias de acesso, extremas de propriedades com vista à expansão da área aumentando a sua extensão total;
- Inclusão de propriedades adjacentes e sem exploração atual que possibilitem a expansão da área empresarial,

PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU DA TERRUGEM

ARU DA TERRUGEM – PROPOSTA DE LIMITE

Com vista à aplicação dos fundamentos explanados acima para delimitação da ARU da Terrugem submete-se à apreciação e aprovação os limites apresentados na imagem que se segue.

Fig. 1 – Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Terrugem.



ENTIDADE GESTORA

A Entidade Gestora da área de reabilitação urbana da Terragem é o Município de Sintra e o modelo de execução será por iniciativa da entidade gestora através de parcerias com entidades privadas.

MODALIDADE DE OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

A operação de reabilitação urbana da Terragem deverá ocorrer na modalidade sistemática pressupondo-se uma intervenção integrada de reabilitação urbana dirigida à reabilitação do edificado, e à qualificação das infra-estruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a qualificação e revitalização do tecido urbano, associado a um programa de investimento público e privado conforme disposto no n.º 1 e 3 do Art.º 8.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.

INSTRUMENTO

A Operação de reabilitação urbana poderá desenvolver-se por instrumento próprio – Programa Estratégico de Reabilitação Urbana ou através da definição de um plano de pormenor de reabilitação urbana.

QUADRO DE BENEFÍCIOS FISCAIS

De acordo com o Art.º 13.º e 14.º do Regime Jurídico da Reabilitação urbana com a proposta de delimitação deverá ser definido o quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais, neste seguimento propõe-se a definição dos seguintes incentivos cuja extensão deverá ser deliberada pela assembleia municipal nos termos do n.º 19 do art.º 71.º do Estatuto dos benefícios fiscais:

- Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação são isentos de IMI, por um período de 5 anos (prorrogável por mais 5), a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação, nos termos do n.º 7 do art.º 71º do Estatuto dos benefícios fiscais.

- São isentas de IMT as aquisições de prédio urbano ou de fracção autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado, nos termos do n.º 8 do art.º 71.º do EBF.

Para além dos benefícios definidos anteriormente, aplicam-se os benefícios consagrados no Art.º 45º e 71º do Estatuto dos benefícios fiscais, os benefícios fiscais associados ao regime do IVA, em que nos pontos 2.23, 2.24 e 2.27 da lista I se aplica a taxa reduzida de IVA a empreitadas de reabilitação urbana. Serão ainda aplicadas as penalizações previstas no âmbito do CIMI para edifícios degradados, devolutos ou em ruínas.

Propõe-se ainda o estabelecimento de isenção/redução de taxas municipais sobre obras de Reabilitação de imóveis, nomeadamente:

- Os licenciamentos de obras de edificação, reconstrução, alteração e ampliação nos prédios, objecto de acções de reabilitação na área agora delimitada, quando se efectuam sobre edifícios existentes e os correspondentes títulos sejam emitidos até 31 de Dezembro de 2023, são isentos de taxas urbanísticas, nomeadamente as de licenciamento ou comunicação prévia de obras de edificação, utilização de edifícios, utilização para fins de actividades económicas, ocupação da via pública por motivo de obras, incluídas no capítulo urbanismo previstas em Regulamento da Tabela de Taxas e outras receitas do Município de Sintra, bem como taxas devidas pela realização, reforço e manutenção de infra-estruturas urbanísticas do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação de Sintra.

- Os licenciamentos de obras de edificação, de construção nova nos prédios, incluídos na área agora delimitada, quando se efectuam sobre terrenos não edificadas e os correspondentes títulos sejam emitidos até 31 de Dezembro de 2023, sofrem uma redução em 80% nas taxas urbanísticas, nomeadamente as de Licenciamento ou comunicação prévia de obras de edificação, utilização de edifícios, utilização para fins de actividades económicas bem como ocupação da via pública por motivo de obras, incluídas no capítulo urbanismo previstas em Regulamento da Tabela de Taxas e outras receitas do Município de Sintra, bem como taxas devidas pela realização, reforço e manutenção de infra-estruturas urbanísticas do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação de Sintra.

Sintra, 20 de Julho de 2017

Anexo 1 – Planta de delimitação da ARU da Terrugem

Anexo 2 –Caraterização da Área Empresarial da Terrugem

Fonte: “Projeto Áreas Empresariais de Sintra – Área Empresarial da Terrugem” – Junho de 2016,

Gabinete de Apoio Empresarial