

Área de Reabilitação Urbana da Terrugem Zona Empresarial | Núcleo urbano central



Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (Projeto em discussão pública)

FICHA TÉCNICA

DEPARTAMENTO DE AMBIENTE, PROJETOS E FISCALIZAÇÃO (DAP)

Luís Nunes, Eng.º

DIVISÃO DE REABILITAÇÃO URBANA (DRUR)

Sofia Silvano, Geógrafa

Ana Melo, Jurista

Hortense Maia, Socióloga

Nídia Brás, Arquiteta

Colaboração:

Gabinete de Apoio Empresarial (GAEM)

Gabinete de Informação Estatística e Auditoria Interna (GIEA)

Departamento de Administração, Finanças e Património (DAF)

Divisão de Licenciamento das Atividades Económicas (DLAE)

ÍNDICE

Índice de figuras	4
Índice de gráficos	6
Índice de tabelas	7
Glossário	8
Definições	11
Sumário Executivo	13
Parte I	15
ENQUADRAMENTO	15
1. INTRODUÇÃO	16
2. ENQUADRAMENTO	18
2.1. <i>Áreas de Reabilitação Urbana em Espaços Empresariais</i>	19
2.1.1. <i>Quanto aos espaços empresariais</i>	19
2.1.2. <i>Quanto ao enquadramento da ARU da Terrugem no PDM em vigor</i>	28
2.2. <i>Delimitação da ARU da Terrugem</i>	29
2.2.1. <i>Área Empresarial da Terrugem</i>	29
2.2.2. <i>Núcleo central da Terrugem</i>	36
Parte II	39
CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO	39
3. CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO	40
3.1. <i>Enquadramento histórico e valores patrimoniais</i>	40
3.2. <i>Enquadramento Urbano</i>	45
3.3. <i>Ocupação do solo</i>	46
3.4. <i>Espaço Público</i>	47
4. CARACTERIZAÇÃO SOCIODEMOGRÁFICA DA ARU DA TERRUGEM	49
4.1. <i>População residente na ARU-Terrugem (zona Empresarial)</i>	49
4.2. <i>População residente na ARU-Terrugem (núcleo central)</i>	54
5. CARACTERIZAÇÃO DO PARQUE EDIFICADO DA ARU DA TERRUGEM	58
5.1. <i>Zona empresarial</i>	58
5.2. <i>Caracterização do parque edificado da ARU da Terrugem (núcleo central)</i>	61

6. CARACTERIZAÇÃO DO TECIDO EMPRESARIAL NA ARU DA TERRUGEM	64
6.1. <i>ARU Empresarial</i>	64
6.2. <i>Núcleo central da Terrugem</i>	71
7. PERCEÇÃO TERRITORIAL DOS ATORES-CHAVE	76
7.1. <i>Principais constrangimentos e expectativas de desenvolvimento dos agentes económicos e residentes na ARU da área empresarial da Terrugem</i>	76
8. REDE VIÁRIA E INFRAESTRUTURAS	84
8.1. <i>Rede Rodoviária</i>	84
8.2. <i>Mobilidade</i>	87
8.3. <i>Equipamentos e Mobiliário Urbano</i>	87
Parte III	89
VISÃO E ESTRATÉGIA	89
9. A VISÃO PARA A ARU DA TERRUGEM	90
10. EIXOS ESTRATÉGICOS DA ARU EMPRESARIAL DA TERRUGEM	91
10.1. <i>Eixo Estratégico 1 – Governança</i>	92
10.2. <i>Eixo Estratégico 2 – Reabilitação do Espaço Público e Valorização Ambiental</i>	93
10.3. <i>Eixo Estratégico 3 – Melhoria das acessibilidades e Reforço das redes de infraestruturas</i>	94
10.4. <i>Eixo Estratégico 4 – Comunicação da área empresarial da Terrugem</i>	94
10.5. <i>Eixo Estratégico 5 – Reabilitação do edificado</i>	94
11. PROJETOS ESTRUTURANTES	96
11.1. <i>Eixo Estratégico 1 – Governança</i>	97
11.2. <i>Eixo Estratégico 2 – Reabilitação do Espaço Público e Valorização Ambiental</i>	98
11.2.1. <i>Projeto Estruturante: ESTRADA NACIONAL 247 (Zona Empresarial)</i>	99
11.2.2. <i>Projeto Estruturante: ESTRADA NACIONAL NO NÚCLEO CENTRAL</i>	102
11.2.3. <i>Projeto Estruturante: ESTRADAS SECUNDÁRIAS DE ACESSO LOCAL</i>	105
11.2.3.1. <i>Projeto Complementar: CAMINHOS DE ACESSO LOCAL</i>	108
11.3. <i>Eixo Estratégico 3 – Melhoria das acessibilidades e Reforço das Infraestruturas</i>	110
11.3.1. <i>Projeto Estruturante: VIA ALTERNATIVA</i>	110
11.3.2. <i>Projeto Estruturante: RENOVAÇÃO DO PARQUE EMPRESARIAL E REFORÇO DAS INFRAESTRUTURAS</i>	113
11.4. <i>Eixo Estratégico 4 – comunicação da área empresarial da Terrugem</i>	114

11.4.1.	<i>Projeto Estruturante: COMUNICAÇÃO DA ÁREA EMPRESARIAL DA TERRUGEM</i>	114
11.5.	<i>Eixo Estratégico 5 – Reabilitação do edificado</i>	114
11.5.1.	<i>Projeto Estruturante: REABILITAÇÃO/RECONVERSÃO DO EDIFICADO NA ÁREA EMPRESARIAL</i>	114
11.5.2.	<i>Projeto Estruturante: REABILITAÇÃO DO EDIFICADO NO NÚCLEO URBANO CENTRAL</i>	114
12.	INVESTIMENTO E FINANCIAMENTO	115
12.1.	<i>Estimativas de Custo</i>	115
12.2.	<i>Projetos Estruturantes – Estimativas de Custo</i>	115
12.3.	<i>Fontes de Financiamento</i>	117
12.3.1.	<i>No âmbito do “Portugal 2020”</i>	117
12.3.2.	<i>Outras fontes de financiamento</i>	119
13.	APOIOS E INCENTIVOS À REABILITAÇÃO	122
13.1.	<i>Impostos Municipais sobre Imóveis e suas Transações</i>	123
13.1.1.	<i>Taxa Municipal de Derrama</i>	123
13.1.2.	<i>Taxas Municipais sobre Obras de Reabilitação de Imóveis</i>	124
13.1.3.	<i>Taxas de Ocupação de Via Pública</i>	125
13.1.4.	<i>Benefícios Fiscais com Efeitos Imediatos com a Aprovação da ARU</i>	125
13.2.	<i>Penalizações</i>	125
13.2.1.	<i>Majorações para prédios urbanos em ruína ou degradados</i>	125
Parte IV		127
MODELO DE GESTÃO DA ARU		127
14.	MODELO DE GESTÃO	128
15.	INSTRUMENTOS DE EXECUÇÃO DE POLÍTICA URBANÍSTICA	129
16.	MONITORIZAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA	130
17.	PRAZO E CRONOGRAMA DE EXECUÇÃO E MODALIDADE DA ORU	130
18.	BIBLIOGRAFIA	132
ANEXOS		133

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 – Esquema processual para o desenvolvimento do processo de Reabilitação Urbana como previsto pelo regime jurídico da reabilitação urbana	17
Figura 2 – Três Eixos de influência dos setores para o desenvolvimento	22

Figura 3 – Fatores-chave de sucesso de um parque empresarial	26
Figura 4 – Exemplos de ligações viárias na área da ARU	32
Figura 5 – Exemplos de estruturas inacabadas, obsoletas e devolutas na ARU	32
Figura 7 – Exemplo de espaço desocupado ao longo da EN 247, com potencial de crescimento empresarial	33
Figura 8 – Acessos viários ladeados com muros de pedra seca e muros de betão	33
Figura 9 – Estrada Nacional 247	34
Figura 10 – Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Terrugem, 2017	35
Figura 11 –Área de Reabilitação Urbana da Terrugem – Núcleo Central	36
Figura 11 – Alteração da delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Terrugem	37
Figura 12 – Igreja de São João Degolado, Terrugem	41
Figura 13 – Capela de São Sebastião	41
Figura 14 – Fonte Romana de Armês	42
Figura 15 – Buracas de Armês	43
Figura 16 – Caminhos rústicos e pontos de vista para a paisagem envolvente	44
Figura 17 – Esquema de Relações no Sistema do Espaço Coletivo	47
Figura 18 – Espaço público	48
Figura 19 – espaço público e mobiliário urbano	48
Figura 21 – Espaço exterior de lote privado	49
Figura 23 – Parques empresariais na ARU da Terrugem (zona empresarial)	66
Figura 24 – Divulgação da sessão pública e do questionário online em julho 2018	77
Figura 25 – Folheto de divulgação da sessão pública e do questionário em julho 2018, distribuído com a colaboração dos serviços da Junta da União de freguesias de São João das Lampas e Terrugem	78
Figura 26 – Rede Rodoviária Estruturante do concelho de Sintra de acordo com o PRN2000	85
Figura 27 – Redes viária e ferroviária	85
Figura 28 – Contexto da Aru Terrugem nas principais ligações	86
Figura 33 – Equipamento	87
Figura 34 – Espaço público desqualificado	88
Figura 35 – Registo fotográfico do estado atual	99
Figura 36 – Análise da N247 (Zona Empresarial) Fonte: DRUR, agosto/2018	100
Figura 37 – Estudo de propostas a aplicar	101
Figura 38 – Exemplos de conceitos e materialidades a aplicar na área em causa	101
Figura 41 – Análise no Núcleo central e identificação dos espaços públicos adjacentes	103
Figura 42 – Exemplo de reabilitação da Estrada Nacional n.º 247	103
Figura 43 – Exemplo de proposta de reabilitação do espaço junto da Capela de São Sebastião	104
Figura 44 – Exemplos de conceitos e materialidades a aplicar na área em causa	104
Figura 45 – Registo fotográfico do estado atual	105
Figura 46 – Análise das estradas secundárias (Zona Empresarial) Fonte: DRUR, agosto/2018	106

Figura 47 – Exemplos de conceitos e materialidades a aplicar na área em causa	107
Figura 48 – Registo fotográfico do estado atual	108
Figura 50 – Exemplos de conceitos e materialidades a aplicar na área em causa	108
Figura 49 – Análise das estradas complementares (Zona Empresarial)	109
Figura 51 – Propostas de ligação às principais vias de acesso e plataforma logística mais próxima	110
Figura 52 – Propostas de ligação às principais vias de acesso e plataforma logística mais próxima	112
Figura 53 – Exemplo de Parque Empresarial – Forest Lawn Creek Eco Industrial Park Master Plan	113

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1 - Evolução da população residente no concelho de Sintra entre 1960 e 2017	45
Gráfico 2 – Ocupação do/ Uso do solo na união de freguesias d São João das Lampas e Terrugem	46
Gráfico 3 - População residente na ARU da Terrugem, por sexo, em 2011	50
Gráfico 4 - População residente na ARU da Terrugem, por Escalões Etários, em 2011	51
Gráfico 5 - Famílias com dependentes, na ARU da Terrugem (zona empresarial), em 2011	52
Gráfico 6 - Famílias clássicas na ARU da Terrugem (zona empresarial), por dimensão em 2011	53
Gráfico 7 - População residente por nível de escolaridade, na ARU da Terrugem, em 2011	53
Gráfico 8 - População empregada, na ARU da Terrugem, por setor de atividade, em 2011	54
Gráfico 9 – População residente na ARU Vila da Terrugem, por sexo, em 2011	55
Gráfico 10 – Caracterização das Famílias Existentes e sua dimensão, em 2011	55
Gráfico 11 – Caraterização das Famílias existentes relativamente aos dependentes, em 2011	55
Gráfico 12 – Indivíduos residentes, por grupos etários, em 2011	56
Gráfico 13 – População residente, segundo o nível de instrução em 2011	57
Gráfico 14 – População residente, segundo a sua condição económica, em 2011	57
Gráfico 15 - População empregada, na ARU da Terrugem (núcleo central), por setor de atividade, em 2011	58
Gráfico 16 - Edifícios por Época de Construção, na ARU da Terrugem, em 2011	59
Gráfico 17 - Edifícios por número de pisos, em 2011	60
Gráfico 18 - Edifícios por número de pisos, em 2011	62
Gráfico 19 – Época de Construção dos Edifícios	63
Gráfico 20 - Empresas na ARU da Terrugem (zona empresarial), com atividade em 2016, por ano de constituição	66
Gráfico 21 - Contributo de cada grupo etário para a atividade económica na ARU da Terrugem (zona empresarial)	67
Gráfico 22 - Estrutura etária setorial e longevidade na ARU da Terrugem (zona empresarial)	68
Gráfico 23 - Panorama da Dimensão Empresarial na ARU da Terrugem (zona empresarial)	69
Gráfico 24 – Estrutura setorial e dimensão na ARU da Terrugem (zona empresarial)	70
Gráfico 25 – Comparação de indicadores por dimensão de empresas	70

Gráfico 26 - Empresas da ARU da Terrugem (Núcleo central), por ano de constituição	72
Gráfico 27 - Contributo de cada grupo etário para a atividade económica na ARU da Terrugem (Núcleo central)	72
Gráfico 28 - Estrutura etária setorial e longevidade na ARU da Terrugem (Núcleo central)	73
Gráfico 29 - Panorama da Dimensão Empresarial na ARU da Terrugem (Núcleo central)	74
Gráfico 30 - Estrutura setorial e dimensão na ARU da Terrugem (Núcleo central)	75
Gráfico 31 - Comparação de indicadores por dimensão de empresas	75
Gráfico 32 – Caracterização das respostas ao questionário	80
Gráfico 33 - Caracterização das respostas ao questionário	80
Gráfico 34 - Caracterização das respostas ao questionário	81
Gráfico 35 - Caracterização das respostas ao questionário	81
Gráfico 36 - Caracterização das respostas ao questionário	82
Gráfico 37 - Caracterização das respostas ao questionário	82
Gráfico 38 - Caracterização das respostas ao questionário	82
Gráfico 39 - Caracterização das respostas ao questionário	83

ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1 – Critério Europeu de definição de PME, segundo o número de trabalhadores, volume de negócios, ativo total e critério de independência do capital	11
Tabela 2 – Índices de dependência da população residente na ARU da Terrugem, em 2011	51
Tabela 3 – Índices de dependência da população residente na ARU da Terrugem, em 2011	56
Tabela 4 – Época de Construção dos Edifícios ao nível de Freguesia	59
Tabela 5 – Densidade Populacional, de Edifícios e de Alojamentos na zona empresarial da ARU da Terrugem, em 2011	60
Tabela 6 – Densidade Populacional, de Edifícios e de Alojamentos, em 2011 (por Km2)	63
Tabela 8 – Estimativa de custos	116
Tabela 9 – Cronograma	131

GLOSSÁRIO

AML	Área Metropolitana de Lisboa
APA	Agência Portuguesa do Ambiente
ARU	Área de Reabilitação Urbana, como definida pelo RJRU
ARU-Terrugem	Área de Reabilitação Urbana da área empresarial da Terrugem
BGRI	Base Geográfica de Referenciação de Informação, construída pelo INE para suporte às operações de recolha, processamento e difusão de informação, ou seja, uma base geográfica (componente cartográfica), relacionada com informação estatística (componente alfanumérica) georreferenciada.
CAE	Classificação das Atividades Económicas Portuguesa por Ramos de Atividade
CAE-Rev.3	Classificação Portuguesa de Atividades Económicas, Revisão 3, elaborada pelo Instituto Nacional de Estatística (INE), 2007
CCDR LVT	Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo
Censos 2011	XV Recenseamento Geral da População e V Recenseamento Geral da Habitação
DPH	Domínio Público Hídrico
DR	Diário da República
Famílias Clássicas	Definição: Conjunto de pessoas que residem no mesmo alojamento e que têm relações de parentesco (de direito ou de facto) entre si, podendo ocupar a totalidade ou parte do alojamento. Considera-se também como família clássica qualquer pessoa independente que ocupe uma parte ou a totalidade de uma unidade de alojamento. (metainformação – INE)
IHRU	Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, IP
Índice de Dependência de Idosos	Descrição: O índice de dependência de idosos é o número de pessoas com 65 ou mais anos por cada 100 pessoas em idade ativa, ou seja, com 15 a 64 anos. Um valor superior a 100 significa que há mais idosos do que pessoas em idade ativa. Definição: Relação entre a população idosa e a população em idade ativa, definida habitualmente como o quociente entre o número de pessoas com

idade igual ou superior a 65 anos e o número de pessoas com idades compreendidas entre os 15 e os 64 anos.

(População com 65 anos ou mais / População com idades compreendidas entre os 15 e os 64 anos) x 100

Tipo de valor: Rácio; Escala: %

Índice de Dependência de Jovens

Descrição: O índice de dependência de jovens é o número de menores de 15 anos por cada 100 pessoas em idade ativa, ou seja, com 15 a 64 anos. Um valor inferior a 100 significa que há menos jovens do que pessoas em idade ativa.

Definição: Relação entre a população jovem e a população em idade ativa, definida habitualmente como o quociente entre o número de pessoas com idades compreendidas entre os 0 e os 14 anos e o número de pessoas com idades compreendidas entre os 15 e os 64 anos (expressa habitualmente por 100 (10²) pessoas com 15-64 anos). (metainformação – INE)

(População com idades compreendidas entre os 0 e os 14 anos / População com idades compreendidas entre os 15 e os 64 anos) x 100

Tipo de valor: Rácio; Escala: %

Índice de Dependência Total

Descrição: O índice de dependência total é o número de pessoas com 65 ou mais anos, acrescido do número de menores de 15 anos, por cada 100 pessoas em idade ativa, ou seja, com 15 a 64 anos. Um valor inferior a 100 significa que há menos dependentes do que pessoas em idade ativa.

Definição: Relação entre a população idosa, acrescido do número de menores de 15 anos e a população em idade ativa, definida habitualmente como o quociente entre o número de pessoas com idade igual ou superior a 65 anos, acrescido do número de menores de 15 anos e o número de pessoas com idades compreendidas entre os 15 e os 64 anos.

(População com idades compreendidas entre os 0 e os 14 anos + População residente com 65 e mais anos / População com idades compreendidas entre os 15 e os 64 anos) x 100

Tipo de valor: Rácio; Escala: %

Índice de Envelhecimento

Descrição: O índice de envelhecimento é o número de pessoas com 65 e mais anos por cada 100 pessoas menores de 15 anos. Um valor inferior a 100 significa que há menos idosos do que jovens.

Definição: Relação entre a população idosa e a população jovem, definida habitualmente como o quociente entre o número de pessoas com 65 ou mais

anos e o número de pessoas com idades compreendidas entre os 0 e os 14 anos (expressa habitualmente por 100 (10²) pessoas dos 0 aos 14 anos).
(metainformação – INE)

(População média residente com 65 e mais anos / População média residente com menos de 15 anos) x 100

Tipo de valor: Rácio; Escala: %

INE	Instituto Nacional de Estatística
ORU	Operação de Reabilitação Urbana, como definida pelo RJRU
Rendimento médio disponível das famílias	<p>Rácio: Rendimento disponível das famílias no ano civil / famílias clássicas no ano civil</p> <p>Definição: O rendimento disponível é o saldo da conta de distribuição secundária do rendimento que mostra como o saldo dos rendimentos primários de um sector institucional é afetado pela redistribuição: impostos correntes sobre o rendimento, o património, etc., contribuições e prestações sociais (com exceção das transferências sociais em espécie) e outras transferências correntes. O saldo da conta é o rendimento disponível, que reflete as operações correntes e é o montante disponível para consumo final ou poupança. (metainformação – Sistema Europeu de Contas)</p>
RERU ou RERE	Regime excecional e temporário a aplicar à reabilitação de edifícios ou de frações, cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana, sempre que estejam afetos ou se destinem a ser afetos total ou predominantemente ao uso habitacional aprovado pelo Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril
RJIGT	Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial aprovado pelo Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de maio
RJRU	Regime Jurídico da Reabilitação Urbana aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, republicado pela Lei nº 32/2012 de 14 de agosto e com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 136/2014 de 9 de setembro
RJUE	Regime Jurídico da Urbanização e Edificação aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro republicado pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro

DEFINIÇÕES

Micro, Pequenas e Médias Empresas

Definição de micro, pequenas e médias empresas adotada pela Comissão Europeia através da Recomendação 2003/361/CE da Comissão, publicada no Jornal Oficial da União Europeia L 124/36, de 20.5.2003.

Tabela 1 – Critério Europeu de definição de PME, segundo o número de trabalhadores, volume de negócios, ativo total e critério de independência do capital

	Número de pessoas	Volume Negócios	Ativo Total	Critérios Independente Capital
Micro empresa	[1-9]	< = 2.000.000,00 € (Até 2004: <=1.500.000,00 €)	< = 2.000.000,00 € (Até 2004: Não definido)	
Pequena Empresa	[10-49]	2.000.001,00<=VN<=10.000.000,00 € (Até 2004: 1.500.001 e 7.000.000,00)	Até 10.000.000,00 € (Até 2004: <= 5.000.000)	
Média Empresa	[50-249]	10.000.001,00<=VN<=50.000.000,00 € (Até 2004:7.000.001 e 40.000.000,00)	Até 43.000.000,00 € (Até 2004: <=27.000.000)	
PME=1+2+3	[1-249]	Até 50.000.000,00 € (Até 2004: <=40.000.000,00 €)	Até 43.000.000,00 € (Até 2004: <=27.000.000)	<25% capital de GE

Legenda: PME = Pequena e Média Empresa. GE = Grande Empresa.

MICRO EMPRESA:

Empresa que emprega menos de 50 pessoas e cujo volume de negócios anual ou balanço total anual não excede 10 milhões de euros.

PEQUENA EMPRESA:

Empresa que emprega menos de 50 pessoas e cujo volume de negócios anual ou balanço total anual não excede 10 milhões de euros.

MÉDIA EMPRESA:

Empresas que emprega menos de 250 pessoas e cujo volume de negócios anual não excede 50 milhões de euros ou cujo balanço total anual não excede 43 milhões de euros.

Se uma empresa verificar, na data de encerramento das contas, que superou ou ficou aquém, numa base anual, do limiar de efetivos ou dos limiares financeiros indicados no artigo 2.o, esta circunstância não a faz adquirir ou perder a qualidade de média, pequena ou microempresa, salvo se tal se repetir durante dois exercícios consecutivos.

Estes limiares dizem unicamente respeito a empresas autónomas. Uma empresa que faça parte de um grupo de empresas pode ter de incluir os dados relativos ao número de efetivos/volume de negócios/balanço total desse grupo.

SUMÁRIO EXECUTIVO

O presente documento configura a proposta de Programa Estratégico que visa estabelecer uma visão, estratégias e projetos estruturantes para a Área de Reabilitação Urbana da Área Empresarial da Terrugem, identificando possíveis fontes de financiamento, bem como os benefícios fiscais resultantes da aprovação da sua delimitação, pela deliberação da Assembleia Municipal de 4 de setembro de 2017, sob a Proposta da Câmara Municipal nº 694-P/2017, publicada através do Aviso nº 532/2018, no Diário da República, 2ª série, nº 6, de 9 de janeiro de 2018.

O desenvolvimento dos trabalhos e o maior conhecimento da área abrangida na delimitação da ARU, evidenciou que os atuais constrangimentos na utilização do espaço público e a conceção de futuros projetos estruturantes, têm implicações territoriais para o núcleo central da Terrugem localizado contiguamente. Considerou-se, assim, pertinente estender a delimitação da ARU para abranger o núcleo central e apresentar, no presente programa estratégico, projetos coerentes para a área total incluindo a alteração da delimitação da ARU.

O presente documento foi elaborado nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.

O Programa Estratégico estrutura-se em quatro partes:

- O ENQUADRAMENTO, onde é apresentado o quadro legal do Programa Estratégico e é identificada a área sujeita a Reabilitação Urbana;
- A CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO, em que é apresentada brevemente a história do território atualmente abrangido pela União das Freguesias de São João das Lampas e Terrugem e a sua ocupação urbana recente; a rede rodoferroviária e as infraestruturas básicas e equipamentos sociais que servem a área de intervenção.
- Na VISÃO e ESTRATÉGIA, são enunciados os objetivos que se pretendem alcançar e as premissas de atuação para o que se pretende desenvolver na ARU, os respetivos eixos estratégicos, apresentando-se alguns esboços com possíveis soluções, sempre passíveis de evolução, para comunicar o conceito que se pretende para determinado espaço. Neste capítulo a estratégia a adotar é ainda ponderada atento o quadro de INVESTIMENTO E FINANCIAMENTO previstos no âmbito da presente Operação de Reabilitação Urbana.
- Por fim é apresentada a proposta de MODELO DE GESTÃO da ORU, respetivos instrumentos de execução, monitorização da intervenção e ainda o prazo de execução da mesma.

PARTE I

ENQUADRAMENTO

1. INTRODUÇÃO

A reabilitação urbana de uma dada área de intervenção visa, de forma articulada, promover a melhoria da qualidade de vida de quem trabalha e vive no local, através da reabilitação das áreas degradadas, da proteção e valorização do património cultural, da modernização das infraestruturas básicas, bem como fomentar a integração funcional e a diversidade económica e sociocultural dos espaços, promovendo a requalificação dos espaços públicos, dos espaços verdes e dos equipamentos de utilização coletiva.

A recuperação de espaços funcionalmente obsoletos, a melhoria geral da mobilidade através de uma melhor gestão do perfil da via pública e dos demais espaços de circulação contribuem, igualmente, para uma reabilitação urbana articulada e integrada de uma dada área.

A reabilitação urbana promove a integração das políticas públicas de gestão, qualificação e ordenamento do território, em que as autoridades públicas são o motor do processo, mobilizando atores e garantindo uma gestão integrada e coordenada, com apoio de equipa técnica interdisciplinar e com o envolvimento da população.

A operação de reabilitação urbana recorre a instrumentos legais e financeiros que permitam uma intervenção faseada, consistente e contextualizada no âmbito do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, o qual determina a competência dos municípios no âmbito da reabilitação urbana, através do desenvolvimento de uma estratégia específica que contribua de forma determinante para a política a implementar.

Para a estratégia de reabilitação urbana municipal convergem objetivos de requalificação e revitalização das cidades, em particular das suas áreas mais degradadas, de qualificação do parque habitacional, de desenvolvimento sustentável e harmonioso dos territórios, procurando-se promover a sua sustentabilidade a longo prazo.

Tendo em conta este enquadramento e atendendo às significativas alterações ao nível da conjuntura económica nacional e internacional com evidentes consequências ao nível da sustentabilidade e expansão das empresas, nomeadamente das pequenas e médias empresas, considerou-se prioritária a intervenção da Câmara Municipal de Sintra propondo o lançamento de um projeto piloto que visa articular a dinamização económica com a reabilitação urbana.

Neste contexto, elegeram-se e desenvolveram-se os devidos procedimentos para a delimitação da Zona Industrial/Empresarial da Terrugem como Área de Reabilitação Urbana.

O processo de reabilitação da ARU da Terrugem desenvolve-se em três etapas principais, constantes da figura abaixo:

- Delimitação da Área de Reabilitação Urbana (deliberação da Assembleia Municipal de 04 de setembro de 2017, sob a Proposta da Câmara Municipal nº 694-P/2017, publicada através do Aviso nº 532/2018, no Diário da República, 2ª série, nº 6, de 9 de janeiro de 2018;
- Definição do Programa Estratégico, a que o presente relatório dá corpo;
- Definição da Operação de Reabilitação Urbana, a desenvolver entre 2019-2029, suportada num programa de ação e num quadro de investimentos e de financiamento.



Figura 1 – Esquema processual para o desenvolvimento do processo de Reabilitação Urbana como previsto pelo regime jurídico da reabilitação urbana

Para a concretização da ARU-Terrugem estabelece-se agora o seu Programa Estratégico, visando definir a operação de reabilitação urbana, identificando alguns projetos estruturantes, estabelecendo prioridades de intervenção, orçamentos, fontes de financiamento e benefícios disponíveis.

A presente Operação de Reabilitação Urbana incidirá, sobretudo na revitalização da área empresarial da Terrugem, estruturada em torno da EN 247 e vias adjacentes. Pretende-se, consolidar a área empresarial, em articulação com a função residencial também existente,

procedendo à introdução de melhorias e condições de circulação na EN 247, à reabilitação dos espaços públicos, à valorização das áreas livres e reabilitação do edificado, promovendo as condições para que a função económica se instale e desenvolva e para que os residentes tenham a desejável qualidade de vida.

2. ENQUADRAMENTO

As Áreas de Reabilitação Urbana incidem “sobre espaços urbanos que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas urbanas, dos equipamentos ou dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, justifiquem uma intervenção integrada”. (n.º 1 do artigo 12º do regime jurídico da reabilitação urbana)

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 proteção, áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas. Estas pretendem dar resposta à necessidade de reabilitação dos tecidos urbanos e edifícios degradados ou funcionalmente inadequados, bem como melhorar as condições de habitabilidade e funcionalidade do edificado e dos espaços não edificados. Visam ainda afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, de diferenciação e de competitividade urbana, com o objetivo de promover a sustentabilidade ambiental e económica e a integração social e cultural.

Em suma, as Áreas de Reabilitação Urbana, na sua modalidade sistemática, são instrumentos legais que visam a concretização de estratégias integradas de desenvolvimento territorial, contemplando as dimensões ambiental, económica e social e permitindo a utilização de diversos instrumentos, meios de financiamento e benefícios fiscais ou outros apoios disponíveis.

A delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana implica:

- A criação de entidade Gestora da ARU, no presente caso é a Câmara Municipal de Sintra;
- A elaboração de Estratégias ou Programas Estratégicos integrados de intervenção no Território;
- A identificação de Projetos estruturantes a realizar no território;

- O acesso a Benefícios Fiscais e Redução/isenção de Taxas Municipais;
- A identificação de edifícios devolutos e degradados passíveis de aplicação da majoração prevista no artigo 112.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI).
- A implementação de Instrumentos de Execução da Política Urbanística legalmente previstos, nomeadamente: Imposição de Reabilitar, Obras Coercivas, Venda Forçada, Empreitada Única, Constituição de Servidões, Doação, entre outros.

2.1. ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA EM ESPAÇOS EMPRESARIAIS

2.1.1. QUANTO AOS ESPAÇOS EMPRESARIAIS

Com o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, o paradigma da reabilitação urbana por iniciativa pública alterou-se. De um modelo rígido e formal transitou-se para um modelo em que se assume como prioritária a definição estratégica de objetivos, assente na operacionalidade e sua sustentabilidade financeira, capaz de mobilizar atores-chave e flexível para acolher e orientar opções de investimento local.

Esta nova abordagem, centrada nos princípios orientadores para o desenvolvimento territorial permite uma intervenção integrada e abrangente no território, valorizando uma perspetiva de intervenção que permite alcançar melhorias e obter resultados ao nível da regeneração do território.

Num contexto de mudança de paradigma económico e social, discutem-se princípios de desempenho territorial, nos domínios do ordenamento e políticas urbanas, que deem coerência aos investimentos públicos e orientem investimentos privados em torno de uma visão de desenvolvimento.

Após um período de crise económica e financeira que caracterizou as economias ocidentais e que marcou profundamente a economia portuguesa, surgem agora alguns indicadores económicos e sociais que apontam para uma inversão do ciclo recessivo. Neste contexto, existem fatores determinantes para o desenvolvimento empresarial e que determinam a capacidade de competitividade das empresas. Destaca-se sobretudo a necessidade de desenvolvimento tecnológico e de inovação e neste contexto revela-se fundamental o desempenho económico das

regiões, nomeadamente as condições que estas proporcionam para a instalação e desenvolvimento das diversas atividades económicas.

“A aposta no crescimento inteligente e no desenvolvimento de uma economia baseada no conhecimento e na inovação, que constituem orientações de política no âmbito da estratégia Europa 2020 (INE, 2015), colocam a tónica na inovação enquanto fator crucial para o desenvolvimento económico. É reconhecida a importância que a inovação assume como condição necessária para o aparecimento e expansão de novas atividades, bem como pelo potencial contributo para a melhoria do desempenho das empresas (Mamede, 2015)”¹.

Num contexto de globalização dos mercados, a inovação tecnológica e orientação para mercados externos, são fatores determinantes para a competitividade, pois promovem o aumento dos níveis de produtividade, contribuem para a criação de emprego altamente qualificado e promovem a coesão social (Comissão Europeia, 2017), sendo esta, inclusive, uma das prioridades estratégicas no âmbito da aplicação dos fundos comunitários para o atual período de programação, definidas no “Portugal 2020”.

A qualidade dos recursos humanos é, igualmente, um dos fatores essenciais para o aumento da produtividade, pois ao propiciar o desenvolvimento de competências contribui para uma melhor apropriação dos processos de inovação (OCDE, 2016).

Num mercado cada vez mais competitivo, importa fazer face a diversos obstáculos, o que passa, ao nível das empresas, por uma gestão empresarial eficaz que permita expandir os negócios e em simultâneo reduzir os custos.

Mas a estas preocupações inerentes à dinâmica empresarial acrescem outras relacionadas com a mobilidade, com os impactos ambientais e com o cumprimento de regras inerentes ao ordenamento e desenvolvimento do território, que determinam o sucesso empresarial e que contribuem significativamente para elevar e potenciar os padrões de desenvolvimento do território.

Neste âmbito, é particularmente relevante salientar alguns fatores que contribuem para a competitividade territorial, nomeadamente a mobilidade e transportes e os inerentes custos de deslocação de pessoas e bens.

¹ Retrato Territorial de Portugal (2017), INE, pg. 151

O Relatório sobre o Estado do Ordenamento do Território de Lisboa e vale do Tejo (REOT-LVT) aborda esta dimensão, focando-se numa primeira vertente relativa às *“infraestruturas de transporte e logística, as utilizações dos transportes para a movimentação de pessoas e bens, tendo em conta a importância dos custos e tempos de transporte na competitividade económica e na coesão social e territorial”*².

Numa outra vertente, a tónica é colocada no *“sistema de mobilidade enquanto componente central da organização territorial e do funcionamento do sistema urbano e via de relacionamento interno e externo dos territórios, a partir dos movimentos pendulares e das escolhas do meio de transporte”*.³

Refere-se, neste contexto, que a AML concentra uma *“grande oferta de espaços de logística, com um carácter dispersivo bastante elevado, mas nem sempre dimensionados para uma resposta eficaz às necessidades (escassas zonas de armazenagem e falta de capacidade para a gestão de stocks, por exemplo)”*⁴. A este nível, destaca-se a Plataforma Logística Lisboa Norte (Castanheira do Ribatejo/Bobadela), o Mercado Abastecedor da Região de Lisboa (MARL), o Centro de Carga do Aeroporto General Humberto Delgado, o Porto de Lisboa, a AutoEuropa e o Porto de Setúbal.

Em termos de mobilidade, o referido Relatório menciona que *“apoiado nas redes de acessibilidade desenvolve-se um sistema urbano policêntrico, hierarquizado a partir do centro metropolitano onde se concentram grandes equipamentos e serviços de nível regional e nacional e constituído por uma rede polinucleada de centralidades urbanas de vários níveis, articuladas entre si, segundo eixos e coroas, que organizam a região funcional formada pelo espaço metropolitano e os territórios do Oeste, Lezíria e Médio Tejo”*⁵.

Estes são, em suma, fatores fundamentais e determinantes para a promoção e desenvolvimento das atividades económicas do território integrante do Município de Sintra e que neste contexto da ARU-Terrugem terão que ser devidamente equacionados e valorizados.

Pela diversidade de fatores envolvidos a competitividade territorial, implica um desenvolvimento territorial coeso e sustentado. Conforme expresso no Programa Nacional para a Coesão Territorial (PNCT), especificamente desenvolvido para a valorização do interior do nosso País, mas que se aplica igualmente à realidade do Município de Sintra, o *“Programa Nacional de Reformas assume*

² Relatório sobre o Estado do Ordenamento do Território de Lisboa e Vale do Tejo (2017), CCDRLVT, pg. 82

³ Idem, pg. 82

⁴ Idem, pg. 85

⁵ Idem, pg. 86

a coesão territorial como crucial para a competitividade e para a qualificação do território nacional, entendido na sua plenitude. Isso implica mobilizar todos os recursos presentes no território, potenciar o seu aproveitamento enquanto instrumento de fixação de população e de dinamização económica, numa lógica de sustentabilidade que permita preservar e valorizar ativos ambientais significativos” ⁶. Tal significa pretendermos um território:

- + Coeso – Capaz de promover a inclusão social e a equidade;
- + Competitivo – com maiores capacidades de desenvolvimento, de valorização dos seus recursos e de atratividade;
- + Sustentável – que potencie a diversidade existente, integrando a paisagem, os recursos endógenos e o seu património natural e cultural;
- + Conectado – inserido em espaços mais alargados, potenciando novas formas de articulação e de organização;
- + Colaborativo – potenciador de processos inovadores de governança territorial, que valorizem as lideranças locais e a capacidade institucional.

Numa perspetiva integrada, e socorrendo-nos da Agenda para a Competitividade do Comércio e Serviços 2014-2020⁷, poderemos falar em 3 eixos de influência dos setores de atividade para o desenvolvimento, com incidência a um nível I – Macroeconómico, a um nível II – Social e a um nível III – Local.

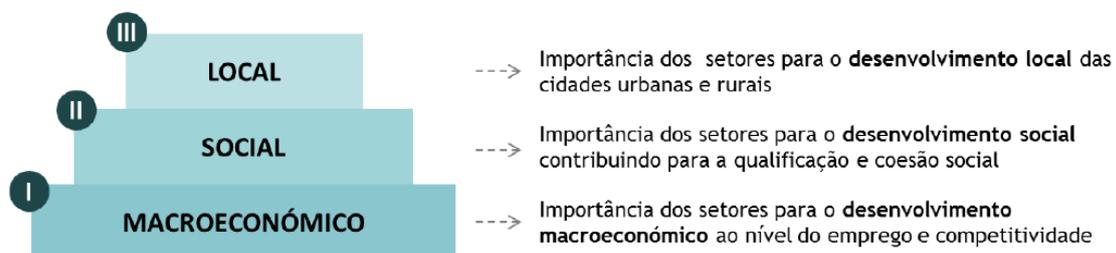


Figura 2 – Três Eixos de influência dos setores para o desenvolvimento

Fonte: Ministério da Economia. Agenda para a Competitividade do Comércio e Serviços 2014-2020

⁶ Resolução do Conselho de Ministros n.º 72/2016, Diário da República, 1ª Série, nº 226, de 24 de novembro de 2016

⁷ Agenda Para a Competitividade do Comércio, Serviços e Restauração 2014-2020, Diário da República, 1ª Série, nº 22, 2 de fevereiro de 2015

Com o objetivo de melhorar a competitividade, importa, pois, intensificar as políticas de melhoria do ambiente económico, em geral, e a diminuição dos custos de contexto para que se verifique uma maior dinâmica dos setores e o pretendido desenvolvimento, num contexto ambiental a três níveis: internacional, nacional e regional/local (2002, Machado-da-Silva, Clóvis; Barbosa, Solange de Lima).

Para melhor entender o conceito de competitividade, Pettigrew e Whipp (1993) *“defendem que o desempenho competitivo não depende de características da firma ou da tecnologia, mas de uma coleção de habilidades e modelos de ação combinados. Assim para se analisar a competitividade é preciso ter em mente a influência dos padrões setoriais e das características socioculturais presentes nas organizações e no ambiente em que atuam”*.⁸

Ou seja, *“não basta à organização garantir a eficiência operacional, o que, por si só, não garante um padrão adequado de competitividade (Porter, 1999)”*. Este autor *“afirma que a análise da competitividade, com base apenas em padrões técnicos como vem sendo feita, constitui problema que tem sua raiz na incapacidade dos dirigentes empresariais de distinguir entre eficiência operacional e estratégia. Para o autor, as ferramentas gerenciais que visam ao aumento da produtividade, a busca da qualidade e da velocidade (como gestão da qualidade total, benchmarking, reengenharia e gestão da mudança), embora possam ocasionar melhorias e ganhos operacionais, são incapazes de garantir uma posição privilegiada de sustentação da empresa”*⁹.

Ao equacionar as questões da competitividade, existe um fator determinante a considerar e que se relaciona com a localização, que é *“o elemento que entrando nos cálculos da empresa, permite a diferenciação do espaço”* (2000, Ramos). Este peso não é igual para todas as empresas, pois depende da sua atividade e dos seus objetivos e cada território *“apresenta os seus elementos diferenciadores de forma distinta, os quais podem variar ao longo do tempo”*¹⁰.

Existem diversos fatores influenciadores da decisão de localização, mas nesta equação destacam-se alguns, nomeadamente a proximidade das matérias-primas, os sistemas de transporte e as

⁸ Machado-da-Silva, L. Clóvis; Barbosa, Solange de Lima (2002), *Estratégia, Fatores de Competitividade e Contexto de Referência das Organizações: Uma Análise Arquetípica*, RAC, v. 6, nº 3, set/dez.

⁹ Idem, pg. 12

¹⁰ Jeremias, Miguel Alexandre Baião, (2012) *A política pública de promoção de parques industriais e o seu contributo para o desenvolvimento e o ordenamento do território*, Relatório de Estágio de Mestrado em Gestão do Território, FCSH, outubro, pg. 5

fontes de energia, sendo “*determinante para uma empresa a proximidade a uma boa rede de transportes (rodovias, ferrovias), a pontos de chegada e partida de carga (portos, aeroportos e estações ferroviárias) e às fontes de energia necessárias para atingir o produto final*”¹¹

Neste contexto, importa também destacar a existência de mão-de-obra qualificada, bem como as exigências relacionadas com as questões ambientais e regras de ordenamento existentes para um determinado território. Destaca-se, ainda, neste âmbito a disponibilidade de terrenos e o preço do solo, bem como as taxas e impostos a suportar.

Um outro fator de localização importante e que é frisado por Ramos (2000, pg. 57) é a especificidade industrial do local. A este propósito Jeremias (2012) refere “*para uma empresa é determinante a existência de uma atmosfera empresarial avançada, isto porque a empresa não age sozinha, ela é “um elemento de um processo produtivo complexo” e necessita que existam bens e serviços variados, sendo também importante manter relações interindustriais que permitam a “troca de informação técnica, financeira e comercial”*. Este fator está intimamente relacionado com economias de aglomeração que geram “*ganhos de eficiência de que beneficiam actividades produtivas em situação de proximidade geográfica e que seriam inexistentes se as actividades tivessem localizações isoladas*” (Pontes, 2005, p.2)”¹².

Neste contexto, importa também frisar a importância das políticas públicas, nomeadamente as de ordenamento do território, sejam elas de âmbito nacional ou local que podem promover ou restringir a localização empresarial. As zonas industriais, parques industriais ou empresariais, que albergam indústria transformadora, mas também empresas de dimensão variada ligadas à logística, comércio e serviços, nascem desta vontade política de intervir no território e criar zonas propícias ao desenvolvimento das empresas.

Embora sendo conceitos semelhantes, importa, no entanto, clarificar as diferentes classificações. Jeremias (2012, pg.7) citando Gama (1999, p.3) refere que “*uma zona industrial é um espaço, que estando livre de qualquer uso ou atividade, se encontra reservado para a instalação de indústrias, não possuindo qualquer tipo de infraestruturas, pelo que não está ordenado*”.

Já, segundo os mesmos autores um parque industrial é “*um espaço ordenado para acolher indústrias*”, *planeado e com as infraestruturas necessárias à sua instalação*” (Jeremias, 2012, pg 7).

¹¹ Idem, pg. 5

¹² Idem pg. 6

Neste âmbito existe ainda o conceito de “áreas empresariais” e “loteamentos industriais”. De acordo com Decreto-Lei nº 70/2003, artº 2) uma área de localização empresarial destina-se à *“instalação de determinado tipo de atividades industriais, podendo ainda integrar atividades comerciais e de serviços, administrada por uma entidade gestora”*. Por seu lado os “loteamentos industriais são locais cuja promoção pode ser pública ou privada (sendo que a iniciativa da construção de um parque industrial parte exclusivamente do setor público)” (Jeremias, 2012, pg 7).

A este propósito a Organização das Nações Unidas apresenta os conceitos de zona industrial, loteamento industrial e parque industrial. Define-se zona industrial como uma área reservada para a indústria e ainda não infraestruturada, um loteamento industrial como uma zona reservada para a indústria e infraestruturada e um parque industrial como uma área reservada para a indústria, infraestruturada e dotada de serviços de apoio (Carmona, 2008, pg.33 in Jeremias, 2012, pg 7).

Um outro conceito existente é o de parque empresarial e/ou tecnológico, entendido como estruturas que visam oferecer vantagens competitivas às empresas neles instaladas. Hugo Pereira e Manuela Sarmiento (2011, pg.148) citando Novais (2007) apresentam uma distinção clara quanto a estes dois conceitos referindo que *“os parques empresariais são estruturas desenvolvidas para obter economias de escala em relação a estrutura individualizada das empresas, criadas de forma autónoma. Para se obter economia de recursos procuram-se espaços territoriais devidamente delimitados e ordenados, com menores custos de instalação, de forma a agrupar um conjunto de organizações com atividades empresariais, relacionadas entre si ou não, associando um conjunto de infraestruturas e serviços a todas as organizações neles instalados, numa lógica de gestão condominal”*.

Já os *“parques tecnológicos são estruturas semelhantes, mas com um claro predomínio de empresas tecnológicas, com uma forte ligação às universidades e institutos de I&D”* (Hugo Pereira e Manuela Sarmiento, 2011, pg. 148).

Os referidos autores, citando Lalkaka e Bishop (1995) salientam o facto de um parque empresarial ser também um empreendimento imobiliário e que, *“como tal, tem de ter uma estratégia de comercialização tal como outro qualquer tipo de imóvel”, sendo indispensável quando se projeta um parque “que este tenha lotes de terreno disponíveis para expansão física das empresas nele instaladas”* (Hugo Pereira e Manuela Sarmiento, 2011, pg. 151).

Salienta-se que êxito de um parque empresarial está dependente do sucesso das empresas nele instaladas. Existem um conjunto de fatores, explicitados na fig. que se segue, que determinam esse sucesso.

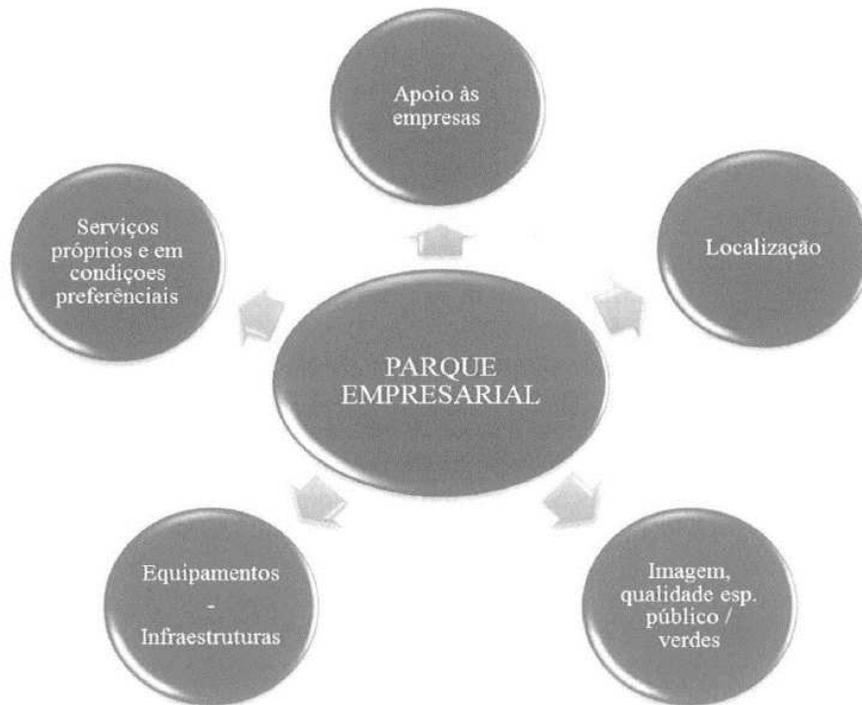


Figura 3 – Fatores-chave de sucesso de um parque empresarial

Fonte: Agenda para a Competitividade do Comércio e Serviços 2014-2020

Uma vez clarificados os diferentes conceitos, optamos por considerar a ARU-Terrugem como uma “área de localização empresarial”, embora não sendo administrada por uma entidade gestora. Esta tem ainda a particularidade de ter empresas integradas em condomínios empresariais e outras dispersas no território delimitado pela ARU.

As áreas empresariais ao planearem a descentralização das atividades económicas surgem como uma alternativa à grande concentração de empresas numa dada área, tendencialmente urbana, evitando problemas a residentes, congestionamentos e poluição. Contudo, um dos grandes desafios é a logística inerente ao desempenho da função empresarial e que é hoje em dia fundamental para a sobrevivência e expansão das empresas, representando uma fatia significativa dos seus custos.

A eficiência passa pela qualidade do produto, mas também pelos tempos consumidos com a entrega da mercadoria ou com a prestação atempada dos serviços. Por esses motivos a decisão

de localização de uma empresa é uma decisão estratégica e fundamental para a maximização do seu lucro e conseqüentemente para o seu sucesso. O rápido acesso a vias estruturantes e às diversas plataformas logísticas (portuárias, aeroportuárias e ferroviárias) e principais áreas comerciais é, pois, um fator determinante para a competitividade.

Tal como expresso pelo Programa de Valorização das Áreas Empresariais, que embora não preveja investimentos na região de Lisboa, retrata necessidades de intervenção ainda sentidas na região, particularmente nas zonas mais limítrofes, importa garantir que as empresas possam beneficiar das infraestruturas existentes melhorando por essa via as suas condições de competitividade, garantindo objetivos de reduzir o tempo de percurso até à rede estruturante, desenvolver a conectividade e a intermodalidade, facilitar o acesso aos portos e à fronteira, fomentar o crescimento económico e potenciar o emprego.

Neste contexto, julga-se particularmente relevante, e especificamente no que diz respeito à Área Empresarial da Terrugem, intervir ao nível da melhoria das acessibilidades e das condições de instalação das empresas, não esquecendo a função habitacional, igualmente existente na área de intervenção.

Numa perspetiva de política de reabilitação urbana visa-se a promoção do desenvolvimento assente na mudança de paradigma económico e social, valorizando os recursos endógenos e as potencialidades de congregação de investimentos públicos e privados num novo contexto.

O regime jurídico da reabilitação urbana, enquanto instrumento da política de reabilitação urbana, pretende responder a necessidades de reabilitação de tecidos urbanos edifícios degradados ou obsoletos, promovendo a valorização do património cultural, dotando de infraestruturas modernas, melhorando a mobilidade e a acessibilidade na via pública através do desenvolvimento de estratégia concertada com financiamento e com a integração dos diferentes atores (públicos e privados).

Neste sentido, e perante a realidade territorial do concelho de Sintra, em que se observa o declínio de alguns núcleos com agravamento das condições de manutenção do edificado, abandono das atividades económicas, carências ao nível de espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva, importa promover intervenções integradas com recurso a diferentes instrumentos de planeamento e operacionais disponíveis.

2.1.2. QUANTO AO ENQUADRAMENTO DA ARU DA TERRUGEM NO PDM EM VIGOR

Tendo presente a definição das Áreas de Reabilitação Urbana, considera-se a sua importância no contexto das áreas industriais/empresarias, salientando o seu enquadramento nos instrumentos de planeamento vigentes.

No âmbito do atual Plano Diretor Municipal de Sintra (PDM), aprovado por Resolução de Conselho de Ministros n.º 116/99 e publicado em Diário da República, 1.ª Série-B n.º 233, de 4 de outubro de 1999, e respetivo regulamento alterado e republicado pelo Aviso n.º 407/2016 publicado em Diário da República, 2.ª Série n.º 19, de 14 de janeiro de 2016, estão definidos e delimitados na carta de ordenamento 16 espaços industriais.

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 o PDM vigente, 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 infraestruturas, 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.

Encontra-se, ainda, definido que é interdita a construção de novos edifícios, destinados a habitação e ampliações de existentes, excetuando-se as residências de vigilantes; é admissível a

existência de edifícios destinados a alojamento hoteleiro, de restauração ou destinados ao exercício do lazer recreativo e formação profissional, com alturas máximas de fachada de 9 m; é exigível, nos loteamentos industriais, uma sólida existência de **estrutura verde secundária com um mínimo de afetação de 20% da superfície bruta afeta à operação** urbanística, podendo concorrer para aquela afetação a componente de verde privado; é admissível a existência de edifícios, destinados ao exercício de atividades de terciário, com alturas máximas de fachada de 9 m, estruturas de verde e de lazer afetando 40% da superfície bruta da ocupação, caso esta se constitua sob a forma de loteamento.

São ainda de observar as normas e recomendações descritas no capítulo «Sistema viário, circulação e parqueamentos» e que digam respeito às atividades industriais, armazenagem, hotelaria e terciário diverso.

São permitidos o estabelecimento de sistemas ou atividades de satisfação de procura da população urbana e do tecido industrial, designadamente órgãos de sistemas de abastecimento de água e energia e de saneamento básico e equipamentos de apoio à atividade económica, cujo licenciamento se deverá subordinar às disposições consagradas na respetiva legislação.

2.2. DELIMITAÇÃO DA ARU DA TERRUGEM

2.2.1. ÁREA EMPRESARIAL DA TERRUGEM

A delimitação da ARU empresarial da Terrugem obedeceu aos seguintes critérios:

- Proximidade a vias de acesso principais;
- Extensão / possibilidade de expansão da área empresarial;
- Não existência de condicionantes que impeçam a expansão da ZE/ZI, nomeadamente Reserva Ecológica Nacional (REN), Reserva Agrícola Nacional (RAN), domínio público hídrico (DPH), entre outras;
- Número de frações devolutas como indicador que sugere a possibilidade de ocupação imediata na zona industrial de novas atividades empresariais;
- Elegibilidade de apresentação de candidatura a fundos comunitários.
- A presença, na envolvente, de espaço urbano adjacente, também em estado de degradação onde, o desenvolvimento populacional se encontra dependente da atividade da ZI/ZE ou quando a presença deste tem o potencial de desenvolvimento da referida ZI/ZE;

- Ocupação atual da área industrial em mais de metade da área disponível onde esta se encontra em estado de degradação e/ou a necessitar de consolidação tratando-se inequivocamente de uma ação de reabilitação e não de urbanização.

Tendo em conta os pressupostos anteriormente apresentados entendeu-se desenhar um **projeto-piloto** centrado na área empresarial da Terrugem com o objetivo de mobilizar empresários e autarquia para intervenção e valorização daquela área empresarial.

Este projeto-piloto visa promover a valorização desta área empresarial, modernizando e qualificando a área envolvente, com o propósito de atrair investimento que gere riqueza para as comunidades locais e possibilite a melhoria da qualidade de vida de quem trabalha e reside neste local, atentos os seguintes objetivos e metas:

- Delimitação de uma ARU na Área Empresarial da Terrugem, com definição de um quadro fiscal favorável, bem como de incentivos camarários que fortaleçam a confiança dos empresários para participar na beneficiação do espaço coletivo, gerando sinergias para o exterior;
- Criação de condições para que seja possível o acesso a Instrumentos Financeiros de Apoio à Reabilitação Urbana, nomeadamente o IFRRU 2020 (Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas) ou outros que vierem a ser criados;
- Promover a agregação dos empresários respetivos num Conselho que possibilite concertar ações para benefício mútuo no que concerne desde logo a valorização dos espaços comuns, e a comunicação para o exterior da área empresarial;
- Elaboração 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.

A delimitação da área de reabilitação urbana no espaço empresarial da Terrugem assenta no princípio da sustentabilidade e da integração das intervenções, pressupondo-se que a sustentabilidade dependerá de uma oferta diversificada e completa das várias funções, com a presença de atividades económicas dinâmicas, atrativas, competitivas e com potencial para criação de emprego e criação de riqueza local, articulando o passado e o presente e projetando o futuro do território.

Pretende-se, ainda, que a delimitação da área de reabilitação urbana no espaço empresarial da Terrugem venha também contribuir para o objetivo estratégico de promoção da coesão territorial com a redução de carga nos espaços urbanos mais populosos e sobrecarregados.

O Gabinete de Apoio Empresarial da Câmara Municipal de Sintra, no âmbito das suas competências, tem procedido à caracterização dos espaços industriais/empresariais delimitados no Plano Diretor Municipal vigente, aprovado por Resolução de Conselho de Ministros n.º 116/99 e publicado em Diário da República, 1.ª Série-B n.º 233 de 4 de outubro de 1999, atualmente em vigor.

Dessa 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 consequências imediatas ao nível da valorização do 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, atratividade do espaço e logo competitividade, num ciclo de degradação que urge interromper.

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 para estas 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 nos espaços urbanos adjacentes.

Neste sentido, e com vista ao cumprimento da estratégia municipal acima identificada considerou-se que o espaço industrial/empresarial da Terrugem, reunia as condições para delimitação de uma área de reabilitação urbana, atendendo a que:

- se encontra degradada no que diz respeito ao espaço público, infraestruturas e edificado;



Figura 4 – Exemplos de ligações viárias na área da ARU
Fonte: DRUR, agosto/2018

- apresenta diversas instalações devolutas e obsoletas;



Figura 5 – Exemplos de estruturas inacabadas, obsoletas e devolutas na ARU
Fonte: DRUR, agosto/2018

- apresenta área disponível para desenvolvimento e expansão futura da atividade económica.



Figura 6 – Exemplo de espaço desocupado ao longo da EN 247, com potencial de crescimento empresarial

Fonte: DRUR, agosto/2018

Por outro lado, o facto das intenções de investimento para efeitos de candidaturas a fundos comunitários no âmbito do Portugal 2020, na zona de Terrugem/São João das Lampas, terem uma majoração de 10% sobre as taxas de financiamento elegível, bem como a possibilidade da entidade gestora poder candidatar os projetos estruturantes a financiamento comunitário foram também aspetos decisivos na eleição desta zona industrial/empresarial.

Também na área delimitada se encontra presente a função residencial e neste âmbito evidencia-se a necessidade de criar espaços e equipamentos de utilização coletiva que promovam a qualidade de vida local.



Figura 7 – Acessos viários ladeados com muros de pedra seca e muros de betão

Fonte: DRUR, agosto/2018

De destacar igualmente a necessidade de melhoria das condições de segurança para a mobilidade para peões, bem como a necessidade de melhoria das condições de utilização do transporte público.



Figura 8 – Estrada Nacional 247
Fonte: DRUR, agosto/2018

A área delimitada como Área de Reabilitação Urbana na zona empresarial, estruturada em torno da Estrada Nacional 247, é a que consta da imagem abaixo:

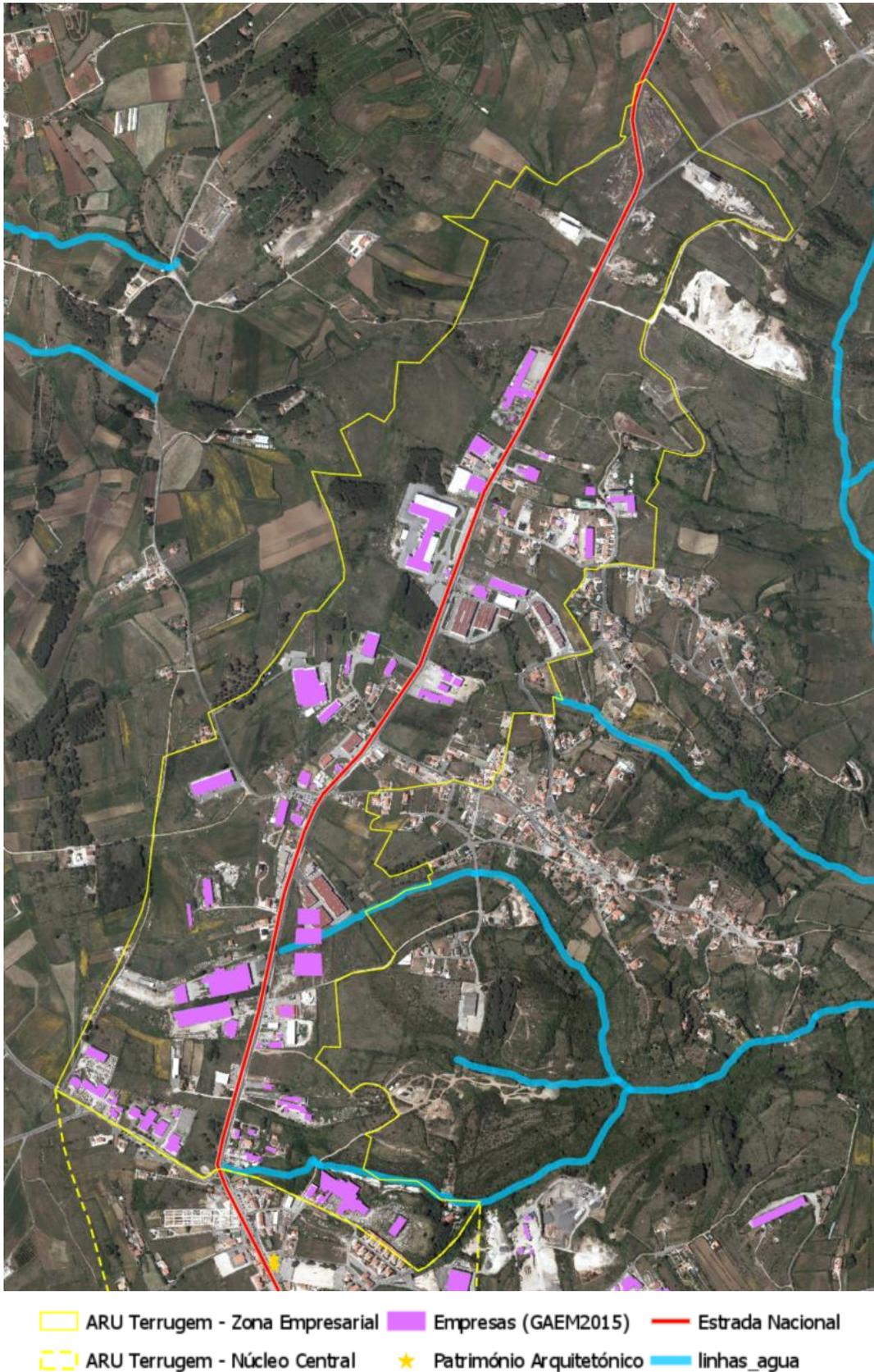


Figura 9 – Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Terrugem, 2017
Base: Ortofomapa 2015; SIG municipal

2.2.2. NÚCLEO CENTRAL DA TERRUGEM

Na definição da estratégia de reabilitação urbana para a área delimitada como ARU na zona empresarial, considerou-se fundamental considerar também a vila da Terrugem, nomeadamente o seu núcleo central, pois este é estruturante no desenvolvimento sustentável de toda a área envolvente.

É de destacar a importância da localidade da Terrugem tanto em termos de ordenamento e desenvolvimento do território como em termos históricos, patrimoniais, sociais e culturais, pelo que se considera pertinente alargar os atuais limites da Área de Reabilitação Urbana passando a incluir o núcleo central da vila da Terrugem, conforme se evidencia na figura abaixo.



- ARU Terrugem - Zona Empresarial
 ★ Património Arquitetónico
- ARU Terrugem - Núcleo Central
 Estrada Nacional

Figura 10 –Área de Reabilitação Urbana da Terrugem – Núcleo Central

Base: Ortofomapa 2015; SIG municipal

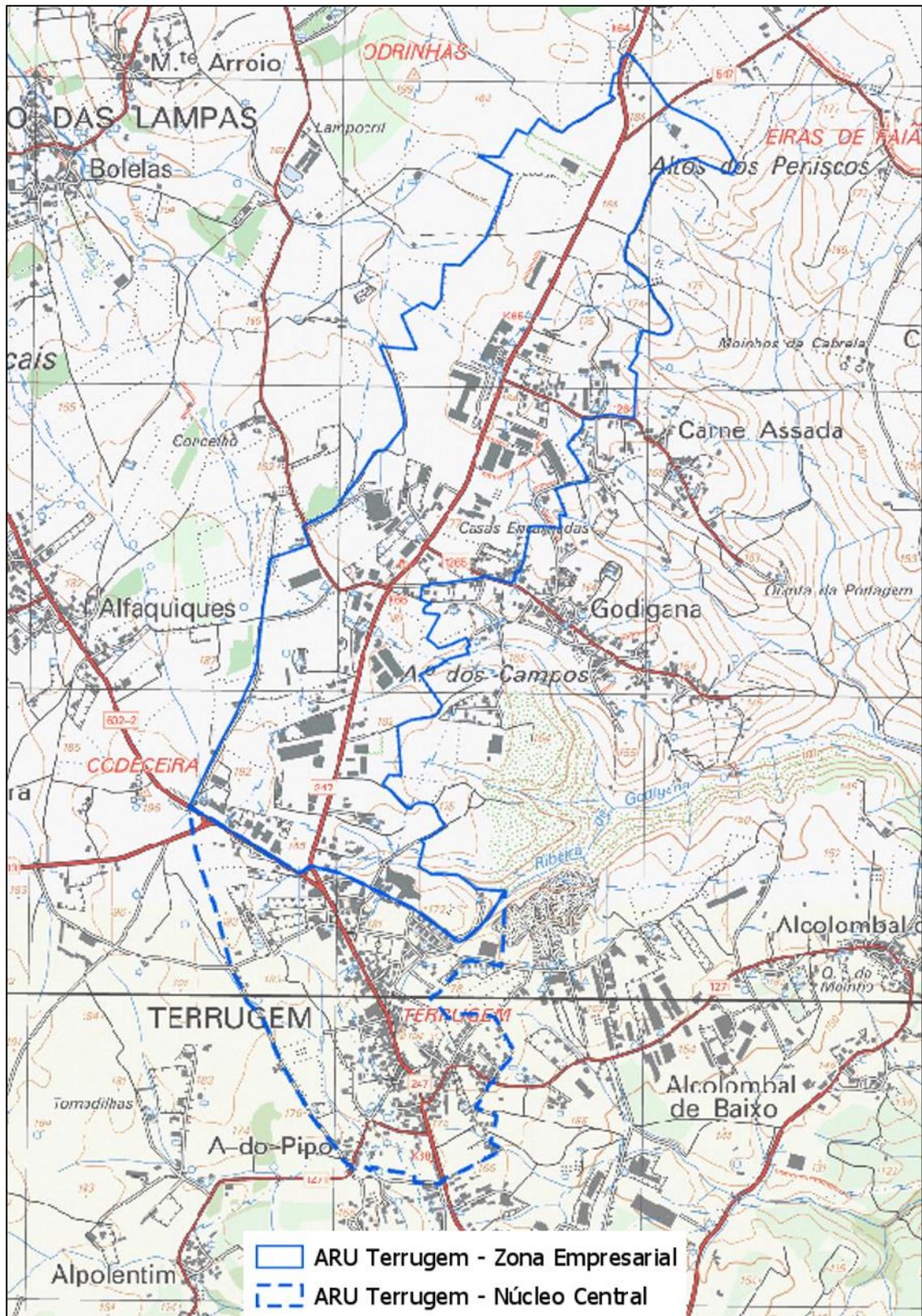


Figura 11 – Alteração da delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Terrugem

Fonte: DRUR, outubro 2018. Base: Carta Militar 2008/2009

A operação de reabilitação urbana considerando toda a área proposta para a ARU da Terrugem ocorrerá na modalidade sistemática, o que pressupõe uma intervenção integrada de reabilitação urbana dirigida à reabilitação do edificado, à qualificação das infraestruturas, 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 Artigo 8.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.

A Operação de Reabilitação Urbana desenvolver-se-á por instrumento próprio – Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, tendo presente os principais objetivos de reforço da competitividade e atratividade e melhoria das condições de vida para quem trabalha e vive no local.

Em suma, pretende-se promover a coesão territorial, criando condições para a expansão e desenvolvimento da função económica ali instalada e não esquecendo a função habitacional, tendo presente os seguintes objetivos estratégicos:

- 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 e dos espaços coletivos de estadia;
- Reabilitação de equipamentos coletivos;
- Combater a pobreza e a exclusão social;
- Melhoria da qualidade de vida e promoção da integração social e cultural

Para o efeito considera-se que a intervenção da Câmara Municipal de Sintra se deverá centrar em cinco Eixos Prioritários de Intervenção, seguidamente melhor explicitados, nomeadamente:

- Eixo Estratégico 1 – Governança
- Eixo Estratégico 2 – Reabilitação do Espaço Público e Valorização Ambiental
- Eixo Estratégico 3 – Melhoria das acessibilidades e Reforço das Infraestruturas
- Eixo Estratégico 4 – Comunicação da área empresarial da Terrugem
- Eixo Estratégico 5 – Reabilitação do edificado

PARTE II

CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO

3. CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO

3.1. ENQUADRAMENTO HISTÓRICO E VALORES PATRIMONIAIS

A antiga freguesia da Terrugem foi criada em 11 de junho de 1527, inicialmente com a designação de “Tarruja” e possui um vasto património que retrata a origem e a evolução histórica daquele local. Do vasto património arquitetónico e arqueológico destaca-se a Igreja Matriz - Igreja de São João Degolado. Esta é classificada como Monumento de Interesse Público (MIP) pela Portaria n.º 134/2014, Diário da República, 2ª Série, nº 37, de 21-02-2014, que alterou a área classificada, redenominou a classificação e alterou a categoria de Imóvel de Interesse Público para MIP, uma vez este monumento era já classificado desde 05-12-1961, pelo Decreto nº 44 075, DG, I Série, n.º 281.

Julga-se que a Igreja de São João Degolado se iniciou nos primeiros anos do século XVI, sendo, no entanto, possível que a primeira estrutura ali existente remonte ao século XV, na altura em que a localidade terá passado a ser sede de paróquia e foi tendo inúmeras alterações ao longo dos séculos seguintes. *“Tem-se atribuído ao século XVII a torre sineira, o revestimento azulejar do interior da nave e o púlpito, que tem inscrito a data de 1681. Se temos grandes dúvidas em relação à torre sineira, cuja monumentalidade e linguagem estilística se contextualizam melhor com o século XVIII, pensamos que foram mais numerosas e de maior relevância as obras seiscentistas”*.¹³



¹³ In <http://www.patrimonio cultural.gov.pt/en/patrimonio/patrimonio-imovel>



Torre sineira barroca ao estilo "Mafreiro", da Igreja Paroquial de São João Degolado

Figura 12 – Igreja de São João Degolado, Terrugem

Fonte: <http://www.patrimoniocultural.gov.pt>

Destaca-se também a Capela de São Sebastião, datada do século XVI e classificada como Imóvel de Interesse Público, pelo Decreto n.º 37 366, DG, 1.ª Série, n.º 70 de 05 de abril de 1949. Localiza-se na Estrada Nacional Sintra - Ericeira e teve a sua origem no pedido do arcebispo de Lisboa (1426) D. Afonso Nogueira aos habitantes locais para terem uma pequena ermida, com pia baptismal e um capelão para evitarem a deslocação à sede de freguesia, na altura a freguesia de Santa Maria.

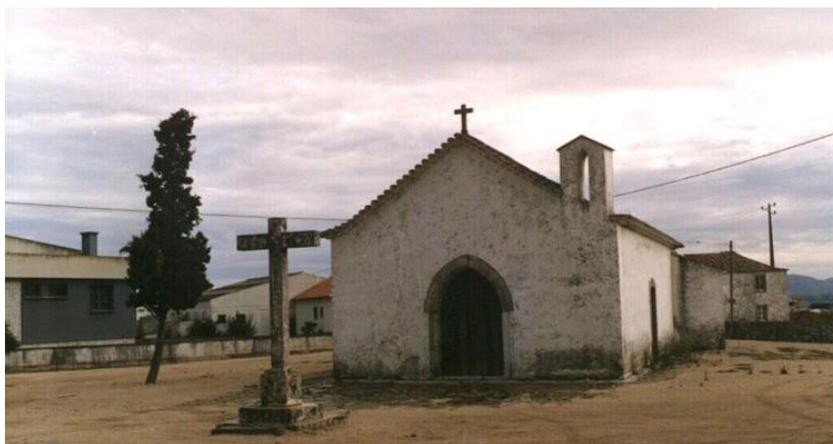


Figura 13 – Capela de São Sebastião

Fonte: www.monumentos.gov.pt

A Fonte de Armês, bem como as Buracas de Armês e o Casal do Vale, imóvel setecentista que pertenceu ao Marquês de Pombal e classificado como imóvel de interesse concelhio desde 1990, a Fonte da Cabrela ou Fonte Velha são, igualmente, exemplos de património que importa referenciar nesta zona do concelho de Sintra.

A Fonte de Armês/Fonte dos Mouros, classificada como imóvel de interesse público em 1990, pelo Decreto n.º 29/90 é um exemplo da arquitetura infraestrutural romana e terá sido criada para homenagear o imperador Augusto no século I d.C.



Figura 14 – Fonte Romana de Armês

Fonte: www.monumentos.gov.pt

Exemplificativo do património arqueológico existente na zona da Terrugem são as Buracas de Armês que estarão associadas à exploração, desde os tempos remotos, em larga escala de pedreiras existentes na zona e que marcam o desenvolvimento económico da zona.



Figura 15 – Buracas de Armês

Fonte: Revista Tritão

No âmbito da União de Freguesias, nomeadamente em São João das Lampas destaca-se, igualmente, a existência de património relevante, evidenciando-se a Igreja de S. João Baptista e o seu portal manuelino, classificado como Imóvel de Interesse Público, desde 1959.

O desenvolvimento daquela zona do concelho de Sintra, foi ocorrendo de forma gradual, registando-se ainda hoje amplos espaços livres que pontualmente albergam atividades agrícolas. O trigo e a vinha eram as principais produções agrícolas desta zona e a heráldica da antiga freguesia da Terrugem retrata essa realidade.

Nas Memórias Paroquiais setecentistas são mencionados os planaltos de São João das Lampas como especialmente aptos para a produção de cereais, nomeadamente cevada, trigo, milho, bem como feijão. De referir também a existência, no passado, de grandes manadas de gado bovino, sendo esta freguesia que detinha, na década de 70 do século passado, o maior número de cabeças relativamente a outras freguesias do concelho.

Esta zona mantém ainda hoje características rurais e é do ponto de vista ambiental uma zona bastante valorizada, estando uma fatia significativa do seu território integrado no Parque Natural Sintra Cascais.



Figura 16 – Caminhos rústicos e pontos de vista para a paisagem envolvente

Fonte: DRUR, agosto/2018

A indústria era igualmente uma atividade predominante, fazendo a roda dentada existente na heráldica de São João das Lampas menção a essa atividade numa localidade que inicialmente se denominava S. João dos Porqueiros e que em 1600 recebeu a atual designação.

As freguesias de São João das Lampas e da Terrugem foram agregadas por força da reorganização administrativa do território (Lei nº 11-A/2013, de 28 de janeiro) e passaram a constituir a nova unidade territorial denominada por “União das Freguesias de São João das Lampas e Terrugem”, constituída por 63 lugares e equivalente a quase $\frac{1}{4}$ da área total do concelho de Sintra. Confina a Norte com o Município de Mafra, a Nascente com a União de Freguesias de Almargem do Bispo, Montelavar e Pêro Pinheiro, a Sul com a freguesia de Colares e União de Freguesias de Sintra e a Poente com o Oceano Atlântico.

As dinâmicas demográficas que se registaram com forte incidência no município de Sintra, sobretudo a partir da década de 1960 e em especial na década de 70 e que conduziram a um aumento populacional que chegou a atingir 81%, deixaram marcos na ocupação do solo e na expansão urbana de algumas localidades.

Com uma tal expansão urbana, atualmente em fase de estabilização, conforme se pode constatar pelos dados estatísticos relativos ao crescimento populacional do concelho, não se prevê que a próxima década seja marcada por um elevado crescimento demográfico nesta zona do concelho.

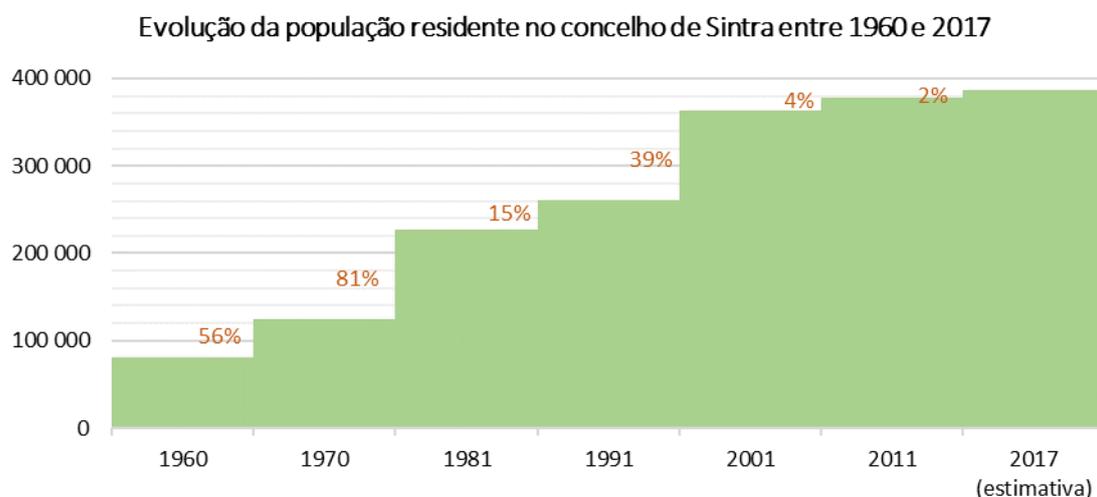


Gráfico 1 - Evolução da população residente no concelho de Sintra entre 1960 e 2017

Fontes de dados: AML Caderno População, 2009; INE, Censos População. Anual - INE, Estimativas anuais da população residente

3.2. ENQUADRAMENTO URBANO

A Zona Empresarial/Industrial da Terrugem localiza-se na União das Freguesias de São João das Lampas e Terrugem, que tem 83,59 Km² de área e 16 505 habitantes, tendo em conta o censo de 2011, o equivalente a cerca de 4% da população do concelho de Sintra.

A densidade populacional é de 197,4 habitantes/km², significativamente inferior à densidade populacional média do concelho de Sintra, cuja média era, em 2011, de 1.183,7 habitantes/km², e retrata a forma de ocupação desta zona do Município de Sintra, substancialmente diferente das freguesias urbanas, localizadas junto à Linha do Comboio e IC 19.

Para estes valores contribui significativamente a antiga Freguesia de São João das Lamas com uma área de 57,29 Km² e uma população de 11.392 habitantes, a par dos 5.113 da antiga Freguesia da Terrugem com uma área que é somente de 23,31 Km².

Esta zona empresarial/industrial instalou-se e desenvolveu-se nas imediações da Estrada Nacional 247, que faz a ligação do concelho de Sintra ao vizinho concelho de Mafra, nomeadamente à zona da Ericeira. Localiza-se mais próximo da Terrugem, localidade que tem ainda características rurais, mas que se tem vindo a desenvolver gradualmente e que foi elevada a Vila em 06 de abril de 2011.

3.3. OCUPAÇÃO DO SOLO

No Município de Sintra a ocupação do solo, que é muito densa em todo o eixo que acompanha o IC19 e a Linha do Comboio Sintra-Lisboa, vai diminuindo à medida que se avança para o norte e litoral, destacando-se algumas machas mais urbanizadas e também grandes manchas verdes, como a Serra da Carregueira ou, com maior impacto, a Serra de Sintra.

Com uma área de 319,42 km², o Município de Sintra apresenta ainda 22,41% do seu território afeto a “Florestas Abertas e vegetação Arbustiva e Herbácea”. O “Tecido Urbano” ocupa uma percentagem de 18,50% do solo. Existem, no entanto, freguesias em que a percentagem de tecido urbano atinge os 57,62% do território como é, por exemplo, o caso da União de Freguesias de Massamá e Monte Abraão, ou 37,39% como é o caso da Freguesia de Algueirão-Mem Martins.

A União de Freguesias de São João das Lamas e Terrugem apresenta somente uma percentagem de tecido urbano de 12,93%, sendo que a maioria (52,77%) do solo encontra-se afeto a “áreas agrícolas e pastagens”, como se pode confirmar pela figura que a seguir se apresenta.

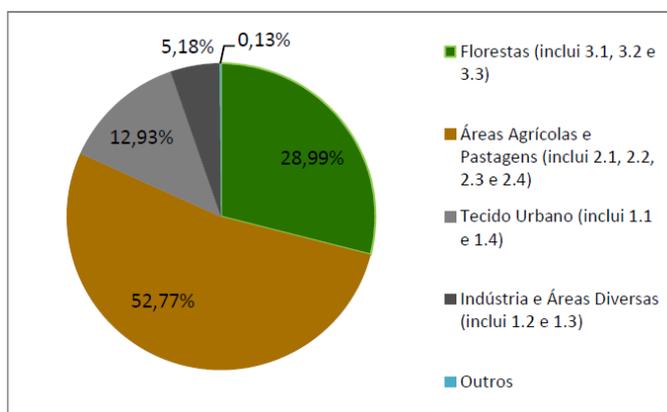


Gráfico 2 – Ocupação do/ Uso do solo na união de freguesias d São João das Lamas e Terrugem

Fontes de dados: Gabinete do PDM – Carta de Ocupação/ Uso do Solo 2012

3.4. ESPAÇO PÚBLICO

O espaço público desempenha um papel estruturador da malha urbana e é determinante para a expansão e vitalidade das cidades. Uma boa estruturação do espaço público promove o dinamismo do setor económico local, contribui para a melhoria das condições de segurança e de vida das populações e para a promoção da identidade local e a sua degradação associada a constrangimentos ao nível da mobilidade têm um impacto negativo no desenvolvimento urbano.

Neste âmbito, o espaço público é entendido como expressão física, social e até virtual, cuja propriedade é comunitária e que se destina à fruição pela população, num contexto de sustentabilidade em que deverão ser devidamente avaliados os impactos ambientais e sociais e ainda os custos de instalação, gestão e manutenção com intuito de gerar efeitos multiplicadores positivos conducentes à pretendida coesão e desenvolvimento territorial.

Para melhor definir o conceito, a figura seguinte esquematiza as principais relações do Sistema do Espaço Coletivo¹⁴, em que se cruzam diferentes dimensões com o objetivo de durabilidade, adaptação à sucessão de modos de vida e de mobilidade, ciclicamente renovado e reutilizado, acumulando a memória da evolução e a identidade do lugar e constituindo-se como elemento simultaneamente morfologicamente funcional e simbólico.

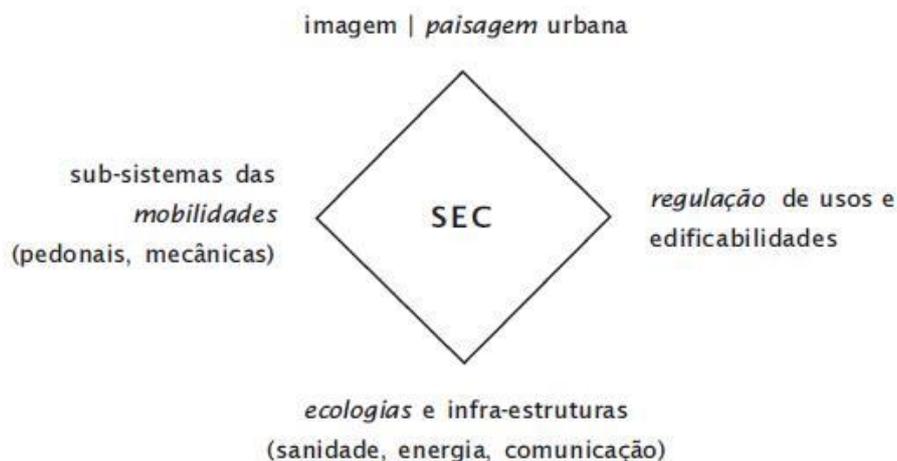


Figura 17 – Esquema de Relações no Sistema do Espaço Coletivo

Fonte: (Portas, Nuno (2008) *Espaço público e mobilidade sustentável*, em Manual de Metodologia e Boas Práticas para a Elaboração de um Plano de Mobilidade Sustentável. CM Loures, CM Barreiro, CM Moita.)

¹⁴ Portas, Nuno (2008) *Espaço público e mobilidade sustentável*, em Manual de Metodologia e Boas Práticas para a Elaboração de um Plano de Mobilidade Sustentável. CM Loures, CM Barreiro, CM Moita.

Neste âmbito, todos os elementos do espaço público, como sejam os espaços verdes, estacionamento, circulação pedonal, circulação viária, espaços de estadia e centralidades, mobiliário urbano, em sinergia com as restantes dimensões das cidades e vilas, concorrem para a atratividade dos núcleos urbanos pelos residentes e utilizadores e para a vitalidade das atividades económicas, nomeadamente comércio e serviços locais.

Os espaços públicos têm atualmente que fazer face a necessidades com maior exigência de utilização, quer em quantidade, por exemplo com o aumento do transporte individual e a pressão que coloca nos arruamentos, quer em qualidade, nomeadamente no que respeita a limpeza e a qualificação de espaços coletivos, utilizados por uma grande diversidade de pessoas com distintos perfis culturais e que ocupam e se apropriam do espaço de forma singular.

Em suma, estes são alguns dos desafios que atualmente se colocam às comunidades locais e aos quais importa responder com ações e mecanismos diversos de indução de investimento público e privado que potenciem um desenvolvimento local sustentável e promovam a criação de um território coeso, tanto do ponto de vista espacial como social e cultural.

No que concerne à área delimitada pela ARU da Terrugem surgem-nos realidades muito distintas que retratam um território marcado pela função habitacional, mas também pela função industrial e empresarial, onde é visível a degradação e falta de manutenção do espaço público, a não existência de passeios e a degradação do mobiliário urbano.



Figura 18 – Espaço público
Fonte: DRUR, agosto/2018



Figura 19 – espaço público e mobiliário urbano
Fonte: DRUR, agosto/2018

Relativamente ao Espaço Público, destaca-se desde já o facto deste se encontrar descaracterizado, da iluminação pública apresentar uma cobertura variável, do pavimento apresentar necessidade

de melhorias em alguns dos troços rodoviários, de haver necessidade de ser colocada sinalização informativa, bem como existência de espaços edificados em degradação e/ou em ruínas, o que se traduz em fatores negativos que afetam a imagem e a atratividade do local.



Figura 20 – Espaço exterior de lote privado
Fonte: DRUR, agosto/2018

4. CARACTERIZAÇÃO SOCIODEMOGRÁFICA DA ARU DA TERRUGEM

4.1. POPULAÇÃO RESIDENTE NA ARU-TERRUGEM (ZONA EMPRESARIAL)

Como já anteriormente se mencionou na zona delimitada como ARU Empresarial da Terrugem também existem núcleos habitacionais, localizados sobretudo na Estrada da Carne Assada, na Rua das Charnecas, Carne Assada/Godigana, na Rua 29 de Junho, Estrada do Bairro Novo e na Azinhaga Velha e algumas habitações dispersas ao longo da Estrada Nacional 247 e ruas adjacentes.

O facto do número de população residente não ser expressivo na zona, reflete a sua origem e o carácter de zona industrial/empresarial que teve uma fixação gradual de empresas ao longo da Estrada Nacional 247, uma via estruturante de ligação de Sintra a Mafra e à zona Oeste, com um importante papel antes da construção de outras vias que têm atualmente uma função mais estruturante no território.

Considerando a realidade das antigas freguesias da Terrugem e de São João das Lampas verifica-se que estas localidades tiveram variações positivas no que concerne à população residente e considerando o período intercensitário (2001-2011). Na Terrugem de 10,74% e no caso de São João das Lampas de 17,87%, contrariando a tendência verificada em algumas freguesias do concelho nas quais a variação foi negativa, como é por exemplo o caso das vizinhas freguesias de Montelavar (-2,36%) e Pero Pinheiro (-9,89%) ou mesmo de freguesias urbanas como por exemplo Queluz (-5,96%).

A seguir a Casal de Cambra e a par com a União das Freguesias de Sintra, a União de Freguesias de São João das Lampas e Terrugem foi a que registou a maior percentagem de variação positiva na população residente no período 2001-2011 (13,5%). Apresenta, no entanto, a mais baixa densidade populacional (197 habitantes/km²) de todo o Concelho de Sintra, que é de 1.184 habitantes/km².

Segundo os dados do último censo (2011), a população residente nesta área era de 742 indivíduos, sendo a percentagem de homens (51,08%) ligeiramente maioritária.

População residente na ARU Empresarial da Terrugem, por sexo, em 2011

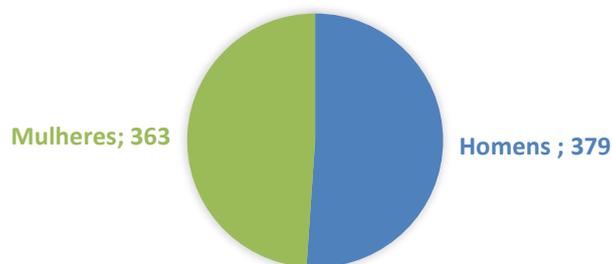


Gráfico 3 - População residente na ARU da Terrugem, por sexo, em 2011

Fonte: INE, Censos 2011. Elaboração própria

Quanto ao nível etário mais expressivo desta população residente, a faixa etária correspondente à população em idade ativa, compreendida entre os 25 e 64 anos (56,33%) é a mais significativa. A segunda faixa etária mais expressiva é a mais jovem (dos 0 aos 24 anos), que representa uma percentagem de 27,09%, uma vez que a população com mais de 64 anos corresponde a 16,58%.

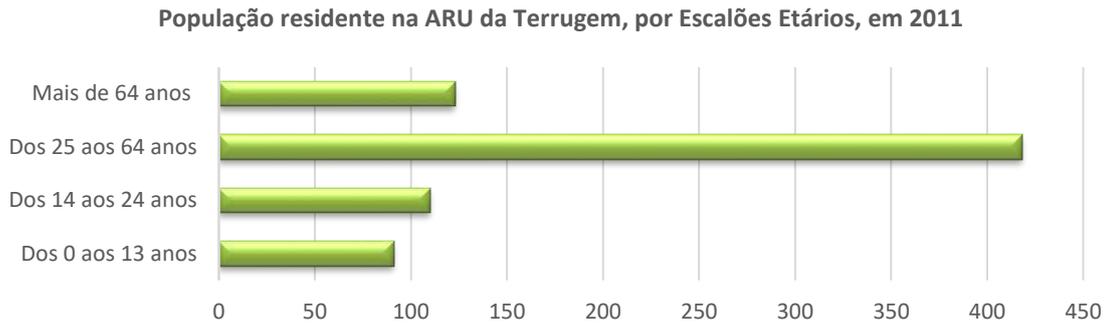


Gráfico 4 - População residente na ARU da Terrugem, por Escalões Etários, em 2011

Fonte: INE, Censos 2011. Elaboração própria

Muito semelhante é a estrutura etária da União de Freguesias, pois a faixa etária mais expressiva é a compreendida entre os 25 e os 64 anos (55,26%), seguida da faixa etária daqueles que têm entre 0 a 24 anos (26,20%) e por fim a daqueles que têm 60 ou mais anos com 18,55%. Esta é igualmente a tendência verificada ao nível do Município, embora a percentagem dos que têm 60 ou mais anos seja ligeiramente superior à do Município (10,26%).

Considerando a população residente na ARU Terrugem (zona empresarial) constatamos que estamos perante uma população que apresenta um índice de envelhecimento elevado (117,14), superior ao registado ao nível da União de Freguesias de São das Lampas e Terrugem (114,26%) ao do Município de Sintra, que é de 78,4 e próximo do da Grande Lisboa (118,9).

O índice de dependência de idosos, ou seja, o nº de pessoas idosas por cada 100 pessoas ativas (dos 15 aos 64 anos), é também superior (23,93) ao verificado no Município de Sintra que em 2011 era de 20, no entanto, muito inferior ao verificado por exemplo em Queluz (34) ou Mira Sintra (53).

Já no que concerne ao índice de dependência de jovens, constata-se que os valores encontrados são mais baixos do que os verificados no Município de Sintra.

Esta tendência reflete-se no Índice de dependência total que é inferior ao verificado no Município de Sintra e que tem vindo também a aumentar de 40% em 2001 para 46% em 2011, resultado de uma diminuição do índice de dependência de jovens e de um aumento do índice de dependência de idosos.

Tabela 2 – Índices de dependência da população residente na ARU da Terrugem, em 2011

Índices	ARU Terrugem (zona empresarial)	Município de Sintra
Índice de Envelhecimento	117,14	78
Índice de Dependência de Idosos	23,93	20
Índice de Dependência de Jovens	20,43	26
Índice de Dependência Total	44,36	46

Fonte: INE, Censos 2011. Elaboração própria

Em sintonia com a elevada taxa de envelhecimento e com índices elevados de dependência de idosos, constata-se o fato de existirem mais famílias (31,48%) com pessoas a cargo com mais de 65 anos, do que famílias de têm a cargo pessoas com menos de 15 anos (29,26%).

Famílias com dependentes, na ARU da Terrugem (zona empresarial), em 2011

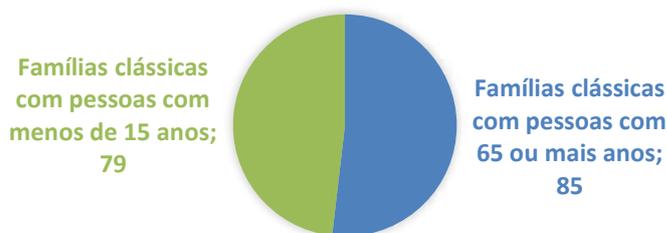


Gráfico 5 - Famílias com dependentes, na ARU da Terrugem (zona empresarial), em 2011

Fonte: INE, Censos 2011. Elaboração própria

Refira-se que somente 11,62% dos núcleos familiares com filhos menores têm filhos de idade inferior a 6 anos, pois a percentagem mais significativa de núcleos familiares (37,34%) tem filhos todos com idade superior a 15 anos.

De salientar ainda a tendência para a existência de famílias de reduzida dimensão, constatando-se que de um total de 270 famílias clássicas, 47,41% são compostas por uma 1 ou 2 pessoas, sendo 44,81% a percentagem de famílias com 3 ou 4 pessoas.

Famílias clássicas na ARU da Terrugem (zona empresarial), por dimensão, em 2011

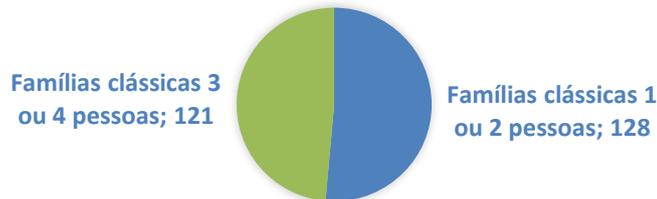


Gráfico 6 - Famílias clássicas na ARU da Terrugem (zona empresarial), por dimensão em 2011

Fonte: INE, Censos 2011. Elaboração própria

No que concerne ao nível de escolaridade, salienta-se o facto de estarmos perante uma população em que a maior percentagem tem o 1º ciclo do ensino básico completo (25,74%), sendo somente 10,38% os que têm o ensino superior completo. De sublinhar também que existe ainda 3,91% de população que não sabe ler nem escrever.

População residente por nível de escolaridade, na ARU da Terrugem, em 2011

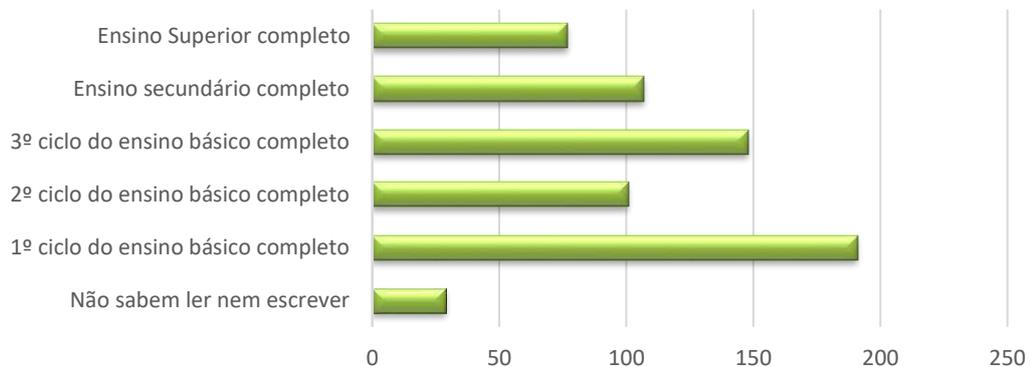


Gráfico 7 - População residente por nível de escolaridade, na ARU da Terrugem, em 2011

Fonte: INE, Censos 2011. Elaboração própria

Em termos de condição económica, 44,20% da população residente nesta zona da ARU-Terrugem, encontra-se empregada, o que representa uma percentagem ligeiramente inferior à do Município de Sintra que era, em 2011, de 45,05%. Por outro lado, a percentagem da população residente sem atividade económica nesta ARU, de 36,93%, é superior à percentagem registada ao nível do Município de Sintra que, em 2011, era de 30,26%.

Desta população residente empregada, 68,60% trabalha no município de residência, enquanto 31,40% trabalha fora do município de residência.

Em termos de setores de atividade, o setor terciário destaca-se largamente em termos da ocupação da população empregada (65,24%), sendo o setor primário quase insignificante (1,22%), embora esta seja uma zona onde ainda existe alguma atividade agrícola.

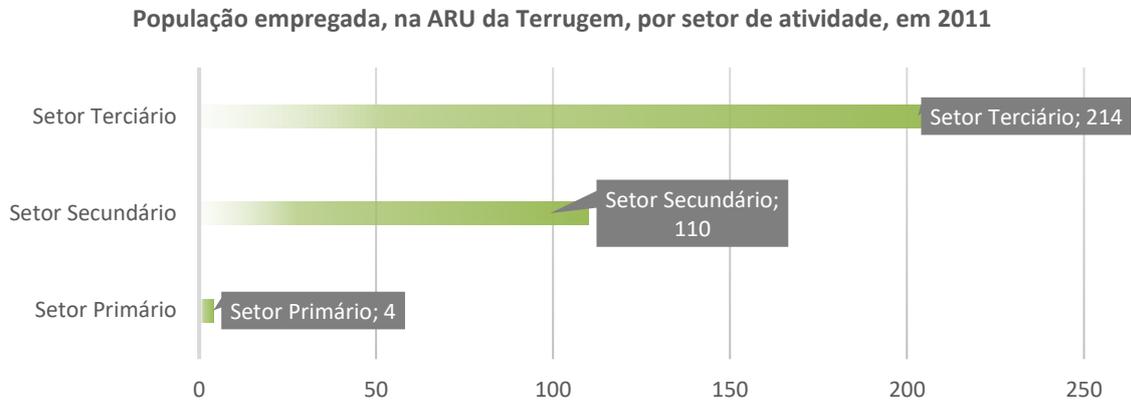


Gráfico 8 - População empregada, na ARU da Terrugem, por setor de atividade, em 2011

Fonte: INE, Censos 2011. Elaboração própria

4.2. POPULAÇÃO RESIDENTE NA ARU-TERRUGEM (NÚCLEO CENTRAL)

Relativamente ao núcleo central da Terrugem, localidade que foi elevada a vila em 06 de abril de 2011, este é constituído essencialmente por ser um núcleo habitacional, no qual se foram instalando diversos estabelecimentos comerciais e cujo património existente é ilustrativo da sua importância e origens remotas.

Considerando os dados estatísticos do último censo (2011) para a zona cuja proposta de delimitação integra este documento e que corresponde ao núcleo central da vila da Terrugem e equivalente a 0,68 km², constatamos que existe um total de 609 indivíduos e que estes são maioritariamente mulheres (54,02%).

População residente na ARU Vila da Terrugem, por sexo, em 2011

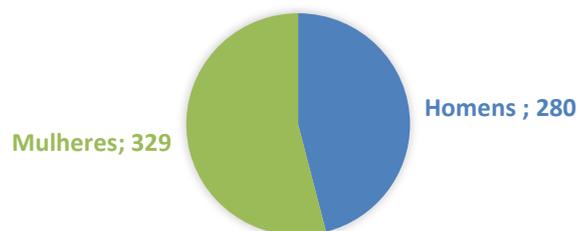


Gráfico 9 – População residente na ARU Vila da Terrugem, por sexo, em 2011

Fonte: INE, Censos 2011. Elaboração própria

Nesta população residente verifica-se a existência de 231 famílias clássicas, constituídas maioritariamente (55,41%) por 1 ou 2 pessoas. Estas são famílias que integram sobretudo dependentes com idade superior a 64 anos, pois estas representam 38,96% do total, enquanto integrando pessoas com idade inferior a 15 anos existem 29% das famílias.

Caracterização das Famílias Existentes e sua dimensão, em 2011

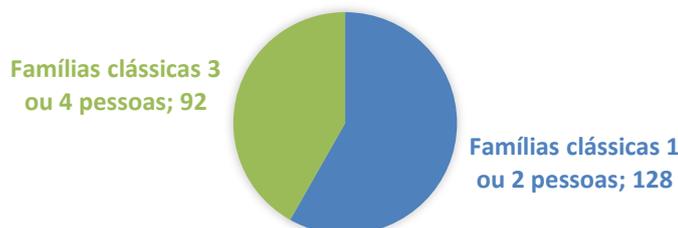


Gráfico 10 – Caracterização das Famílias Existentes e sua dimensão, em 2011

Fonte: INE, Censos 2011. Elaboração própria

Caraterização das Famílias existentes relativamente aos dependentes, em 2011

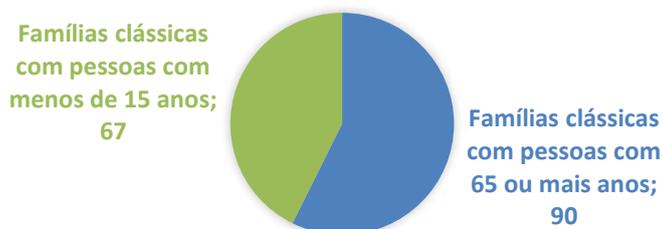


Gráfico 11 – Caraterização das Famílias existentes relativamente aos dependentes, em 2011

Fonte: INE, Censos 2011. Elaboração própria

Os dados estatísticos revelam a existência de uma sociedade em que o índice de envelhecimento é significativamente elevado (191,11) face ao verificado na zona empresarial (117,14) e face ao verificado no concelho de Sintra (78), com todas as consequências que essa realidade acarreta em termos de respostas sociais ajustadas e adequadas.

Tabela 3 – Índices de dependência da população residente na ARU da Terrugem, em 2011

Índices	ARU Núcleo Central Terrugem	Município de Sintra
Índice de Envelhecimento	191,11	78
Índice de Dependência de Idosos	49,57	20
Índice de Dependência de Jovens	25,94	26
Índice de Dependência Total	75,50	46

Fonte: INE, Censos 2011. Elaboração própria

Esta realidade marcada pelo envelhecimento da população residente nesta zona do núcleo central da Terrugem faz com que os índices de dependência de idosos, bem como o de envelhecimento sejam significativamente superiores (mais do dobro) face aos verificados no Município de Sintra. Esta tendência é ligeiramente atenuada com o facto de o valor do índice de dependência de jovens ser inferior, mas próximo de verificado ao nível do Município de Sintra.

Se considerarmos os escalões etários desta população residente, verificamos que apesar do grupo etário “dos 25 aos 64” ser maioritário (48,60%), os indivíduos com mais de 64 anos têm um peso expressivo (28,24%) e superior ao escalão etário que vai do 0 aos 24 anos (23,15%).

Indivíduos residentes, por grupos etários, em 2011

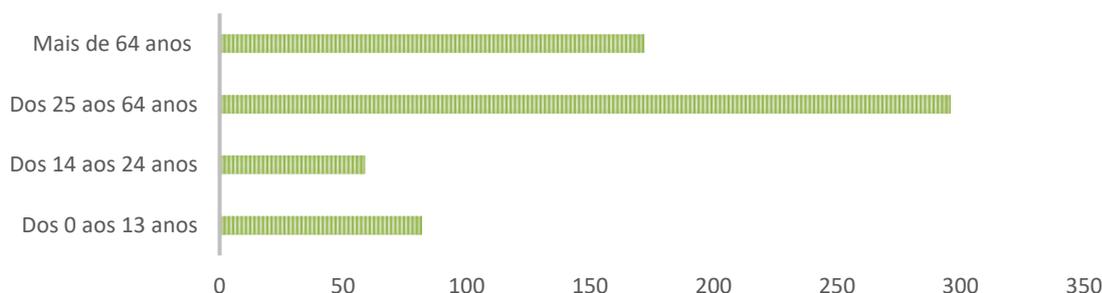


Gráfico 12 – Indivíduos residentes, por grupos etários, em 2011

Fonte: INE, Censos 2011. Elaboração própria

Considerando as habilitações académicas desta população verificamos que a percentagem mais expressiva é a da população que tem o 1º ciclo do ensino básico completo, sendo ainda significativa a percentagem dos que não sabem ler nem escrever (8,87%) e pouca expressiva a percentagem do que têm o ensino superior completo que é somente de 6,73%.

População residente, segundo o nível de instrução em 2011

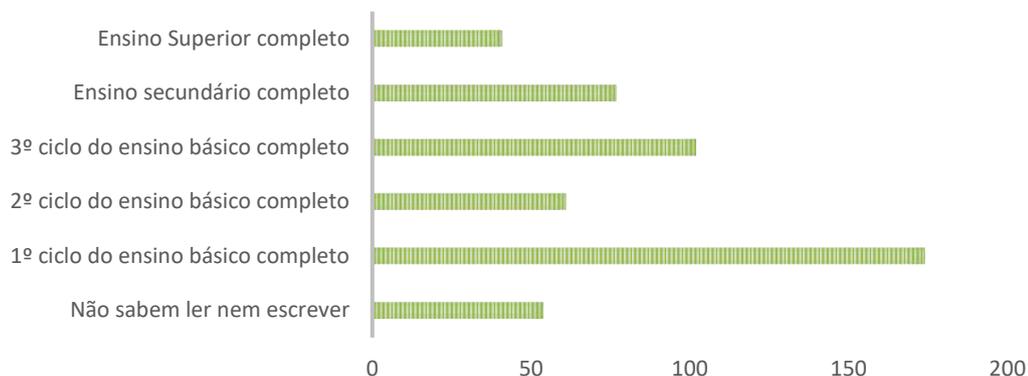


Gráfico 13 – População residente, segundo o nível de instrução em 2011

Fonte: INE, Censos 2011. Elaboração própria

Se relembarmos os dados da ARU na zona empresarial verificamos que estes dados revelam a existência duma população com menos qualificações académicas, em que a percentagem de “empregados” é também mais baixa (36,12%) e a de “residentes sem atividade económica” (44,33%) e de “pensionistas ou reformados” (31,86%) é superior.

População residente, segundo a condição económica, em 2011

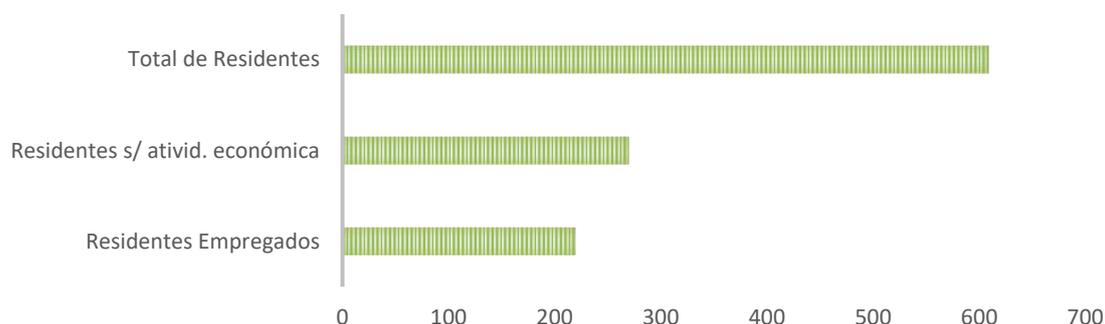


Gráfico 14 – População residente, segundo a sua condição económica, em 2011

Fonte: INE, Censos 2011. Elaboração própria

Considerando os residentes empregados constatamos que o sector terciário é claramente maioritário (70,91%) quando analisamos o sector de atividade, sendo o sector secundário (28,18) e primário (0,91%) menos expressivo do que na zona empresarial.

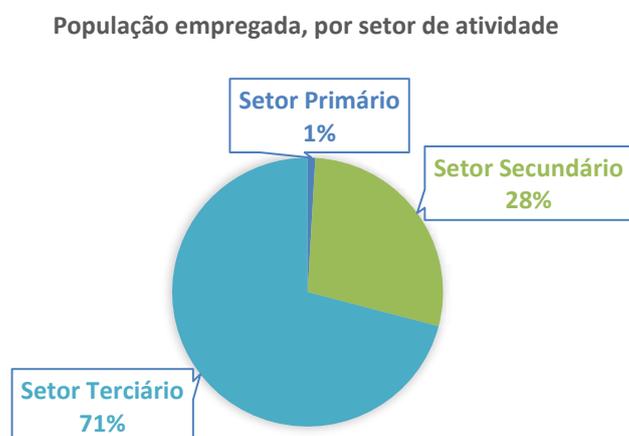


Gráfico 15 - População empregada, na ARU da Terrugem (núcleo central), por setor de atividade, em 2011

Fonte: INE, Censos 2011. Elaboração própria

5. CARACTERIZAÇÃO DO PARQUE EDIFICADO DA ARU DA TERRUGEM

5.1. ZONA EMPRESARIAL

A área de intervenção da ARU da Terrugem caracteriza-se em termos do edificado como um espaço de baixa densidade, com **351 edifícios clássicos**, caracterizados por diferentes volumetrias, mas quase exclusivamente com edifícios de 1 ou 2 pisos, correspondente a 97,72% do total dos edifícios.

Constata-se que a maioria dos edifícios desta zona da ARU (61,54%) foram construídos até 1990, tendo neste momento mais de 30 anos e sendo enquadráveis no âmbito de aplicação do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.

As épocas mais expressivas em termos de construção de edifícios, no caso em análise, foram as décadas de 1981-1990 (23,65) e de 1971-1980 (17,38%). Somente 3,42% dos edifícios existentes nesta ARU foram construídos antes de 1919.

De referir ainda que entre 1991 e 2011 foram construídos 38,46% dos edifícios existentes, o que demonstra o facto de ser uma zona de expansão que atingiu o seu auge em 1990, mas que se tem continuado a expandir mais recentemente.

Edifícios por Época de Construção dos Edifícios, na ARU Terrugem (zona empresarial), em 2011

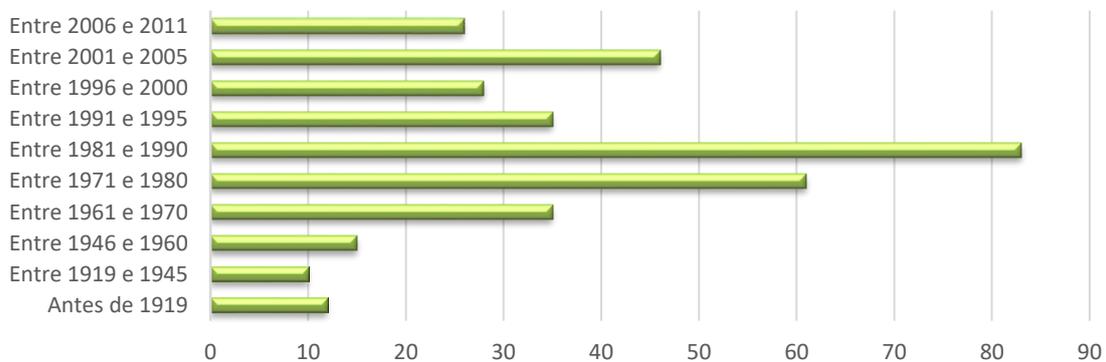


Gráfico 16 - Edifícios por Época de Construção, na ARU da Terrugem, em 2011

Fonte: INE, Censos 2011. Elaboração própria

Se atendermos à evolução registada ao nível das duas antigas freguesias, constatamos, conforme se pode verificar pelos dados constantes do quadro anexo que a década mais expressiva em termos de construção de edifícios é a compreendida entre 1971 e 1980, sendo igualmente expressiva a década seguinte. Desta análise concluímos que a grande maioria dos edifícios existentes foram construídos até 1990. Contudo, os dados evidenciam que a zona da área de reabilitação urbana é um pouco mais recente.

Tabela 4 – Época de Construção dos Edifícios ao nível de Freguesia

Época de Construção dos Edifícios	Terrugem (unidade territorial da freguesia antes de 2013)		São João das Lampas (unidade territorial da freguesia antes de 2013)		União das Freguesias	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Antes de 1919	162	7,45	218	3,41	380	4,44
Entre 1919 e 1945	125	5,75	266	4,16	391	4,57
Entre 1946 e 1960	267	12,28	513	8,03	780	9,11
Entre 1961 e 1970	324	14,90	873	13,66	1197	13,98
Entre 1971 e 1980	408	18,76	1312	20,54	1720	20,08

Época de Construção dos Edifícios	Terrugem (unidade territorial da freguesia antes de 2013)		São João das Lampas (unidade territorial da freguesia antes de 2013)		União das Freguesias	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%
	Edifícios construídos até 1980	1286	59,13	3182	49,80	4468
Entre 1981 e 1990	334	15,36	1231	19,27	1565	18,27
Edifícios construídos até 1990	1620	74,48	4413	69,07	6033	70,45
Entre 1991 e 1995	132	6,07	523	8,19	655	7,65
Entre 1996 e 2000	138	6,34	508	7,95	646	7,54
Entre 2001 e 2005	165	7,59	512	8,01	677	7,91
Entre 2006 e 2011	120	5,52	433	6,78	553	6,46
Total Edifícios Clássicos	2175		6389		8564	

Fonte: INE, Censos 2011. Elaboração própria

Na zona delimitada pela ARU, os edifícios existentes são na sua maioria de 1 a 2 pisos (97,72%), pelo que o número de alojamentos familiares clássicos na área em causa é somente de 364, dos quais 73,35% se destinam a residência habitual.



Gráfico 17 - Edifícios por número de pisos, em 2011

Fonte: INE, Censos 2011. Elaboração própria

Em comparação com a elevada densidade populacional existente nas freguesias urbanas localizadas ao longo do IC 19 e Linha do Comboio, nesta zona a densidade populacional (habitantes/km²) bem como densidade de alojamentos (alojamentos/km²), são significativamente mais baixas do que as verificadas ao nível do Município de Sintra, embora superiores às registadas na União de Freguesias. Já, por outro lado, a densidade de edifícios é superior à verificada tanto na União de Freguesias como no Município.

Tabela 5 – Densidade Populacional, de Edifícios e de Alojamentos na zona empresarial da ARU da Terrugem, em 2011

Área geográfica	Densidade Populacional	Densidade de Edifícios	Densidade de Alojamentos
-----------------	------------------------	------------------------	--------------------------

ARU da Terrugem	444	210	218
União das Freguesias de São João das Lampas e Terrugem	197	102	110
Município de Sintra	1.184	178	573

Fonte: INE, Censos 2011. Elaboração própria

Em termos de infraestruturas, e de acordo com os dados do Censo de 2011, os alojamentos familiares de residência habitual, num total de 267 (o equivalente a 73,35% do total de alojamentos familiares clássicos existentes), apresentam, numa percentagem de 98,88%, com água, retrete, esgotos. A percentagem dos que apresentam infraestruturas de banho baixam para os 98,13%.

Quanto às áreas dos referidos alojamentos, as mais significativas são as compreendidas entre os 100 m² e os 200 m², com 44, 94%, existindo 11,61% com áreas acima dos 200 m².

Um outro dado relevante é o facto de 52,75% dos alojamentos clássicos familiares serem ocupados pelo próprio proprietário, enquanto 8,52% são alojamentos de residência habitual arrendados.

5.2. CARACTERIZAÇÃO DO PARQUE EDIFICADO DA ARU DA TERRUGEM (NÚCLEO CENTRAL)

A área de intervenção delimitada em torno do núcleo central da vila da Terrugem caracteriza-se em termos do edificado como um espaço em que as densidades (populacional, de edifícios e de alojamentos) são significativamente mais elevadas do que as verificadas na zona empresarial. Com um total de **248 edifícios clássicos**, numa área de 0,68 km², existem edifícios de diferentes volumetrias, mas a sua quase totalidade (95,97%) são edifícios com 1 ou 2 pisos.

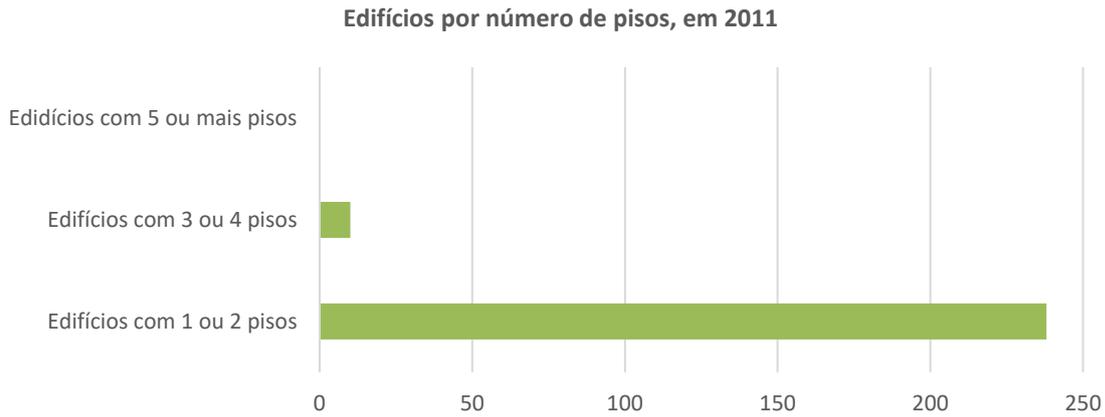


Gráfico 18 - Edifícios por número de pisos, em 2011

Fonte: INE, Censos 2011. Elaboração própria

Quanto à época de construção dos edifícios, constata-se que a esmagadora maioria dos edifícios do núcleo central da vila da Terrugem (80,24%) foram construídos até 1990, tendo neste momento mais de 30 anos e sendo enquadráveis no âmbito de aplicação do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.

As épocas mais expressivas em termos de construção de edifícios, no caso em análise, foram as décadas de 1961-1970 (21,37%), de 1946-1960 (18,95%) e de 1971-1980 (18,95%). Em comparação com os edifícios da zona empresarial, em que somente 3,42% dos edifícios existentes foram construídos antes de 1919, neste caso a percentagem sobe para 7,66%, o que vem confirmar a origem mais longínqua deste núcleo populacional.

Entre 1991 e 2011 foram construídos somente 19,76% dos edifícios existentes, o que demonstra o facto de ser uma zona mais antiga que atingiu o seu auge na década de 60.

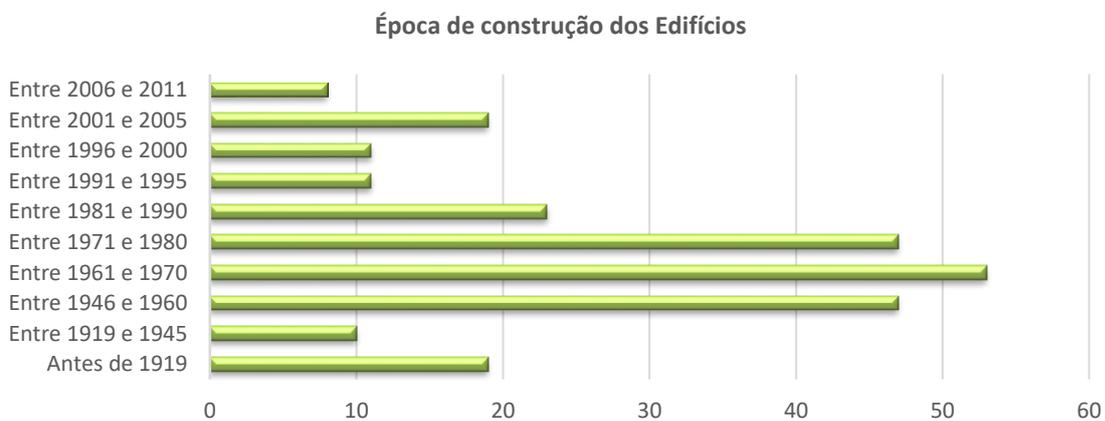


Gráfico 19 – Época de Construção dos Edifícios

Fonte: INE, Censos 2011. Elaboração própria

Nesta zona a densidade populacional, de edifícios e de alojamentos é mais elevada do que na zona empresarial e mais próxima da realidade do Município de Sintra, embora a densidade de edifícios, tendo em conta o fator de ser o núcleo central da localidade, seja superior à da União de Freguesias e à do Município.

Tabela 6 – Densidade Populacional, de Edifícios e de Alojamentos, em 2011 (por Km2)

Área geográfica	Densidade Populacional	Densidade de Edifícios	Densidade de Alojamentos
ARU da Terrugem	896	365	441
União das Freguesias de São João das Lampas e Terrugem	197	102	110
Município de Sintra	1.184	178	573

Fonte: INE, Censos 2011. Elaboração própria

Em termos de infraestruturas, de acordo com os dados do Censo de 2011, os alojamentos familiares de residência habitual, num total de 231 e equivalente a 77% dos alojamentos familiares existentes, apresentam, numa percentagem de 99%, com água e retrete e de 99,5% com esgotos. A percentagem dos que apresentam infraestruturas de banho baixam para os 98,27%.

Quanto às áreas dos referidos alojamentos, as mais significativas são as compreendidas entre os 100 m² e os 200 m², com 84,42%, existindo 5,19% com áreas acima dos 200 m².

Um outro dado relevante é o facto de 51,95% dos alojamentos clássicos familiares serem ocupados pelo próprio proprietário, enquanto 38,96% são alojamentos de residência habitual arrendados.

6. CARACTERIZAÇÃO DO TECIDO EMPRESARIAL NA ARU DA TERRUGEM

6.1. ARU EMPRESARIAL

O espaço industrial/empresarial da Terrugem, de acordo com o documento de caracterização da zona industrial da Terrugem, produzido pelo Gabinete de Apoio Empresarial da Câmara Municipal de Sintra, apresenta 90 ha de área delimitada, identifica 118 empresas, das quais apenas 76 se encontravam ativas em 2015. Ainda nesta data identificaram-se 15 imóveis devolutos, 12 imóveis para alugar ou vender, bem como 636 trabalhadores.

Em termos de disponibilidade, o espaço industrial da Terrugem apresenta-se consolidado em aproximadamente 50% da sua área total disponível. A localização geográfica deste espaço industrial, bem como a diversificação de atividades disponíveis são identificadas como aspetos positivos.

Com o objetivo de atualizarmos a informação relativa às empresas instaladas nesta área empresarial, efetuamos diversas visitas ao local e procuramos obter informação o mais atualizada possível, utilizando para o efeito a base de dados da Iberinform Portugal SA, datada de 2016.

Decorrente desta análise, identificamos um total de 134 empresas num universo caracterizado por empresas de média dimensão e por empresas familiares de reduzida dimensão. Estas localizam-se, na sua maioria, nos Parques/Condomínios empresariais existentes, bem como em ruas adjacentes à Estrada Nacional 247, nomeadamente: Rua das Pretas, Estrada do Bairro Novo, Estrada do Concelho, Rua das Palmeiras, Estrada da Carne Assada, Rua das Charnecas e Estrada do Barro Velho, Cabrela.

Na área em causa identificamos os seguintes Parques/Condomínios Empresariais:

Condomínio Empresarial do Celão



Terrugem Park



Park Charal



Condomínio Casa Encantada



Condomínio Industrial da Carne Assada



Centro Empresarial do Alpino



Oliveiras Parque



Figura 21 – Parques empresariais na ARU da Terrugem (zona empresarial)

Fonte: DRUR, agosto/2018

Tendo por referência os dados disponíveis sobre as empresas localizadas na área delimitada pela ARU Empresarial da Terrugem, constatamos que estas se constituíram e se fixaram no local essencialmente a partir dos anos 90, atingindo um número mais expressivo a partir de 2010.

Empresas na ARU da Terrugem (zona empresarial), com atividade em 2016, por ano de constituição

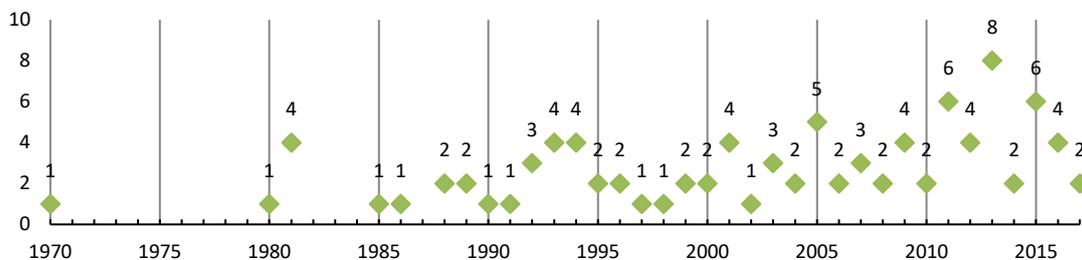


Gráfico 20 - Empresas na ARU da Terrugem (zona empresarial), com atividade em 2016, por ano de constituição

Fonte: Iberinform Portugal SA disponibilizada por CMS/GIEA Abrangência 95 com informação disponível das 134 empresas. Elaboração DRUR, agosto 2018

Tratam-se de empresas pertencentes a diversos setores de atividade, sendo que aquelas que têm um maior número de empregados, isto é mais de 15 empregados, estão relacionadas com “Fabrico de Fechaduras, dobradiças e de outras ferragens” (96 empregados), “Tratamento e revestimento de metais” (53 empregados), “Comércio por grosso de máquinas-ferramentas” (30 empregados), “Restaurantes tipo tradicional” (24 empregados), “Comércio por grosso de equipamentos eletrónicos, de telecomunicações e suas partes” (23 empregados), “Fabricação de equipamentos

de elevação e de movimentação” (18 empregados), “Fabricação de Estruturas de Construções metálicas” (17 empregados), “Comércio por grosso de materiais de construção” (17 empregados), “Atividades de mecânica geral” (15 empregados), e “Atividades de Arquitetura” (15 empregados).

Referindo-nos à antiguidade das empresas verificamos que a maior percentagem diz respeito a empresas adultas¹⁵, mas que são as empresas maduras que apresentam valores mais elevados em termos de volume de negócios, bem como maior número de trabalhadores.

Contributo de cada grupo etário para a atividade económica na ARU da Terrugem (zona empresarial)

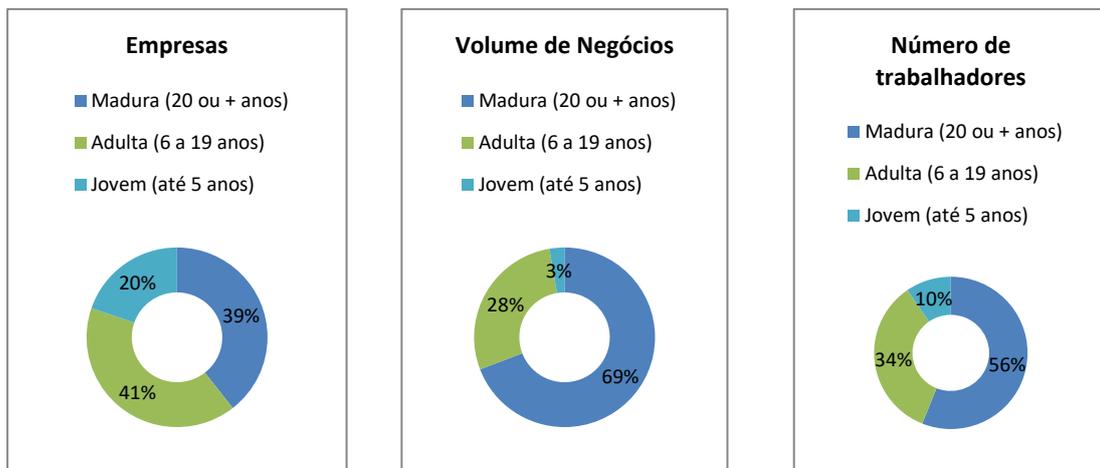


Gráfico 21 - Contributo de cada grupo etário para a atividade económica na ARU da Terrugem (zona empresarial)

Fonte: Iberinform Portugal SA disponibilizada por CMS/GIEA Abrangência 95 com informação disponível das 134 empresas. Elaboração DRUR, agosto 2018

Pela análise gráfica que se segue constata-se que a grande maioria das empresas consideradas maduras são “indústrias transformadoras” e empresas ligadas a “atividades de consultoria, científicas, técnicas e similares”.

¹⁵ Antiguidade das empresas:

- Start-ups: empresas no primeiro ano de vida.
- Empresas jovens: as que têm até cinco anos de idade.
- Empresas adultas: as que têm entre seis e 19 anos de idade.
- Empresas maduras: as que têm 20 ou mais anos de idade.
- Empresas centenárias: empresas com idade igual ou superior a 100 anos.
- Empresas familiares: empresas privadas (por quotas ou anónimas) com idade superior a 10 anos, cujo capital seja detido maioritariamente por pessoas individuais e não por sociedades. A maioria dos direitos de controlo encontra-se na posse da pessoa singular que detém o capital social da empresa ou na posse dos seus cônjuges, pais, filhos ou herdeiros diretos dos filhos. Pelo menos um representante da família está envolvido no governo da empresa.

Estrutura etária setorial e longevidade na ARU da Terrugem (zona empresarial)

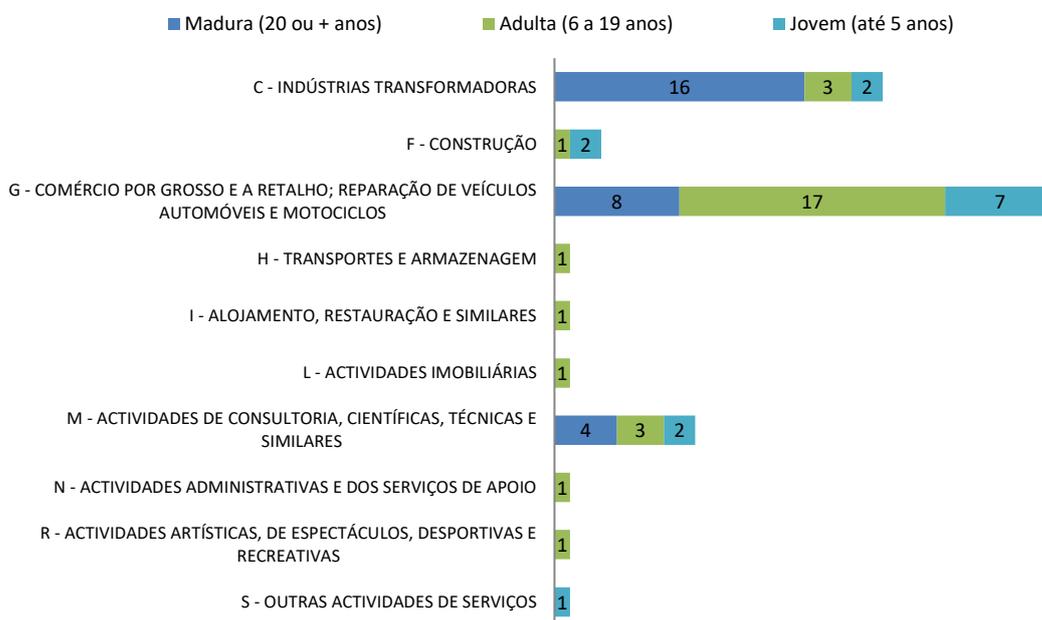


Gráfico 22 - Estrutura etária setorial e longevidade na ARU da Terrugem (zona empresarial)

Fonte: Iberinform Portugal SA disponibilizada por CMS/GIEA Abrangência 71 com informação disponível das 134 empresas. Elaboração DRUR, agosto 2018

Tendo por referência a recomendação da Comissão Europeia que adotou a mais recente definição comum de PME (Recomendação da Comissão 2003/361/CE, em vigor desde o dia 1 de janeiro de 2005), aplicável desde esse momento a todos os programas, políticas e medidas geridos pela Comissão Europeia, considera-se que para apurar a dimensão de uma empresa, é fundamental analisar os seus dados com base em três critérios: Número de trabalhadores efetivos; Volume de negócios anual; Balanço anual.

A comparação dos dados com os limiares relativos aos três critérios permite-nos determinar se a empresa é micro, pequena ou média (cf. Anexo 1)

No panorama da dimensão empresarial constatamos que a esmagadora maioria (76%) das empresas localizadas na ARU-Terrugem são microempresas, que estas são a maioria em termos do maior número de empregados, mas que as pequenas empresas apresentam volume de negócios acima do das microempresas.

Panorama da Dimensão Empresarial na ARU da Terrugem (zona empresarial)

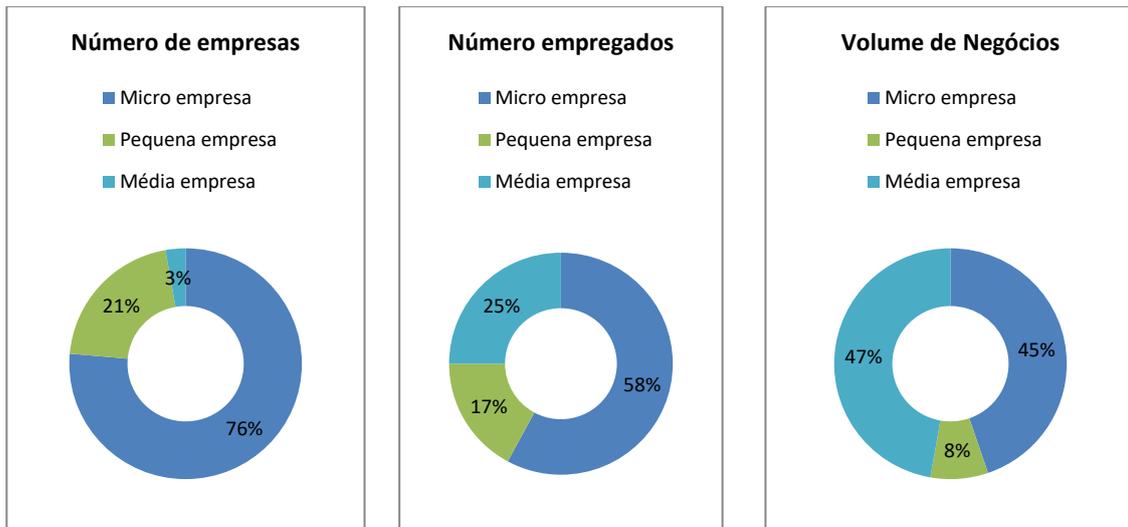


Gráfico 23 - Panorama da Dimensão Empresarial na ARU da Terrugem (zona empresarial)

Fonte: Iberinform Portugal SA disponibilizada por CMS/GIEA Abrangência 71 com informação disponível das 134 empresas. Elaboração DRUR, agosto 2018

Da análise gráfica ressalta o facto de o sector de atividade mais expressivo ser o do “comércio por grosso e a retalho, reparação de veículos automóveis e motociclos” e deste ser grosso modo constituído por microempresas.

As pequenas e microempresas totalizam 92% do montante total apurado em termos de volume de negócios. A este nível de referir que somente 15 empresas (num total de 134) apresentam um volume de negócios acima de 1 000 000,00 €, sendo o valor máximo, em termos de volume de negócios de cerca de 32 000 000,00 €.

Estrutura setorial e dimensão na ARU da Terrugem (zona empresarial)

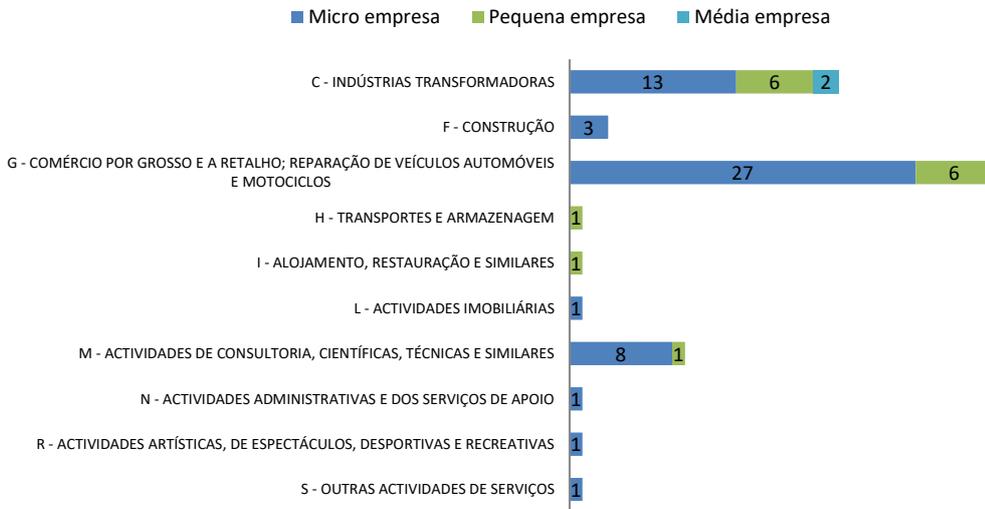


Gráfico 24 – Estrutura setorial e dimensão na ARU da Terrugem (zona empresarial)

Fonte: Iberinform Portugal SA disponibilizada por CMS/GIEA Abrangência 71 com informação disponível das 134 empresas. Elaboração DRUR, agosto 2018



Gráfico 25 – Comparação de indicadores por dimensão de empresas

Fonte: Iberinform Portugal SA disponibilizada por CMS/GIEA Abrangência 71 com informação disponível das 134 empresas. Elaboração DRUR, agosto 2018

De referir que falamos de empresas, cujo capital social é variável, mas que não excede, no caso máximo, os 3 500 000,00 € e que só existem 3 empresas com um capital social superior ou igual a 1 000 000,00 €.

De mencionar ainda a importância das exportações, havendo inclusive empresas cuja produção é na sua larga maioria, ou mesmo em 100%, exportada para os países mais diversos, nomeadamente os PALOP's (Angola, Moçambique, Cabo Verde, S. Tomé e Príncipe), mas também para toda a Europa e América e até Ásia e norte de África.

6.2. NÚCLEO CENTRAL DA TERRUGEM

Considerando os dados obtidos pela base de dados do licenciamento de atividades económicas da Câmara Municipal de Sintra, identificamos, tendo em conta a informação disponível, na ARU da Terrugem um total de 119 empresas, sendo que no núcleo central da Terrugem se verifica a existência de estabelecimentos comerciais bastante diversificados.

Destaca-se, à semelhança de outras centralidades, o sector da restauração (cafés, restaurantes, pastelarias, cervejarias, taberna), com uma percentagem que ronda os 13%, bem como a existência de comércio de proximidade (peixaria, talho, mini-mercados, supermercados) com uma percentagem de 9%.

De mencionar também a predominância de estabelecimentos ligados ao sector automóvel (stands e oficinas, com uma percentagem de 8%, bem como de agências bancárias e de prestação de serviços de contabilidade e consultadoria, com percentagens que rondam, respetivamente, os 6% e os 7%. A venda de materiais e de equipamentos ligados à construção civil, com uma percentagem de 5%, é também significativa.

A diversificação de atividades existentes, que passa também, pela existência farmácia, de alojamento local, de ouriversarias, de lojas de artesanato, de lojas de brinquedos, de mobiliário, decoração e artigos para o lar, escola de condução, de postos de abastecimento de combustível, entre outros, é também ilustrativa do papel de centralidade desempenhado pela vila da Terrugem.

Pela análise da base de dados das empresas da Iberinform Portugal SA, datada de 2016, identificam-se 141 empresas na zona delimitada. Já no que concerne à Aru empresarial contabilizam-se 137 empresas.

As empresas identificadas na zona do núcleo central da Terrugem apresentam, no entanto, características diferenciadas face às que se encontram localizadas na zona empresarial. Na sua maioria são empresas criadas apartir da década de 90 e em que se verifica um maior número de empresas consideradas “adultas”, mas que em termos de volume de negócios e de número de trabalhadores são maioritariamente as consideradas “maduras”, ou seja, aquelas que têm 20 anos ou mais.

Empresas da ARU da Terrugem (Núcleo central), por ano de constituição

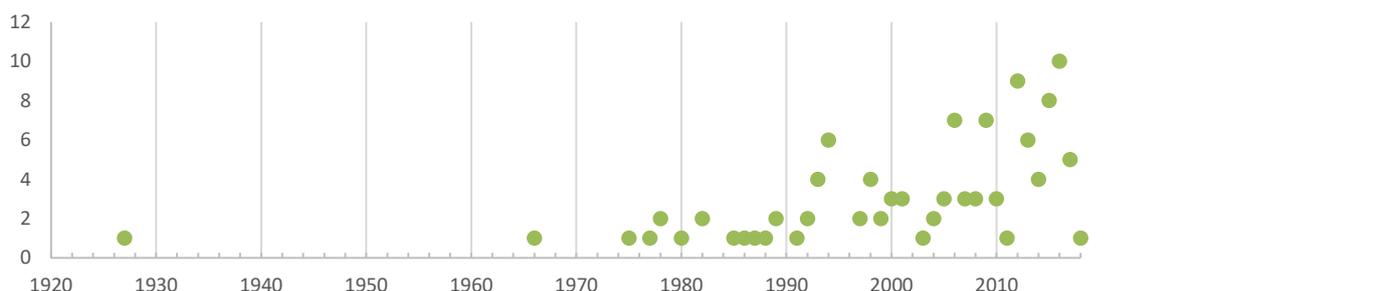


Gráfico 26 - Empresas da ARU da Terrugem (Núcleo central), por ano de constituição

Fonte: Iberinform Portugal SA, disponibilizada por CMS/GIEA. Universo de 95 de empresas com informação disponível das 141 empresas na área de estudo. Elaboração DRUR, agosto 2018

Contributo de cada grupo etário para a atividade económica na ARU da Terrugem (Núcleo central)

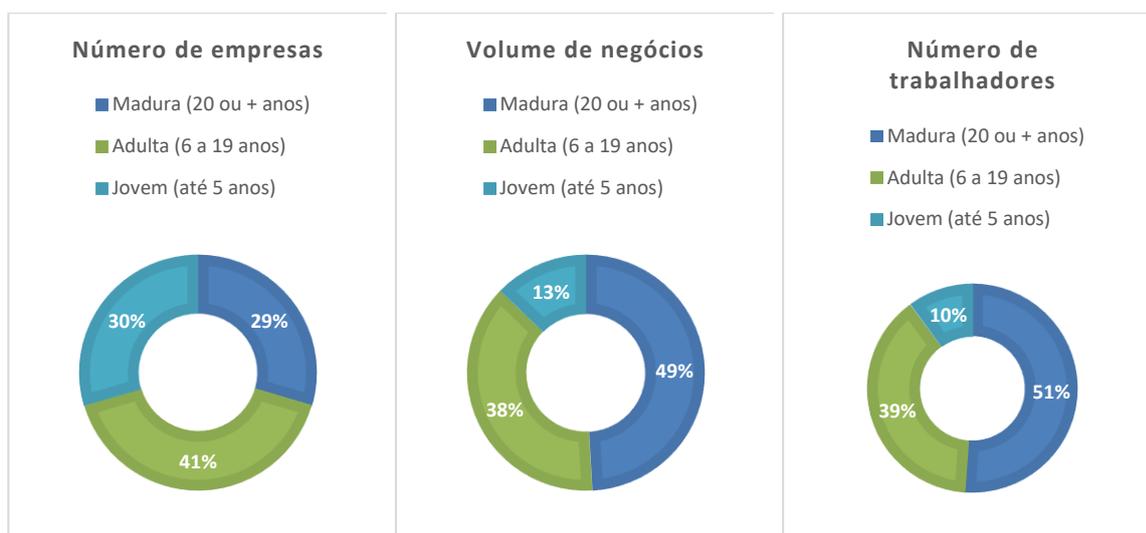


Gráfico 27 - Contributo de cada grupo etário para a atividade económica na ARU da Terrugem (Núcleo central)

Fonte: Iberinform Portugal SA disponibilizada por CMS/GIEA Abrangência 115 com informação disponível das 141 empresas. Elaboração DRUR, outubro 2018

De referir ainda que as empresas consideradas jovens representam 30%, mas que em termos de volume de negócios e número de trabalhadores a sua representatividade é somente de 13% e 10% respetivamente.

No que se refere aos sectores de atividade preponderantes destacam-se o comércio por grosso e a retalho e a reparação de veículos nas empresas consideradas maduras, adultas e jovens, bem como as indústrias transformadoras, sobretudo no que refere às empresas maduras.

Estrutura etária setorial e Longevidade na ARU da Terrugem (Núcleo central)

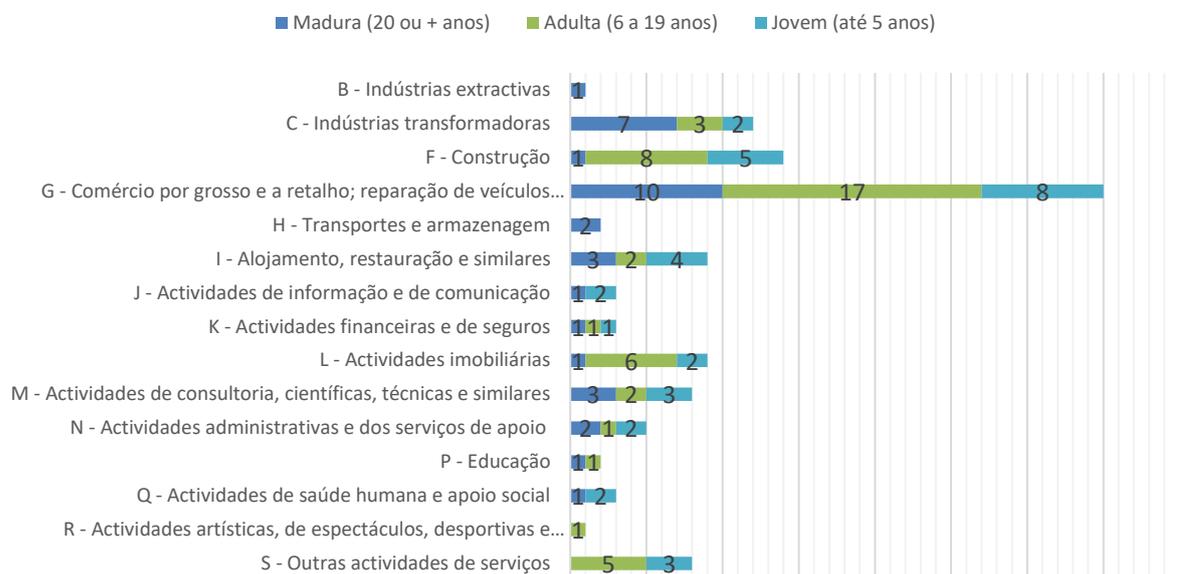


Gráfico 28 - Estrutura etária setorial e longevidade na ARU da Terrugem (Núcleo central)

Fonte: Iberinform Portugal SA disponibilizada por CMS/GIEA Abrangência 115 com informação disponível das 141 empresas. Elaboração DRUR, agosto 2018

Quanto à sua dimensão estas são na sua esmagadora maioria micro empresas. Saliente-se no entanto que os 12% de pequenas empresas contribuem em 48% para o volume de negócios e em 44% para o número de trabalhadores.

Panorama da Dimensão Empresarial na ARU da Terrugem (Núcleo central)

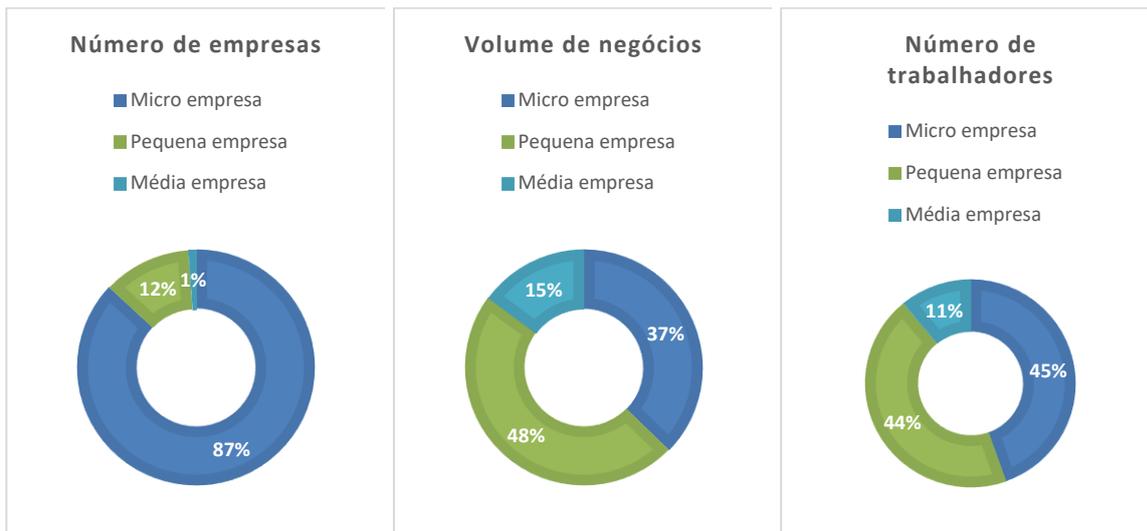


Gráfico 29 - Panorama da Dimensão Empresarial na ARU da Terrugem (Núcleo central)

Fonte: Iberinform Portugal SA disponibilizada por CMS/GIEA Abrangência 92 com informação disponível das 141 empresas. Elaboração DRUR, outubro 2018

Comparando a estrutura sectorial com a sua dimensão mais uma vez se destacam as micro empresas nos sectores mais significativos, ou seja, o comércio por grosso e a retalho e reparação de automóveis, bem como as indústrias transformadoras e o sector da construção.

De salientar também um conjunto significativo de micro empresas ligadas às atividades de consultoria, científicas, técnicas e similares, que julgamos nós poderão ter um importante papel na prestação de serviços a outras empresas (ex: gestão e contabilidade, serviços de importação/exportação), nomeadamente às localizadas na zona empresarial.

Estrutura setorial e dimensão na ARU da Terrugem (Núcleo central)

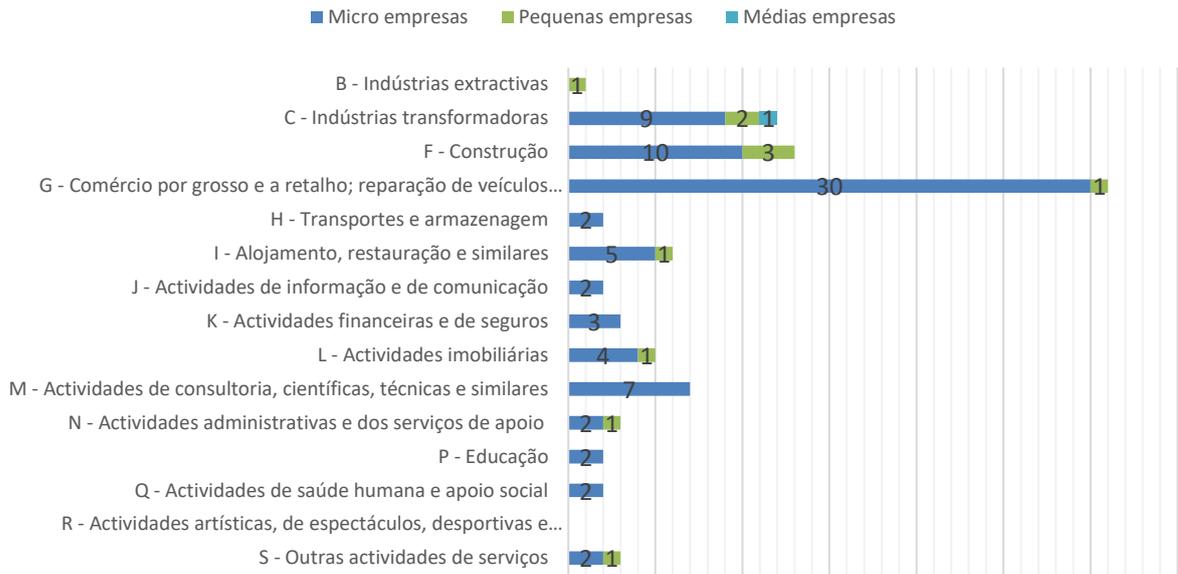


Gráfico 30 - Estrutura setorial e dimensão na ARU da Terrugem (Núcleo central)

Fonte: Iberinform Portugal SA disponibilizada por CMS/GIEA Abrangência 92 com informação disponível das 141 empresas. Elaboração DRUR, agosto 2018

Cruzando os diferentes factores podemos constatar que as micro empresas são mais relevantes em termos de número de empregados, mas que são as médias empresas que apresentam um peso mais significativo em termos de volume de negócios.

De referir que falamos de empresas, cujo capital social é variável, mas tendencialmente baixo, que não excede, no caso máximo, os 2 500 000,00 € e que só existem 3 empresas com um capital social superior ou igual a 1 000 000,00 €.

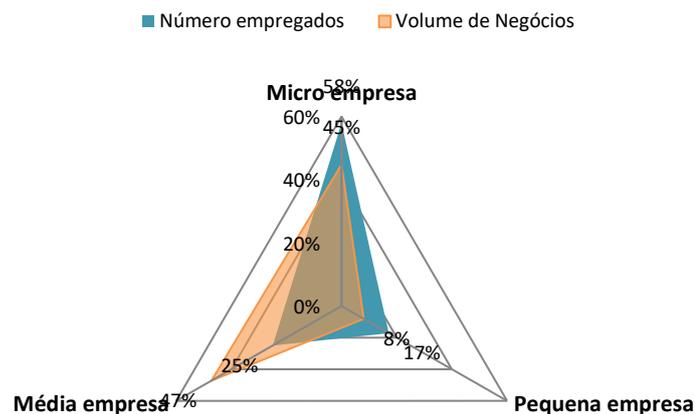


Gráfico 31 - Comparação de indicadores por dimensão de empresas

Fonte: Iberinform Portugal SA disponibilizada por CMS/GIEA Abrangência 71 com informação disponível das 134 empresas. Elaboração DRUR, agosto 2018

7. PERCEÇÃO TERRITORIAL DOS ATORES-CHAVE

7.1. PRINCIPAIS CONSTRANGIMENTOS E EXPECTATIVAS DE DESENVOLVIMENTO DOS AGENTES ECONÓMICOS E RESIDENTES NA ARU DA ÁREA EMPRESARIAL DA TERRUGEM

Para que fosse possível proceder a uma atualização de dados e caracterização da área empresarial da Terrugem, importava desde logo proceder à atualização do levantamento existente, elaborado pelo GAEM e ao tratamento de dados estatísticos disponíveis, bem como auscultar os agentes económicos e residentes, no sentido de identificarmos os principais constrangimentos e as expectativas para a valorização e desenvolvimento daquela zona.

Para tal, e dado tratar-se de uma ARU localizada numa zona empresarial com características específicas, considerou-se fundamental envolver os agentes locais, nomeadamente as empresas existentes e a população residente, na definição de uma estratégia de reabilitação e na identificação dos projetos estruturantes para a área, pelo que importava recolher informação de base que nos permitisse elaborar um diagnóstico suficientemente aprofundado e que enquadre as opções tomadas ao nível dos projetos de intervenção prioritários.

Com esse objetivo elaborou-se um inquérito por questionário (ver anexo), dirigido aos empresários localizados na ARU, bem como à população residente na área delimitada.

Quanto à metodologia adotada para a sua concretização, e tendo em conta o universo conhecido à partida (76 empresas ativas e uma população residente de 742 indivíduos, tendo em conta os dados compilados pelo GAEM, datados de 2015 e os dados do INE relativos ao censo de 2011) optou-se, desde logo, pela recolha de informação por via da aplicação de um inquérito por questionário destinado ao universo das empresas ativas e à população residente e pela realização de uma sessão pública para auscultação dos intervenientes.

O inquérito por questionário foi remetido, via correio, às empresas identificadas após atualização dos dados existentes, num total 110, e à população residente (considerando as moradas e respetivos números de polícia existentes na área de intervenção, num total de 58), acompanhado de uma convocatória para participação na sessão da sessão pública.

Solicitava-se que o inquérito fosse preenchido digitalmente e enviado via eletrónica, recorrendo a um link específico criado para esse efeito.

Tanto o pedido de preenchimento do inquérito, com o respetivo link, como a sessão pública foram divulgados no site do Município de Sintra.

VIVER | Sessão pública sobre área empresarial da Terrugem

Sessão pública sobre área empresarial da Terrugem

Partilhar Gosto 13 Tweetar

Visitas: 243 | Publicado em 03-07-2018

ARU ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA SINTRA

No âmbito da Área de Reabilitação Urbana da Terrugem, decorre uma sessão pública sobre a área empresarial da Terrugem, no dia 4 de julho, às 17h30, na Junta de freguesia, no Largo Francisco Duarte Prego, nº 4.

Esta sessão tem por objetivos caracterizar a estrutura económica da área, bem como as necessidades da população residente; diagnosticar e hierarquizar prioridades de intervenção no perímetro desta ARU; definir estratégias de intervenção ajustadas e orientadas para a dinamização e fortalecimento do tecido económico em articulação com a função habitacional existente e promover uma intervenção integrada do território.

Participe ainda no questionário disponível em: <https://goo.gl/forms/9JhSkbyGPDqPrdFm2>

< Anterior Seguinte >

Figura 22 – Divulgação da sessão pública e do questionário online em julho 2018

Fonte: site oficial da Câmara Municipal de Sintra consultado em julho/2018

A sessão pública foi realizada a 4 de julho de 2018, pelas 17:30 h nas instalações da Junta de Freguesia, localizadas na Terrugem, sendo para o efeito elaborados e divulgados folhetos de divulgação.

SESSÃO PÚBLICA ÁREA EMPRESARIAL DA TERRUGEM



A SUA PARTICIPAÇÃO É IMPORTANTE

Caracterizar a estrutura económica da área, bem como as necessidades da população residente

Diagnosticar e hierarquizar prioridades de intervenção no perímetro desta ARU

Definir **estratégias de intervenção** ajustadas e orientadas para a dinamização e **fortalecimento do tecido económico** em articulação com a função habitacional existente

Promover uma **intervenção integrada** no território

4 JULHO 2018 17H30

LOCAL: JUNTA DE FREGUESIA
Largo Francisco Duarte Prego, 4
Terrugem

Participe ainda no questionário disponível em:
<https://goo.gl/forms/9JhSkbyGPDqPrdFm2>



Figura 23 – Folheto de divulgação da sessão pública e do questionário em julho 2018, distribuído com a colaboração dos serviços da Junta da União de freguesias de São João das Lamas e Terrugem

Fonte: DRUR/GCIN, julho/2018

Relativamente à Sessão Pública e embora a participação tenha sido reduzida, podemos elencar algumas preocupações relacionadas com o futuro da área de reabilitação urbana da área empresarial da Terrugem.

Desde logo foi levantada a questão dos constrangimentos do tráfego na Estrada Nacional 247 e a perda de tempo e conseqüente prejuízo inerente ao atravessamento da área central da localidade da Terrugem.

Referiu-se que nesta estrada passam por dia 25.000 carros e que os fornecedores cobram mais porque sabem que vão ficar retidos ou têm que atravessar a Terrugem às 7:00 da manhã. Este problema coloca em causa a decisão de localização de uma empresa naquela zona porque é, sem dúvida, um fator muito negativo para a sustentabilidade das empresas. Neste domínio, conclui-se pela necessidade de ser projetada uma via de acesso alternativa.

Por outro lado, foi colocada em discussão uma outra realidade que se prende com a possibilidade da construção nova ser “inexistente, ou melhor, quase nula”, questionando-se as atuais orientações do novo Plano Diretor Municipal e o futuro daquela zona empresarial perante a alteração da classificação do uso do solo, passando de industrial para agrícola.

Foram, ainda, levantadas outras questões relacionadas com a falta de infraestruturas, nomeadamente de fibra ótica, a par da falta de passeios e da perigosidade em caminhar a pé na Estrada Nacional 247 e das falhas ao nível da recolha e tratamento de resíduos.

No que concerne aos dados obtidos com o inquérito por questionário, obtivemos, igualmente, uma baixa taxa de resposta, na ordem dos 4,17%, contudo julgamos relevante apresentar os resultados obtidos.

Numa breve caracterização dos inquiridos, constatamos que a sua média de idades é de 40 anos, que estes são na sua esmagadora maioria do sexo masculino e que a maior percentagem tem como habitações o ensino superior.

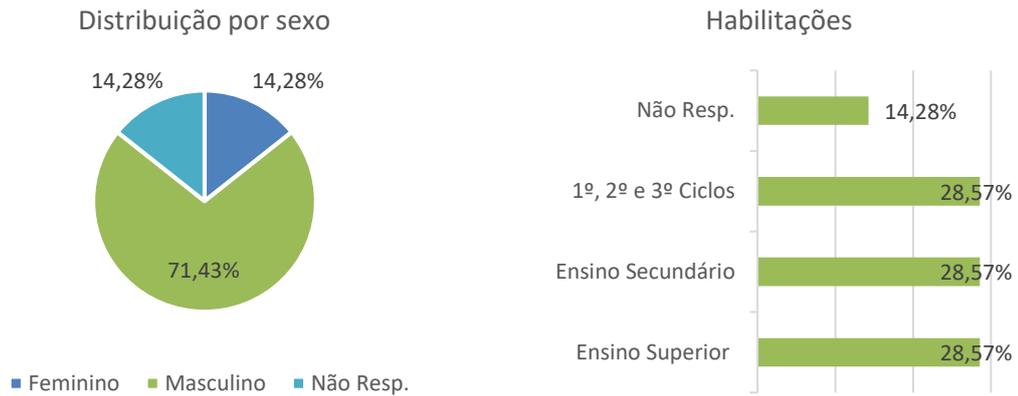


Gráfico 32 – Caracterização das respostas ao questionário
 Fonte: Respostas ao questionário, julho 2018. Elaboração DRUR

Os inquiridos são na sua maioria proprietários, de empresas que, em média, existem há 15 anos e que têm 8 trabalhadores.

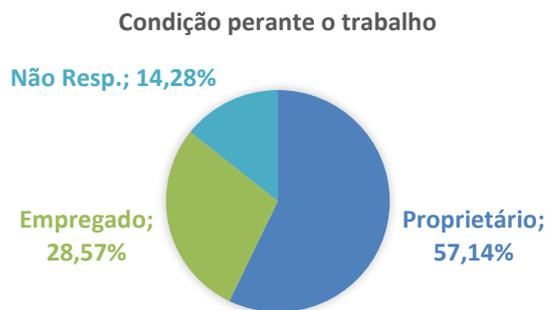


Gráfico 33 - Caracterização das respostas ao questionário
 Fonte: Questionários, julho 2018. Elaboração DRUR

A larga maioria (72,73%) dos trabalhadores das empresas que nos enviaram resposta, residem no concelho de Sintra, sendo 27,27% os que residem fora do concelho de Sintra e 16,36% os que residem na União de Freguesias de São João das Lampas e Terrugem.

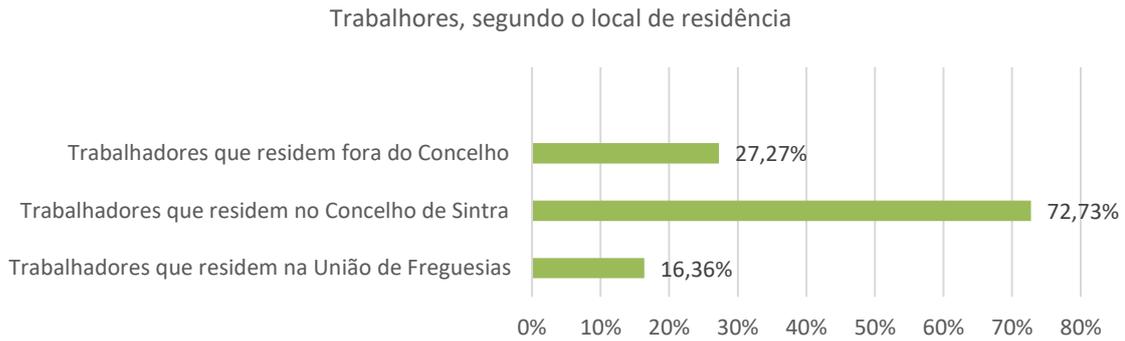


Gráfico 34 - Caracterização das respostas ao questionário

Fonte: Questionários, julho 2018. Elaboração DRUR

Estes dados levam-nos a considerar que existe uma elevada mobilidade relacionada com a deslocação para o local de trabalho, acrescida do facto da esmagadora maioria se deslocar em transporte privado.

Número de trabalhadores, segundo o modo de transporte

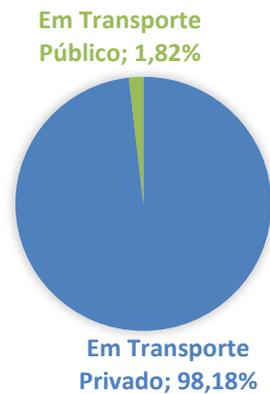


Gráfico 35 - Caracterização das respostas ao questionário

Fonte: Questionários, julho 2018. Elaboração DRUR

Considerando a importância da decisão estratégica de localização das empresas e avaliando os motivos que levaram estas empresas a localizarem-se na área empresarial da Terrugem, surgem-nos as seguintes justificações: “valor da renda e local”, “Bons acessos de transportes”, “Terreno de Família”, “Localização”, “Disponibilidade de Espaço” e “Proximidade com o local anterior”.

Na sua grande maioria são empresas que não têm instalações noutros locais, que pretendem continuar instalados naquela zona e que ali encontraram um importante fator de atratividade, ou seja: Terrenos a preços acessíveis nas imediações de uma Estrada Nacional.

Empresas com instalações noutra local

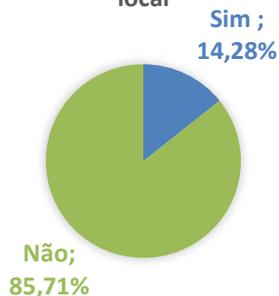


Gráfico 36 - Caracterização das respostas ao questionário

Fonte: Questionários, julho 2018. Elaboração DRUR

Intenção de permanência no local

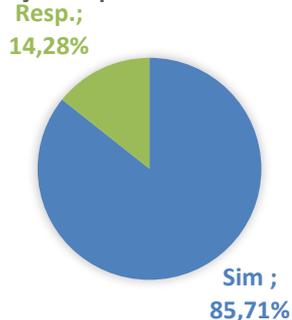


Gráfico 37 - Caracterização das respostas ao questionário

Fonte: Questionários, julho 2018. Elaboração DRUR

Quanto à intenção de reabilitar o imóvel ou o logradouro a maioria considera que o seu imóvel e logradouro se encontra em bom estado de conservação, não relevando, na sua esmagadora maioria, intenções de avançar com ações de reabilitação.

De qualquer forma aqueles que ponderam fazer algum investimento neste âmbito apontam sobretudo a iluminação, a climatização, bem como a eficiência energética (painéis solares) como fatores a privilegiar.

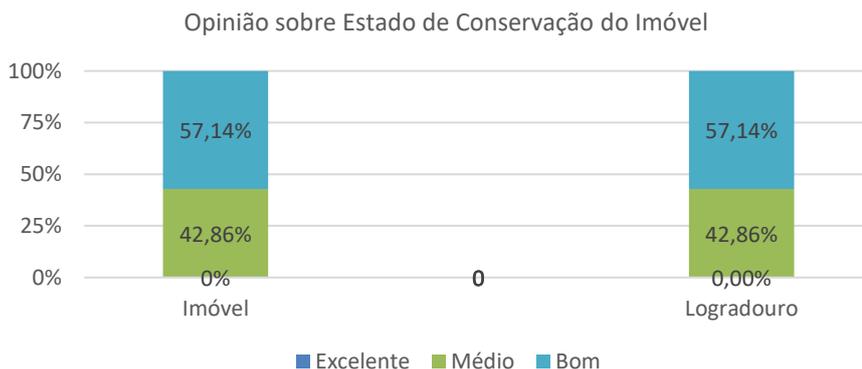


Gráfico 38 - Caracterização das respostas ao questionário

Fonte: Questionários, julho 2018. Elaboração DRUR

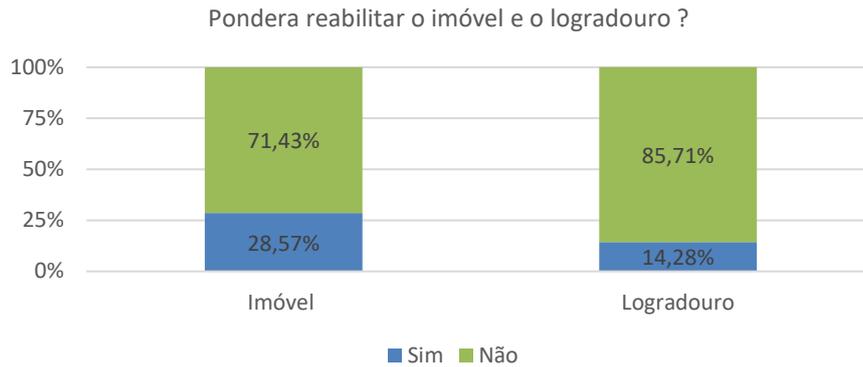


Gráfico 39 - Caracterização das respostas ao questionário

Fonte: Questionários, julho 2018. Elaboração DRUR

Quando questionados sobre os aspetos positivos e negativos desta zona, são elencados como fatores positivos:

- Fácil Acesso
- Meios de Transporte Público
- Boa visibilidade do Pavilhão
- Valor Imobiliário
- Boas áreas
- Bons acessos para camiões
- Sossego
- Sítio sossegado para atividade

Como fatores negativos:

- Mau estado da Estrada e as constantes obras
- Trânsito lento nas horas mais movimentadas
- Degradação e abandono dos imóveis
- Falta de transportes públicos
- Trânsito excessivo e condicionado devido à falta de rotunda de ligação direta à Estrada Nacional 9 e à Estrada para o Magoito

Perante esta realidade e questionados sobre que Serviços, Equipamentos e Intervenções ou Projetos Prioritários são fundamentais para esta zona, foram mencionados os aspetos a seguir mencionados frisando, também, que a Terrugem tem potencial para ser uma “vila agradável para trabalhar e viver”:

- ✓ Melhoria da acessibilidade pedonal
- ✓ Desvio do trânsito automóvel do centro da Terrugem
- ✓ Estradas secundárias alcatroadas
- ✓ Recolha separativa de resíduos sólidos urbanos
- ✓ Rede de fibra ótica
- ✓ Bermas de Estrada com passeios
- ✓ Ciclovias
- ✓ Sombras/Árvores
- ✓ Melhoria da Rede de Transportes
- ✓ Construção da Rotunda na EN perto da Escola do Alto dos Moinhos
- ✓ Melhoria da Estrada Nacional 247, hoje em dia uma estrada “sem qualquer ponto de interesse, que só tem movimento de carros e diverso tipo de poluição”.

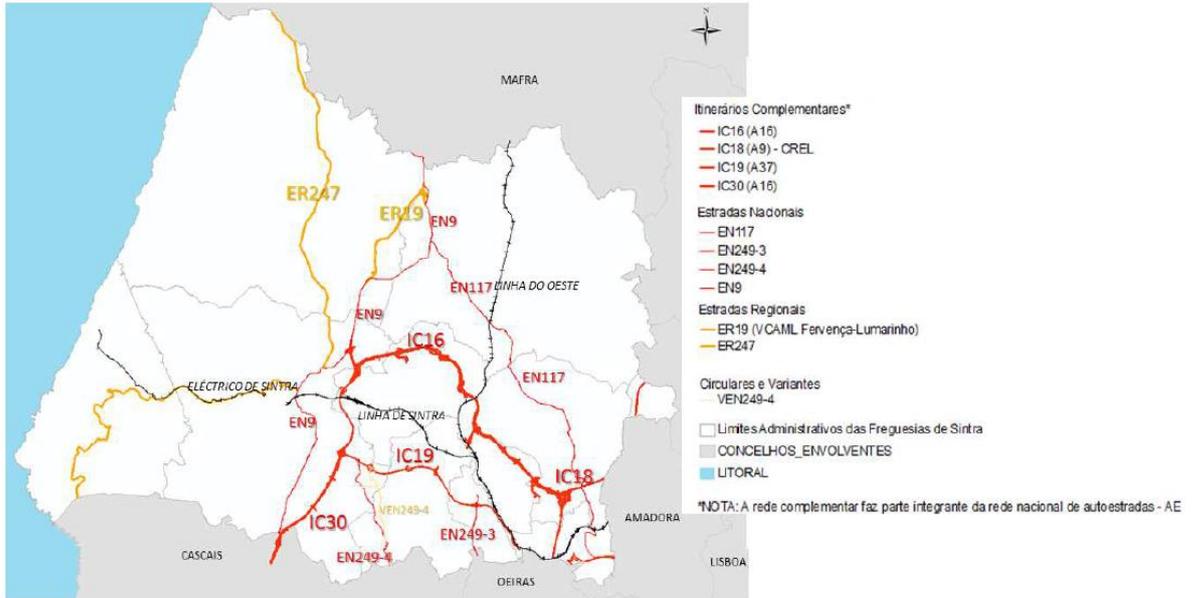
8. REDE VIÁRIA E INFRAESTRUTURAS

8.1. REDE RODOVIÁRIA

A rede rodoviária na área de intervenção apresenta uma hierarquia estruturada. Os acessos principais fazem-se a partir do IC19 e A16 e da rede principal do município.

A **rede de distribuição local** é constituída principalmente pela Estrada Nacional 247 e Estrada Nacional 9.

A **rede local** é bastante ramificada, percorrendo toda a área de intervenção e destacam-se como principais vias a Rua das Pretas, a Estrada do Bairro Novo, a Estrada do Concelho, a Rua das Palmeiras, a Estrada da Carne Assada, a Rua das Charnecas e a Estrada do Barro Velho em Cabrela.



Fonte: Elaboração própria com base no estabelecido no PRN2000 (Decreto-Lei nº 222/98, de 17 de julho)

Figura 24 – Rede Rodoviária Estruturante do concelho de Sintra de acordo com o PRN2000

Fonte: Relatório de Caracterização e Diagnóstico do Concelho de Sintra - Tema 1

As principais vias estruturantes foram-se desenvolvendo em função da evolução dos diversos aglomerados populacionais, sendo a rede mais densa nos locais onde o edificado também é mais densificado.

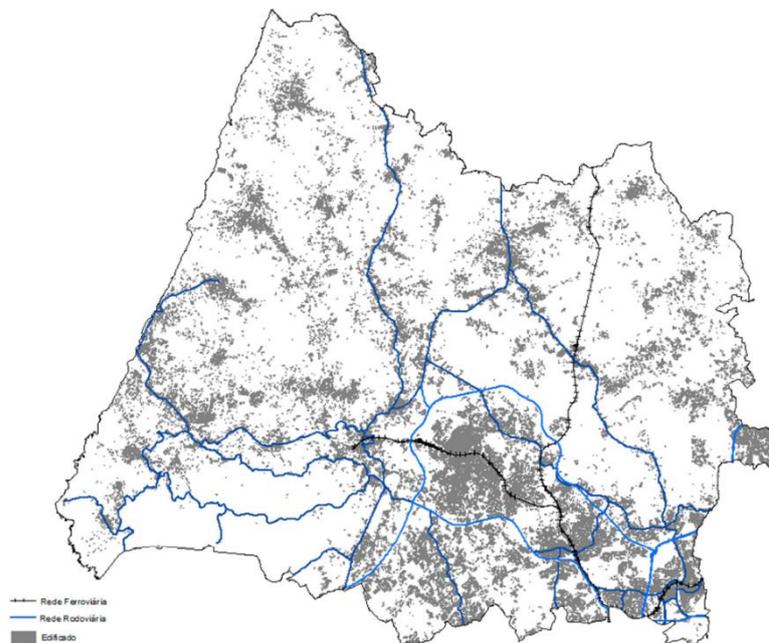


Figura 25 – Redes viária e ferroviária

Fonte: Relatório de Caracterização e Diagnóstico do Concelho de Sintra - Tema 4 – Ocupação Atual do Solo e Povoamento

8.2. MOBILIDADE

A área de intervenção é servida por uma rede de transportes públicos rodoviários, concessionada, que percorre a área e liga os principais pontos geradores de tráfego.

No que respeita aos modos suaves de locomoção, verifica-se que a área de intervenção não apresenta percursos específicos para ciclistas ou outros modos suaves, sendo que, de um modo geral, não existem passeios para os peões.

8.3. EQUIPAMENTOS E MOBILIÁRIO URBANO

Quanto a equipamentos de apoio à população residente e trabalhadora no local esta é uma área bastante carenciada. De referir que o único equipamento coletivo existente é a Escola Básica do Alto dos Moinhos, localizada na Rua do Alto dos Moinhos, servida por autocarros e com o espaço público em boas condições.



Figura 27 – Equipamento

Fonte: DRUR, agosto/2018

Quanto ao mobiliário urbano da área de intervenção é visível uma grande degradação do pouco mobiliário urbano existente, verificando-se deficiências ao nível da limpeza do espaço público, tanto em termos de ervas, como de resíduos acumulados.



Figura 28 – Espaço público desqualificado

Fonte: DRUR, agosto/2018

PARTE III

VISÃO E ESTRATÉGIA

9. A VISÃO PARA A ARU DA TERRUGEM

Tendo em conta a realidade socioeconómica, o estado de conservação do edificado, as infraestruturas, o mobiliário urbano e o estado de conservação do espaço público, cuja caracterização apresentamos anteriormente, importa desenvolver um conjunto de ações que visem a desenvolvimento daquela área empresarial, considerando como meta o desenvolvimento territorial integrado e sustentável, isto é, considerando todas as componentes que caracterizam este território e que passam pela função económica, habitacional e ambiental.

Com este propósito a Visão proposta é:

Promover o desenvolvimento sustentável do território, garantindo condições para o seu desenvolvimento económico e para a melhoria da qualidade de vida da população residente, num equilíbrio desejável entre as dimensões ambiental, económica, cultural e funcional que se traduza na competitividade do território, no reforço da identidade local e na inclusão social.

A Visão apresentada para a presente ARU baseia-se nos seguintes vetores:

- **Melhoria das condições de instalação das empresas**
- **Melhoria das acessibilidades**
- **Descongestionamento do tráfego**
- **Valorização do espaço público com revitalização de zonas consideradas estruturantes**
- **Promoção da mobilidade, recorrendo à criação de zonas para circulação pedonal**
- **Reabilitação do edificado**

10. EIXOS ESTRATÉGICOS DA ARU EMPRESARIAL DA TERRUGEM

Numa perspetiva de operacionalização dos objetivos definidos e tendo em conta a Caracterização e Diagnóstico, bem como a Visão Estratégica anteriormente referida, propõem-se os seguintes eixos estratégicos de reabilitação urbana para a ARU da Terrugem:

- a) **Governança** - Promoção da eficácia e eficiência na gestão do território, através de uma articulação capaz e persuasiva entre os vários intervenientes no espaço urbano (Câmara Municipal, as Juntas de Freguesia e os diferentes atores locais);
- b) **Reabilitação do Espaço Público e Valorização Ambiental** – Criação de condições para a circulação pedonal e para a criação de condições de atratividade e modernização dos espaços públicos, favorecendo a atividade empresarial, o comércio e prestação de serviços locais, aumentando o emprego, promovendo a qualidade de vida da população residente;
- c) **Melhoria das acessibilidades e Reforço das Infraestruturas** – Criação de condições para que o tráfego que atualmente se verifica na Estrada Nacional 247 seja atenuado com a existência de uma via alternativa; Garantir que existem as infraestruturas básicas, incluindo fibra ótica, que permitam às empresas instalarem-se e desenvolverem a sua atividade nas condições atualmente consideradas essenciais;
- d) **Comunicação da área empresarial da Terrugem** – promover a imagem da Terrugem face às suas características únicas para atração de atividades e reforço do tecido empresarial;
- e) **Reabilitação do edificado** – Promover a beneficiação das instalações com função empresarial (imóveis e logradouros), bem como das condições de habitabilidade e salubridade dos imóveis existentes destinados a habitação.

Para implementação desta estratégia são definidos objetivos estratégicos e medidas a implementar bem como projetos estruturantes em função dos respetivos Eixos Estratégicos.

10.1. EIXO ESTRATÉGICO 1 – GOVERNANÇA

Na gestão da ARU da Terrugem a Câmara Municipal assumirá o principal papel de coordenação, direção e articulação com as entidades externas, pois a intervenção corresponde a um domínio de ação no qual e para a qual reúne os conhecimentos necessários para dar resposta, e ainda porque as novas políticas públicas apelam ao estabelecimento de parcerias para a intervenção no território. Há que garantir uma ligação institucional privilegiada com os diversos atores chave de modo a agilizar e articular a intervenção no território.

São definidos os objetivos estratégicos com vista a uma gestão clara, transparente, eficiente, eficaz e comunicada.

Os desafios que se apresentam atualmente tanto aos responsáveis autárquicos como aos agentes públicos e privados, no sentido de responder às necessidades e às oportunidades de reabilitação, apontam para novas formas de governação e de participação no processo de gestão e particularmente de reabilitação urbana.

Ao nível do planeamento, as boas práticas da gestão ao nível dos processos de reabilitação urbana, têm confirmado as vantagens da cooperação entre os responsáveis públicos (câmara municipal e juntas de freguesia) e os agentes privados e ainda dos benefícios da participação pública.

Importa mobilizar todos os agentes para participarem ativamente nas ações de revitalização e de regeneração das áreas degradadas ou com perda de centralidade. É premente a articulação entre a autarquia, as juntas de freguesia, as associações locais e todas as organizações com papel ativo na sociedade e ainda com a população, permitindo uma maior identificação com o local através de uma relação simbólica e funcional e contribuindo, deste modo, para a consolidação da identidade cultural e territorial.

São **objetivos** a desenvolver no **Eixo Estratégico 1**, os seguintes:

- a) **Estabelecimento e mediação de relações entre entidades públicas e privadas** (empresas, associações, residentes, proprietários, etc.):
- b) **Agilização de procedimentos urbanísticos**, promovendo lógicas eficientes de gestão e de regulamentação do território
- c) **Promoção de candidaturas a apoios financeiros de âmbito nacional e no quadro comunitário de apoio vigente 2014-2020:**

- d) **Promoção da utilização de instrumentos de execução de política urbanística**, nos casos em que os proprietários não procedam à reabilitação:
- e) **Criação de um quadro de apoios fiscais e financeiros incentivadores da reabilitação urbana.**

10.2. EIXO ESTRATÉGICO 2 – REABILITAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO E VALORIZAÇÃO AMBIENTAL

Os espaços públicos, enquanto marcos de identidade dos aglomerados, apresentam um elevado valor simbólico, político e cultural. É nestes espaços que são acolhidos os diversos utilizadores individuais e coletivos, sejam eles empresários, moradores ou visitantes. Assim, o espaço público transforma-se num elemento qualificador da coletividade, tanto em termos urbanísticos e de ocupação física, como históricos, culturais, sociais e de identidade que condicionam a vivência do local.

Cada espaço público possui um determinado significado espacial e concretiza-se de forma diversa de outros, assumindo uma especificidade própria que o individualiza e que pode ser caracterizado por determinados parâmetros.

Assim, a requalificação do espaço público na ARU da Terrugem, enquadra-se no âmbito da estratégia de revitalização económica e social e valorização ambiental desta zona. O conjunto de intervenções será dirigido para a introdução de melhorias nas condições de circulação pedonal, na requalificação de espaço público e de circulação e ainda na dinamização da atividade empresarial existente. Pretende-se que o conjunto das diferentes intervenções contribua não só para aumentar o nível de qualidade e conforto ambiental e urbanístico da ARU, como ainda para reforçar e consolidar a componente empresarial, em sintonia com a função residencial local.

São **objetivos** a desenvolver no **Eixo Estratégico 2**:

- a) **Qualificar e valorizar o espaço público**, através do seu tratamento e introdução de zonas verdes, com a reformulação do perfil de passeios e arruamentos que possibilitem melhores condições de circulação pedonal e apropriação dos espaços.
- b) **Qualificação dos espaços públicos associados à atividade empresarial e comércio local**, promovendo a sua diversificação e a criação de emprego.

10.3. EIXO ESTRATÉGICO 3 – MELHORIA DAS ACESSIBILIDADES E REFORÇO DAS REDES DE INFRAESTRUTURAS

Neste âmbito pretende-se criar condições para que o tráfego que atualmente se verifica na Estrada Nacional 247 e atravessa o núcleo urbano central, provocando constrangimentos à vivência urbana, seja atenuado com a existência de uma via alternativa;

São **objetivos** a desenvolver no **Eixo Estratégico 3**:

- a. **Criação de um acesso alternativo à zona empresarial da Terrugem**, evitando que todo o tráfego, inclusive camiões, percorram a Estrada Nacional 247 e façam o constante atravessamento da localidade da Terrugem.
- b. **Articulação com os promotores no sentido de garantir a instalação das infraestruturas básicas, nomeadamente fibra ótica** – permitindo às empresas instalarem-se e desenvolverem a sua atividade nas condições atualmente consideradas essenciais;

10.4. EIXO ESTRATÉGICO 4 – COMUNICAÇÃO DA ÁREA EMPRESARIAL DA TERRUGEM

São **objetivos** a desenvolver no **Eixo Estratégico 4**:

Criação de plataforma de comunicação exterior da área empresarial, agregando empresas e serviços prestados.

10.5. EIXO ESTRATÉGICO 5 – REABILITAÇÃO DO EDIFICADO

Aquando da operação de reabilitação urbana deverá ser realizada uma avaliação do parque edificado da área de intervenção, para obter um maior detalhe, cruzando informação como, o

estado de conservação do imóvel, a existência de pretensões urbanísticas, o interesse público na recuperação, o custo da intervenção, a titularidade do imóvel e os objetivos do promotor.

Os proprietários dos imóveis identificados com o estado de conservação mau e péssimo deverão ser notificados da urgência de intervenção no seu património com consequente ação penalizadora, como previsto na proposta de delimitação da ARU-Terrugem.

Quando não exista intenção do proprietário de cumprir com as suas obrigações de beneficiação do imóvel, de acordo com Artigo 54º do RJRU, o município poderá atuar através dos instrumentos jurídicos previstos no RJRU.

O município deverá prestar informação aos munícipes no sentido de encontrar uma solução para a beneficiação dos imóveis, através da realização de obras ou pela submissão de candidaturas a fundos públicos, caso existam e quando for do interesse do proprietário.

É **objetivo a desenvolver no Eixo Estratégico 5:**

- a) **Reabilitação e reconversão do edificado privado e municipal**, a desenvolver através da implementação das seguintes medidas:
- Criação de incentivos/penalizações para a reabilitação dos edifícios considerados com estado de conservação mau, péssimo ou em ruína;
 - Comunicação/informação aos munícipes sobre as obrigações dos proprietários na manutenção do património;
 - Agilização de procedimentos urbanísticos na ARU e utilização de instrumentos de execução urbanística para proceder à reabilitação do património edificado.
 - Execução de obras coercivas em património classificado, em estado urgente de intervenção ou em ruína;
 - Criação de medidas para recuperação/ reconversão/ regeneração ou remoção de estruturas obsoletas;
 - Criação de instrumentos para a melhoria de logradouros, cujo impacto paisagístico pode beneficiar o conjunto da área.

11. PROJETOS ESTRUTURANTES

Nos capítulos anteriores foi feita uma caracterização e diagnóstico da situação de referência, em seguida foram identificadas as estratégias, medidas, ações e projetos a implementar nos **5 eixos estratégicos** tendo sempre em vista a sustentabilidade do território a longo prazo.

Estas medidas, ações e projetos foram identificadas e referidas no presente documento com o objetivo de alinhar a estratégia entre entidades privadas e públicas e deverão ser implementadas por estas, em função das suas competências, em cada matéria.

Entre os projetos propostos considera-se que alguns são vitais para a implementação da estratégia e para o sucesso de toda a ORU e nesse âmbito foram definidos um conjunto de projetos estruturantes, para cada eixo estratégico a implementar e estabelecida a sua relevância para a estratégia.

Para cada Projeto Estruturante serão identificados os promotores/parceiros responsáveis pela implementação do projeto, públicos ou privados, e em que modelo se sugere que sejam desenvolvidos os projetos, executadas as obras e garantida a sua gestão e manutenção/exploração.

Procurou-se deixar a cargo do município, as intervenções que alavancam a implementação da estratégia, para as quais as entidades privadas não têm competência ou meios, ou quando os ganhos em escala justificam a intervenção pública.

Apenas em casos excecionais o Município se deve substituir ao proprietário, nomeadamente quando este se demite das suas responsabilidades e essa negligência tem impactes negativos na envolvente. Os custos incorridos com a operação de reabilitação do património privado deverão ser sempre imputados ao proprietário, mediante execução de instrumentos de política urbanística, previstos do RJRU.

No seguimento do exposto foram definidos os seguintes projetos estruturantes por eixo estratégico.

11.1. EIXO ESTRATÉGICO 1 – GOVERNANÇA

Conforme anteriormente referido na gestão da ARU-Terrugem a Câmara Municipal assumirá o principal papel de coordenação, direção e articulação com as entidades externas, uma vez que a intervenção corresponde a um domínio de ação no qual e para a qual reúne os conhecimentos necessários para dar resposta, e ainda porque as novas políticas públicas apelam ao estabelecimento de parcerias para a intervenção no território.

Há que garantir uma ligação institucional privilegiada com os diversos atores chave de modo a agilizar e articular a intervenção no território, por forma a que se concretizem os objetivos estratégicos definidos com vista a uma gestão clara, transparente, eficiente, eficaz e comunicada.

São **objetivos** a desenvolver no **Eixo Estratégico 1**, os seguintes:

- a) Estabelecimento e mediação de relações entre entidades públicas e privadas** (empresas, associações, residentes, proprietários, etc.):
- Identificação de Associações, Promotores e Empresas Locais;
 - Realização de Reuniões com a Junta de Freguesia e diferentes parceiros externos à Câmara de Sintra para apresentação de Plano Estratégico, na fase de Consulta Pública receção de contributos, identificação de necessidades e propostas;
 - Mediação entre empresas privadas, e entre empresas e município, com intervenção pelo SGRU na resolução de questões que estejam a condicionar o avanço de projetos e para alinhamento de estratégias públicas e privadas para o município.
- b) Normalização de procedimentos urbanísticos**, promovendo lógicas eficientes de gestão e de regulamentação do território
- Adoção de medidas que permitem agilizar os processos de licenciamento de obras de conservação e requalificação em Áreas de Reabilitação Urbana;
 - Desenvolvimento de canais de divulgação e promoção da articulação com os moradores, proprietários, promotores e intervenientes no território, no âmbito das intervenções da ARU;
- c) Promoção de Candidaturas a apoios financeiros no âmbito nacional e no quadro comunitário de apoio vigente 2014-2020:**
- Elaboração de documentação de suporte às candidaturas aos fundos comunitários, estatais, municipais ou entidades com obrigações sobre o território;

- Articulação com as entidades responsáveis pelo POR-Lisboa e programas temáticos;
 - Elaboração de candidaturas municipais ou supramunicipais que viabilizem as candidaturas aos fundos estruturais ou a programas nacionais para concretização da estratégia.
- d) Promoção da utilização de instrumentos de execução de política urbanística nos casos em que os proprietários não procedam à requalificação:**
- Imposição da obrigação de reabilitar através do recurso aos instrumentos previstos no RJRU na Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto;
 - Cabimento orçamental nas Grandes Opções do Plano, no Orçamento Municipal para Operações de Reabilitação Coercivas.
- e) Criação de um quadro de apoios fiscais e financeiros incentivadores da reabilitação urbana:**
- Aplicação na área da ARU das medidas previstas no âmbito dos Estatuto dos Benefícios Fiscais;
 - Promoção dos benefícios fiscais ou outros incentivos a aplicar na reabilitação do edificado.

11.2. EIXO ESTRATÉGICO 2 – REABILITAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO E VALORIZAÇÃO AMBIENTAL

As propostas de intervenção no espaço público foram desenvolvidas tendo em conta algumas linhas de intervenção a executar no espaço público; o projeto urbano, como estudo abrangente que reflete sobre o espaço edificado e o espaço público como um todo, propondo intervenções conjuntas que promovam a qualificação e revitalização da zona onde é proposta a implementação de parcerias entre o município, a junta de freguesia, as associações locais e os particulares, por forma a desenvolver projetos promotores da imagem, do empreendedorismo e da qualidade dos estabelecimentos e da vivência do espaço público.

Propõe-se que a intervenção neste âmbito decorra a três níveis:

- Intervenção ao longo da Estrada Nacional 247
- Intervenção nas Estradas Secundárias de Acesso Local
- Intervenções nos Caminhos de Acesso Local às Empresas e às Habitações

11.2.1. PROJETO ESTRUTURANTE: ESTRADA NACIONAL 247 (ZONA EMPRESARIAL)

Principais Linhas de Intervenção

Espaço Público:

Intervenção ao longo da Estrada Nacional 247, com uniformização da faixa rodoviária, criação de passeios como percursos acessíveis pedonais e cicláveis, dada a sua atual inexistência, marcação das áreas de paragens de autocarros e melhoria das existentes, assim como se pretende a implementação de elementos de proteção e segurança ao peão relativamente à estrada nacional de elevado tráfego, e a criação de passadeiras e elementos de redução de velocidade rodoviária.

O enterramento de infraestruturas beneficiaria a utilização do espaço público pela remoção de obstáculos, a introdução de espaços de espera simples (banco e esguardo) e de árvores de ensombramento e de alinhamento da rua, e até de pequenos espaços verdes de lazer para usufruto dos usuários da zona empresarial, assim como a introduzir a uniformização da imagem do mobiliário urbano e do sistema de RSU.



Figura 29 – Registo fotográfico do estado atual

Fonte: DRUR, agosto/2018

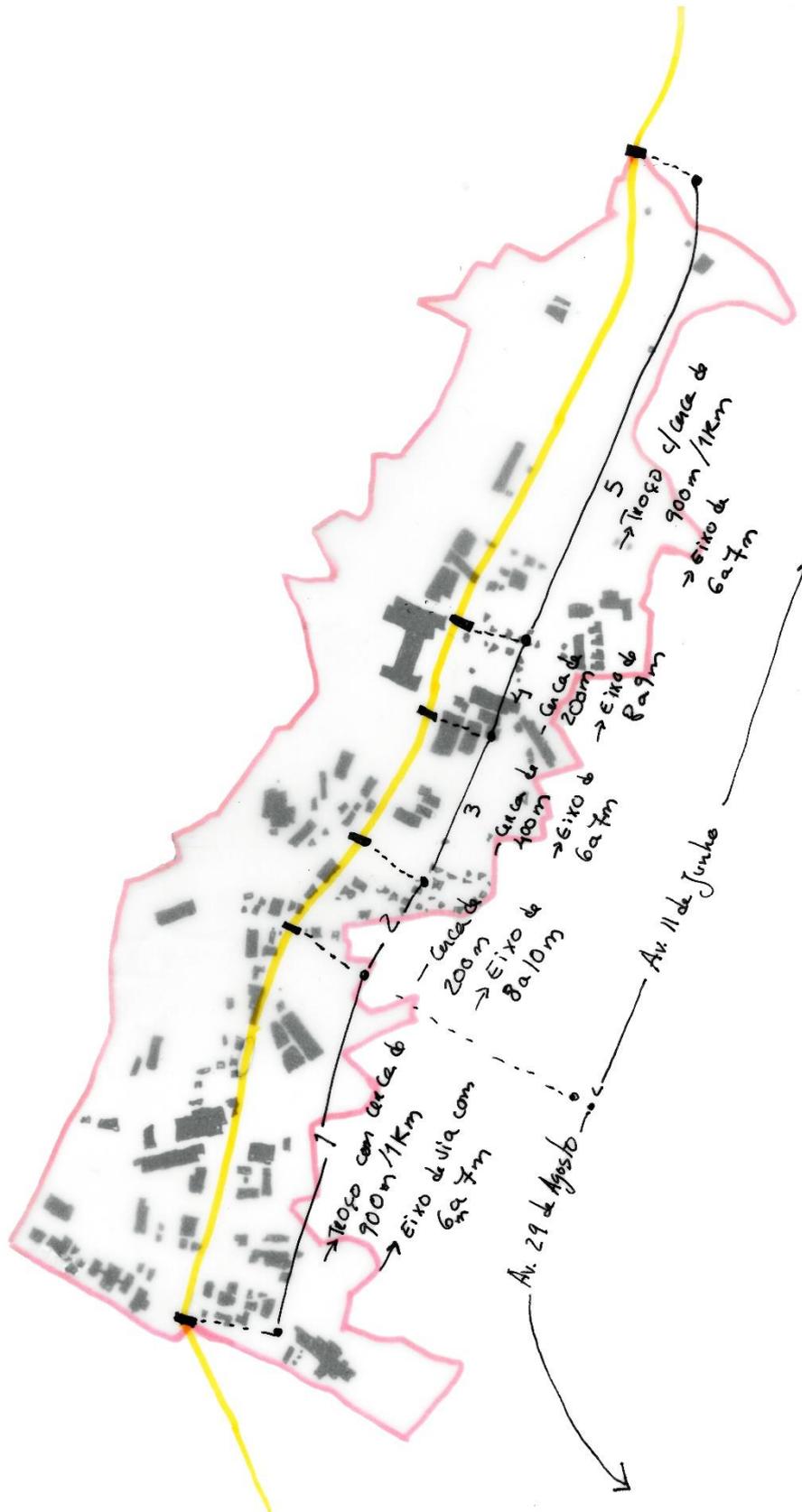


Figura 30 – Análise da N247 (Zona Empresarial) Fonte: DRUR, agosto/2018

Exemplos e Propostas:

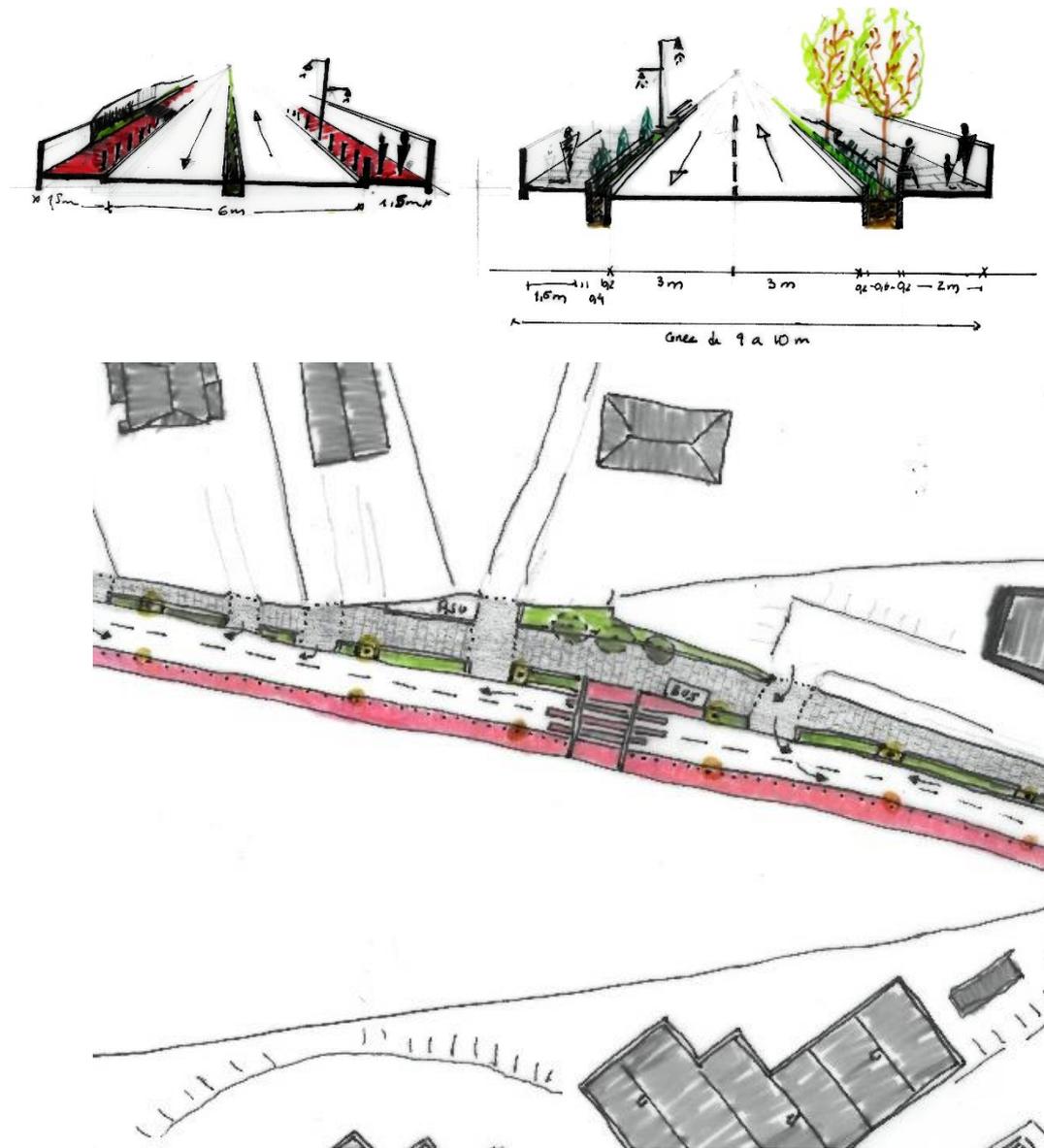


Figura 31 – Estudo de propostas a aplicar
Fonte: DRUR, agosto/2018



Figura 32 – Exemplos de conceitos e materialidades a aplicar na área em causa

11.2.2. PROJETO ESTRUTURANTE: ESTRADA NACIONAL NO NÚCLEO CENTRAL

Principais Linhas de Intervenção

Espaço Público:

Introdução de pavimento diferenciador no troço referente ao núcleo central e nivelamento do mesmo ao nível do passeio e faixa de rodagem nos troços junto aos elementos de carácter de Interesse público e/ou dos pequenos espaços públicos verdes e de lazer (assinalados abaixo), de modo a proporcionar um espaço mais adequado ao uso do peão, promovendo também a redução de velocidade. Requalificação desses pequenos espaços públicos adjacentes à estrada Nacional de modo a criar espaços de lazer e de estadia com qualidade, que conseqüentemente, enaltecem o património público existente.

Definir o passeio pedonal e garantir a dimensão mínima de faixa livre para circulação dos peões no passeio, ordenar o estacionamento junto à estrada nacional, criação ou definição de bolsas de estacionamento, introdução de elementos que impossibilitem o estacionamento nos percursos pedonais, e possibilidade de proibição de passagem de veículos pesados durante o dia neste troço correspondente ao Núcleo Central (dependente da via alternativa proposta no eixo estratégico 3).

Introdução de espaços de espera simples (banco e esguardo) e de árvores de ensombramento, enterro das infraestruturas aéreas, e introduzir a uniformização da imagem do mobiliário urbano e do sistema de RSU.

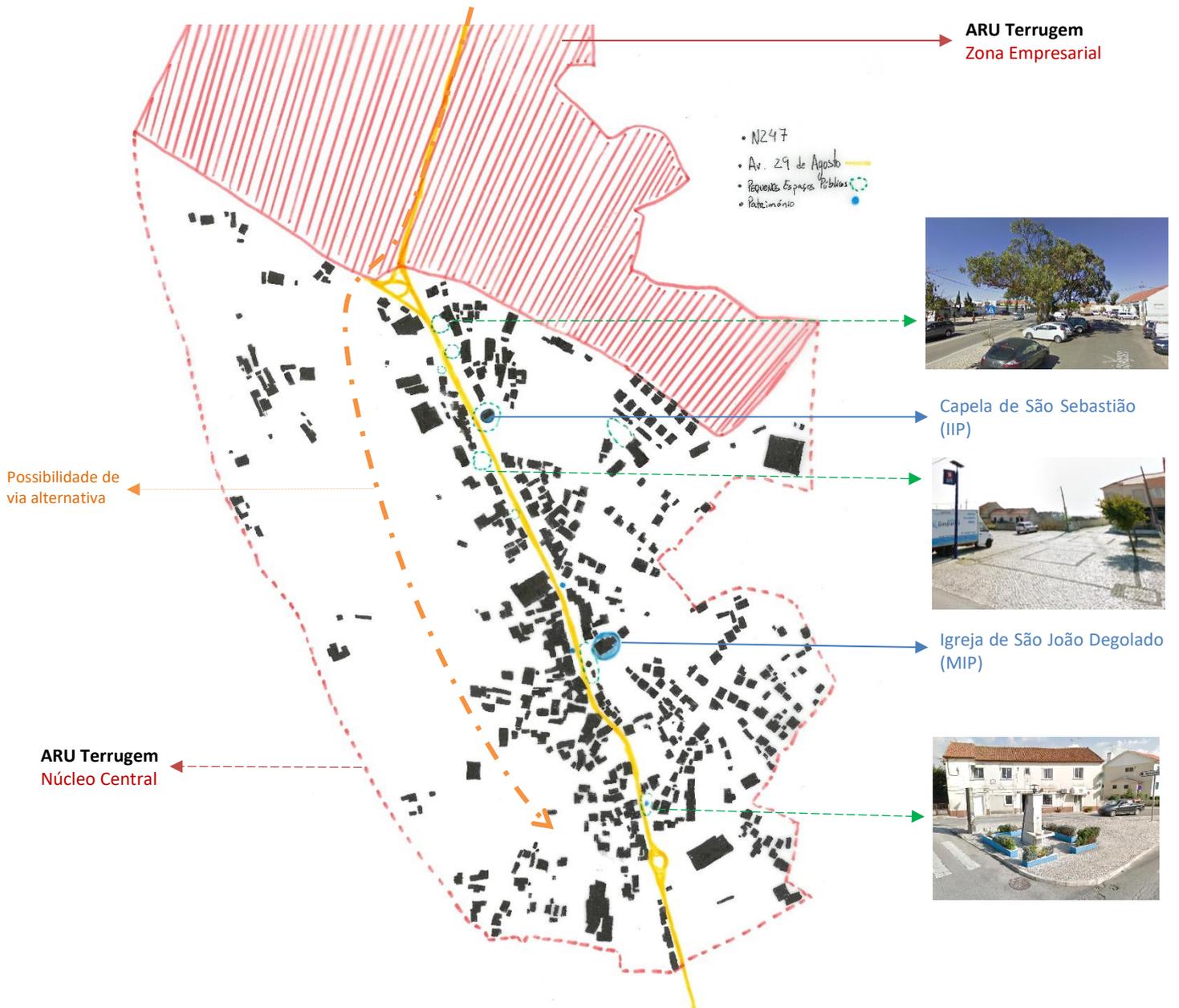


Figura 33 – Análise no Núcleo central e identificação dos espaços públicos adjacentes

Fonte: DRUR, agosto/2018

Exemplos e Propostas:

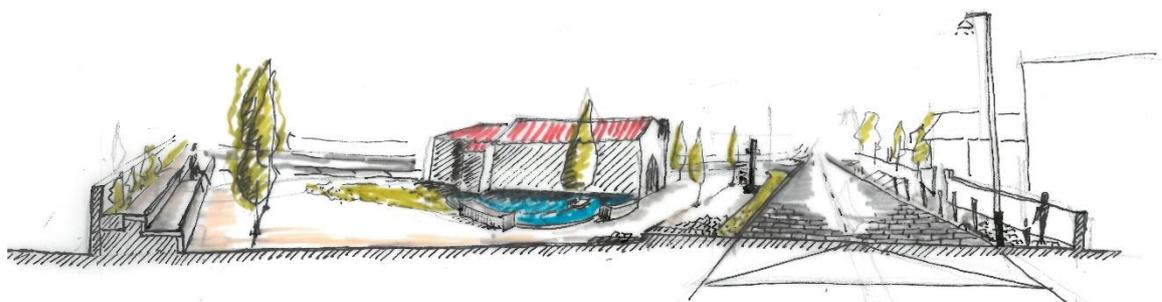


Figura 34 – Exemplo de reabilitação da Estrada Nacional n.º 247

Fonte: DRUR, agosto/2018

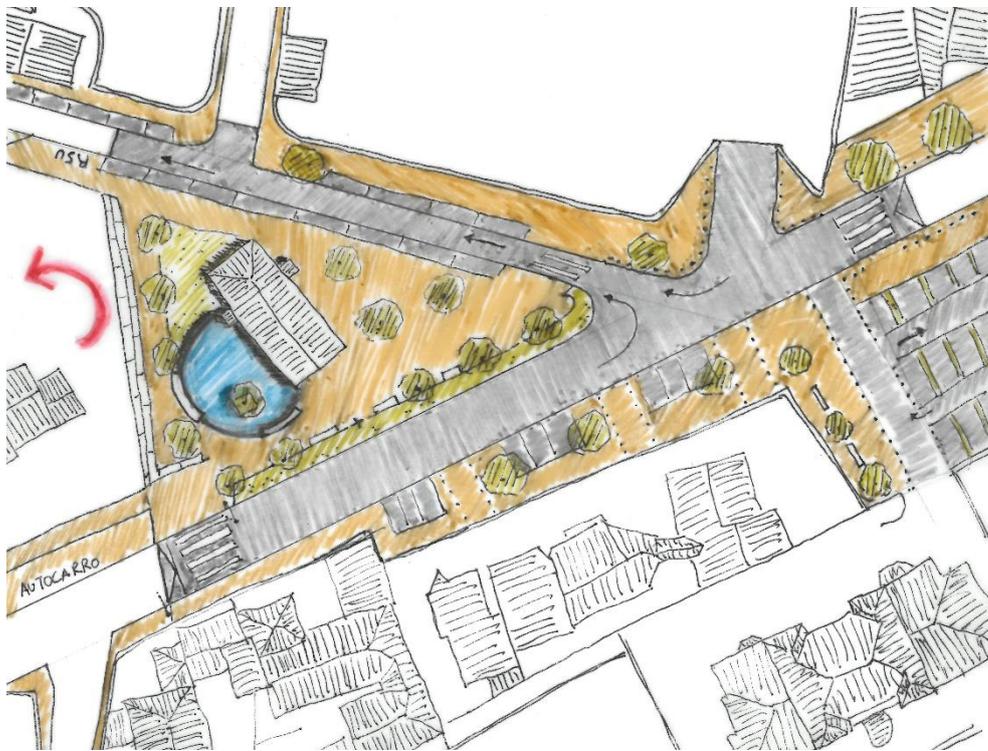


Figura 35 – Exemplo de proposta de reabilitação do espaço junto da Capela de São Sebastião

Fonte: DRUR, agosto/2018



Figura 36 – Exemplos de conceitos e materialidades a aplicar na área em causa

11.2.3. PROJETO ESTRUTURANTE: ESTRADAS SECUNDÁRIAS DE ACESSO LOCAL

Principais Linhas de Intervenção:

Espaço Público:

Intervenção nas ruas secundárias face à Estrada Nacional 247, através da uniformização da faixa rodoviária, criação de passeios como percursos acessíveis pedonais dada a sua atual inexistência, marcação das áreas de paragens de autocarros e melhoramento das existentes. Implementação de passadeiras e elementos de redução de velocidade rodoviária, a introdução de espaços de espera simples (banco e esguardo) e de árvores de ensombramento e de alinhamento da rua, e de pequenos espaços verdes de lazer, assim como a introduzir a uniformização da imagem do mobiliário urbano e do sistema de RSU.



Figura 37 – Registo fotográfico do estado atual
Fonte: DRUR, agosto/2018

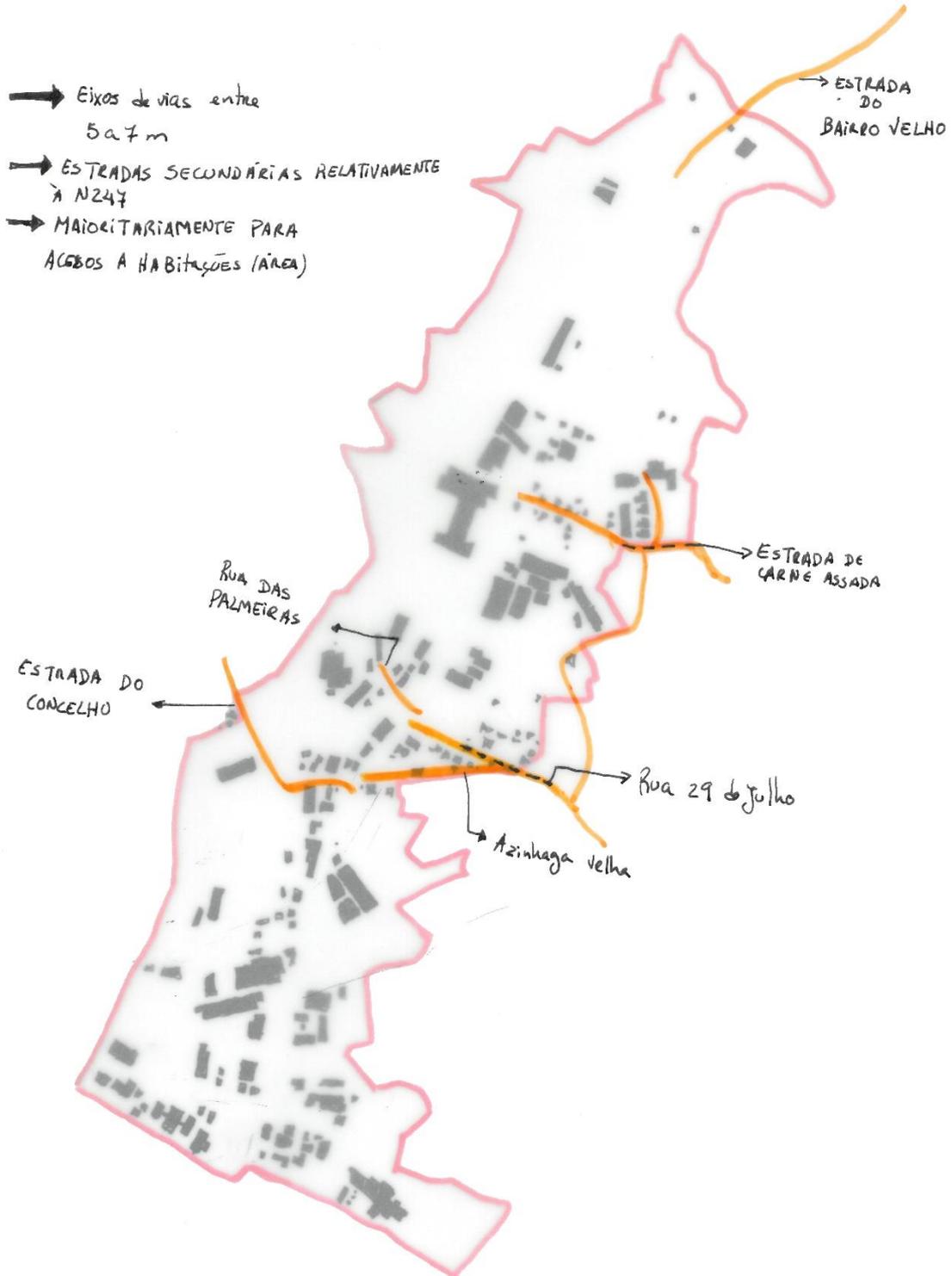


Figura 38 – Análise das estradas secundárias (Zona Empresarial) Fonte: DRUR, agosto/2018
Fonte: DRUR, agosto/2018

Exemplos e Propostas:

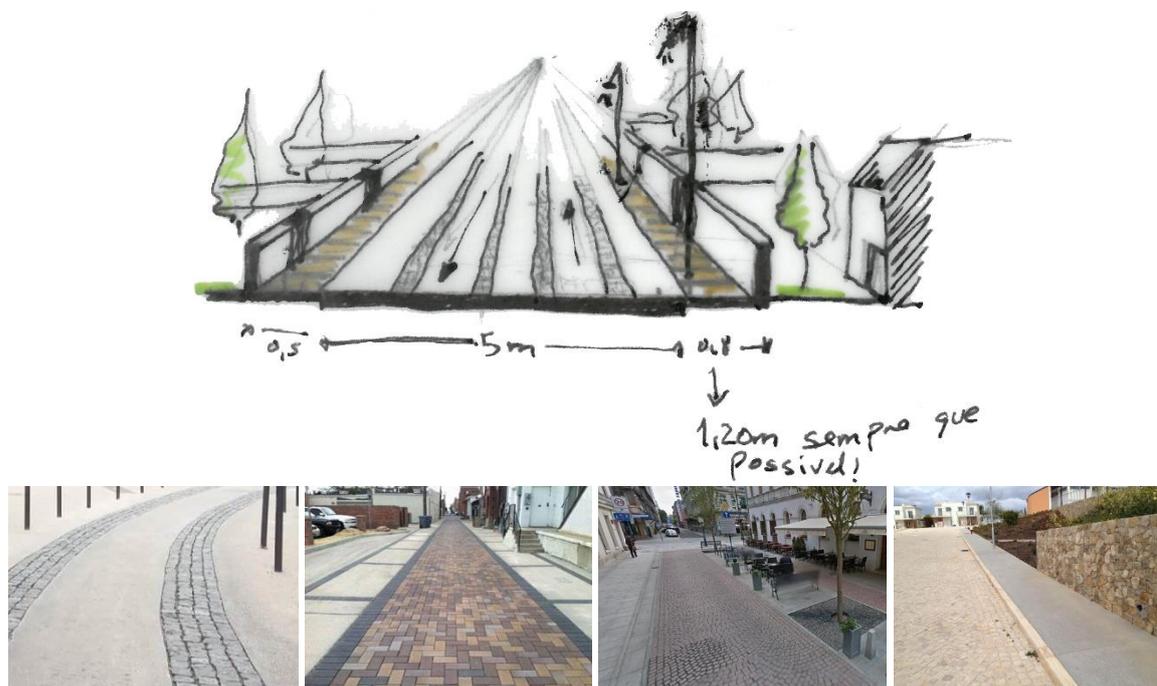


Figura 39 – Exemplos de conceitos e materialidades a aplicar na área em causa

11.2.3.1. PROJETO COMPLEMENTAR: CAMINHOS DE ACESSO LOCAL

Principais Linhas de Intervenção

Espaço Público:

Intervenção nas ruas/caminhos de acesso local de eixo de via mais reduzido e de pouco tráfego, através da uniformização da faixa rodoviária e assumir de espaço partilhado entre os veículos e os peões, através do nivelamento de todo caminho à mesma cota, e da aplicação de materiais que atribuem uma ambiência rustica às referidas ruas.

Melhoria da iluminação pública e dos sistemas de RSU, e uniformização da sinalética relativa às empresas, que aqui se encontram mais afastadas à N247.



Figura 40 – Registo fotográfico do estado atual
Fonte: DRUR, agosto/2018

Exemplos e Propostas:

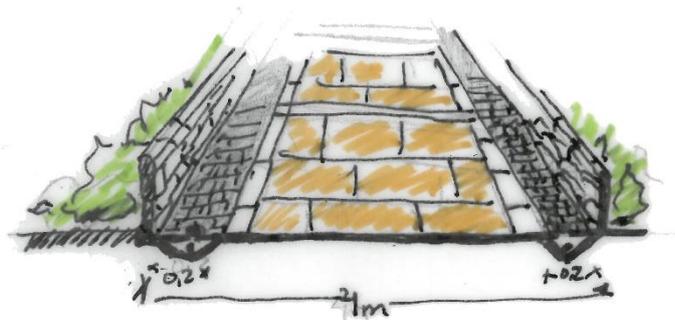


Figura 41 – Exemplos de conceitos e materialidades a aplicar na área em causa

Fonte: DRUR, agosto/2018



Figura 42 – Análise das estradas complementares (Zona Empresarial)
Fonte: DRUR, agosto/2018

11.3. EIXO ESTRATÉGICO 3 – MELHORIA DAS ACESSIBILIDADES E REFORÇO DAS INFRAESTRUTURAS

11.3.1. PROJETO ESTRUTURANTE: VIA ALTERNATIVA

Principais Linhas de Intervenção:



Figura 43 – Propostas de ligação às principais vias de acesso e plataforma logística mais próxima

Fonte: DRUR, agosto/2018

Projeto:

A Zona Empresarial da Terrugem encontra-se numa posição periférica relativamente às principais redes estruturantes de vias de acesso e das principais plataformas logísticas como o aeroporto, porto e estação ferroviária, e conseqüentemente das conseqüências, impacto negativo e prejuízo que tal posição conduz às empresas aqui localizadas, propõe-se:

- **Estudar a viabilidade de criação de acesso alternativo ao Núcleo Central da Terrugem,** que faça uma ligação direta à A16, que por sua vez estabelece a ligação às plataformas de logísticas e às outras vias principais de acesso, contornando assim a grande problemática de atravessar o Núcleo Central da Terrugem, restante troço da EN.247 e EN.9, que servem de acesso hoje em dia com constantes constrangimentos no tráfego rodoviário; (SO PUS CUSTOS PARA ESTA VISTO SER A PRIORITÁRIA)
- Estudar a viabilidade de Criação de um acesso alternativo à EN.9/A21
- Reforço e melhoria das vias existentes às Estações Ferroviárias do Sabugo e da Pedra Furada

A concretização destas propostas irá melhorar as condições de circulação na EN.247, o que conseqüentemente irá contribuir com um impacto bastante positivo para as empresas instaladas na Zona Empresarial da Terrugem e para atrair novos investimentos. Tendo em conta a importância dos custos e tempos de transporte na competitividade económica atualmente, estas alternativas irão permitir uma gestão empresarial eficaz, permitindo expandir os negócios e em simultâneo reduzir os custos que atualmente detêm devido ao tráfego congestionado e demorado na EN, permitindo assim uma maior dinâmica empresarial devido à aproximação às redes principais de acesso rodoviário.

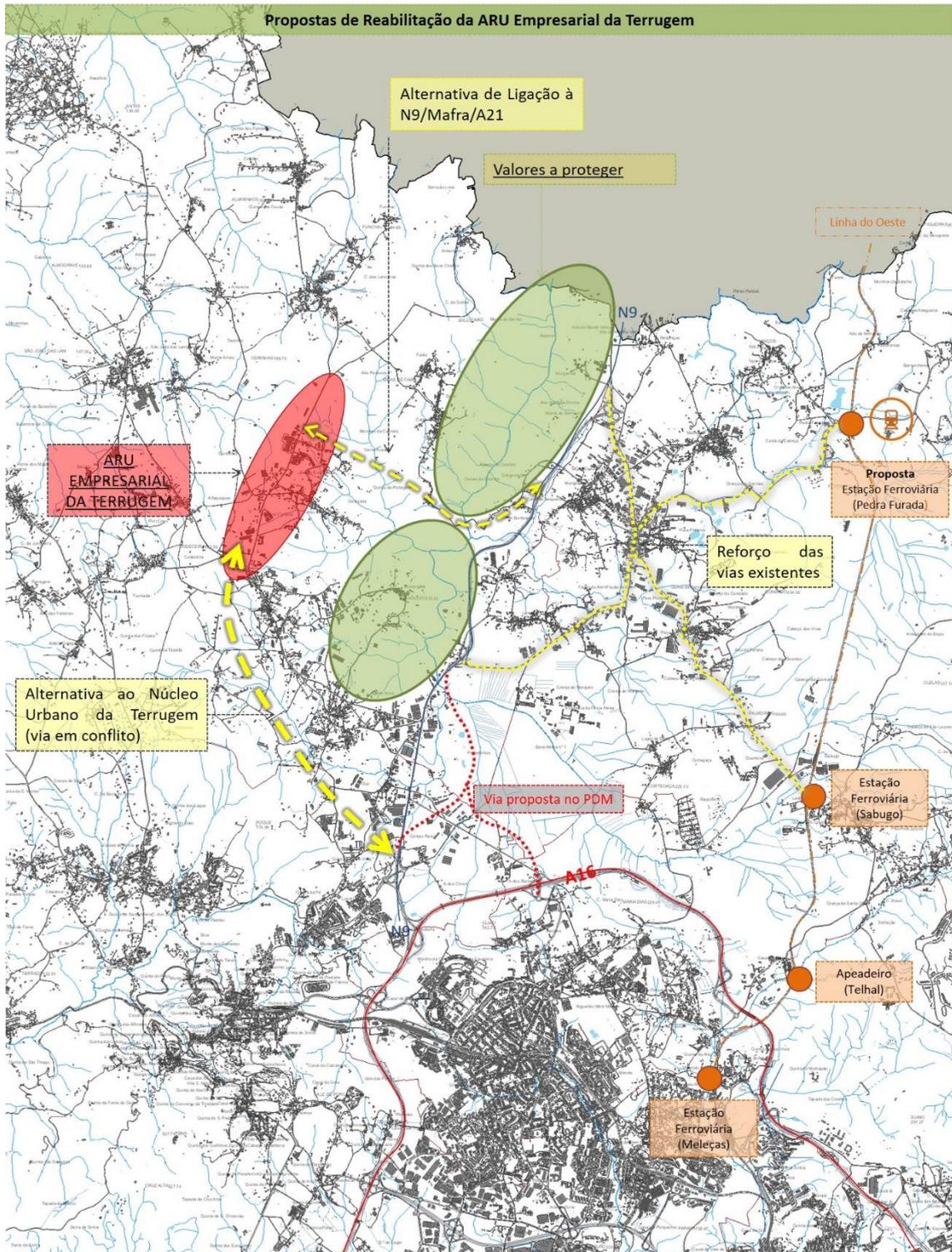


Figura 44 – Propostas de ligação às principais vias de acesso e plataforma logística mais próxima
Fonte: DRUR, agosto/2018

11.3.2. PROJETO ESTRUTURANTE: RENOVAÇÃO DO PARQUE EMPRESARIAL E REFORÇO DAS INFRAESTRUTURAS

Principais Linhas de Intervenção



Figura 45 – Exemplo de Parque Empresarial – Forest Lawn Creek Eco Industrial Park Master Plan
Fonte: <http://www.christianbgass.net/prj-2013-flc1/>, outubro/2018

Projeto Urbano:

- Articulação com os promotores no sentido de garantir a instalação das infraestruturas básicas, nomeadamente fibra ótica
- Aplicação do conceito de Economia circular, assente na redução, reutilização, recuperação e reciclagem de materiais e energias, substituindo o conceito de fim-de-vida da economia linear, por novos fluxos circulares de reutilização;
- Articulação no sentido criar a possibilidade de melhorar os transportes públicos de apoio à zona empresarial;
- Criação de pequenos espaços verdes de lazer para usufruto público e melhoramento da iluminação pública

11.4. EIXO ESTRATÉGICO 4 – COMUNICAÇÃO DA ÁREA EMPRESARIAL DA TERRUGEM

11.4.1. PROJETO ESTRUTURANTE: COMUNICAÇÃO DA ÁREA EMPRESARIAL DA TERRUGEM

Criação de plataforma online, ou de pagina dinâmica associada ao site da Câmara Municipal para comunicação das empresas existentes e atividades e serviços prestados.

O envolvimento dos particulares é determinante na criação de conteúdos.

11.5. EIXO ESTRATÉGICO 5 – REABILITAÇÃO DO EDIFICADO

11.5.1. PROJETO ESTRUTURANTE: REABILITAÇÃO/RECONVERSÃO DO EDIFICADO NA ÁREA EMPRESARIAL

Criação de medidas que promovam a valorização de espaço atualmente obsoletos, seja pela reabilitação e introdução de novas utilizações; seja pela sua demolição; ou regeneração.

Colocação na plataforma de comunicação para incentivar o mercado.

Integração de possíveis fontes de financiamento nacional ou comunitário.

11.5.2. PROJETO ESTRUTURANTE: REABILITAÇÃO DO EDIFICADO NO NÚCLEO URBANO CENTRAL

Implementação de medidas de benefícios fiscais e incentivos camarários, nomeadamente:

Taxa redizida do IVA para operações de reabilitação urbana

Benefícios fiscais previstos no Estatuto dos Benefícios Fiscais, desenvolvido no capítulo seguinte:

12. INVESTIMENTO E FINANCIAMENTO

12.1. ESTIMATIVAS DE CUSTO

A implementação da estratégia de reabilitação urbana proposta no presente documento tem um custo associado que deverá ser quantificado (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 e não num projeto real). O custo de implementação da estratégia corresponde à soma das intervenções realizadas por particulares, no património edificado, e pelo município, no seu património e nos projetos estruturantes propostos.

Para o edificado geral foram definidos níveis de intervenção em função do estado de conservação e para o qual foi estimado um custo de obra por metro quadrado. Da multiplicação deste valor médio estimado pela área de intervenção prevista obtemos o custo da intervenção para edifício.

Para os projetos estruturantes foi também estimado um valor médio de intervenção por metro quadrado em edificado ou em espaço público, obtendo-se o custo de intervenção global, por multiplicação deste pela área de intervenção. Como referido anteriormente, os valores são estimados e servem apenas para efeitos de cálculo do valor global da intervenção. As referidas estimativas não são vinculativas nem deverão servir de referência para intervenções futuras pois decorrem da observação exterior do edificado. Apenas através da realização de projeto se poderá definir o valor real de intervenção por edifício ou fração.

12.2. PROJETOS ESTRUTURANTES – ESTIMATIVAS DE CUSTO

Para o cálculo das estimativas de custo teve-se por base o valor por metro quadrado de requalificação de espaço público bem como os valores de construção estimados por metro quadrado, são apenas referentes à intervenção física no edifício, **não incluem** a taxa legal em vigor de IVA, nem os seguintes custos: i) aquisição do imóvel; ii) indemnizações; iii) realojamentos; iv) projeto, gestão e fiscalização; v) comercialização vi) taxas e licenças administrativas.

Todos os valores estimados estão sujeitos à posterior elaboração, por parte dos promotores da obra em causa, de todos os elementos necessários à elaboração dos diferentes projetos, assim como cadernos de encargos com as especificações dos trabalhos a realizar e mapas de medições detalhadas.

Tabela 7 – Estimativa de custos

Projetos Estruturantes (PE)	Prazo	Estimativa de Custo Total	Entidades participantes
Reabilitação do espaço público e Valorização ambiental			
Estrada Nacional 247– Zona Empresarial	Curto/Médio	1.780.380,00€	CMS
Estrada Nacional 247– Núcleo Central	Curto/Médio	1.544.400,00€	CMS
Estradas Secundárias de Acesso Local	Curto/Médio	998.520,00€	CMS
Caminhos de acesso local Projeto Complementar	Curto/Médio	334.024,00€	CMS
Sub-total		4.657.324,00€	
Melhoria das acessibilidades e Reforço das Infraestruturas			
Via Alternativa	Longo	Sem estimativa, carece de estudo de desenvolvimento	
Renovação do parque empresarial e reforço das infraestruturas	Curto/Médio	Associado à reabilitação de espaço público acima indicada	
Comunicação da área empresarial da Terrugem			
Comunicação da área empresarial da Terrugem	Curto/Médio/ Longo	Sem estimativa	CM/JF/Prom.
Reabilitação do edificado			
Reabilitação/Reconversão do edificado na área empresarial	Médio/Longo	Sem estimativa	Prom.
Reabilitação do edificado no núcleo urbano central	Médio/Longo		CM/JF/Prom
TOTAL INVESTIMENTO PÚBLICO		4.657.324,00€	

12.3. FONTES DE FINANCIAMENTO

No contexto económico e jurídico atual, e com vista à implementação da estratégia importa definir uma estrutura de financiamento para concretização do presente Programa Estratégico.

Uma vez que o Programa Estratégico engloba ações de médio prazo para a reabilitação urbana, haverá neste momento que efetuar uma indicação dos modelos previsíveis de financiamento através de fundos de reabilitação urbana ou de fundos comunitários para que o município de Sintra se posicione com vista à sua otimização.

Por outro lado, equacionam-se, igualmente, modelos alternativos de financiamento, de base pública, que poderão ser utilizados em aspetos específicos da estratégia de reabilitação. São consideradas como fontes de financiamento à reabilitação urbana os fundos comunitários ou nacionais e os fundos municipais.

O modelo de financiamento de base comunitária já está definido pelo acordo de parceria, pela publicação dos programas temáticos e regionais pelas entidades competentes e respetivos regulamentos e condições de elegibilidade. A definição concreta e definitiva do modelo de financiamento com base nestas iniciativas só poderá ser concretizada perante a possibilidade de apresentação de candidaturas de um projeto concreto a um dado Programa.

Nas estratégias de financiamento propostas pretende-se viabilizar a execução dos projetos estruturantes através das receitas municipais para as Operações de Reabilitação Urbana, com recurso a potenciais financiamentos, quer sejam nacionais ou comunitários.

No ponto que se segue são apresentadas algumas possíveis fontes de financiamento, com base no quadro comunitário europeu 2014-2020, bem como outros programas e apoios disponibilizados tanto pela comunidade europeia, como pelas entidades nacionais.

12.3.1. NO ÂMBITO DO “PORTUGAL 2020”

No âmbito dos fundos comunitários disponíveis para a região de Lisboa para os próximos anos, no âmbito do Portugal 2020, salienta-se a relevância dos seguintes Eixos temáticos presentes no Acordo de Parceria 2014-2020:

“Na perspetiva da política e do **desenvolvimento urbano**, assumem relevância os processos de regeneração e revitalização urbana nos principais nós estruturantes do sistema urbano nacional, contribuindo não só para a competitividade económica e para a atratividade desses centros, como também pelo impulso que proporciona à qualidade de vida e bem-estar dos seus habitantes, numa lógica de promoção de cidades mais compactas, privilegiando um uso mais eficiente do solo, menores deslocações dos seus habitantes e uma oferta de maior qualidade e mais racional de serviços públicos e coletivos. De forma a tornar as cidades mais sustentáveis, as intervenções deverão privilegiar áreas como a eficiência energética, a mobilidade, a habitação e regeneração urbana, a melhoria da eficiência no uso dos recursos, etc. Neste sentido, os apoios deverão prosseguir três grandes prioridades de investimento: i) transição para uma economia com baixas emissões de carbono; ii) melhoria do ambiente urbano, revitalização das cidades e de áreas intervencionadas no sentido da recuperação e descontaminação de zonas industriais abandonadas; iii) regeneração física, económica e social de comunidades desfavorecidas” (cfr. pág. 100 do Acordo de Parceria 2014-2020).

Entre os eixos temáticos apresentados no referido acordo salienta-se a relevância do Eixo Temático 4, referente à Sustentabilidade e Eficiência no Uso dos Recursos que tem prioridades de investimento passíveis de aplicação aos projetos de reabilitação urbana:

Prioridades de investimento 4.3, que se traduz na concessão de apoio à eficiência energética, à gestão inteligente da energia e à utilização das energias renováveis nas infraestruturas públicas, nomeadamente nos edifícios públicos e no setor da habitação

Prioridades de investimento 4.5., que prevê a promoção de estratégias de baixo teor de carbono para todos os tipos de territórios, nomeadamente, as zonas urbanas, incluindo a promoção da mobilidade urbana multimodal sustentável e medidas de adaptação relevantes para a atenuação dos efeitos negativos. Neste contexto poderão incluir-se projetos para:

- Aumento da eficiência energética no setor dos transportes públicos de passageiros;
- Diversificação energética no setor dos transportes públicos de passageiros;
- Promoção da circulação sustentável e com baixa emissão de carbono;
- Elaboração de planos de mobilidade para as áreas metropolitanas, municipais ou intermunicipais;
- Promoção da mobilidade inteligente;
- Apoio à eficiência energética no sector dos transportes públicos de passageiros;
- Apoio à conversão de veículos para o uso de fontes de energia de baixo carbono nos transportes públicos de passageiros;

- Desenvolvimento da mobilidade elétrica - promoção, desenvolvimento e atualização tecnológica da infraestrutura.

Ainda com relevância para a estratégia de reabilitação urbana destacamos o Eixo Temático 6 que visa “Preservar e proteger o ambiente e promover a utilização eficiente dos recursos”. Este eixo temático é elegível para territórios na Região de Lisboa e Vale do Tejo no ponto 6.3 que remete para a *“conservação, proteção, promoção e desenvolvimento do património natural e cultural”*¹⁶, cujo objetivo específico é o de *“Promover a valorização do património cultural e natural, afirmando a região de Lisboa como destino turístico de excelência”*, e no ponto 6.4, relativo à *“Proteção e reabilitação da biodiversidade e dos solos, e promoção de sistemas de serviços ecológicos”* com o objetivo específico de *“Promover o conhecimento e a valorização da biodiversidade e dos ecossistemas”*.

12.3.2. OUTRAS FONTES DE FINANCIAMENTO

Para além dos fundos estruturais provenientes do Quadro Comunitário de Apoio 2014-2020 poder-se-á ainda recorrer aos fundos que se apresentam em seguida e relativamente aos quais faremos uma breve descrição, na perspetiva de que estes poderão ter aplicabilidade no âmbito do presente programa estratégico.

Programa Life + 2014-2020 é composto por dois subprogramas, um de Ambiente e outro de Ação Climática. Os objetivos para o subprograma do Ambiente são:

- Promoção e proteção da Natureza e Biodiversidade, Água e Recursos Marinhos.
- Gestão de Resíduos.
- Aumento da Eficiência no uso de recursos incluindo solo e florestas, economia verde e circular.
- Ambiente e saúde (incluindo químicos e ruído).
- Qualidade do Ar e emissões, incluindo ambiente urbano.

¹⁶ POR de Lisboa, Versão de trabalho de fevereiro de 2014, disponibilizada na Internet em <http://www.ccdr-lvt.pt/pt/lisboa-2014---2020/8131.htm>

- Informação e governança.

As medidas a implementar deverão contribuir para a:

- Transição para uma economia eficiente em termos de recursos, Hipo carbónica e resistente às alterações climáticas, para a proteção e a melhoria da qualidade do ambiente e para sustentar e inverter a perda da biodiversidade, incluindo o apoio à rede natura 2000 e o combate à degradação dos ecossistemas.
- Melhorar o desenvolvimento, a aplicação e o controle da execução política e da legislação da UE em matéria do ambiente e de clima e dinamizar e promover a integração dos objetivos ambientais e climáticos noutras políticas da UE e na prática dos sectores públicos e privados.
- Apoiar a melhoria da governação ambiental e climática a todos os níveis.
- Apoiar a execução do 7º Programa de ação em matéria do ambiente.

Para o subprograma da Ação Climática pretende-se a mitigação e adaptação às alterações climáticas, governação e informação em matéria de clima a promover através dos seguintes objetivos:

- Mitigação de alterações climáticas, contributos e a redução de emissões de gás de estufa.
- Adaptação as alterações climáticas, com vista ao aumento da resiliência às alterações climáticas.
- LIFE Clima, Governança e Informação.

PNAER – Plano Nacional de Ação para as Energias Renováveis - Prevê uma redução de 18% na capacidade instalada em tecnologias baseadas em FER face ao de 2010, com a quota de eletricidade de base renovável no novo PNAER a ser superior (60% vs. 55%), tal como a meta global a alcançar, que deverá situar-se em cerca de 35% (face à meta de 31%). Estas novas linhas gerais têm como base a premissa de que Portugal deve ser um país energeticamente eficiente e independente, ou seja, um país competitivo.

PNAEE - Plano Nacional de Ação para a Eficiência Energética – é composto pelo Fundo de eficiência energética, o Fundo de apoio à inovação – energias renováveis e o Plano de promoção da eficiência no consumo de energia elétrica PPEC. Estes fundos estão maioritariamente orientados para projetos de cariz predominantemente tecnológico nas áreas dos transportes, residencial e serviços, indústria e sector público, a ações de cariz transversal indutoras de eficiência energética nas áreas dos comportamentos, fiscalidade e incentivos a financiamentos, incentivar a eficiência energética por parte dos cidadãos e das empresas, apoiar projetos de

eficiência energética, promover alteração de comportamentos, apoio á inovação suportados em estudos técnicos ou científicos, projetos de sensibilização comportamental, testes de conceito, entre outros.

Fundos Ambientais da Agência Portuguesa do Ambiente – APA - nestes fundos incluem-se o Fundo Português do carbono, o Fundo de Proteção de Recursos Hídricos e o Fundo de Intervenção Ambiental cujos objetivos se apresentam em seguida

Fundo Português do carbono tem como principal objetivo contribuir para o cumprimento das metas a que o Estado Português se comprometeu ao ratificar o Protocolo de Quioto e compromissos em matéria de políticas para as alterações climáticas.

O Fundo de Proteção dos Recursos Hídricos tem como objetivo prioritário promover a utilização racional e a proteção dos recursos hídricos, através da afetação de recursos a projetos e investimentos necessários ao seu melhor uso.

Fundo de Intervenção Ambiental - tem por missão financiar iniciativas de prevenção e reparação de danos a componentes ambientais naturais e humanas.

Fundo Jessica - Aplicação de fundos estruturais em projetos ligados à regeneração urbana através de empréstimos, participações de capital ou garantias, através da constituição de Fundos de desenvolvimento Urbano.

IFRRU – Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas - Em parceria com entidades bancárias, previamente selecionadas por concurso, e que disponibilizam os apoios este instrumento financeiro, que reúne fontes de financiamento de fundos europeus do Portugal 2020 e de entidades como o Banco Europeu de Investimento e o Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa tem o caráter de empréstimo bonificado, logo em condições mais vantajosas do que as existentes no mercado e visa o apoio a projetos em reabilitação urbana, nomeadamente:

- 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, nos termos do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro)
- Reabilitação de espaços e unidades industriais abandonadas
- Reabilitação de frações privadas inseridas em edifícios de habitação social que sejam alvo de reabilitação integral.

Programa Casa Eficiente – É aplicável em todo o território nacional e é gerido pelas entidades bancárias que aderiram ao Programa. Visa a concessão de empréstimos bancários em condições vantajosas face às taxas praticadas no mercado, desde que as intervenções a financiar tenham como objetivo a redução da fatura energética com o aquecimento e a climatização dos imóveis, bem como melhoria da eficiência hídrica, de gestão dos resíduos urbanos (incluindo a aquisição de equipamentos) e incidam na envolvente construída dos edifícios (paredes, coberturas, janelas, por exemplo) e nos sistemas de iluminação, ventilação, produção de água quente sanitária, redes prediais, dispositivos sanitários, sistemas de rega.

13. APOIOS E INCENTIVOS À REABILITAÇÃO

Na ARU-Terrugem é previsível a intervenção de várias agentes, com nível de intervenção distinta, devidamente coordenados e esclarecidos, dada a complexidade da estratégia prevista que assenta, como já anteriormente mencionamos, em diversas linhas de ação.

São identificados como principais agentes com intervenção no território:

Agentes públicos - a Câmara Municipal de Sintra e o IHRU como agentes mais ativos, com intervenção direta no território e atuação ao nível de disponibilização de apoios.

Entidades públicas e privadas - gestoras das infraestruturas urbanas, incluindo os transportes coletivos, na expectativa das suas intervenções serem programadas e coordenadas com as intervenções em espaço público.

Proprietários de imóveis, atores indispensáveis no processo de reabilitação, onde a sua disponibilidade e dinâmica é fundamental para lançar um processo sustentado e não apenas pontual e apoiado no investimento público

Residentes e agentes económicos, na área de intervenção para os quais se encontram orientadas algumas ações de intervenção.

Compete ao setor público, onde o Município deverá assumir um papel de líder regular e monitorizar a intervenção; assegurar a realização de um conjunto de ações de natureza administrativa e estimular as outras entidades na esfera privada, empresarial ou individual a juntarem-se à dinâmica global de reabilitação.

Decorrentes da Deliberação da Assembleia Municipal de 06 de novembro de 2017 são aplicáveis à ARU-Terrugem um conjunto de Benefícios Tributários, decorrente da aplicação da legislação vigente aplicável e que na presente data contempla:

13.1. IMPOSTOS MUNICIPAIS SOBRE IMÓVEIS E SUAS TRANSAÇÕES

Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação são isentos de IMI por um período de 3 anos (eventualmente renovável por mais cinco anos), a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação, nos termos do artigo 45º do Estatuto dos Benefícios Fiscais.

Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação são isentos de IMI, pelo período de três anos a contar do ano, inclusive, da emissão da respetiva licença para obras de reabilitação e o adquirente inicie as respetivas obras, nos termos do n.º 1 e 3 a 7 do artigo 45º do EBF, na sua redação atual.

Os prédios urbanos que se encontrem reabilitados e se mantenham em bom estado de conservação, podem anualmente e até 30 de setembro, mediante vistoria a solicitar à câmara municipal, obter uma redução de 30% no IMI do ano correspondente, nos termos do n.º 6 do artigo 112º do CIMI.

Os prédios urbanos arrendados que se encontrem reabilitados e se mantenham em bom estado de conservação, podem anualmente e até 30 de setembro, mediante vistoria a solicitar à câmara municipal, obter uma redução de 20% no IMI do ano correspondente, nos termos do n.º 7 do artigo 112º do CIMI.

As aquisições de prédios urbanos a destinar a ações de reabilitação urbanística ficam isentas de IMT, nos termos do n.º 2 a 4 do artigo 45º do EBF, na sua redação atual.

13.1.1. TAXA MUNICIPAL DE DERRAMA

Ficam **isentas de Taxa Municipal de Derrama** as empresas com sede no Município de Sintra cujo objeto social se destine a obras de reabilitação urbana e o lucro tributável resulte da atividade na ARU-Terrugem.

Ficam ainda **isentas de Taxa Municipal de Derrama** as empresas com atividade turística, comércio e serviços com sede no Município de Sintra, cujo lucro tributável resulte da atividade na ARU-Terrugem.

13.1.2. TAXAS MUNICIPAIS SOBRE OBRAS DE REABILITAÇÃO DE IMÓVEIS

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, objeto de ações de reabilitação na área agora delimitada, quando se efetuarem 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 atividades 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 infraestruturas 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 efetuam sobre terrenos não edificados 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 atividades 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 infraestruturas urbanísticas do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação de Sintra.

13.1.3. TAXAS DE OCUPAÇÃO DE VIA PÚBLICA

Considera-se a **isenção** de pagamento de taxa de ocupação de via pública.

13.1.4. BENEFÍCIOS FISCAIS COM EFEITOS IMEDIATOS COM A APROVAÇÃO DA ARU

De acordo com o Artigo 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 destacam-se os benefícios fiscais relativos a Impostos Municipais sobre Imóveis e suas transações (ver ponto 16.1.1).

Para além dos benefícios definidos anteriormente, aplicam-se os benefícios consagrados no Artigo 71º do Estatuto dos benefícios fiscais, nas condições legalmente definidas e de que destacamos, entre outros, a isenção de IRC (para as empresas), a redução na tributação das mais valias, bem como a redução na tributação dos rendimentos prediais.

De referir também a existência de benefícios fiscais associados ao regime do IVA, nomeadamente aplicação da taxa reduzida de IVA a empreitadas de reabilitação urbana, mencionados nos pontos 2.23, 2.24 e 2.27 da lista I e nas condições definidas pelo Código do IVA.

13.2. PENALIZAÇÕES

13.2.1. MAJORAÇÕES PARA PRÉDIOS URBANOS EM RUÍNA OU DEGRADADOS

Será majorada até 30% a taxa de IMI aplicável a prédios urbanos degradados, considerando-se como tais os que, face ao seu estado de conservação, não cumpram satisfatoriamente a sua função ou façam perigar a segurança de pessoas e bens.

Para efeitos da aplicação da taxa majorada de IMI, a identificação dos prédios ou frações autónomas em ruínas é da competência da entidade gestora ou da Câmara Municipal e de acordo com a legislação aplicável, nomeadamente o disposto no Decreto-Lei n.º 159/2006 de 8 de agosto e na Lei n.º 64-A/2008 de 31 de dezembro.

PARTE IV

MODELO DE GESTÃO DA ARU

14. MODELO DE GESTÃO

Propõe-se para modelo de gestão para a Operação Sistemática de Reabilitação Urbana a realizar na Área de Reabilitação de Terrugem o **Município assumir diretamente no cerne da sua estrutura orgânica a gestão da ORU.**

Esta opção vai de encontro à contenção de custos assumida pelo município; à detenção por parte da equipa da DM-PAE/DRUR de conhecimento e experiência adquiridos no que respeita às problemáticas da reabilitação urbana; facilidade e rapidez na articulação da unidade orgânica responsável com outras unidades orgânicas da CMS responsáveis pelos vários domínios do planeamento e gestão urbanística e ainda a possibilidade de acompanhamento mais direto dos processos e aplicação de regulamentos e taxas municipais.

Esta opção apresenta como dificuldades, a eventual menor adequação da estrutura técnica responsável pela gestão da ORU para uma intervenção mais integrada; a eventual necessidade de reforço de competências e recursos humanos na DRUR; uma menor agilidade no relacionamento com entidades exteriores ao município, potenciais investidores ou outros parceiros; e ainda potencialmente uma menor eficiência de comunicação com os munícipes, promotores e investidores.

É ainda relevante a comunicação da evolução dos projetos e o marketing territorial de Terrugem e localidades limítrofes que compreenderá o desenvolvimento sustentável, a competitividade territorial e a promoção dos seus pontos âncora e valores únicos quer histórico-culturais quer sociais e urbanos.

O marketing territorial pode ainda contribuir para a mudança na perceção da cidade por parte dos seus residentes e visitantes, e melhorar a atratividade de pessoas e atividades económicas.

15. INSTRUMENTOS DE EXECUÇÃO DE POLÍTICA URBANÍSTICA

O Município de Sintra assumirá as funções de entidade gestora da ARU-Terrugem, garantindo a execução do presente Programa Estratégico de Reabilitação Urbana.

Assim, a Câmara Municipal de Sintra, como entidade gestora da ARU-Terrugem, irá usar, numa ótica assente no princípio da proporcionalidade, todos os **Instrumentos de Execução da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática**, previstos nos artigos 54.º e seguintes do RJRU, nomeadamente:

i) imposição de obras coercivas, quando os proprietários tiverem possibilidades de sustentar os encargos da operação, e sem prejuízo de programas específicos de apoio eventualmente existentes para o caso;

ii) o desenvolvimento de empreitada única, quando tal se constituir como forma mais eficiente de proceder às intervenções;

iii) a ordem de demolição de edifícios, quando estiverem reunidos os requisitos constantes do artigo 57.º do RJRU;

iv) o direito de preferência, quando estiverem reunidos os requisitos constantes do artigo 58.º do RJRU;

v) o arrendamento forçado, quando estiverem reunidos os requisitos constantes do artigo 59.º do RJRU;

vi) a constituição de servidões, nos termos do artigo 60.º do RJRU;

vii) o desenvolvimento de ações de expropriação, quando estiverem reunidos os requisitos constantes do artigo 61.º do RJRU;

viii) o desenvolvimento de venda forçada, quando estiverem reunidos os requisitos constantes do artigo 62.º do RJRU;

ix) e, a reestruturação de propriedade, nos termos do artigo do artigo 64.º do RJRU.

16. MONITORIZAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

A Câmara Municipal através da DRUR elaborará anualmente um Relatório de Monitorização de Operação de Reabilitação em curso, o qual será submetido à apreciação da Assembleia Municipal.

A cada ano de vigência da área de reabilitação urbana, a Câmara Municipal submeterá à apreciação da Assembleia Municipal um relatório de avaliação da execução da operação de reabilitação urbana, acompanhado, se for o caso, de uma proposta de alteração do respetivo instrumento de programação.

O referido relatório - e os termos da sua apreciação pela Assembleia Municipal - serão objeto de divulgação na página eletrónica do Município.

17. PRAZO E CRONOGRAMA DE EXECUÇÃO E MODALIDADE DA ORU

Conforme o artigo nº 20, da Lei 32/2012, de 14 de agosto, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, a ORU vigora pelo prazo estabelecido no Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, não podendo vigorar por um prazo superior a 15 anos.

Propõe-se para a presente Operação de Reabilitação Urbana de Terrugem um prazo de **10 anos** sendo adotada a modalidade **Sistemática**.

A Operação de Reabilitação Urbana incluirá como projetos estruturantes: a implementação de estratégias de atuação entre as várias entidades e os privados que atuam na área de intervenção, a melhoria das acessibilidades e das condições de instalação das empresas, a requalificação do espaço público, a valorização patrimonial e reabilitação e reconversão do edificado privado e municipal.

As medidas e ações propostas para cada projeto foram definidas nos eixos estratégicos apresentados anteriormente. Para cada projeto é definido um prazo de execução.

Tabela 8 – Cronograma

PROJETOS ESTRUTURANTES	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Eixo Estratégico 1 – Governança											
Estabelecimento e mediação de relações entre entidades públicas e privadas											
Candidatura a apoios financeiros de âmbito nacional e no quadro comunitário de apoio vigente 2014-2020											
Criação de um quadro de apoios fiscais e financeiros incentivadores da reabilitação urbana											
Eixo Estratégico 2 – Reabilitação do Espaço Público e Valorização Ambiental											
Projeto Estruturante: ESTRADA NACIONAL 247 (Zona Empresarial)											
Projeto Estruturante: ESTRADA NACIONAL NO NÚCLEO CENTRAL											
Projeto Estruturante: ESTRADAS SECUNDÁRIAS DE ACESSO LOCAL											
Projeto Complementar: CAMINHOS DE ACESSO LOCAL											
Eixo Estratégico 3 – Melhoria das acessibilidades e Reforço das Infraestruturas											
Projeto Estruturante: VIA ALTERNATIVA (carece de estudo de desenvolvimento)											
Projeto Estruturante: RENOVAÇÃO DO PARQUE EMPRESARIAL E REFORÇO DAS INFRAESTRUTURAS											
Eixo Estratégico 4 – comunicação da área empresarial da Terrugem											
Projeto Estruturante: COMUNICAÇÃO DA ÁREA EMPRESARIAL DA TERRUGEM											
Eixo Estratégico 5 – Reabilitação do edificado											
Projeto Estruturante: REABILITAÇÃO/ RECONVERSÃO DO EDIFICADO NA ÁREA EMPRESARIAL											
Projeto Estruturante: REABILITAÇÃO DO EDIFICADO NO NÚCLEO URBANO CENTRAL											

18. BIBLIOGRAFIA

Agenda Para a Competitividade do Comércio, Serviços e Restauração 2014-2020, Diário da República, 1ª Série, nº 22, 2 de fevereiro de 2015

Câmara Municipal de Sintra (2014) Diagnóstico Social do Concelho de Sintra – Dinâmicas Demográficas e Habitacionais, Conselho de Ação Social

Câmara Municipal de Sintra (2015) - Relatórios de Caracterização e Diagnóstico do Concelho de Sintra, Plano Diretor Municipal, Direção Municipal de Ambiente, Planeamento e Gestão do Território/Gabinete do Plano Diretor Municipal

CCDRLVT (2017) Relatório sobre o Estado do Ordenamento do Território de Lisboa e Vale do Tejo, dezembro.

Instituto Nacional de Estatística (2017) Retrato Territorial de Portugal, Lisboa

Jeremias, Miguel Alexandre Baião, (2012) A política pública de promoção de parques industriais e o seu contributo para o desenvolvimento e o ordenamento do território, Relatório de Estágio de Mestrado em Gestão do Território, FCSH, outubro

Machado-da-Silva, L. Clóvis; Barbosa, Solange de Lima (2002), Estratégia, Fatores de Competitividade e Contexto de Referência das Organizações: Uma Análise Arquetípica, RAC, v. 6, nº 3, set/dez.

Pereira, Hugo; Sarmiento, Manuela (2011) Parques Industriais e Tecnológicos – Certificação dos Parques Industriais para melhor gestão in Economia & Empresa, nº 13.

Resolução do Conselho de Ministros n.º 72/2016, Diário da República, 1ª Série, nº 226, de 24 de novembro de 2016

Recomendação 2003/361/CE da Comissão, publicada no Jornal Oficial da União Europeia L 124/36, de 20.5.2003.

www.patrimonio cultural.gov.pt/en/patrimonio/patrimonio-imovel

www.momentos.gov.pt

www.uflampasterrugem.pt

[www.pt.wikipedia.org/wiki/Terrugem_\(Sintra\)](http://www.pt.wikipedia.org/wiki/Terrugem_(Sintra))

www.revistatritao.cm-sintra.pt

Fontes Estatísticas:

Instituto Nacional de Estatística

Base de dados da IBERINFORM

ANEXOS

Delimitação da ARU (MODALIDADE SISTEMÁTICA)

- Deliberação da Assembleia Municipal de 4 de setembro de 2017, sob a Proposta da Câmara Municipal nº 694-P/2017 publicada no Aviso nº 532/2018, no Diário da República, 2ª série, nº 6, de 9 de janeiro de 2018

Questionário online

Folheto síntese sobre benefícios fiscais (2018)

Apreciação dos projetos e fiscalização das obras de loteamentos urbanísticos;

Elaboração e acompanhamento da realização de planos de atividades anuais e plurianuais;

Membro do grupo de trabalho da Câmara Municipal da Amadora para a mobilidade e acessibilidade com a responsabilidade da área dos espaços exteriores;

De fevereiro de 1987 a outubro de 1990 — Exercício de funções Técnicas — Divisão de Arruamentos e Divisão de Equipamentos do Departamento de Obras Municipais — Câmara Municipal da Amadora; Realização de estágio — Câmara Municipal da Amadora — Departamento de Obras Municipais — agosto de 1986 a fevereiro de 1987; Atividade docente — Escola Secundária da Moita (1986-1987);

No exercício da atividade de direção, que exerce há mais de 20 anos, merece especial referência:

A participação no processo de internalização da atividade de recolha e transporte de resíduos no Município de Sintra;

A implementação do SGIQAS SMAS de Sintra;

A elaboração dos regulamentos de águas, saneamento e resíduos;

A implementação do Sistema de Gestão da Qualidade na DAS/Câmara Municipal de Alcochete;

A elaboração do Regulamento do Abastecimento de água e drenagem de águas residuais do Município de Alcochete.

Mais Proponho que as presentes deliberações produzam efeitos à data da efetiva produção de efeitos da alteração às estruturas, nuclear e flexível, dos serviços municipais, ou seja, à data da publicação de aviso no *Diário da República*, conforme previsto no n.º 6 do artigo 10.º do Decreto-Lei n.º 305/2009, de 23 de outubro;

4 — Considerando que, nos termos das disposições conjugadas da alínea a) do n.º 1 do artigo 4.º e dos n.ºs 2 e 3 do artigo 11.º, ambos da Lei n.º 49/2012, de 29 de agosto, se trata de cargo de direção superior de 1.º grau, cujo titular pode ser recrutado, por procedimento concursal, de entre indivíduos detentores dos requisitos de recrutamento e seleção legalmente estabelecidos, vinculados, ou não, à Administração Pública;

5 — Considerando que, nos termos das supra referidas normas legais, o recrutamento de entre indivíduos licenciados não vinculados à Administração Pública fica sujeito a aprovação prévia da câmara municipal, sob proposta do respetivo presidente;

Tenho a subida honra de propor ao órgão executivo municipal, nos termos das disposições conjugadas da alínea a) do n.º 1 do artigo 4.º e dos n.ºs 2 e 3 do artigo 11.º, ambos da Lei n.º 49/2012, de 29 de agosto, que delibere aprovar que o recrutamento para o cargo de Direção Municipal de Ambiente, Planeamento e Gestão do Território se realize, por procedimento concursal, de entre indivíduos com licenciatura concluída há pelo menos oito anos, vinculados ou não à Administração Pública e que possuam competência técnica, aptidão, experiência profissional e formação adequadas ao exercício das respetivas funções.»

Por subdelegação de competências, conferida pelo Despacho n.º 3-AID/2017, de 28 de novembro.

29 de novembro de 2017. — A Diretora do Departamento de Recursos Humanos, *Maria de Jesus Camões Cóias Gomes*.

310979351

Aviso n.º 532/2018

Basílio Horta, Senhor Presidente da Câmara Municipal de Sintra, torna público, que na Sessão da Assembleia Municipal de 04 de setembro de 2017, foi aprovada a “Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Terrugem”, sob a proposta n.º 694-P/2017 e nos termos do procedimento previsto no artigo 13.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, com a redação que lhe foi conferida pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

Mais se informa que os elementos constantes da proposta de delimitação da presente Área de Reabilitação Urbana da Terrugem se encontra disponível na página eletrónica do município (www.cm-sintra.pt).

14 de dezembro de 2017. — O Presidente, *Basílio Horta*.

311007895

MUNICÍPIO DE TÁBUA

Aviso n.º 533/2018

Para os devidos efeitos faz-se público que, na sequência das deliberações de Câmara, de 23 de outubro de 2017, foram delegadas, nos

termos n.º 1, do artigo 34.º, de Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, no Presidente da Câmara, Senhor Mário de Almeida Loureiro, as seguintes competências, com a faculdade de as poder subdelegar:

No âmbito das competências materiais previstas no n.º 1, do artigo 33.º da supra citada Lei:

«d) Executar as opções do plano e orçamento, assim como aprovar as suas alterações;

f) Aprovar os projetos, programas de concurso, cadernos de encargos e a adjudicação de empreitadas e aquisição de bens e serviços, cuja autorização de despesa lhe caiba;

g) Adquirir, alienar ou onerar bens imóveis de valor até 1000 vezes a RMMG;

h) Alienar em hasta pública, independentemente de autorização da assembleia municipal, bens imóveis de valor superior ao referido na alínea anterior, desde que a alienação decorra da execução das opções do plano e a respetiva deliberação tenha sido aprovada por maioria de dois terços dos membros da assembleia municipal em efetividade de funções;

l) Discutir e preparar com os departamentos governamentais e com as juntas de freguesia, contratos de delegação de competências e acordos de execução, nos termos previstos na presente lei;

q) Assegurar a integração da perspetiva de género em todos os domínios de ação do município, designadamente através da adoção de planos municipais para a igualdade;

r) Colaborar no apoio a programas e projetos de interesse municipal, em parceria com entidades da administração central;

t) Assegurar, incluindo a possibilidade de constituição de parcerias, o levantamento, classificação, administração, manutenção, recuperação e divulgação do património natural, cultural, paisagístico e urbanístico do município, incluindo a construção de monumentos de interesse municipal;

v) Participar na prestação de serviços e prestar apoio a pessoas em situação de vulnerabilidade, em parceria com as entidades competentes da administração central e com instituições particulares de solidariedade social, nas condições constantes de regulamento municipal;

w) Ordenar, precedendo vistoria, a demolição total ou parcial ou a beneficiação de construções que ameacem ruína ou constituam perigo para a saúde ou segurança das pessoas;

x) Emitir licenças, registos e fixação de contingentes relativamente a veículos, nos casos legalmente previstos;

y) Exercer o controlo prévio, designadamente nos domínios da construção, reconstrução, conservação ou demolição de edifícios, assim como relativamente aos estabelecimentos insalubres, incómodos, perigosos ou tóxicos;

bb) Executar as obras, por administração direta ou empreitada;

cc) Alienar bens imóveis;

dd) Proceder à aquisição e locação de bens e serviços;

ee) Criar, construir e gerir instalações, equipamentos, serviços, redes de circulação, de transportes, de energia, de distribuição de bens e recursos físicos integrados no património do município ou colocados, por lei, sob administração municipal;

ff) Promover e apoiar o desenvolvimento de atividades e a realização de eventos relacionados com a atividade económica de interesse municipal;

gg) Assegurar, organizar e gerir os transportes escolares;

ii) Proceder à captura, alojamento e abate de canídeos e gatídeos;

jj) Deliberar sobre a deambulação e extinção de animais considerados nocivos;

kk) Declarar prescritos a favor do município, após publicação de avisos, os jazigos, mausolés ou outras obras, assim como sepulturas perpétuas instaladas nos cemitérios propriedade municipal, quando não sejam conhecidos os seus proprietários ou relativamente aos quais se mostre que, após notificação judicial, se mantém desinteresse na sua conservação e manutenção, de forma inequívoca e duradoura;

ll) Participar em órgãos de gestão de entidades da administração central;

mm) Designar os representantes do município nos conselhos locais;

nn) Participar em órgãos consultivos de entidades da administração central;

pp) Nomear e exonerar o conselho de administração dos serviços municipalizados;

qq) Administrar o domínio público municipal;

rr) Deliberar sobre o estacionamento de veículos nas vias públicas e demais lugares públicos.;

ss) Estabelecer a denominação das ruas e praças das localidades e das povoações, após parecer da correspondente junta freguesia;

tt) Estabelecer a numeração dos edifícios;

uu) Deliberar sobre a administração dos recursos hídricos que integram o domínio público do município;

ww) Enviar ao Tribunal de Contas as constas do município;



SINTRA

CÂMARA MUNICIPAL

ASSEMBLEIA MUNICIPAL

DELIBERAÇÕES DA ASSEMBLEIA MUNICIPAL

(Textos aprovados em minuta)

--- No dia quatro do mês de setembro de dois mil e dezassete, reuniu no Palácio Municipal Valenças, a Assembleia Municipal de Sintra, na sua 4ª Sessão Ordinária, convocada nos termos do Artigo 27º e nº 3 do Artigo 49º do RJAL aprovado pela Lei nº 75/2013 de 12 de Setembro e do nº 2 do Artigo 27º e Artigo 31º do Regimento. -----

--- Nos termos do Art. 57º, nº 4 da Lei nº 75/2013 de 12 de Setembro, Art. 34º, nºs. 4 e 6 do Código de Procedimento Administrativo e da deliberação tomada na 1ª Sessão Extraordinária, realizada em 28 de Novembro de 2013 a Assembleia aprovou em minuta os textos das deliberações tomadas. -----

--- **ORDEM DE TRABALHOS:** -----

--- Ponto 4 da Ordem de Trabalhos: (Proposta nº 694-P/2017) - “Apreciar e votar a proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Terrugem, nos termos da respetiva proposta”. -----

--- Após apreciação e discussão o Presidente da Assembleia Municipal colocou à votação o assunto em apreço: -----

--- **VOTAÇÃO:** -----

--- Votos a favor: 40 (PS; SCMA; PSD; CDU; CDS) -----

--- Votos contra: 02 (BE) -----

--- Abstenções: 00 -----

--- Esta Proposta foi aprovada por maioria -----

--- Sintra, 4 de setembro de 2017. -----

O PRESIDENTE DA ASSEMBLEIA MUNICIPAL



Domingos Soares Quintas



PATRIMOINE MONDIAL
WORLD HERITAGE
PATRIMONIO MUNDIAL

**ASSEMBLEIA MUNICIPAL
DE SINTRA**
Entrada nº: 170
Data: 01/08/2017



Exmo. Senhor

Presidente da Assembleia Municipal de Sintra,

Dr. Domingos Quintas

Sua referência

Sua Comunicação

Nossa referência

Data

SORM

2017.08.02

ASSUNTO: Proposta n.º 694-P/2017

“Aprovar a delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Terrugem».

Nos termos e para os efeitos do disposto na alínea r) do n.º 1 do artigo 25.º do RJAL aprovado pela Lei n.º 75/2013 de 12 de Setembro, em articulação com o disposto no Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de outubro, republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, solicito a V. Ex.ª que submeta a apreciação e votação da Assembleia Municipal a proposta acima identificada, aprovada na reunião da Câmara realizada em 2 de agosto de 2017.

Com os melhores cumprimentos,

O PRESIDENTE DA CÂMARA

Basílio Horta



PATRIMÓNIO MUNDIAL WORLD HERITAGE

Câmara Municipal de Sintra

CÂMARA MUNICIPAL DE SINTRA

DELIBERAÇÃO DA CÂMARA MUNICIPAL

(texto aprovado em minuta)

19

Nos termos do Art.º 57.º, n.º3 e 4 do RJAL aprovado pela Lei n.º75/2013 de 12 de setembro; artigo 34.º, n.ºs 4 e 6 do Código do Procedimento Administrativo aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015 de 7 de janeiro; e da deliberação da Câmara, tomada na Reunião Extraordinária de 25 de outubro de 2013 que aprovou por unanimidade a Proposta n.º 3-P/2013, a Câmara aprovou em minuta o texto da deliberação tomada na **Reunião Ordinária 02-08-2017**.

Proposta nº 694-P/2017, subscrita pelo Sr. Presidente, que se anexa:

VOTAÇÃO: *aprovada por unanimidade*

Sala das Reuniões da Câmara Municipal de Sintra, em 2 de agosto de 2017.

O Presidente



Basílio Horta

A Coordenadora



Helena Saraiva





PROPOSTA N.º 694-P/2017

Considerando que, de acordo com o regime jurídico da reabilitação urbana aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de outubro, republicado pela Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto, as áreas de reabilitação urbana (ARU) incidem sobre *“espaços urbanos que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas urbanas, dos equipamentos ou dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, justifiquem uma intervenção integrada”* e que estas podem abranger áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas;

Considerando que as ARU na sua modalidade sistemática devem promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos através de intervenções integradas permitindo a utilização de diversos instrumentos, meios de financiamento, benefícios fiscais e regimes legais específicos para a reabilitação.

Considerando que a estratégia de reabilitação urbana municipal deverá contribuir para a prossecução dos objetivos estratégicos do município, nomeadamente a *“manutenção do investimento privado em Sintra e atração de novo investimento capaz de gerar bens transacionáveis, de criar empregos devidamente remunerados e de promover a coesão territorial do concelho”*.

Considerando que o espaço industrial da Terrugem estende-se numa área de 90 ha tendo-se identificado 118 empresas das quais apenas 76 se encontravam ativas em 2015, com cerca de 636 trabalhadores. O levantamento efetuado naquela data revelou 15 imóveis devolutos e 12 imóveis para alugar ou vender.

Reunião de

02 AGO. 2017

Doctº Agendado com o
Nº 19

Considerando que a existência quer de espaços vazios quer de estruturas construídas obsoletas, gera um impacto negativo no ambiente urbano empresarial, mas também constitui oportunidade para acolher atividades e investimentos que respondam à nova economia.

Considerando que 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.

Neste quadro pretende-se desenvolver um projeto-piloto que mobilize empresários e autarquia na intervenção e valorização de área empresarial atentos os seguintes instrumentos: a Delimitação da ARU em zona Empresarial, com definição de um quadro fiscal favorável bem como de incentivos camarários, o que possibilita ainda acesso ao IFRRU (instrumento financeiro de reabilitação urbana) e definição 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 área empresarial da Terrugem, modernizando e qualificando o ambiente urbano específico, com o propósito de atrair investimento que gere riqueza para as comunidades locais.

Tenho a honra de propor que a Exma. Câmara Municipal de Sintra delibere:

Submeter à Assembleia Municipal a proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Terrugem, nos termos do regime jurídico da reabilitação urbana aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de outubro, republicado pela Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto, e de acordo com a memória descritiva e planta anexa à presente proposta e que constitui sua parte integrante.

Reunião de

02 AGO. 2017

Doctº Agendado com o
Nº 14



Estabelecendo:

1. Entidade gestora da ARU da Terrugem: Município de Sintra, conforme disposto nos artigos 10.º e 36.º do regime jurídico da reabilitação urbana.
2. Operação de reabilitação urbana sistemática, conforme disposto na alínea b) do n.º 1 e n.º 3 do artigo 8.º do regime jurídico da reabilitação urbana.
3. Quadro de Benefícios Fiscais:
 - a. Isenção de IMI sobre prédios urbanos objeto de ações de reabilitação, por um período de 5 anos (prorrogável por mais 5), a contar do ano, inclusive, da conclusão da respetiva reabilitação, nos termos do n.º 7 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF).
 - b. Isenção de IMT as aquisições de prédios urbanos ou de frações autónomas de prédios urbanos destinados exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado, nos termos do n.º 8 do artigo 71.º do EBF.
4. Quadro de Benefícios de taxas municipais:
 - a. Os licenciamentos de obras de edificação, reconstrução, alteração e ampliação nos prédios, objeto de ações de reabilitação na área delimitada, quando se efetuam 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 atividades 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 infraestruturas urbanísticas do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação de Sintra.

Reunião de

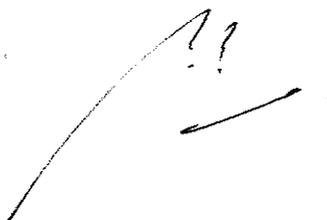
02 AGO, 2017

Doctº Agendado com o
Nº 19

- b. Os licenciamentos de obras de edificação, de construção nova nos prédios, incluídos na área delimitada, quando se efetuam sobre terrenos não edificados 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 atividades 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 infraestruturas urbanísticas do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação de Sintra.

Paços do Concelho de Sintra, 28 de julho de 2017

O Presidente



(Basílio Horta)

Reunião de

02 A60, 2017

Doctº Agendado com o
Nº 19



N.º SM 31091/2017
Sintra, 21-07-2017 11:27:15

Assunto: Proposta de Delimitação da ARU Empresarial da Terragem

A consideração superior,
Sofia Vaz Tainha

Sofia Vaz
Tainha

Digitally Signed by Sofia Vaz Tainha
DN: E=sfia.vaz.tainha@gmail.com,
CN=Sofia Vaz Tainha, OU=sgcGov -
Plataforma Electrónica, O=Sofia Vaz Tainha,
L=Lisboa, S=Portugal, C=PT
Reason: Receipt
Date: 2017-07-21T10:33:32

Reunião de

02 AGO, 2017

Docº Agendado com o
Nº 19



Informação – Proposta n.º SM 31091/2017
Sintra, 20-07-2017

Assunto: Proposta de Delimitação da ARU Empresarial da Terrugem.

De: Coordenadora do SGRU – Sofia Vaz Tainha

Para: Exmo. Senhor Presidente da Câmara Municipal de Sintra – Dr. Basílio Horta

Considerando que, de acordo com o Decreto de Lei n.º 307/2009 de 23 de Outubro, republicada pela Lei n.º 32/2012 de 14 de Agosto, 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 colectiva, justifiquem uma intervenção integrada” e que estas podem abranger áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas.

Considerando que as ARUs na sua modalidade sistemática devem promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos através de intervenções integradas permitindo a utilização de diversos instrumentos, meios de financiamento, benefícios fiscais e regimes legais específicos para a reabilitação.

Considerando que a estratégia de reabilitação urbana municipal deverá contribuir para a prossecução dos objetivos estratégicos do município no período de programação 2014-2017, nomeadamente no que concerne à “manutenção do investimento privado em Sintra e atração de novo investimento capaz de gerar bens transaccionáveis, de criar empregos devidamente remunerados e de promover a coesão territorial do concelho”.

Considerando que o espaço industrial/empresarial da Terrugem se encontra em elevado estado de degradação, resultando numa baixa competitividade e atratividade para manutenção e captação do investimento no município de Sintra e que, a degradação desta área tem um efeito imediato para o espaço urbano adjacente e municipal através da perda de atividades económicas disponíveis localmente, reduzindo a riqueza local, o emprego, e aumentando consequentemente o número de frações devolutas e a degradação do parque edificado, perdendo complementaridade, competitividade e consequentemente atratividade, num ciclo de degradação que urge interromper.

Considerando que 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 desta área industrial e consequentemente no espaço urbano adjacente, promovendo a coesão territorial no município de Sintra.

Considerando que o espaço industrial da Terrugem, apresenta 90ha de área delimitada identificando 118 empresas das quais apenas 76 se encontravam ativas em 2015, com 15 imóveis devolutos, 12 imóveis para alugar ou vender, bem como 636 trabalhadores. Considerando ainda que este espaço industrial se encontra adjacente à N247, IC-19 e A16 e a 17kms da capital de Lisboa (Marquês de Pombal) e onde apenas 50% da área se encontra ocupada apresenta por isso elevado potencial de desenvolvimento.

Considerando que a estruturação fundiária do espaço industrial da Terrugem bem como, a intervenção estruturada nas infra-estruturas, na rede viária, no espaço público, nos equipamentos, na promoção da reabilitação do edificado degradado e devoluto, e na sinalética constituiria um reforço positivo na imagem desta Zona Industrial/empresarial concorrendo para o aumento de atratividade deste espaço e para a atração de novas atividades económicas.

No seguimento do exposto venho propor e colocar à consideração superior:

1. Que submeta a reunião de Câmara para eventual aprovação e submissão a Assembleia Municipal, conforme proposta de minuta anexa, a presente proposta de delimitação da ARU Empresarial da Terrugem nos termos previstos no Decreto de Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, e de acordo com Memória Descritiva, Quadro de benefícios fiscais e Planta de

reunião de

2017

Doc^{to} Agendado com o
Nº 19

Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Terrugem em anexo, que constitui parte integrante da proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Terrugem,.

Estabelecendo ainda que:

2. A entidade gestora da ARU da Terrugem será o município de Sintra;

3. A adopção do modelo de operação de reabilitação urbana da Terrugem, na modalidade Sistemática, pressupondo-se uma intervenção integrada de reabilitação urbana dirigida à reabilitação do edificado, 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;

4. A definição da extensão dos benefícios fiscais previsto no n.º 19 do art.º 71º do estatuto dos benefícios fiscais aplicável aos n.º 7º e 8º do mesmo estatuto, nos seguintes termos:

- 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 fração 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.

5. 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 edificados 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.

À consideração superior,

A coordenadora do SGRU,
Sofia Vaz Tainha

Reunião de

02 AGO, 2017

Docº Agendado com o
Nº 19

Despacho N.º ____ - P / 2017

Considerando que, de acordo com o Decreto de Lei n.º 307/2009 de 23 de Outubro, republicada pela Lei n.º 32/2012 de 14 de Agosto, 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 colectiva, justifiquem uma intervenção integrada”* e que estas podem abranger áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas.

Considerando que as ARUs na sua modalidade sistemática devem promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos através de intervenções integradas permitindo a utilização de diversos instrumentos, meios de financiamento, benefícios fiscais e regimes legais específicos para a reabilitação.

Considerando que a estratégia de reabilitação urbana municipal deverá contribuir para a prossecução dos objetivos estratégicos do município no período de programação 2014-2017, nomeadamente no que concerne à *“manutenção do investimento privado em Sintra e atração de novo investimento capaz de gerar bens transaccionáveis, de criar empregos devidamente remunerados e de promover a coesão territorial do concelho”*.

Considerando que o espaço industrial/empresarial da Terrugem se encontra em elevado estado de degradação, resultando numa baixa competitividade e atratividade para manutenção e captação do investimento no município de Sintra e que, a degradação desta área tem um efeito imediato para o espaço urbano adjacente e municipal através

Reunião de

02 AGO. 2017

Doctº Agendado com o
Nº 19

da perda de atividades económicas disponíveis localmente, reduzindo a riqueza local, o emprego, e aumentando conseqüentemente o número de frações devolutas e a degradação do parque edificado, perdendo complementaridade, competitividade e conseqüentemente atratividade, num ciclo de degradação que urge interromper.

Considerando que 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 desta área industrial e conseqüentemente no espaço urbano adjacente, promovendo a coesão territorial no município de Sintra.

Considerando que o espaço industrial da Terrugem, apresenta 90ha de área delimitada identificando 118 empresas das quais apenas 76 se encontravam ativas em 2015, com 15 imóveis devolutos, 12 imóveis para alugar ou vender, bem como 636 trabalhadores. Considerando ainda que este espaço industrial se encontra adjacente à N247, IC-19 e A16 e a 17kms da capital de Lisboa (Marquês de Pombal) e onde apenas 50% da área se encontra ocupada apresentando por isso elevado potencial de desenvolvimento.

Considerando que a estruturação fundiária do espaço industrial da Terrugem bem como, a intervenção integrada nas infra-estruturas, na rede viária, no espaço público, nos equipamentos, na promoção da reabilitação do edificado degradado e devoluto, e na sinalética constituiria um reforço positivo na imagem desta Zona industrial/empresarial concorrendo para o aumento de atratividade deste espaço e para a atração de novas atividades económicas.

Reunião de

02 AGO, 2017

Docº Agendado com o
Nº 19

Tenho a honra de propor que a Exma. Câmara Municipal de Sintra delibere:

Submeter à Assembleia Municipal, nos termos do Decreto de Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, e de acordo a Proposta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Terrugem apresentada em anexo, onde se inclui uma Memória Descritiva, Quadro de benefícios fiscais, Isenção e redução de Taxas municipais e Planta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Terrugem.

Nestes termos:

- Entidade Gestora da ARU da Terrugem será o município de Sintra;
- Adopção do modelo de operação de reabilitação urbana da Terrugem, na modalidade Sistemática, pressupondo-se uma intervenção integrada de reabilitação urbana dirigida à reabilitação do edificado, 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.º1 e 3 do Art.º 8.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana;
- Para além dos benefícios fiscais e tributários previstos na legislação em vigor, a extensão dos benefícios fiscais definida no n.º19 do art.º 71º do estatuto dos benefícios fiscais aplicável aos n.º 7º e 8º do mesmo estatuto serão os seguintes:

- 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

Reunião de

02 AGO, 2017

Doctº Agendado com o
Nº 19

da mesma reabilitação, nos termos do n.º7 do art.º 71º do Estatuto dos benefícios fiscais.

- São isentas de IMT as aquisições de prédio urbano ou de fração 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.

- 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

Reunião de

02 AGO, 2017

Doctº Agendado com o
Nº 19

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.

Paços do Concelho de Sintra, ___ de _____ de 2017

O Presidente da Câmara Municipal de Sintra

(Basílio Horta)

Reunião de

02 AGO, 2017

Doctº Agendado com o
Nº 19

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

Reunião de

02 AGO, 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

Reunião de

02 A60, 2017

Doc^o Agendado com o
N^o 19

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
---	----

Reunião de

02 AGO. 2017

Doctº Agendado com o

Nº 19



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**.

Reunião de

02 AGO, 2017

Docto Agendado com o
No 19



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”.

Reunião de

02 AGO, 2017

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 Lampas, 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 descaracterizado, 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:

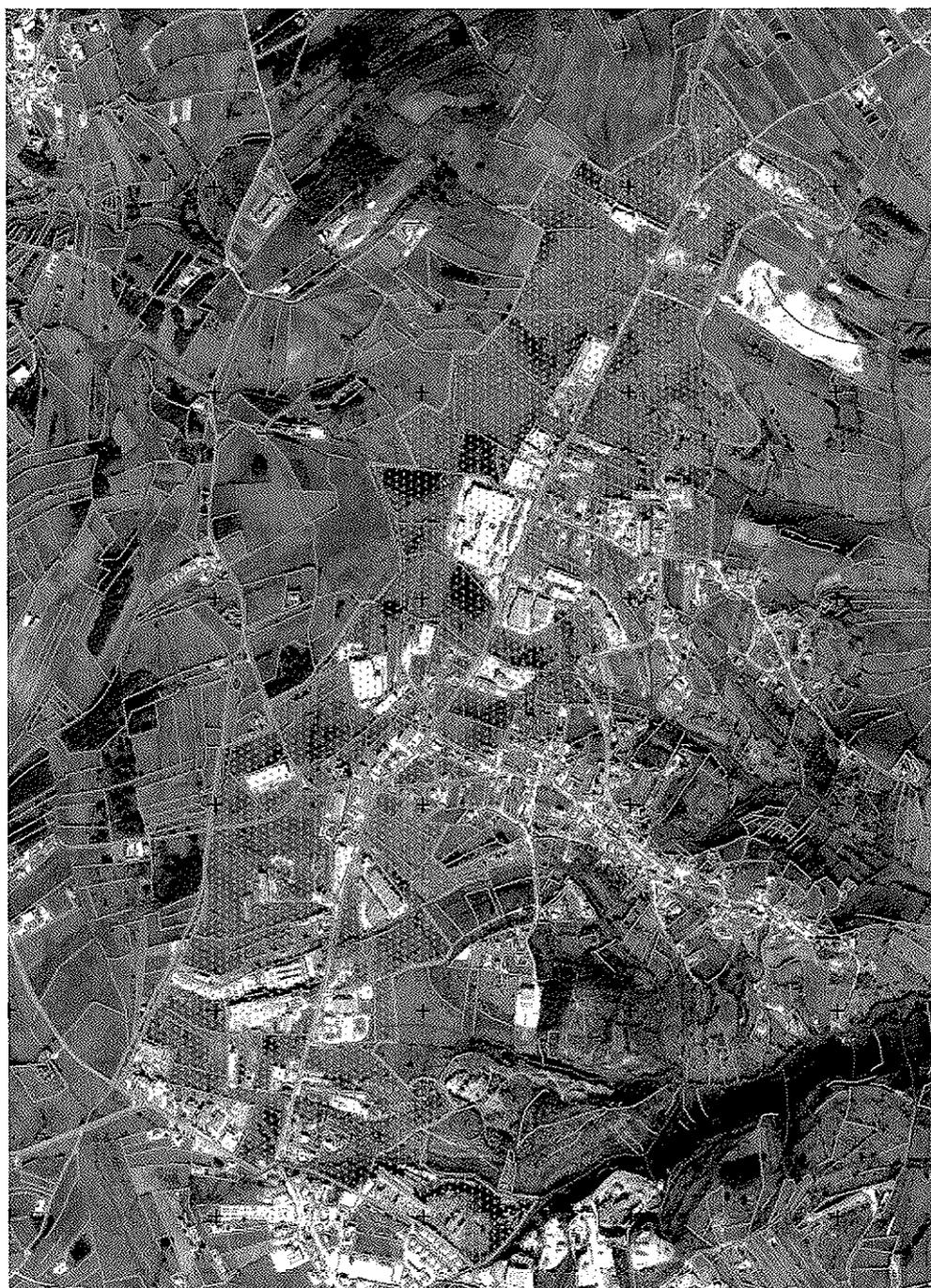
- Inclusão de toda área classificada como espaço industrial no PDM em vigor
- O limite da área identificada no ponto acima deverá ser ajustado procurando que o limite inclua limites físicos existentes no território, nomeadamente vias de acesso, extremas de propriedades com vista à expansão da área aumentando 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 Terrugem 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 Terrugem 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 acções de reabilitação são isentos de IML, 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 edificados 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

Reunião de

02 AGO, 2017

Doctº Agendado com o
Nº 19

Anexo 1 – Planta de delimitação da ARU da Terrugem

Reunião de

02 AGO, 2017

Doctº Agendado com o
Nº 19



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

Reunião de

02 AGO, 2017

Doctº Agendado com o

Nº 19

5. Ficha de Caracterização da Área Empresarial/ Business Area Characterisation File

Zona Industrial/empresarial (ZIZE):	Zona Industrial/empresarial da Terrugem (Inclui as empresas localizadas nas proximidades de Zona Industrial e outras com expressão local territorial)
Unidade geográfica abrangida pelas Áreas Empresariais <i>Identification of the geographical unit where the entrepreneurial zone is located.</i>	União de Freguesias de São João das Lampas e Terrugem
Área total da Área Empresarial <i>Total area of the entrepreneurial zone (ha)</i>	90 Ha
Total observações registadas <i>Total number of recorded observations</i>	118
Empresas activas 2015 <i>Active enterprises</i>	76
Taxa de variação (2002/2015) <i>Variation rate</i>	+76,7%
Total de Trabalhadores 2015 <i>Total employees</i>	636
Empresas por sector de Atividade:	Sector I Sector II Sector III CAE Indisponível
Total de empresas com sede no local <i>Total enterprises with headquarters in the entrepreneurial zone</i>	51
Total de empresas com sede no Concelho <i>Total enterprises in the municipality</i>	4
Imóveis devolutos <i>Vacant buildings</i>	15
Imóveis para alugar ou venda <i>Buildings to rent or sell</i>	12
Empresas desativadas <i>Disabled enterprises</i>	1
Observações 1	
Observações 2	<p>Do total das empresas activas, 36,8 % exportam os seus produtos, com destaque para o mercado angolano. Apesar de se verificar um aumento significativo de empresas, observou-se um perda moderada (7,7) de postos de trabalho.</p> <ul style="list-style-type: none"> Existência de espaços construídos que encontram-se em processo de degradação, podendo ser reabilitados e transformados em importantes áreas de acolhimento de empresas; Registos de actos de vandalismo; Deficiente recolha de lixo. Desperdícios de grande volume de cartão desmatadas a reciclagem. Sugerem que a recolha deste material seja feita pela Aultarquia sem custos para as empresas, podendo o município beneficiar com a obtenção das receitas provenientes das reciclagens. Taxas de publicidades e o IMLI muito elevados. Sugerem a criação de incentivos/benefícios, de modo a atrair a fixação das empresas. Existem empresas que estando ligadas ao coletor público, efectuam duplo pagamento de taxas (saneamento e limpeza de fossas sépticas). No âmbito da <u>aeronáutica civil, destaca-se o Aeródromo da Tojeira</u>, com uma pista de aeronave licenciada,- que podendo vir a ser dotada de outras infraestruturas como uma escola de pilotagem- constitui um equipamento/espaco estratégico singular no desenvolvimento de Sintra e sua afirmação no contexto da AML. Redefinição dos limites do espaço empresarial em sede de ordenamento do território, face às necessidades de expansão das empresas existentes, e da instalação das novas empresas/ investimento, em consonância com as linhas estratégicas de desenvolvimento económico/social definidas para o município de Sintra, tendo em conta a <u>prospectividade</u> Referem a importância na criação de espaços mistos (áreas de actividades económicas+ habitação) como forma de fixar a população residente no local face a proximidade do emprego, capaz de criar sinergias e mais-valias na localidade, e consequentemente, evitando as migrações residenciais para outros locais mais dinamizados e mais saturados. Conjugando os aspectos positivos como - <u>localização geográfica, proximidade da capital, acessos rodoviários</u> - com a requalificação do espaço público, assim como, o desenvolvimento de políticas incentivadoras para a fixação das empresas e dinamização do local, esta área poderá transformar-se num pólo empresarial importante para o desenvolvimento económico do Concelho.

¹ Central Business District/Centro de Negócios



Zona Industrial/empresarial (ZIZE):	Zona Industrial/empresarial da Terrugem (Inclui as empresas localizadas nas proximidades de Zona Industrial)
Outros indicadores/other indicators	
População total da Unidade Geográfica Abrangida/Total population	16505 Habitantes
Acessos Rodoviários / Road access	N247,IC-19; A16;
Distância média ao aeroporto de Lisboa: <i>Average distance to Lisbon airport</i>	35 Kms
Tempo médio de percurso ao Aeroporto de Lisboa <i>Average time to Lisbon airport</i>	45 minutos
Distância média ao Porto de Lisboa (Doca de Alcantara) <i>Average distance to Port of Lisbon (Alcantara Dock)</i>	34 Kms
Tempo médio de percurso ao Porto de Lisboa <i>Average time to Port of Lisbon</i>	45 minutos
Acessos Ferroviários <i>Train access</i>	Linha de Sintra
Distância da ZIZE à Sede do Concelho (Sintra) <i>Distance from the Business Area to head of the municipality of Sintra</i>	8 Kms
Distância da Sede do Concelho ao CBD Lisboa (Marquês de Pombal) ³ <i>Distance from the head of the municipality to Lisbon CBD</i>	17 Kms
Tempo médio de percurso ao CBD <i>Average time of the route to CBD</i>	12 minutos

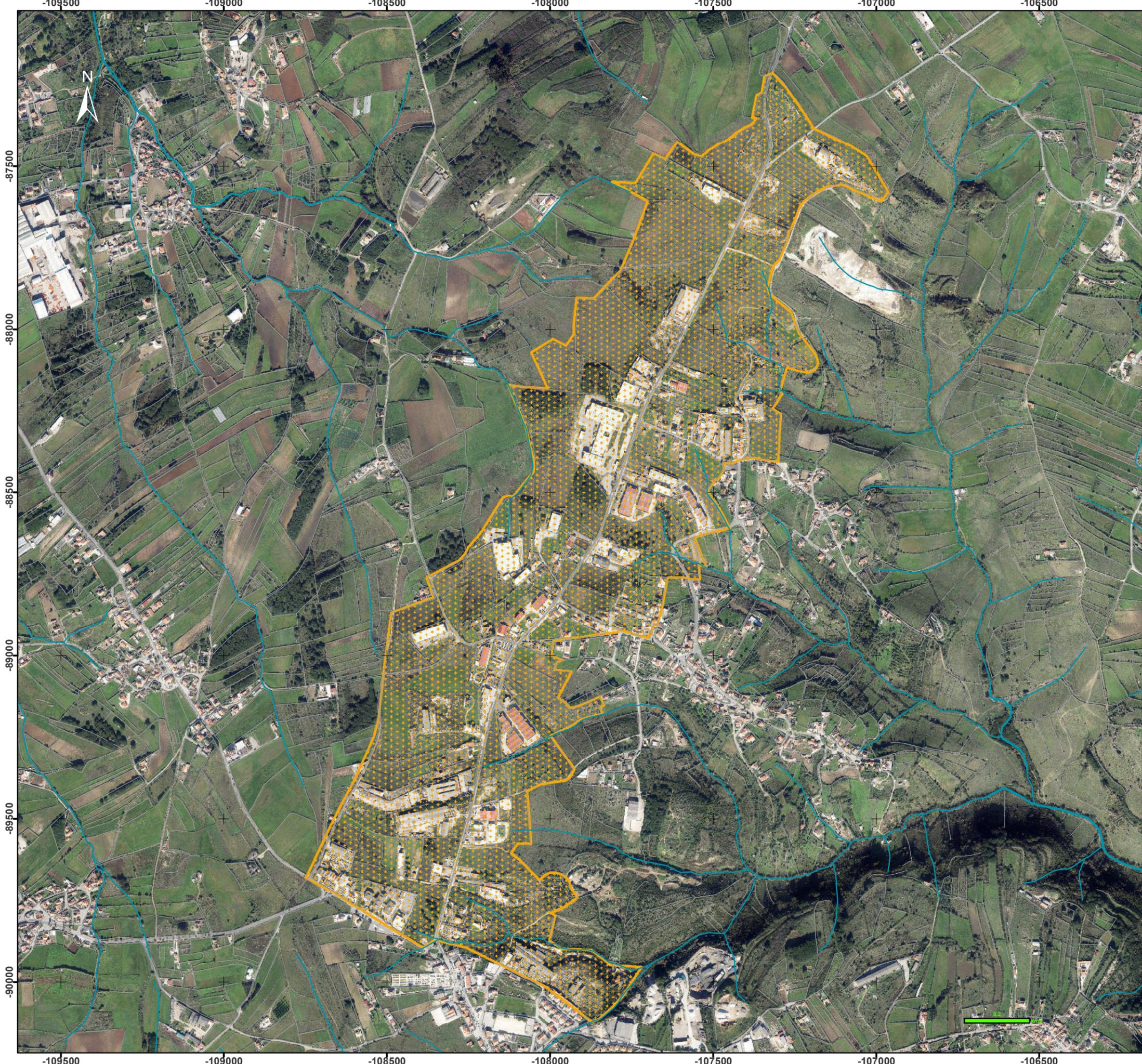
Caracterização do espaço público da zona industrial

Qualificação do Espaço Público (Apreciação Global)	Espaco descaracterizado
Iluminação pública	Cobertura razoável.
Pavimento	Necessidade de melhorias/reformulação de alguns troços rodoviários no interior da área empresarial, de forma a facilitar a entrada e saída de veículos pesados
Higiene	Razoável.
Saneamento	Razoável
Outras situações	Falta de sinalização informativa da área empresarial; Presença de actos de vandalismo/Forte ameaça. Existência de espaços edificados em degradação e/ou em ruínas, constituindo um dos factores negativos que afectam a imagem/ atratividade do local.
Existência de actividades de apoio	Diversificação de actividades económicas que se complementam. A Criação de equipamentos de lazer/recreio de apoio às actividades económicas constituiria um bom atrativo à fixação de empresas e da população local.
Conforto/ satisfação	Os empresários, em geral, sentem-se satisfeitos com a óptima localização geográfica. Insatisfeitos com a preservação e, integração/identidade da área.
Observações	Necessidade de um plano de integração paisagística e de requalificação de todo o espaço empresarial. A intervenção no âmbito destas duas ações contribuirá para a valorização destas áreas, dando assim resposta a potenciais investidores cada vez mais exigentes, tornando o território mais competitivo.

Reunião de

0-2 AGR, 2017

Docº Agendado com o No 19



Enquadramento geográfico da Área Empresarial da Terragem Enquadramento da área cartografada

LEGENDA

-  Hidrografia
-  Muros e Vedações
-  Delimitação da Área de Reabilitação Urbana Área Empresarial da Terragem

Área Total : 167.2 Ha



GABINETE DE APOIO EMPRESARIAL

PROJECTO AREAS DE REABILITAÇÃO URBANA EM CONTEXTO EMPRESARIAL

Área Empresarial da Terragem

Sistema de Projecção de Coordenadas: ETRS_1989_PORTUGAL Data: ABRIL 2017

Fonte da Cartografia de base: Extrato de cartografia vetorial georeferenciada, C.M.S., 2000; Ortofotomapas, C.M.S., 2014



Área de Reabilitação Urbana Empresarial da Terrugem

INSTALAÇÃO NA ZONA INDUSTRIAL DA TERRUGEM

Há quantos anos estão instalados neste local

A sua resposta

A empresa tem instalações noutras locais?

Sim

Não

Se sim, onde:

A sua resposta

Quais os motivos que levaram à instalação neste local:

A sua resposta

Pretendem continuar instalados neste local:

Sim

Não

Se Não, Qual o motivo para o abandono deste local

A sua resposta



ESTADO DE CONSERVAÇÃO DOS EDIFÍCIOS

Considera que o estado de conservação do seu imóvel é:

- Excelente
- Bom
- Médio
- Mau
- Péssimo

Pondera reabilitar o seu imóvel, incluindo investimentos ao nível da eficiência energética?

- Sim
- Não

Especifique que tipo de investimentos

A sua resposta

Considera que o estado de conservação do seu logradouro, confinante com a via pública é:

- Excelente
- Bom
- Médio
- Mau
- Péssimo

Pondera reabilitar o seu logradouro, confinante com a via pública

- Sim
- Não



Se Sim, Que tipo de investimentos pondera fazer no seu logradouro?

A sua resposta

Que serviços, equipamentos ou intervenções fazem falta neste local:

Equipamentos culturais	<input type="radio"/>
Equipamentos desportivos	<input type="radio"/>
Ginásio	<input type="radio"/>
Equipamentos sociais	<input type="radio"/>
Jardim de infância	<input type="radio"/>
Animação turística e cultural	<input type="radio"/>
Restauração	<input type="radio"/>
Posto de abastecimento de combustível	<input type="radio"/>
Bancos	<input type="radio"/>
Seguradoras	<input type="radio"/>
Recolha separativa de resíduos sólidos urbanos	<input type="radio"/>
Abrigos de transportes rodoviários coletivos	<input type="radio"/>
Iluminação pública	<input type="radio"/>
Rede de abastecimento de água	<input type="radio"/>
Rede de abastecimento de saneamento	<input type="radio"/>
Rede de fibra óptica	<input type="radio"/>
Outros	<input type="radio"/>



OUTRAS CARÊNCIAS DE SERVIÇOS E EQUIPAMENTOS

Especifique quais

A sua resposta

Indique três aspetos positivos deste local

A sua resposta

Indique três aspetos negativos deste local

A sua resposta

Indique intervenções ou projetos que consideram ser prioritários para a reabilitação da Área de Reabilitação Urbana da Terrugem

A sua resposta

Proteção de dados

A partir de 25 de maio de 2018 entrou em vigor o Novo Regulamento Geral sobre a Proteção de Dados, (RGPD) que prevê entre outros, o reforço da proteção da informação pessoal, designadamente com o tratamento e a circulação desses dados, impondo que nos dê o seu consentimento expresso para utilizar os dados recolhidos no âmbito deste inquérito e para os efeitos constantes do mesmo.

Assim, agradecemos desde já a sua participação no presente inquérito e a sua autorização expressa para o tratamento dos dados pedidos, convidando-o a conhecer a nossa Política de Proteção de Dados e Privacidade, e as medidas que este município tem adotado, através da consulta ao site da Câmara Municipal de Sintra.



Página 3 de 3

ANTERIOR

SUBMETER

Nunca envie palavras-passe através dos Formulários do Google.



Incentivos Camarários à REABILITAÇÃO URBANA

Regulamento e Tabela de Taxas e Outras Receitas do Município de Sintra para o ano de 2018

(Aviso nº 11394/2018, publicado em Diário da República, 2.ª série — N.º 157 — 16 de agosto de 2018)

Descrição	Incentivo camarário	Valor
TAXAS PELA REALIZAÇÃO DE VISTORIAS Capítulo II da Tabela de Taxas e Outras Receitas, no que concerne especialmente às vistorias, designadamente as devidas pela avaliação do estado de conservação dos imóveis, para efeitos de Benefícios Fiscais, em zonas classificadas de núcleos urbanos históricos, bem como Áreas de Reabilitação Urbana (3/artigo 21º do Regulamento)	Redução de 50%	(1 UC 102,00) Valor final: 51,00EUR (2.1/artigo 16º da Tabela de taxas)
As taxas previstas no nº anterior são reduzidas a 1/4 quando se trate de várias unidades de um mesmo edifício, para cada unidade adicional à primeira, desde que concomitantes e constantes do mesmo requerimento		(25,50) Valor final: 12,50EUR (2.2/artigo 16º da Tabela de taxas)
PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS Certidão de localização de imóvel em ARU e certidão para efeitos de benefícios fiscais (c/6/artigo 27º do Regulamento)	Redução	11,20EUR (2.3/artigo 1º da Tabela de taxas)
URBANISMO Obras com preservação das fachadas e os respetivos títulos emitidos até ao horizonte da operação de reabilitação urbana Localização: Áreas de Reabilitação Urbana delimitadas na modalidade sistemática e na modalidade sistemática e simples da ARU do Centro Histórico de Sintra	Isenção	Taxas urbanísticas previstas nas Secções relativas a Licenciamento ou Comunicação Prévia de Obras de Edificação, Utilização de Edifícios ou suas Fracções Autónomas e Emissão do Competente Título, Utilização para fins de atividades económicas e Ocupação da Via Pública por motivo de Obras do Capítulo II (Urbanismo)
Obras que incluem edifícios existentes e os correspondentes títulos sejam emitidos até 31 de dezembro de 2023 Localização: ARU Empresarial da Terrugem	Isenção	(4/artigo 21º do Regulamento)
Operações sobre terrenos não edificados e os correspondentes títulos sejam emitidos até 31 de dezembro de 2023 Localização: ARU Empresarial da Terrugem	Redução de 80%	

Benefícios fiscais à REABILITAÇÃO URBANA

Estatuto dos Benefícios Fiscais (Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho com as alterações da Lei n.º114/2017, de 29 de dezembro)

Âmbito

Prédios urbanos ou frações autónomas, reabilitados, concluídos há mais de 30 anos em todo o concelho

Prédios urbanos ou frações autónomas, reabilitados, localizados em Área de Reabilitação Urbana

Idade dos prédios: Os **prédios urbanos presumem-se concluídos ou modificados na mais antiga das seguintes datas**: a) Em que for concedida **licença camarária**, quando exigível; b) Que a declaração de **inscrição na matriz indique como data de conclusão das obras**; c) Em que se verificar uma **qualquer utilização**, desde que a título **não precário**; d) Em que se tornar **possível a sua normal utilização para os fins a que se destina**.(Código do IMI, artigo 10º)

Isenções fiscais: IMI e IMT (Artigo 45.º do EBF)

IMI - 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**;

IMT - Imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis

- 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;
- 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**

Este regime previsto **não é cumulativo com outros benefícios fiscais de idêntica natureza**, não prejudicando, porém, a opção por outro mais favorável.

Qual o processo?

Pedido de determinação do estado de conservação do imóvel antes das obras

Vistoria camarária (Requerimento online disponível [aqui](#) [Portal do município](#))

Pedido de Reconhecimento da intervenção de reabilitação (Requerimento online disponível [aqui](#))

+
Pedido de licenciamento ou comunicação prévia da operação urbanística (RJUE) [Urbanismo online](#)

Ação de reabilitação

Pedido de determinação do estado de conservação do imóvel após obras

Vistoria camarária (Requerimento online disponível [aqui](#) [Portal do município](#))

Subida em dois níveis do estado de conservação, e tenha no mínimo Bom

Subida em dois níveis do estado de conservação do imóvel, mínimo Bom



Certificado eficiência energética e qualidade térmica (artigo 30.º do DL n.º118/2013) por perito qualificado ADENE



Reconhecimento da intervenção de reabilitação
Câmara Municipal comunica à Repartição de Finanças em 20 dias

Benefícios fiscais à REABILITAÇÃO URBANA

Estatuto dos Benefícios Fiscais (Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho com as alterações da Lei n.º114/2017, de 29 de dezembro)

Âmbito – Ação de Reabilitação

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

ou

Um **nível de conservação mínimo 'bom'** em resultado de **obras realizadas nos dois 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**.

Incentivos fiscais: IRS/mais-valias (Artigo 71.º do EBF)

Imóveis, localizados em 'áreas de reabilitação urbana' e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação; ou

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.

Imóvel localizado em **área de reabilitação urbana**

- São **dedutíveis à coleta, em sede de IRS, até ao limite de 500 euros, 30% dos encargos** suportados pelo proprietário
- Os **rendimentos prediais** auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributadas à **taxa de 5%**, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam **inteiramente decorrentes do arrendamento**
- **mais-valias** auferidas por sujeitos passivos de **IRS** residentes em território português decorrentes da **primeira alienação, subsequente à intervenção**, são tributadas à taxa autónoma de **5%**

Qual o processo?

Pedido de determinação do estado de conservação do imóvel antes das obras

Vistoria camarária (Requerimento online disponível [aqui](#))
[Portal do município](#)

Ação de reabilitação

Pedido de licenciamento ou comunicação prévia da operação urbanística (RJUE)
[Urbanismo online](#)

Pedido de determinação do estado de conservação do imóvel após obras

Vistoria camarária (Requerimento online disponível [aqui](#))
[Portal do município](#)

Pedido de emissão de certidão para comprovar Subida em **dois níveis** do estado de conservação, e tenha no **mínimo Bom**

Certificação pela Câmara Municipal

Ou:

Ação de reabilitação (ocorrida até dois anos antes do requerimento para avaliação)

Condições a verificar:

- **Nível de conservação mínimo Bom**
- **custo das obras**, incluindo imposto sobre valor acrescentado, corresponda, pelo menos, a **25% do valor patrimonial tributário do imóvel**
- imóvel destinado a **arrendamento para habitação permanente**

Pedido de determinação do estado de conservação do imóvel após obras

Vistoria camarária (Requerimento online disponível [aqui](#))
[Portal do município](#)

Pedido de emissão de certidão

Âmbito

Fundos de investimento imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional desde que constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 e pelo menos 75 % dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana

(incentivos fiscais, neste âmbito são aplicáveis aos imóveis objeto de ações de reabilitação iniciadas após 1 de janeiro de 2008 e que se encontrem concluídas até 31 de dezembro de 2020)

Incentivos

- **isentos do IRC**
- rendimentos respeitantes a **unidades de participação nos fundos de investimento** 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%**,
- 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%**

Outros incentivos fiscais à REABILITAÇÃO URBANA

Imposto sobre o Valor Acrescentado

Taxa reduzida do IVA: 6%

Empreitadas de reabilitação urbana realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana (Código do IVA, Lista I, ponto 2.23, na redação da Lei nº 64/2008 de 31 de Dezembro)

Empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação de imóveis ou partes autónomas destes afetos à habitação* (Código do IVA, Lista I, ponto 2.27)

* com exceção dos trabalhos de limpeza, de manutenção dos espaços verdes e das empreitadas sobre bens imóveis que abrangem a totalidade ou uma parte dos elementos constitutivos de piscinas, saunas, campos de ténis, golfe ou minigolfe ou instalações similares

A taxa reduzida não abrange os materiais incorporados, salvo se o respetivo valor não exceder 20% do valor global da prestação de serviços.

As empreitadas de reabilitação de imóveis que, independentemente da localização, sejam contratadas diretamente pelo IHRU – Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana ou realizadas no âmbito de regimes especiais de apoio financeiro ou fiscal para a reabilitação de edifícios, ou ao abrigo de programas apoiados financeiramente pelo IHRU, conforme definido no ponto 2.24 do Código do IVA.

Imposto Municipal sobre Imóveis

Redução de 30% no IMI

prédios urbanos em área de reabilitação urbana (ARU) que se encontrem **reabilitados** e se mantenham em **bom estado de conservação**, podem solicitar anualmente e até 30 de setembro, mediante **vistoria** (n.º 6 do artigo 112º do CIMI)

Redução de 20% no IMI

prédios urbanos arrendados que se encontrem **reabilitados** e se mantenham em **bom estado de conservação**, podem solicitar anualmente e até 30 de setembro, mediante **vistoria** (n.º 7 do artigo 112º do CIMI)