

SIRERU

SISTEMA DE INCENTIVOS À REVITALIZAÇÃO EMPRESARIAL E REGENERAÇÃO URBANA

“A cidade é um organismo vivo que se transforma, cresce, envelhece e, em algumas das suas partes, morre, a maioria das vezes para renascer”.

(Ibanez Pareja)

1. APRESENTAÇÃO

1.1 Enquadramento no Conceito de Reabilitação

Reabilitar consiste em *“construir sobre o construído”*.¹

As intervenções realizadas no campo da requalificação do edificado existente partem de um processo que procura lidar com a passagem do tempo e com as transformações inerentes a este facto. O *“construir sobre o construído”* está na base do desenvolvimento e da regeneração das cidades com história e consolidadas. *“(…) A “requalificação urbana” serve hoje para denominar, sobretudo, políticas de intervenção na cidade (mais ou menos) histórica, onde se têm verificado processos de obsolescência funcional, degradação de edifícios, conjuntos edificados e espaços públicos, o abandono ou a ocorrência de usos desqualificantes”* (Domingues, Álvaro, 2003, in *“Património Industrial e Requalificação Urbana”*, Atas do Colóquio de Museologia Industrial, Outubro de 2002, Porto).

A cidade assume-se como um conjunto de *“camadas”* de tempo, história e diferentes modos de habitar, que se relacionam entre eles e estabelecem, organizam e constroem, uma paisagem complexa mas ao mesmo tempo estimulante. Ainda que construir seja uma ação presente, implica sempre um passado e uma perspetiva de futuro.²

A *“reabilitação urbana”* constitui uma área de intervenção de importância vital para requalificar e revitalizar as funções da cidade, sendo um domínio de atuação abrangente que deve ser abordado tanto ao nível do edificado, que compõe a paisagem construída, como ao nível do tecido urbano, no sentido mais lato, enquanto território de relações sociais, culturais, económicas e ambientais.

1 - Garcia, Francisco, in *“Construir en lo Construido”*, 1992.

2 – Neste sentido, Simões, Mariana Parreira, *“Construir no Construído - Novos Modelos de Habitar a Cidade para a Zona Industrial de Alcântara”*, Faculdade de Arquitetura, Universidade Técnica de Lisboa, junho de 2012.

O Plano Estratégico de Reabilitação Urbana do Município de Vila Franca de Xira, com o horizonte temporal 2014-2020, adotou um conceito abrangente de “reabilitação urbana”, que engloba diversas componentes que se complementam e enriquecem reciprocamente: reabilitação física de imóveis e conjuntos urbanos, modernização de infraestruturas básicas, criação e requalificação de espaços públicos e a revitalização sociodemográfica e económica dos espaços intervencionados.

Esta conceção abrangente de reabilitação urbana é, então, designada por “*regeneração urbana*”.³

1.2 Revitalização Empresarial e Reabilitação – Localização e Definições

O município de Vila Franca de Xira é uma *cidade* com história e de forte tradição industrial.

Resulta do Plano Estratégico de Reabilitação Urbana que um dos domínios das intervenções de regeneração é, assumidamente, o das atividades “*produtivas*”.⁴

Inserem-se neste domínio as intervenções que sejam efetuadas nos espaços classificados no Plano Diretor Municipal em vigor no município de Vila Franca de Xira como “Espaços de Indústria”, “Espaços de Multiusos” e “Espaços para Multiusos” ou noutros que pela compatibilidade de usos e opções estratégicas se venham a revelar interessantes no desenvolvimento da atividade industrial, tecnológica, comercial ou de serviços.

- ✓ **Espaços Industriais** (n.º 1 do artigo 51º do regulamento do PDM) – “*Os Espaços de Indústria correspondem a estabelecimentos industriais existentes, suas funções complementares e infraestruturas*”.
- ✓ **Espaços de Multiusos** (n.º 1 do artigo 53º do regulamento do PDM) – “*Os Espaços de Multiusos integram as áreas predominantemente ocupadas por atividades económicas, comerciais, serviços, logística, estabelecimentos industriais dos tipos 2 e 3 e infraestruturas e atividades complementares, equipamentos de utilização coletiva e espaços verdes, e estabelecimentos hoteleiros*”.

3 – Nesse sentido, também: Estudo Técnico de Fundamentação de uma Estratégia de Reabilitação Urbana para o Município de Vila Franca de Xira, Relatório Final, Instituto de Ciências Sociais, Universidade de Lisboa, 2014.

4 – A par de outros seis domínios: mobilidade, metabolismo urbano, comércio e serviços de carácter comercial, habitação e imobiliário, vulnerabilidade social e, por fim, urbanismo.

- ✓ **Espaços Para Multiusos** (n.º 1 do artigo 66º do regulamento do PDM) - *“Os Espaços para Multiusos destinam-se a atividades económicas, nomeadamente comerciais, serviços, logística, armazéns, estabelecimentos industriais dos tipos 2 e 3 e infraestruturas e atividades complementares, equipamentos de utilização coletiva e espaços verdes, e estabelecimentos hoteleiros”.*

Deverá também considerar-se que nas ações de reabilitação a efetuar nos edifícios localizados nas áreas acima indicadas, no âmbito do presente *“Sistema de Incentivos à Revitalização Empresarial e Regeneração Urbana” (SIRERU)*, é tido em conta o conceito base de *“prédios urbanos, comerciais, industriais ou para serviços”*, nos termos definidos no n.º 2 do artigo 6.º do CIMI: são os edifícios ou construções licenciados ou, na falta de licença, que tenham como destino normal cada um destes fins.

1.3 Objetivos Estratégicos

Perante um clima económico adverso, o município pretende (a par com os objetivos da reabilitação urbana) a revitalização das atividades empresariais, inseridas em determinadas áreas. Isto é, afirmar e consolidar os estabelecimentos empresariais existentes, promovendo e incrementando condições para a criação de emprego, alargamento do tecido industrial a áreas e setores inovadores ou complementares dos atualmente existentes, revitalização das áreas devolutas e requalificação das instalações industriais⁵, bem como o reforço da atratividade e competitividade de novas unidades empresariais/industriais ou de projetos de requalificação/ampliação de unidades empresariais/industriais existentes.

Pretende-se, igualmente, a criação de novas atividades, incluindo as de carácter inovador, e a implantação de novos estabelecimentos empresariais no município.

Os objetivos estratégicos subjacentes são os seguintes:

- Promover a economia
- Mobilizar os investidores
- Atrair investimento e empresas inovadoras

5 – Tendo em consideração o enquadramento jurídico criado pelo DL n.º 169/2012, de 1 de agosto, alterado pelo DL n.º 73/2015, de 11 de maio (Sistema da Indústria Responsável (SIR)), no qual se encontram definidos os conceitos de “estabelecimentos industriais” e de “instalações industriais”, bem como de acordo com a legislação energética e ambiental, incluindo o disposto no DL n.º 75/2015, de 11 de maio (título único ambiental (TUA) no âmbito do Licenciamento Único Ambiental (LUA)).

O presente sistema de incentivos à revitalização empresarial inserido no contexto da regeneração urbana constitui-se como um instrumento de política municipal de operacionalização dos objetivos estratégicos.

Visa-se, em suma, no âmbito da revitalização das atividades empresariais, o seguinte:

- Mobilizar os investidores, empresários e proprietários para a reabilitação, em especial, nas áreas industriais devolutas e degradadas
- Incrementar condições para a criação de emprego em empresas locais
- Promover a dinamização do tecido empresarial, com respeito pelas vertentes da eficiência energética, da qualidade ambiental e da construção sustentável
- Atrair mais investimento para os centros urbanos e promover o envolvimento dos vários atores do desenvolvimento local

1.4 Principais Ações Visadas

Com o presente sistema de incentivos visa-se, no âmbito da revitalização empresarial a par com a regeneração urbana, poder vir a incentivar e acolher no município o desenvolvimento de projetos pelas empresas, entre outras tipologias, designadamente, os seguintes:

- a) Projetos de modernização, remodelação, beneficiação ou ampliação de estabelecimentos empresariais existentes ou de espaços devolutos;
- b) Obras de reabilitação ou remodelação de edifícios tendo em vista a instalação de empreendimentos considerados essenciais à valorização do espaço para o contexto empresarial;
- c) Obras de construção de instalações empresariais novas;
- d) Introdução de infraestruturas tecnológicas de base que permitam às empresas introduzir melhorias tecnológicas de impacto relevante ao nível da sua produtividade e criação de novos posto de trabalho e/ou da sua eficiência energética;
- e) Obras na fachada e de adaptação ou necessárias à alteração do *layout* de redimensionamento do interior dos estabelecimentos com vista a melhorar a produtividade, as condições de segurança, higiene e saúde e de eficiência energética.

2 INCENTIVOS MUNICIPAIS A CONCEDER ÀS EMPRESAS

2.1 Incentivos e Estratégia de Regeneração Urbana

É opção do município disponibilizar um quadro de estímulos no âmbito do sistema de incentivos à reabilitação dos estabelecimentos empresariais, aplicáveis aos prédios urbanos localizados nos espaços referidos no ponto 1.2. do presente documento.

Em consonância com a estratégia de reabilitação urbana para o município de Vila Franca de Xira com o horizonte temporal de 2020, tendo por base os objetivos nela estabelecidos e o conceito mais abrangente de “reabilitação urbana” que engloba diversas componentes – reabilitação física de imóveis e conjuntos urbanos, modernização de infraestruturas básicas, criação e requalificação de espaços públicos e a revitalização sociodemográfica, económica e ambiental dos espaços intervencionados, - merecem especial destaque outras formas de promover a qualificação de todas as operações urbanísticas e as boas práticas de edificação, com aplicação dos princípios da construção sustentável que permitam a criação e a gestão responsável de um ambiente construído saudável e a minimização de impactos negativos no Ambiente e na qualidade de vida das populações.

Pretende-se que os mesmos princípios de qualificação das operações urbanísticas e de boas práticas de construção, tratando-se da criação de novas instalações industriais que implicam áreas de edificação novas, sejam aplicáveis aos projetos de criação de novas empresas.

Indicam-se, de seguida, os incentivos municipais a conceder aos investidores.

2.2 Sistema LiderA e Construção Sustentável - Redução das Taxas de Urbanização e Edificação em Operações Urbanísticas

Neste contexto, são estabelecidas reduções das taxas municipais relativas ao licenciamento de operações urbanísticas de reabilitação ou de construção de novas edificações, com incidência de redução nas referidas taxas quando o projeto de reabilitação ou o projeto de construção que for apresentado a apreciação dos serviços camarários contemplar uma sustentabilidade do edifício das classes C, B, A, A+ ou A++ das classes de desempenho do **LiderA – Sistema de Avaliação da Sustentabilidade**.

O LiderA – Sistema de Avaliação da Sustentabilidade é uma marca registada nacional, de Certificação Ambiental da Construção Sustentável, do Instituto Superior Técnico (IST), consistindo num sistema de avaliação da construção em níveis de desempenho ambiental, numa ótica de sustentabilidade, que se comparam com diferentes valores de desempenho (G a A++). Se o desempenho visado atingir, pela verificação dos requisitos do LiderA, numa avaliação de sustentabilidade C, B, A, A+ ou A++, será

emitido um certificado de bom nível de sustentabilidade pela entidade certificadora (IST).

- **Redução** de todas as taxas relativas a urbanização e edificação em **obras de reabilitação de edifícios** se o projeto de reabilitação contemplar uma sustentabilidade do edifício e de acordo com as seguintes classes de desempenho do **LiderA** – Sistema de Avaliação da Sustentabilidade: **(1)**

A ++ - 90%

A + - 80%

A - 75%

B e C - 65%

- **Redução** de todas as taxas relativas a urbanização e edificação em **obras de construção**, entre as quais, as novas edificações construídas subsequentemente e em resultado da demolição de edifícios em ruínas (em virtude da inviabilidade da sua reabilitação), cujo projeto contemple uma sustentabilidade do edifício e de acordo com as seguintes classes de desempenho do **LiderA** – Sistema de Avaliação da Sustentabilidade: **(1)**

A ++ - 90%

A + - 80%

A - 75%

B e C - 65%

Consultar: página eletrónica do Sistema LiderA - www.lidera.info

- (1)** Neste sistema encontram-se estabelecidos indicadores que permitirão a atribuição de um Certificado, que assenta num conjunto de 6 princípios de bom desempenho ambiental (integração local, consumo de recursos, cargas ambientais, conforto ambiental, vivências socioeconómicas e uso sustentável), traduzidos em 22 áreas e 43 critérios, nos quais se avalia o edificado em função do seu desempenho ambiental.

2.3 Criação de Postos de Trabalho – Redução das Taxas de Urbanização e de Edificação em Operações Urbanísticas

São também estabelecidas reduções das taxas municipais relativas a urbanização e edificação em função da criação de postos de trabalho.

Este incentivo alocado ao número de postos de trabalho criados está dependente da apresentação de uma Declaração pelos representantes legais da empresa, aquando do pedido de redução do valor final das taxas, no sentido do estabelecimento empresarial, a criar ou a manter, permanecer na área do município de Vila Franca de

Xira e de nele manter a sua atividade empresarial, durante o prazo mínimo de três anos a contar da conclusão da operação de reabilitação ou da conclusão da construção nova.

O incumprimento desta condição, implica a devolução do valor total das taxas, acrescido de juros à taxa legal a partir da data em que foi efetuada a liquidação das mesmas.

É apresentado, de seguida, o quadro das reduções das taxas municipais de urbanização e edificação, na grandeza de:

Criação até <u>20 postos de trabalhos</u>	<u>Isenção de 30%</u> do valor total das taxas a liquidar [pagamento de 50% com emissão da licença e restantes 50% com emissão da autorização de utilização]
Criação de <u>20 a 70 postos de trabalhos</u>	<u>Isenção de 50%</u> do valor total das taxas a liquidar [pagamento de 40% com emissão da licença e restantes 60% com emissão da autorização de utilização]
Criação superior a <u>70 postos de trabalho</u>	<u>Isenção de 75%</u> do valor total das taxas a liquidar [pagamento de 30% com emissão da licença e restantes 70% com emissão da autorização de utilização]

2.4. Reabilitação – Redução das Taxas de Urbanização e de Edificação em Operações Urbanísticas

Estabelece-se, igualmente, um incentivo geral de redução das taxas de urbanização e edificação em operações urbanísticas de reabilitação nas ações de reabilitação dos edifícios, independentemente da adoção do sistema LiderA e da criação de postos de trabalho.

- Em caso da intervenção ser suscetível de enquadramento em mais de uma previsão de redução das referidas taxas, será aplicada a redução mais favorável ao investidor.

- **Redução de 30% do valor das taxas devidas pela realização de vistorias** para determinação de nível de conservação do imóvel e pela definição das obras necessárias para obtenção de nível de conservação superior, a realizar nos termos do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro (exceto as que sejam devidas pelas inspeções a ascensores, monta-cargas, escadas mecânicas e tapetes rolantes).
- **Redução de 30% do valor de todas as taxas relativas a urbanização e edificação em obras de reabilitação de edifícios**, previstas no Regulamento Municipal de Urbanização, Edificação e Taxas por Operações Urbanísticas de Vila Franca de Xira (RMUETOU), incluindo a redução de 30% da taxa referente à comparticipação por cada lugar de estacionamento em *deficit*, relativamente aos edifícios localizados nas áreas de intervenção previstas no âmbito do “*Sistema de Incentivos à Revitalização Empresarial e Regeneração Urbana*”, quando da ação de reabilitação resultar a atribuição de um nível de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do nível atribuído antes da intervenção.

2.5 Redução de outras taxas do RMUETOU – Regularização de Construções

O município fez aprovar e tem em vigor no Regulamento Municipal de Urbanização, Edificação e Taxas por Operações Urbanísticas de Vila Franca de Xira (RMUETOU), no seu artigo 74.º-A, para a regularização de construções, as seguintes reduções de taxas:

- **Redução de 50%** da taxa devida pela regularização de construções, desde que as mesmas tenham sido edificadas antes da data de entrada em vigor do Plano Diretor Municipal, publicado em 17 de março de 1993 (n.º 1 do artigo 74.º-A)
- **Redução de 10%** da taxa municipal pela realização, manutenção e reforço das infraestruturas urbanísticas devida pela regularização de construções, desde que as mesmas tenham sido edificadas antes da entrada em vigor do regulamento Municipal de Urbanização, Edificação e Taxas por Operações Urbanísticas, que criou a referida taxa, publicado em 3 de maio de 2005 (n.º 2 do artigo 74.º-A)

- **Incentivo:** é concedido, no âmbito do presente sistema de incentivos, em caso de reabilitação, o desagravamento, relativamente ao previsto no n.º 3 do artigo 74.º-A do RMUETOU, no caso de pagamento das referidas taxas em prestações, não acrescendo, a cada uma das prestações a pagar, os respetivos juros legais compensatórios nos termos indicados na referida norma.

2.6 Gabinete de Apoio ao Investidor- Apoio e Acompanhamento de Projetos

Nos processos de reabilitação dos estabelecimentos empresariais ou de criação de novos estabelecimentos empresariais, os mesmos beneficiarão de apoio e acompanhamento dos projetos de investimento, nomeadamente no estudo de viabilidade económica, apoio no contato com entidades externas e articulação com os serviços do urbanismo com vista à agilização dos processos de licenciamento dos projetos e de outros processos administrativos associados ao presente sistema de incentivos.

Este apoio direto e ou de articulação com outros serviços é feito através do *GAI-Gabinete de Apoio ao Investidor*, que consiste num gabinete municipal que presta um conjunto de serviços que pretendem contribuir positivamente para o objetivo do desenvolvimento socioeconómico ativo e sustentável do município, entre os quais:

- Apoio, em todas as suas vertentes, ao investidor, ao investimento e ao tecido empresarial;
- Apoio ao empreendedorismo, às *star-up* e às empresas de crescimento acelerado;
- Apoio a projetos estratégicos e ou de dimensão elevada;
- Apoio à internacionalização das empresas;
- Desenvolvimento e publicação de estudos e informação de apoio ao tecido empresarial e ao investimento.

Contato: gai@cm-vfxira.pt

3 OBRIGAÇÕES DOS BENEFICIÁRIOS DOS INCENTIVOS

Os beneficiários dos incentivos previstos no presente sistema de incentivos à revitalização empresarial e regeneração urbana comprometem-se a:

- a) Criar e manter a iniciativa empresarial em causa no município pelo prazo mínimo de 3 anos;

- b) Cumprir os prazos de execução e de implementação;

- c) Cumprir com todas as disposições legais aplicáveis e com os exatos termos das licenças e autorizações concedidas;

- d) Concluir a reabilitação e ou construção das instalações previstas no projeto aprovado pela Câmara Municipal, no prazo máximo de 2 anos, salvo nos casos em que seja reconhecido pela Câmara Municipal que face à complexidade seja razoável prazo maior;

- e) Respeitar os requisitos e condições que determinaram a concessão dos incentivos.

4 PENALIDADES

4.1 Elevação/majoração de taxas de IMI

- **Elevação, anualmente, da taxa de IMI ao triplo, nos casos de prédios urbanos que se encontrem devolutos há mais de um ano**

- Para o presente efeito, considera-se *devoluto* o espaço, para o qual tenha sido ou não emitida licença de utilização para o exercício de atividades empresariais, localizado nas áreas definidas no presente “*Sistema de Incentivos à Revitalização Empresarial e Regeneração Urbana*” que se encontre desocupado há mais de um ano.

Para efeitos da aplicação da taxa elevada de IMI, a identificação dos prédios ou frações autónomas que se encontrem *devolutos* compete à Câmara Municipal, que a comunicará à Autoridade Tributária Aduaneira.

- **Elevação, anualmente, da taxa de IMI ao triplo, nos casos de prédios urbanos em ruínas**

- Os prédios em *ruínas* são os como tal definidos na lei, nomeadamente no Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro (RJUE) e no Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto (SCE), e que como tal sejam declarados pela Câmara Municipal, oficiosamente ou a requerimento de qualquer interessado, em auto de vistoria efetuado ao abrigo, nomeadamente, do n.º 3 do artigo 89.º do RJUE e que será notificado ao proprietário.

Serão considerados em *ruínas* designadamente, os edifícios existentes e sua envolvente em tal estado avançado de degradação que fica prejudicada, total ou parcialmente, a sua utilização para o fim a que se destina.

Para efeitos da aplicação da taxa elevada de IMI, a identificação dos prédios ou frações autónomas em *ruínas* compete à Câmara Municipal que a comunicará à Direção-Geral da Autoridade Tributária e Aduaneira.

Consultar: n.ºs 3 (com a redação dada pela Lei n.º 64-B/2011, de 30 de dezembro) e 16 (anterior n.º 15, redação dada pela Lei n.º 82-B/2014, de 31 de dezembro) do **artigo 112.º do CIMI**

5 DÚVIDAS E OMISSÕES

Quaisquer dúvidas ou omissões relativas à interpretação e aplicação do “*Sistema de Incentivos à Revitalização Empresarial e Regeneração Urbana*” (SIRERU) serão resolvidas pela Câmara Municipal de Vila Franca de Xira, com observância da legislação em vigor.

6 ENTRADA EM VIGOR

O presente “*Sistema de Incentivos à Revitalização Empresarial e Regeneração Urbana*” (SIRERU) entrará em vigor no dia imediatamente a seguir à sua publicação no *Diário da República*.

As presentes condições aplicam-se aos novos processos iniciados após a entrada em vigor e aos processos pendentes nos quais ainda não tenha sido feita a liquidação das respetivas taxas.

7 DINÂMICA E CONDICIONANTES

Os apoios e incentivos previstos no presente sistema de incentivos podem ser objeto de alteração, revisão ou suspensão, em função de alterações legislativas que vierem a ocorrer e de alteração das deliberações municipais, sendo que quaisquer modificações dos mesmos serão aplicáveis com as devidas adaptações.

Os apoios e incentivos cessarão sempre que se verifique que a obra não se realizou de acordo com o projeto aprovado, quando aplicável, ou que foram feitas demolições não autorizadas.