



PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU) DA VILA DE BOTICAS



Janeiro de 2016 | PR-02891

PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU)
DA VILA DE BOTICAS

Este documento é parte integrante dos trabalhos de “Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Boticas e elaboração do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana”, correspondendo ao respetivo relatório 1. “Proposta de Formalização da ARU”

Janeiro de 2016

SPI - Sociedade Portuguesa da Inovação

PR-02891

Foto da capa: <http://portugalfotografiaaerea.blogspot.pt>

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	3
1.1 Objetivos do trabalho	3
1.2 Definições e procedimentos	5
2. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL.....	7
2.1 Enquadramento regional.....	7
2.2 Enquadramento estratégico.....	8
2.3 Demografia.....	9
2.4 Economia.....	10
2.5 Turismo.....	12
3. ARU DE BOTICAS.....	13
3.1 Apresentação	13
3.2 Breve caracterização.....	15
3.3 Critérios de delimitação.....	17
3.4 Objetivos.....	19
4. QUADRO DE BENEFÍCIOS FISCAIS	21
4.1 Incentivos relativos aos impostos municipais sobre o património	21
4.2 Outros incentivos decorrentes do Estatuto dos Benefícios Fiscais	22
4.3 Critérios de acesso aos benefícios fiscais para as ações de reabilitação	23
4.4 Outros benefícios e incentivos	24
ANEXOS.....	25

1. INTRODUÇÃO

1.1 Objetivos do trabalho

O objetivo geral do trabalho é a delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana (ARU) na vila de Boticas e a definição das condições base que suportam a Operação de Reabilitação Urbana (ORU) de natureza sistemática, através da elaboração de um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, o instrumento legal previsto no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU)¹.

Pretende-se, assim, definir uma estratégia integrada de reabilitação para a Vila de Boticas, que promova melhores condições urbanísticas e ambientais e que permita gerar um território com uma identidade reforçada, mais coeso e apto a atrair as oportunidades que dinamizem o seu tecido económico, social e cultural.

Partindo da referência que constitui o esforço até aqui desenvolvido pelo Município, o trabalho procede à identificação da área de intervenção e desenvolverá as condições para a realização da operação de reabilitação urbana, considerando as tendências de desenvolvimento e potenciando as oportunidades conferidas pela aplicação dos instrumentos associados ao período de programação do financiamento comunitário 2014-2020.

O trabalho tem por base um processo partilhado, mobilizador e inspirado nas melhores práticas disponíveis (nacionais e internacionais), envolvendo os agentes locais e identificando as oportunidades de investimento na conceção de apostas estratégicas, indicadores de sucesso e uma carteira de projetos estruturantes.

Sinteticamente, este trabalho deverá permitir ao Município de Boticas dotar-se de um novo instrumento de natureza estratégica e operacional, que:

- Identifica e aproveita as oportunidades políticas, económicas e territoriais para o desenvolvimento sustentável e integrado do território de intervenção;
- Define uma estratégia territorial e operacional para a área de intervenção, de médio-longo prazo, destinada a estimular a melhoria das condições socioeconómicas, urbanas e ambientais, produzir a revitalização do território de intervenção e contribuir para uma maior afirmação da vila de Boticas;
- Valoriza o carácter integrado das intervenções, procurando soluções coerentes que atuem de forma combinada nos diferentes planos de intervenção (urbanístico, socioeconómico, ambiental, cultural);
- Integra uma estratégia de proteção da natureza e de garantia da qualidade ambiental no território de intervenção;
- Integra uma estratégia de localização, instalação e desenvolvimento das atividades económicas, que explora as articulações e complementaridades e compatibiliza o

¹ Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) definido de acordo com o D.L. n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

equilíbrio urbano e ambiental com a criação de oportunidades de emprego e a correta distribuição de usos e funções no território;

- Estimula a partilha de recursos públicos e otimiza a sua aplicação, tendo por base uma estratégia comum;
- Define com clareza um modelo de cooperação e as condições de articulação e de mobilização dos agentes públicos e privados;
- Estabelece um enquadramento prévio das condições de aplicação dos instrumentos regulamentares e fontes de financiamento associadas ao período de programação financeira 2014-2020.

A conceção deste instrumento compreende o desenvolvimento dos seguintes aspetos fundamentais:

- Identificação dos fatores críticos, objetivos e linhas estratégicas para a condução do processo;
- Definição precisa dos limites territoriais da ARU;
- Caracterização do território e do seu enquadramento histórico, cultural, socioeconómico, ambiental e urbanístico;
- Enquadramento do território de intervenção no contexto das políticas, programas, planos e projetos, locais, sub-regionais/regionais, nacionais e europeus;
- Diagnóstico com identificação das oportunidades e riscos para o desenvolvimento do território de intervenção;
- Elaboração de uma estratégia territorial e operacional, com uma visão de futuro, uma carteira de projetos estruturantes e um plano de ocupação e usos (*Masterplan*);
- Definição do quadro institucional e de envolvimento de atores públicos e privados na implementação do programa estratégico de reabilitação urbana;
- Conceção do programa estratégico de reabilitação urbana para a ARU, com a identificação dos projetos/ações, a sua caracterização detalhada, a sua territorialização, as articulações e interdependências, a estimativa de investimento, o planeamento físico previsional, o quadro de fontes de financiamento e a indicação dos agentes envolvidos;
- Fundamentação do enquadramento dos projetos/ações no contexto das prioridades estratégicas do próximo Quadro Estratégico Comum 2014-2020 e Portugal 2020, bem como noutros instrumentos de planeamento relevantes;
- Proposta de modelos de implementação de projetos/ações, articulados com os novos instrumentos regulamentares da política de coesão.

1.2 Definições e procedimentos

De acordo com o RJRU, uma Área de Reabilitação Urbana (ARU) é definida como sendo uma “a área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana”².

Designadamente, uma ARU pode abranger “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”.³

Com efeito, nos termos deste diploma, as razões que determinam (ou devem determinar) a delimitação de uma ARU prendem-se primordialmente com o estado de conservação e de funcionamento das suas componentes urbanas básicas. Assim, é lícito concluir que qualquer área urbana, central ou mais periférica, com valor patrimonial ou sem ele, mais ou menos consolidada, desde que apresente sinais de insuficiência, degradação ou de desqualificação urbana, pode ser objeto de integração em ARU para efeitos de desenvolvimento de uma operação integrada de reabilitação urbana.

Do ponto de vista do seu enquadramento legal, este é o ponto de partida para a formalização da ARU da vila de Boticas, e que é considerado na metodologia utilizada para delimitação territorial dos seus limites e integração das diferentes áreas urbanas que compõem este território.

Deste modo, este documento apresenta e fundamenta as três componentes necessárias para a formalização de uma ARU:

- A memória justificativa, que inclui os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir;
- A planta com a delimitação da área abrangida;
- O quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais.

É conveniente aqui destacar que a formalização da delimitação das ARU é da competência da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal.

O ato de aprovação da delimitação da área de reabilitação urbana deverá ser publicado através de Aviso na 2.^a série do Diário da República e divulgado na página eletrónica do município. Simultaneamente ao envio para publicação do aviso referido, a Câmara Municipal deverá remeter ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P., por meios eletrónicos, o ato de aprovação da delimitação da área de reabilitação urbana.⁴

De acordo com a metodologia proposta, a definição da ARU será seguida da correspondente elaboração de uma ORU. Recorrendo novamente ao RJRU, verifica-se que uma ORU é “o conjunto

² RJRU, artigo 2.º

³ RJRU, Artigo 12.º

⁴ RJRU, Artigo 13.º

articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área". No caso de Boticas, tratando-se de uma ORU Sistemática, será uma *"intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público"*⁵, que articule e alavanque o investimento privado associado.

A ORU assentará, assim, na definição de um instrumento próprio, o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, que enquadrará a operação de reabilitação urbana, determinando a assunção pelo Município de uma estratégia própria e integrada de reabilitação urbana, que permita convergir, nesta área, um conjunto articulado e coerente de iniciativas, ações e investimentos.

A delimitação de uma ARU acarreta responsabilidades para o município, que são acrescidas quando se trata de uma ORU sistemática, como a que se preconiza para o centro urbano de Boticas. Tratando-se de uma ORU sistemática o município passa a dispor de poderes acrescidos no que respeita à expropriação, venda e arrendamentos forçados e constituição de servidão. A delimitação de uma ARU obriga o Município a definir os apoios e benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, a conceder aos proprietários e detentores de direitos sobre o património edificado, objeto das ações de reabilitação urbana.



Figura 1. Vista aérea de Boticas

Fonte: <http://portugalfotografiaaerea.blogspot.pt/>

⁵ RJRU, Artigo 8.º

2. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL

2.1 Enquadramento regional

Situado no extremo norte do território continental de Portugal, o concelho de Boticas apresenta uma área de aproximadamente 322 km² repartida por 10 freguesias, onde residem 5.750 habitantes (2011⁶). É limitado a norte e oeste pelo concelho de Montalegre, a sudoeste por Cabeceiras de Basto, a sul por Ribeira de Pena e Vila Pouca de Aguiar e por Chaves a este.

O concelho pertence à Região Norte, ao distrito de Vila Real e à Comunidade Intermunicipal (CIM) Alto Tâmega, à qual pertencem também Chaves, Montalegre, Ribeira de Pena, Valpaços e Vila Pouca de Aguiar.

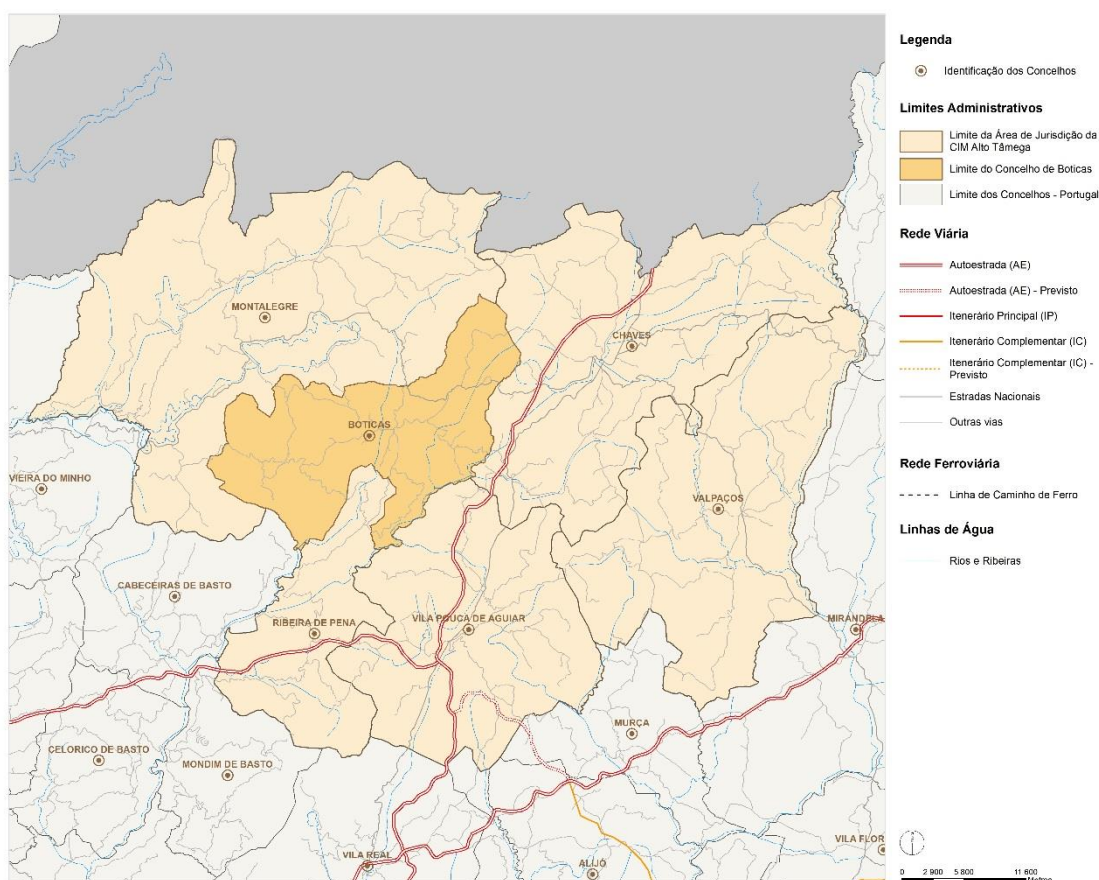


Figura 2. Enquadramento regional do concelho de Boticas

Fonte: SPI

A vila de Boticas localiza-se numa posição central do território municipal. A vila situa-se na União de Freguesias de Boticas e Granja que compreende uma área total de 22,66 km² e, segundo os dados dos Censos 2011, contabiliza uma população de 1.510 habitantes.

⁶ Dados do Recenseamento Geral da População 2011 (INE, 2012)

A vila de Boticas é o principal centro urbano do concelho. A vila concentra um conjunto de equipamentos e serviços urbanos de maior complexidade e especialização, mantendo desta forma relações funcionais com os aglomerados rurais da envolvente.

O concelho de Boticas apresenta um perfil orográfico caracterizado por elevadas altitudes e vastos planaltos. O território concelhio é envolvido pelas serras do Leiranco, do Pindo, das Melcas e do Barroso, sendo esta última um dos principais elementos físicos caracterizadores do território. Na parte sudeste, o concelho é atravessado pelo rio Tâmega.

O clima de Boticas apresenta características continentais associadas a condições climáticas extremas: verões rigorosos e invernos muito frios. A elevada altitude agrava as baixas temperaturas, às quais introduz uma maior ocorrência de ventos mais fortes e ocorrências de precipitação mais frequentes, de que resultam invernos tipicamente longos.

A região do Barroso, pela qual o concelho de Boticas se estende, caracteriza-se por paisagens agrestes onde predominam matos de giesta e de urze, a par com manchas densas de carvalho, pontualmente articuladas com pinheiros ou castanheiros, num cenário de aspeto pedregoso.

Apesar da sua envolvente de montanha, a vila de Boticas localiza-se numa área territorial mais baixa. Enquanto a vila apresenta cotas altimétricas na ordem dos 400 m a 600 m, a generalidade do território concelhio situa-se entre os 600 m e os 1000 m de altitude, chegando a ultrapassar os 1200 m, em Alturas do Barroso, na parte noroeste.

2.2 Enquadramento estratégico

No âmbito do sistema urbano policêntrico estabelecido para a Região Norte no Plano Regional de Ordenamento do Território (PROT-N), Boticas surge como um centro estruturante municipal, com importantes funções de sustentação da coesão territorial e de consolidação de redes de proximidade. Boticas assume-se como interface na ligação do território rural ao sistema urbano regional, através da provisão de serviços e equipamentos urbanos que satisfaçam as primeiras necessidades da população. Como parte da malha de centros estruturantes municipais do Alto Tâmega, Boticas suporta a sustentabilidade de um vasto território de baixa densidade e contribui com um nível de serviços fundamentais para a coesão social.

A este respeito merecerá relevância referir ainda que a Estratégia Integrada de Desenvolvimento Territorial (EIDT) do Alto Tâmega estabelece no seu eixo 5 “Consolidar a coesão territorial e o sistema urbano” que a sede do concelho de Boticas (como a dos restantes centros estruturantes municipais) deverá reforçar *“o seu papel como elemento relevante na densificação do sistema urbano, assumindo uma função de interface entre o espaço urbano e o território rural. Deverá assim procurar-se conferir a este polo a indispensável massa crítica, contribuindo paralelamente para a necessária articulação e integração do sistema urbano sub-regional.”*

Em linha com o trabalho apresentado neste documento, na referida EIDT é estabelecido que *“mostra-se relevante intervir ao nível da melhoria da qualidade urbanística e ambiental dos centros urbanos do Alto Tâmega ao nível da regeneração de espaços degradados e do parque habitacional, da qualificação das infraestruturas e dos equipamentos, da mobilidade sustentável e de outros*

aspetos relevantes, tendo em vista a melhoria da sua atratividade e o aumento da qualidade de vida dos cidadãos”.

2.3 Demografia

O concelho de Boticas apresenta um padrão de evolução sociodemográfica que tipicamente se associa às regiões do Interior de Portugal. Boticas tem apresentado nos últimos anos uma tendência de declínio demográfico, muito ligado à interioridade e à distância aos principais centros urbanos.

Demograficamente, o concelho de Boticas segue uma tendência semelhante de evolução àquela que é verificada na sub-região do Alto Tâmega na qual se insere. Ao longo do tempo, desde as décadas de 60 e 70, com a saída de emigrantes do território nacional, o concelho de Boticas tem genericamente evoluído no sentido da perda de população residente e numa concentração de população idosa na estrutura etária da população. Neste ponto, considere-se a evolução da população residente no concelho de Boticas e na União de Freguesias de Boticas e Granja, expressa na Tabela 1.

Tabela 1. População residente no concelho de Boticas e na União de Freguesias de Boticas e Granja

Ano	Concelho de Boticas	União de Freguesias de Boticas e Granja
1991	7.936	1.407
2001	6.417	1.331
2011	5.750	1.510

Fonte: INE, I.P., Censos da População

Como se pode verificar, a população residente do concelho de Boticas tem diminuído consideravelmente; de 1991 a 2011, Boticas perdeu cerca de 2.000 residentes. Este importante declínio demográfico terá as suas razões nas variações negativas quer do saldo natural (mais óbitos do que nados-vivos) quer do saldo migratório (mais emigrantes que imigrantes).

Já a União de Freguesias de Boticas e Granja tem conseguido resistir melhor ao padrão de declínio acelerado que se verifica nas zonas da envolvente. Para este fenómeno concorre o posicionamento da vila de Boticas enquanto principal polo urbano do concelho, que vai fixando população dada a maior especialização relativa dos equipamentos e serviços urbanos presentes.

No mesmo sentido, tem-se verificado uma tendência para o envelhecimento da população de Boticas e, ao mesmo tempo, da União de Freguesias de Boticas e Granja. O envelhecimento aqui referido consubstancia-se em duas direções em simultâneo: um envelhecimento de topo (com um número substancial de população idosa na estrutura populacional) e um envelhecimento de base (com uma redução progressiva do número de jovens na estrutura populacional) (Tabela 2).

Tabela 2. População por grupo etário: concelho de Boticas e União de Freguesias de Boticas e Granja, em 2001 e 2011

Grupo etário	Concelho de Boticas		União de Freguesias de Boticas e Granja	
	2001	2011	2001	2011
0-14 anos	821	581	180	165
15-64 anos	3.865	3.342	869	960
65 ou mais anos	1.731	1.827	282	385

Fonte: INE, I.P., Censos da População

De acordo com os dados apresentados, verificamos uma diminuição clara da população jovem na estrutura etária da população, entre os anos 2001 e 2011, a par com um aumento do número de idosos no mesmo período. Também na União de Freguesias de Boticas e Granja verificamos tendências semelhantes em direção ao envelhecimento da população.

Ainda considerando os dados apresentados na Tabela 2, o número de jovens residentes em Boticas e Granja diminuiu de 180 para 165 (números absolutos já de si muito baixos), ao passo que o número de idosos aumentou (de 282 para 385 habitantes com idade igual ou superior a 65 anos) representando um parte substancial da estrutura populacional.

Estes fatores têm consequências ao nível do índice de envelhecimento, definido como o número de idosos que existem por cada 100 jovens, indicador que, por isso, reflete o peso da população idosa nesse território. Em Boticas, entre os anos de 2001 e 2011, o índice de envelhecimento da população aumentou de 210,8 para 314,5 idosos por cada 100 jovens. Já na União de Freguesias de Boticas e Granja, foram registados índices de envelhecimento inferiores aos verificados no contexto municipal, sendo de 156,7 idosos por cada 100 jovens em 2001 e de 233,3 em 2011.

2.4 Economia

Ao nível económico, muito embora se constatem algumas especificidades da vila de Boticas, o concelho como um todo caracteriza-se por uma economia assente fortemente nos setores da agricultura e agroindústria, nos recursos naturais, em microempresas de base local e também no turismo.

Efetivamente, as atividades económicas ligadas ao setor primário (sobretudo a agricultura e pecuária) representam uma grande parte da economia do concelho de Boticas. Segundo dados do INE, em 2009, o concelho de Boticas detinha uma superfície agrícola utilizada (SAU) de 13.847 hectares, representando um aumento comparativamente ao ano de 1999, altura em que a SAU era constituída por 11.031 hectares.

Além disso, a maior parte das empresas sediadas no concelho estão ligadas a atividades económicas do setor primário. Em 2013, segundo dados do INE, das 580 empresas instaladas em Boticas⁷, 232 desenvolvem uma atividade nas áreas da agricultura, produção animal, caça, floresta e pesca, representando deste modo 40,0% das empresas do concelho. Este conjunto de empresas é o mais representativo do concelho de Boticas, evidenciando o peso do setor primário na economia da região.

Neste contexto, verifica-se também uma grande parte da população empregada de Boticas a desenvolver uma atividade ligada ao setor primário. No seu conjunto, a população empregada do concelho de Boticas é constituída por 1.794 empregados. Destes, 319 encontram-se empregados em atividades económicas relacionadas com agricultura, produção animal, caça, floresta ou pesca, perfazendo aproximadamente 17,8% da população empregada do concelho.

Por outro lado, as empresas cuja atividade se insere no setor primário produzem um impacto modesto na economia local. De acordo com os dados do INE, no ano de 2013, a totalidade das empresas sediadas em Boticas geraram um volume de negócios de 45.085.911€. Contudo, a globalidade das empresas do concelho que desenvolvem atividades económicas relacionadas com agricultura, produção animal, caça, floresta ou pesca fixaram um volume de negócios de 4.055.501€, correspondendo apenas a 9,0% do volume de negócios de todas as empresas de Boticas. Para o valor de volume de negócios registado no concelho contribuíram mais as empresas ligadas aos setores da indústria transformadora, construção, comércio e serviços de reparação de veículos.

Já a vila de Boticas, principal centro urbano do concelho, apresenta padrões económicos menos dependentes do setor primário. Segundo dados dos Censos 2011, a proporção de população empregada nas atividades de agricultura, produção animal, caça, floresta ou pesca é apenas de 3,6%. É nas atividades económicas relacionadas com a Administração Pública, Comércio em geral e Serviços de reparação de veículos, Saúde e Apoio Social e Indústria Transformadora onde mais de metade da população empregada residente na União de Freguesias de Boticas e Granja está empregada, revelando assim uma maior preponderância destas atividades para a economia local. As assimetrias que se registam entre o contexto do município e o contexto da freguesia evidenciam, nesta última, uma economia mais terciarizada e mais próxima da economia de espaços urbanos de baixa densidade.

Por fim, é de salientar o esforço do executivo municipal na criação de condições em Boticas para a acomodação de atividades económicas geradoras de emprego. São exemplos os incentivos físicos e financeiros associados à instalação de empresas no Loteamento Empresarial de Boticas e na Zona Empresarial do Padrão, dois espaços situados a sul da vila, fortemente vocacionados para o acolhimento de unidades empresariais e industriais. Para além das condições infraestruturais oferecidas, a Câmara Municipal de Boticas presta apoio a empresários e organizações que desenvolvam iniciativas e atividades de interesse económico para o município.

⁷ Considere-se, nesta matéria, a reduzida dimensão do tecido empresarial de Boticas. Detendo apenas 580 empresas sediadas no concelho, Boticas é apenas responsável por 0,05% das empresas sediadas na sub-região do Alto Tâmega e de 0,002% das empresas da região Norte.

2.5 Turismo

Nos últimos tempos Boticas vindo a investir na promoção do território para o desenvolvimento de uma economia baseada no turismo. Numa lógica de conservação e valorização do património natural, o aproveitamento das valências da paisagem de montanha encerra um conjunto de oportunidades estruturantes para o desenvolvimento de atividades ligadas ao turismo de aventura e natureza. Exemplo disso é o Boticas Parque, espaço atravessado pelo rio Beça, que concentra uma grande riqueza de fauna e flora típica da região Barrosã, regendo-se por uma lógica de preservação, sustentabilidade e aproveitamento para fins ambientais e turísticos.

Boticas não despreza o legado barrosão que lhe foi atribuído. Antes pelo contrário, os padrões culturais do concelho são igualmente reveladores do valor que atribui às tradições e produtos do Barroso. Destaca-se desde logo a realização da Feira Gastronómica do Porco e da Feira do Mel de Barroso e da Carne Barrosão, na vila de Boticas. Os certames gastronómicos trazem anualmente à região vários visitantes, atraídos pelas bancas de venda de produtos artesanais (fumeiro, enchidos, mel, etc.), pelas exposições temáticas, pelas sessões de *show-cooking* e pelas tasquinhas e representações de restaurantes, que confeccionam os pratos e iguarias mais características, como são o Arroz de Costelas e Chouriça, o Cozido à Barrosã, o Caldo Barrosão, os Rojões no Pote, as Costelas de Vinho e Alho ou a Feijoada Barrosã.

A instalação de uma unidade hoteleira de dimensão considerável em Boticas é também indício de uma estratégia económica alicerçada no turismo. O Boticas Hotel – Art & Spa situa-se no centro da vila, destacando-se pela sua arquitetura, dimensão e gama de serviços e equipamentos oferecidos. Com a instalação e funcionamento desta unidade, Boticas avoca para si uma polaridade reforçada na área do turismo, alargando a sua área de influência funcional a toda a região barrosã.

Inclusivamente, a qualificação urbana da vila de Boticas para o turismo permitir-lhe assumir-se enquanto “porta de entrada” para os ambientes naturais, ao mesmo tempo que coloca à disposição equipamentos e serviços vocacionados para a atividade turística, nomeadamente hoteleiros e comerciais, bem como todo o património histórico e cultural existente no centro da Vila. Os investimentos já realizados pela Câmara Municipal, como são a Loja Interativa do Turismo, o Repositório do “Vinho dos Mortos” ou o Museu Rural de Boticas, traduzem a opção de Boticas para promover o turismo enquanto um dos eixos cruciais para a dinamização da economia local.

3. ARU DE BOTICAS

3.1 Apresentação

Sucintamente, a ARU proposta para a vila de Boticas, apresentada na Figura 3, engloba aproximadamente 199 hectares e inclui espaços abrangidos pelo perímetro urbano da vila, delimitado e revisto em sede de Plano Diretor Municipal (PDM).

A ARU proposta contempla as principais zonas consideradas críticas para a reabilitação urbana em Boticas, concentrando as principais áreas com problemas de degradação ou obsolescência dos edifícios, os principais equipamentos de uso coletivo e elementos patrimoniais relevantes, as áreas mais dinâmicas da vila, assim como um conjunto edificado e de espaços públicos com necessidades de qualificação e valorização.

Nos 199 hectares da ARU proposta residem aproximadamente 1.488 habitantes⁸, correspondentes a 25,9% da população residente do concelho. Tal denota uma assinalável concentração populacional dentro do perímetro urbano, ao qual está associado um nível elevado de densidade populacional, que nesta área se fixa acima dos 747,7 habitantes/km².

A população da área em questão apresenta um índice de envelhecimento inferior ao que se verifica na generalidade do concelho (em 2011, 231,9 na ARU comparativamente a 314,5 no concelho). Ainda assim, a área delimitada não é impermeável às tendências conducentes ao envelhecimento generalizado da população que se tem vindo a verificar em todo o território concelhio.

Ao nível do edificado, na ARU proposta, regista-se a presença de 849 edifícios, que representam aproximadamente 18,7% do número total de edifícios do concelho. Estes edifícios correspondem a 921 alojamentos, cerca de 19,8% do total concelhio. Merece destaque o facto de 43,6% dos alojamentos situados na ARU não ser de residência habitual, valor que pode estar associado ao elevado peso da população emigrante de Boticas. É também de referir que 99 alojamentos deste território se encontram vagos (10,7% do total).

⁸ Os dados apresentados são calculados com base nas subsecções estatísticas do INE relativos a 2011, que permitem realizar uma análise com um nível de aproximação detalhado. Para a ARU proposta foram utilizadas as seguintes subsecções: 17020500103; 17020500104; 17020500105; 17020500106; 17020500107; 17020500108; 17020500109; 17020500110; 17020500111; 17020500112; 17020500113; 17020500114; 17020500115; 17020500116; 17020500117; 17020500118; 17020500119; 17020500120; 17020500121; 17020500122; 17020500123; 17020500124; 17020500125; 17020500126; 17020500127; 17020500128; 17020500129; 17020500130; 17020500131; 17020500132; 17020500133; 17020500134; 17020500201; 17020500202; 17020500203; 17020500204; 17020500205; 17020500206; 17020500207; 17020500208; 17020500209; 17020500210; 17020500211; 17020500212; 17020500213; 17020500214; 17020500215; 17020500216; 17020500217; 17020500218; 17020500219; 17020500220; 17020500221; 17020500222; 17020500223; 17020500224; 17020500225; 17020500226; 17020500227; 17020500228; 17020500229; 17020500230; 17020500231; 17020500232; 17021200101; 17021200102; 17021200103; 17021200104; 17021200105; 17021200106; 17021200107; 17021200108; 17021200109; 17021200110; 17021200111; 17021200112; 17021200113; 17021200114; 17021200115; 17021200116; 17021200117; 17021200118; 17021200119; 17021200120; 17021200121; 17021200122; 17021200123; 17021200124.



Legenda

○ ○ ○ ○
○ ○ ○ ○ Limite da ARU de Boticas (199,0 ha)

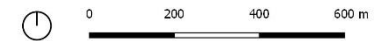


Figura 3. Proposta de delimitação da ARU de Boticas sobre ortofotomapa

Fonte: SPI

3.2 Breve caracterização

A área abrangida pela ARU tem como principal polaridade o centro cívico da vila, que concentra um conjunto de equipamentos e serviços urbanos estruturantes das vivências e atividades da população de Boticas. Marcado pela presença do edifício da Câmara Municipal, o centro cívico da vila de Boticas caracteriza-se por uma elevada concentração de equipamentos e funções urbanas de complexidade e especialização superior, à escala municipal.

Sendo sede de concelho, a vila de Boticas congrega no centro cívico uma multiplicidade de serviços, especificamente vocacionados para atendimento e acolhimento de utentes. Para além da Câmara Municipal podem evidenciar-se aqui o cartório notarial, a conservatória e registo civil, o serviço de finanças, a segurança social, o centro de saúde, ou o posto de correios.

Acresce ainda, a localização na vila de Boticas de equipamentos importantes à escala municipal, que importará considerar num processo de regeneração urbana. São disso exemplos a central de camionagem ou o mercado municipal.

Saliente-se que é na envolvente a este centro cívico que se encontram algumas das zonas consideradas críticas no processo de regeneração urbana que se pretende despoletar. Deverá destacar-se a rua João de Deus, que concentra algum do edificado mais antigo da vila, com problemáticas específicas ao nível da reabilitação, ou o Ribeiro do Fontão, elemento central da estrutura ecológica urbana da vila, que tem vindo a ser alvo de intervenções de qualificação ao longo dos últimos anos.

Importa salientar que a ARU proposta abrange também um conjunto de espaços que, outrora aglomerados rurais, foram sendo aglutinados pela malha urbana de Boticas ao longo do tempo. O caso mais evidente, pela sua dimensão, será o da Granja, mas podem também evidenciar-se Sangunhedo, Eiró, Ventuzelos, ou Raposeira, núcleos de menor dimensão. Este processo de integração urbana tem revelado criação de algumas disfuncionalidades, persistindo algumas problemáticas relacionadas com o estado de conservação do edificado e com a continuidade e qualificação do espaço público, quando existente.

Pela sua relevância, destaca-se a ligação entre o centro da vila de Boticas e o núcleo central da antiga freguesia da Granja, estabelecida pela via EN312. Ao longo do tempo, esta ligação foi sendo densificada e habitada, sendo atualmente um eixo importante de estruturação urbana, parte integrante de uma área urbana contínua que se estende no sentido SO – NE, entre Boticas e Granja. É ao longo desta via que se encontra uma zona de concentração de equipamentos de uso coletivo e de suporte às atividades económicas, culturais, desportivas e turísticas que o concelho pode oferecer. Destaque para o Pavilhão Multiusos, estrutura que acolhe anualmente vários eventos de grande visibilidade e o Parque de Campismo que, pelas valências que oferece aliadas ao património natural envolvente da montanha, é uma estrutura que atrai adeptos do turismo de natureza e de aventura de vários quadrantes territoriais. É também aí que se encontra o Complexo Desportivo e as Piscinas Municipais

Neste campo, o segmento da EN312 incluído na proposta de delimitação da ARU reveste-se de grande importância para a dinâmica urbana da vila, não só porque estrutura a articulação entre o centro da vila e os aglomerados mais periféricos, sobretudo com a povoação da Granja, mas

também porque foi sendo progressivamente incluído na malha urbana da vila, pelo crescimento e expansão desta última. Contudo, a EN312 apresenta algumas disfuncionalidades tanto ao nível do espaço público (inexistência de regulamento do estacionamento, inexistência ou degradação de faixas pedonais, etc.) como ao nível do edificado da envolvente, com particular destaque para o antigo edifício da Cooperativa da Batata, presentemente sem funções.

Perante o contexto apresentado, torna-se evidente a inclusão de todas estas estruturas e dinâmicas urbanas na ARU de Boticas. Tendo em consideração a importância da ARU como delimitação territorial de suporte a uma operação de reabilitação que procure o desenvolvimento territorial sustentado e integrado, importa conceber uma delimitação que contemple em simultâneo as principais realidades de degradação e obsolescência urbana bem como os pontos fortes e potencialidades da vila de Boticas.



Figura 4. Elementos da área de intervenção

Fonte: SPI

3.3 Critérios de delimitação

A proposta de delimitação da ARU da vila de Boticas teve como base a análise detalhada das características e dinâmicas da área englobada pelo perímetro urbano da sede do concelho.

Com base nas características socio-funcionais do território, foram considerados critérios relacionados com a sua estrutura urbana, características morfológicas e existência de dinâmicas próprias, que pudessem influir na intensidade e velocidade do processo de reabilitação. Podem assim evidenciar-se critérios como:

- A coerência com a configuração e evolução da estrutura urbana da vila;
- A integração de componentes socio-urbanas, designadamente edificado, espaço público, equipamentos, património, estrutura verde, população, economia local, vivências urbanas, comunidades carenciadas, que poderão ser potenciadas e melhoradas através de um programa estratégico de reabilitação urbana;
- A integração dos elementos estruturantes da malha urbana, inclusive os vazios urbanos, tidos como essenciais para a coesão e a valorização da paisagem urbana, para a contenção da expansão urbana e para a articulação e interligação dos núcleos funcionais da vila;
- A delimitação de uma área contínua com lógicas urbanas comuns, desempenhando funções diversificadas e complementares, que permita alavancar e perpetuar uma estratégia de regeneração urbana;
- A promoção de uma melhor conectividade urbana entre zonas relevantes e críticas, que permita incutir maior massa crítica ao processo de reabilitação urbana e, por essa via, criar melhores condições para a viabilização e sucesso da operação de reabilitação urbana;
- O papel agregador do centro cívico da vila, no quadro de uma intervenção integrada focada no reordenamento dos usos e atividades, na regeneração e reabilitação urbana, na valorização do património natural e histórico e em áreas que projetem a atividade económica e a inovação.

Foram assim identificados e caracterizados os principais pontos críticos, que apresentam insuficiências e sinais de degradação ou de desqualificação urbana que justificam a integração em ARU para efeitos de desenvolvimento de operações de reabilitação urbana. Podem aqui destacar-se as zonas de edificação mais antiga, nomeadamente a rua João de Deus e dos diferentes antigos núcleos rurais que foram ao longo do tempo integrados nas vivências da vila de Boticas. Conforme já referido, pode identificar-se desde logo o núcleo central da antiga freguesia de Granja e outros núcleos menores, tais como Sangunhedo, Ventuzelos, Raposeira ou Eiró.

Entende-se que a inclusão destes aglomerados na ARU de Boticas permitirá a estruturação de dinâmicas de regeneração urbana integradas que possam articular de forma mais eficiente as relações entre centro e periferia.

De uma forma abrangente, procurou-se também integrar na ARU as áreas adjacentes a estes pontos que apresentassem relações físicas e funcionais e/ou aquelas que, por razões estratégicas e pelas suas condições locativas, urbanísticas, patrimoniais e socioeconómicas, pudessem contribuir decisivamente para o processo de reabilitação, conferindo maior massa crítica à intervenção e, por essa via, melhores condições que viabilizem o seu sucesso. Neste caso, evidencia-se todo o núcleo central da vila, que concentra grande parte da atividade e do dinamismo comercial de Boticas, e que, em grande parte, foi já alvo de ações de reabilitação recentes, às quais se pretende dar continuidade. Destaca-se também o parque de lazer do Ribeiro de Fontão, elemento fundamental da estrutura ecológica urbana da vila.

Assume-se que esta abrangência na composição da ARU se revela fundamental para a montagem de uma operação de reabilitação urbana, que pela sua própria natureza integrada, se destina não só a produzir efeitos ao nível da qualificação urbanística, ambiental e patrimonial do espaço a intervir, mas também (e sobretudo) a promover as condições que permitam estimular o desenvolvimento económico e a coesão social neste território.

No sentido contrário, procurou-se evitar a integração de áreas que, por encerrarem lógicas urbanas distintas, poderiam contribuir para alguma desfocagem do objeto central de intervenção e, com isso, prejudicar a eficácia na obtenção dos resultados pretendidos. Exemplo deste aspeto é a opção de não incluir na ARU os acessos aos parques empresariais, a sul do núcleo central da vila, assumindo a fraca influência dessas áreas para a determinação do sucesso da operação de reabilitação urbana.

Atendendo à dimensão diversificada das problemáticas e dos desafios expostos, os processos de reabilitação e de regeneração urbana a despoletar em Boticas apresentam-se de carácter complexo e heterogéneo. É fundamental que à reabilitação física do edificado se possam aliar, de forma integrada, objetivos de carácter ambiental, social e económico que garantam a sustentabilidade dos processos lançados.

É precisamente no alinhamento desta constatação que se enquadra o presente trabalho. Conforme já foi referido, com a delimitação da ARU e com a elaboração do correspondente Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, pretende-se lançar as bases para intervir de forma integrada na reabilitação da vila de Boticas, procurando promover melhores condições urbanas e ambientais e gerar um território com uma identidade reforçada, mais coeso e apto a atrair as oportunidades que dinamizem o seu tecido económico e social.

3.4 Objetivos

O processo despoletado pela formalização da ARU tem como objetivo principal a dinamização de uma polaridade qualificada, regida por parâmetros de grande qualidade urbana e ambiental, com condições para atrair e fixar residentes, atrair novas funções urbanas e novas atividades produtoras de emprego, potenciando o contributo de Boticas para a estruturação do sistema urbano regional.

Este objetivo encontra-se assente num conjunto de eixos estratégicos, que foram definidos em forte articulação com os documentos enquadradores disponíveis, como as estratégias estabelecidas pelo Município de Boticas, a EIDT do Alto Tâmega, o PROT-Norte, os documentos do Portugal 2020 (em particular os do Norte 2020) ou o documento orientador para o desenvolvimento territorial “Cidades Sustentáveis 2020”. Podem assim identificar-se os seguintes eixos estratégicos de intervenção:

- Promover a reabilitação urbana e qualidade urbanística de Boticas;
- Fomentar a coesão, a integração e articulação dos diferentes espaços;
- Aumentar a capacidade de atração e de fixação de atividades e de emprego qualificado;
- Fomentar a sustentabilidade ambiental e a eficiência energética.

Estes eixos estratégicos de intervenção constituem-se como a base orientadora para a definição dos objetivos da ARU.

No caso específico da vila de Boticas, tendo em consideração as características do território da ARU e os Eixos Estratégicos propostos, podem, desde já, ser identificados:

- Desenvolver a função residencial e acelerar o processo de reabilitação do parque edificado, particularmente nas áreas mais degradadas, disponibilizando um sistema adequado de apoios e incentivos aos particulares;
- Dinamizar novas funções urbanas, equipamentos e serviços de proximidade, aproveitando, sempre que possível, o património reabilitado;
- Promover a articulação entre diferentes espaços da vila, designadamente com o núcleo da Granja e outros antigos núcleos rurais (e.g. Sangunhedo, Ventuzelos, Eiró, ...);
- Fomentar a qualificação envolvente e a estrutura ecológica, dando continuidade às intervenções desenvolvidas no Ribeiro do Fontão;
- Estimular a articulação da vila de Boticas com a sua envolvente rural, explorando as complementaridades económicas e socioculturais resultantes dessa proximidade;
- Estimular o sentimento de pertença e a autoestima através da qualificação do ambiente urbano, do espaço público e das vivências por ele proporcionadas;
- Conter a expansão dos perímetros do aglomerado urbano, estruturando e qualificando as frentes urbanas;
- Valorizar e requalificar os equipamentos coletivos e o espaço público, promovendo a sua multifuncionalidade e a sua utilização regular;

- Articular um sistema de espaços coletivos qualificados, dando continuidade a funções recentes;
- Revitalizar, atrair e fixar um conjunto de atividades económicas diferenciadas, nomeadamente ao nível do comércio e serviços de proximidade;
- Assegurar a adequada cobertura da rede de infraestruturas urbanas e de equipamentos e serviços sociais, com particular enfoque em zonas críticas-.

4. QUADRO DE BENEFÍCIOS FISCAIS

4.1 Incentivos relativos aos impostos municipais sobre o património

A reabilitação urbana beneficia de um conjunto de benefícios fiscais consagrados no Regime Extraordinário de Apoio à Reabilitação Urbana, aprovado pela Lei do Orçamento de Estado (OE) para 2008, os quais foram reforçados e ampliados pela Lei do OE de 2009 com a introdução do novo artigo 71º no Estatuto de Benefícios Fiscais (EBF)⁹. Este quadro de benefícios fiscais, que seguidamente se descreve, configura um importante instrumento de política para a dinamização da reabilitação urbana.

A constituição da ARU proposta para Boticas faz com que este território seja abrangido por um conjunto de benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e o imposto Municipal sobre as Transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável.

Sem prejuízo de outros benefícios e incentivos, serão conferidos aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações compreendidos na delimitação da ARU, de acordo com o Estatuto de Benefícios Fiscais, os seguintes benefícios fiscais:

IMI - IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS

Isenção por um período de 5 anos, prorrogável por mais 5 anos a contar da data de conclusão da ação de reabilitação:

Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação são passíveis de isenção de imposto municipal sobre imóveis por um período de cinco anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação, podendo ser renovada por um período adicional de cinco anos

IMT - IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE AS TRANSMISSÕES ONEROSAS DE IMÓVEIS

Isenção na 1ª transmissão do imóvel reabilitado, quando destinado exclusivamente a habitação própria e permanente.

São isentas do 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, quando localizado na 'área de reabilitação urbana'.

Sendo de responsabilidade municipal, a aprovação destes benefícios estão dependentes de deliberação da Assembleia Municipal, que define o seu âmbito e alcance, nos termos do n.º 2 do artigo 12.º da Lei das Finanças Locais.

⁹ Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de Julho, aditado pela Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro, e alterado pela Lei n.º 66-B/2012, de 31 de dezembro. Redação mais recente disponível em: http://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/bf_rep/bf71.htm

4.2 Outros incentivos decorrentes do Estatuto dos Benefícios Fiscais

Além destes benefícios, de cariz municipal, a delimitação da ARU confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos o direito de acesso a outros incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável.

Neste caso merece referência o conjunto de outros incentivos à reabilitação urbana consagrado no Estatuto dos Benefícios Fiscais, que visam, em conjunto com os incentivos relativos aos impostos municipais sobre o património, modificar os comportamentos dos proprietários de imóveis, incentivando a uma intervenção mais ativa no processo de reabilitação urbana. Seguidamente identificam-se esses outros incentivos:

IMPOSTO SOBRE O VALOR ACRESCENTADO (IVA)

Aplicação de taxa reduzida de 6% nos seguintes casos:

- Empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional
- Empreitadas de reabilitação de imóveis que, independentemente da localização, sejam contratadas diretamente pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), bem como as que sejam realizadas no âmbito de regimes especiais de apoio financeiro ou fiscal à reabilitação de edifícios ou ao abrigo de programas apoiados financeiramente pelo IHRU

Informação adicional: Código do IVA

IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO SINGULAR (IRS)

São dedutíveis à coleta, até ao limite de 500€, 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de imóveis localizados em “área 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 NRAU que sejam objeto de ações de reabilitação.

As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributadas à taxa autónoma de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis situados em “área de reabilitação urbana”, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação.

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 de imóveis situados em “área de reabilitação urbana”, 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 NRAU, que sejam objeto de ações de reabilitação.

Informação adicional: Números 4, 5 e 6 do artigo 71º do EBF

FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (IRS E IRC)

Ficam isentos de IRC os rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimento imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional, desde que se constituam entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 e pelo menos 75% dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana.

Os rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos, pagos ou colocados à disposição dos respetivos titulares, quer seja por distribuição ou Benefícios Fiscais 2014 mediante operação de resgate, são sujeitos a retenção na fonte de IRS ou de IRC, à taxa de 10%, excetuando as situações referidas no EBF.

O saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos fundos de investimento referidos é tributado à taxa de 10% quando os titulares sejam sujeitos passivos de IRS residentes em território português que obtenham os rendimentos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola e não optem pelo respetivo englobamento.

Informação adicional: Números 1, 2 e 3 do artigo 71º do EBF

4.3 Critérios de acesso aos benefícios fiscais para as ações de reabilitação

Segundo o Estatuto dos Benefícios Fiscais, no ponto 22 do seu Artigo 71º, as “ações de reabilitação” são definidas como sendo as *“intervenções destinadas a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios, ou às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às suas frações, ou a conceder-lhe novas aptidões funcionais, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, das quais resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção”*.

Os referidos níveis associados ao estado de conservação do imóvel são os seguintes:

- 5 Excelente.
- 4 Bom.
- 3 Médio.
- 2 Mau.
- 1 Péssimo.

Esta classificação, assim como o quadro de responsabilidades e procedimentos, encontra-se devidamente explicitada no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, que estabelece o regime de determinação do nível de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas, arrendados ou não, para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado.

A comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da Câmara Municipal, incumbindo-lhes certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação. A Câmara Municipal de Boticas é responsável pelo procedimento de

vistorias e aprovação da concessão dos benefícios fiscais, após a boa conclusão das obras, atestada pelos serviços municipais competentes.

Assim, para efeitos de atribuição dos benefícios fiscais identificados e quando os mesmos forem solicitados por motivos de realização de obras de reabilitação, os interessados devem facultar à Câmara Municipal prova de titularidade do imóvel (registo predial e matriz) e limites cadastrais do mesmo, bem como todos os documentos necessários, comprovativos da ação de reabilitação realizada.

4.4 Outros benefícios e incentivos

Além do quadro de benefícios fiscais apresentado, será opção do Município disponibilizar um conjunto adicional de estímulos associados à redução (ou isenção) das taxas cobradas pela Câmara Municipal no âmbito dos processos relativos a obras de reabilitação, das quais destacamos desde já a isenção de taxas de ocupação do domínio público municipal e a isenção de taxas para obras particulares que abranjam a construção dos edifícios devolutos.

Tendo em conta o conjunto de incentivos atualmente disponibilizados pela Câmara Municipal, uma definição mais fina dos benefícios incidentes na ARU será realizada em fases subsequentes do trabalho, designadamente no âmbito da elaboração do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana.

ANEXOS



Legenda

○ ○ ○ ○
○ ○ ○ ○ Limite da ARU de Boticas (199,0 ha)



0 200 400 600 m