

PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA BOIÇA

MEMÓRIA DESCRITIVA

NOVEMBRO 2022

ÍNDICE

1.	INTRODUÇÃO	2
2.	DELIMITAÇÃO DE UMA ARU	3
2.1.	APROVAÇÃO	4
2.2.	EFEITOS	6
3.	MEMÓRIA DESCRÍATIVA E JUSTIFICATIVA.....	6
3.1.	ENQUADRAMENTO E CARACTERIZAÇÃO	6
3.1.1.	Quinta da Boiça	6
3.1.1.1.	Breve contextualização histórica	7
3.1.1.2.	Estado de conservação	8
3.1.1.3.	Construções existentes	8
3.2.	CRITÉRIOS SUBJACENTES À PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU	14
3.3.	OBJETIVOS ESTRATÉGICOS	14
4.	BENEFÍCIOS FISCAIS E TAXAS MUNICIPAIS	15
5.	PLANTA COM A DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA BOIÇA.....	21

1. INTRODUÇÃO

A presente proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) da Boiça enquadra-se no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, e alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro, e pelo Decreto-Lei n.º 88/2017, de 27 de julho. De acordo com o n.º 1 do artigo 7.º da Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, a reabilitação urbana em ARU é promovida pelos municípios, resultando da aprovação:

- da delimitação de ARU;
- da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) a desenvolver nas áreas delimitadas de acordo com a alínea anterior, através de instrumento próprio ou de um Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana (PPRU).

Segundo a alínea b) do artigo 2.º do citado diploma legal, uma ARU corresponde a uma “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, podendo ser delimitada em instrumento próprio ou corresponder à área de intervenção de um plano de pormenor de reabilitação urbana”. Conforme a alínea h) do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, uma ORU corresponde a um “conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área”.

De acordo com os n.ºs 2 e 3 do artigo 7.º da Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, os municípios têm a possibilidade de encetar estes processos de forma faseada. Assim sendo, a aprovação da delimitação da ARU e ORU pode ter lugar em simultâneo ou a aprovação da delimitação da ARU pode ter lugar em momento anterior à aprovação da ORU a desenvolver nessas áreas, sendo que, como disposto no artigo 15.º do supracitado diploma legal, no caso de aprovação da delimitação da ARU não ter lugar em simultâneo com a aprovação da ORU a desenvolver nessa área, aquela delimitação caduca se, no prazo de três anos, não for aprovada a correspondente ORU. Atendendo a estas duas possibilidades, o município de Penela optou pela aprovação da delimitação da ARU em momento anterior à aprovação da respetiva ORU.

Segundo o n.º 1 do artigo 8.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, as ORU podem ser simples ou sistemáticas, sendo que cada uma é enquadrada por instrumentos de programação distintos. Como exposto no n.º 2, uma ORU simples “consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigindo-se primordialmente à reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução” e enquadra-se por uma estratégia

de reabilitação urbana. Como indicado no n.º 3, uma ORU sistemática “consiste numa 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” e enquadra-se por um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU).

De referir que, como disposto no artigo 32.º da Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, “a aprovação de uma operação de reabilitação urbana sistemática constitui causa de utilidade pública para efeitos da expropriação ou da venda forçada dos imóveis existentes na área abrangida, bem como da constituição sobre os mesmos das servidões, necessárias à execução da operação de reabilitação urbana”.

Cabendo aos municípios um papel ativo e dinamizador no âmbito da reabilitação urbana, designadamente através da criação de condições favoráveis à sua ocorrência, prevê-se com esta proposta de delimitação da ARU da Boiça dar continuidade à estratégia de reabilitação urbana do município de Penela, destacando-se no percurso desenvolvido com vista à sua consolidação a delimitação de dez ARU (Cumeeira, Penela, Esquio, Pessegueiro, Ferraria de São João, Pardieiros, Espinhal, Podentes, Rabaçal e Zona Industrial de Penela) e a elaboração do Plano de Ação de Regeneração Urbana (PARU), em implementação.

As opções de desenvolvimento urbano do município de Penela estão enquadradas com a estratégia de desenvolvimento territorial municipal e articuladas com os Instrumentos de Gestão Territorial (IGT) em vigor, designadamente com o Plano Diretor Municipal (PDM) de Penela e com os restantes Planos Municipais de Ordenamento do Território (PMOT).

2. DELIMITAÇÃO DE UMA ARU

A delimitação de uma ARU determina a assunção pelo município da necessidade de congregar nessa área um conjunto de intervenções e investimentos integrados, em consequência de uma estratégia de desenvolvimento urbano previamente definida que assegure a salvaguarda do património edificado e o desenvolvimento sustentável do território municipal.

De acordo com o n.º 1 do artigo 13.º e o n.º 1 do artigo 17.º da Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, a aprovação da delimitação das ARU e ORU através de instrumento próprio são da competência da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal, sendo que, como referido nos n.ºs 3 e 4 do artigo 17.º do citado diploma legal, o projeto da ORU é remetido ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU), por meios eletrónicos, para emissão de parecer não vinculativo no prazo de 15 dias, e, simultaneamente, é submetido a discussão pública, a promover nos termos

previstos no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, alterado pelos Decretos-Leis n.º 53/2000, de 7 de abril, e 310/2003, de 10 de dezembro, pelas Leis n.º 58/2005, de 29 de dezembro, e 56/2007, de 31 de agosto, e pelos Decretos-Leis n.º 316/2007, de 19 de setembro, 46/2009, de 20 de fevereiro, 181/2009, de 7 de agosto, e 2/2011, de 6 de janeiro, e revogado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, para a discussão pública dos Planos de Pormenor (PP). No caso de aprovação da ORU através de PPRU, como disposto no n.º 1 do artigo 21.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, o processo de elaboração, acompanhamento e aprovação obedece ao disposto no RJIGT.

2.1. Aprovação

Para a aprovação da delimitação de uma ARU em momento anterior ao da aprovação da respetiva ORU a Câmara Municipal de Penela (CMP) deverá:

1. Deliberar previamente sobre a necessidade de promover a reabilitação urbana através da aprovação da delimitação de uma ARU e da respetiva ORU;
2. Definir que a aprovação da delimitação da ARU terá lugar em momento anterior à aprovação da respetiva ORU;
3. Decidir se a preparação do projeto de delimitação da ARU será elaborado pelo município ou se este encarrega uma empresa do setor empresarial local, estabelecendo previamente os respetivos objetivos (n.º 3 do artigo 13.º da Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto);
4. Assegurar que a proposta de delimitação da ARU é devidamente fundamentada, contendo:
 - 4.1. Memória descritiva e justificativa, incluindo os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir;
 - 4.2. Planta com correspondência cadastral com a delimitação da área abrangida;
 - 4.3. Quadro com os 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 alínea a) do artigo 14º da Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto (n.º 2 do artigo 13.º da Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto).
5. Submeter o projeto de delimitação da ARU à aprovação da Assembleia Municipal (n.º 1 do artigo 13.º da Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto);
6. Receber da Assembleia Municipal o ato de aprovação da delimitação da ARU, integrando os elementos indicados no n.º 2 do artigo 13.º da Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto;
7. Enviar para publicação através de aviso na 2ª série do Diário da República o ato de aprovação da delimitação da ARU e divulgar na página eletrónica do município (n.º 4 do artigo 13.º da Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto);
8. Remeter ao IHRU, por meios eletrónicos, o ato de aprovação da delimitação da ARU (n.º 5 do artigo 13.º da Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto).

O esquema seguinte regista os procedimentos necessários à aprovação da delimitação de uma ARU em momento anterior ao da aprovação da respetiva ORU:

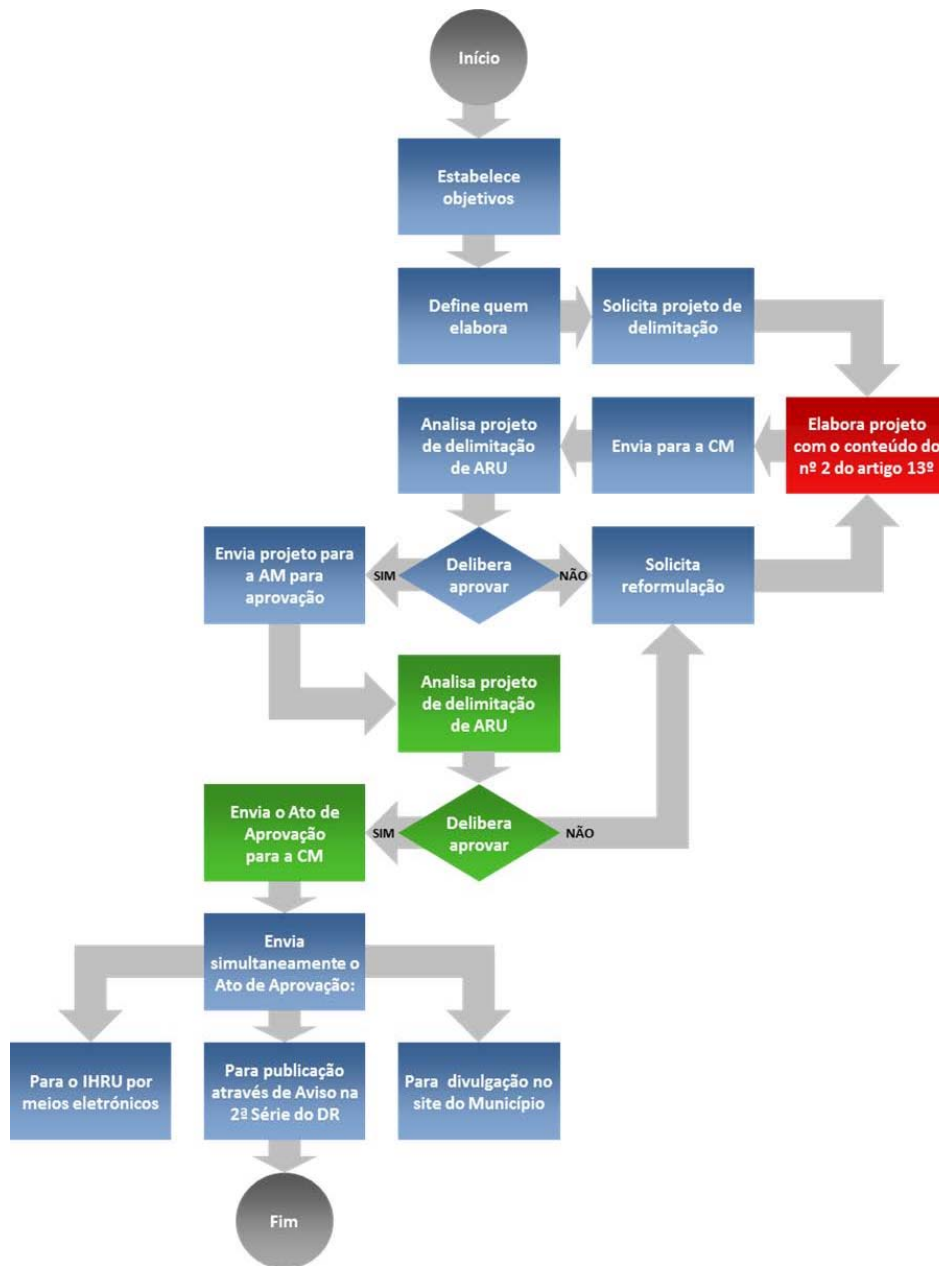


Figura 1 - Tramitação de delimitação de uma ARU

De salientar que, como referido anteriormente, de acordo com o artigo 15.º da Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, a aprovação da delimitação da ARU caduca, se, no prazo de três anos, não for aprovada a correspondente ORU.

2.2. Efeitos

De acordo com o artigo 14.º da Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, a delimitação de uma ARU produz um conjunto de efeitos, a saber:

- Obriga à definição, pelo município, dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o IMI e o IMT, a conceder aos proprietários e detentores de direitos sobre o património edificado objeto das ações de reabilitação urbana, nos termos da legislação aplicável;
- Confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nele compreendidos o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nomeadamente em sede de Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA), com a redução de 23% para 6%, Imposto sobre o Rendimento de pessoas Singulares (IRS) e Imposto sobre o Rendimento de pessoas Coletivas (IRC), nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural.

Além destes efeitos, compromete-se o município a aprovar uma ORU para esta área no prazo de três anos, sob pena de caducidade da aprovação da delimitação da ARU, de acordo com o artigo 15.º da Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

3. MEMÓRIA DESCRÍATIVA E JUSTIFICATIVA

3.1. Enquadramento e caracterização

A área a delimitar como ARU da Boiça abrange uma área de aproximadamente 10,45 hectares e localiza-se na união das freguesias de São Miguel, Santa Eufémia e Rabaçal, mais concretamente na área correspondente à antiga freguesia de São Miguel, encontrando-se a cerca de 3 km da sede de município, a vila de Penela, e a 5 minutos do nó da A13. Em termos ordenamento e de acordo com o PDM de Penela, a área a delimitar como ARU da Boiça encontra-se classificada na classe de solo rural, na categoria de espaço agrícola.

De entre o património edificado passível de ser objeto de ações de reabilitação urbana que se pode encontrar na área a delimitar como ARU da Boiça, destaca-se, pela antiguidade e pelo elevado valor patrimonial, a Quinta da Boiça.

3.1.1. Quinta da Boiça

A Quinta da Boiça é caracterizada por uma enorme extensão de área agrícola e florestal, atravessada pelo Rio Dueça (ou Rio Corvo), numa área de elevado valor natural, destacando-se a orografia plana, a qualidade e riqueza dos solos de produção agrícola, as espécies arbóreas de valor notável, como

oliveiras centenárias, freixos e palmeiras, e as linhas de água naturais e canais de água construídos que serpenteiam toda a extensão da quinta. Torna-se evidente que o desenvolvimento agrícola da quinta foi acontecendo no vale onde a mesma se insere, devido à orografia plana e à abundância de linhas e canais de água, que, ao permitirem a rega indispensável à exploração agrícola, tornam o vale fértil. A componente florestal foi explorada e expandida principalmente para as áreas de serra que circunscreve parte desse vale.

Das construções existentes no local destaca-se uma casa senhorial apalaçada do século XVII (doravante designada por palácio) e várias construções anexas, destacando-se, pelo seu valor, as dependências agrícolas (anexas), o moinho, o lagar, o espigueiro, armazém de excedentes agrícolas, pombal e eira, a pequena construção na entrada onde se inicia a estrada municipal coletora M557, a pequena construção de frente para o palácio, os muros, tanques, fontanário, lavadouro e percurso principal de acesso à Quinta da Boiça e a estufa fria, bem como espaços de fruição, sempre com a presença e aproveitamento dos vastos recursos naturais presentes.

Atualmente o espaço é atravessado por uma estrada municipal, a EM557, que faz a ligação da estrada nacional 110 ao lugar de Além de Água. Esta infraestrutura veio transfigurar o lugar, uma vez que, ao criar um “corte” entre o palácio e as várias construções anexas, fragmentou a implantação das áreas construídas, que passaram a formar duas frações distintas.

Acresce a recente presença do viaduto da autoestrada A13 no local, que, ao interromper as vistas do palácio para a vila de Penela, descaracterizou parte da envolvente do palácio, sobressaindo na paisagem como elemento dissonante e de forte impacto, embora a riqueza do espaço sobressaia a este elemento perturbador e estranho ao lugar. Ainda assim, esta infraestrutura tem alguns aspetos positivos, entre eles a melhoria dos acessos, resultante da facilidade de ligação do território às cidades de Coimbra e Tomar e à A1, além da visibilidade a toda a extensão da quinta e palácio que a circulação na própria A13 proporciona.

3.1.1.1. Breve contextualização histórica

O palácio começou a ser construído por volta de 1737/1740, quando a família Garrido finalmente tomou posse da quinta. A construção da capela Nossa Senhora da Piedade terá acontecido durante a administração de Lourenço Xavier Garrido (1713-1782), filho de Pedro Alvares Garrido. É feita, ainda, no Livro Mestre da Casa dos Garridos (178?-1822), referência, como parte do conjunto, à construção de “um grande pátio e chafariz, tanque e jardim”, na segunda metade do século XVIII. Sabe-se que a família Garrido teve alguns constrangimentos financeiros, obrigando ao arrendamento do espaço por algum tempo, sendo o mesmo posteriormente vendido à família Côrte-Real - Condes de Fijô, no início do século XX.

3.1.1.2. Estado de conservação

Os vários anos de quase abandono do espaço e falta de limpeza e manutenção da área construída e natural da Quinta da Boiça tornaram impercetível parte das construções existentes, as quais só foram possíveis de identificar através de uma profunda, mas prudente, limpeza da densa vegetação que ocupava a área, sob pena de destruir parte do legado presente. Esta intervenção tornou visível a impressionante dimensão da área construída, a funcionalidade das várias construções anexas ao edifício principal - o palácio - e a sua importância para a fruição do espaço.

3.1.1.3. Construções existentes

- Palácio

O palácio, como já referido, terá sido construído na primeira metade do século XVIII, assumindo-se como uma casa senhorial rural setecentista. Tratado como o elemento principal de todas as construções, a sua implantação surge de uma forma imponente na paisagem, não pela escala desmedida do mesmo, mas pela escolha do lugar desafogado e rodeado de natureza, sem que outras construções o sufoquem ou interfiram na sua leitura e compreensão. Trata-se de um edifício com dois pisos, de planta retangular e entrada principal centrada no alçado, desenvolvendo-se nas extremidades dois torreões praticamente simétricos e que trazem escala e imponência ao edifício, como afirmação de poder económico e social. A simetria presente na construção remete-nos para o período Barroco e para as ordens clássicas, na procura do equilíbrio e serenidade, visível na opção pelos volumes horizontais e na marcação da entrada nobre por cunhais de pedra, que servem de eixo central na extensão da fachada principal.

A entrada original do palácio seria no piso térreo, onde é possível identificar um enorme vão de acesso às zonas de cavalaria e um acesso interior ao piso nobre, piso 1. Contudo, atualmente temos uma escadaria em U que permite o acesso, pelos dois lados, ao piso nobre, piso 1. Esse elemento terá sido construído posteriormente, no século XIX.



A fachada principal é bastante ornamentada, com a presença de vários elementos trabalhados em pedra, e é nela que se encontra colocado o brasão de armas da família.



O alçado posterior mantém o esquema do alçado principal, com o corpo longitudinal ladeado nos topos pelos torreões, sobressaindo várias construções anexas ao edifício principal, como áreas de apoio ao funcionamento do palácio.



Os alçados laterais assumem uma escala de verticalidade, muito pela presença dos torreões, que lhes conferem esbelteza e elegância nas várias perspetivas.

É também na parte lateral e tardoz que está implantada a capela Nossa Senhora da Piedade, possivelmente porque neste espaço se encontrava mais resguardada e privada e não condicionava a leitura da fachada principal. A sua forma planimétrica é semelhante a um hexágono, contudo mais esticado, de forma a evidenciar um eixo do altar, sendo este um aspeto característico do estilo Barroco. A porta localiza-se na entrada lateral, com pilastras espessas e encimada por um saliente frontão, com uma cruz na parte superior deste. A capela, à semelhança das restantes construções, foi fortemente vandalizada, contudo ainda são visíveis vestígios do altar composto por um retábulo e pela presença de argamassas de cola nas paredes é possível verificar que toda a capela era circunscrita no interior por azulejos pintados à mão, sendo que o teto provavelmente seria em gesso trabalhado, embora não haja nenhum vestígio do mesmo no local, estando apenas a cobertura em telha visível.



Ao nível da divisão programática, o palácio é dividido em dois pisos, um térreo, onde é possível identificar claramente arrumos, adega, serviços, dois compartimentos amplos com cobertura em abóbada abatida de tijolo (ainda em muito bom estado de conservação), apoiada em duas paredes mestras, um acesso vertical pelo interior ao piso superior e quartos dos criados, e um piso nobre, o piso 1, onde se situavam todas as componentes de espaço de estar, zonas comuns, áreas de convívio, quartos, sala de orações, cozinha principal e sala de refeições com planta octogonal. Atualmente o acesso principal ao piso 1 é feito através da escadaria exterior em forma de U, que

confina com um hall de distribuição, de localização central, que permite aceder às diferentes áreas, quer pelo uso de corredor, quer através de antecâmaras e pequenas divisões de utilização transitória, dando acesso a outros compartimentos, normalmente de dimensão maior ou com um carácter mais privado. Existe no interior um corredor em forma de L, que separa claramente a zona de serviços (localizada no alçado tardoz do palácio, permitindo o acesso à cozinha e áreas de apoio) das áreas nobres. Para sul desse mesmo corredor podemos encontrar o acesso ao piso de uns dos torreões e ainda o acesso a um pequeno terraço voltado para sul da paisagem. Para o lado oposto, parte esquerda do interior do palácio, encontramos a importantíssima sala de jantar de planimetria octogonal, cobertura em forma singular e desenho do soalho representando a forma geométrica do espaço, com os louceiros, medalhões pintados com paisagens rurais e um lambrim que contorna todo o espaço, evidenciando o cuidado e a diferenciação que era dado ao momento de refeição em família.

O interior do piso nobre seria um espaço detalhado, com a presença de gessos ornamentais, quer nos panos verticais, quer horizontais, com vãos de acesso interior de escala evidente e detalhada e vãos exteriores, a maioria com peitoris e namoradeiras, fechados por janelas e portadas de madeira.

Os torreões albergam dois quartos cada um, com um pequeno hall de distribuição. O acesso a um deles é feito por uma pequena caixa de escadas através da sala de oração, enquanto o outro goza de um acesso mais franco, servindo ainda um piso intermédio com um pé-direito reduzido, entre o piso 1 e o torreão sul. Ao nível construtivo, o palácio apresenta um sistema estrutural constituído por paredes maciças em pedra - paredes mestras -, uma laje em abobada de tijolo, como já referido, entre o piso 1 e o piso térreo e uma laje constituída por vigamento de madeira e soalho entre os torreões e o piso 1 (talvez para não colocar em causa a estabilidade da restante construção, pois tudo leva a crer que os torreões terão sido construídos à posteriori da construção inicial do palácio, uma vez que as áreas de acesso aos torreões e pé-direito do piso intermédio são acanhadas e pouco nobres). As restantes divisórias são feitas em parede simples ou dupla de tabique, recebendo revestimento a gesso ou argamassa pelo exterior. A cobertura quer do volume central, quer dos torreões, é executada em vigas e barrotes de madeira, com ripado de apoio à colocação da telha cerâmica.

- Dependências agrícolas (anexas)

As dependências agrícolas anexas ao palácio são de construção pobre, assumindo a forma de U, fechado nas suas extremidades por um volume com dois pisos, situação análoga ao palácio, podendo nesses volumes ser identificados alguns elementos de cantaria com mais requinte. O seu estado de conservação é mau, apresentando-se muitas das suas paredes em ruína.



- Moinho

O edifício destinado a moinho de cereais é mais recente que a maioria das construções anexas e apresenta uma linguagem própria dos espaços com esta função, tirando partido dos cursos de água para o seu funcionamento. É constituído por dois pisos, paredes de pedra, laje em vigas de madeira e soalho e telha cerâmica na cobertura.



- Lagar

O edifício encontrava-se um pouco vandalizado, contudo, era perfeitamente visível o funcionamento outrora previsto para o espaço, estando ainda presentes parte dos equipamentos utilizados na atividade. Trata-se de construção mais recente, desenvolve-se em várias cotas interiores, com um sistema estrutural de pilares e vigas e parede simples de tijolo. O edifício, recentemente reabilitado para uso habitacional, localiza-se junto à margem esquerda do Rio Dueça.



- Espigueiro, armazém de excedentes agrícolas, pombal e eira

Mais afastado de todas as construções já referidas, encontram-se estes elementos. O espigueiro e pombal apresentam um carácter peculiar, resultado da sua função, que determina uma linguagem muito própria: o espigueiro tem um piso em pedra, para suporte do corpo de madeira onde o cereal era seco, e o pombal é uma construção em pedra, com a cobertura em forma



de um pequeno cone. Por sua vez, o armazém de excedentes agrícolas é de construção simples e pouco cuidada, em parede de pedra, e cobertura cerâmica, apoiada em vigamento e ripado de madeira. Por último, a eira, ainda visível no local quase na sua totalidade, corresponde a uma grande área impermeabilizada que seria usada para secagem e tratamento dos cereais colhidos na quinta.

- Pequena construção, junto à Estrada Nacional 110

Esta construção é de dimensão reduzida, embora apresente pequenos corpos e elementos anexos de apoio e continuação. Teria o uso de uma pequena habitação com zona de cozinha, sala e um quarto no piso da cobertura. Estruturalmente é constituída por paredes de pedra, laje de sôtão em vigamento e soalho de madeira e cobertura cerâmica.



- Pequena construção em frente ao palácio

Construção ampla no seu interior, apenas separada por uma parede construída em pedra e vigamento de madeira para a cobertura cerâmica. Não se conhece qual o uso inicial, embora se deva destacar o grande vão, constituído por uma cantaria nobre, voltado para o palácio.



- Muros, tanques, fontanário, lavadouro e percurso principal de acesso à Quinta da Boiça

São visíveis muros com altura considerável executados em pedra ou ainda vestígios de parte deles que rodeavam toda a envolvente à área do vale onde se inserem as referidas construções, mas a presença mais significativa destes elementos encontra-se a poente, no enfiamento visual de entrada principal no palácio, o que leva a concluir que esses muros de escala maior e requinte de execução e acabamento ladeavam o percurso principal de acesso à quinta. É visível uma pavimentação, ainda em bom estado de conservação, executada em seixo rolado (semelhante ao que em tempos foi aplicado no centro histórico da vila de Penela), que permitia a definição do percurso e a sua boa utilização. Estes muros serviriam de pequenos



canais, onde no seu interior circulava água, e culminavam num enorme pórtico de entrada, o qual se encontra parcialmente destruído, e em duas portas de acesso em cada uma das extremidades, sendo que a porta do lado esquerdo permitia o percurso até à linha de água (vala) que conduzia à praia fluvial privativa existente, junto ao leito do Rio Dueça, enquanto a porta do lado direito conduzia a uma grande área pavimentada e a vários corredores em níveis diferentes, com pequenos acessos verticais que permitiam vencer os diferentes desníveis dos patamares até a um outro elemento, a estufa fria.

Na zona imediatamente a seguir ao grande pórtico mencionado, já no interior do espaço privado, pode encontrar-se um conjunto de bancos de forma arredondada, definindo uma pequena praça aberta, com espaços de estar, onde, do lado direito, surge o esplendido fontanário, constituído por uma escultura embutida no paramento em forma de dois grandes peixes. Notório é todo o sistema de canais e quedas de água criados para o seu funcionamento e para a distribuição da água da nascente, que se encontra numa cota superior para poente. Esta “mina de água” abastecia os diferentes tanques, o lavadouro e o aqueduto que transportava a água para o palácio, havendo no espaço exterior a este um depósito no solo para o armazenamento de água e um mecanismo desenvolvido à época para “bombear” a água para o interior do palácio.

No arranjo do espaço exterior é visível a criação de pequenos nichos ao longo de um dos muros, para a colocação de estátuas que embelezavam todo o espaço.

Todas estas áreas mostram como todo o espaço era cuidado, pensado e arquitetado de modo a retirar o máximo partido dos recursos naturais existentes e a melhorar a fruição e o funcionamento do sítio.



- Estufa fria

A estufa fria é uma pequena construção em alvenaria de pedra, ampla no seu interior, apenas preenchida com uns pequenos bancos em pedra. É a este espaço que chega a água da mina, trazida por um túnel e distribuída para dois canais distintos. Um canal é a continuação do túnel interrompido atrás, seguindo a mesma orientação, para posteriormente abastecer o canal que serve o fontanário e a conduta até ao palácio. Outro canal, no interior da estufa fria, faz a mudança de direção para o exterior desta construção, onde encontramos um tanque de banhos, ladeado por um percurso que volta a ser em parte circunscrito por um muro com pequenos bancos e floreiras. Este tanque biológico possui água corrente e abastece um outro tanque que se encontra no alinhamento a este, embora num nível inferior.

Toda esta área é muito interessante do ponto de vista construtivo e natural. A forma como as pequenas construções interligam com o espaço e recursos naturais é sempre notável.



3.2. Critérios subjacentes à proposta de delimitação da ARU

A delimitação da ARU da Boiça teve por base os seguintes critérios:

- elevado valor do património arquitetónico, cultural, natural e paisagístico da Quinta da Boiça;
- reconhecido potencial da Quinta da Boiça para a implantação de um empreendimento turístico ou outro.

3.3. Objetivos Estratégicos

Em linha com as opções de desenvolvimento urbano e com a estratégia de desenvolvimento territorial municipal definida pelos responsáveis políticos e técnicos do município de Penela, a delimitação da ARU da Boiça, de acordo com o artigo 3.º do RJRU, prossegue a concretização dos seguintes objetivos:

- Reabilitar e/ou requalificar os edifícios que se encontrem degradados, em degradação ou funcionalmente inadequados e/ou obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;
- Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;
- Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano;
- Proteger o património arquitetónico, cultural, natural e paisagístico e promover a sua valorização;
- Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
- Criar condições favoráveis à captação de novos investimentos e à diversificação da economia local;
- Dinamizar o mercado de trabalho, gerar novos postos de trabalho e reduzir a taxa de desemprego;
- Fomentar o desenvolvimento socioeconómico sustentável local.

4. BENEFÍCIOS FISCAIS E TAXAS MUNICIPAIS

A delimitação de uma ARU obriga à definição pelo município de um quadro de benefícios fiscais, financeiros e administrativos.

Uma estratégia de reabilitação urbana terá sempre que integrar múltiplas linhas de intervenção e assentar em dinâmicas dos diversos agentes, sejam públicos, promotores imobiliários e empresas de construção, proprietários de imóveis, residentes na área de reabilitação urbana e ainda outros ocupantes e utentes, em especial os empresários dos setores do comércio, restauração e cafetaria, os prestadores de serviços de proximidade e todo o tecido institucional e associativo que ocupa ou utiliza os edifícios.

Consideram-se os proprietários, atores incontornáveis do processo de reabilitação, assentando na sua disponibilidade e dinâmica para a possibilidade em lançar um processo sustentado e não apenas pontual e apoiado no investimento público.

Ao setor público compete, na operacionalização de uma estratégia de reabilitação urbana, funções de regulação e monitorização da intervenção; assegurar a realização de um conjunto de ações de natureza material; e estimular outras entidades, designadamente as da esfera privada, empresarial ou individual, a aderir à dinâmica global de reabilitação.

Cabe assim ao município de Penela sistematizar e propor instrumentos e mecanismos de apoio e incentivo a mobilizar para a implementação da estratégia de reabilitação urbana, podendo estes ser de natureza diversificada: incentivos de natureza fiscal, incentivos de natureza administrativa e ainda instrumentos de apoio financeiro.

O Regime Jurídico de Reabilitação Urbana estabelece a necessidade do município, que pretenda levar a cabo uma operação de reabilitação urbana (independentemente do modelo de gestão a aplicar), definir o quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património e confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural.

Os benefícios fiscais são um instrumento adicional de estímulo às operações de reabilitação urbana, procurando incentivar os particulares a uma intervenção mais ativa no processo. O Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) consagra um conjunto de benefícios fiscais ao nível do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT), Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares (IRS) e Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Coletivas (IRC). O Código do IVA (CIVA) prevê, também, a aplicação de um benefício fiscal relacionado com a realização de ações de reabilitação de edifícios.

Assim, o quadro de benefícios fiscais e benefícios em sede de taxas municipais associados à reabilitação urbana que passa a vigorar na área delimitada pela ARU da Boiça é constituído pelos seguintes incentivos:

Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)

Isenção do Imposto Municipal sobre Imóveis (prédios urbanos ou frações autónomas) 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 (n.º 2 do artigo 45.º do estatuto dos benefícios fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro);

Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT)

- Isenção do Imposto Municipal sobre as Transmissões onerosas de imóveis nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição (n.º 2 do artigo 45.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro);

- Isenção do Imposto Municipal sobre as Transmissões onerosas de imóveis na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em área de reabilitação urbana, também a habitação própria e permanente (n.º 2 do artigo 45.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro).

Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA)

- Aplicação de taxa reduzida de 6% em empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis, frações ou em espaços públicos localizados na ARU ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional. (Verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 394-B/84, de 26 de dezembro, com a redação da Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro).

Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Coletivas (IRC)

- Isenção de IRC dos rendimentos dos fundos de investimento imobiliário, desde de 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 (n.º 1 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 66-B/2012, de 31 de dezembro);
- Os rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos no ponto anterior são sujeitos a retenção na fonte de IRC à taxa de 10% (n.º 2 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro).

Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS)

- Os rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos nos pontos anteriores são sujeitos a retenção na fonte de IRS à taxa de 10% (n.º 2 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro);
- O saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos fundos de investimento referidos nos pontos anteriores é tributado à taxa de 10% (n.º 3 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro);
- São dedutíveis à coleta, em sede de IRS, até ao limite de € 500, 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de: i) imóveis, localizados em “áreas de reabilitação urbana” e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação; ii) imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU) (n.º 4 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro);

- As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português decorrentes da primeira alienação, subsequente à intervenção, de imóvel localizado em área de reabilitação urbana, são tributadas à taxa autónoma de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento (n.º 5 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro);
- Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributados à taxa de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando seja inteiramente decorrentes do arrendamento de: a) imóveis situados em “área de reabilitação urbana”, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação urbana; b) imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU, que sejam objeto de ações de reabilitação (n.º 7 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro).

Conceitos e condições de aplicação dos benefícios fiscais

Os benefícios fiscais em sede de IMI e IMT, previstos no artigo 45.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), aplicam-se a prédios urbanos ou frações autónomas concluídas há mais de 30 anos ou localizados em área de reabilitação urbana, desde que preencham, cumulativamente, as seguintes condições:

- Sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro;
- Em consequência da intervenção prevista na alínea anterior, o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível bom nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, e sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro.

O reconhecimento da intervenção de reabilitação para efeito de aplicação do disposto no artigo 45.º do EBF deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística, cabendo à Câmara Municipal comunicar esse reconhecimento ao serviço de finanças da área da situação do edifício ou fração, no prazo máximo de 20 dias a contar da data da determinação do estado de conservação resultante das obras ou da emissão da respetiva certificação energética, se esta for posterior.

O estado de conservação de um edifício ou fração autónoma é determinado nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, que estabelece o regime de

determinação do estado de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado. A avaliação do estado de conservação do imóvel tem por base o Método de Avaliação do Estado de Conservação dos edifícios (MAEC), concebido pelo Laboratório Nacional de Engenharia Civil (LNEC), publicado pela Portaria 1192-B/2006, de 3 de novembro.

Para efeitos de aplicação dos benefícios fiscais em sede de IMI, IRC e IRS, previstos no artigo 71.º do EBF, considera-se que as “ações de reabilitação” levadas a cabo no imóvel em causa devem corresponder a intervenções destinadas a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios ou a conceder-lhes novas aptidões funcionais, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas, desde que cumprindo uma das seguintes condições:

- a) da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início;
- b) 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 o IVA, corresponda, pelo menos, a 25% do valor patrimonial tributário do imóvel e se destine a arrendamento para habitação permanente.

À semelhança do procedimento para aplicação dos benefícios fiscais previstos no artigo 45.º do EBF, a aplicação dos benefícios fiscais do artigo 71.º está dependente da comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação, cuja competência é da Câmara Municipal, que certifica o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação. Também neste caso, o estado de conservação do imóvel é determinado nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro.

Para efeitos de aplicação da taxa reduzida de IVA em empreitadas de reabilitação urbana, é condição bastante que a Câmara Municipal emita uma declaração garantindo que:

- o imóvel se localiza em área de reabilitação urbana;
- as intervenções no imóvel em causa correspondem a uma empreitada de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico.

Taxas Municipais

Nos termos do artigo 67.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), pode ser estabelecido pelo município um regime especial de taxas municipais, constante de regulamento municipal, para incentivo à realização de operações de reabilitação urbana.

Assim, na área correspondente à ARU da Boiça, propõe-se que passem a vigorar os seguintes

incentivos à reabilitação urbana em matéria de taxas urbanísticas:

- Isenção de pagamento das taxas relativas a pedidos de informação prévia e à apreciação de projetos de operações urbanísticas de reabilitação de edifícios;
- Isenção de pagamento das taxas relativas à emissão de alvará de licença ou de admissão de comunicação prévia de operações urbanísticas de reabilitação de edifícios;
- Isenção de pagamento das taxas relativas à ocupação do domínio público por motivo de operações urbanísticas de reabilitação de edifícios ou de obras de conservação;
- Isenção de pagamento das taxas relativas à emissão de autorização de utilização dos edifícios ou suas frações (incluindo as respetivas vistorias) na sequência da realização de operações urbanísticas de reabilitação de edifícios;
- Isenção de pagamento das taxas devidas pela realização de vistoria para determinação do estado de conservação dos edifícios ou suas frações autónomas, no âmbito da realização de operações urbanísticas de reabilitação de edifícios;
- Isenção de pagamento das taxas devidas pela emissão de certidões ou declarações relativas a operações urbanísticas de reabilitação de edifícios.

Condições de aplicação das isenções de pagamento de taxas urbanísticas:

As operações urbanísticas que poderão beneficiar das isenções de pagamento de taxas municipais são todas aquelas que se enquadrem no conceito de “reabilitação de edifícios” estabelecido no RJRU e que é definido como “a forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou a vários edifícios, às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às frações eventualmente integradas nesse edifício, ou a conceder-lhes novas aptidões funcionais, determinadas em função das opções de reabilitação urbana prosseguidas, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas”.

A aplicação das isenções de pagamento das taxas municipais restringe-se assim às operações urbanísticas de reabilitação urbana das quais resulte um estado de conservação dos respetivos edifícios de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do início das mesmas. O estado de conservação dos edifícios, antes e após a execução das ações de reabilitação, é determinado, à semelhança do que sucede com a aplicação dos benefícios fiscais em sede de IMI e IMT, nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, que estabelece o regime de determinação do estado de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado.

5. PLANTA COM A DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA BOIÇA



Coordinate System: ETRS 1989 Portugal TM06
Projection: Transverse Mercator
Datum: ETRS 1989
False Easting: 0,0000
False Northing: 0,0000
Central Meridian: -8,1331
Scale Factor: 1,0000
Latitude Of Origin: 39,6683
Units: Meter

Área de Reabilitação Urbana da Boiça

Área = 10,45 ha

Escala 1:5 000

Date: 29/11/2022

