



Município de Leiria
Câmara Municipal

DELIBERAÇÃO DA REUNIÃO DA CÂMARA MUNICIPAL DE 2021/04/27

Unidade Orgânica responsável pela deliberação | DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E GESTÃO URBANÍSTICA

Epígrafe | Projeto de alteração da delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Arrabalde D'Aquém.

Deliberação | Considerando que:

1. Nos termos do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei n.º 32, de 14 de agosto e pelo Decreto-Lei n.º 136, de 9 de setembro, que aprovou o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), compete às Câmaras Municipais definirem a estratégia de reabilitação urbana assumindo-a como uma componente indispensável de política das cidades;
2. De acordo com o artigo 13º do RJRU, a reabilitação urbana é promovida pelos municípios através da delimitação de áreas de reabilitação urbana;
3. Por deliberação da Assembleia Municipal de 11 de setembro de 2015, (Ata n.º 4/2015) sob proposta da Câmara Municipal de 1 de setembro de 2015 (deliberação n.º 0789/15) foi aprovada a delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) do Arrabalde D'Aquém, cujo ato de aprovação foi publicado no Diário da República, 2ª série, de 5 de novembro – Aviso 12943/2015;
4. Pretende – se incluir na ARU o edifício da antiga Cooperativa Agrícola por ter passado a ser propriedade municipal e por e encontrar, juntamente com o edifício que lhe está contíguo, encaixado no Jardim da Almoinha e carecer de uma requalificação que melhore a sua imagem e enquadramento no jardim e o adapte a novos usos para fins públicos, e ainda incluir a zona verde que se estende a poente do jardim.

Apresenta-se o projeto de alteração da delimitação da ARU do Arrabalde D'Aquém, elaborado de acordo com o disposto no n.º 6 do artigo 13.º do RJRU, que passa a incluir o edifício das antigas instalações da Cooperativa Agrícola e o edifício contíguo, bem como a zona verde, localizada a poente do Jardim da Almoinha, e ainda alterar a designação da ARU, para ARU do Arrabalde, uma vez que a mesma inclui zonas do Arrabalde D'Aquém e do Arrabalde da Ponte.

A Câmara Municipal, depois de analisar o assunto, ao abrigo das disposições conjugadas na alínea r) do n.º 1 do artigo 25.º e da alínea ccc) do n.º 1 do artigo 33º, ambas do anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, **deliberou por unanimidade** concordar com o projeto de alteração da delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Arrabalde D'Aquém e da sua designação, apresentado em anexo e submeter o assunto à aprovação da Assembleia Municipal, solicitando que a deliberação da Assembleia Municipal seja aprovada em minuta para produzir efeitos imediatos, nos termos e com os fundamentos previstos nos n.ºs 3 e 4 do artigo 57.º da Lei supracitada.

A presente deliberação foi aprovada em minuta

Sandra Reis
TÉCNICO SUPERIOR
28-04-2021
«Assinatura Digital Certificada»

1

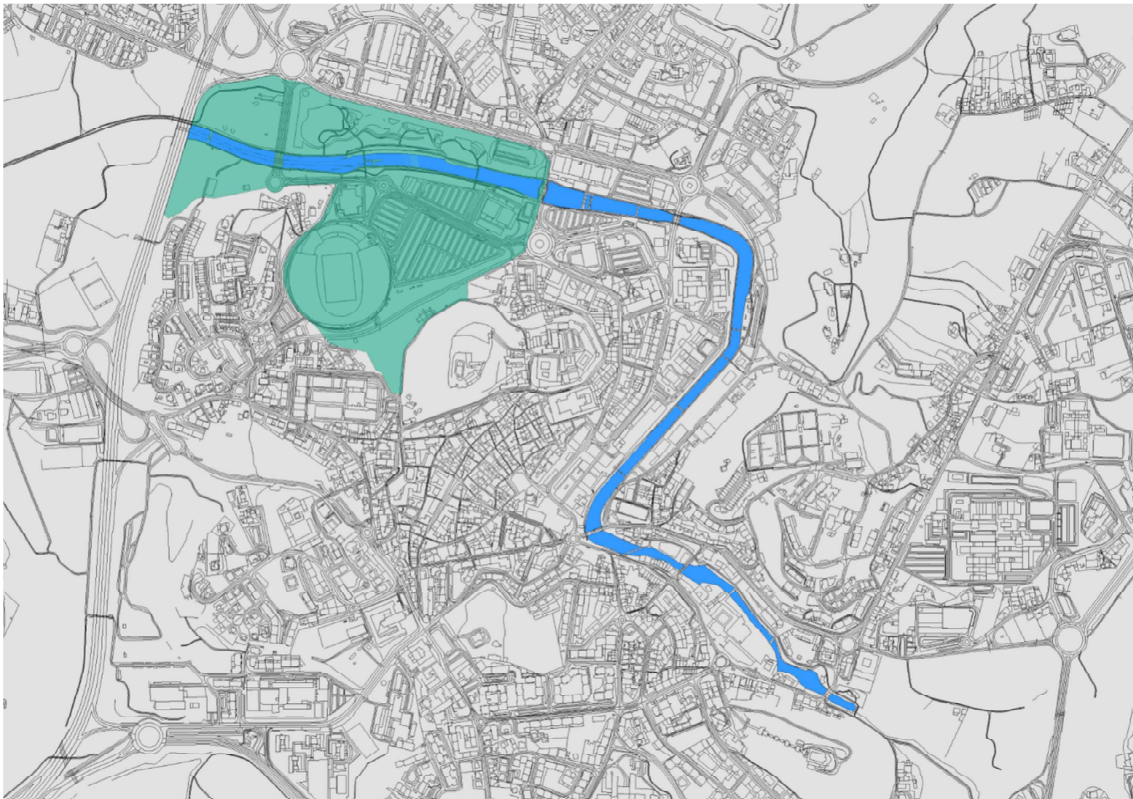
Anabela Graça
«VICE - PRESIDENTE»
28-04-2021
«Assinatura Digital Certificada»

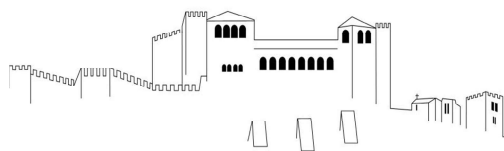
2

DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

DO ARRABALDE

Alteração Abril 2021





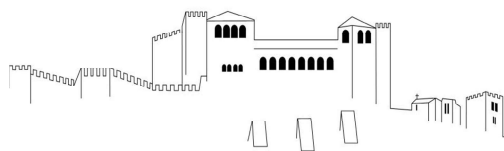
Memória Descritiva e Justificativa

Índice

Aditamento.....	3
1. Introdução.....	5
1.1 Enquadramento legal.....	6
1.2 Enquadramento urbano.....	7
2. Breve diagnóstico da área a delimitar.....	7
3. Critérios subjacentes à delimitação da área abrangida.....	8
4. Objetivos estratégicos.....	8
5. Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Arrabalde	9
6. Quadro de apoios e incentivos à reabilitação urbana.....	10

Anexo

Planta de delimitação da ARU



Aditamento

A delimitação da ARU do Arrabalde do Arrabalde D'Aquém foi aprovada por deliberação da Assembleia Municipal de 11 de setembro de 2015, mediante proposta da Câmara Municipal de 1 de setembro de 2015 e publicada no Diário da República, 2ª série de 5 de novembro de 2015 – Aviso n.º12943/2015.

A delimitação foi confirmada com a aprovação da Operação de Reabilitação Urbana, através do respetivo Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, pela Assembleia Municipal em 30 de novembro de 2018 mediante proposta da Câmara Municipal de 13 de novembro de 2018 e publicada no Diário da República, 2ª série de 27 de fevereiro de 2019 – Aviso n.º 3168/2019.

Passados 5 anos da aprovação da delimitação da ARU, surge agora um novo facto que implica a necessidade de alterar a sua delimitação. Trata-se do edifício da antiga Cooperativa Agrícola que passou a ser propriedade do Município.

O edifício está atualmente devoluto carecendo de ser reabilitado para novo uso. Faz assim sentido que venha a ser integrado na ARU por esse motivo e por se encontrar encravado no jardim da Almuinha, carecendo de uma melhor integração nesse espaço de excelência.

Considerou-se também de incluir na ARU a zona verde localizada a poente, pela sua relação ambiental e de proximidade com o Jardim da Almuinha e com o rio.

Assim, a delimitação será alterada de forma a englobar o edifício municipal e o imóvel que com ele confina, bem como a zona verde localizada a poente do jardim onde se situa o campo desportivo.

Neste contexto, considerou-se oportuno alterar a designação da ARU que passará a ser ARU do Arrabalde, uma vez que inclui território em ambas as margens do rio e não apenas a zona do Arrabalde D'Aquém.

Foram introduzidas as seguintes alterações:

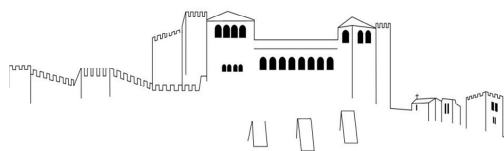
1. No ponto 4 – Objetivos Estratégicos

Foi introduzido um novo objetivo “*Reabilitar o edifício junto ao jardim da Almuinha, das antigas instalações da Cooperativa Agrícola*”;

Foi acrescentado executado ao objetivo “*Criar o jardim da Almuinha, dando continuidade ao parque linear criado ao longo do rio, pela intervenção Polis*”

2. O ponto 5 – Proposta de delimitação da área de reabilitação Urbana do Arrabalde D'Aquém

Passou a ter a seguinte redação “*a ARU envolverá a área delimitada a poente pelo IC2 e pelo limite da zona verde, seguindo pela rotunda e pela Rua do Estádio, a sul pelos limites do futuro Parque Verde da Encosta do Castelo continuando pela Rua Cristiano Cruz e seguindo o limite da ARU do Centro Histórico até à Av. 25 de Abril, a*

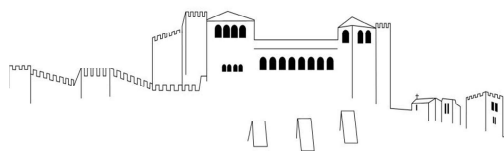


Município de Leiria

Câmara Municipal

nascente é delimitada pela Rotunda do Estádio, pela Rua Rossio dos Borges e pela Ponte do Arrabalde e a norte pela Av. 22 de Maio”.

3. Foi alterada a figura 02 – Planta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Arrabalde D’Aquém
 4. Foi alterado anexo que contem a planta de delimitação da ARU.
-



1. Introdução

A cidade de Leiria possui um tecido urbano que agrega traçados diferenciados resultantes da sua evolução ao longo dos tempos. O desenvolvimento deste tecido reflete um forte condicionamento às características naturais do território com uma morfologia acidentada, declivosa, onde se eleva um morro abrupto e se encaixa o curso do rio Lis. O desenho atual testemunha a influência destes elementos no desenvolvimento da cidade.

O castelo de Leiria e respetivas fortificações é o monumento de excelência que melhor assinala a génese medieval da cidade e que, numa situação morfológicamente sobranceira sobre o território, ocupa uma posição de relevo na sua história e na sua imagem. Este conjunto corresponde ao núcleo fundacional da cidade.

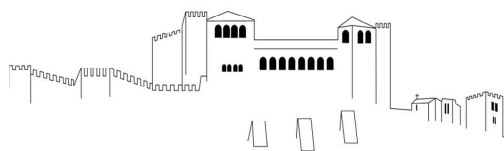
Leiria, tendo origem no núcleo amuralhado, cresceu depois para sul, no sope do morro do castelo, junto ao rio Lis. A morfologia medieval manteve-se, praticamente, até aos inícios do séc. XX, embora essa malha tenha sofrido uma densificação ao longo dos tempos. As principais alterações à malha medieval surgiram no séc. XIX, devidas à alteração do curso do rio, à destruição provocada pelas Invasões Francesas e à vontade de melhorar a circulação no interior da cidade histórica.

A primeira grande expansão da cidade deu-se, nos anos 20 do século passado, com a urbanização dos terrenos do antigo Convento de Santana,

Até aos anos 50 a cidade foi crescendo paulatinamente ao longo dos eixos de acesso, tendo tido uma nova expansão, a norte, com a abertura da Av. Heróis de Angola nos anos 60 do séc. XX, criando uma nova centralidade.

Nos anos 70, dá-se uma explosão do crescimento, pouco controlado, responsável pela criação de novas áreas morfológicamente diferenciadas e desarticuladas entre elas e com as pré-existentiras, sem relação com o rio e sem a criação de novos espaços verdes.

O Programa POLIS, entre 2001 e 2006, veio a recuperar a importância do rio na cidade, com a criação de zonas verdes e de lazer, invertendo a tendência dos últimos anos, focada na construção nova, sem preocupação com a criação de espaços urbanos de qualidade e sem preocupações ambientais.



Neste quadro, reveste-se de grande importância a consolidação desta estratégia de recuperação ambiental das margens ribeirinhas e da criação de espaços verdes que, articulados com as demais operações no tecido urbano, possam contribuir favoravelmente para a requalificação da cidade numa perspetiva física, social, económica, cultural e ambiental.

Neste contexto, pretende-se delimitar uma área envolvente ao rio Lis, que se estende até ao morro do castelo, na parte norte da cidade, constituída por zonas pouco edificadas, onde se localizam alguns equipamentos desportivos (estádio e Piscinas municipais) e a sede da Associação Empresarial de Leiria – NERLEI. Estando estas áreas, em grande parte, impermeabilizadas, constituem espaços “sobrantes”, habitualmente utilizados para feiras e estacionamento.

Pretende-se também englobar uma zona da encosta noroeste do castelo de modo a articular a estrutura ecológica e paisagística do rio com o morro do castelo, criando uma continuidade entre estes dois elementos estruturantes da cidade.

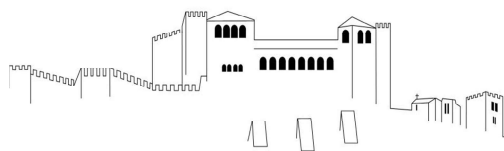
1.1 Enquadramento legal

A presente proposta de alteração de delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Leiria enquadra-se no regime jurídico da reabilitação urbana, Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto e pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro, designadamente no artigo 13.º.

1.2 Enquadramento Urbano

A área que se pretende delimitar como ARU, com cerca de 32,6 ha, engloba, na margem direita do rio, uma faixa compreendida entre este e a Av. 22 de Maio, confinando a norte com uma zona desportiva e a sul com o edifício da Cooperativa Agrícola de Leiria. A área encontra-se abrangida pelo Plano de Pormenor da Almuinha que prevê para este local um jardim.

Na margem esquerda do rio Lis, pretende-se delimitar uma ampla zona, dividida por uma via que conecta o estádio e o acesso norte da cidade com a zona consolidada. Nessa zona encontram-se localizados o complexo de piscinas municipal e o estádio, onde estava também



implantado o pavilhão gimnodesportivo, demolido na altura das obras do estádio e ainda, na parte norte, o edifício da NERLEI, Associação Empresarial de Leiria. O espaço, que foi asfaltado na altura do Euro 2004 para a criação de parque de estacionamento de apoio ao estádio, serve também para a realização das feiras semanais e da feira anual, ligada às festas da cidade.

Por fim, inclui-se uma faixa de terreno municipal que se desenvolve desde a Rua Cristiano Cruz, envolvente ao Castelo, à Av.ª 25 de abril, sobre a qual existe um projeto de um parque verde elaborado no âmbito do Programa Polis, mas que não foi concretizado, tendo apenas sido construído um acesso entre a Avenida 25 de Abril e a Rua Cristiano Cruz.

2. Breve diagnóstico da área a delimitar

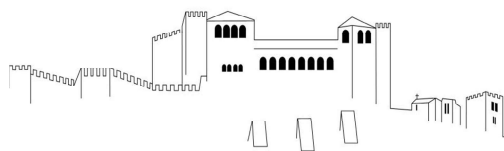


Figura 01 fotografia aérea

Trata-se de uma área aberta e inóspita, à exceção da encosta do castelo, onde se destaca o grande volume do estádio municipal, com grande impacto, e onde pontuam alguns edifícios, na maior parte públicos, sem que haja uma articulação entre eles.

Como principais aspetos negativos destacam-se:

- O grande impacto do Estádio, principalmente na sua relação com o castelo;
- A existência de uma parte do estádio que continua por concluir;
- A desarticulação dos edifícios entre si e com o espaço exterior;



- A desqualificação do espaço sobre o qual não recai nenhum tipo de desenho, constituindo-se como espaço sobranante ;
- A completa impermeabilização dos terrenos ,na zona baixa, fator negativo atendendo à sua proximidade ao rio;
- A fraca imagem que apresenta a área, vista desde os pontos mais altos da cidade, nomeadamente do Castelo.

3.Critérios Subjacentes à Delimitação da Área Abrangida

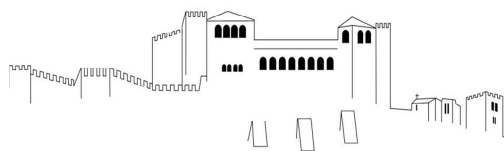
Tendo o Município de Leiria promovido várias intervenções na cidade, no âmbito da reabilitação, das quais se destacam a requalificação das margens do rio Lis, no troço urbano, efetuadas no âmbito do Programa Polis, e as intervenções de reabilitação urbana, envolvendo espaços e edifícios, efetuadas no âmbito do PALOR – Parcerias para a Regeneração Urbana, pretende-se dar continuidade à estratégia de regeneração da zona central da cidade, havendo necessidade de intervir na presente área, dada a importância estratégica que apresenta pelo enquadramento entre o rio e o morro do castelo e a proximidade do centro da cidade, onde se concentram os equipamentos e a maior atividade económica.

4.Objetivos estratégicos

Pretende-se, como objetivo principal, o reordenamento da área de modo a que se constitua como uma zona de equipamentos articulados com zonas verdes e o rio , que sirva de rótula entre o núcleo antigo do Arrabalde D’Aquém , o Castelo; a zona comercial da Av. Heróis de Angola e a zona, mais recente, da “Nova Leiria” .

Para se atingir os objetivos pretende-se:

- Redesenhar o espaço público de modo a articular os vários equipamentos existentes (estádio, piscinas e NERLEI) que atualmente se encontram distribuídos no terreno sem



que lhes esteja subjacente uma lógica de localização, e que dê enquadramento ao futuro pavilhão multiusos;

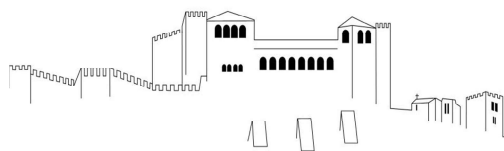
- Criar o jardim da Almuinha, dando continuidade ao parque linear criado ao longo do rio, pela intervenção Polis - executado;
- Promover a articulação com a área envolvente, designadamente através de ligações pedonais e cicláveis;
- Implementar um sistema de drenagem urbana sustentável, que abranja as zonas destinadas a estacionamento;
- Concluir o topo norte do Estádio, dando-lhe um uso compatível e que potencie a utilização do equipamento, contribuindo para a sua sustentabilidade;
- Minimizar o impacto negativo do estádio relativamente ao Castelo, e da imagem que este apresenta visto desde a zona do mercado, através de intervenções paisagísticas e eventualmente construídas que diluam o grande contraste de escalas;
- Reabilitar o edifício junto ao jardim da Almuinha, das antigas instalações da Cooperativa Agrícola

5. Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Arrabalde

A ARU envolverá a área delimitada a poente pelo IC2 e pelo limite da zona verde, seguindo pela rotunda e pela Rua do Estádio, a sul pelos limites do futuro Parque Verde da Encosta do Castelo, continuando pela Rua Cristiano Cruz e seguindo o limite da ARU do Centro Histórico até à Av. 25 de Abril, a nascente é delimitada pela Rotunda do Estádio, pela Rua Rossio dos Borges e pela Ponte do Arrabalde e a norte pela Av. 22 de Maio”.



Figura 02 Planta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Arrabalde



6. Quadro de apoios e incentivos à reabilitação urbana

Nos termos da alínea c) do artigo 13º e da alínea a) do n.º 14, ambos do Decreto-Lei n.º 307/09, de 23 de outubro, na redação dada pela lei n.º 32/2012, de 14 de agosto e pelo Decreto-Lei n.º 136/14, de 9 de setembro, a aprovação da delimitação da Área de Reabilitação Urbana obriga à definição, pelo Município de Leiria, dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre transmissões onerosas de imóveis (IMT).

Assim, e apesar da área englobar, essencialmente, edifícios públicos, propõe-se os seguintes benefícios fiscais a conceder aos proprietários de imóveis na área delimitada como ARU no âmbito da reabilitação urbana:

IMI – Imposto Municipal sobre Imóveis (n.º 7 do Artigo 71º do EBF)

“ 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 transações (n.º 8 do Artigo 71º do EBF)

“ São isentas de IMT as aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa de prédio reabilitado, quando localizado na ‘área de reabilitação urbana’ “.

Minoração da taxa do Imposto Municipal sobre Imóveis – IMI (n.º 9 do art.º 112º do DL n.º 287/2003, de 12/11)


Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística

Abril de 2021

363/21 - 23-04-202N



Sistema de coordenadas: ETRS 1989 Portugal TM/06

 Área de Reabilitação Urbana do Arrabalde D'Aquém - 1a alteração

Escala 1:5 000