



Município de Leiria  
Câmara Municipal

**DELIBERAÇÃO DA REUNIÃO DA CÂMARA MUNICIPAL DE 2022/06/14**

**Unidade Orgânica responsável pela deliberação | UNIDADE DE REGENERAÇÃO URBANA**

**Epígrafe | Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) do Núcleo Antigo de Monte Real**

**Deliberação | Considerando que:**

- i) Nos termos do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23-10, alterado pela Lei n.º 32, de 14-08, e pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9-9, que aprovou o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), compete às Câmaras Municipais a definição da estratégia de reabilitação urbana assumindo-a como uma componente indispensável de política das cidades;
- ii) De acordo com o artigo 13.º do mesmo Decreto-Lei, a reabilitação urbana é promovida pelos municípios através da delimitação de áreas de reabilitação urbana;
- iii) O RJRU, conforme o disposto no artigo 15º, permite a aprovação da delimitação de uma ARU sem a aprovação simultânea da respetiva operação de reabilitação urbana, fixando um prazo de caducidade da ARU, de três anos, caso a respetiva operação de reabilitação urbana não venha ser aprovada;
- iv) A aprovação da delimitação de uma ARU é da competência da Assembleia Municipal sob proposta da Câmara Municipal, nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 13º do RJRU;
- v) A Câmara Municipal, em 27 de abril de 2021, deliberou promover a reabilitação urbana de Monte Real através da delimitação de uma ARU a elaborar pelos serviços técnicos municipais, de modo a dar enquadramento às ações que se pretendem implementar no âmbito de uma ação integrada para a reabilitação do aglomerado urbano;
- vi) Dado que Monte Real apresenta duas zonas de génese e características muito diferentes, (núcleo antigo e núcleo das termas), optou-se pela elaboração de projetos de delimitação distintos para cada um dos núcleos, utilizando o projeto de delimitação da ARU do Núcleo Antigo elaborado pelos serviços municipais em 2020 .

Face ao exposto, **propõe-se** a aprovação do projeto de delimitação da ARU do Núcleo Antigo de Monte Real, elaborado de acordo com o disposto no n.º 2 do artigo 13.º do RJRU, que inclui o quadro de benefícios fiscais associados aos impostos municipais, nos termos da alínea a) do artigo 14º do mesmo diploma, de modo a criar as condições necessárias para se poder intervir de uma forma integrada numa área 3,3 ha, correspondente ao núcleo de origem medieval, situado numa colina onde e localizam os Paços Reais e a antiga Casa da Câmara e Pelourinho.

A Câmara Municipal, depois de analisar o assunto em epígrafe, 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 33.º, ambas do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na redação atual, **deliberou por unanimidade:**

- a) Concordar com o projeto de delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Núcleo Antigo de Monte Real apresentado em anexo (Anexo 567/22);
- b) 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*

# PROJETO DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO NÚCLEO ANTIGO DE MONTE REAL

Município de Leiria

dezembro 2020





Município de Leiria

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística

**PROJETO DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO  
URBANA DO NÚCLEO ANTIGO DE MONTE REAL  
DEZEMBRO 2020**

## ÍNDICE

### I - MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

Introdução.....	1
1.Enquadramento da Área de Reabilitação Urbana a Delimitar.....	1
1.1. Enquadramento Legal.....	1
1.2. Enquadramento Urbanístico.....	2
2. Breve Caracterização da área a delimitar e do seu contexto.....	3
2.1 Enquadramento Histórico.....	3
2.2. Património.....	4
2.3. Caracterização Urbana.....	5
2.4. Caracterização socioeconómica.....	7
3. Principais problemas.....	10
4. Critérios Subjacentes à delimitação da área de reabilitação urbana.....	10
5. Objetivos Estratégicos.....	10
6. Proposta de delimitação da área de reabilitação Urbana do Núcleo antigo de Monte Real.....	6
Bibliografia	

#### Índice de Figuras

Figura 1 – Localização da área de intervenção.....	2
Figura 2 – Paço Real da Rainha.....	3
Figura 3 – Pelourinho.....	4
Figura 4 – Antiga Casa da Câmara.....	4
Figura 5 – Largo da Rainha Santa.....	4
Figura 6 – Entrada de Casa Senhorial.....	4
Figura 7 – Capela Rainha Santa Isabel.....	5
Figura 8 – Paço da Rainha.....	5
Figura 9 – Vista aérea do núcleo antigo de Monte Real.....	6
Figura 10 – Delimitação da ARU.....	11

#### Índice de Quadros

Quadro 1 - População residente na freguesia.....	8
Quadro 2 - População residente na freguesia por grupos etários.....	8
Quadro 3 - População empregada por sector de atividade económica.....	8
Quadro 4 - Situação agrícola da freguesia de Monte Real em 2009.....	8

### II - QUADRO DE INCENTIVOS FISCAIS E OUTROS APOIOS

1.Benefícios fiscais associados aos impostos municipais.....	13
2.Outros benefícios fiscais.....	13
3.Apoios e incentivos municipais.....	14

### ANEXO - PLANTA COM A DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

## I - MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

### INTRODUÇÃO

A consolidação de uma política de cidades associada à reabilitação e revitalização das áreas urbanas centrais, a partir da adaptação dos tecidos urbanos, constitui um objetivo fundamental do Município.

Leiria ocupa um lugar de destaque no panorama nacional quanto à sua história e desenvolvimento económico, tendo sido nos tempos mais recentes objeto de várias intervenções de carácter estratégico, das quais se destacam as realizadas no âmbito do Programa Polis, a que outros programas vieram dar continuidade.

A cidade possui hoje, para além das ARU do Centro Histórico, mais duas áreas de reabilitação urbana, que abrangem grande parte da sua área consolidada.

Urge agora olhar para o restante território do concelho, onde persistem núcleos urbanos, sedes de freguesia, com uma história e identidade própria que contribuem para a valorização do território e devem ser também alvo de atenção.

Está neste caso o núcleo antigo de Monte Real que apesar do seu interesse patrimonial, se encontra ameaçada pelo suposto “ progresso”, com intervenções que rompem com a escala das edificações e com o desenho dos arruamentos, fazendo desaparecer, progressivamente, os edifícios mais antigos que guardam a história do local e que devem contribuir para o enquadramento dos imóveis classificados ou referenciados no PDM como tendo interesse patrimonial

Assim, tendo como base o trabalho efetuado no centro histórico de Leiria, pretende-se agora utilizar essa experiência para cada um desses núcleos, desenvolvendo uma estratégia integrada de intervenção, que crie as condições para o investimento público e privado com vista à preservação do património e identidade dos locais, num contexto de desenvolvimento e adaptação aos desafios presentes e futuros e de afirmação do Concelho de Leiria no contexto regional e nacional.

### 1. ENQUADRAMENTO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA A DELIMITAR

#### 1.1 ENQUADRAMENTO LEGAL

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU),<sup>1</sup> estabelece que a Reabilitação Urbana é promovida pelos municípios através da delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana ( ARU).

<sup>1</sup> Decreto- Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na redação dada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto

A ARU está definida na alínea b) do artigo 2º do RJRU como sendo 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,*

## 1.2.ENQUADRAMENTO URBANÍSTICO

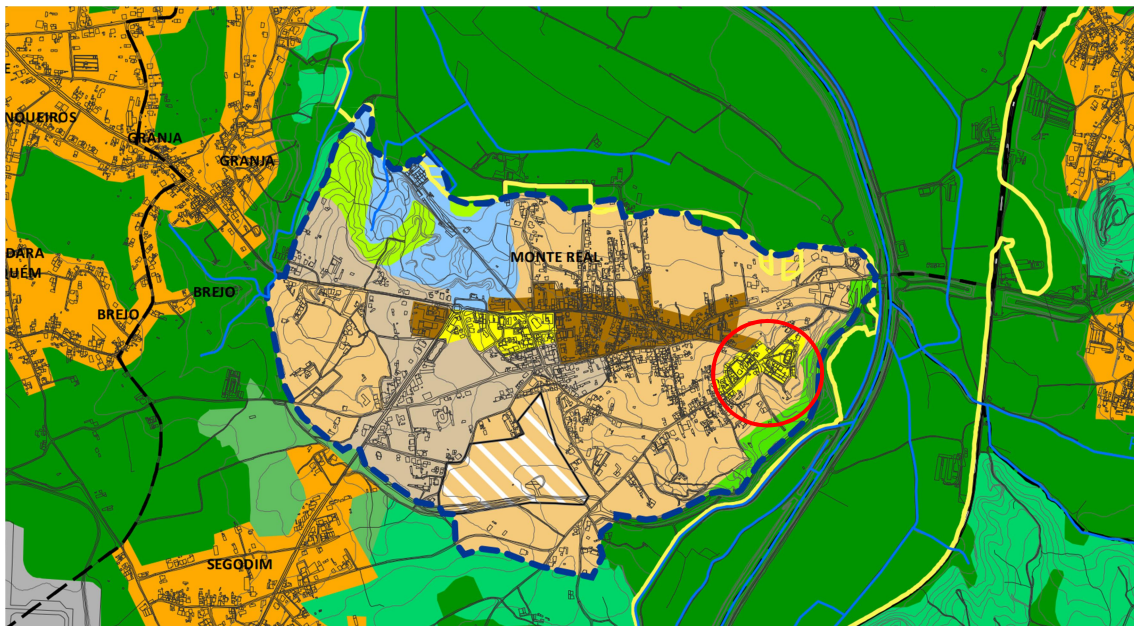


Figura 1 - localização da área de intervenção <sup>1</sup>

O Plano Diretor Municipal (PDM) de Leiria, publicado no Diário da República, 2ª série, de 21 de agosto de 2015- Aviso 9343/2015, identificou, quanto à categoria do solo, os núcleos urbanos de algumas das freguesias, onde se inclui Monte Real, como espaços centrais - *espaços que correspondem às áreas urbanas consolidadas e em consolidação, com funções de centralidade, nas quais se concentram as funções habitacionais, comerciais e de serviços, em que a definição da malha urbana e do espaço público se encontram estabilizadas,* (n.º1 do artigo 81º) atribuindo-lhe a subcategoria de solo urbano - História e Património por conterem características, tanto no que diz respeito à morfologia urbana, como a edifícios que contribuem para a identidade e memória dos locais.

(...) *A gestão urbanística destas áreas visa: a manutenção e preservação das características gerais da malha urbana e das características arquitetónicas de edifícios de maior interesse, e a valorização e preservação dos espaços públicos e o reordenamento da circulação viária* (...) (alínea a) do artigo 83º do PDM).

## 2. BREVE CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA A DELIMITAR E DO SEU CONTEXTO

### 2.1 ENQUADRAMENTO HISTÓRICO



Figura 2 – Paço Real da Rainha

Monte Real é uma das mais antigas povoações de Portugal estando já mencionada no Foral de Leiria de 1195 de D. Sancho I, tendo tido o seu próprio Foral no reinado de D. Dinis, por volta de 1300, que aí viveu nos Paços Reais de que restam algumas ruínas.<sup>ii</sup>

O seu Pelourinho datado de 1573, localizado junto ao edifício da antiga Câmara, demonstra que Monte Real teve Jurisdição Municipal. O pelourinho está classificado desde 1910 (Decreto-Lei n.º23122 de 11/10) /1910 bem como a casa da Câmara (Decreto n.º 29/84, de 25/06).

Em 1758 Monte Real tinha 239 vizinhos e 693 habitantes, cuja atividade principal era a agricultura. No Século XIX, Monte Real foi vítima das invasões francesas, ficando os seus habitantes reduzidos para cerca de metade, sofrendo uma decadência para a qual contribuíram outros factores, como a sua anexação ao concelho de Leiria em 1823 e a supressão da Casa do Infantado em 1834.

O núcleo urbano mais antigo de origem medieval está localizado numa zona elevada, mais afastado das termas, junto à colina onde foram erguidos os Paços Reais, no entanto, o lugar já era conhecido no tempo dos romanos pelas propriedades medicinais das suas águas atestada por uma Arula romana encontrada junto às nascentes em escavações mandadas fazer pelo Bispo D. Manuel de Aguiar entre 1807 e 1810.

As termas foram sempre procuradas pelas propriedades das suas águas mas mantiveram-se num estado muito primitivo até 1917, data em qua a Câmara Municipal de Leiria decidiu vende-las em hasta pública. Foram adquiridas por Manuel da Silva Pereira, passando mais tarde para o irmão, Olímpio

Duarte Alves, responsável pela construção da maior parte das instalações das Termas, incluindo a modernização e ampliação do Hotel e que impulsionou o desenvolvimento da vila com o aparecimento de alojamentos turísticos e de um incremento da atividade comercial, perdendo este núcleo mais antigo importância.

## 2.2.PATRIMÓNIO



Figura 3 - Pelourinho



Figura 4 – antiga Casa da Câmara



Figura 5 – Largo da Rainha Santa



Figura 6 – entrada de casa senhorial



Figura 7- Capela Rainha Santa Isabel



Figura 8- Paço da Rainha

Na zona a delimitar destaca-se o Pelourinho (Séc. XVI) monumento classificado como de interesse público (Decreto-Lei n.º23122 de 11/10/1910) e a antiga Casa da Câmara (Séc. XVII/XVIII) classificado como de interesse municipal (decreto n.º 29/84 de 25/06/84).

No PDM encontra-se inventariado como de interesse patrimonial - categoria II o Paço Real da Rainha

Fora da zona de estudo, encontram-se indicados no PDM outros bens de interesse patrimonial :

Categoria II – Marco da Casa do Infantado

Categoria III: O conjunto Arquitetónico 2 (Cinema, Turismo, etc.); Termas de Monte Real e Hotel Palace; Edifício do Turismo; Edifício do Cinema; Conjunto Arquitetónico (3 edifícios rosa); Ermida de São João Baptista (anterior a 1512); antiga Casa Solarenga e Conjunto Arquitetónico 1 (Ermida+ casas vernaculares).

### 2.3. CARACTERIZAÇÃO URBANA



Figura 9 – Vista aérea do núcleo antigo de Monte Real

#### Contextualização da área de intervenção

Monte Real situa-se na região litoral centro, distando 15 quilómetros a N.W. de Leiria e 7 quilómetros do litoral.

O núcleo mais antigo fica disposto na vertente de uma pequena colina e não tendo um valor arquitetónico evidente no seu conjunto, mantém no entanto algumas características morfológicas e edificações como o pelourinho e a Casa da Câmara, classificados como imóveis de interesse público, bem como as ruínas dos Paços Reais e da Igreja Matriz que guardam a memória do antigo aglomerado, fazendo parte da sua história e identidade e que merecem serem valorizados e devidamente enquadrados.

Monte Real com génese neste pequeno núcleo começou a expandir-se na zona baixa, junto às termas e à estrada de ligação de Leiria à Vieira, principal eixo de desenvolvimento do aglomerado, vindo depois a ocupar a zona compreendida entre o acesso ao campo de aviação e as termas.

A Avenida principal parte da estrada 349, que vem de Leiria, dando acesso a um Largo onde está localizado o hotel das Termas e o jardim, bem como a Igreja e os principais equipamentos como o cine teatro, o mercado, e o posto de turismo.

A vila foi desde as primeiras décadas do século XX objeto de preocupações urbanísticas como atestam o esboço do Plano de Urbanização (PU) do Arq. Camilo Korrodi e o anteprojecto do PU do Arq. Moreira da Silva, ambos da década de 40 século XX



### **Morfologia**

A zona a delimitar, correspondente ao núcleo mais antigo da vila, embora muito transformado relativamente à edificação, ainda guarda, na sua morfologia, o desenho sinuoso e estreito de algumas das vias antigas.

O conjunto é dominado pelo morro dos Paços da Rainha e pelo Largo da Rainha Santa a partir do qual irradiam 5 vias, uma delas de acesso aos Paços, sendo o eixo principal constituído pela Rua do Pelourinho da Vila, onde se situa o Pelourinho e a antiga Casa da Câmara e que agrega a maior parte das edificações, podendo-se falar de uma estrutura radial, com a concentração da edificação ao longo do eixo da Rua do Pelourinho da Vila.

O aglomerado é constituído por quarteirões irregulares que se dispõem essencialmente a NW da Rua do Pelourinho da Vila e na zona envolvente do Largo da Rainha Santa, delimitados por vias estreitas e sinuosas. À medida que se vão afastando do Largo, os quarteirões apresentam uma menor densidade edificatória, englobando terrenos sem construção e instalações do tipo armazém.

As construções estão implantadas junto às vias definindo um alinhamento que é interrompido pontualmente por alguns edifícios mais recentes recuados em relação à via embora com muros que seguem esses alinhamentos.

### **Tipologia**

A maior parte dos edifícios são baixos, 1 a 2 pisos, correspondendo a habitação unifamiliar. As construções mais antigas apresentam características rurais, sendo muitas delas térreas e de arquitetura muito simples. A estas construções juntam-se as mais recentes, de arquitetura incaracterística e escalas e desenho que por vezes se encontram desarticuladas em relação às edificações mais antigas

### **Acessos**

O principal acesso a Monte Real é assegurado pela ER 349 (Leiria / Vieira) que, junto ao aglomerado, tem como alternativa a Variante Sul, o que permite libertar algum tráfego do centro urbano. Monte Real está ligado à Praia do Pedrogão através da EN 109-9, uma via de traçado sinuoso e estreito que não responde eficazmente ao aumento de tráfego originado por essa estância balnear.

A EN 349-2 assegura a ligação entre a EE 349 e a antiga Estação de Monte Real que integra a Linha do oeste

A Base Aérea de Monte Real (BA5) está localizada nas proximidades da povoação e sobre ela tem vindo a crescer o interesse para que seja aberta à aviação civil.

## **2.4. CARACTERIZAÇÃO SÓCIO- ECONÓMICA**

### **População**

A população em 1940 contava com 308 famílias e 1196 indivíduos que se ocupavam sobretudo da agricultura, do pequeno comércio local e da indústria hoteleira.

A população tem crescido na freguesia como demonstra o quadro 1, apresentando 2936 habitantes em 2011.

Quadro 1 - População residente na freguesia<sup>iii</sup>

Freguesia Monte Real	População Residente 2001	População residente 2011	Varição População (%)
	2777	2936	5.73

Seguindo a tendência do resto do país, a freguesia tem vindo a sofrer uma redução significativa de jovens (-19,5% dos 15-24 anos) e um crescimento acentuada da população idosa (+33,5% mais de 65 anos) conforme demonstra o quadro 2.

Quadro 2 - População residente na freguesia por grupos etários

Freguesia Monte Real	0-14 Anos			15-24 anos			25-64 anos			65 anos		
	2001	2011	Var%	2001	2011	Var%	2001	2011	Var%	2001	2011	Var%
	445	430	-3.4	400	322	-19.5	1523	1638	7,6	409	546	33,5

### Alojamento

A freguesia de Monte Real possuía 1624 alojamentos em 2011 (dados censos), dos quais 1613 são alojamentos familiares seguindo o registado ao nível do concelho.

Quanto ao nível de ocupação 1076 alojamentos são de residência habitual, havendo 304 de uso sazonal ou secundário e 233 vagos.

### Atividades económicas

Na freguesia de Monte Real a maior parte da população está empregada no sector terciário, seguindo a tendência do Concelho. A maior parte está ligada ao comércio e turismo.

Monte Real obteve em 2010 4.963 visitas, sendo 840 de nacionalidade estrangeira, conforme dados dos estudos de Caracterização e Diagnóstico que acompanham o PDM.

Quadro 3 - População empregada por sector de atividade económica

Unidade Geográfica	Total	Primário		Secundário		Terciário	
		N.º	%	N.º	%	n.º	%
Leiria - Concelho	57777	1046	1.8	19650	34,0	37081	64,2
Leiria	6946	41	0.6	1338	19,3	5567	80,1
<b>Monte Real</b>	<b>1298</b>	<b>23</b>	<b>1.8</b>	<b>369</b>	<b>28,4</b>	<b>906</b>	<b>69,8</b>

Relativamente ao sector primário, a maior parte da população trabalha nas suas propriedades agrícolas conforme demonstra o quadro 4.

Quadro 4 - Situação agrícola da freguesia de Monte Real em 2009

Freguesia Monte Real	SAU	SAU Por Conta Própria	SAU Arrendamento	SAU Outras formas	População Agrícola familiar
	212	158	36	18	150

SAU - Superfície Agrícola Utilizada



---

Monte Real integra uma unidade industrial juntamente com a Carreira e o Souto da Carpalhosa

### **Equipamentos**

#### Educação

Quanto aos equipamentos educativos públicos, a Freguesia de Monte Real possui dois jardins de infância e duas escolas EB1 (1º ciclo). A nível do 2º e 3º ciclo, a freguesia de Monte Real integra o território Educativo de Marrazes composto pelas freguesias de Amor, Carvide, Marrazes, Monte Real e Regueira de Pontes, com a escola nuclear a EB2,3 de Marrazes.

#### Instalações desportivas

No que diz respeito ao desporto, Monte Real possui um campo de futebol de 11, um polidesportivo e uma sala de desporto

#### Saúde

Na área da saúde a freguesia possui uma extensão de Saúde e uma farmácia.

#### Apoio social

Na área da assistência social, a freguesia de Monte Real possui uma creche, um centro de dia com serviço de apoio domiciliário e um lar de terceira idade.

#### Equipamentos Culturais

Quanto à atividade sociocultural, a freguesia possui o Cine Teatro de Monte Real, o Parque/Jardim Público, a Casa do Povo de Monte Real e o Centro cultural e Recreativo de Segodim,

#### Segurança/ militar

No que diz respeito à segurança e instalações militares a vila está dotada de um posto da GNR e da

Base Aérea n.º 56.

#### Religiosos

Quanto aos equipamentos religiosos, a freguesia possui duas igrejas, uma delas na zona de intervenção; três capelas; um mosteiro e um Centro Pastoral Jeová.

### 3. PRINCIPAIS PROBLEMAS

O núcleo antigo de Monte Real, apesar de conter alguns monumentos de interesse patrimonial, dois deles classificados, como é o caso do Pelourinho e da antiga Casa da Câmara ficou ao longo dos tempos afastado do centro da vila, que passou a estar polarizada à volta das Termas. Este facto levou a que este núcleo fosse perdendo a importância de outros tempos, em que era o centro da vila, passando a estar numa posição periférica em relação ao atual centro.

Nesta situação, o aglomerado antigo que guarda algumas características rurais, foi sendo paulatinamente transformado, com a substituição ou transformação dos edifícios antigos ou através da colmatação de terrenos agrícolas, sem que essa renovação contribuísse para a valorização urbana.

A maior parte das construções são de habitação unifamiliar, mas com escalas e desenho que acentuam, cada vez mais a desarticulação com o que resta desse conjunto edificado antigo e não dão o necessário enquadramento aos monumentos classificados ou mais relevantes do ponto de vista patrimonial.

### 4. CRITÉRIOS SUBJACENTES À DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

Para a delimitação da área de reabilitação (ARU) do Núcleo antigo de Monte Real partiu-se dos limites estabelecidos no PDM para a zona identificada, quanto à categoria de solo, como Espaço Central – História e Património, por se considerar que se trata de uma zona que apesar de alterada, mantém ainda uma considerável riqueza patrimonial do ponto de vista arquitetónico e morfológico.

### 5. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

Pretende-se como objetivo estratégico reabilitar o núcleo antigo de Monte Real, preservando a sua morfologia e dando o enquadramento necessário aos imóveis mais relevantes, designadamente aos que se encontram classificados.

Para se atingir esse objetivo estratégico foram considerados alguns objetivos específicos, designadamente:

- A requalificação do Largo da Rainha Santa e ligação deste às ruínas dos Paços Reais
- A requalificação da via que contorna as ruínas do paço Real e da capela e tratamento da encosta de modo a que possam ser fruídas as vistas panorâmicas sobre o vale do rio Liz;
- A reabilitação do Paço Real e Capela
- A reabilitação do palacete junto ao Paço Real
- Reabilitar e requalificar o edificado preservando os edifícios mais antigos com valor patrimonial;

- Regularizar as novas intervenções no edificado promovendo a acessibilidade universal e ecoeficiência.

## 6. PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO NÚCLEO ANTIGO DE MONTE REAL

A delimitação da área de reabilitação urbana corresponde ao espaço delimitado no PDM, quanto à subcategoria de solo, “ História e Património” de acordo com a planta da figura 10.

A área, com 3.3 ha é delimitada de acordo com o seguinte :

- A Norte pelo Largo da Rainha Santa, troço da Rua da Videira, contornando pelo tardo de casa senhorial em ruínas;
- A Este pela faixa de terreno ao longo da Rua Paço da Rainha Santa, contornando o tardo de conjunto edificado;
- A Sul pelo tardo de conjunto edificado e pela faixa de terreno delimitado pelo tardo de construções ao longo da Rua do Pelourinho da Vila;
- A Oeste por um troço da Rua do Poço e da Travessa das Eiras



Figura 10 – Delimitação da ARU



Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística

**PROJETO DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO  
URBANA DO NÚCLEO ANTIGO DE MONTE REAL  
DEZEMBRO DE 2020**

---

## **BIBLIOGRAFIA**

PDM de Leiria

Plano de Urbanização de Monte Real – Esboçeto CML - E,C Korrodi (Arq.)

Anteprojecto do Plano de Urbanização de Monte Real – David Moreira da Silva (Arq. Urb.)

## II - QUADRO DE INCENTIVOS FISCAIS E OUTROS APOIOS

### 1. Benefícios Fiscais associados aos impostos municipais

Com a delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Núcleo antigo de Monte Real e de acordo com o disposto na alínea c) do n.º 2 do artigo 13º e da alínea a) do artigo 14º do RJRU, o Município de Leiria está obrigado a definir os benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o IMI - imposto municipal sobre imóveis e o IMT – imposto municipal sobre transmissões onerosas de imóveis nos termos da legislação aplicável.

#### IMI – Imposto Municipal sobre Imóveis

- **Isenção** por um período de três anos para os imóveis reabilitados, podendo ser renovada por um período adicional de cinco anos para os imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou para habitação própria e permanente (alínea a) do n.º 2 do artigo 45º do EBF).

#### IMT – Imposto Municipal sobre Transmissões onerosas de imóveis

- **Isenção** nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respectivas obras no prazo máximo de três anos, a contar da data de aquisição (alínea b) do n.º 2 do artigo 45º do EBF).
- **Isenção** na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em área de reabilitação urbana, afeto também a habitação própria e permanente (alínea c) do n.º 2 do artigo 45º do EBF).

### 2. Outros Benefícios Fiscais

**IVA** - Taxa reduzida do imposto de valor acrescentado para as empreitadas de reabilitação urbana, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizadas na ARU (ponto 2.23 da lista I do Código do IVA);

**IRS** – São dedutíveis à colecta, em sede de IRS - Imposto sobre Rendimentos de Pessoas Singulares - até ao limite de €500, 30% dos encargos suportados pelo proprietário com a reabilitação de imóveis localizados na ARU - (n.º 4 do artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais-EBF);

**Mais-valias** - As mais-valias decorrentes da primeira alienação de imóveis reabilitados, localizados na ARU e recuperados nos termos da respectiva estratégia de reabilitação urbana, são tributados à taxa reduzida de 5% (n.º 5 do artigo 71º do EBF).



Município de Leiria

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística

PROJETO DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO  
URBANA DO NÚCLEO ANTIGO DE MONTE REAL  
DEZEMBRO DE 2020

### 3. Apoios e incentivos Municipais

- **Dispensa de taxas** de operações urbanísticas para reabilitação de edifícios;
- As **Taxas** pela avaliação do estado de conservação dos imóveis para efeitos de benefícios fiscais são reduzidas a metade (alínea d) do n.º 2 do artigo 45º do EBF).
- **Acompanhamento dos Projetos** de reabilitação urbana, na fase de elaboração, licenciamento e execução.

Para além dos incentivos e apoios descritos, estão contempladas mais duas medidas destinadas a promover a intervenção dos edifícios degradados que penalizam os respetivos proprietários e demais titulares de direitos, incentivando-os a agirem, quer através da intervenção nos imóveis, quer através da sua venda:

- **Majoração do IMI** - Imposto sobre Imóveis de **prédios degradados** conforme previsto no n.º 8 do artigo 112º do CIMI.

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística

Dezembro de 2020

<sup>i</sup> Extrato da planta de ordenamento do PDM

<sup>ii</sup> PU de Monte Real

<sup>iii</sup> Estudos de caracterização do PDM

