



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) de Monte Real - Termas

Deliberação | Considerando que:

- i) 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 136/2014, de 9 de setembro, 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 15.º, 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 13.º do RJRU;
- v) A Câmara Municipal, de 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.

Face ao exposto, **propõe-se** à aprovação o projeto de delimitação da ARU de Monte Real – termas, 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 14.º do mesmo diploma, de modo a criar as condições necessárias para se poder intervir de uma forma integrada numa área de 15 ha, correspondente à zona de expansão de Monte Real junto às termas.

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 569/22);
- 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 DE MONTE REAL-TERMAS

MUNICÍPIO DE LEIRIA

SETEMBRO 2021



ÍNDICE

| | |
|---|----|
| Introdução..... | 01 |
| 1. Enquadramento da área de reabilitação urbana a delimitar..... | 02 |
| 1.1 Enquadramento legal..... | 02 |
| 1.2 Enquadramento urbanístico..... | 02 |
| 2. Breve caracterização da área a delimitar..... | 04 |
| 2.1 Enquadramento histórico..... | 04 |
| 2.2. Património..... | 04 |
| 2.3 Enquadramento urbano e caracterização..... | 05 |
| 2.4 Caracterização sócio económica..... | 10 |
| 3. Principais Problemas..... | 12 |
| 4. Critérios subjacentes à delimitação da área de reabilitação urbana..... | 12 |
| 5. Objetivos Estratégicos..... | 12 |
| 6. Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Monte Real - termas..... | 13 |
| 7. Quadro de incentivos fiscais e outros apoios..... | 14 |

ANEXO

Planta de delimitação da ARU

Figuras

1. Extrato da planta de ordenamento do PDM
2. Hotel das Termas
3. Posto de turismo
4. Cine teatro
5. Conjunto edifícios rosa
6. Vista do centro de Monte Real a partir dos Paços da Rainha
7. Pelourinho e Casa da Câmara
8. Vista aérea de Monte Real, primeira metade do século XX
9. Esboço do Plano de Pormenor do Arq. Camilo Korrodi
10. Rua de Leiria
11. Rua Dr. Oliveira Salazar
12. Vista do Hotel das termas desde o largo
13. Posto da GNR
14. Rua das Pomelas
15. Rua das Pomelas – vista do tardo da antiga pensão Montanha
16. Vista de uma das transversais entre a rua de Leiria e a Rua do Arrabalde
17. Espaço público entre quarteirões
18. Casa rural à entrada da vila
19. Delimitação da ARU

Quadros

- I. População residente na freguesia
- II. População residente na freguesia por grupos etários
- III. População empregada por sector de atividade económica
- IV. Situação agrícola da freguesia de Monte Real em 2009



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.¹

Está neste caso a zona central de Monte Real que devido às termas se tornou uma zona de atração turística relevante no concelho que no entanto tem vindo a decair e que importa revitalizar .

Assim, tendo como base o trabalho efetuado no centro de Leiria , pretende-se 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)ⁱⁱ estabelece que a Reabilitação Urbana é promovida pelos municípios através da delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana (ARU).

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

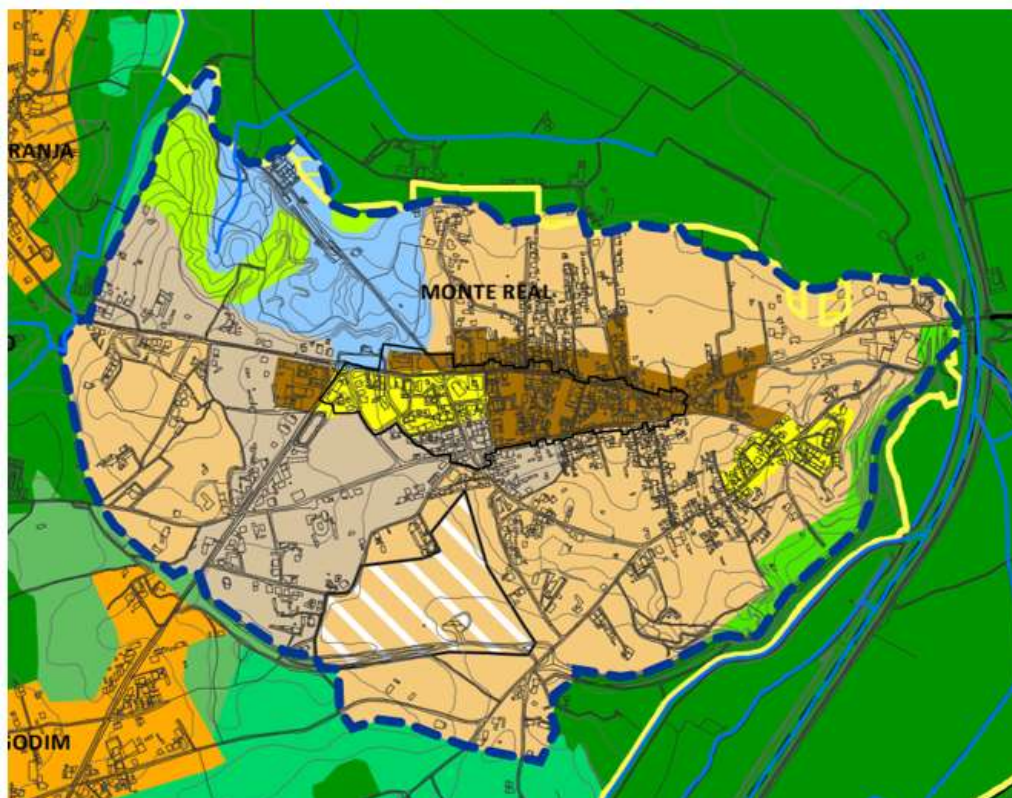


Figura 1.Extrato da Planta de Ordenamento do PDM

- Espaços centrais - História e Património
- Espaços centrais – Grau II
- Espaços residenciais – Grau I
- Espaços residenciais – Grau II
- Espaços de uso especial -áreas de atividade turística
- Limite área de Intervenção



Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística

PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO
URBANA DE MONTE REAL - TERMAS
setembro de 2021

O Plano Diretor Municipal (PDM) de Leiria, publicado no Diário da República, 2ª série, de 21 de agosto de 2015- Aviso 9343/2015, republicado através do aviso 2953/2020 de 20 de fevereiro, identificou a zona de intervenção, quanto à categoria do solo, como espaços centrais – História e Património, espaços centrais – grau II; espaços residenciais grau II, espaços residenciais grau I e espaços de uso especial - turismo

Os espaços centrais 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. (art.º 81º)

(...) 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).

Espaços centrais história e património –correspondem a áreas com grande riqueza patrimonial do ponto de vista arquitetónico e morfológico que importa preservar (art.º 84º)

Espaços centrais de grau II correspondem às áreas centrais de maior densidade com funções terciárias e residenciais, as quais estabelecem relações de continuidade urbana, assentes em eixos direcionais de expansão. (art.º 85º)

Os espaços residenciais correspondem ao tecido urbano consolidado e em consolidação, destinado preferencialmente a funções residenciais, em que a definição dos sistemas de circulação e do espaço público se encontram estabilizadas, promovendo -se a sua qualificação através do preenchimento construído dos interstícios, bem como a qualificação do espaço público (art.º 88º)

Espaços residenciais grau II - Correspondem às áreas centrais de maior densidade com funções terciárias e residenciais, as quais estabelecem relações de continuidade urbana, assentes em eixos direcionais de expansão. (art.º 86º)

Espaços residenciais grau I - correspondem a novas urbanizações caracterizadas por estruturas morfológicas fechadas em si mesmo e que estabelecem poucas relações com a envolvente, estas áreas abrangem as áreas mais densas integradas na malha de quarteirões regulares ou imediatamente contíguas. (art.º 90º)

Os espaços de uso especial - correspondem às áreas afetadas aos equipamentos coletivos de dimensão relevante distribuídos pelo território do concelho e a áreas de atividade turística (art.º.101º)

2. BREVE CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA A DELIMITAR

2.1 ENQUADRAMENTO HISTÓRICO

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.

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 fatores, 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.

2.2.PATRIMÓNIO

Na zona a delimitar destaca-se o conjunto de edifícios do Cinema, do Turismo e espaço envolvente que se encontram inventariados no PDM com a designação de Conjunto Arquitetónico Urbano 2 (ref. 21.1) . Há a destacar ainda o Hotel das Termas, (PDM 21.2); o edifício do Turismo (PDM 21-3), o edifício do Cine teatro (PDM 21-4), e o Conjunto Arquitetónico Urbano – 3 edifícios rosas (PDM – 21-7).



Figura 2. Hotel das termas



Figura 3. Posto de turismo



Figura 4. Cine teatro



Figura 5. Conjunto edifícios rosa

Mais distante, fora da área de estudo, no núcleo urbano mais antigo de Monte Real, destacam-se o Pelourinho e a Casa da Câmara, ambos classificados como de interesse municipal, o Marco da Casa do Infantado e o Paço da Rainha, inventariados na Carta de Património do PDM na categoria II .



Figura 6. Vista do centro de Monte Real a partir dos Paço da Rainha



Figura 7. Pelourinho e Casa da Câmara

2.3. ENQUADRAMENTO URBANO E CARACTERIZAÇÃO

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, mantém no entanto algumas características, como a morfologia e algumas 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.

O aglomerado, 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.

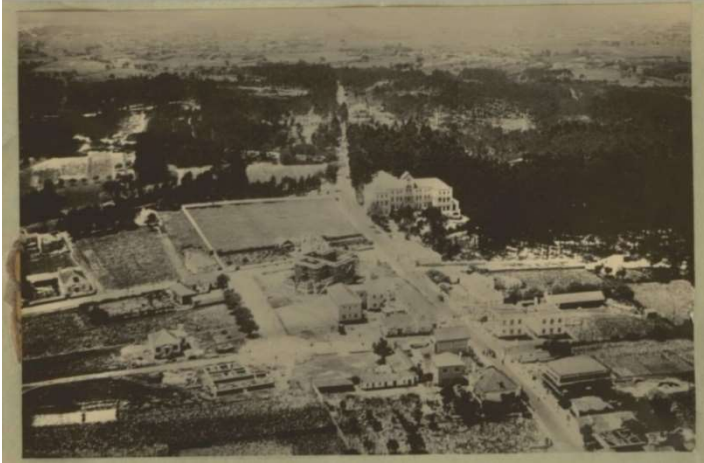


Figura 8. Vista aérea de Monte Real , primeira metade do século XX

A Rua 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 e que constitui o centro do aglomerado urbano.

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 do século XX.



Figura 9. Esboço do Plano de Pormenor do Arq. Camilo Korrodi

Morfologia

A zona a delimitar corresponde ao núcleo central de Monte Real que se desenvolveu junto às termas e que polarizou o desenvolvimento da vila, deixando o núcleo mais antigo, localizado a uma cota mais alta, numa posição excêntrica.

Este núcleo urbano desenvolveu-se ao longo da Rua de Leiria (figura 10), que integra a ER 349 -estrada de ligação de Monte Real à Vieira, com prolongamento pela Rua Dr. Oliveira Salazar e pelas transversais de ligação à Rua dos Arrabalde. Esses dois arruamentos e os quarteirões que se formaram entre eles foram sendo ocupados , na primeira metade do séc. XX, por edifícios de habitação, geralmente casas térreas de cariz rural , com anexos e logradouros muradas e mais tardiamente por casas de 1 a 2 pisos, algumas com zonas ajardinadas abertas para os arruamentos.



Figura 10 Rua de Leiria



Figura 11 Rua Dr. Oliveira Salazar



Figura 12 Vista do Hotel das termas desde o largo



Figura 13 Posto da GNR

Ao longo do século XX o aglomerado cresceu e os quarteirões adensaram-se com edificações ao longo dos arruamentos de perfil exíguo, alguns permitindo apenas a passagem pedonal como é o caso de algumas das transversais que ligam a Rua de Leiria à Rua do Arrabalde (figuras 14 a 16). As construções mais antigas foram sendo paulatinamente substituídas por novos edifícios de habitação coletiva e equipamentos hoteleiros e os terrenos vagos preenchidos com volumetrias mais expressivas que contrastam com a morfologia da primeira ocupação.



Figura 14 Rua das Pomelas



Figura 15 Rua das Pomelas – vista do tardo da antiga pensão Montanha



Figura 16 vista de uma das transversais entre a Rua de Leiria e a Rua do Arrabalde



Figura 17 espaço público entre quarteirões

A transformação das tipologias das edificações, mais antigas, resultou em novos alinhamentos, muitos resultantes de intervenções que denotam uma certa falta de planeamento com impacto negativo na qualidade do espaço público.

Apesar do desenvolvimento do aglomerado, ainda persistem na sua malha zonas expectantes sem edificação.

Tipologias

Na zona de estudo podemos distinguir várias tipologias de edifícios que estão ligadas aos diferentes tempos de ocupação.

As tipologias mais antigas correspondem a edifícios de características rurais, individuais ou integrados em conjuntos murados, na maior parte constituídos por casas de habitação de pequenas dimensões, de um piso, com ou sem anexos, confrontando diretamente com a rua.



Figura 18 casa rural à entrada da vila

Entre estes, destacam-se algumas habitações que pelas suas dimensões e arquitetura, denotam o maior poder económico dos seus proprietários.

Dessa época e ainda hoje dominante pela sua escala e localização, destaca-se o edifício do Hotel das Termas, entre outros equipamentos hoteleiros como o Hotel Montanha, atualmente devoluto e o Flora, renovado e ampliado.

Os edifícios de meados do século XX correspondem a moradias com logradouro ajardinado e edifícios mistos de habitação e comércio a que se juntam os edifícios das pensões e residenciais e os equipamentos, concentrando-se estes últimos na Rua de Leiria.

Nas últimas décadas do século XX, surgem edifícios de maior volumetria, com 3 ou 4 pisos, geralmente recuados em relação aos alinhamentos tradicionais, para permitir estacionamento, contrastando com as construções mais antigas.

Acessos

O principal acesso a Monte Real é assegurado pela ER 349 (Leiria / Vieira) que, junto ao aglomerado, se desenvolve ao longo da Variante Sul, o que permite libertar algum tráfego do centro urbano.

Monte Real está ligada 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 pela Praia do Pedrogão.

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 de Monte Real, 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 I apresentando 2936 habitantes em 2011.

Quadro I População residente na freguesia

| 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 II

Quadro II 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 III 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 |
| Monte Real | 1298 | 23 | 1.8 | 369 | 28,4 | 906 | 69,8 |



Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística

PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO
URBANA DE MONTE REAL - TERMAS
setembro de 2021

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

Quadro IV Situação agrícola da freguesia de Monte Real em 2009

| Freguesia | SAU | SAU Por Conta Própria | SAU Arrendamento | SAU Outras formas | População Agrícola familiar |
|------------|-----|--------------------------|---------------------|----------------------|--------------------------------|
| Monte Real | 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 ciclos, 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 central de Monte Real mantém ainda a nível do espaço público, o desenho baseado nos conceitos vigentes até aos anos 60 /70 do século XX em que a prioridade à circulação automóvel se sobrepunha ao dos peões e onde as questões da acessibilidade universal ainda não se colocavam. Esta tendência traduziu-se em arruamentos com passeios exíguos onde impera o automóvel, contribuindo para a ausência de espaços conviviais característicos das zonas centrais, designadamente no largo onde confluem a Rua de Leiria e a Rua 28 de Maio, coração de Monte Real.

Os equipamentos públicos como o Cine Teatro , o posto de Turismo , o Edifício da GNR , bem como os edifícios privados mais relevantes como o conjunto dos 3 edifícios rosa , na Rua de Leiria, carecem de intervenção dado terem mais de 50 anos e serem edifícios relevantes do ponto de vista arquitetónico que contribuem para a imagem e identidade de Monte Real e do seu centro.

Os edifícios, quer públicos ou privados, necessitam na sua grande maioria de investimentos a nível da melhoria das suas condições térmicas e de eficiência energética bem como intervenções que permitam, dentro do possível, torná-los mais acessíveis.

Verifica-se ainda uma falta de linhas orientadoras quanto à transformação do edificado e colmatação dos espaços vazios a respeito das volumetrias e alinhamentos em prejuízo da qualidade e coerência urbana.

4. CRITÉRIOS SUBJACENTES À DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

Para a delimitação da área de reabilitação urbana (ARU) da zona central de Monte Real, junto às termas, partiu-se dos limites estabelecidos no PDM para a zona identificada, quanto à categoria de solo, como Espaço Central – História e Património, por corresponder a uma área consolidada , multifuncional e com potencial turístico devido à localização das termas.

Entendeu-se, no entanto, estender a área de estudo ao conjunto edificado compreendido entre a Rua de Leiria/Rua Dr. Oliveira Salazar e a Rua dos Arrabaldes por ser essa a área que se desenvolveu impulsionada pelas Termas. Esta delimitação permite incluir o conjunto dos edifícios rosas, identificado pelo PDM como sendo de interesse patrimonial , bem como muitos edifícios antigos que ainda persistem na malha urbana.

5. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

Pretende-se como objetivo estratégico revitalizar o centro de Monte Real dotando-o das condições que permitam aumentar a sua atratividade enquanto zona multifuncional e de atração turística, inclusiva e adaptada às exigências ambientais e de sustentabilidade.

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

1. Requalificar os edifícios públicos, designadamente o Cineteatro, o Posto de Turismo , a Casa da GNR, promovendo a acessibilidade universal;
2. Requalificar os espaços públicos, designadamente a Rua de Leiria(ER 349) , o Largo onde esta conflui com a Rua 28 de Maio e a Rua dos Arrabaldes promovendo a acessibilidade universal e potenciando a apropriação dos espaços pelos seus habitantes e visitantes;
3. Promover a reconversão dos edifícios públicos e privados em termos energéticos e de qualidade térmica.
4. Promover a reabilitação/ reconversão do edificado privado mais antigo
5. Implementar espaços verdes e dotar os arruamentos de arborização.

6. PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO CENTRO DE MONTE REAL

A delimitação da área de reabilitação urbana é feita a Norte pela Rua de Leiria (ER 349), entre as rotundas nascente e poente, incluindo o Hotel das Termas e a frente edificada a norte do arruamento.

A Nascente é delimitada pelo tardoz da frente edificada da rotunda .

A sul a delimitação é definida pelo tardoz das edificações da Rua dos Arrabaldes (frente sul) incluindo a Rua 28 de Maio.

A poente segue pela travessa dos Coimbrões , Rua do Parque, Rua da Colmeia, contornando as edificações , pelo exterior, no gaveto entre essa Rua e a Rua da base Aérea.

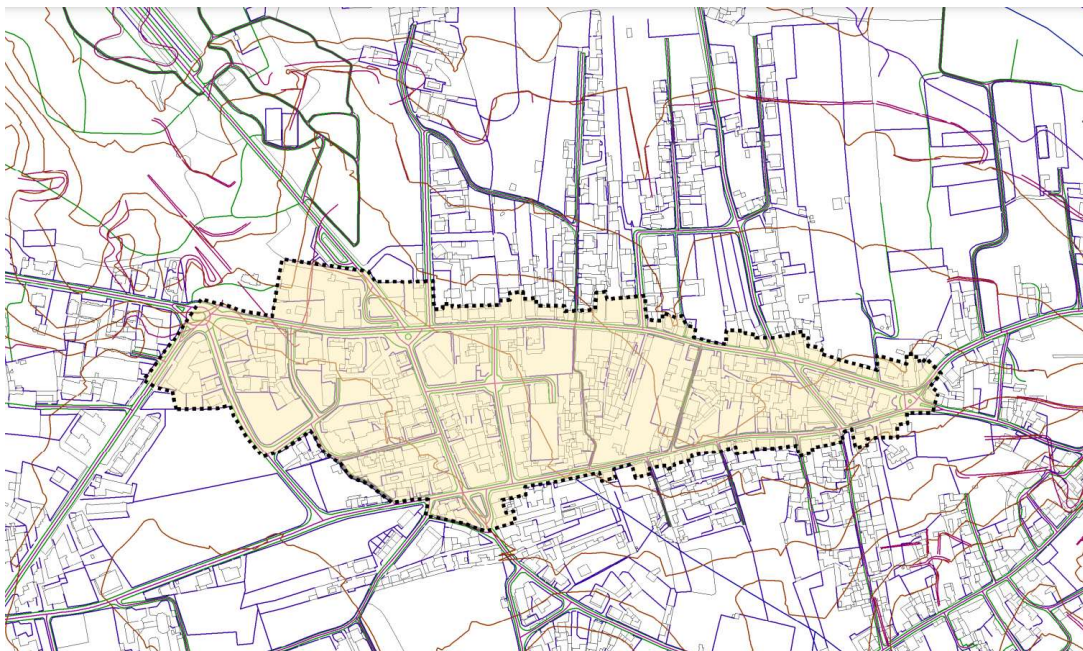


Figura 19 Delimitação da ARU

7. QUADRO DE INCENTIVOS FISCAIS E OUTROS APOIOS

Benefícios Fiscais associados aos impostos municipais

Com a delimitação da Área de Reabilitação Urbana das Cortes 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 respetivas 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).
- 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)

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 coleta, 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 respetiva estratégia de reabilitação urbana, são tributados à taxa reduzida de 5% (n.º 5 do artigo 71º do EBF).



Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística

**PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO
URBANA DE MONTE REAL - TERMAS**
setembro de 2021

Apoios e incentivos Municipais

- **Redução de 50% das taxas** de operações urbanísticas;
- **Acompanhamento dos Projetos** de reabilitação urbana, na fase de elaboração, licenciamento e execução.

DPGU

Setembro 2021

ⁱ Neste âmbito foram criadas recentemente a ARU das Cortes e a ARU da Barreira

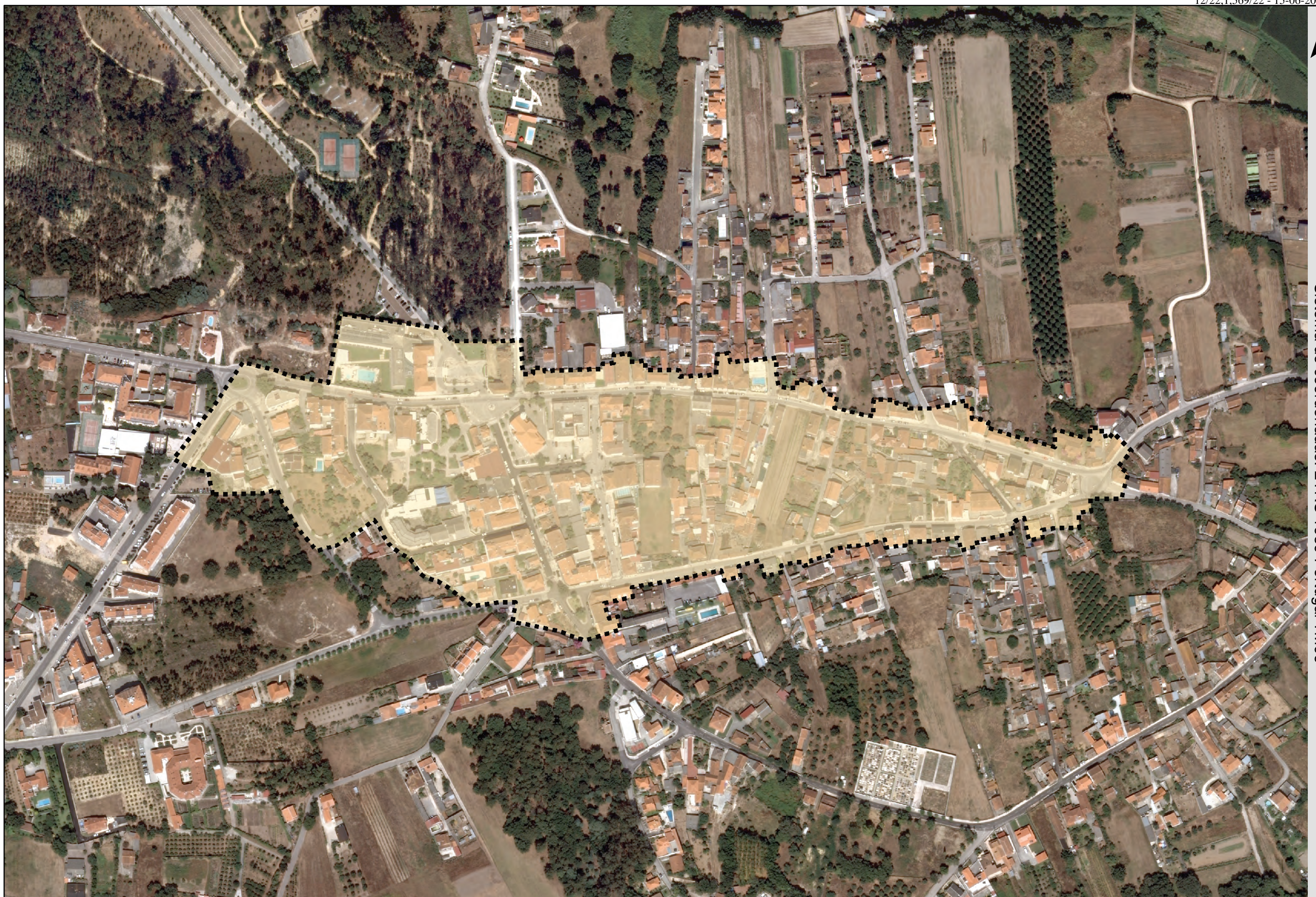
ⁱⁱ DL n.º 307/2009, de 23 de outubro

ANEXO

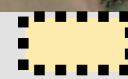
Delimitação da ARU de Monte Real-Termas



Sistema de coordenadas: ETRS 1989 Portugal TM06



ANEXO I - Delimitação da ARU



Área de Reabilitação Urbana de Monte Real - Termas

Escala - 1:3 000