

PROJETO DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE MONTE REAL - TERMAS

MUNICÍPIO DE LEIRIA

MAIO 2025



**ÍNDICE**

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA		
	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	05
2.1	Enquadramento histórico	05
2.2	Património	05
2.3	Enquadramento urbano e caracterização	06
2.4	Caracterização sócio económica	10
3.	Principais Problemas	13
4.	Critérios subjacentes à delimitação da área de reabilitação urbana	13
5.	Objetivos Estratégicos	13
6.	Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Monte Real - Termas	14
QUADRO DE INCENTIVOS FISCAIS E OUTROS APOIOS		
1)	Benefícios Fiscais associados aos impostos municipais	15
2)	Outros Benefícios Fiscais	15
3)	Apoios e incentivos Municipais	16
EXTRATOS DE PDM		
	Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo	18
	Planta de Ordenamento – Salvaguardas	19
	Planta de Ordenamento – Valores Patrimoniais	20
	Planta de Ordenamento – Zonamento Acústico	21
	Planta de Ordenamento – Outras Condicionantes	22

ANEXOS

I	Planta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Monte Real - Termas
II	Planta de delimitação da ARU – Classificação do solo
III	Planta de delimitação da ARU – Valores patrimoniais
IV	Planta de delimitação da ARU – Identificação Matricial



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, Nossa Senhora da Encarnação e Arrabalde D'Áquem.

A Câmara Municipal, por deliberação de 14 de junho de 2022, e deliberação da Assembleia Municipal de 27 de junho de 2022, aprovou a delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Monte Real - Termas. No entanto, não sendo possível a aprovação da operação de reabilitação urbana dentro do prazo de três anos, conforme previsto no artigo 15.º do RJRU, a delimitação da ARU caducará em 04 de agosto 2025.

Constata-se que, à presente data, continua a haver interesse nos pressupostos da aprovação anterior, não havendo necessidade de se proceder à alteração da delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Monte Real - Termas.

No seguimento dos trabalhos anteriores, mantem-se a necessidade de olhar para estes núcleos urbanos, sedes de freguesias, com valores patrimoniais e com uma identidade própria, que contribuem para a valorização do conjunto do território e devem ser também alvo de atenção.

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.

Tendo como base o trabalho já efetuado nas Áreas de Reabilitação Urbana, pretende-se utilizar essas experiências, 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.

Assim, num contexto de desenvolvimento e adaptação aos desafios presentes e futuros, pretende-se dar continuidade à afirmação do Concelho de Leiria à escala regional e nacional.

1. ENQUADRAMENTO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA A DELIMITAR

1.1 ENQUADRAMENTO LEGAL

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU)ⁱⁱⁱ 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, justifique uma intervenção integrada, através de uma Operação de Reabilitação Urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana.*

A delimitação das ARU's é da competência da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal.

A delimitação de uma ARU, nos termos do RJRU, tem os seguintes efeitos:

- Obriga à definição pelo Município, dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o IMI e IMT;
- Exige a aprovação da correspondente operação de reabilitação urbana através de instrumento próprio ou de plano de pormenor, no prazo de três anos, após a aprovação da delimitação da ARU.

1.2. ENQUADRAMENTO URBANÍSTICO

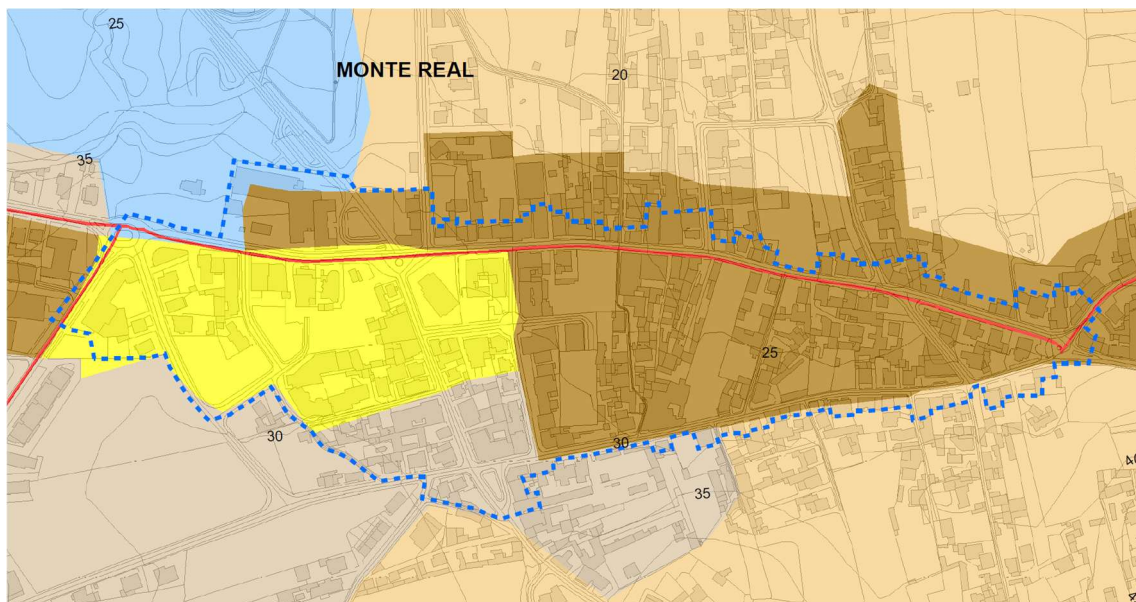


Figura 1 -Extrato da Planta de Ordenamento do PDM

Limite da ARU de Monte Real - Termas

SOLO URBANO

Espaços Centrais

- História e Património
- Grau II

Espaços Habitacionais

- Grau I
- Grau II

Espaços de Uso Especial

- Espaços Turísticos



De acordo com o regulamento e cartogramas constantes do Plano Diretor Municipal (PDM) de Leiria, alterado e republicado pelo Aviso n.º 4564/2022 de 3 de março e redação dada pela Declaração 62/2024 de 22 de agosto:

A área identificada nas plantas de localização anexas, encontra-se classificada como solo urbano na categoria espaços centrais e subcategorias história e património e grau II, na categoria espaços habitacionais e subcategorias grau I e grau II, na categoria espaços de uso especial e subcategoria espaços turísticos, está abrangida por património referenciado integrando conjuntos patrimoniais (Urbano 2 e Urbano 3), património paisagístico e arquitetónico, está abrangida por zonas mistas, sensíveis e zonas de conflito do zonamento acústico e situa-se na proximidade de conduta adutora existente e projetada acionando os artigos 18.º, 19.º, 21.º, 23.º, 24.º, 32.º, 81.º, 82.º, 83.º, 84.º, 86.º, 88.º, 89.º, 90.º, 91.º, 101.º, 102.º e 103.º do regulamento do PDM.

Do cruzamento das servidões e restrições de utilidade pública com o ordenamento, verifica-se que esta área está condicionada pela zona de desobstrução da Base Aérea n.º 5, acionando o artigo 6.º do regulamento do PDM.

O património classificado e os edifícios públicos de interesse público e outras construções de interesse público encontra-se identificado na Planta de Condicionantes-Outras Condicionantes e Planta de Ordenamento-Valores Patrimoniais e constituem testemunhos de especial importância da civilização, da identidade e da cultura nacional, objeto de especial proteção e valorização (art. 21.º).

- 1 - Encontram-se assinalados na Planta de Ordenamento-Valores Patrimoniais o património referenciado como de interesse patrimonial por parte do Município de Leiria e como tal sujeitos a medidas especiais de proteção e valorização.*
- 2 - O património referenciado classifica-se nos domínios do património paisagístico, do património arquitetónico e conjunto patrimonial, sendo que estes últimos integram as categorias I, II e III em função do respetivo valor patrimonial.*

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 86º);

Os espaços habitacionais 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 habitacionais 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).

Espaços habitacionais grau II - áreas residenciais onde, prioritariamente, deverá verificar -se a existência das infraestruturas urbanas básicas, numa estrutura urbana ainda pouco sedimentada com grandes áreas por preencher, onde se considera necessário assegurar um crescimento físico controlado (art.º 91º).

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

Em anexo, constam os extratos de PDM - Plantas de Ordenamento e Condicionantes.



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 vendê-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.

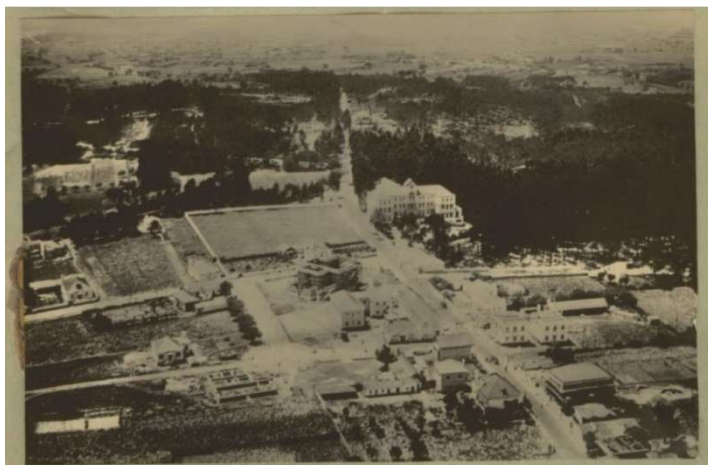


Figura 8. Vista aérea de Monte Real, primeira metade do século XX

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 (Pátio dos Oliveiras)



Figura 15 Rua das Pomelas (Pátio do Bento) – vista do tardo da antiga pensão Montanha



Figura 16 Vista de uma das transversais entre a Rua de Leiria e a Rua dos Arrabaldes



Figura 17 Vista do 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

Quadro III População residente na União das Freguesias de Monte Real e Carvide (dados disponíveis após agregação das freguesias)

União das Freguesias Monte Real e Carvide	População Residente (censos de 2021)	Densidade Populacional (censos de 2021)
	5542	212,9 hab./km ²

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 (agosto 2015).

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

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 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 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 campo de futebol de 5, um polidesportivo e uma sala de desporto, um campo de ténis, um pavilhão para artes marciais, e cinco circuitos de manutenção.

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, três parques/jardim Público, a Casa do Povo de Monte Real, Centro Cultural e Recreativo de Segodim e uma pista de minigolfe.

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.

O Cine Teatro, embora tenha sido alvo de pequenas obras de manutenção e de apetrechamento com algum equipamento, tal como alguns edifícios privados 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 Arrabalde 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, promovendo a acessibilidade universal;
2. Promover a reconversão dos edifícios públicos e privados em termos energéticos e de qualidade térmica.
3. Promover a reabilitação/ reconversão do edificado privado mais antigo
4. 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, com 15 ha, 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 tardo de frente edificada da rotunda.

A sul a delimitação é definida pelo tardo 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.

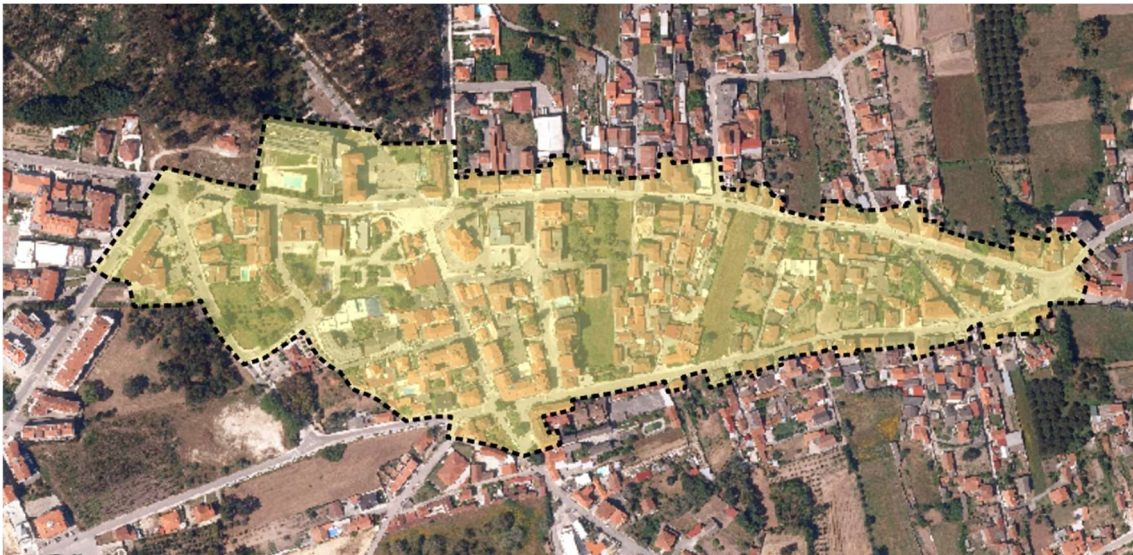


Figura 19 Delimitação da ARU



QUADRO DE INCENTIVOS FISCAIS E OUTROS APOIOS

1) Benefícios Fiscais associados aos impostos municipais

Com a delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Monte Real – Termas 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)

2) Outros Benefícios Fiscais

IVA - Taxa reduzida do imposto de valor acrescentado para as empreitadas de reabilitação de edifícios e as empreitadas de construção ou reabilitação de equipamentos de utilização coletiva de natureza pública, localizados em áreas de reabilitação urbana (ponto 2.23 da lista I do Código do IVA, redação da Lei n.º 56/2023, de 06 de outubro);

Informa-se que nos termos do Acórdão do Supremo Tribunal Administrativo, datado de 26/03/2025, processo n.º 012/24.9BALS, foi decidido que só beneficiam da taxa de 6% de IVA prevista, conjuntamente, nos artigos 18.º, al. a) e na Verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA, as empreitadas de reabilitação urbana”, sendo que a qualificação como “empreitada de reabilitação urbana” pressupõe a existência de uma empreitada e a sua realização em Área de Reabilitação Urbana para a qual esteja previamente aprovada uma Operação de Reabilitação Urbana.



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 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais - EBF);

O âmbito dos benefícios fiscais descritos fica sujeito a eventuais alterações que poderão ocorrer no período de vigência da ARU e da correspondente operação de reabilitação urbana.

3) Apoios e incentivos Municipais

- **Isenção do pagamento de taxas** constantes da Tabela anexa ao Regulamento e Tabela de Taxas do Município de Leiria, quando se trate da realização de operações urbanísticas a executarem dentro da área de reabilitação urbana (alínea j) artigo 9.º do Regulamento).
- **Acompanhamento dos projetos** de reabilitação urbana, na fase de elaboração, licenciamento e execução.

Departamento de Desenvolvimento Territorial
Unidade de Regeneração Urbana

Maio de 2025

i Neste âmbito, a ARU das Cortes e a ARU da Barreira foram recentemente aprovadas novamente.
ii DL n.º 307/2009, de 23 de outubro, na redação atualizada.



EXTRATOS DE PDM

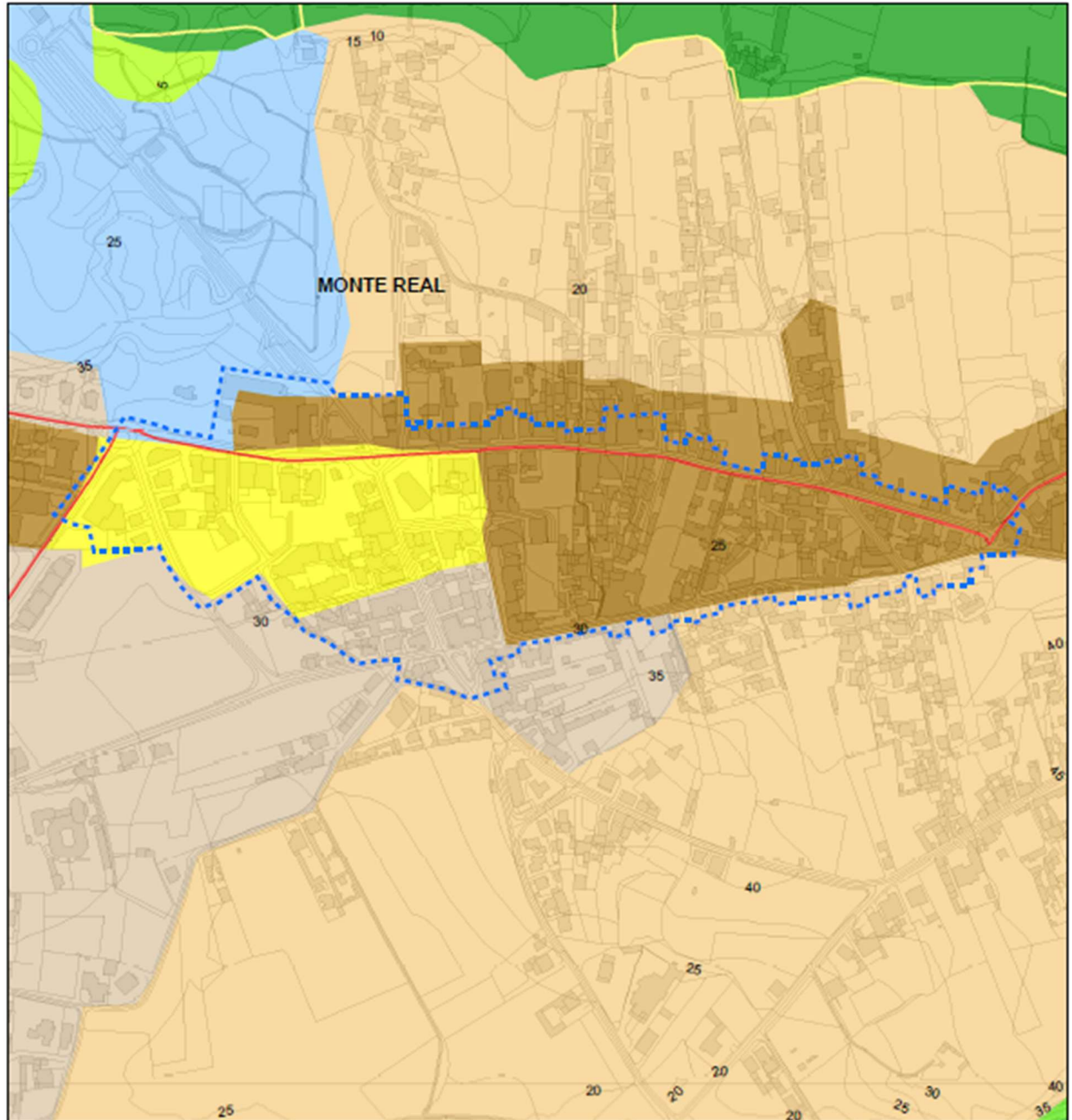
PLANTAS DE ORDENAMENTO

E CONDICIONANTES



DIVISÃO DE PLANEAMENTO E ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

Cartograma	Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação do Solo	Des. Cláudia Bragança Figueira	Escala 1:5000
Localização	Monte Real		Data 2025/05/21
Freguesia	União das Freguesias de Monte Real e Cervide		
Assunto	Enquadramento no PDM - Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Monte Real Termas		



SOLO URBANO

Espaços Centrais

- História e Património
- Grau II

Espaços Habitacionais

- Grau I
- Grau II

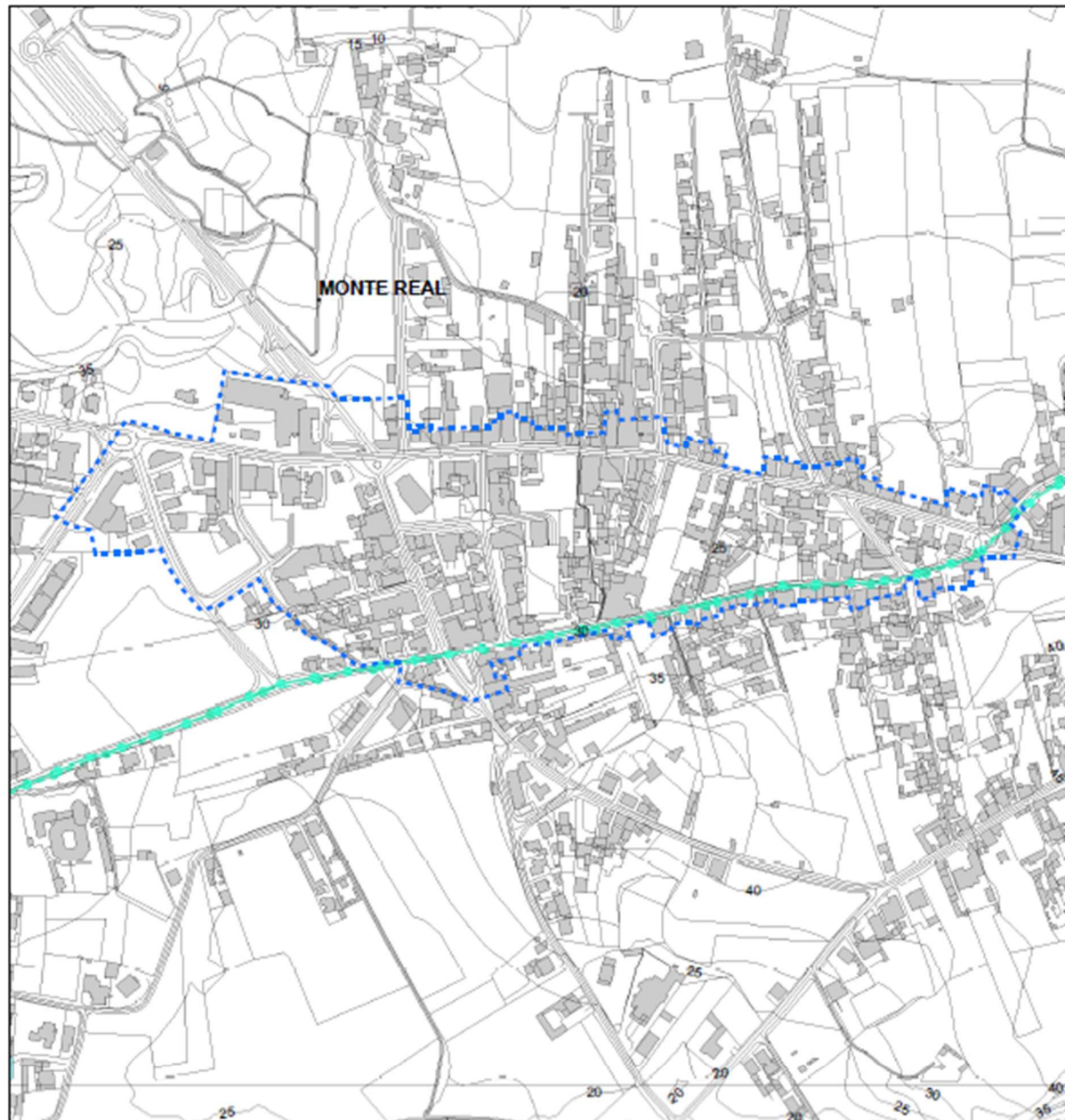
Espaços de Uso Especial

- Espaços Turísticos

Limite da ARU de Monte Real - Termas

DIVISÃO DE PLANEAMENTO E ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

Cartograma	Planta de Ordenamento - Salvaguardas	Des. Cláudia Bragança Figueira	Escala 1:5000
Localização	Monte Real		Data 2025/05/21
Freguesia	União das Freguesias de Monte Real e Carvide		
Assunto	Enquadramento no PDM - Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Monte Real Termas		

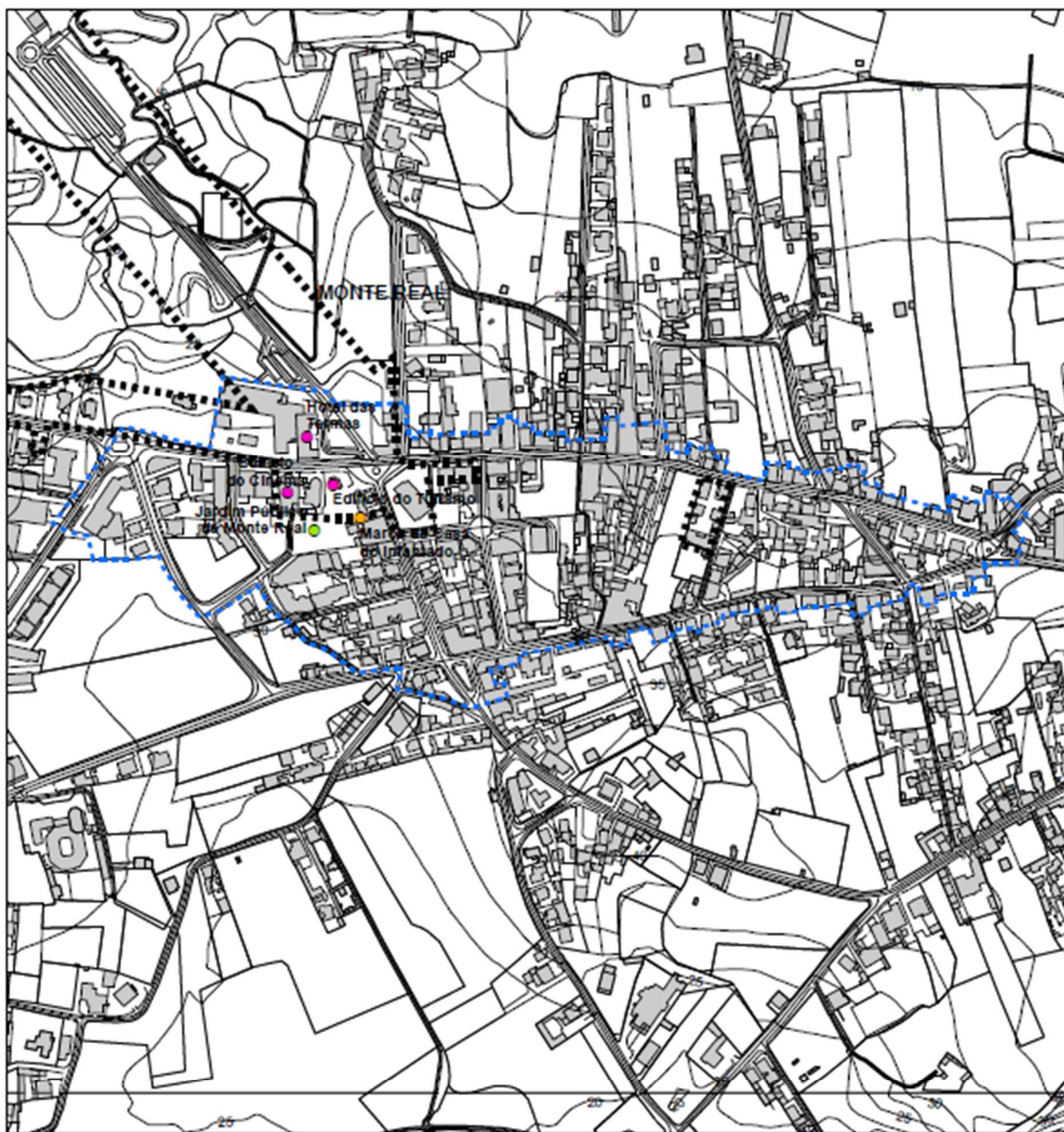
**INFRAESTRUTURAS**

- Conduta Adutora existente
- Conduta Adutora projetada





Limite da ARU de Monte Real - Termas

DIVISÃO DE PLANEAMENTO E ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

Cartograma	Planta de Ordenamento - Valores Patrimoniais	Des. Cláudia Bragança Pimenta	Escala 1:5000
Localização	Monte Real		
Freguesia	União das Freguesias de Monte Real e Cerveja		Data 20250521
Assunto	Enquadramento no PCM - Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Monte Real Termas		



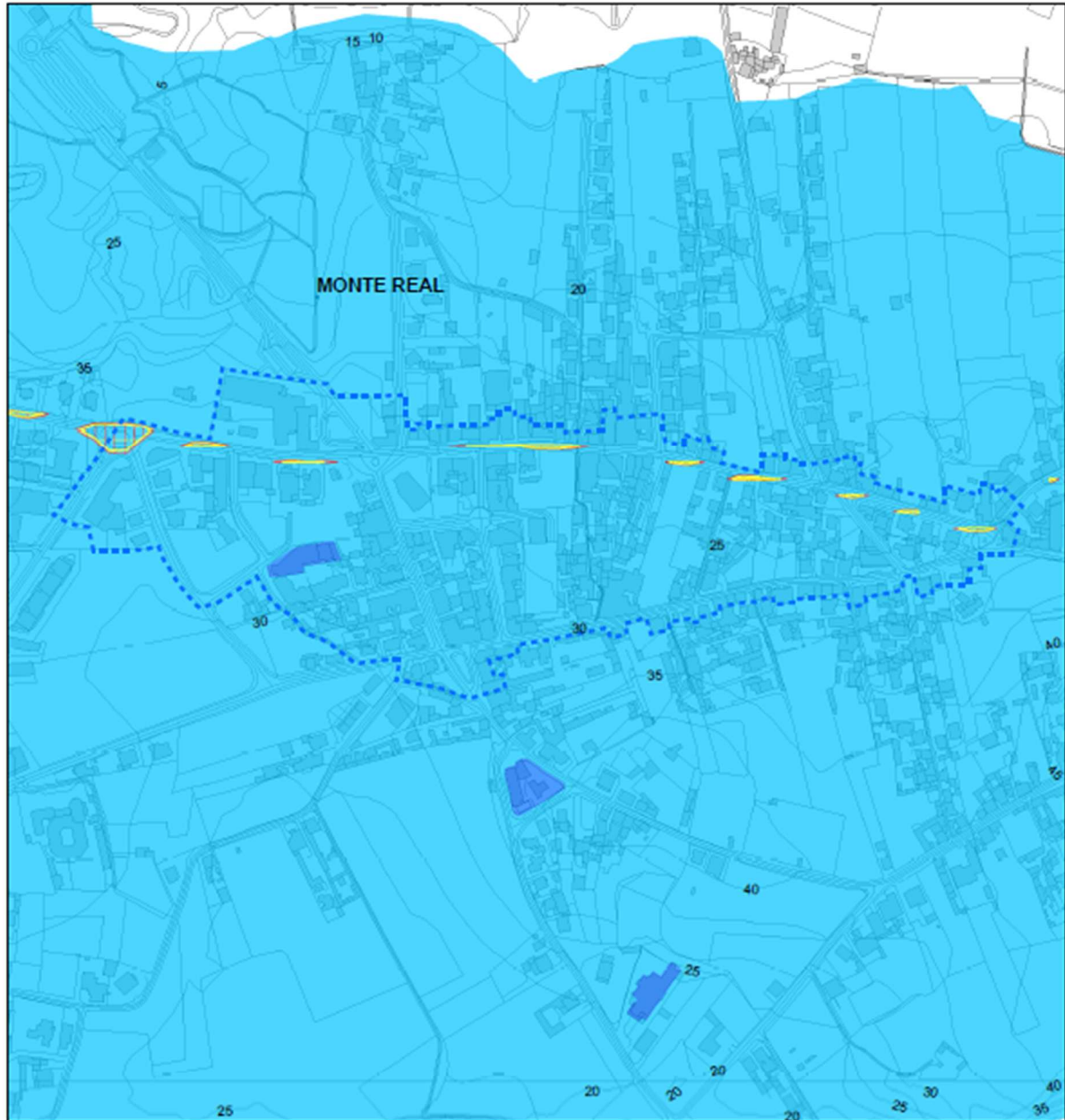
PATRIMÓNIO REFERENCIADO

-  Categoria III - Conjuntos patrimoniais
-  Património Paisagístico
-  Categoria II - Património arquitetónico
-  Categoria III - Património arquitetónico

 Limite da ARU de Monte Real - Termas

DIVISÃO DE PLANEAMENTO E ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

Cartograma	Planta de Ordenamento - Zonamento Acústico	Des.	Cláudia Bragança Figueira	Escala	1/5000
Localização	Monte Real				
Freguesia	União das Freguesias de Monte Real e Cervide				Data
Assunto	Enquadramento no PCM - Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Monte Real Termas				20250521



ZONAMENTO ACÚSTICO

Zonamento Acústico

- Zonas sensíveis
- Zonas mistas

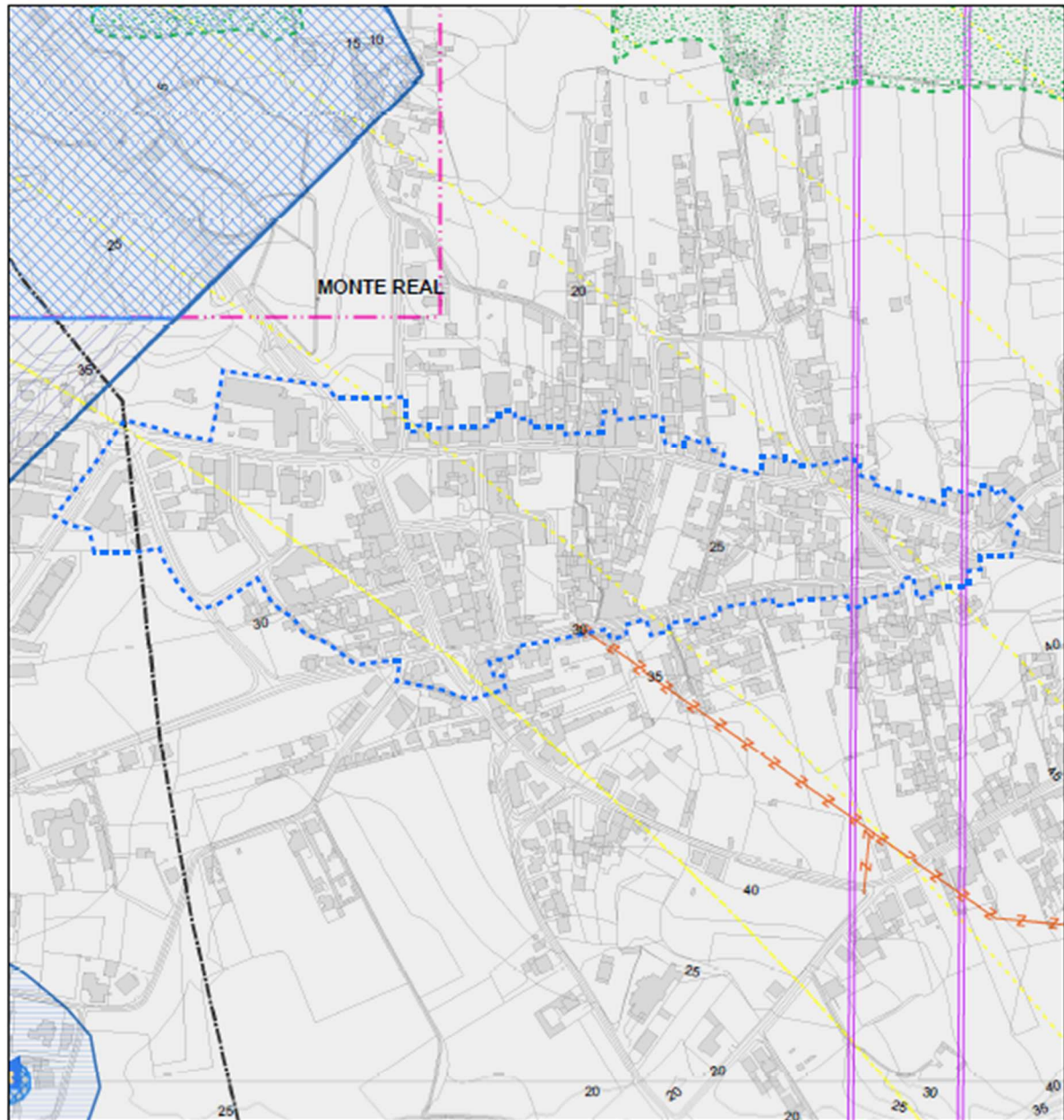
Zonas de Conflito

- Período diurno, entardecer e noturno (Lden)
- Período noturno (Ln)

 Limite da ARU de Monte Real - Termas

DIVISÃO DE PLANEAMENTO E ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

Cartograma	Planta de Condicionantes - Outras Condicionantes	Des. Classif. Bragança Figueira	Escala 1:5000
Localização	Monte Real		Data 20250521
Freguesia	União das Freguesias de Monte Real e Carvide		
Assunto	Enquadramento no PDM - Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Monte Real Termas		



EQUIPAMENTOS

Defesa Nacional
Base Aérea n.º 5

- 2ª Zona de proteção
- Área de desobstrução

Telecomunicações

Feixe hertziano Leiria/Figueira da Foz

Limite da ARU de Monte Real - Termas

ANEXO

Delimitação da ARU de Monte Real -Termas

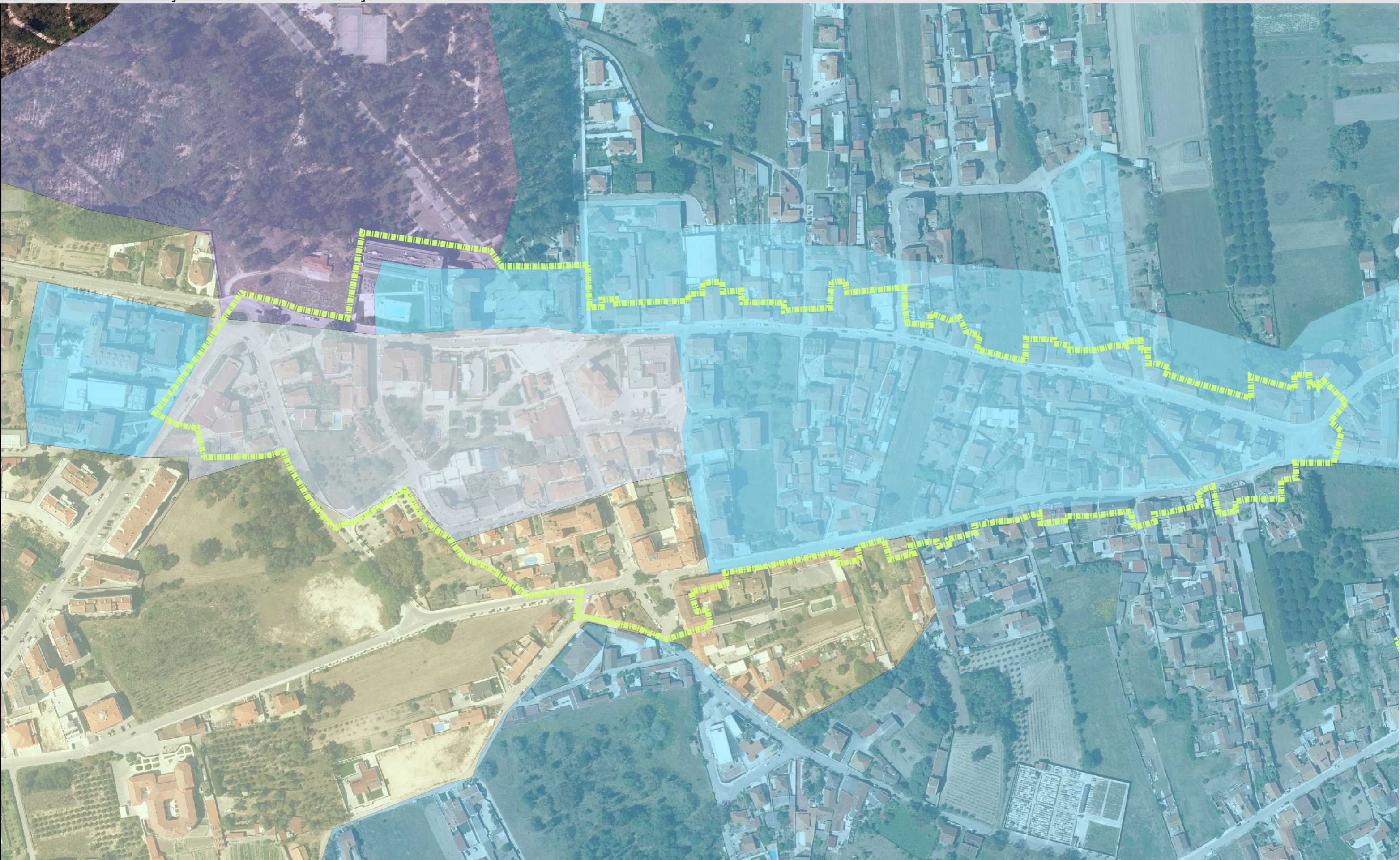


Coordinate System: ETRS 1989 Portugal TM06

Maio 2025


Área de Reabilitação Urbana Monte Real Termas

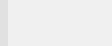
Escala - 1:2 500

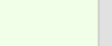



Coordinate System: ETRS 1989 Portugal TM06

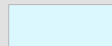
Maio 2025

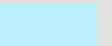
 Área de Reabilitação Urbana Monte Real Termas

 Espaços Centrais - História e património

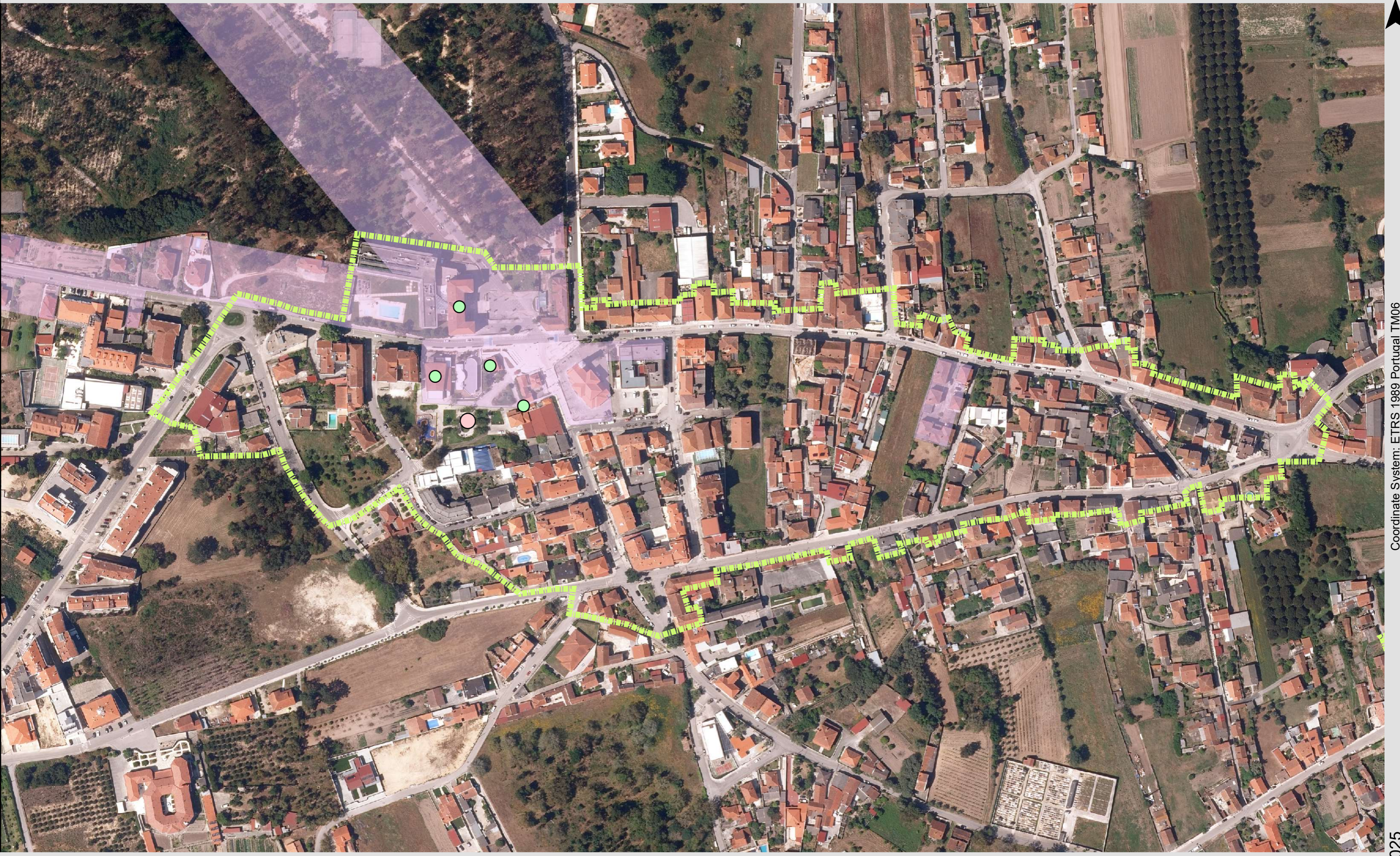
 Espaços Habitacionais - Grau I

 Espaços Turísticos

 Espaços Centrais - Grau II


 Espaços Habitacionais - Grau II


Escala - 1:2 500





Coordinate System: ETRS 1989 Portugal TM06

Maio 2025

 Área de Reabilitação Urbana Monte Real Termas

 Conjunto patrimonial

 Património Arquitetónico


 Património Paisagístico


Escala - 1:2 500



Coordinate System: ETRS 1989 Portugal TM06

Maio 2025

 Área de Reabilitação Urbana Monte Real Termas

 Matriz Predial Urbana

Escala - 1:2 500