



REUNIÃO DA CÂMARA MUNICIPAL DE 2024/12/10 DELIBERAÇÃO

Serviço responsável | UNIDADE DE REGENERAÇÃO URBANA

Assunto | Aprovação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) da Barreira

Informação | Considerando que:

1. Nos termos do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2012; Decreto-Lei n.º 136/2014; Decreto-Lei n.º 88/2017; Decreto-Lei n.º 66/2019; Lei n.º 56/2023; Decreto-Lei n.º 10/2024, 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;
2. 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;
3. 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 a ser aprovada;
4. 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;
5. Por deliberação da Câmara Municipal de 27 de abril de 2021 e deliberação da Assembleia Municipal de 18 de junho de 2021, aprovaram a delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Barreira;
6. Não tendo sido 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 caducou em 02 de setembro de 2024.
7. Constata-se que, à presente data, mantêm-se os pressupostos da aprovação anterior, não havendo necessidade de se proceder à alteração da delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Barreira;
8. Estão a decorrer, neste momento, operações de reabilitação urbana que, sem a ARU em vigor, ficarão prejudicadas em termos de benefícios fiscais, tendo sido já criada a expectativa de os obter;
9. Existem, dentro da área delimitada, projetos de intervenção municipal candidatáveis a financiamento em que a condição, em termos de Aviso, é estarem inseridas em ARU aprovada.

Apresenta-se o projeto de delimitação da ARU da Barreira, contendo a memória descritiva e justificativa, que inclui os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir, a planta com a delimitação da área abrangida e o quadro dos benefícios fiscais aos impostos municipais (anexo 1295/24), 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 3,2 ha correspondente ao núcleo antigo da Barreira.



Deliberação | A Câmara Municipal, depois de analisar o assunto em epígrafe, ao abrigo da alínea b) do n.º 1 do artigo 33.º do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual, **deliberou por unanimidade**, concordar com a proposta de delimitação da ARU da Barreira (anexo 1295/24).

Mais deliberou submeter o assunto à aprovação da Assembleia Municipal, solicitando que a deliberação da Assembleia Municipal seja aprovada em minuta para produzir efeitos imediatos, ao abrigo das disposições conjugadas da alínea r) no n.º 1 do artigo 25.º e n.ºs 3 e 4 do artigo 57.º do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual.

A presente deliberação foi aprovada em minuta.

PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA BARREIRA

Município de Leiria

Dezembro 2024



ÍNDICE

Introdução.....	1
1. Enquadramento da área de reabilitação urbana a delimitar.....	2
1.1 Enquadramento legal.....	2
1.2 Enquadramento urbanístico.....	2
2. Breve caracterização da área a delimitar.....	3
2.1 Enquadramento urbano.....	3
2.2. Património.....	4
2.3 Caracterização Física.....	7
2.4. Actividades socioeconómicas e equipamentos	9
3. Principais Problemas.....	10
4. Critérios subjacentes à delimitação da área de reabilitação urbana.....	11
5. Objetivos	11
6. Proposta de delimitação da área de Reabilitação Urbana da Barreira.....	12
7. Quadro de incentivos fiscais e outros apoios.....	13

ANEXOS

- I. Planta da proposta de delimitação da ARU da Barreira
- II. Planta com a delimitação da ARU e Classificação do solo - “História e Património”
- III. Planta com a delimitação da ARU e Valores Patrimoniais – “Conjunto Patrimonial”
- IV. Planta com a delimitação da ARU e Identificação Matricial – “Matriz Predial Urbana”
- V. Planta com a delimitação da ARU e Estado de conservação – “Ruina e Mau estado”
- VI. Extratos de PDM – Plantas de Ordenamento e Condicionantes

Figuras

1. Extrato da planta de ordenamento do PDM
2. Núcleo Central da Barreira
3. Solar dos Viscondes da Barreira
4. Solar Oliveira Simões
5. Portal do solar Oliveira Simões
6. Pormenor da janela do solar
7. Edifício do Centro Etnográfico (antiga dependência do solar Oliveira Simões)
8. Igreja Matriz
9. Portal de antiga casa senhorial
10. Vista do núcleo urbano da Barreira
11. Casas solarengas
12. Casa simples de cariz popular de piso térreo
13. Casa com escada exterior e alpendre
14. Casa de características rurais, com dependências
15. Edifício antigo adulterado
16. Delimitação da ARU

Quadros

1. Variação da população
2. População empregada por sector de actividade económica,2011



Departamento de Desenvolvimento Territorial
Unidade de Regeneração Urbana

**PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO
URBANA DA BARREIRA**
Dezembro 2024

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 de Leiria.

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, das quais se destaca o Programa Polis, a que outros programas vieram dar continuidade.

A cidade de Leiria possui hoje, para além da Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico, mais duas ARU's, que abrangem grande parte da sua área consolidada, Nossa Senhora da Encarnação e Arrabalde D'Aquem.

A Câmara Municipal, por deliberação de 27 de abril de 2021, e deliberação da Assembleia Municipal de 18 de junho de 2021, aprovou a delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Barreira. No entanto, não tendo sido 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 caducou em 02 de setembro 2024.

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 da Barreira.

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.

O núcleo antigo da Barreira, apesar do seu interesse patrimonial, encontra-se ameaçado pelo suposto "progresso" que rompe com a escala das edificações e com o desenho dos arruamentos, fazendo desaparecer progressivamente os edifícios mais antigos que guardam a história do local.

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),¹ 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 de uma ARU determina que o Município faça incidir nessa área um conjunto de intervenções e investimentos que de uma forma integrada contribuam para alcançar os objectivos previamente definidos para a reabilitação desse território e preservação do seu património.

A delimitação das ARU 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

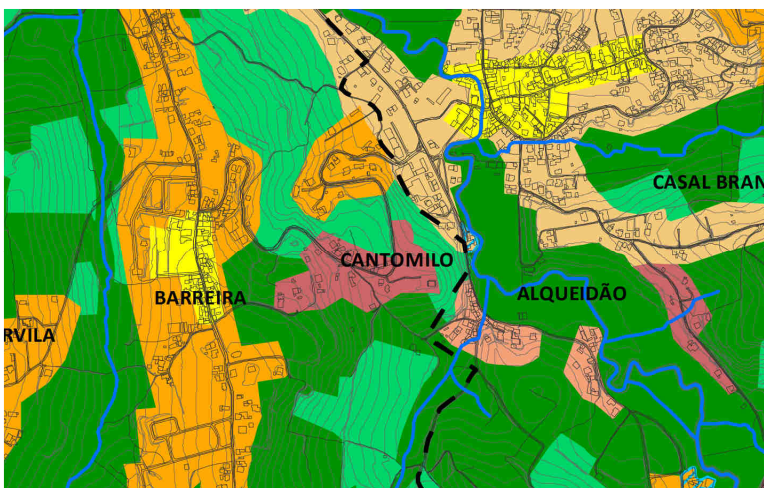


Figura 1. Extrato da planta de ordenamento do PDM

Espaços centrais - história e património

¹ Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na redação atualizada.

O Plano Diretor Municipal (PDM) de Leiria, publicado no Diário da República, 2ª série, de 21 de agosto de 2015- Aviso 9343/2015 identificou os núcleos urbanos de algumas das freguesias, onde se inclui a Barreira, 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-lhes a subcategoria História e Património.

Sub-categoria História e Património: (...) *A gestão urbanísticas 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).

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

2. BREVE CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA A DELIMITAR



Figura 2. Núcleo central da Barreira

2.1 ENQUADRAMENTO URBANO

A freguesia da Barreira abrange um território com 11,82 km² de área e 4.102 habitantes,² com vinte lugares e está localizada a sul da cidade de Leiria. O principal núcleo urbano, que dá o nome à freguesia, desenvolve-se ao longo da antiga estrada de ligação de Leiria à Batalha.

A Barreira integrava inicialmente (inícios do século XVIII) a freguesia de S. Pedro, passando em 1713 para a freguesia de Nossa Senhora da Gaiola. Mais tarde, em 1738, a Barreira foi elevada a freguesia, tendo sido integrada em 2013 na União de Freguesias de Leiria Pousos, Barreira e Cortes.

A povoação mais antiga de que há conhecimento data do século XVI, tendo surgido à volta de uma pequena ermida, construída em 1534, de invocação do Santíssimo Salvador que foi substituída, no século XVII, pela atual igreja mandada erguer pelo bispo D. Pedro de Castilho.

² Dados censos de 2011



Departamento de Desenvolvimento Territorial
Unidade de Regeneração Urbana

**PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO
URBANA DA BARREIRA**
Dezembro 2024

Pelo centro da Barreira passa a que era a antiga estrada real da Mala-Posta que durante anos ligou Lisboa e Porto e que ainda hoje liga Leiria e Batalha.

Com a revisão do Plano Diretor Municipal, o núcleo mais antigo da Barreira foi considerado como *espaço central*, subcategoria *História e Património (...)* correspondem a áreas com grande riqueza patrimonial do ponto de vista arquitetónico e morfológico que importa preservar (...).

O núcleo antigo da Barreira encontra-se ainda inventariado na carta de Património do PDM, como «Conjunto Arquitetónico Urbano» (6-6 Categoria III).

2.2. PATRIMÓNIO

Quanto ao património cultural e religioso da freguesia, e de acordo com o PDM (Caracterização sócio territorial - tomo VI. Património Arquitetónico e Paisagístico), estão identificados vários valores dos quais se destaca o conjunto em Barreira, que corresponde ao núcleo mais antigo do aglomerado que agora se pretende delimitar como área de reabilitação urbana, a que se junta a Igreja matriz do Santíssimo Salvador, o solar dos Viscondes da Barreira, o solar Oliveira Simões e um Portal de antiga casa senhorial.



Figura 3. Solar dos Viscondes da Barreira



Figura 4. Solar Oliveira Simões



Figura 5. Portal do solar Oliveira Simões

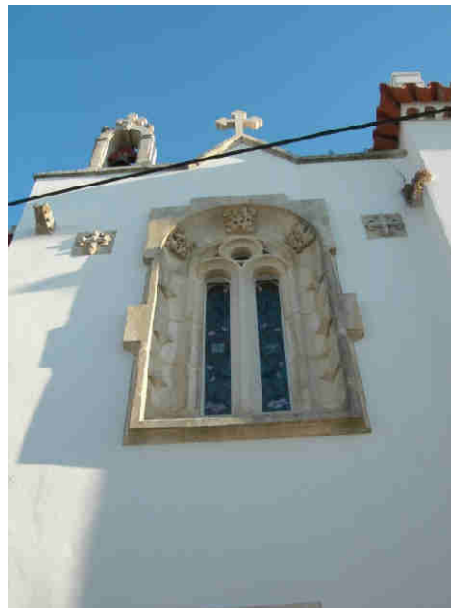


Figura 6. Pormenor da janela do solar



Figura 7. Edifício do Centro Etnográfico (antiga dependência do solar Oliveira Simões)



Figura 8. Igreja Matriz



Figura 9. Portal de antiga casa senhorial

2.3 CARACTERIZAÇÃO FÍSICA

Morfologia



Figura 10. Vista do núcleo urbano da Barreira

O núcleo antigo da Barreira apresenta uma conformação linear, desenvolvendo-se ao longo de uma estrada que ocupa uma linha de cumeeira, com os edifícios a darem diretamente para a via, sem passeios, apresentando-se, pela sua ocupação e características das edificações, como um núcleo de características essencialmente rurais.

A própria Igreja confronta com a via apresentando um largo lateral, onde se localiza o edifício do salão paroquial, construção dos anos 80 com uma imagem desqualificada.

Junto à igreja localiza-se o conjunto de edificações mais relevantes, como a casa senhorial dos Viscondes da Barreira e o solar do General Oliveira Simões, formando, com a Igreja, o ponto fulcral do conjunto urbano.

O alinhamento predominante, definido pelas construções mais antigas, é quebrado pelas edificações mais recentes, resultado provável de regras impostas relativamente ao afastamento à via. Nessa base, poderemos concluir que as edificações mais recentes, que mantêm o alinhamento original, serão o resultado de alterações de antigas construções.

Tipologias

O núcleo antigo da Barreira é constituído essencialmente por três tipos de edificações: as casas senhoriais, frentes de antigas quintas, com as suas dependências; os edifícios de arquitetura mais simples, de dimensão média, com um a dois pisos, onde se incluem as construções mais recentes, e as edificações de reduzidas dimensões de características marcadamente rurais.

Como elemento arquitetónico característico das edificações mais antigas, sobressai o acesso exterior ao piso superior, feito através de escada adossada à fachada, culminando, ou não com zona alpendrada.

Este elemento encontra-se quer nas casas senhoriais, quer nas edificações mais simples e constitui uma das características da arquitetura da região de Leiria (figuras 11 e 13)



Figura 11. Casas solarengas



Figura 12. Casa simples de cariz popular de piso térreo

Figura 13 – Casa com escada exterior e alpendre



Figura 14. Casa de características rurais, com dependências

Figura 15 – edifício antigo adulterado



Departamento de Desenvolvimento Territorial
Unidade de Regeneração Urbana

**PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO
URBANA DA BARREIRA**
Dezembro 2024

Os edifícios recentes terão resultado, na sua maior parte, da substituição ou alteração de edifícios mais antigos, ou da ocupação de terrenos vagos ou logradouros.

Alguns dos edifícios antigos foram alvo de intervenções profundas que alteraram completamente a sua fisionomia, restando pouco ou nada do que terão sido originalmente, destacando-se nesse aspeto um conjunto edificado, na frente nascente, antigas dependências da Quinta dos Viscondes da Barreira, transformado em edifício armazém e atualmente sem uso (figura 15).

As novas edificações, resultantes de demolições de construções antigas ou da colmatação de terrenos livres, encontram-se recuadas relativamente ao alinhamento original e predominante, que é apenas mantido pelos muros de vedação.

2.4. ATIVIDADES SOCIOECONÓMICAS E EQUIPAMENTOS

População

A freguesia da Barreira é juntamente com Leiria, Marrazes, Pousos e Parceiros, as que apresentam uma maior densidade populacional por pertencerem à coroa urbana da cidade de Leiria, apresentando, no último período intercensitário, um significativo aumento populacional (quadro 1).

Quadro 1 - Variação da População ³

População Residente 2001	População Residente 2011	Variação da População 01/11 (%)
3123	4102	31,35*

* Esta variação de população (31,35%), não pode “representar” o valor comparativo direto entre 2001 e 2011, tendo em conta que os limites administrativos da secções e subsecções foram alterados, não havendo correspondência gráfica para leitura direta da população residente por cada área.

Alojamento

Quanto aos alojamentos familiares, a freguesia da Barreira também se destaca com uma evolução positiva bastante superior à média concelhia, em linha com o aumento do número de famílias (51.8%)

Actividades económicas

A agricultura é o principal sector económico da freguesia da Barreira, embora apresente alguma indústria, nomeadamente ligada aos plásticos e faianças e alguma actividade na construção civil, no comércio e na restauração.

Grande parte da população empregada da freguesia da Barreira está, no entanto (quadro 2), afecta ao sector terciário (70,9%), desenvolvendo a sua actividade fora da freguesia, o que se deve à grande proximidade da cidade de Leiria que constitui o principal polo administrativo e comercial do concelho.

³ PDM – Estudos de Caracterização



Departamento de Desenvolvimento Territorial
Unidade de Regeneração Urbana

**PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO
URBANA DA BARREIRA**
Dezembro 2024

Quadro 2 - População empregada por sector de actividade económica, 2011 ⁴

Barreira	Total	Primário		Secundário		Terciário	
		Nº absoluto	% Em linha	Nº absoluto	% Em linha	Nº absoluto	% em linha
	2081	28	1,3	577	27,7	1476	70,9

A Barreira constitui com as Cortes uma unidade industrial com 26,95 ha.

Equipamentos

Quanto aos equipamentos educativos públicos, destaca-se a escola EB 2,3 José Saraiva, sede do território educativo que abrange as freguesias de Parceiros, Azoia, Barreira e Cortes, com três jardins-de-infância e quatro escolas EB1 na freguesia.

No que diz respeito ao equipamento desportivo, a freguesia da Barreira tem um campo de futebol, quatro polidesportivos descobertos e um pavilhão Gimnodesportivo

Na área da saúde, apresenta uma extensão de saúde, na sede da freguesia.

Quanto à assistência social, a freguesia apresenta um Centro de Convívio de Idosos⁵

No âmbito dos equipamentos culturais, possui um centro cultural, na sede da freguesia.

3. PRINCIPAIS PROBLEMAS

Da análise feita ao conjunto urbano destacam-se essencialmente as seguintes questões:

1. O conflito entre a circulação viária e a vivência urbana devido ao atravessamento do núcleo antigo por uma estrada municipal movimentada;
2. A alteração da morfologia urbana e o impacto das construções recentes;
3. A descaracterização dos edifícios antigos com a correspondente perda de identidade do conjunto urbano classificado no PDM como sendo de interesse patrimonial.
4. A deslocalização de grande parte da população empregada para a cidade de Leiria o que acentua o carácter de dormitório.

⁴ PDM – Estudos de caracterização

⁵ ADESBA – Associação de Desenvolvimento e Bem Estar Social da Freguesia da Barreira



Departamento de Desenvolvimento Territorial
Unidade de Regeneração Urbana

**PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO
URBANA DA BARREIRA**
Dezembro 2024

4. CRITÉRIOS SUBJACENTES À DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

Para a delimitação da ARU foram considerados os limites estabelecidos no PDM para a área classificada, 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. Este aspecto contribui para a identidade do lugar e pode contribuir para o reforço da centralidade da Barreira no contexto dos núcleos urbanos do concelho.

Foram ainda tidos em consideração os seguintes critérios:

- A existência de alguns imóveis degradados;
- O impacto negativo na vivência urbana e na mobilidade do núcleo urbano provocado pelo atravessamento da estrada municipal de ligação de Leiria à Batalha;
- A necessidade de requalificação dos edifícios mais relevantes do ponto de vista patrimonial ;
- A necessidade de requalificar o jardim da Casa dos Viscondes da Barreira, respeitando o seu valor histórico

5. OBJECTIVOS

Pretende-se como objectivo estratégico reabilitar o núcleo urbano da Barreira, preservando a sua qualidade arquitetónica e morfológica, reforçando a sua centralidade na freguesia e posicionando-o na hierarquia da rede de núcleos urbanos do concelho

Para o efeito foram definidos os seguintes objectivos **específicos**:

1. Reabilitar e requalificar o edificado preservando os edifícios mais antigos com valor patrimonial;
2. Regulamentar as novas intervenções no edificado promovendo a acessibilidade universal e ecoeficiência
3. Requalificar o espaço público, minimizando o impacto da estrada que atravessa o núcleo central;
4. Melhorar a mobilidade pedonal;
5. Revitalizar o jardim da Casa dos Viscondes da Barreira, como espaço de interesse histórico e de fruição da população

6. PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA BARREIRA

A Área de Reabilitação Urbana da Barreira foi definida com base no limite do solo urbanizado classificado na subcategoria “ História e Património” para o aglomerado da Barreira que consta da planta de ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo do PDM. A esta delimitação foram efetuados alguns acertos de modo a respeitar a conformação das propriedades, designadamente as definidas por muros ou outras edificações, tendo ainda sido incluídas as antigas instalações do jardim de infância.

A delimitação proposta para a Área de Reabilitação da Barreira é feita da seguinte forma:

A Norte – pelos limites das edificações no enfiamento da estrada de S. Pedro e pelo primeiro troço da via desde o cruzamento com a Rua do Santíssimo Salvador (N543)

A Este - pelo tardo de da faixa edificada ao longo da Rua de São Salvador (N 543)

A Sul – Pela frente edificada da Rua da Restauração, junto ao cruzamento com a N543, continuando pelo edificado, do lado nascente da estrada, no enfiamento da rua.

A oeste – pelo tardo de da faixa edificada da N543, segundo pelo limite do jardim do Visconde da Barreira, pelo tardo de das instalações paroquiais e pela edificação que confina com o largo da Igreja.



Figura 16. Delimitação da ARU



Departamento de Desenvolvimento Territorial
Unidade de Regeneração Urbana

PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO
URBANA DA BARREIRA
Dezembro 2024

7. QUADRO DE INCENTIVOS FISCAIS E OUTROS APOIOS

Incentivos Fiscais associados aos impostos municipais

Com a delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Barreira e de acordo com o disposto na alínea c) do n.º 2 do artigo 13º e da 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).
- **Minoração** da taxa nos termos do previsto no EBF - Estatuto dos Benefícios Fiscais – n.º 6 do artigo 112º do CIMI (Lei 114/2017, de 29 de dezembro).

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).
- 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 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);

IRS - São dedutíveis, 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 na ARU - (n.º 4 do artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais-EBF);



Departamento de Desenvolvimento Territorial
Unidade de Regeneração Urbana

**PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO
URBANA DA BARREIRA**
Dezembro 2024

IRC - Ficam isentos de IRC - Imposto sobre Rendimentos das Pessoas Coletivas - os rendimentos obtidos por fundos de investimento imobiliário, constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 e pelo menos 75% dos seus ativos sejam imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas em ARU (n.º 1 do artigo do 71º 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).

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.

Apoios e incentivos complementares

- **Minoração do IMI** para os prédios localizados na ARU, excluindo os que se encontrem devolutos, em ruínas ou degradados (n.º 6 do artigo 112º do CIMI)
- **Dispensa de taxas** de operações urbanísticas;
- **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 devolutos e/ou 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 devolutos, parcialmente devolutos ou em ruínas** nos termos do previsto no n.º 3 do artigo 112º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI).
- **Majoração do IMI** - Imposto sobre Imóveis de **prédios degradados** nos termos do previsto no n.º 8 do artigo 112º do CIMI.

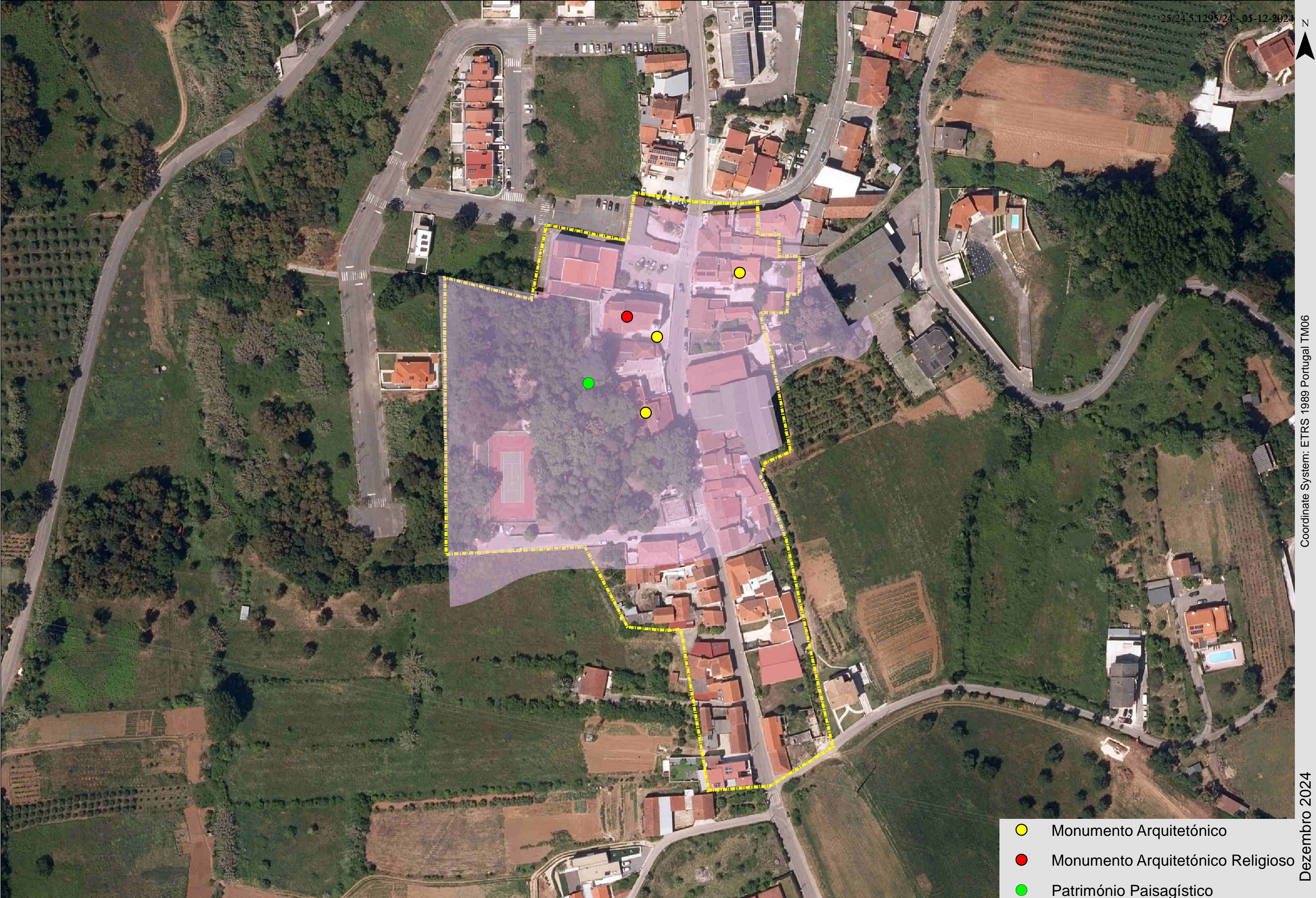
DeDT

Dezembro 2024

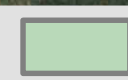
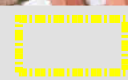
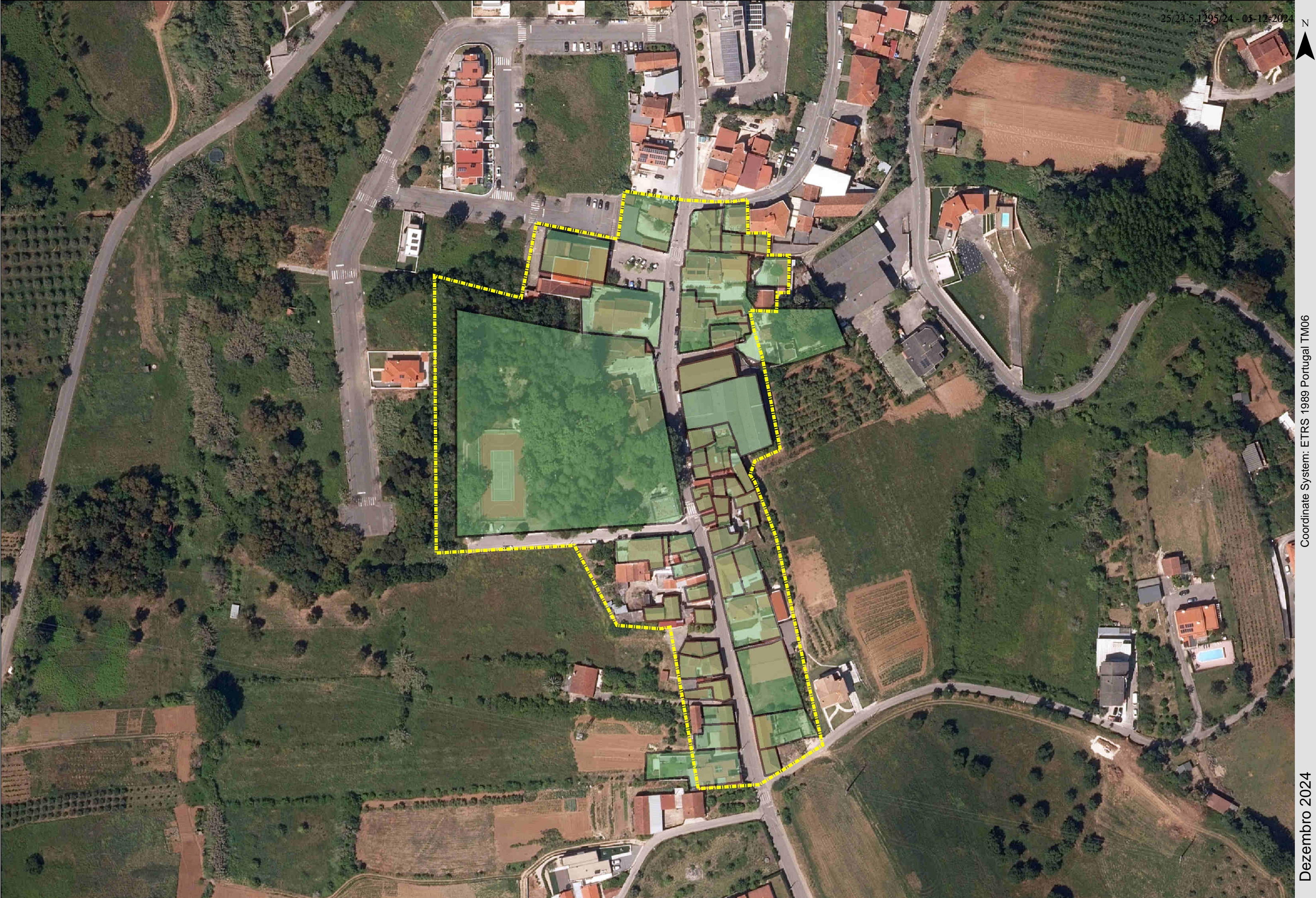
ANEXOS



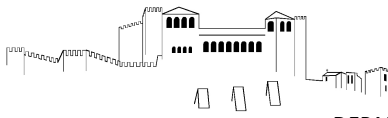




- Monumento Arquitetónico
- Monumento Arquitetónico Religioso
- Património Paisagístico







Plano Diretor Municipal de Leiria
Aviso nº4564/2022, de 3 de março | Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação do Solo
Legenda

SOLO RÚSTICO

- ESPAÇOS AGRÍCOLAS
- ESPAÇOS FLORESTAIS
- ESPAÇOS FLORESTAIS DE PRODUÇÃO
- ESPAÇOS FLORESTAIS DE CONSERVAÇÃO
- ESPAÇOS DE EXPLORAÇÃO DE RECURSOS GEOLÓGICOS
- ESPAÇOS NATURAIS E PAISAGÍSTICOS
- AGLOMERADOS RURAIS
- ÁREAS DE EDIFICAÇÃO DISPERSA
- ESPAÇO DESTINADO A EQUIPAMENTOS, INFRAESTRUTURAS E OUTRAS ESTRUTURAS

SOLO URBANO

- ESPAÇOS CENTRAIS**
 - GRAU I
 - GRAU II
 - GRAU III
 - HISTÓRIA E PATRIMÓNIO
- ESPAÇOS HABITACIONAIS**
 - GRAU I
 - GRAU II
- ESPAÇOS DE ATIVIDADES ECONÓMICAS**
 - ÁREA COMERCIAL E DE SERVIÇOS
 - ÁREA INDUSTRIAL E ARMAZENAGEM
 - ÁREA DE "ESTRADA - MERCADO"
- ESPAÇOS VERDES**
 - ÁREA DE PROTEÇÃO E ENQUADRAMENTO
 - ÁREA DE RECREIO E LAZER
- ESPAÇOS DE USO ESPECIAL**
 - ESPAÇOS TURÍSTICOS
 - ESPAÇOS DE EQUIPAMENTOS
- ESPAÇOS URBANOS DE BAIXA DENSIDADE**
 - ESPAÇOS URBANOS DE BAIXA DENSIDADE
- ZONAS INUNDÁVEIS
- ÁREAS A EXCLUIR DO APROVEITAMENTO HIDROAGRÍCOLA DO VALE DO LIS, EM SOLO URBANO

INFRAESTRUTURAS

REDE FERROVIÁRIA

LINHA DO OESTE

INFRAESTRUTURAS VIÁRIAS

NÍVEL I - REDE ESTRUTURANTE

NÍVEL II - REDE DE DISTRIBUIÇÃO PRINCIPAL

NÍVEL III - REDE DE DISTRIBUIÇÃO SECUNDÁRIA

NÓ

OUTRAS INFRAESTRUTURAS

APROVEITAMENTO HIDROAGRÍCOLA DO SIROL

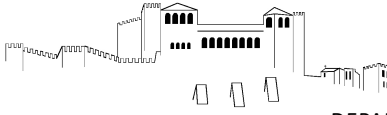
APROVEITAMENTO HIDROAGRÍCOLA DO VALE DO LIS

UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO

- ARRABAL
- LOUREIRA
- MARTINELA
- LEIRIA
- MACEIRA
- MONTE REAL
- PEDROGÃO
- ÁREAS DE ATIVIDADES ECONÓMICAS

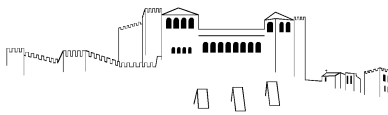
PLANOS EM VIGOR

- PLANO DE PORMENOR ARRABALDE DA PONTE
- PLANO DE PORMENOR DE SANTO AGOSTINHO
- PLANO DE PORMENOR S. ROMÃO/OLHALVAS






Plano Diretor Municipal de Leiria
Aviso nº4564/2022, de 3 de março | Planta de Ordenamento - Salvaguardas







Plano Diretor Municipal de Leiria
Aviso nº4564/2022, de 3 de março | Planta de Ordenamento - Salvaguardas
Legenda


RECURSOS GEOLÓGICOS

-  CONTRATOS DE PROSPEÇÃO E PESQUISA
-  PEDREIRAS EM FASE DE ADAPTAÇÃO
-  MINA DA GUIMAROTA







EQUIPAMENTOS

-  HOSPITAL DE SANTO ANDRÉ
-  HOSPITAL DE SANTO ANDRÉ - ZONA DE PROTEÇÃO




INFRAESTRUTURAS

- REDE ELÉTRICA
-  MÉDIA TENSÃO PROPOSTA



ABASTECIMENTO DE ÁGUAS

-  ESTAÇÕES DE TRATAMENTO DE ÁGUAS EXISTENTES
-  ESTAÇÕES ELEVATÓRIAS DE ÁGUA EXISTENTES
-  RESERVATÓRIOS DE ÁGUA EXISTENTES
-  RESERVATÓRIOS DE ÁGUA PROPOSTOS
-  CONDUTA ADUTORA EXISTENTE
-  CONDUTA ADUTORA PROJETADA

DRENAGEM E TRATAMENTO DE ÁGUAS RESIDUAIS

-  ESTAÇÕES DE TRATAMENTO DE ÁGUAS RESIDUAIS EXISTENTES
-  ESTAÇÕES ELEVATÓRIAS DE ÁGUAS RESIDUAIS EXISTENTES
-  EMISSÁRIO DE ÁGUAS RESIDUAIS EXISTENTE






OUTRAS INFRAESTRUTURAS E ATIVIDADES PERIGOSAS


-  ESTABELECIMENTOS ABRANGIDOS PELO REGIME DE PREVENÇÃO DE ACIDENTES GRAVES (ARTIGO 7º DO DECRETO-LEI N.º 150/2015, DE 5 DE AGOSTO)
-  ZONA DE PERIGOSIDADE

OUTRAS INFRAESTREUTURAS

-  AERÓDROMO DA GÂNDARA

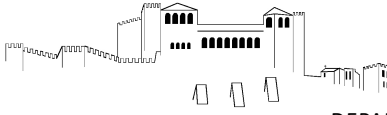
ZONAS DE PROTEÇÃO

-  1ª Zona de Proteção
-  2ª Zona de Proteção
-  3ª Zona de Proteção
-  4ª Zona de Proteção
-  5ª Zona de Proteção

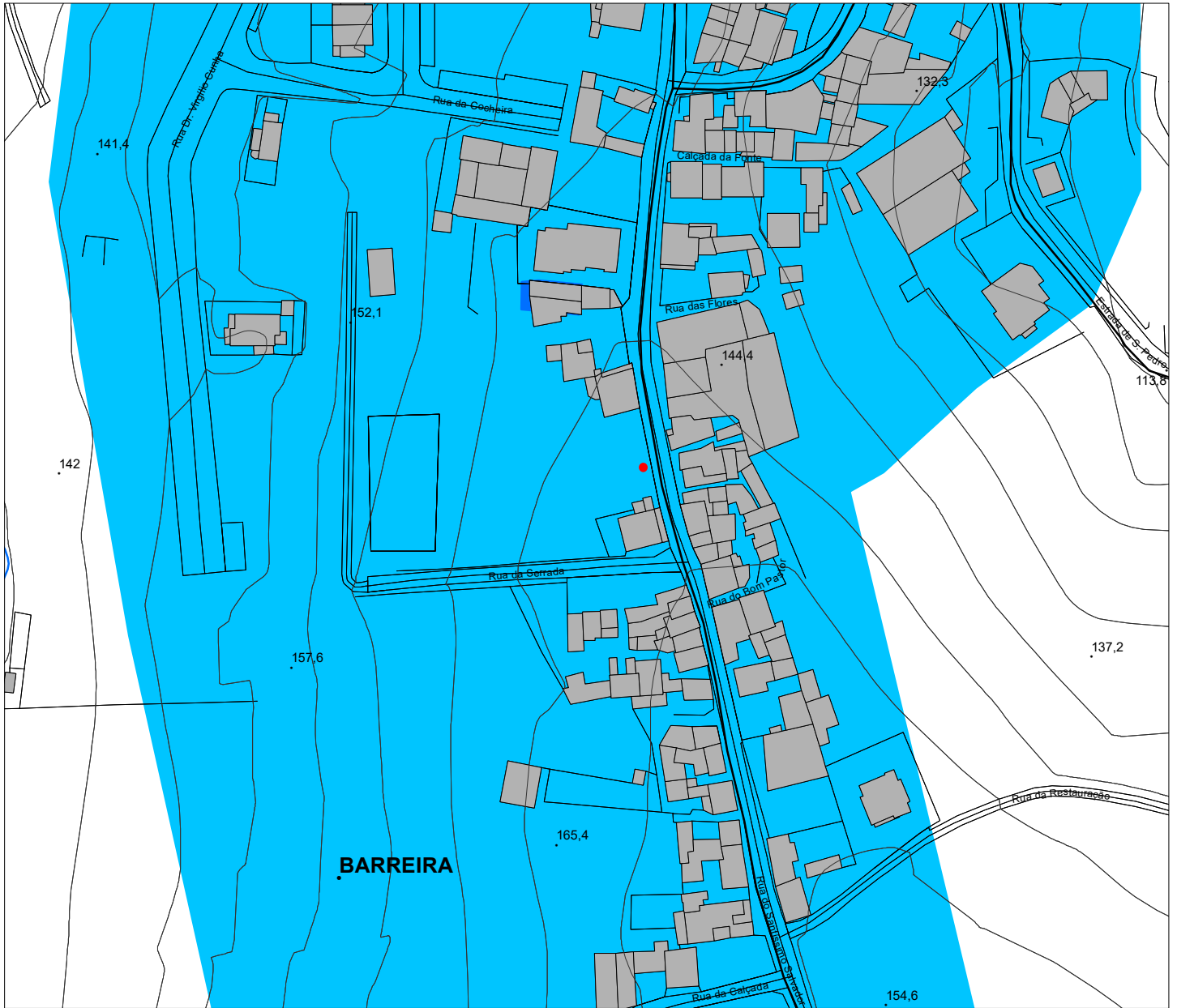
-  HELIPORTO DO HOSPITAL DE SANTO ANDRÉ

ZONAS DE PROTEÇÃO





-  1ª Zona de Proteção
-  2ª Zona de Proteção
-  3ª Zona de Proteção










Plano Diretor Municipal de Leiria
Aviso nº4564/2022, de 3 de março | Planta de Ordenamento - Zonamento Acústico

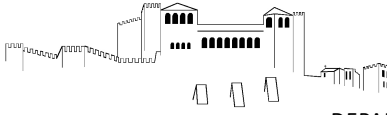


ZONAMENTO ACÚSTICO

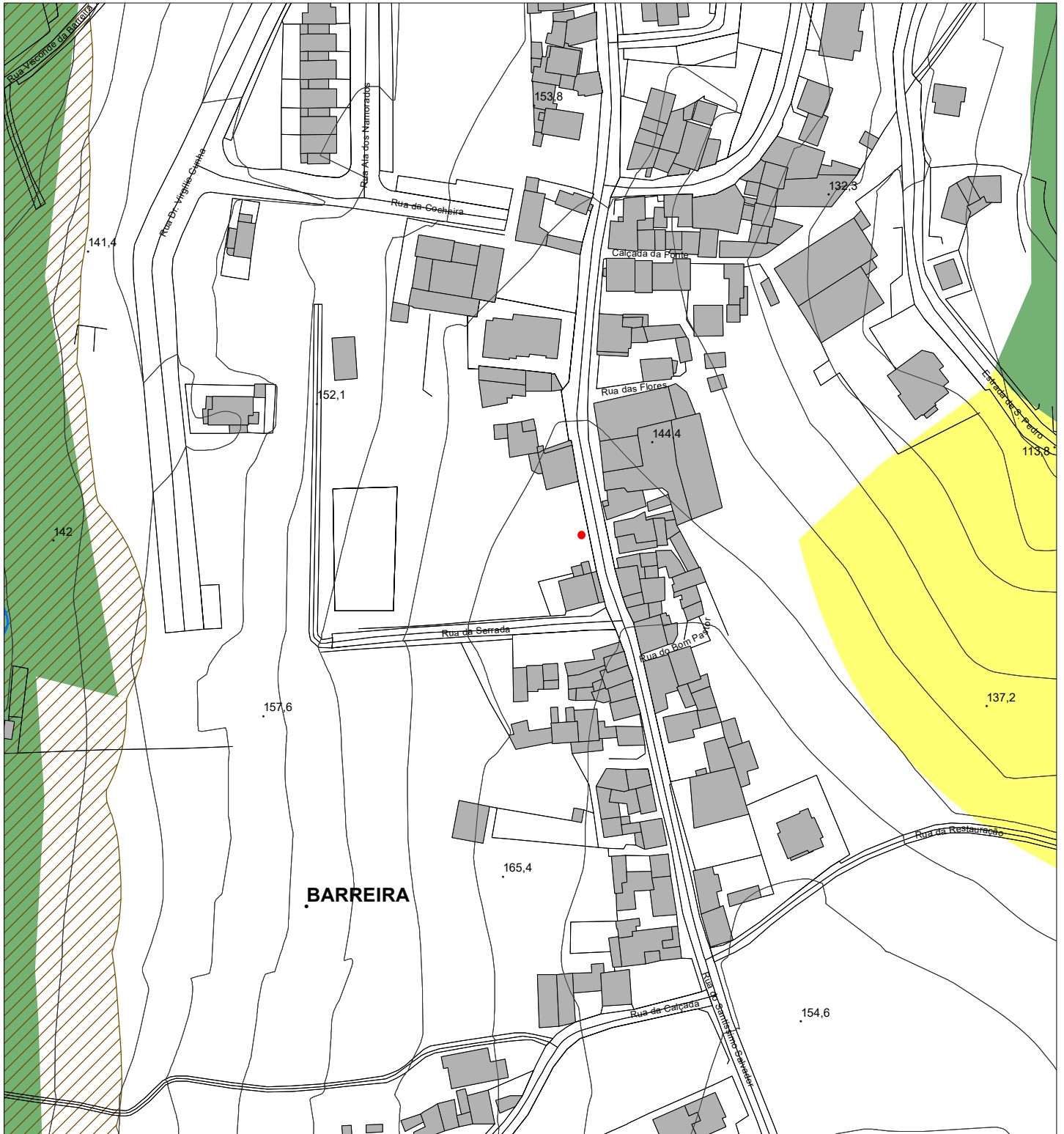
-  ZONAS DE CONFLITO - PERÍODO DIURNO, ENTARDECER E NOTURNO (Lden)
-  ZONAS DE CONFLITO - PERÍODO NOTURNO (Ln)
-  ZONAS MISTAS
-  ZONAS SENSÍVEIS

ZONAMENTO ACÚSTICO




- REDE RODOVIÁRIA NACIONAL E ESTRADAS REGIONAIS
-  ITINERÁRIO PRINCIPAL
-  ITINERÁRIO COMPLEMENTAR
-  ESTRADA NACIONAL
-  ESTRADA REGIONAL
- ESTRADAS DESCLASSIFICADAS
-  ESTRADA DESCLASSIFICADA
- REDE RODOVIÁRIA MUNICIPAL
-  ESTRADA MUNICIPAL
-  CAMINHO MUNICIPAL





Plano Diretor Municipal de Leiria
Aviso nº4564/2022, de 3 de março | Planta de Ordenamento - Estrutura Ecológica Municipal

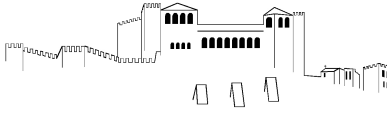


ESTRUTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL

-  LEITOS CURSOS DE ÁGUA
-  ÁREAS FUNDAMENTAIS
-  ÁREAS COMPLEMENTARES




CORREDORES ECOLÓGICOS




-  CORREDORES ESTRUTURANTES
-  CORREDORES COMPLEMENTARES








Plano Diretor Municipal de Leiria
Aviso nº4564/2022, de 3 de março | Planta de Ordenamento - Faixas de Proteção e Salvaguarda - POC

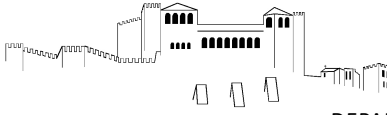


-  Limite da Frente Urbana
-  Limite Perímetro Urbano
-  Limite da Área de Intervenção do Programa da Orla Costeira - POC

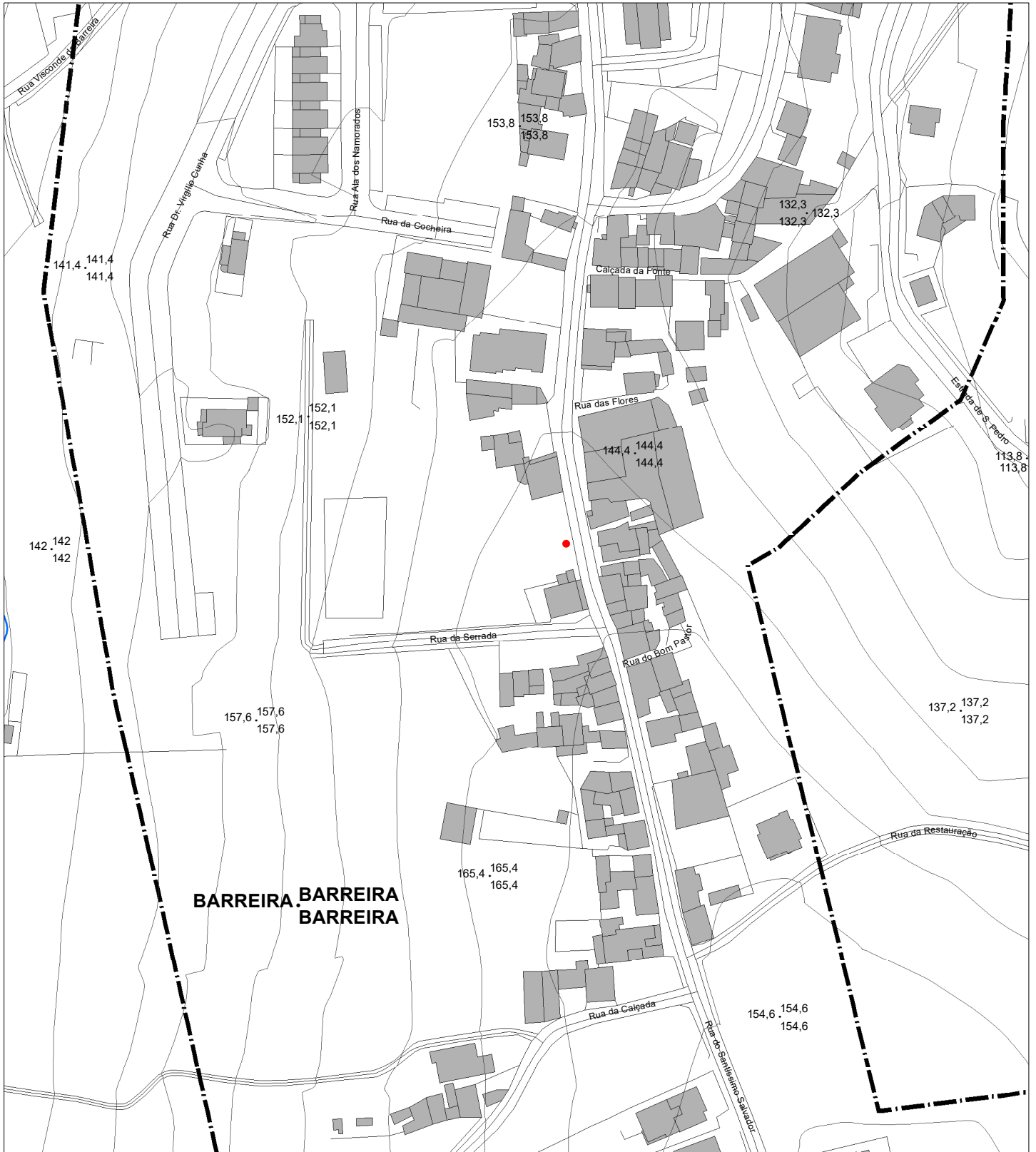
- Zona Terrestre de Proteção
-  Faixa de Proteção Costeira
 -  Faixa de Proteção Complementar
 -  Margem das Águas do Mar

- Faixas de Salvaguarda em Litoral Arenoso
-  Faixa de Salvaguarda à Erosão Costeira - nível I e II
 -  Faixa de Salvaguarda ao Galgamento e Inundação Costeira - nível I e II

- Faixas de Salvaguarda em Litoral Arenoso
-  Faixa de Salvaguarda para o Mar
 -  Faixa de Salvaguarda para a Terra - nível I
 -  Faixa de Salvaguarda para a Terra - nível II



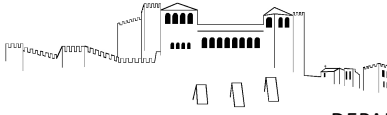
Plano Diretor Municipal de Leiria
Declaração nº62/2024, de 22 de agosto | Planta de Ordenamento - Riscos de Cheias e Inundações



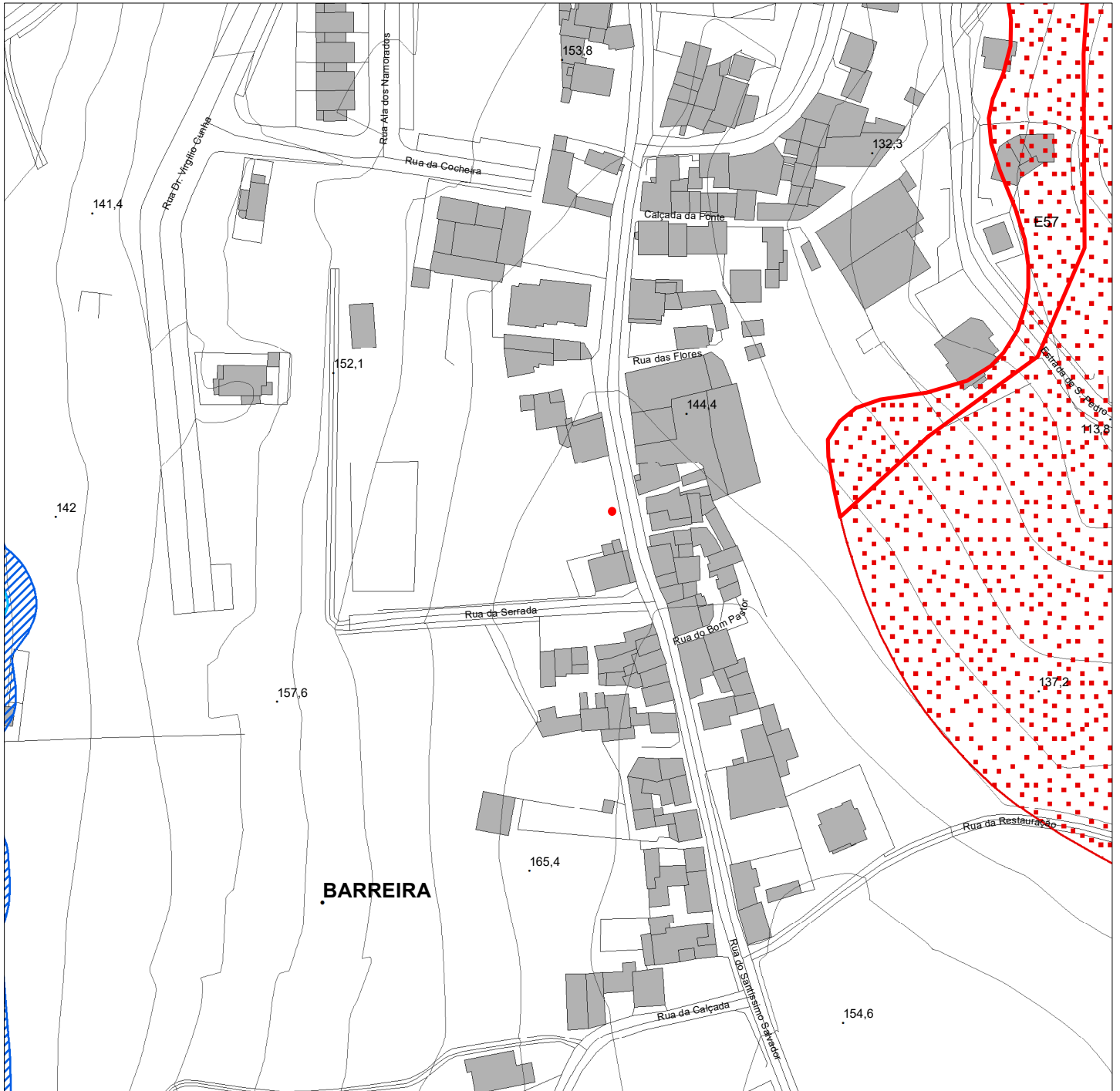
Áreas de Risco Potencial Significativo de Inundação - ARPSI:

- Muito Baixo - Baixo
- Médio
- Alto - Muito Alto

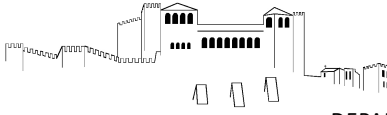
Solo urbano



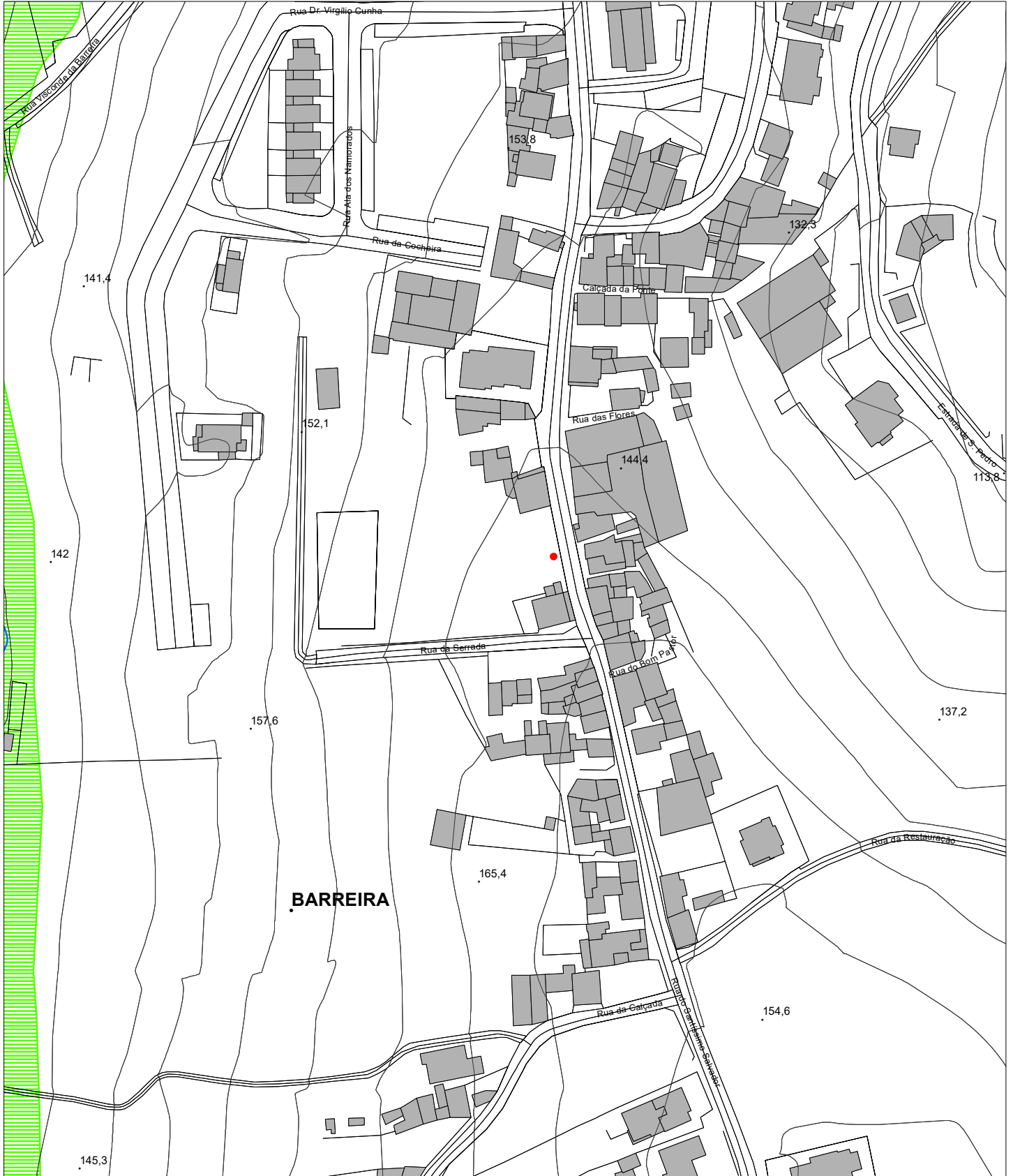
Plano Diretor Municipal de Leiria
Aviso nº20086/2022, de 21 de outubro | Planta de Condicionantes - Reserva Ecológica Nacional



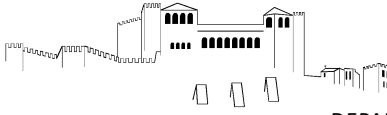
TIPOLOGIAS DA RESERVA ECOLÓGICA NACIONAL	
	Lagoas
	Leitos dos cursos de água
	Dunas litorais, primárias ou secundárias
	Escarpas
	Faixa de proteção de escarpas
	Faixa de proteção de lagoa
	Faixa marítima
	Praias
	Zonas ameaçadas pelas cheias
	Áreas com riscos de erosão
	Áreas de máxima infiltração
	Exclusão por compromisso
	Exclusão para a satisfação de carências



Plano Diretor Municipal de Leiria
Aviso nº4564/2022, de 3 de março | Planta de Condicionantes - Reserva Agrícola Nacional

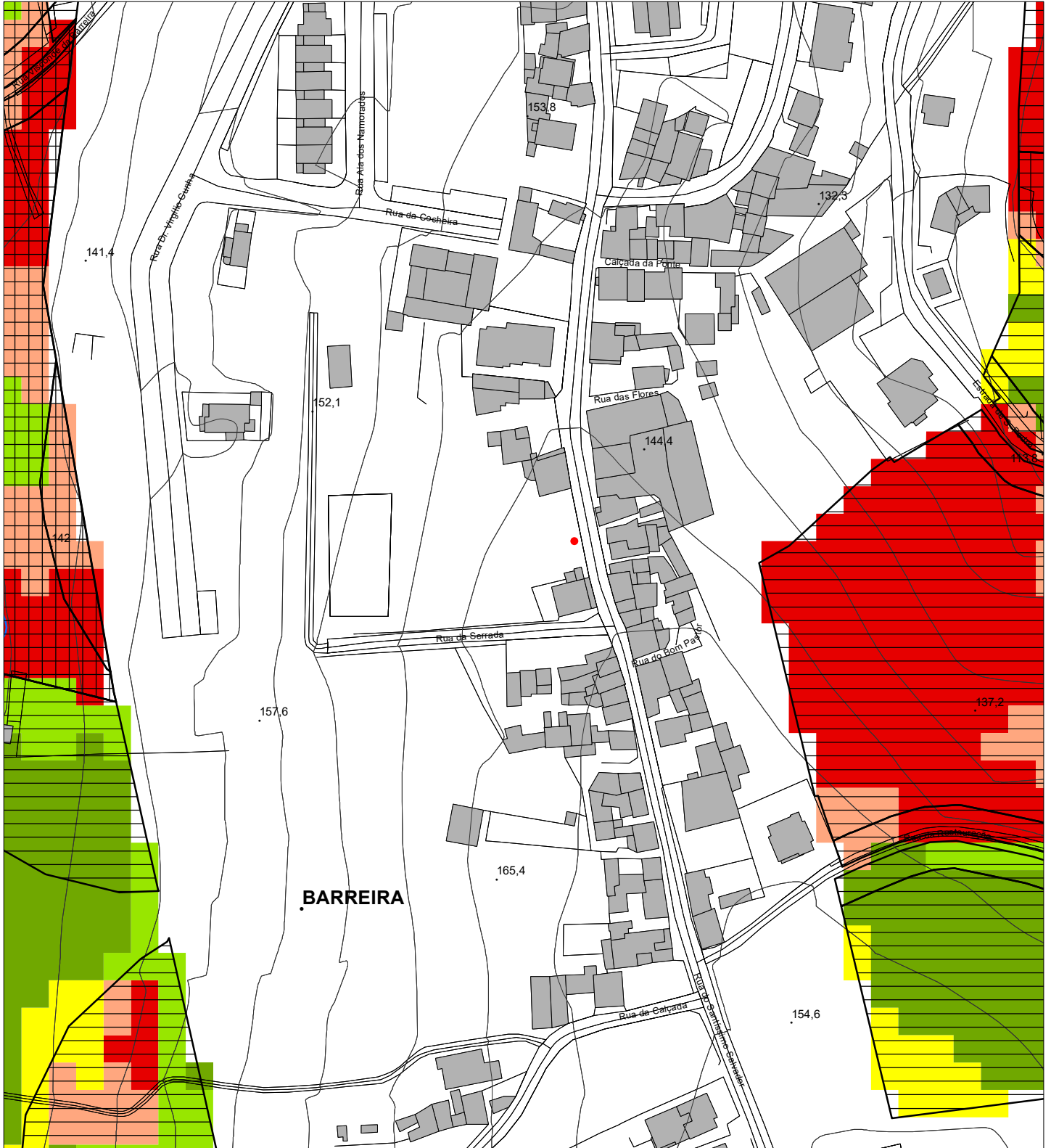


 RESERVA AGRÍCOLA NACIONAL

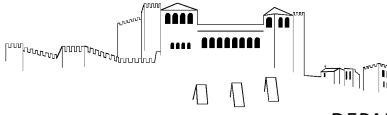


Plano Diretor Municipal de Leiria
Aviso nº4564/2022, de 3 de março | Planta de Condicionantes - Perigosidade de Incêndios Florestais

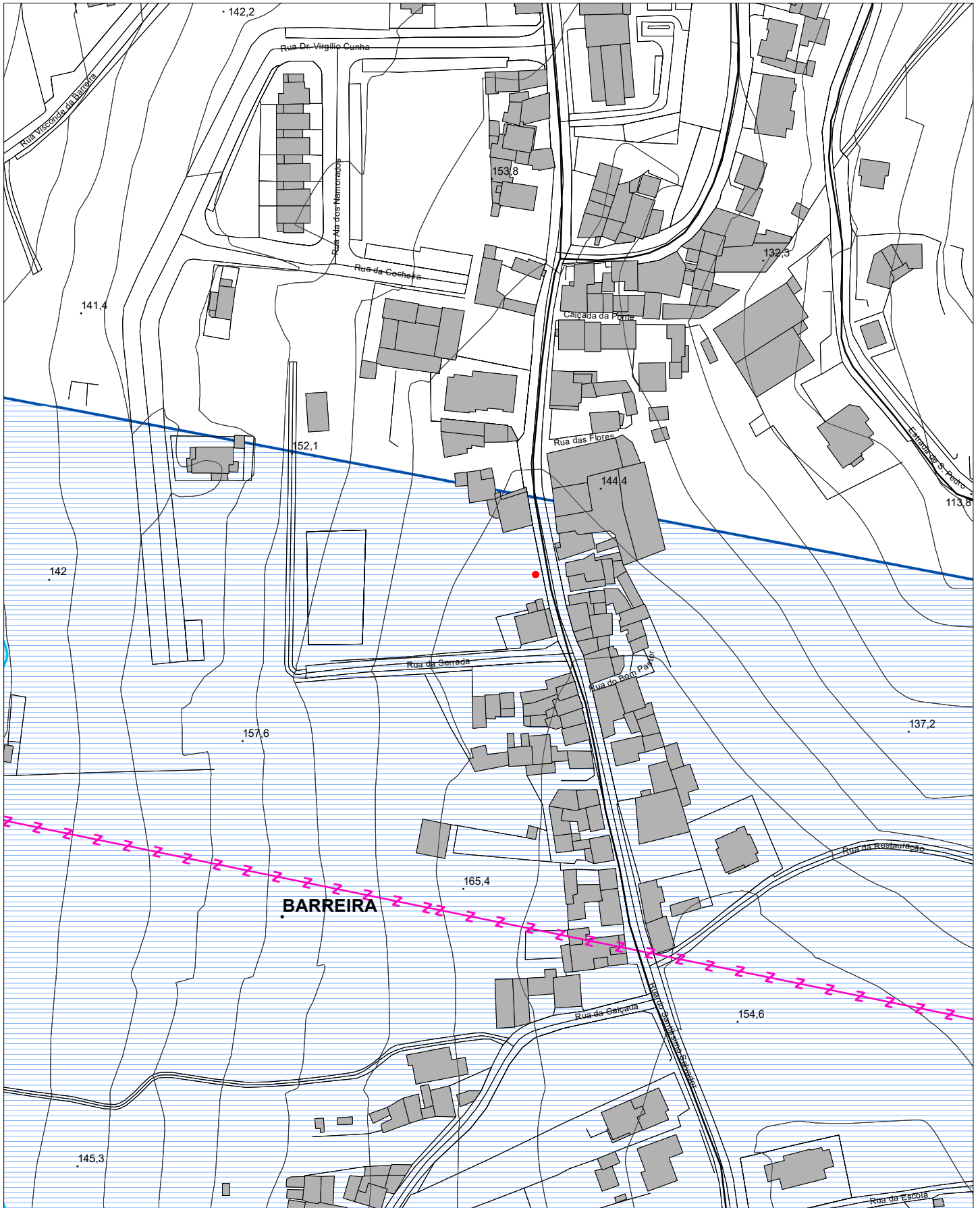
A presente carta entrou em vigor no dia 19 de julho por força do Decreto-Lei nº 49/22 de 19 de julho

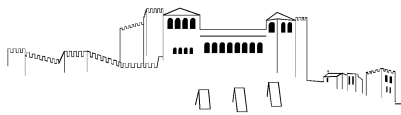


Classes de Perigosidade	Média	Territórios florestais
Muito baixa	Alta	Faixas de Gestão de Combustível e Mosaicos de Parcelas de Gestão de Combustível
Baixa	Muito alta	



Plano Diretor Municipal de Leiria
Aviso nº4564/2022, de 3 de março | Planta de Condicionantes - Outras Condicionantes





Plano Diretor Municipal de Leiria Aviso nº4564/2022, de 3 de março | Planta de Condicionantes - Outras Condicionantes Legenda

RECURSOS NATURAIS

RECURSOS HÍDRICOS

DOMÍNIO HÍDRICO

- LEITOS E MARGENS DOS CURSOS DE ÁGUA
- LINHA LIMITE DA MARGEM DAS ÁGUAS COSTEIRAS
- DOMÍNIO PÚBLICO MARÍTIMO
- LAGOA CLASSIFICADA DE ÁGUAS PÚBLICAS E RESPECTIVAS MARGENS
- MARGEM

ZONA TERRESTRE DE PROTEÇÃO DE LAGOA CLASSIFICADA DE ÁGUAS PÚBLICAS

- ZONA RESERVADA
- ZONA TERRESTRE DE PROTEÇÃO

CAPTAÇÕES DE ÁGUAS SUBTERRÂNEAS DESTINADAS AO ABASTECIMENTO PÚBLICO

PERÍMETRO DE PROTEÇÃO DE CAPTAÇÕES DE ÁGUAS SUBTERRÂNEAS DESTINADAS AO ABASTECIMENTO PÚBLICO

- ZONA DE PROTEÇÃO IMEDIATA
- ZONA DE PROTEÇÃO INTERMÉDIA
- ZONA DE PROTEÇÃO ALARGADA

RECURSOS GEOLÓGICOS

- CONCESSÃO
- ZONA ALARGADA DE PROTEÇÃO
- ZONA INTERMÉDIA DE PROTEÇÃO
- ZONA IMEDIATA DE PROTEÇÃO

- PEDREIRAS
- CONCESSÕES MINERAIS
- ÁREA CATIVA (BARRACÃO/POMBAL/REDINHA E MACEIRA/LEIRIA)
- ÁREA DE RESERVA (BARRACÃO/POMBAL/REDINHA E MACEIRA/LEIRIA)

RECURSOS AGRÍCOLAS E FLORESTAIS

OBRAS DE APROVEITAMENTO HIDROAGRÍCOLA

- LIMITE DO REGADIO DO SIROL
- LIMITE DO APROVEITAMENTO HIDROAGRÍCOLA DO VALE DO LIS (AHVL)
- CANAIS PRINCIPAIS DE REGA E COLECTORES DE DEFESA
- AÇUDES
- ESTAÇÕES ELEVATÓRIAS

REGIME FLORESTAL

- REGIME FLORESTAL TOTAL
- REGIME FLORESTAL PARCIAL
- ÁRVORES DE INTERESSE PÚBLICO
- ÁRVOREDO DE INTERESSE PÚBLICO

RECURSOS ECOLÓGICOS

- ZONA ESPECIAL DE CONSERVAÇÃO DO AZABUCHO/LEIRIA - REDE NATURA 2000
- REDE NATURA 2000 - ZONA DE PROTEÇÃO ESPECIAL AVEIRO / NAZARÉ

PATRIMÓNIO

BENS IMÓVEIS CLASSIFICADOS

- ZONA ESPECIAL DE PROTEÇÃO
- ZONA GERAL DE PROTEÇÃO
- LIMITE IMÓVEIS
- MONUMENTO NACIONAL

- CASTELO E CAPELA DE SÃO PEDRO - ZONA NON AEDIFICANDI
- ABRIGO DO LAGAR VELHO - ÁREA NON AEDIFICANDI
- SÉ CATEDRAL DE LEIRIA - INCLUÍDO O CLAUSTRO, O ADRO ENVOLVENTE, A TORRE SINEIRA E A CASA DO SINEIRO, LOCALIZADAS A NOROESTE DA SÉ

IP INTERESSE PÚBLICO

- IGREJA E CONVENTO DE SÃO FRANCISCO
- CONVENTO DE SANTO ANTÓNIO DOS CAPUCHOS
- IMÓVEL ONDE ESTÁ INSTALADO O COLÉGIO DOUTOR CORREIA MATEUS
- CONVENTO DE SANTO AGOSTINHO E ANTIGO SEMINÁRIO
- CAPELA DE NOSSA SENHORA DA ENCARNAÇÃO
- PELOURINHO DE MONTE REAL
- MERCADO DE SANTANA
- IGREJA DE NOSSA SENHORA DA LUZ
- IGREJA DA MISERICÓRDIA DE LEIRIA

IM INTERESSE MUNICIPAL

- CASA DA CÂMARA DE MONTE REAL

EDIFÍCIOS PÚBLICOS DE INTERESSE PÚBLICO, E OUTRAS CONSTRUÇÕES DE INTERESSE PÚBLICO

ZONA DE PROTEÇÃO

- ESCOLA SECUNDÁRIA DOMINGUES SEQUEIRA
- CAIXA GERAL DE DEPÓSITOS E CTT
- TRIBUNAL JUDICIAL DE LEIRIA
- ESCOLA SECUNDÁRIA DE FRANCISCO RODRIGUES LOBO
- IGREJA DE SANTA EUFÉMIA

INFRAESTRUTURAS

GASODUTOS

- GASODUTO NACIONAL
- GASODUTO REGIONAL

REDE ELÉTRICA

- MÉDIA TENSÃO
- ALTA TENSÃO
- MUITO ALTA TENSÃO



MARCOS GEODÉSICOS

REDE RODOVIÁRIA NACIONAL E ESTRADAS REGIONAIS

- ITINERÁRIO PRINCIPAL
- ITINERÁRIO COMPLEMENTAR
- ESTRADA NACIONAL
- ESTRADA REGIONAL

ESTRADAS DESCLASSIFICADAS

- ESTRADA DESCLASSIFICADA

REDE RODOVIÁRIA MUNICIPAL

- ESTRADA MUNICIPAL
- CAMINHO MUNICIPAL

REDE FERROVIÁRIA

- REDE FERROVIÁRIA

TELECOMUNICAÇÕES

- FEIXE HERTZIANO LEIRIA/FIGUEIRA DA FOZ
- FEIXE HERTZIANO SERRA DOS CANDEEIROS/LEIRIA

EQUIPAMENTOS

ZONA DE PROTEÇÃO

ESTABELECIMENTOS PRISIONAIS

- ESTABELECIMENTO PRISIONAL E REGIONAL DE LEIRIA
- ESTABELECIMENTO PRISIONAL DE LEIRIA

DEFESA NACIONAL

INSTALAÇÕES MILITARES

- RAL REGIMENTO DE ARTILHARIA DE LEIRIA
- BASE AÉREA Nº5
- 1ª E 2ª ZONAS DE PROTEÇÃO DA BASE AÉREA Nº5
- ÁREA DE DESOBSTRUÇÃO DA BASE AÉREA Nº5

ATIVIDADES PERIGOSAS



ESTABELECIMENTO COM PRODUTOS EXPLOSIVOS

- ZONA DE SEGURANÇA - ESTABELECIMENTOS COM PRODUTOS EXPLOSIVOS