



## REUNIÃO DA CÂMARA MUNICIPAL DE 2025/06/11

### DELIBERAÇÃO

**Serviço responsável** | UNIDADE DE REGENERAÇÃO URBANA

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

#### **Informação | Considerando que:**

- a) 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;
- b) 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;
- c) 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;
- d) 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;
- e) Por deliberação a Câmara Municipal de 14 de junho de 2022 e deliberação da Assembleia Municipal de 24 de junho de 2022, aprovaram a delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Núcleo Antigo de Monte Real;
- f) Não será 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;
- g) Constata-se que, à presente data, mantem-se os pressupostos da aprovação anterior, não havendo necessidade de se proceder à alteração da delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Núcleo Antigo de Monte Real;
- h) 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;
- i) 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 criado a expectativa de os obter.

Apresenta-se o projeto de delimitação da ARU do Núcleo Antigo de Monte Real, 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, 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 3.3 ha correspondente ao núcleo antigo do Núcleo Antigo de Monte Real.



**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 do Núcleo Antigo de Monte Real (Anexo 632/25).

**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.º 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.*

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

MUNICÍPIO DE LEIRIA

MAIO 2025



**ÍNDICE**

<b>MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA</b>	
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	05
2.3 Caracterização urbana	06
2.4 Caracterização sócio económica	08
3. Principais Problemas	10
4. Critérios subjacentes à delimitação da área de reabilitação urbana	10
5. Objetivos Estratégicos	10
6. Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Núcleo Antigo de Monte Real	11
<b>QUADRO DE INCENTIVOS FISCAIS E OUTROS APOIOS</b>	
1) Benefícios Fiscais associados aos impostos municipais	12
2) Outros Benefícios Fiscais	12
3) Apoios e incentivos Municipais	13
<b>EXTRATOS DE PDM</b>	
Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo	14
Planta de Ordenamento – Valores Patrimoniais	15
Planta de Ordenamento – Zonamento Acústico	16
Planta de Ordenamento – Outras Condicionantes	17

**ANEXOS**

<b>I</b>	Planta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Monte Real - Termas
<b>II</b>	Planta de delimitação da ARU – Classificação do solo
<b>III</b>	Planta de delimitação da ARU – Valores patrimoniais
<b>IV</b>	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'Aquém.

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 do Núcleo Antigo de Monte Real. 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 do Núcleo Antigo de Monte Real.

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.<sup>1</sup>

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),<sup>1</sup> 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

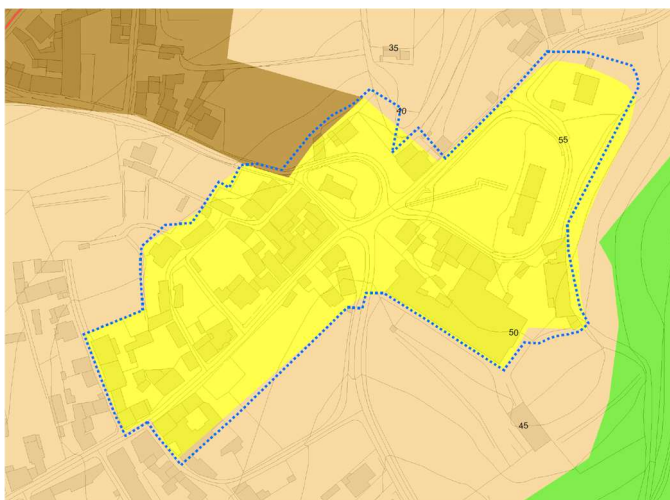


Figura 1 - Extrato da Planta de Ordenamento do PDM

Limite da ARU de Monte Real - Núcleo Antigo de Monte Real

#### SOLO URBANO

##### Espaços Centrais

História e Património

Grau II

##### Espaços Habitacionais

Grau II

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:

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



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 subcategoria grau II, está abrangida por património referenciado integrando conjuntos patrimoniais (Urbano 1 e Conjunto da Casa da Comarca + Pelourinho), património arquitetónico e património arqueológico – perímetro de salvaguarda do sítio arqueológico (Gruta da Mata) e está abrangida por zonas mistas do zonamento acústico acionando os artigos 18.º, 19.º, 21.º, 22.º, 23.º, 24.º, 25.º, 26.º, 81.º, 82.º, 83.º, 84.º, 86.º, 88.º, 89.º, 90.º e 91.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 - Encontra-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);

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



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

### 2.1 ENQUADRAMENTO HISTÓRICO



Figura 2 – Paço Real da Rainha

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

O seu Pelourinho datado de 1573, localizado junto ao edifício da antiga Câmara, demonstra que Monte Real teve Jurisdição Municipal. O pelourinho está classificado desde 1910 (Decreto-Lei n.º 23122 de 11/10) /1910 bem como a casa da Câmara (Decreto n.º 29/84, de 25/06).

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

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

As termas foram sempre procuradas pelas propriedades das suas águas, mas mantiveram-se num estado muito primitivo até 1917, data em qua a Câmara Municipal de Leiria decidiu 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, perdendo este núcleo mais antigo importância.

## 2.2. PATRIMÓNIO



Figura 3 - Pelourinho



Figura 4 – Antiga Casa da Câmara



Figura 5 – Largo da Rainha Santa



Figura 6 – Entrada de casa senhorial



Figura 7- Capela Rainha Santa Isabel



Figura 8- Paço da Rainha

Na zona a delimitar destaca-se o Pelourinho (Séc. XVI) monumento classificado como de interesse público (Decreto-Lei n.º 23122 de 11/10/1910) e a antiga Casa da Câmara (Séc. XVII/XVIII) classificado como de interesse municipal (decreto n.º 29/84 de 25/06/84).

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

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

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

### 2.3. CARACTERIZAÇÃO URBANA



Figura 9 – Vista aérea do núcleo antigo de Monte Real

#### Contextualização da área de intervenção

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

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

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

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



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

### **Morfologia**

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

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

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

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

### **Tipologia**

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

### **Acessos**

O principal acesso a Monte Real é assegurado pela ER 349 (Leiria / Vieira) que, junto ao aglomerado, tem como alternativa a Variante Sul (A 17), o que permite libertar algum tráfego do centro urbano.

Monte Real está ligado à Praia do Pedrogão através da EN 109-9, uma via de traçado sinuoso e estreito que não responde eficazmente ao aumento de tráfego originado por essa estância balnear.

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

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



## 2.4. CARACTERIZAÇÃO SÓCIO- ECONÓMICA

### População

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

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

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

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

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

Quadro 2 - População residente na freguesia por grupos etários

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

### Alojamento

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

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

### Atividades económicas

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

Monte Real obteve em 2010 4.963 visitas, sendo 840 de nacionalidade estrangeira, conforme dados dos estudos de Caracterização e Diagnóstico que acompanham o PDM (agosto 2015).

Quadro 3 - População empregada por sector de atividade económica

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

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

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

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

SAU - Superfície Agrícola Utilizada

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



## **Equipamentos**

### Educação

Quanto aos equipamentos educativos públicos, a Freguesia de Monte Real possui dois jardins de infância e duas escolas EB1 (1º ciclo). A nível do 2º e 3º 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 antigo de Monte Real, apesar de conter alguns monumentos de interesse patrimonial, dois deles classificados, como é o caso do Pelourinho e da antiga Casa da Câmara ficou ao longo dos tempos afastado do centro da vila, que passou a estar polarizada à volta das Termas. Este facto levou a que este núcleo fosse perdendo a importância de outros tempos, em que era o centro da vila, passando a estar numa posição periférica em relação ao atual centro.

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

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

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

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

### 5. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

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

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

- A requalificação do Largo da Rainha Santa e ligação deste às ruínas dos Paços Reais
- A requalificação da via que contorna as ruínas do paço Real e da capela e tratamento da encosta de modo que possam ser fruídas as vistas panorâmicas sobre o vale do rio Liz;
- A reabilitação do Paço Real e Capela;
- A reabilitação do palacete junto ao Paço Real;
- Reabilitar e requalificar o edificado preservando os edifícios mais antigos com valor patrimonial;
- Regulamentar as novas intervenções no edificado promovendo a acessibilidade universal e ecoeficiência.

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

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

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

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



Figura 10 – Delimitação da ARU

### BIBLIOGRAFIA

PDM de Leiria

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

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



## **QUADRO DE INCENTIVOS FISCAIS E OUTROS APOIOS**

### **1) Benefícios Fiscais associados aos impostos municipais**

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

#### **IMI – Imposto Municipal sobre Imóveis**

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

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

- **Isenção** nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respectivas obras no prazo máximo de três anos, a contar da data de aquisição (alínea b) do n.º 2 do artigo 45º do EBF).
- **Isenção** na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em área de reabilitação urbana, afeto também a habitação própria e permanente (alínea c) do n.º 2 do artigo 45º do EBF).
- 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 012/24.9BALSb, 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 colecta, em sede de IRS - Imposto sobre Rendimentos de Pessoas Singulares - até ao limite de €500, 30% dos encargos suportados pelo proprietário com a reabilitação de imóveis localizados na ARU - (n.º 4 do artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais-EBF);

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

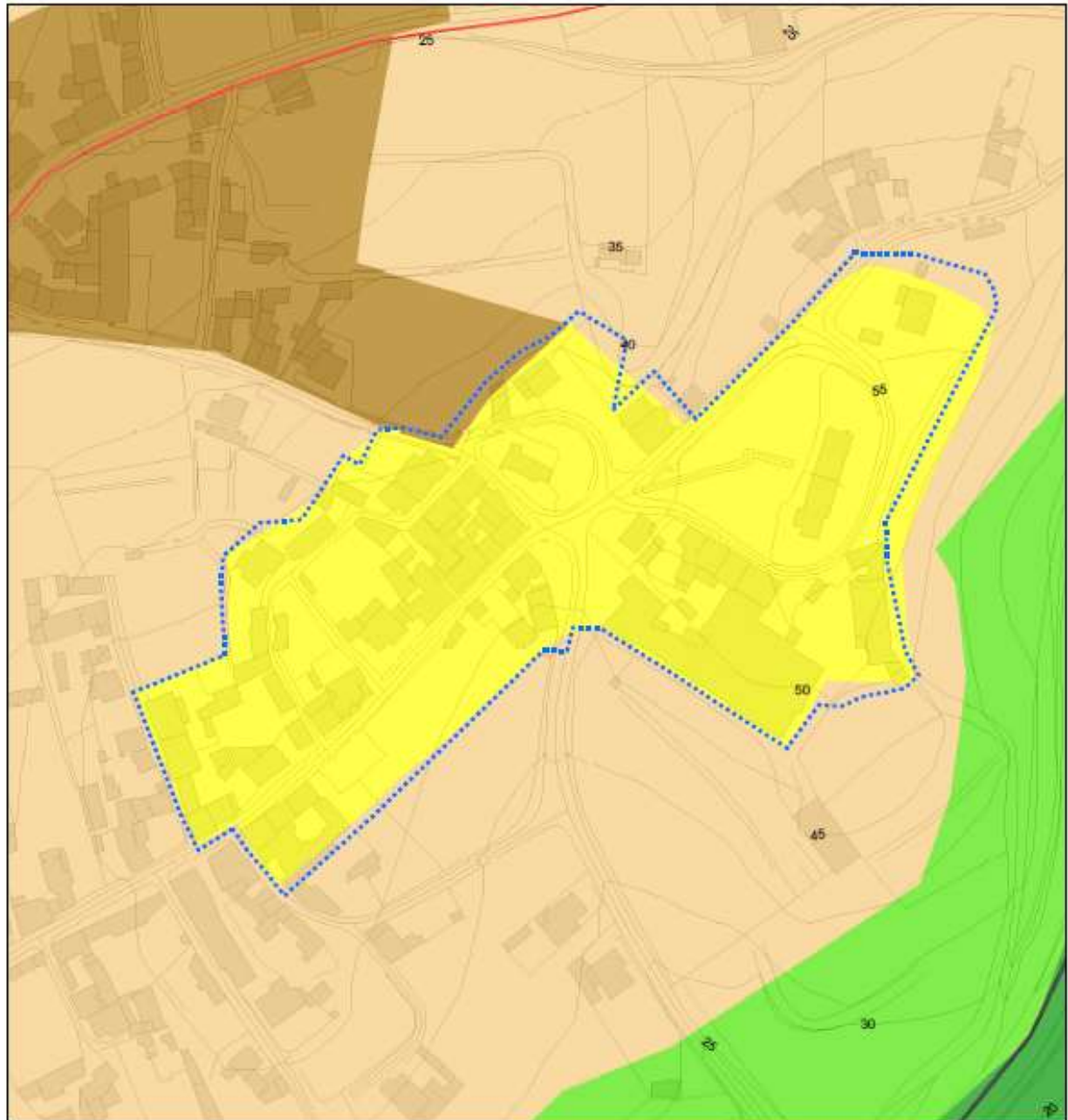
<sup>i</sup> Neste âmbito, a ARU das Cortes e a ARU da Barreira foram recentemente aprovadas novamente.

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

<sup>iii</sup> Estudos de caracterização do PDM (agosto 2015)

## DIVISÃO DE PLANEAMENTO E ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

Cartograma	Plano de Ordenamento - Classificação e Qualificação do Solo	Des. Cláudia Raquel Figueira	Escala 1:5000
Localização	Monte Real		
Freguesia	União das Freguesias de Monte Real e Cervide		Data 2025/05/01
Assunto	Enquadramento no PDM - Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Monte Real - Núcleo Antigo de Monte Real		

**SOLO URBANO****Espaços Centrais**

- História e Património
- Grau II

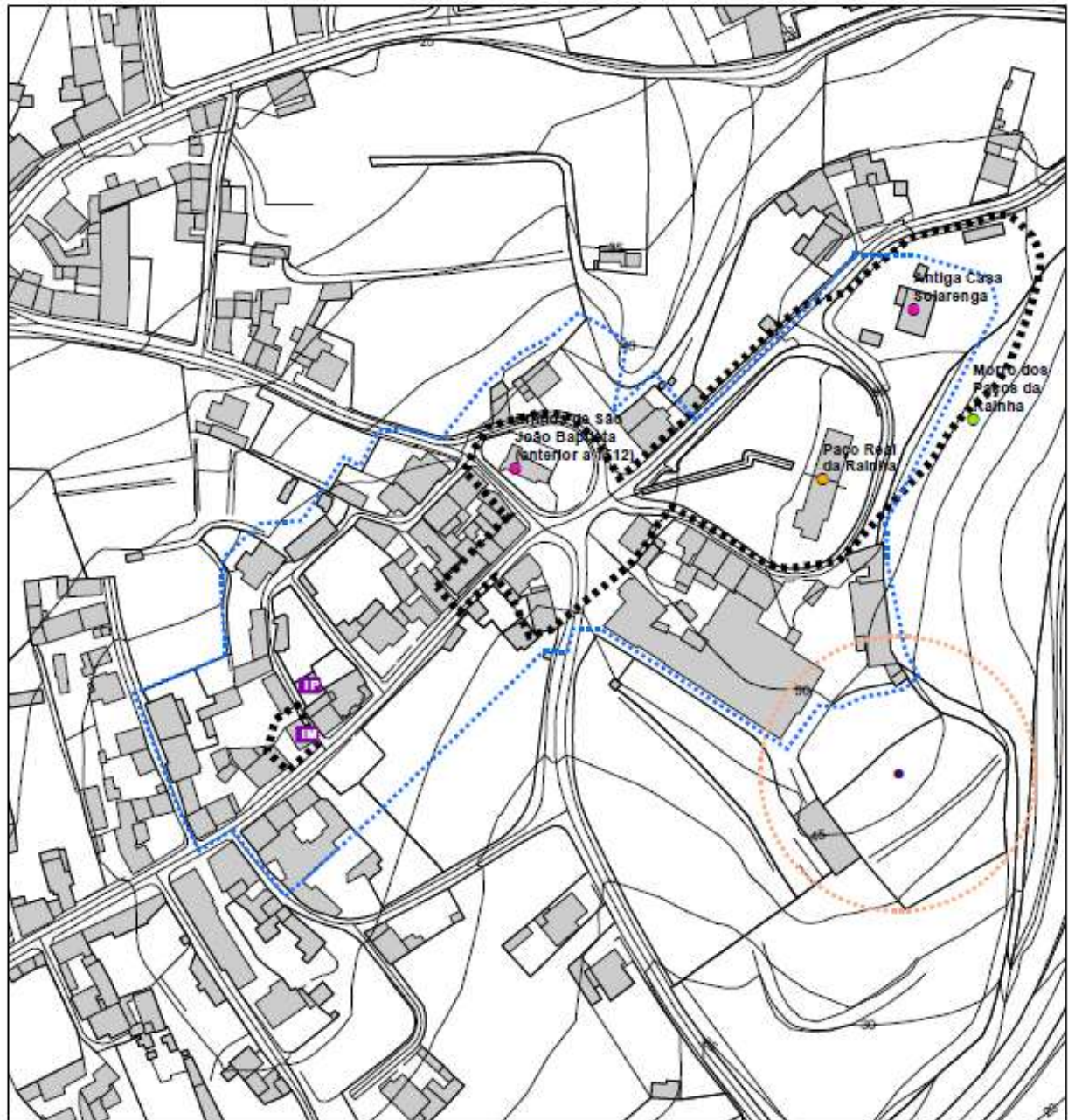
**Espaços Habitacionais**

- Grau II




Limite da ARU de Monte Real - Núcleo Antigo de Monte Real

## DIVISÃO DE PLANEAMENTO E ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO



Cartograma	Planta de Ordenamento - Valores Patrimoniais	Des. Cláudia Bragança Pereira	Escala 1:5000
Localização	Monte Real		
Freguesia	União das Freguesias de Monte Real e Cavide		Selo 30030001
Assunto	Equipamento no PDM - Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Monte Real - Núcleo Antigo de Monte Real		




## PATRIMÔNIO REFERENCIADO

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

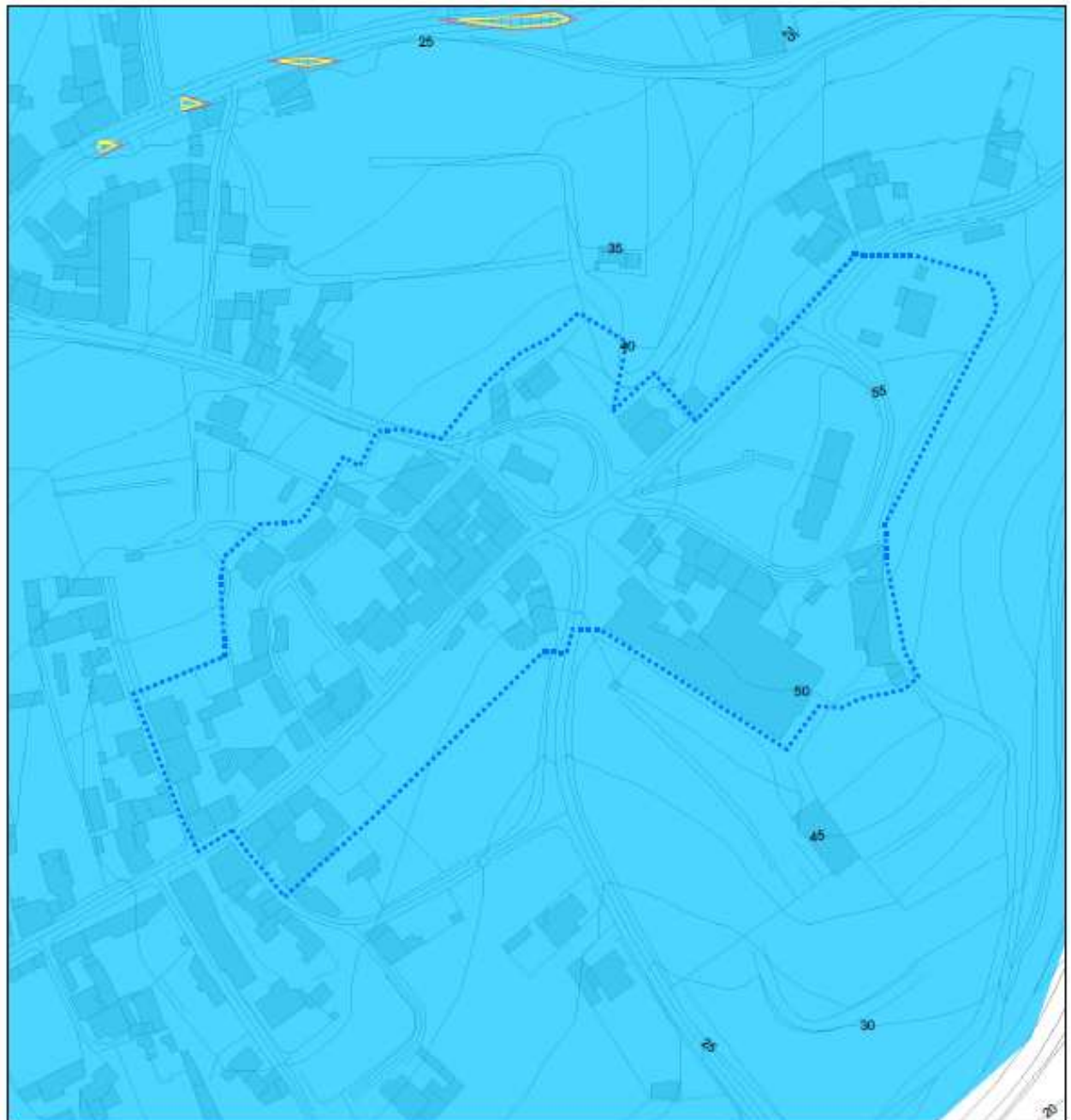
## PATRIMÔNIO ARQUEOLÓGICO

-  Sítio arqueológico
-  Perímetro de salvaguarda do sítio arqueológico

 Limite da ARU de Monte Real - Núcleo Antigo de Monte Real

**DIVISÃO DE PLANEAMENTO E ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO**

Cartograma: <b>Plano de Ordenamento - Zonamento Acústico</b>	Des. <b>Classif. Segurança Física</b>	Escala <b>1:2000</b>
Localização: <b>Monte Real</b>		
Freguesia: <b>União das Freguesias de Monte Real e Carvide</b>		Data <b>30/10/2021</b>
Assunto: <b>Enquadramento no PDM - Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Monte Real - Núcleo Antigo de Monte Real</b>		



**ZONAMENTO ACÚSTICO**

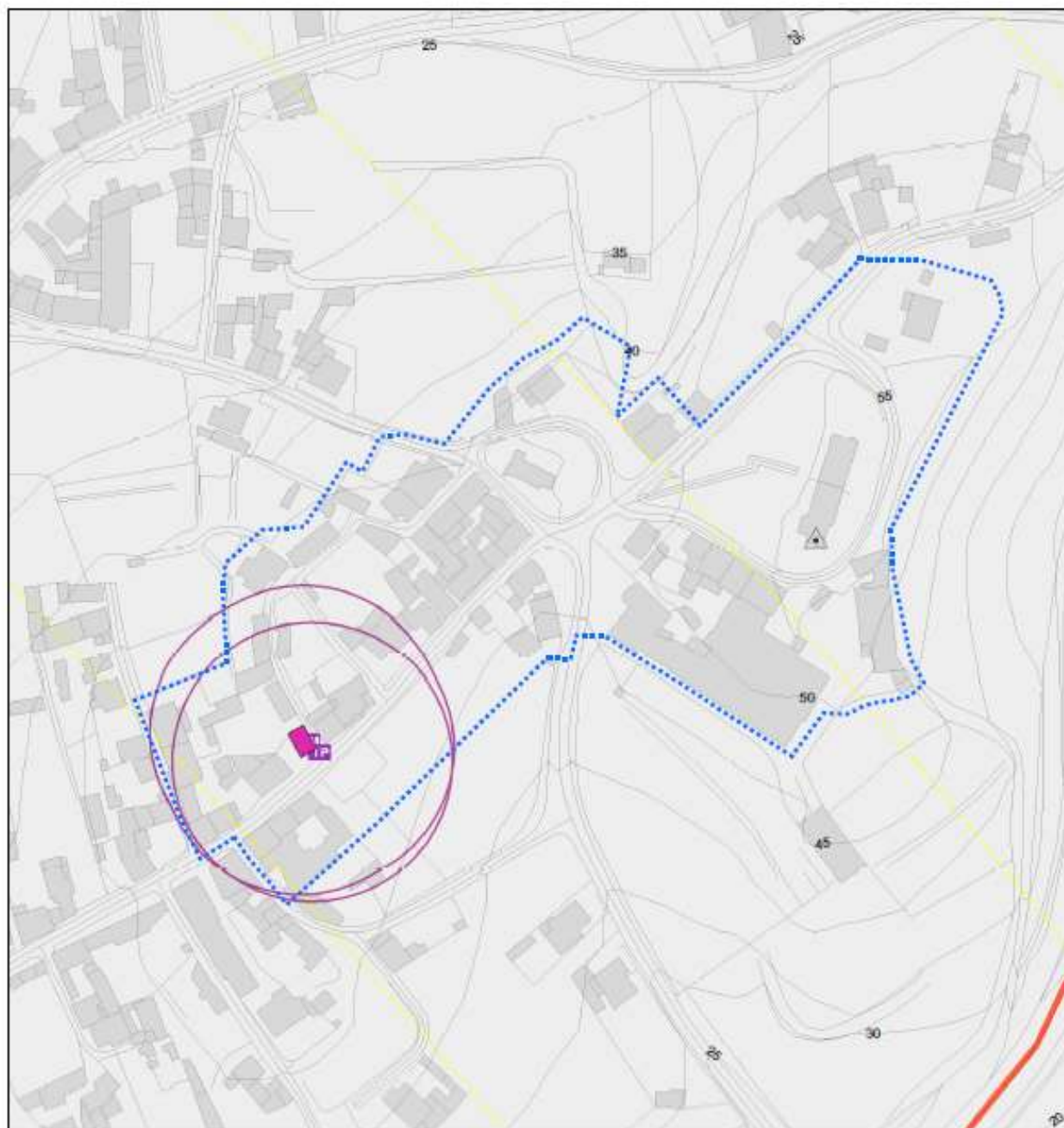
Zonamento Acústico

Zonas mistas

Limite da ARU de Monte Real - Núcleo Antigo de Monte Real

## DIVISÃO DE PLANEAMENTO E ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

Cartograma	Planta de Condicionantes - Outras Condicionantes	Esc.	1:1000
Localização	Monte Real	Auto	2025/0021
Freguesia	União das Freguesias de Monte Real e Carvide		
Assunto	Enquadramento no PDM - Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Monte Real - Núcleo Antigo de Monte Real		


**EQUIPAMENTOS**

Defesa Nacional

Base Aérea n.º 5

Área de desobstrução

**PATRIMÓNIO**

Imóveis Classificados

Limite dos imóveis

Zona geral de proteção

Limite da ARU de Monte Real - Núcleo Antigo de Monte Real

## **ANEXO**

### **Delimitação da ARU do Núcleo Antigo de Monte Real**



Coordinate System: ETRS 1989 Portugal TM06


Maio 2025

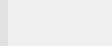



Coordinate System: ETRS 1989 Portugal TM06

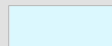
Maio 2025



 Área de Reabilitação Urbana Monte Real Nucleo Histórico

 Espaços Centrais - História e património

 Espaços Habitacionais - Grau II


 Espaços Centrais - Grau II

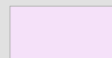
Escala - 1:1 000




Coordinate System: ETRS 1989 Portugal TM06

Maio 2025

 Área de Reabilitação Urbana Monte Nucleo Histórico

 Conjunto patrimonial

 Património Arquitetónico


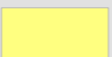
 Património Paisagístico

Escala - 1:1 000



Coordinate System: ETRS 1989 Portugal TM06

Maio 2025

 Área de Reabilitação Urbana Monte Real Nucleo Histórico  Matriz Predial Urbana

Escala - 1:1 000