

PROJETO DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DAS CORTES

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. Caracterização Sócio-Económica	9
3. Principais Problemas.....	11
4. Critérios subjacentes à delimitação da área de reabilitação urbana.....	12
5. Objetivos Estratégicos.....	11
6. Proposta de delimitação da área de Reabilitação Urbana das Cortes.....	13
7. Quadro de incentivos fiscais e outros apoios.....	14

ANEXOS

- I. Planta da proposta de delimitação da ARU das Cortes
- 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 – “Ruína e Mau estado”
- VI. Extratos de PDM – Plantas de Ordenamento e Condicionantes

Figuras

1. Extrato da planta de ordenamento do PDM
2. Planta com os aglomerados da freguesia das Cortes
3. Igreja Matriz
4. Casa do poeta Afonso Lopes Vieira
5. Casa de José Lopes Vieira (primo direito do poeta Afonso Lopes Vieira)
6. Figura 6. Solar dos Costas/ Quinta da Cerca
7. Fonte
8. Ruína com Janela Manuelina
9. Nora
10. Junta de Freguesia de Cortes – (Solar Charters)
11. Vista da margem direita do rio Lis
12. Rua da Fé
13. Rua Xavier Cordeiro
14. Edifícios em ruína
15. Janelas Manuelinas
16. Construções com impacto negativo na Rua Xavier Cordeiro
17. Delimitação da ARU



Departamento de Desenvolvimento Territorial
Unidade de Regeneração Urbana

PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO
URBANA DAS CORTES
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 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 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 das Cortes. 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 01 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 das Cortes.

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 das Cortes, 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.



Departamento de Desenvolvimento Territorial
Unidade de Regeneração Urbana

PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO
URBANA DAS CORTES
Dezembro 2024

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'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

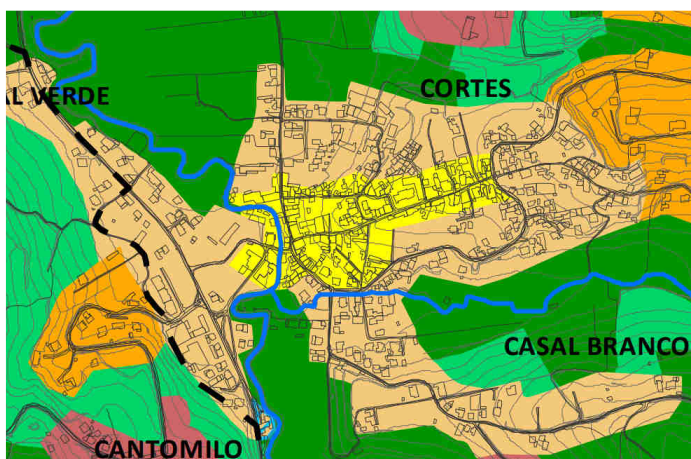


Figura 1. Extrato da planta de ordenamento do PDM

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



Departamento de Desenvolvimento Territorial
Unidade de Regeneração Urbana

PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO
URBANA DAS CORTES
Dezembro 2024

O Plano Diretor Municipal (PDM) de Leiria, publicado no Diário da República, 2ª série, de 21 de agosto de 2015- Aviso 9343/2015, na sua redação atual identificou os núcleos urbanos de algumas das freguesias, onde se inclui as Cortes, quanto à categoria do solo, como espaços centrais - *espaços que correspondem às áreas urbanas consolidadas e em consolidação, com funções de centralidade, nas quais se concentram as funções habitacionais, comerciais e de serviços, em que a definição da malha urbana e do espaço público se encontram estabilizadas*, (n.º1 do artigo 81º) atribuindo-lhe a subcategoria de solo urbano - História e Património.

Sub-categoria História e Património: (...) *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).

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

2. BREVE CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA A DELIMITAR

2.1 ENQUADRAMENTO URBANO

A freguesia das Cortes, criada em 1592, que passou a integrar a partir de 2013 a União de Freguesias de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes, situa-se a sul do concelho de Leiria e tem 16,33 Km² de área e cerca de 3000 habitantes².

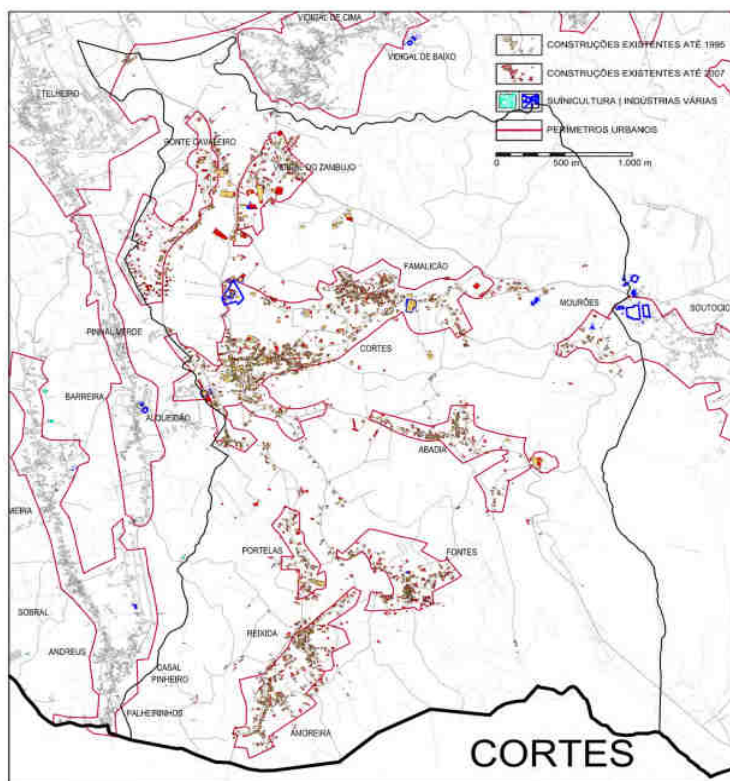


Figura 2. Planta com os aglomerados da freguesia das Cortes

² Censos de 2011



Departamento de Desenvolvimento Territorial
Unidade de Regeneração Urbana

**PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO
URBANA DAS CORTES**
Dezembro 2024

A freguesia é constituída por oito aglomerados, dos quais se destaca o de Cortes, pela sua dimensão e por ser sede da freguesia (Figura 2).

O Rio Lis nasce na freguesia, nas Fontes e atravessa-a no sentido sul/norte. O vale do rio Lis condiciona a forma dos aglomerados, que se desenvolvem de modo linear junto ao vale, com uma maior concentração urbana, sendo mais dispersos nas zonas a nascente pela inexistência de barreiras físicas.

A povoação de Cortes, cujo significado do topónimo será o de “terras de cultura ou herdades”, é uma das mais antigas de Leiria, havendo sobre ela várias referências documentais. A primeira referência conhecida data de meados do século XIII, num pergaminho de registo de propriedades pertencentes à Ordem dos Templários. De cariz predominantemente rural, Cortes permaneceu assim até meados do século XX.

2.2 PATRIMÓNIO

A freguesia das Cortes é, no contexto do concelho e exceptuando Leiria, uma das freguesias mais ricas quanto ao património cultural e religioso.

A importância das Cortes deve-se à presença de figuras notáveis da cultura, especialmente do mundo literário, como o poeta José Marques da Cruz, António Rodrigues Cordeiro e Afonso Lopes Vieira que no século XIX a tornam conhecida a nível nacional.

De acordo com o PDM (Caracterização sócio territorial - tomo VI. Património Arquitetónico e Paisagístico), estão inventariados 25 imóveis de valor patrimonial na freguesia, oito dos quais estão localizados nas Cortes e são os seguintes:

- Igreja matriz de Nossa Senhora da Gaiola (Igreja Barroca de finais de Quinhentos, princípios de Seiscentos)
- Casa da Família Barradas (casa de Afonso Lopes Vieira)
- Casa Xavier Cordeiro
- Quinta da Cerca
- Fonte em Cortes
- Nora
- Janela Manuelina
- Junta de Freguesia de Cortes – (Solar Charters)



Município de Leiria

Departamento de Desenvolvimento Territorial
Unidade de Regeneração Urbana

**PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO
URBANA DAS CORTES**
Dezembro 2024



Figura 3. Igreja Matriz



Figura 4. Casa do poeta Afonso Lopes Vieira



Figura 5. Casa de José Lopes Vieira (primo direito do poeta Afonso Lopes Vieira)



Figura 6. Solar dos Costas/ Quinta da Cerca



Figura 7. Fonte



Figura 8. Ruína com Janela Manuelina



Município de Leiria

Departamento de Desenvolvimento Territorial
Unidade de Regeneração Urbana

**PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO
URBANA DAS CORTES**
Dezembro 2024



Figura 9. Nora

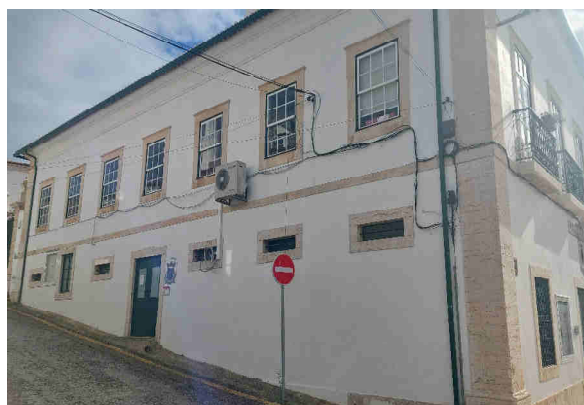


Figura 10. Junta de Freguesia de Cortes – (Solar Charters)

2.3. CARACTERIZAÇÃO FÍSICA

Morfologia



Figura 11. Vista da margem direita do rio Lis



Departamento de Desenvolvimento Territorial
Unidade de Regeneração Urbana

**PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO
URBANA DAS CORTES**
Dezembro 2024

O aglomerado das Cortes tem o seu núcleo mais antigo localizado junto ao rio, onde se erguem as casas senhoriais, algumas delas constituindo frentes de quintas com as suas dependências e muros de vedação em pedra. Essas edificações ladeiam antigos arruamentos ou caminhos, muito estreitos e sinuosos, hoje transformados em estradas que atravessam o aglomerado, onde a mobilidade pedonal se encontra fortemente condicionada pelo trânsito automóvel.

À cota mais alta, o aglomerado desenvolve-se em torno do largo da Igreja matriz e ao longo da Rua Nossa Senhora da Gaiola, com edificações de carácter mais popular, destacando-se o edifício da Casa-Museu Centro Cultural João Soares, antiga casa de habitação da família Soares.

A ligação das duas zonas é feita através de edificação que se estende essencialmente, ao longo de duas vias de encosta, com forte inclinação, a Rua da Fé e a Rua Xavier Cordeiro, onde ainda persistem vazios correspondentes a quintais com os seus muros de contenção e onde pontuam, entre as habitações, alguns armazéns. A Rua da Fé, juntamente com a Rua Helena de Aboim Lopes Vieira/ Estrada da Ribeira concentram a maior parte dos edifícios em mau estado e abandonados.

Grande parte dos arruamentos ainda mantêm o seu antigo perfil, muito estreito e sinuoso, ladeado de edifícios e muros altos em pedra que conferem uma identidade própria que deve ser preservada, são exemplo disso a Rua Helena de Aboim Lopes Vieira, a Rua da Fé, a Rua Xavier Cordeiro, a Rua do Beco e a Rua do Malhão.



Figura 12. Rua da Fé



Figura 13. Rua Xavier Cordeiro

Tipologia

No núcleo junto ao rio localizam-se os edifícios mais antigos, constituídos por casas senhoriais e suas dependências, como lagares, cavalariças e armazéns, datados do século XIX, princípios do século XX. São edifícios de dois pisos, de pés direitos generosos, em que o piso térreo é muitas vezes um espaço complementar relacionado com atividades agrícolas, com vãos sobreelevados em relação aos pisos e de reduzidas dimensões e vãos de portões, geralmente em arco, ou enquadrados por pilares em pedra por



Município de Leiria

Departamento de Desenvolvimento Territorial
Unidade de Regeneração Urbana

PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO
URBANA DAS CORTES
Dezembro 2024

onde entravam carroças e animais. A habitação situava-se no piso superior, com acesso por escadaria interna, ou externa, nesses casos com patamar alpendrado. Alguns destes solares apresentam portais com elementos decorativos pintados em ocre.

Estes edifícios destacam-se de um conjunto de construções mais modestas que são o resultado de substituições ou alterações profundas de edifícios mais antigos, a maioria com um a dois pisos.

Desses edifícios mais antigos, restam apenas algumas ruínas, onde predominam os dois pisos, de reduzido pé direito. Algumas destas construções, à semelhança de um exemplar que ainda se mantém, teriam escadas adossadas à fachada principal, para acesso ao piso superior.



Figuras 14. Edifícios em ruína

A presença de duas janelas manuelinas em dois edifícios atesta a antiguidade de algumas destas construções, estando uma delas em ruína. No outro caso, a janela está completamente descontextualizada e terá sido aproveitada de um outro edifício, eventualmente da capela de N^ª Senhora do Rosário, demolida para passagem da atual estrada principal.



Município de Leiria

Departamento de Desenvolvimento Territorial
Unidade de Regeneração Urbana

**PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO
URBANA DAS CORTES**
Dezembro 2024



Figura 15. Janelas Manuelinas

Na parte de transição/ligação da zona junto ao rio, à parte alta junto à igreja matriz, nos dois eixos de ocupação definidos pela Rua da Fé e Rua Xavier Cordeiro, persistem edificações antigas, intercaladas por habitações unifamiliares de construção relativamente recente.

Na Rua Xavier Cordeiro, em frente à Casa-Museu, estão algumas edificações da segunda metade do século XX, com uma imagem desqualificada, com impacto negativo na envolvente da Igreja matriz e da Casa Museu.



Figura 16. Construções com impacto negativo na Rua Xavier Cordeiro

Nessa zona, os edifícios têm um a dois pisos e são, na maioria, de arquitetura incaracterística, a maior parte deles são recentes ou resultaram da transformação de edifícios mais antigos.



Departamento de Desenvolvimento Territorial
Unidade de Regeneração Urbana

PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO
URBANA DAS CORTES
Dezembro 2024

2.4 CARACTERIZAÇÃO SÓCIO- ECONÓMICA

População

A freguesia apresenta uma população residente de aproximadamente 3000 habitantes, com uma percentagem de jovens, menores de 14 anos, de 13,3%, e uma percentagem de idosos de 18,5%, o que revela uma tendência para o envelhecimento, acompanhando o panorama nacional.

Alojamento

A freguesia de Cortes tem 1424 edifícios, sendo a maioria residenciais (99.2%), com 1494 alojamentos, dos quais apenas 1,8% são colectivos, encontrando-se 9,1% vagos que devem corresponder às edificações mais antigas ou ligadas às atividades rurais e que foram sendo paulatinamente abandonadas.

No que diz respeito ao estacionamento, 16.9% dos alojamentos não possuem lugares de estacionamento ou garagens

Actividades económicas

Grande parte da população empregada da freguesia das Cortes está afectada ao sector terciário (65.9%), desenvolvendo a sua actividade fora da freguesia, o que se deve à proximidade da cidade de Leiria que constitui o principal polo administrativo e comercial do concelho.

Quadro1. População empregada por sector de actividade económica, 2011 ³

Freguesia Cortes	Total	Primário		Secundário		Terciário	
		nº absoluto	% em linha	nº absoluto	% em linha	nº absoluto	% em linha
	1344	24	1.8	434	32.3	886	65.9

Grande parte das atividades económicas da freguesia estão ainda relacionadas com a agricultura e pecuária, havendo 210 ha de terrenos agricultados, a maior parte propriedade de quem os explora, conforme demonstra o quadro 2.

Quadro 2. Situação agrícola da freguesia de Cortes em 2009

Freguesia Cortes	SAU	SAU Por Conta Própria	SAU Arrendamento	SAU Outras formas	População Agrícola familiar
	210 ha	190 ha	17 ha	3 ha	286

SAU - Superfície Agrícola Utilizada

³ PDM – Estudos de caracterização



Departamento de Desenvolvimento Territorial
Unidade de Regeneração Urbana

**PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO
URBANA DAS CORTES**
Dezembro 2024

Para além do sector primário, destacam-se os serviços e as indústrias de transformação e conservação.

A norte da freguesia, na proximidade da cidade de Leiria, localiza-se uma pequena zona industrial que, juntamente com a parte industrial da Barreira, constitui uma unidade com 26,95 ha, identificada no PDM.

Equipamentos

Quanto aos equipamentos educativos públicos, a Freguesia das Cortes possui dois jardins de infância e duas escolas EB1 (1º ciclo) pertencentes ao território educativo da Barreira, que tem como escola nuclear a EB 2,3 José Saraiva.

No que diz respeito ao desporto, Cortes possui campo polidesportivo (futebol/ténis), Pavilhão do Lis (inclusivo) composto por um campo de jogos, vestiários e balneários.

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

Na área da assistência social, a freguesia possui um centro de dia e dois lares de idosos, sendo um deles privado.

Quanto à actividade sociocultural, existem três associações, destacando-se a Casa Museu da Fundação Mário Soares, que é um polo importante de promoção de atividades culturais com uma influência que ultrapassa a área da freguesia.

Quanto aos equipamentos religiosos, a freguesia possui a igreja matriz, nas Cortes e cinco capelas.

3. PRINCIPAIS PROBLEMAS

A povoação de Cortes foi recentemente objeto de uma intervenção no espaço público que melhorou significativamente o acesso ao núcleo urbano e à sua zona central constituída pelo Largo José Marques da Cruz. No entanto, persistem vários problemas, tanto no espaço público, como no edificado aos quais é necessário dar resposta adequada que permita a reabilitação do aglomerado e a salvaguarda do seu património e identidade e que a seguir se discriminam:

- O impacto do edifício da Moagem Leiriense no aglomerado urbano e na relação deste com o rio;
- A degradação e abandono de alguns edifícios;
- A falta de enquadramento do edificado envolvente à igreja a norte e a nascente;
- A descaracterização urbana com as alterações de alinhamentos e o aparecimento de novas construções sem relacionamento com as preexistentes;
- A conflitualidade entre a circulação automóvel e a mobilidade pedonal;
- A descaracterização dos edifícios antigos de interesse patrimonial com implicações na perda de identidade do núcleo urbano.
- A falta de espaços verdes



Departamento de Desenvolvimento Territorial
Unidade de Regeneração Urbana

**PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO
URBANA DAS CORTES**
Dezembro 2024

4. CRITÉRIOS SUBJACENTES À DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

Para a delimitação da área de reabilitação (ARU) das Cortes 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.

Relativamente à zona definida pelo PDM, enquanto classificação do solo, como História e Património, optou-se por incluir a norte, uma pequena zona junto à Rua do Malhão de modo a abranger a totalidade da parte mais antiga desse arruamento e a sul, na Estrada Principal, um edifício antigo, em mau estado. Procedeu-se ainda à inclusão da restante parte da parcela pertencente ao município de Leiria onde atualmente se efetua o mercado, incluindo igualmente a totalidade da parcela do edifício da Moagem para permitir que as intervenções futuras estejam de acordo com o limite cadastral e ainda o Largo José Marques da Cruz por constituir atualmente a principal entrada das Cortes. Estas alterações estão indicadas na planta do anexo II.

Para além dessas alterações, procedeu-se a algumas rectificações do limite da área “História e Património” de acordo com a implantação das edificações e extremas dos logradouros.

5. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

Pretende-se como objetivo estratégico reabilitar o núcleo central das Cortes, preservando a sua qualidade arquitetónica e morfológica, potenciando a sua relação com o rio, promovendo a acessibilidade universal e ecoeficiência e reforçar o seu papel como centro urbano da freguesia.

Para se atingir esse objetivo estratégico foram definidos os seguintes objectivos específicos:

- Requalificar o espaço público, minimizando o impacto da estrada principal que atravessa o núcleo central;
- Potenciar a relação do rio e das suas margens com o núcleo urbano, valorizando a frente ribeirinha;
- Promover a criação e preservação de espaços verdes;
- Melhorar a mobilidade pedonal;
- Reabilitar e requalificar o edificado preservando os edifícios mais antigos com valor patrimonial;
- Minimizar o impacto das edificações desqualificadas;
- Requalificar o Largo da Igreja;
- Regulamentar as novas intervenções no edificado promovendo a acessibilidade universal e ecoeficiência.



Departamento de Desenvolvimento Territorial
Unidade de Regeneração Urbana

**PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO
URBANA DAS CORTES**
Dezembro 2024

6. PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DAS CORTES

De acordo com os pressupostos mencionados no ponto 4, foi delimitada a Área de Reabilitação Urbana das Cortes de acordo com o seguinte:

A Norte – Limite pela extrema do terreno pertencente à Câmara Municipal de Leiria, onde está implantado o pavilhão desportivo, seguindo pelo tardo das antigas instalações do Posto Médico no largo da antiga Cooperativa Agrícola, continuando pelo tardo das edificações do frente oeste da Estrada da Ribeira, da frente norte da Rua da Fé e da frente este da Rua do Malhão (até à sua inflexão), com seguimento pelo limite das edificações que confinam com o troço superior da Rua da Fé e com o Largo da Igreja Paroquial, continuando pelo limite das edificações até à Estrada Principal.

A Este – Limite pela Estrada Principal.

A Sul – Limite definido pelo tardo das edificações da Rua Nossa Senhora da Gaiola, seguindo pela extrema dos jardins da Casa-Museu João Soares e retomando como limite a Estrada Principal, envolvendo algumas edificações que confrontam com essa via e seguindo pelo tardo dos edifícios da Travessa do Lis e pelo rio, até à Rua da Filarmónica.

A Oeste – Limite pela Rua da Filarmónica e N356-2.

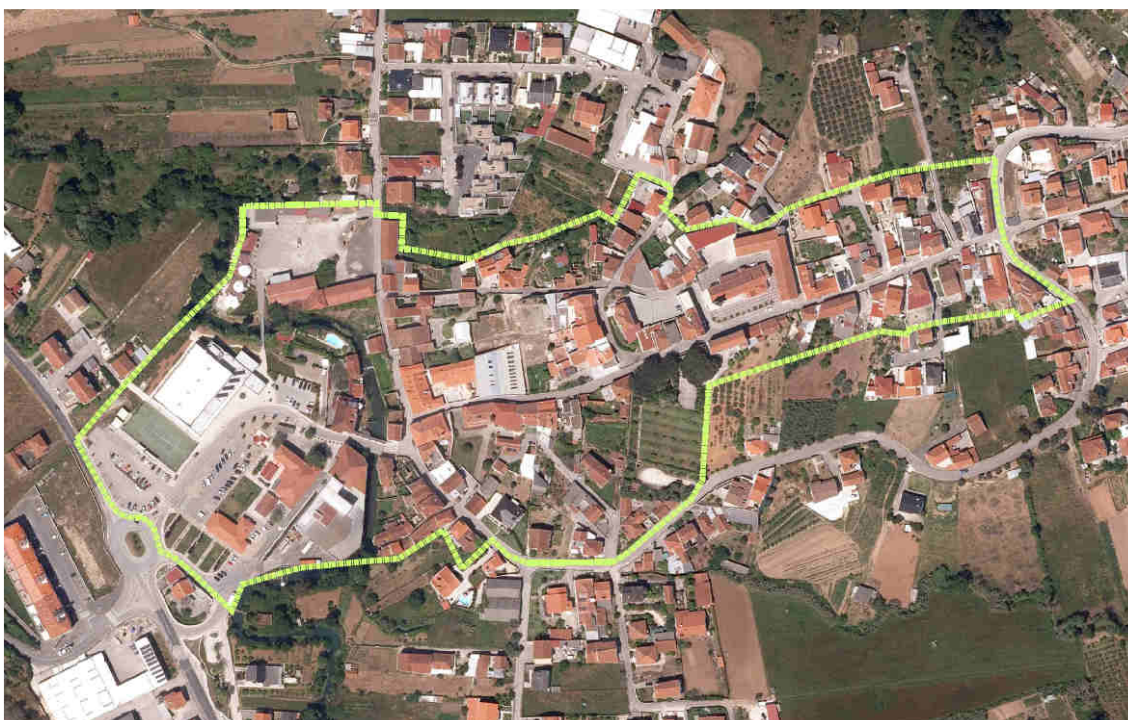


Figura 17. Delimitação da ARU



Departamento de Desenvolvimento Territorial
Unidade de Regeneração Urbana

PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO
URBANA DAS CORTES
Dezembro 2024

7. QUADRO DE INCENTIVOS FISCAIS E OUTROS APOIOS

Benefícios Fiscais associados aos impostos municipais

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

IMI – Imposto Municipal sobre Imóveis

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



Departamento de Desenvolvimento Territorial
Unidade de Regeneração Urbana

PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO
URBANA DAS CORTES
Dezembro 2024

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

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

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 Municipais

- **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

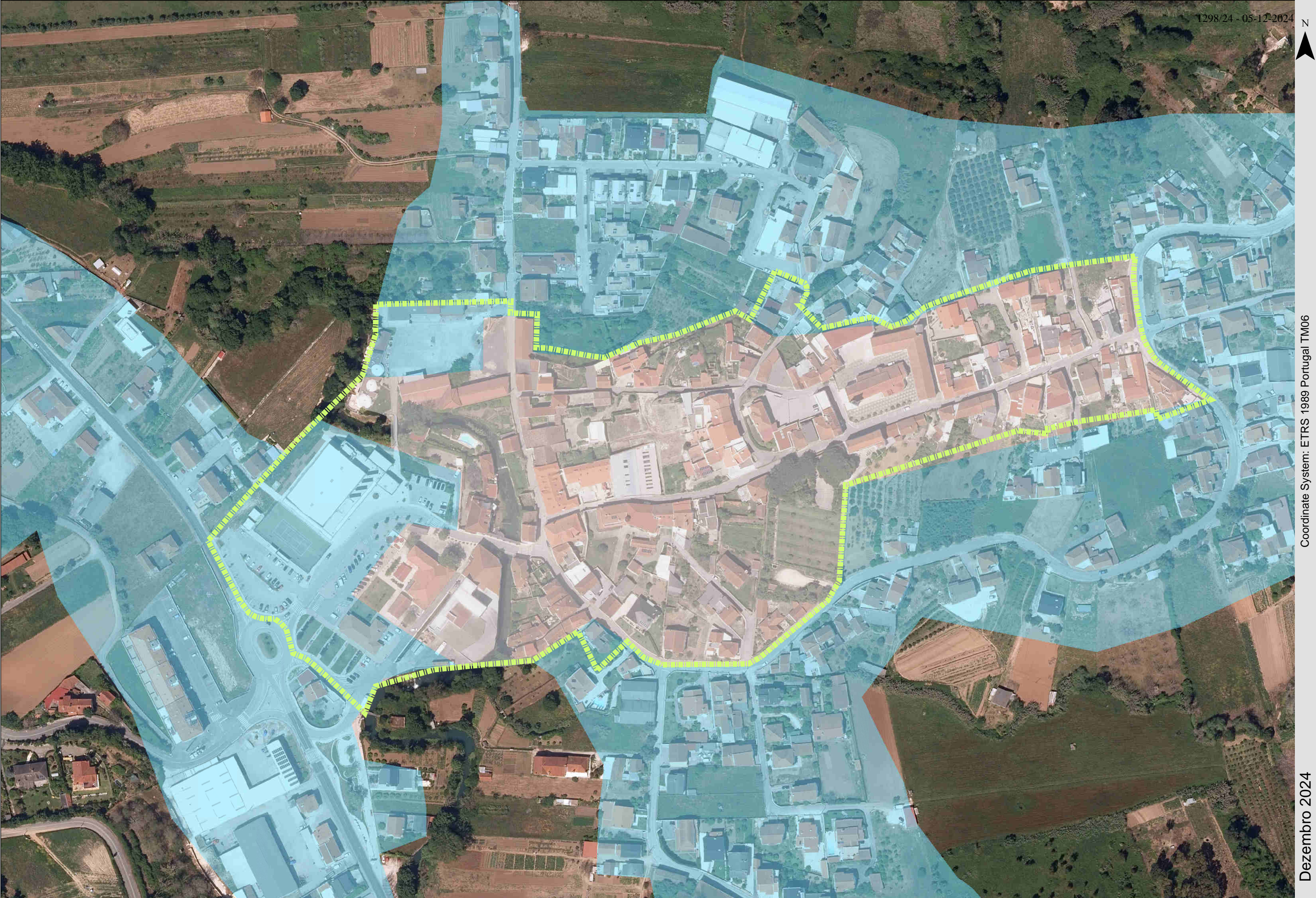
Dezembro 2024

ANEXOS



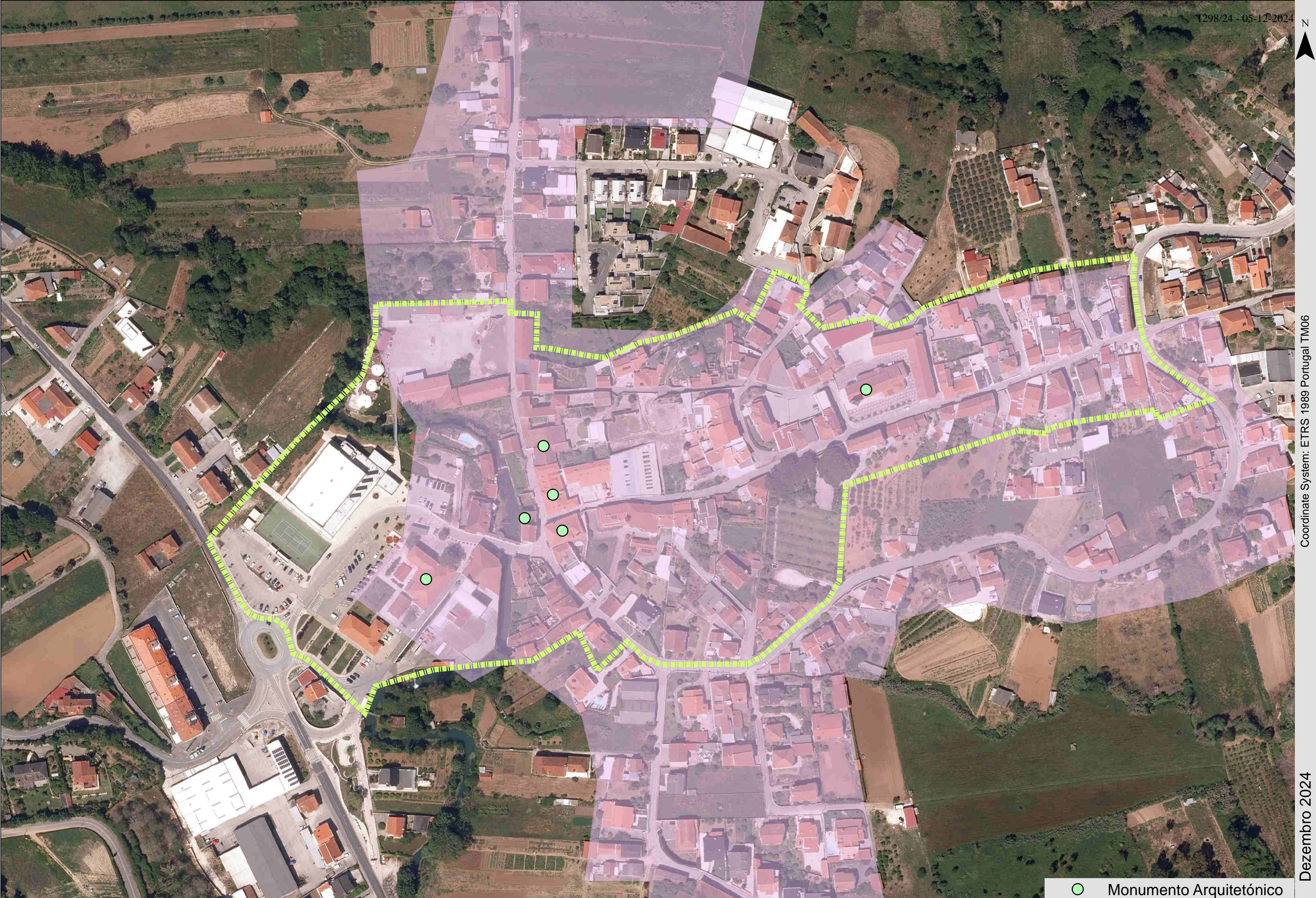
Coordinate System: ETRS 1989 Portugal TM06

Dezembro 2024



Coordinate System: ETRS 1989 Portugal TM06

Dezembro 2024



Coordinate System: ETRS 1989 Portugal TM06

Dezembro 2024

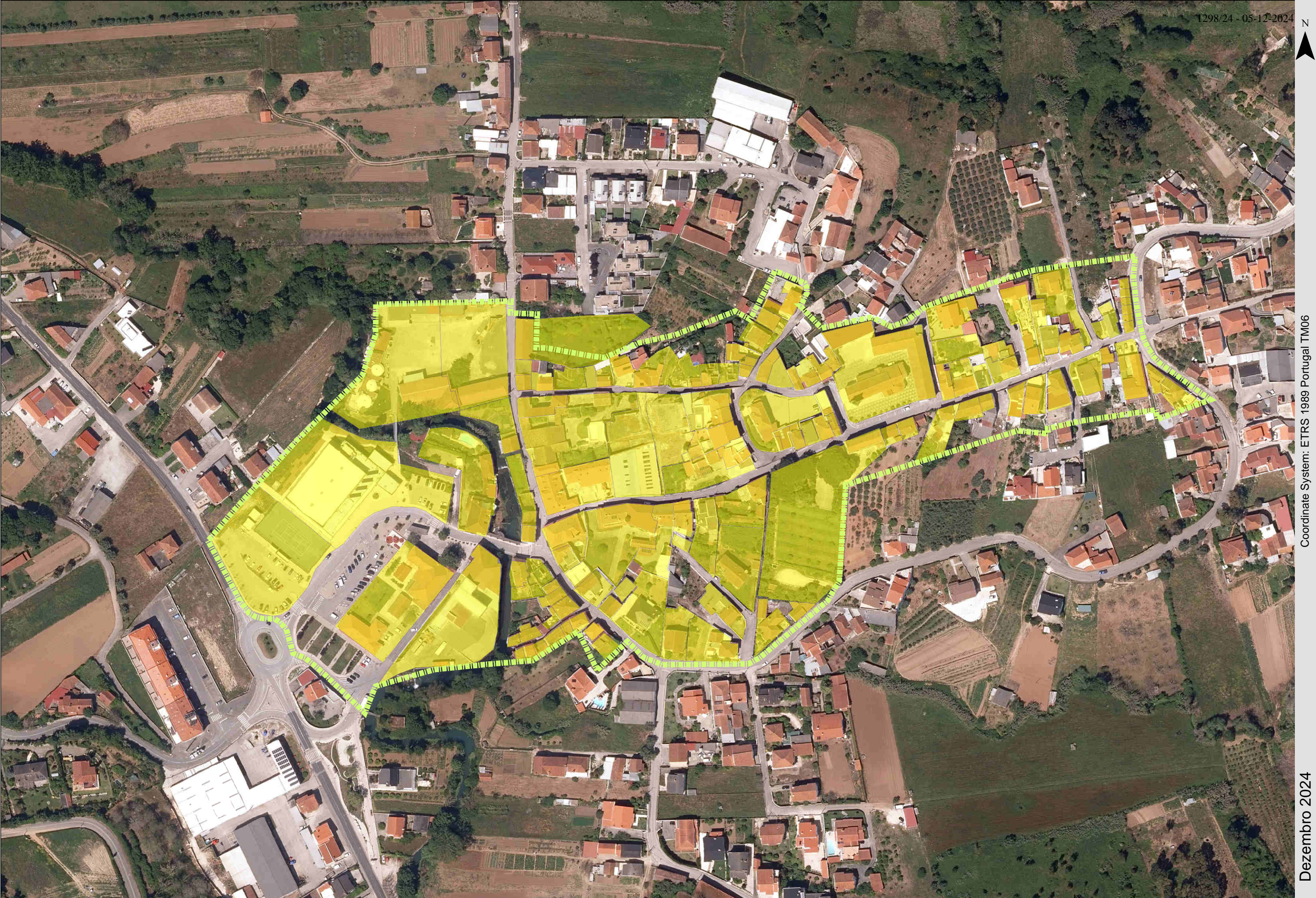
● Monumento Arquitetónico

--- Área de Reabilitação Urbana das Cortes

■ Conjunto patrimonial

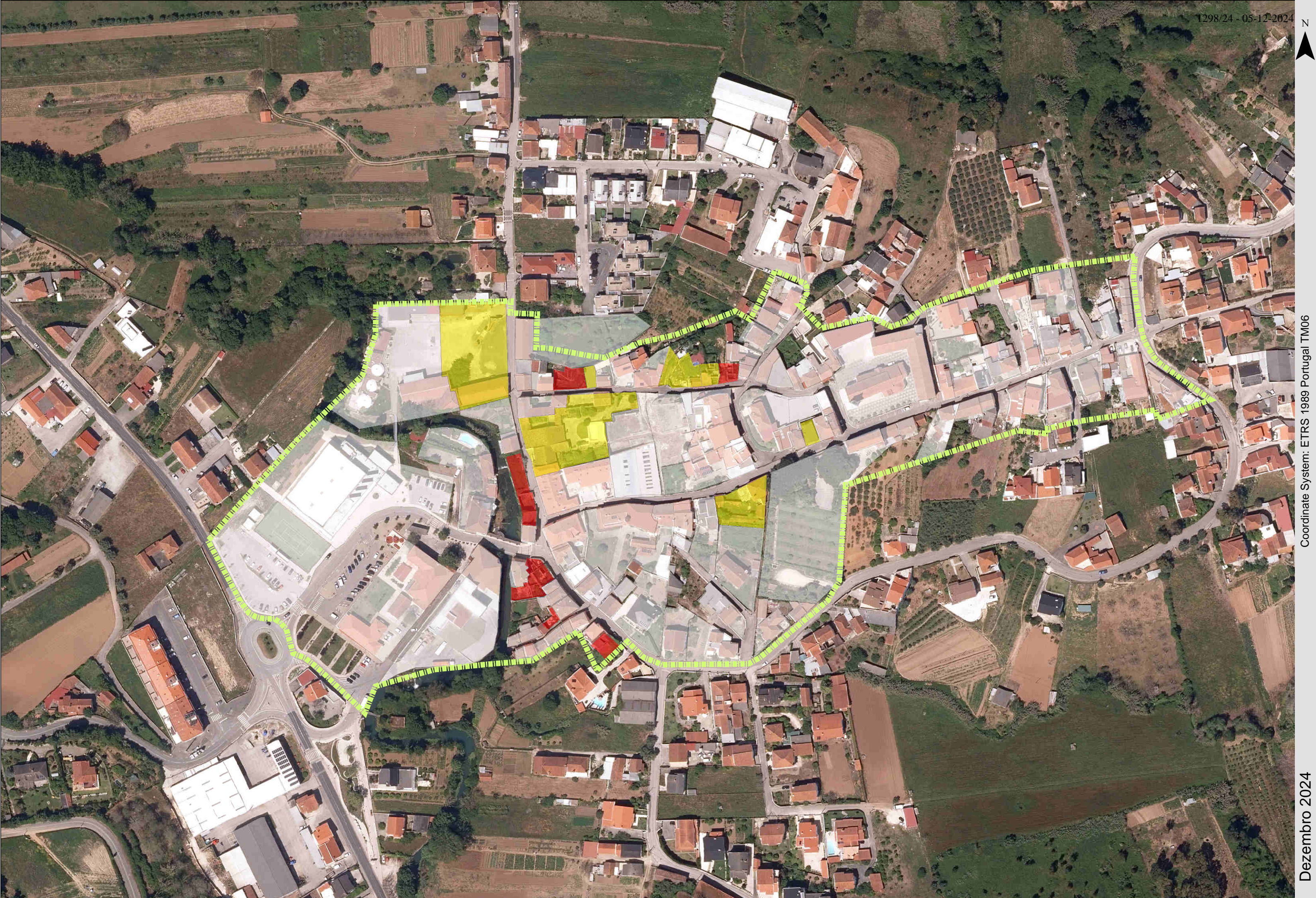
Escala - 1:2 000

ANEXO III -Delimitação da ÁRU e Valores patrimoniais



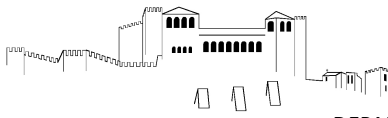
Coordinate System: ETRS 1989 Portugal TM06

Dezembro 2024



Coordinate System: ETRS 1989 Portugal TM06

Dezembro 2024



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

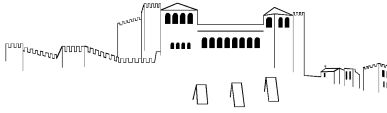
APROVEITAMENTO HIDROAGRÍCOLA DO VALE DO LIS

UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO

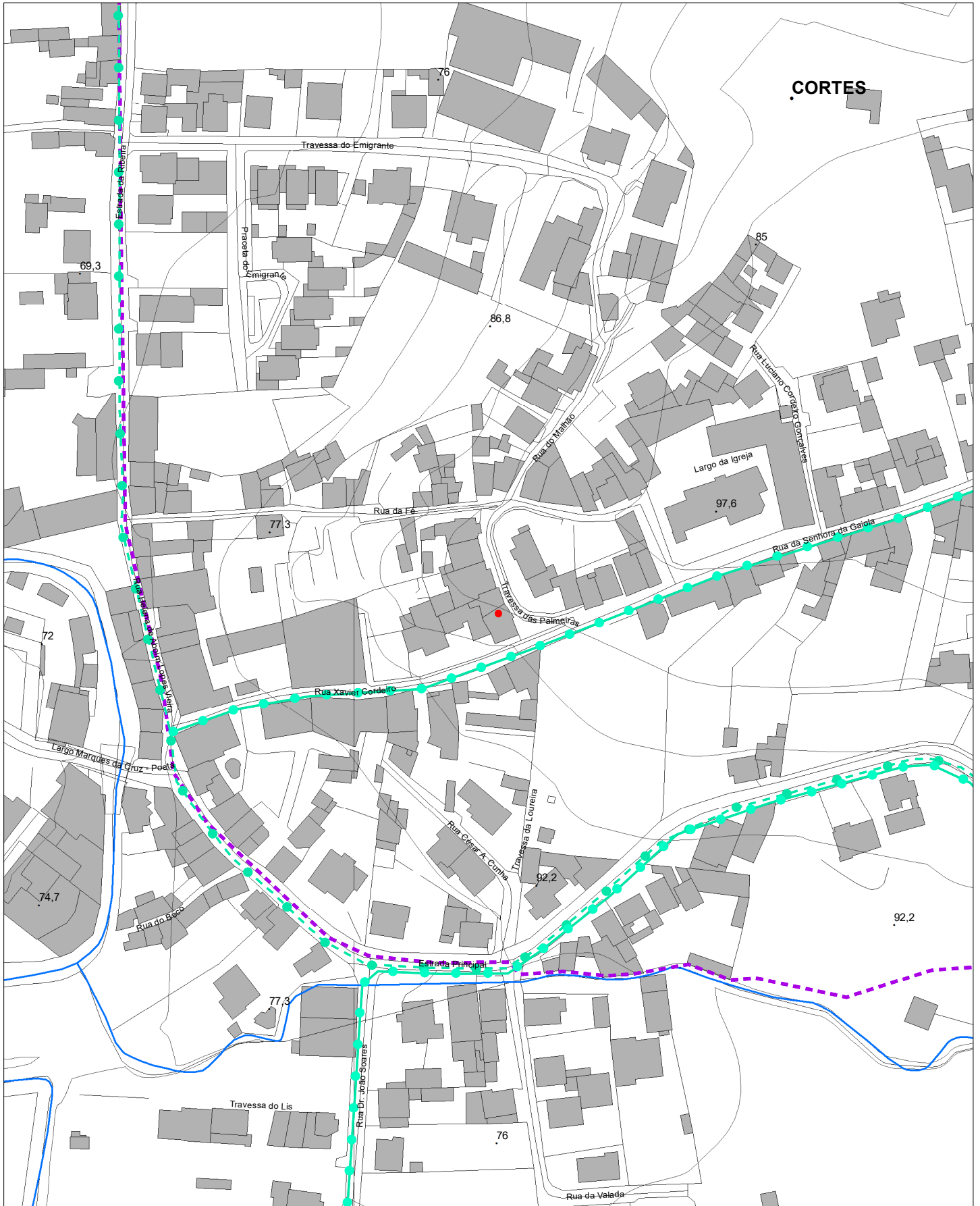
- ARRABAL
- LOUREIRA
- MARTINELA
- LEIRIA
- MACEIRA
- MONTE REAL
- PEDROGÃO
- ÁREAS DE ATIVIDADES ECONÓMICAS

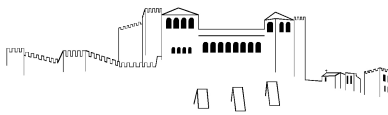
PLANOS EM VIGOR

- 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 PROTECÇÃO




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

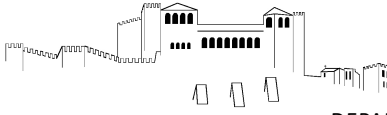
ZONAS DE PROTECÇÃO

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

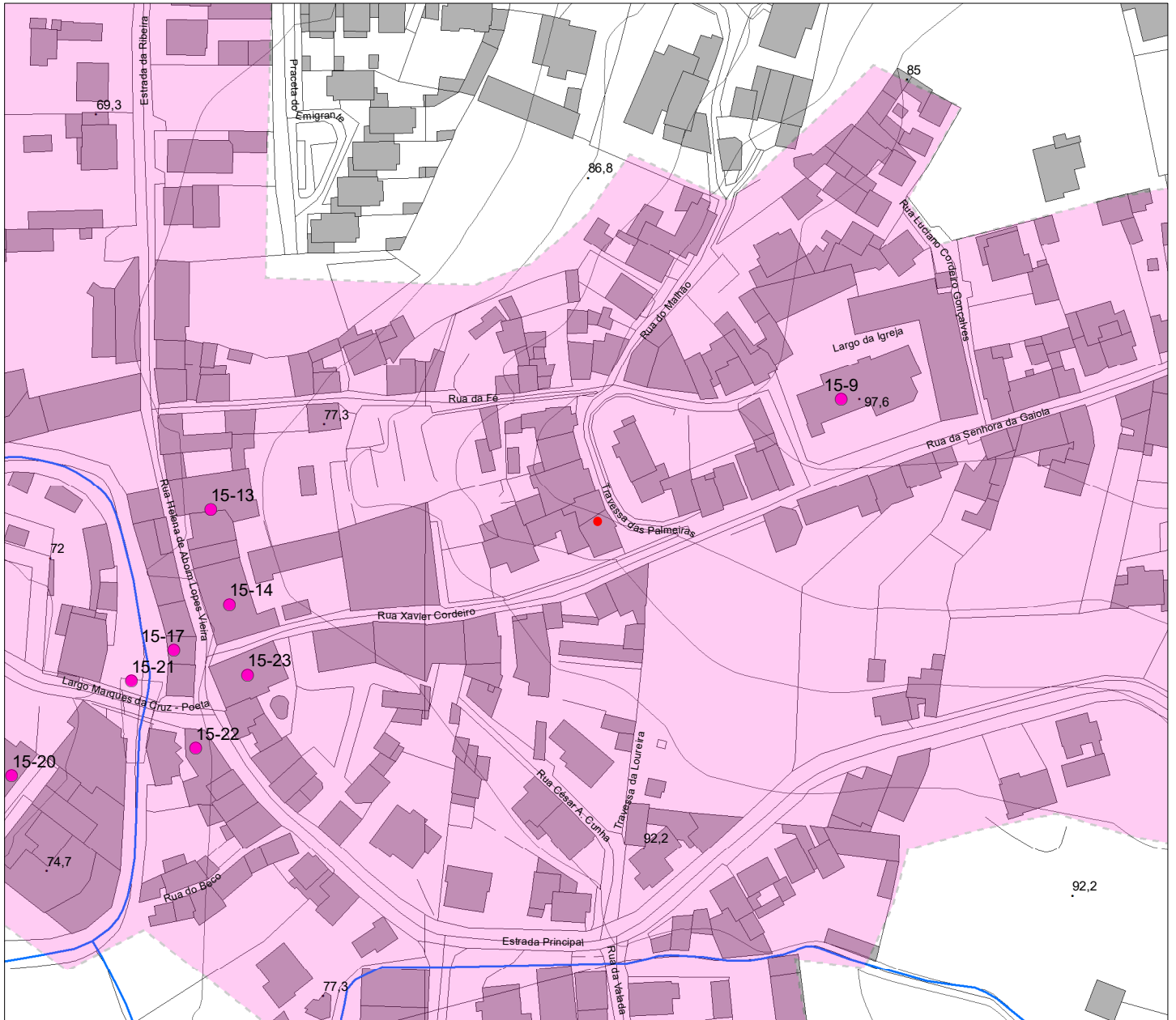
-  HELIPORTO DO HOSPITAL DE SANTO ANDRÉ

ZONAS DE PROTECÇÃO

-  1ª Zona de Protecção
-  2ª Zona de Protecção
-  3ª Zona de Protecção



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



BENS IMÓVEIS CLASSIFICADOS

MN MONUMENTO NACIONAL

IP INTERESSE PÚBLICO

IM INTERESSE MUNICIPAL

EDIFÍCIOS PÚBLICOS DE INTERESSE PÚBLICO
E OUTRAS CONSTRUÇÕES DE INTERESSE PÚBLICO

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

PATRIMÓNIO REFERENCIADO

● PATRIMÓNIO PAISAGÍSTICO

CATEGORIA I

● PATRIMÓNIO ARQUITETÓNICO

CATEGORIA II

● PATRIMÓNIO ARQUITETÓNICO

■ CONJUNTO PATRIMONIAL

CATEGORIA III

● PATRIMÓNIO ARQUITETÓNICO

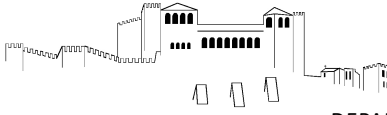
■ CONJUNTO PATRIMONIAL

PATRIMÓNIO ARQUEOLÓGICO

○ SÍTIO ARQUEOLÓGICO
E RESPECTIVO PERÍMETRO DE SALVAGUARDA

□ ÁREA DE SENSIBILIDADE ARQUEOLÓGICA

▨ CONJUNTO ARQUEOLÓGICO



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

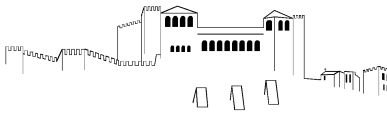


- Limite da Frente Urbana
- Limite Perímetro Urbano
- Limite da Área de Intervenção do Programa da Orla Costeira - POC

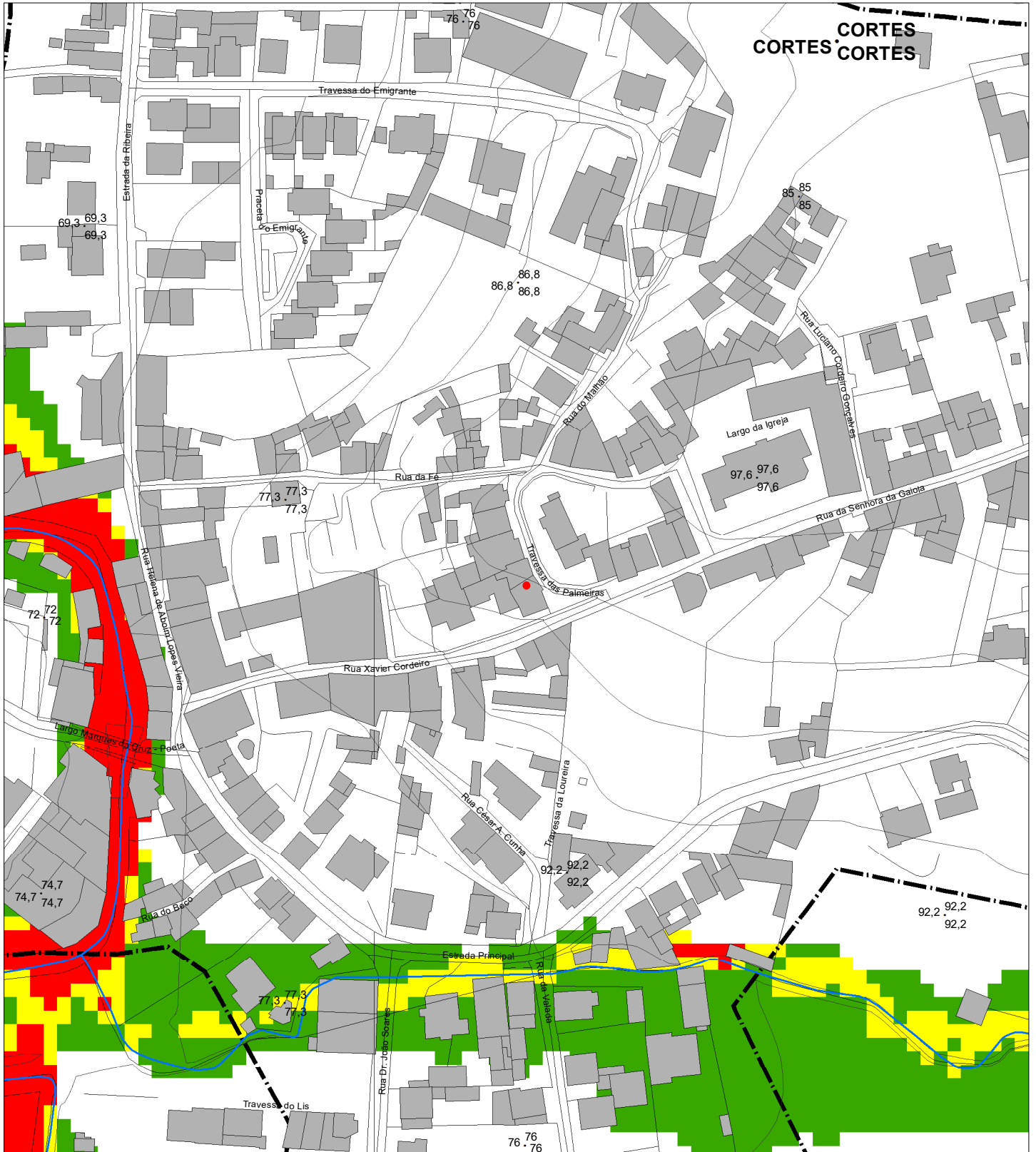
- Zona Terrestre de Proteção
- Faixa de Proteção Costeira
 - Faixa de Proteção Complementar
 - Margem das Águas do Mar

- 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



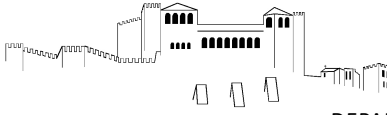
Plano Diretor Municipal de Leiria
Declaração nº62/2024, de 22 de agosto | Planta de Ordenamento - Riscos de Cheias e Inundações



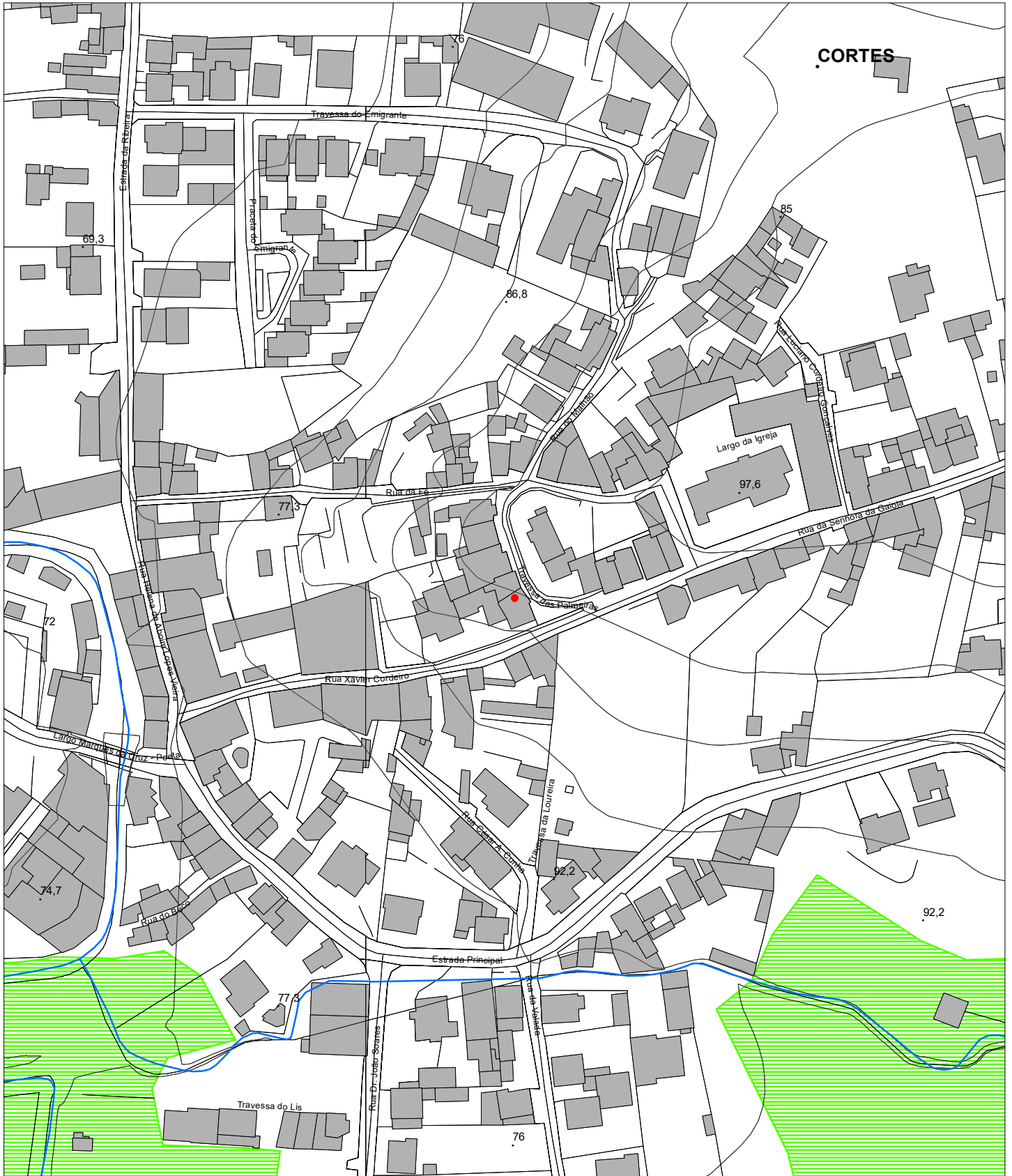
Áreas de Risco Potencial Significativo de Inundação - ARPSI:

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

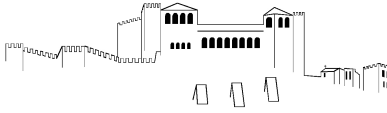
Solo urbano



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



 RESERVA AGRÍCOLA NACIONAL

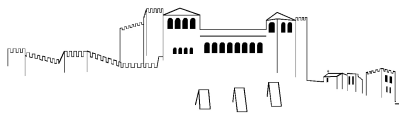


Plano Diretor Municipal de Leiria
Aviso nº4564/2022, de 3 de março | Planta de Condicionantes - Perigosidade de Incêndios Florestais

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 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 (BARRAÇÃO/POMBAL/REDINHA E MACEIRA/LEIRIA)
- ÁREA DE RESERVA (BARRAÇÃO/POMBAL/REDINHA E MACEIRA/LEIRIA)

RECURSOS AGRÍCOLAS E FLORESTAIS

OBRAS DE APROVEITAMENTO HIDROGRÁFICO

- LIMITE DO REGADIO DO SIROL
- LIMITE DO APROVEITAMENTO HIDROGRÁFICO 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