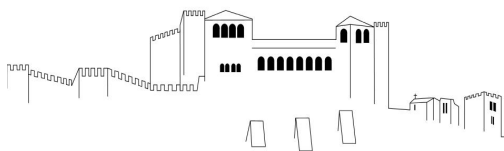


**2ª ALTERAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO CENTRO
HISTÓRICO DE LEIRIA**

ADITAMENTO

2015



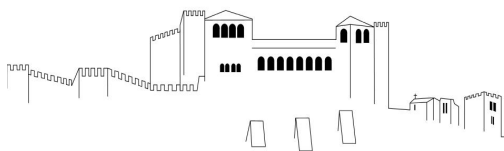
Memória Descritiva e Justificativa

Índice

1. Introdução.....	2
1.1 Enquadramento legal.....	2
1.2 Antecedentes.....	2
1.3 Objetivos.....	3
2. Caracterização das áreas a integrar na ARU.....	4
3. Proposta de alteração da Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Leiria.....	6
3.1 Fundamentação da alteração.....	6
3.2 Alteração da delimitação da ARU do Centro Histórico de Leiria.....	7
4. Quadro de apoios e incentivos à reabilitação urbana.....	8

Anexo

Planta de delimitação



1. Introdução

Pretende-se proceder a um aditamento à alteração da delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Leiria, aprovada por deliberação da Assembleia Municipal de 30 de abril de 2015, de modo a integrar o Castelo de Leiria uma vez que se pretende criar as condições necessárias para intervir no monumento requalificando-o e melhorando as suas acessibilidades.

Pretende-se ainda fazer as seguintes retificações na delimitação da ARU:

- Retirar, na delimitação a sul, a zona correspondente ao edifício do antigo Seminário de Leiria e edifício das instalações da Cruz Vermelha, dado que estes imóveis passarão a estar integrados na ARU da N.º S.ª da Encarnação;
- Retificar o limite, a norte, de modo a que este coincida com as vias (Av. 25 de Abril e rotunda do estádio), ficando a parte a retirar integrada na delimitação da ARU da Zona do Estádio.

1.1 Enquadramento legal

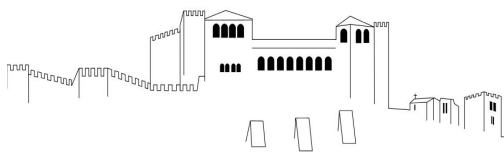
A presente proposta de alteração de delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Leiria enquadra-se no regime jurídico da reabilitação urbana, Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto e pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro, designadamente no artigo 13.º.

1.2 Antecedentes

O Município de Leiria tem vindo a implementar uma estratégia de reabilitação do centro histórico que tem procurado conjugar a reabilitação do parque edificado, de iniciativa maioritariamente privada, com a requalificação do espaço público.

Em 2001 é criada a Área Crítica de Recuperação e Reversão Urbana, e com o programa Procom/Urbcom deu-se início à requalificação do espaço público, tendo sido intervencionada a baixa comercial do núcleo histórico. O investimento público foi acompanhado pelas primeiras intervenções significativas no edificado, abrangendo alguns dos edifícios mais relevantes.

O plano de pormenor, embora não eficaz, veio a estabelecer as orientações para a intervenção



no edificado, mais tarde vertidas para o regulamento do centro histórico, aprovado por deliberação da Assembleia Municipal de 28-02-2014, (publicada em D.R. Aviso n.º 7454/14, de 25 de junho).

Este plano veio a complementar os chamados planos Polis, (PP1, PP2 e PP3), que incidiram na zona ribeirinha, potenciando a ligação da cidade com o rio e criando sinergias entre o centro histórico, densamente edificado, e os espaços verdes de fruição.

Em 2008 foi elaborado um documento de enquadramento estratégico, “Leiria Histórica – uma Nova Urbanidade”, antecipando o que o Decreto- Lei n.º 307/2009 viria a exigir para a conversão das ACRRUs em Áreas de Reabilitação Urbana.

Esse documento estratégico serviu de base às candidaturas ao PALOR/ QREN, tendo sido realizadas várias das ações contidas no respetivo programa.

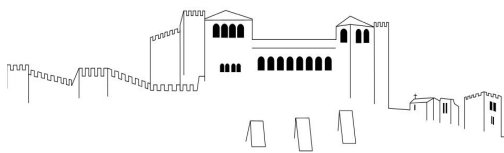
Em 2011 o documento de estratégia foi objeto de um aditamento que visou a adaptação ao Decreto- Lei n.º 307/2009, passando a constituir o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, aprovado pela Assembleia Municipal em 17 de Dezembro de 2011, juntamente com a conversão da ACRRU em ARU (ato de aprovação publicado no Diário da República - Aviso n.º 45 11 de Janeiro de 2012).

Posteriormente, a ARU foi objeto de uma nova delimitação, aprovada pela Assembleia Municipal de 15-12-2012, e publicada no Diário da República (Aviso n.º 2283/13, de 14 de fevereiro), passando a englobar o eixo da Av.ª Heróis de Angola, totalizando uma área de 60 ha.

Na sequência desta alteração, foi aprovado pela Assembleia Municipal de 13-12-2013, e publicados no Diário da República (Aviso n.º 1705/2014, de 5 de fevereiro), um novo aditamento ao Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU)

1.3 Objetivos

Tendo o município de Leiria promovido uma grande intervenção a nível do espaço público, que incidiu sobre as margens do rio Lis, os arruamentos do Centro histórico e na ligação deste com o rio e que vieram a dar continuidade à intervenção do Programa Polis e do Programa Procom/ Urbcom, respetivamente, falta ainda uma intervenção na zona do Largo da República, espaço nobre da cidade, pelo seu caráter institucional e pela importância e impacto que tem sobre o centro histórico, o que implicará uma reformulação profunda do sistema de mobilidade, com



implicações no troço superior da Av. João Soares.

Pretende ainda o Município de Leiria intervir no Castelo de forma a dotá-lo das condições de acessibilidade e de infraestruturas que permitam a fruição do monumento em condições de maior conforto e segurança e por um leque mais alargado da população, contribuindo para o desenvolvimento de um espaço cultural mais inclusivo.

É na consciência desta permanente necessidade de acompanhar a realidade que se torna neste momento necessário proceder a uma alteração da delimitação da ARU e respetivo Programa Estratégico. Nesse sentido, pretende-se englobar na ARU o Castelo e o espaço constituído pelo Largo da República e parte da Av. João Soares, a sudeste.

2. Caracterização das áreas a integrar na ARU

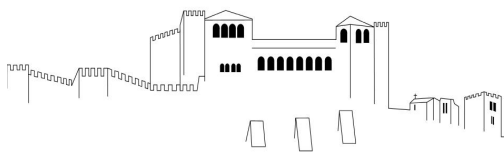
Para maior facilidade de identificação, será designada como **Zona A**, a zona correspondente ao castelo, a incluir na delimitação da ARU, e como **Zona B**, a zona correspondente à ampliação aprovada pela AM em 30-04-2015 e que corresponde ao Largo da República e ao troço superior da Av. João Soares

Zona A



Esta zona, a incluir na ARU, diz respeito ao **Castelo**, monumento emblemático da história da cidade que se encontra classificado como Monumento Nacional.

Do conjunto faz parte a Torre de Menagem, cujo início de construção data de 1324, no reinado de D. Diniz; o Paço de D. João I, um conjunto palaciano de 4 pisos, com destaque para os dois últimos que apresentam uma forte imagem de grande impacto na cidade, através da



sua loggia, de oito arcos, resultado da obra de restauro do séc. XX e ainda a Igreja gótica da N^a S^a da Pena, de inícios do séc. XV.

Abandonado durante séculos, o castelo foi objeto de estudos do Arq. Ernesto Korrodi, na segunda metade do século XIX, sendo a atual imagem o resultado dos restauros efetuados nos anos 40 do séc. XX.

Zona B

Zona a manter de acordo com a delimitação da ARU aprovada em 30-04-2015

Figura 01| vistas do Largo do Município, atualmente Largo da República

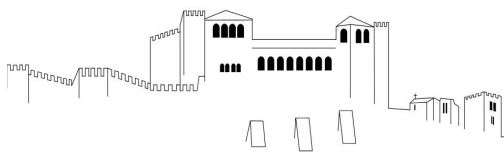


O Largo da República, inicialmente designado por Largo do Município teve a sua origem no início do século XX com a construção, em 1910, do novo edifício dos Paços do Concelho, da autoria do Arq. Ernesto Korrodi, que veio a substituir os antigos Paços do Concelho que se localizavam na Praça Rodrigues Lobo.

O Largo da República, como hoje o conhecemos, surgiu mais tarde, resultando da expropriação de uma parte da quinta da família Charters, onde se localiza a Vila Portela, construída nos anos 80 do século XIX, no que então era a periferia da cidade de Leiria.

A construção do largo, conforme hoje se encontra, data dos anos 60 do século XX.

Trata-se de um espaço constituído por uma placa central ladeada por vias de circulação viária intensa, e em grande parte ocupado por um parque de estacionamento. Apresenta um nó semaforizado, onde confluem várias vias, representando um constrangimento em termos de de trânsito.



O desenho do espaço público, dos anos 60, é em grande parte resultado dos aspetos atrás mencionados, carecendo de uma unidade e melhor enquadramento dos edifícios institucionais, nomeadamente do Edifício dos Paços do Concelho. Este encontra-se separado do espaço central, por uma via de perfil generoso e de intenso trânsito que funciona como uma barreira, impedindo um melhor relacionamento do edifício com o espaço envolvente.

Os edifícios que atualmente conformam o largo são em grande parte públicos e de construção relativamente recente, (desde os anos 60), à exceção da Vila Portela, do Séc. XIX e os Paços do Concelho, de 1910, que se encontram em bom estado de conservação, salvo o mais antigo que se encontra num processo de reabilitação.

A Av. João Soares foi aberta em meados do século XX (anos 60), na altura da construção do Liceu Nacional de Leiria, atualmente Escola Secundária Rodrigues Lobo.

Esta avenida, cujo topónimo data de 1978, foi traçada sobre a antiga Estrada Real, de finais do século VIII, que ligava Leiria a Lisboa.

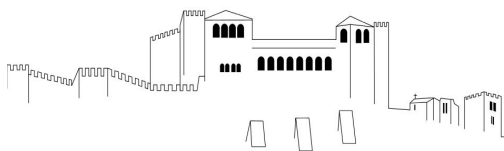
Trata-se de um troço com pouca construção, mas que importa englobar na ARU dado que tem implicações diretas na resolução do trânsito para a requalificação do Largo do Município.

3. Proposta de alteração da Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Leiria

3.1 Fundamentação da alteração

Com o reajustamento da delimitação da ARU, pretende-se dotar o município das condições que permitirão alcançar os seguintes objetivos:

1. Requalificar a zona institucional e representativa da cidade e “porta de entrada” do centro histórico;
2. Contribuir para a resolução do sistema de mobilidade da cidade, num dos nós mais complexos e de maiores conflitos, permitindo criar melhores condições para a circulação viária e pedonal em consonância com as exigências inerentes à qualificação do espaço público;
3. Requalificar o castelo e dotá-lo de melhores condições de acessibilidade.

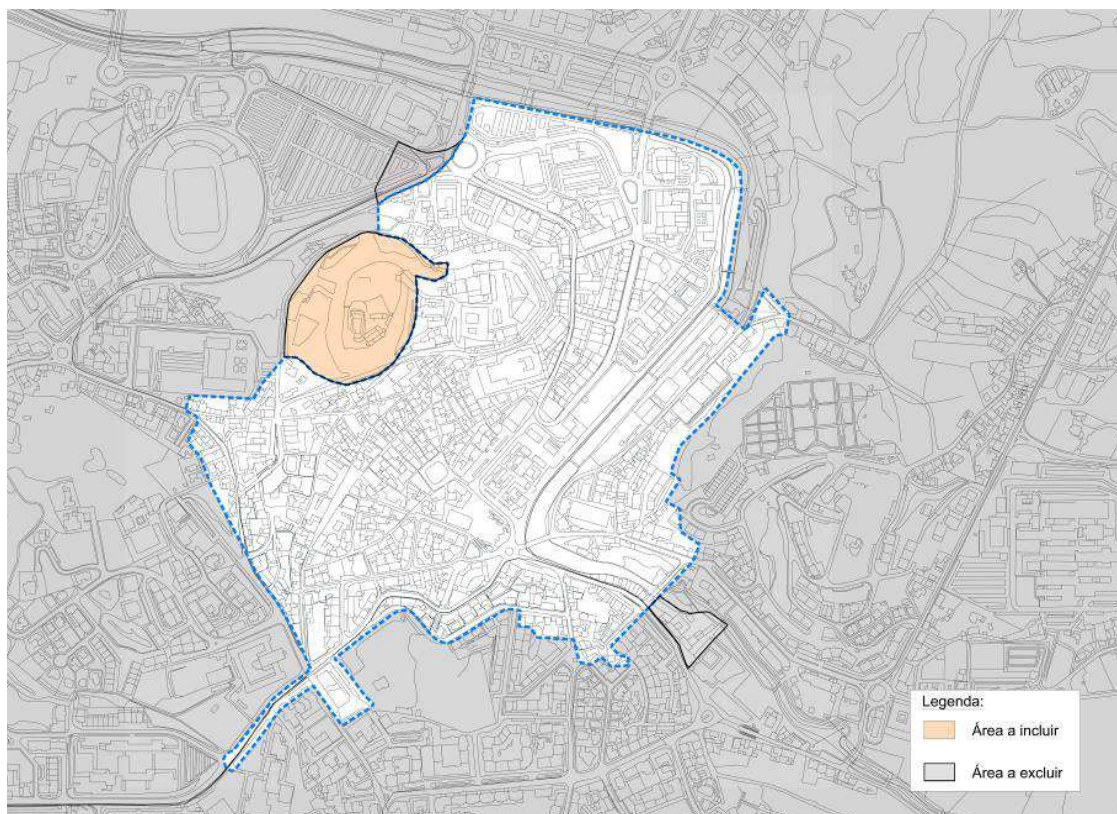


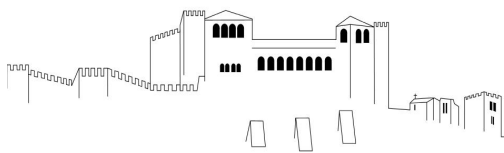
Trata-se de alterações pontuais à delimitação da ARU, aprovada em 30 de maio de 2015, que apenas abrangem espaços e edifícios públicos, sem incidência no edificado privado.

3.2 Alteração da Delimitação da ARU do Centro Histórico de Leiria

Para prosseguir os objetivos atrás enunciados, propõe-se a alteração da atual delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) do Centro Histórico de Leiria que engloba, a sudeste, o troço superior da Av.ª João Soares, desde a Rua dos Mártires até ao cruzamento com a Rua Afonso Lopes Vieira e o Largo da República definido pelo limite das frentes construídas da Câmara Municipal, Edifício da Segurança Social, Tribunal, vedação da Quinta da Família Charters e Rua Machado dos Santos. A nascente, o limite deixa de ser a Aª Ernesto Korrodi para passar a ser constituído pela Rua Cristiano Cruz (para inclusão do Castelo). A sul a delimitação é feita pela Rua Barreto Perdigão e ponte Hintze Ribeiro (mantendo-se o limite da ARU aprovada em 2012).

Figura 02 Planta de alteração da delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Leiria





4. Quadro de apoios e incentivos à reabilitação urbana

Nos termos da alínea c) do artigo 13º e da alínea a) do n.º 14, ambos do Decreto-Lei n.º 307/09, de 23 de outubro, na redação dada pela lei n.º 32/2012, de 14 de agosto e pelo Decreto-Lei n.º 136/14, de 9 de setembro, a alteração da delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Leiria obriga à definição, pelo Município de Leiria, dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre transmissões onerosas de imóveis (IMT).

Assim propõe-se que os seguintes **benefícios fiscais** a conceder aos proprietários de imóveis na área delimitada como ARU no âmbito da reabilitação urbana:

IMI – Imposto Municipal sobre Imóveis (n.º 7 do Artigo 71º do EBF)

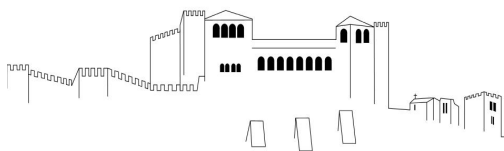
“ Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação são passíveis de isenção de imposto municipal sobre imóveis por um período de cinco anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação, podendo ser renovada por um período adicional de cinco anos.”

IMT – Imposto Municipal sobre transações (n.º 8 do Artigo 71º do EBF)

“ São isentas de IMT as aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa de prédio reabilitado, quando localizado na ‘área de reabilitação urbana’ ”.

Minoração da taxa do Imposto Municipal sobre Imóveis – IMI (n.º 9 do art.º 112º do DL n.º 287/2003, de 12/11)

Serão abrangidos todos os prédios incluído na ARU, exceto os edifícios devolutos e/ou degradados.



Outros Incentivos Municipais

- Dispensa de taxas de operações urbanísticas
- Apoio técnico à elaboração de projetos e no acompanhamento da execução de obras particulares
- Fornecimento de caderno de encargos e de apoio técnico para os trabalhos de arqueologia.

Para além destes incentivos, é contemplada uma medida destinada a promover a intervenção nos edifícios devolutos e/ou degradados :

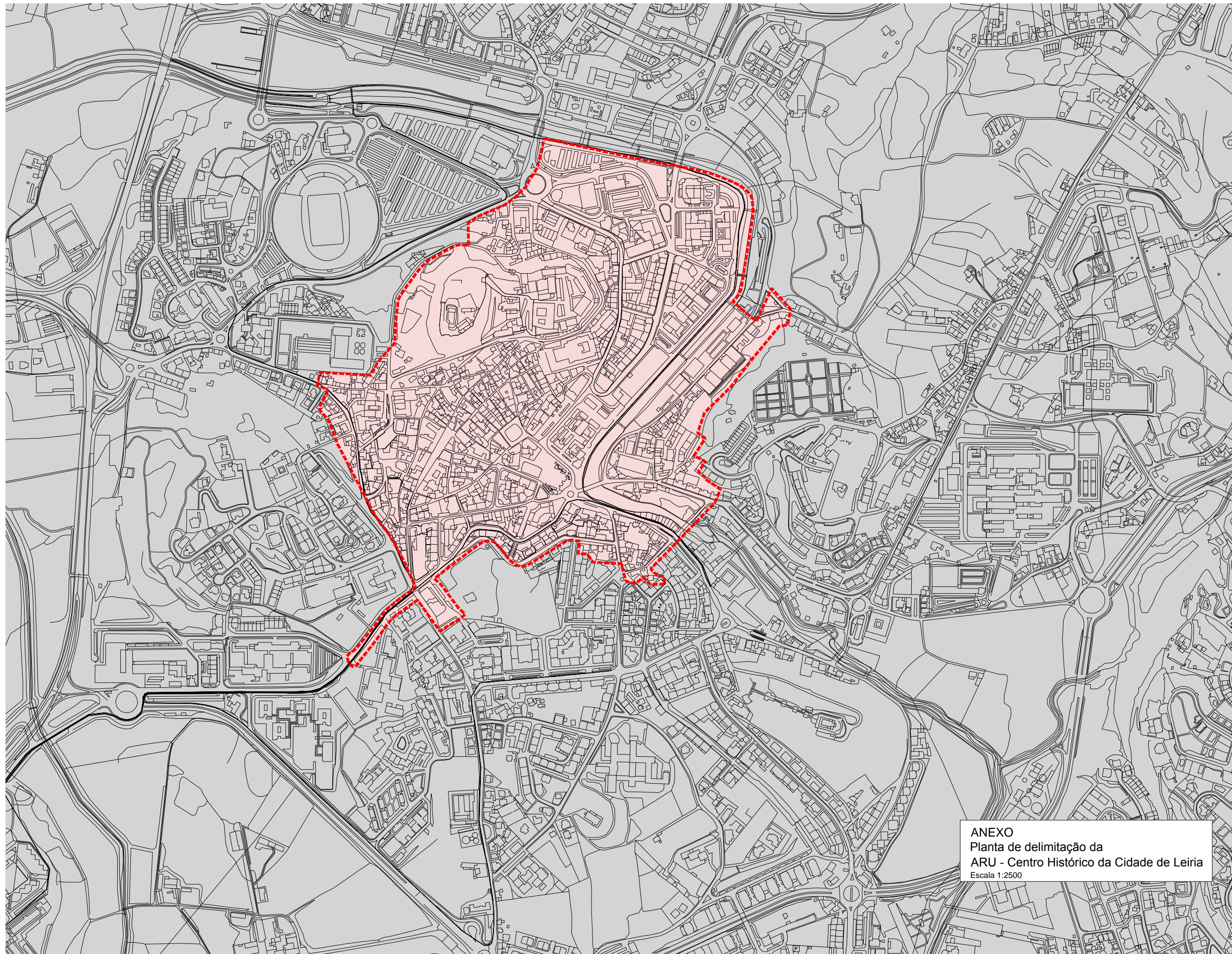
- **Majoração do Imposto sobre imóveis – IMI** – Para edifícios devolutos
- **Majoração do Imposto sobre imóveis – IMI** – Para edifícios degradados

Para o efeito, considera-se edifício degradado, aquele cujo mau estado de conservação ponha em causa a salubridade e/ou segurança pública, desde que comprovado por vistoria nos termos do art.º 90 do RJUE.

As alterações do presente aditamento à delimitação da ARU aprovada pela Assembleia Municipal em 30 de abril de 2015 não abrangem edifício privado, pelo que se mantêm inalterada a incidência dos incentivos.

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística

Agosto de 2015



ANEXO
Planta de delimitação da
ARU - Centro Histórico da Cidade de Leiria
Escala 1:2500