

		INFORMAÇÃO
	<p>O Diretor do Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística Regime de substituição – Despacho de 28/12/2019</p> <p><i>Concordo . A.C.S.</i></p> <p> (Arq.º Paisagista Eduardo Viegas) (pelo DPPGU - despacho de 21/01/2019)</p>	<p>Despacho</p> <p><i>Recebi Aprovado 13/03/2021</i></p> <p></p>

De: DIVISÃO DE PLANEAMENTO E REABILITAÇÃO URBANA **Registo:** I-CMA/2021/10050

Para: Senhor Director de Departamento Municipal de Planeamento e Gestão Urbanística

Assunto: Proposta de alteração da Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da aldeia de Paderne

1. ANTECEDENTES:

A Assembleia Municipal em sessão ordinária de 16 de junho de 2016, sob proposta da Câmara Municipal de Albufeira, aprovou a **Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da aldeia de Paderne**, tendo sido publicado em Diário da República, 2ª série, n.º 234, através do Aviso n.º 15348/2016 de 7 de dezembro. A sua aprovação permitiu agilizar o acesso a benefícios fiscais e a incentivos financeiros por parte dos particulares, e promover a reabilitação da área.

Posteriormente a Assembleia Municipal em sessão ordinária de 24 de outubro de 2018, sob proposta da Câmara Municipal de Albufeira, aprovou a **Alteração à Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da aldeia de Paderne**, tendo sido publicada em Diário da República, 2ª série, n.º 229, através do Aviso n.º 17359/2018 de 28 de novembro.

A sua aprovação permitiu manter o direito de acesso dos proprietários aos benefícios fiscais e aos incentivos financeiros.

2. ENQUADRAMENTO:

A reabilitação urbana assume-se hoje como uma componente indispensável da política das cidades e da política de habitação, na medida em que nela convergem os objetivos de requalificação e revitalização das cidades, em particular das suas áreas mais degradadas, e de qualificação do parque habitacional, procurando-se um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável das cidades e a garantia, para todos, de uma habitação condigna.

Ao nível do conceito, o diploma legal que consagra o **regime jurídico da reabilitação urbana (RJRU)** (Decreto-lei n.º 307/2009 de 23 de outubro, na sua atual redação) define **reabilitação urbana** como a *“forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios”*.

Determina o RJRU que o **dever de promoção da reabilitação urbana incumbe às autarquias locais** (artigo 5.º), e resulta da aprovação de Áreas de Reabilitação Urbanas e das correspondentes Operações de Reabilitação Urbana (artigo 7.º).

Uma «**área de reabilitação urbana**» (**ARU**), tem como efeito delimitar uma parcela territorial que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas urbanas, equipamentos e espaços urbanos e verdes e de utilização coletiva justifica uma intervenção integrada, e uma «**operação de reabilitação urbana**» (**ORU**), corresponde à estruturação concreta das intervenções a efetuar no interior da respetiva área de reabilitação urbana.

Estabelece o RJRU que a aprovação da delimitação de uma ARU pode ter lugar em momento anterior à aprovação da ORU, ou pode ter lugar em simultâneo (n.º 3 do artigo 7.º).

Refere o artigo 15.º do RJRU que no caso da aprovação da delimitação de uma **ARU** não ter lugar em simultâneo com a aprovação da ORU, aquela aprovação **caduca se, no prazo de 3 anos, não for aprovada a correspondente ORU**.

A **delimitação de uma ARU pode ser alterada**, seguindo-se os trâmites previstos no artigo no n.º 6 do artigo 13.º do RJRU, revalidando o prazo por mais 3 anos para a elaboração da correspondente ORU.

A **Delimitação da ARU da aldeia de Paderne vigora até 28 de novembro de 2021**, dispondo o Município, até à referida data, de poucos meses para a aprovação da correspondente ORU, ou alteração da atual delimitação da ARU.



3. PROCEDIMENTO INICIAL – Alteração da Delimitação da ARU e correspondente Programa Estratégico de Reabilitação Urbana:

Procurando dar resposta a este prazo, entendeu-se proceder com os trabalhos conducentes à elaboração de uma proposta de projeto de ORU. No decorrer dos referidos trabalhos detetou-se a necessidade de alargar a área de intervenção da ARU atualmente aprovada.

Nesse sentido a Câmara Municipal **propôs proceder com a elaboração de uma proposta de alteração da delimitação da ARU, bem como em simultâneo, da elaboração da proposta de projeto da correspondente ORU, sob a forma de um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU).**

Da **proposta de alteração à delimitação da ARU resultou um aumento de 21,9 hectares, totalizando uma área de intervenção de 30,9 hectares, e a definição de 3 objetivos estratégicos a prosseguir no correspondente PERU.**

Da **proposta de PERU, e com base nos objetivos estratégicos anteriormente definidos, foi delineada uma estratégia suportada em 10 opções estratégicas, que resultaram em 42 ações estruturantes como prossecução desses objetivos estratégicos, e que conduzem à sua concretização.**

Em reunião de Câmara Municipal realizada a 06 de abril de 2021 foi manifestada concordância com a **proposta de alteração à delimitação da ARU e do correspondente PERU, e determinado proceder à abertura do período de discussão pública do PERU nos termos do previsto no n.º 4 do artigo 17.º RJRU, bem como remetido para parecer do IHRU, nos termos previstos no n.º 3 do citado artigo.**

Foi publicado o **Aviso n.º 8063 no Diário de República, 2ª série, n.º 84, a 30 de abril, tendo o período de discussão pública decorrido entre os dias 10 de maio de 2021 e 07 de junho de 2021, e posteriormente alargado até ao dia 20 de junho de 2021.**

O PERU obteve **parecer favorável do IHRU** com data de 08 de julho de 2021.

A alteração à delimitação da ARU e o PERU foram apresentados em **3 sessões de divulgação** no auditório da Caixa de Crédito Agrícola de Paderne.

Da **discussão pública resultaram 52 participações**, tanto da população residente na área de delimitação da ARU, como fora desta.

De entre as ações estruturantes propostas no PERU, foram as ações A5, A21, A22 e A23, referente à pedonalização da Praça da República, parte da Rua Miguel Bombarda, da Rua Maria da Conceição Eloi e parte da Rua 5 de Outubro, bem como a ação A37 referente à previsão da variante à Rua 5 de Outubro, as mais participadas.

Foram igualmente sugeridas novas ações fora da área abrangida pela alteração à delimitação da ARU proposta e do respetivo PERU.

4. PROCEDIMENTO FINAL – Alteração da delimitação da ARU:

Atendendo às participações apresentadas relativas à circulação viária, e respetivas sugestões formalizadas, foi entendido ser indispensável proceder à elaboração de um estudo de mobilidade, por forma a melhor estudar as sugestões propostas, e melhor suportar a decisão final a tomar.

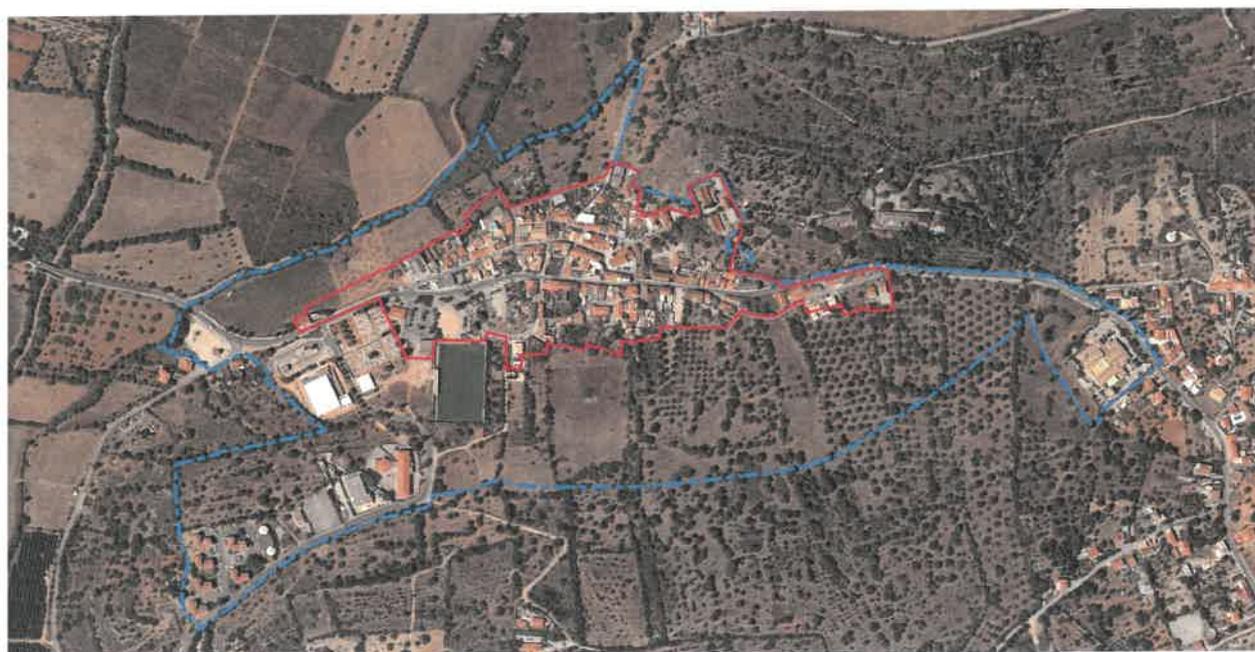
Foi igualmente entendido alargar a área de delimitação da ARU de forma a melhor estudar algumas sugestões formalizadas que ficavam fora da área inicialmente proposta.

Nesse sentido, e atendendo que o prazo da atual delimitação da ARU caduca a 28 de novembro do corrente ano foi definido prosseguir desde já com a **alteração da delimitação da ARU em momento anterior**, alargando a área de delimitação inicialmente proposta, e **remeter a aprovação do correspondente PERU para momento posterior**, após obtidos os resultados do estudo de mobilidade.

A aprovação da alteração à delimitação da ARU irá permitir manter válidos os direitos de acesso dos proprietários aos benefícios fiscais e aos incentivos financeiros, e alargar esses benefícios e incentivos para os demais proprietários que passem a integrar a ARU.

A delimitação da ARU da aldeia de Paderne agora proposta abrange o núcleo antigo de Paderne, uma zona a sul de modo a possibilitar o estudo de alternativas viárias à rede viária existente, uma zona a norte de modo a incluir uma área com elevado valor natural e paisagístico, bem como a nascente o Centro Paroquial de Paderne, e a poente a zona das escolas e o bairro habitacional, o que permitirá estudar a aldeia no seu todo.

A presente proposta de alteração da delimitação da ARU da aldeia de Paderne foi elaborada tendo em vista uma intervenção integrada, totalizando uma área de 37,4 hectares, correspondendo a um aumento de 28 hectares, em relação à atual Delimitação da ARU em vigor.



Nesse sentido se apresenta a presente proposta de alteração à Delimitação da ARU da aldeia de Paderne, enquadrada no n.º 6 do artigo 13.º do RJRU.

O documento compreende, uma memória descritiva que inclui os critérios subjacentes à delimitação da ARU e os objetivos estratégicos a prosseguir, uma Planta com a delimitação da ARU e o quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais, encontrando-se assim acompanhado dos elementos previstos no n.º 2 do artigo 13.º do RJRU.

A alteração à delimitação da ARU constitui uma verdadeira oportunidade para reabilitar e revitalizar a aldeia de Paderne, encontrando-se definido no presente documento os objetivos estratégicos que serão prosseguidos no desenvolvimento, em momento posterior, do correspondente PERU.

O envolvimento e os contributos dos atores locais e da população foi fundamental para reavaliar a delimitação da ARU agora proposta, e irá contribuir para, no âmbito do PERU, delinear uma estratégia que vise ir de encontro às reais necessidades da aldeia e da sua população.

5. CONCLUSÃO:

Face ao exposto, encontra-se a digníssima Câmara Municipal, caso assim o entenda deliberar:

1. **Manifestar concordância** com a proposta de alteração à Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da aldeia de Paderne;
2. **Remeter à Assembleia Municipal** a proposta de alteração à Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da aldeia de Paderne, para os fins previstos no n.º 1 do artigo 13.º do RJRU;
3. **Proceder ao posterior envio para publicação em Diário da República e divulgação na página eletrónica do município** (n.º 4 artigo 13.º RJRU);
4. **Remeter em simultâneo ao IHRU** o ato de aprovação da alteração da delimitação da ARU (n.º 5 do artigo 13.º do RJRU).

À consideração superior.

Albufeira, 13 agosto de 2021

Chefe de Divisão de
Planeamento e Reabilitação Urbana
Regime de substituição-Despacho de 28/12/2019


Ana Almeida
Arquiteta


Elisabete Silva
Arquiteta

Anexos:

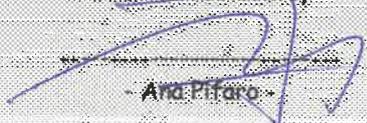
1. Proposta de alteração à Delimitação da ARU da aldeia de Paderne

APRESENTADO
EM REUNIÃO DE 31/08/2021
DELIBERAÇÃO

Foi deliberado, tendo em conta o teor da informação e nos termos da mesma:

- 1) manifestar concordância com a presente proposta de alteração à Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da aldeia de Paderne e remetê-la à Assembleia Municipal, para os fins previstos no n.º 1 do artigo 13.º do RJRU;
- 2) proceder ao posterior envio para publicação em Diário da República e divulgação na página eletrónica do município (n.º 4 do artigo 13.º do RJRU);
- 3) remeter em simultâneo ao IHRU o ato de aprovação da alteração da delimitação da ARU (n.º 5 do artigo 13.º do RJRU).

Na Falta do Presidente da Câmara,
A Vice-Presidente,


- Ana Pifaro -