

48

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 do Centro antigo de Albufeira 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 ata de aprovação da alteração da delimitação da ARU (n.º 5 do artigo 13.º do RJRU).

No Faltó do Presidente da Câmara,

A Vice-Presidente,

Ana Pifaro



INFORMAÇÃO

Despacho

O Diretor do Departamento de
Planeamento e Gestão Urbanística
Regime de substituição - Despacho de 28/12/2019

Concordado
A.C.S.

(Arq.º Paisagista Eduardo Viegas)

pdo DDPGU - despacho
de 21/01/2021

Despacho
Recebi
Alfaro - 12/08/2021

De: DIVISÃO DE PLANEAMENTO E REABILITAÇÃO URBANA Registo: I-CMA/2021/10047

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

Assunto: Proposta de alteração da Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro antigo de Albufeira

1. ANTECEDENTES:

A Assembleia Municipal em sessão ordinária de 14 de outubro de 2015, sob proposta da Câmara Municipal de Albufeira, aprovou a **Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Cerro do Castelo**, tendo sido publicado em Diário da República, 2ª série, n.º 231, através do Aviso n.º 13745/2015 de 25 de novembro.

Aprovou em sessão ordinária de 18 de fevereiro de 2016, sob proposta da Câmara Municipal de Albufeira, aprovou a **Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro Antigo de Albufeira**, tendo sido publicado em Diário da República, 2ª série, n.º 51, através do Aviso n.º 3408/2016, de 14 de março.

A aprovação das referidas Áreas de Reabilitação Urbana veio permitir agilizar o acesso a benefícios fiscais e a incentivos financeiros por parte dos particulares, e promover a reabilitação das respetivas áreas.

Posteriormente a Assembleia Municipal em sessão ordinária de 13 de setembro de 2018, sob proposta da Câmara Municipal de Albufeira, aprovou a **Alteração à Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro Antigo de Albufeira**, tendo sido publicada em Diário da República, 2ª série, n.º 225, através do Aviso n.º 16938/2018 de 22 de novembro, passando a englobar a área da delimitação da ARU do Cerro do Castelo e a ARU do Centro Antigo de Albufeira, correspondendo à área objeto da candidatura do PARU de Albufeira ao CRESC ALGARVE 2020, aprovada pela Autoridade de Gestão do PO Algarve a 26 de outubro de 2016.

A aprovação da delimitação da ARU 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.



3. PROCEDIMENTO – Alteração da Delimitação da ARU

A **Delimitação da ARU do Centro antigo de Albufeira vigora até 22 de novembro de 2021**, dispendo o Município, até à referida data, de poucos meses para a aprovação da correspondente ORU, ou alteração da atual delimitação da ARU.

Procurando dar resposta a este prazo, e atendendo à estratégia municipal em matéria de reabilitação urbana entendeu-se proceder com os trabalhos conducentes à **elaboração de uma proposta de alteração à Delimitação da ARU do Centro Antigo de Albufeira em momento anterior**, e remeter a elaboração da correspondente ORU para momento posterior.

A presente proposta de alteração à Delimitação da ARU do Centro antigo de Albufeira, que abrange o centro antigo de Albufeira, prende-se com a necessidade de estender a sua área para norte e poente de modo a integrar espaços urbanos com elevado potencial que se encontram pouco valorizados e que fomentados numa lógica integrada e de conjunto, a estudar no âmbito da elaboração da correspondente ORU. Podem constituir uma verdadeira oportunidade para impulsionar a reabilitação de edifícios e espaços públicos que deles careçam, criar novos espaços públicos de fruição e de lazer e permitir prever uma reestruturação da circulação viária, contribuindo para a melhoria da qualidade e vivência urbana, entre os quais: a totalidade da Praça dos Pescadores; a área envolvente à Rua do MFA, Rua Alves Correia e Rua dos Telheiros; a zona sul do Cerro do Malpique; a área de cedência do alvará de loteamento n.º 2/2008; a Avenida da Liberdade e área envolvente; a Rua 5 do Outubro; a zona adjacente a norte/poente, e o Bairro do Rossio.

A presente proposta de alteração da Delimitação da ARU do Centro antigo de Albufeira foi elaborada tendo em vista uma intervenção integrada, totalizando uma área de 34,6 hectares, correspondendo a um aumento de 21,1 hectares, em relação à atual Delimitação da ARU em vigor.



Nesse sentido se apresenta a presente proposta de alteração à Delimitação da ARU do Centro Antigo de Albufeira, 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 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 alteração à delimitação da ARU constitui uma verdadeira oportunidade para reabilitar e revitalizar o Centro antigo de Albufeira, encontrando-se definido no presente documento os objetivos estratégicos que serão prosseguidos no desenvolvimento, em momento posterior, da correspondente ORU.

4. 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 do Centro antigo de Albufeira;
2. **Remeter à Assembleia Municipal** a proposta de alteração à Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro antigo de Albufeira, 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



Ana Almeida
Arquiteta

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



Elisabete Silva
Arquiteta

Anexos:

1. Proposta de alteração à Delimitação da ARU do Centro antigo de Albufeira