

APRESENTADO
EM REUNIÃO DE 03/08/2024
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;
 - 2) remeter à Assembleia Municipal 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 do artigo 13.º do RJRU);
 - 4) remeter em simultâneo ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana o ato de aprovação da alteração da delimitação da ARU (n.º 5 do artigo 13.º do RJRU).

O Presidente da Câmara,

José Carlos Martins Rolo


39



INFORMAÇÃO

Despacho

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

Comunicação,
À Comissão de Registo
SUPERIOR.

(Arq.º Paisagista Eduardo Viegas)
26/08/2024




De: DIVISÃO DE PLANEAMENTO E REABILITAÇÃO URBANA Registo: I-CMA/2024/12742

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

Assunto: Proposta de alteração à 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 publicada em Diário da República, 2ª série, n.º 231, através do Aviso n.º 13745/2015 de 25 de novembro.

A Assembleia Municipal em sessão ordinária de 18 de fevereiro de 2016, sob proposta da Câmara Municipal de Albufeira, aprovou a **Delimitação da Área de Reabilitação do Centro Antigo da Cidade de Albufeira**, tendo sido publicada em Diário da República, 2ª série, n.º 51, através do Aviso n.º 3408/2016 de 14 de março. A sua delimitação constituiu motivo para a elaboração e aprovação do **Plano de Ação de Regeneração Urbana – PARU de Albufeira**.

A Assembleia Municipal em sessão ordinária de 13 de setembro de 2018, sob proposta da Câmara Municipal de Albufeira, aprovou a **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, correspondendo à totalidade da área do PARU de Albufeira.

A Assembleia Municipal em sessão ordinária de 14 de setembro de 2021, 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 192, através do Aviso n.º 18632/2021 de 1 de outubro.

A aprovação da referida alteração à delimitação da ARU veio permitir agilizar o acesso a benefícios fiscais e a incentivos financeiros por parte dos particulares, e promover a reabilitação da área anteriormente existente, assim como de novas áreas no centro antigo de Albufeira.

2. ENQUADRAMENTO LEGAL:

A reabilitação urbana assume-se 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.

3. PROCEDIMENTO – Alteração da Delimitação da ARU

A alteração da Delimitação da ARU do Centro antigo de Albufeira vigora até 1 de outubro de 2024.

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, o que permite assegurar a manutenção do acesso a benefícios fiscais e a incentivos financeiros por parte dos particulares.

A presente proposta de alteração da Delimitação da ARU do Centro antigo de Albufeira em vigor, que abrange o centro antigo de Albufeira, prende-se com a necessidade de complementar a malha urbana numa área central e de entrada no mesmo, englobando a totalidade da Rua Padre Semedo Azevedo, de modo a integrar edifícios que carecem de intervenções de manutenção e de reabilitação, que se encontram pouco valorizados, com o objetivo de determinar uma lógica integrada e de conjunto, no âmbito da proposta de alteração da Delimitação da ARU do Centro antigo de Albufeira.

Podem constituir assim uma verdadeira oportunidade para impulsionar a reabilitação de edifícios nesta área, contribuindo para a melhoria da qualidade de vida dos residentes e de quem visita Albufeira.

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 34,8 hectares**, correspondendo a um aumento de 0,23 hectares (v.d. figura 1), em relação à atual alteração da Delimitação da ARU em vigor.

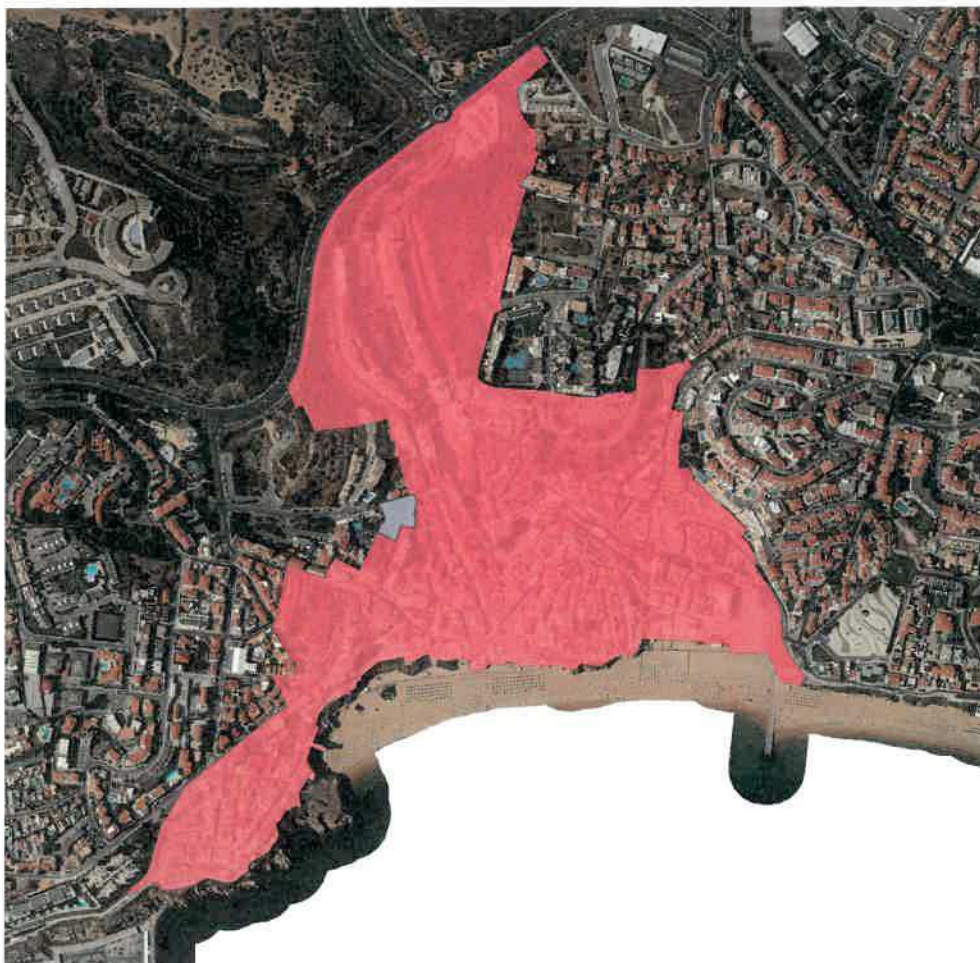


Figura 1 – Aumento de área na alteração da Delimitação da ARU do Centro antigo de Albufeira

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, 14 de agosto de 2024

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 do Centro antigo de Albufeira