

38



## INFORMAÇÃO

Despacho

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

Concluído.  
A cons: 22/04/2024

(Arq.º Paisagista Eduardo Viegas)

26/08/2024

**De:** DIVISÃO DE PLANEAMENTO E REABILITAÇÃO URBANA **Registo:** I-CMA/2024/12756

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

**Assunto:** Proposta de alteração à 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 publicada em Diário da República, 2ª série, n.º 234, através do Aviso n.º 15348/2016 de 7 de dezembro.

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, em vigor até 3 anos.

Procurando dar resposta a este prazo, entendeu-se proceder com os trabalhos conducentes à elaboração de uma proposta de projeto de ORU, o **PERU – Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da aldeia de Paderne**.

No decorrer dos referidos trabalhos detetou-se a necessidade de alargar a área de intervenção da ARU então aprovada. Nesse sentido, em reunião de Câmara Municipal realizada a 6 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, 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 7 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 8 de julho de 2021.

Da **discussão pública resultaram 52 participações**, tanto da população residente na área de delimitação da ARU, como fora desta. Foram sugeridas novas ações fora da área abrangida pela alteração à delimitação da ARU proposta e do respetivo PERU, o que motivou o entendimento em alargar a área de delimitação da ARU de forma a melhor estudar algumas sugestões formalizadas que ficavam fora da área inicialmente proposta. 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.

Nesse sentido, e atendendo ao prazo prestes a caducar da delimitação da ARU, a 28 de novembro de 2021, foi definido prosseguir com a proposta de **alteração da delimitação da ARU em momento anterior** à aprovação da ORU, alargando a área de delimitação inicialmente proposta, e **remeter a aprovação do correspondente PERU para momento posterior**.

Deste modo, posteriormente, a Assembleia Municipal em sessão ordinária de 14 de setembro de 2021, sob proposta da Câmara Municipal, aprovou a **Alteração à Delimitação da Reabilitação Urbana da aldeia de Paderne**, tendo sido publicada em Diário da República, 2ª série, n.º 192, através do Aviso n.º 18633/2021 de 1 de outubro. A sua aprovação permitiu agilizar o acesso a benefícios fiscais e a incentivos financeiros por parte dos particulares e a aumentar substancialmente a sua área de intervenção.

## **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 da aldeia de Paderne 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 da aldeia de Paderne em momento anterior**, e remeter a aprovação da correspondente ORU (PERU da aldeia de Paderne) 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 da aldeia de Paderne propõe uma redução da sua área de intervenção, correspondente ao novo Bairro habitacional municipal da Ladeira da Fonte, com 40 fogos, construído recentemente, dado não se prever a necessidade, a curto prazo, da execução de obras de reabilitação nos referidos edifícios ou nos espaços públicos confinantes.

**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 35,7 hectares**, correspondendo a uma diminuição de 1,7 hectares, em relação à atual Delimitação da ARU em vigor, com cerca de 37,4 hectares.



**Figura 1** – Redução de área na proposta de alteração da Delimitação da ARU da aldeia de Paderne

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 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 a aldeia de Paderne, encontrando-se definido no presente documento os objetivos estratégicos que serão prosseguidos no desenvolvimento, em momento posterior, do correspondente PERU – Programa Estratégico de Reabilitação Urbana.

#### **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 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, 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 da aldeia de Paderne

<b>APRESENTADO</b> <b>EM REUNIÃO DE 03/08/2024</b> <b>DELIBERAÇÃO</b>
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;
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