

INFORMAÇÃO

Despacho

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

CONCORDO.
À CONSIDERAÇÃO SUPERIOR.



(Arq.º Paisagista Eduardo Viegas)

31/03/2021

De: DIVISÃO DE PLANEAMENTO REABILITAÇÃO URBANA **Registo:** I-CMA/2021/5709

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

Assunto: Alteração à delimitação da Área de Reabilitação da aldeia de Paderne e correspondente Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da aldeia de Paderne – Discussão Pública

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, 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, aprovou a **Alteração à Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da aldeia de Paderne**, tendo sido publicada em Diário da República, 2ª série, 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 coletivo 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 «**área de reabilitação urbana**» pode ter lugar em momento anterior à aprovação da «**operação de reabilitação urbana**» a desenvolver nessa área. (n.º 3 do artigo 7.º).

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

Refira-se que a **Delimitação da ARU da aldeia de Paderne vigora até 24 de outubro de 2021**, dispondo o Município, até à referida data, para a aprovação da correspondente ORU, sob pena de caducidade da ARU.

Assim, procurando dar resposta a esta necessidade, e em cumprimento do disposto no artigo 5.º do RJRU, foi elaborada a presente proposta de **alteração à delimitação da Área de Reabilitação Urbana da aldeia de Paderne (ARU_AP)**, e em simultâneo a correspondente proposta de **Operação de Reabilitação Urbana**, desenvolvida através de um instrumento de programação próprio, o **Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da aldeia de Paderne (PERU_AP)**.

O presente documento encontra-se estruturado em duas partes, integrando a **Parte I** os elementos necessários à aprovação da proposta de **alteração da delimitação da Área de Reabilitação Urbana da aldeia de Paderne (ARU_AP)** (n.º 2 do artigo 13º do RJRU), e a **Parte II** os conteúdos necessários à aprovação da correspondente proposta de Operação de Reabilitação Urbana Sistemática (artigo 33º do RJRU), enquadrado pelo **Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da aldeia de Paderne (PERU_AP)**.

A alteração à delimitação da **ARU_AP**, e o **PERU_AP** constituem uma oportunidade para delinear um futuro desejável para a aldeia de Paderne, assente na reabilitação urbana, com a definição de objetivos estratégicos, opções estratégicas e ações estruturantes que conduzam à sua concretização, definindo as prioridades e estruturando a sua implementação, constando na documentação em anexo.

3. PROPOSTA DE PROGRAMA:

O reconhecimento, a valorização e a visão integrada dos valores mais distintos do núcleo antigo de Paderne e singulares como sejam a análise demográfica e socioeconómica, o património, o edificado, o espaços público e o ambiente urbano, as infraestruturas e mobilidade, os equipamentos e espaços verdes de utilização coletiva, a habitação e as atividades económicas e serviços, do tecido urbano do núcleo antigo de Paderne, a paisagem, o carácter ainda rural da zona envolvente de Paderne, bem como os usos e costumes que estão associados à realidade de Paderne, são fundamentais ao sucesso da intervenção.

A especificidade do núcleo antigo de Paderne, apresentando características únicas, ao nível do seu edificado e do espaço público, requer uma intervenção integrada, respeitando o seu valor patrimonial e histórico.

Verifica-se a degradação do seu património edificado e paisagístico, que urge atuar no sentido de valorização do património histórico e da dinâmica de atração de população para viver, devido ao envelhecimento e perda de população registado nos últimos anos, assim como na perda de centralidade e vivência do espaço público.

É fundamental atuar na dimensão física, social e económica, em conjunto com as intervenções previstas de executar, ao nível do edificado e do espaço público, efetivando uma ação integrada e concertada que tem por base a reabilitação do edificado, de modo a impulsionar e a revitalizar esta área de intervenção.

A presente proposta de programa estratégico de reabilitação urbana **visa assim a revitalização e reabilitação urbana da aldeia de Paderne, assegurando a preservação e valorização do património histórico, cultural, arquitetónico e paisagístico de forma a proporcionar um desenvolvimento socioeconómico sustentável baseado em atividades de turismo, e promover a melhoria da qualidade de vida de forma a aumentar a sua população residente.**

Nesse pressuposto a **ARU_AP** define 3 objetivos estratégicos a prosseguir, e o **PERU_AP** define 10 opções estratégicas e 42 ações estruturantes, no sentido de concretizar a visão delineada, encontrando-se desenvolvido no documento em anexo.

4. CONCLUSÃO:

Face ao exposto, encontra-se o procedimento em condições da 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** bem como com a correspondente proposta de Operação de Reabilitação Urbana enquadrada no **Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da aldeia de Paderne (PERU_AP)**.
2. **Determinar a abertura do procedimento de discussão pública do PERU_AP**, nos termos do previsto no n.º 4 do artigo 17º do RJRU, que remete para os procedimentos previstos no artigo 89º do RJGT;
 - a. **Determinar** que o referido período de discussão pública tenha a **duração de 20 dias**, anunciado com a antecedência de 5 dias, nos termos previstos no n.º 2 do artigo 89º do RJGT;
 - b. **Determinar a necessária divulgação** através de Aviso a publicar no Diário da República e a divulgar através da comunicação social, do sítio na internet do Município de Albufeira e no Boletim Municipal, nos termos do previsto no n.º 1 do artigo 89º, da alínea a) do n.º 4 do artigo 191º e do n.º 3 do artigo 192º do RJGT;
3. **Aprovar** as Minutas de Aviso e de Ficha de Participação em anexo.
4. **Remeter o PERU_AP ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana** por meios eletrónicos para a emissão de parecer não vinculativo no prazo de 15 dias, nos termos do previsto no n.º 4 do artigo 17º do RJRU;

À consideração superior.

Albufeira, 31 março 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 da Alteração da delimitação da ARU da aldeia de Paderne e do correspondente PERU_AP;
2. Minuta de Aviso;
3. Ficha de Participação.

= ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA - ALTERAÇÃO À DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO DA ALDEIA DE PADERNE E CORRESPONDENTE PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA DA ALDEIA DE PADERNE - DISCUSSÃO PÚBLICA - INFORMAÇÃO =

**APRESENTADO
EM REUNIÃO DE 06/04/2021
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, bem como com a correspondente proposta de Operação de Reabilitação Urbana enquadrada no Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da aldeia de Paderne (PERU AP);

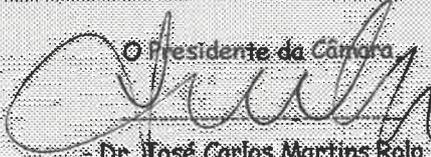
2) determinar a abertura do procedimento de discussão pública do PERU AP, nos termos do previsto no artigo número 4 do artigo 17.º do RJRU, que remete para os procedimentos previstos no artigo 89º do RJIGT;

a) determinar que o referido período de discussão pública tenha a duração de 20 dias, anunciado com a antecedência de 5 dias, nos termos previstos no n.º 2 do artigo 89º do RJIGT;

b) determinar a necessária divulgação através do Aviso a publicar no Diário da República e a divulgar através da comunicação social, do sítio na internet do Município de Albufeira e no Boletim Municipal, nos termos do previsto no n.º 1 do artigo 89º, da alínea a) do n.º 4 do artigo 191º e do n.º 3 do artigo 192º do RJIGT;

3) aprovar as Minutas de Aviso e de Ficha de Participação apresentadas;

4) remeter o PERU AP ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana por meios eletrónicos para a emissão de parecer não vinculativo no prazo de 15 dias, nos termos do previsto no n.º 4 do artigo 17.º do RJRU.

O Presidente da Câmara

- Dr. José Carlos Martins Rolo -