

# **ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA E OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DA ALDEIA DE PADERNE**

## **PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA**

Albufeira, 30 de março de 2021





## ÍNDICE:

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA E OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DA ALDEIA DE PADERNE .....	1
INTRODUÇÃO .....	8
PARTE I. ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA .....	11
I.1. Enquadramento .....	12
I.1.1. Localização .....	12
I.1.2. Contexto Histórico .....	14
I.1.3. Ordenamento do Território e Estratégias de Desenvolvimento Sustentáveis .....	20
I.2. Delimitação da ARU .....	23
I.2.1. Critérios subjacentes à Delimitação da ARU .....	23
I.2.2. Planta com a delimitação da ARU .....	27
I.3. Caracterização e Diagnóstico da ARU .....	29
I.3.1. Caracterização demográfica e socioeconómica .....	29
I.3.2. Diagnóstico urbanístico .....	36
I.3.3. Diagnóstico – Matrizes Síntese e Análise SWOT .....	86
I.4. Objetivos a prosseguir .....	89
PARTE II. OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO DA ALDEIA DE PADERNE .....	91
II.1. Enquadramento e definição do tipo de operação de reabilitação urbana .....	93
II.1.1. Tipo de operação e instrumento de programação .....	93
II.2. Programa estratégico de reabilitação urbana .....	97
II.2.1. Opções estratégicas de reabilitação e revitalização da ARU .....	97
II.2.2. Prazo de execução da ORU .....	99
II.2.3. Programa de Operação de reabilitação urbana – Ações estruturantes de reabilitação urbana a adotar .....	99
II.2.4. Modelo de gestão da ORU .....	149
II.2.5. Modelo de execução da ORU .....	150
II.2.6. Quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação .....	154
II.2.7. Programa de Investimento público e Programa de financiamento da ORU .....	169
II.2.8. Prioridades na execução da ORU .....	173
CONCLUSÃO .....	175
ANEXO I .....	185
ANEXO II .....	187
ANEXO III .....	189

## ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Vista do Largo João Campos e zona envolvente, a poente da ARU da aldeia de Paderne .....	10
Figura 2. Enquadramento de Albufeira a nível nacional .....	12
Figura 3. Localização da aldeia de Paderne no concelho e região .....	13
Figura 4. Vista aérea sobre o Castelo de Paderne .....	16
Figura 5. Torre albarrã do Castelo de Paderne .....	16
Figura 6. Interior do Castelo de Paderne .....	16
Figura 7. Ermida de Nossa Senhora da Assumpção .....	16
Figura 8. Zona Especial de Proteção do Castelo de Paderne – Imóvel de Interesse Público ...	18
Figura 9. Ponte Romana .....	18
Figura 10. Azenha .....	18
Figura 11. Planta com a localização da ORU e a Azenha, Castelo de Paderne e Ponte romana .....	19
Figura 12. Destaque da edificação igreja na zona consolidada de Paderne.....	24
Figura 13. Aumento da zona abrangida pela ARU da aldeia de Paderne.....	25
Figura 14. Área de intervenção da proposta da ARU da aldeia de Paderne.....	27
Figura 15. Planta de delimitação da zona especial de proteção da Igreja Matriz de Paderne – Nossa Senhora da Esperança .....	37
Figura 16. Localização da Igreja Matriz de Paderne e respetiva zona especial de proteção, na ARU da aldeia de Paderne.....	38
Figura 17. Vistas da Igreja Matriz de Paderne: Igreja Nossa Senhora da Esperança .....	38
Figura 18. Interior da Igreja Matriz de Paderne: Igreja Nossa Senhora da Esperança.....	39
Figura 19. Ermida de Nossa Senhora do Pé da Cruz.....	40
Figura 20. Conjunto de imagens do edifício da Rua Miguel Bombarda n.º 36, 38 e 40 .....	41
Figura 21. Vistas dos alçados principais do edifício na Rua Miguel Bombarda, n.º 36, 38 e 40	42
Figura 22. Edifício na Rua 5 de outubro, n.º 31 e 33 .....	43
Figura 23. Perspetiva do alçado principal do edifício situado na rua 5 de outubro, n.º 31 e 33.	44
Figura 24. Edifício na Praça da República, n.ºs 1-9 .....	45
Figura 25. Edifício de feição popular e pormenor de óculo .....	45
Figura 26. Planta com indicação dos edifícios com valor histórico e arquitetónico, e com valor de conjunto .....	46
Figura 27. Exemplos de revestimentos existentes em edifícios na aldeia de Paderne – óculo, pilastra e teto interior junto ao vão .....	47
Figura 28. Exemplo de revestimento em pintura de fingidos num edifício na rua 5 de outubro, n.º 2 e 4 .....	48
Figura 29. Enquadramento da zona verde à entrada do núcleo antigo de Paderne.....	49



Figura 30. Flora existente na área de intervenção da ARU.....	50
Figura 31. Zona verde localizada a norte da ARU de Paderne, alvo de futura intervenção .....	50
Figura 32. Carnaval de Paderne .....	52
Figura 33. Noite Branca .....	52
Figura 34. Paderne Medieval .....	52
Figura 35. Vista aérea sobre a aldeia de Paderne.....	54
Figura 36. Exemplos de edifícios em ruína na área de intervenção da ARU .....	57
Figura 37. Planta do edificado degradado na área de intervenção da ARU .....	57
Figura 38. Planta do edificado em ruína na área de intervenção da ARU .....	58
Figura 39. Planta do edificado devoluto na área de intervenção da ARU .....	58
Figura 40. Espaço público existente no Largo Humberto Delgado.....	59
Figura 41. Espaço público existente na Praça da República.....	59
Figura 42. Espaço público existente na Praça Comendador António de Libanio Correia .....	60
Figura 43. Vistas da circulação pedonal na Rua Professor Egas Moniz, Rua do Norte, Rua 5 de outubro e Rua Professor Francisco Acácio.....	61
Figura 44. Planta com a localização dos espaços públicos existentes .....	63
Figura 45. Declive acentuado na Alameda 25 de abril (duas perspetivas) .....	63
Figura 46. Exemplo de edifícios com cabos elétricos expostos nas fachadas.....	65
Figura 47. Imagens da circulação viária intensa na Rua 5 de outubro.....	67
Figura 48. Rua Professor Francisco Acácio e Rua 5 de outubro com irregularidades no pavimento .....	68
Figura 49. Passadeira sobreelevada na Rua 5 de outubro .....	69
Figura 50. Estacionamento existente nas vias interiores do núcleo antigo de Paderne .....	70
Figura 51. Parques de estacionamento existentes .....	70
Figura 52. Parques de estacionamento informais e muito acedidos .....	71
Figura 53. Escolas Básicas (1º, 2º e 3º ciclos) e Jardim de Infância, localizados na zona envolvente à ARU .....	72
Figura 54. Centro Paroquial de Paderne .....	72
Figura 55. Equipamentos existentes na área de intervenção da ARU da aldeia de Paderne....	73
Figura 56. Ermida de Nossa Senhora do Pé da Cruz.....	74
Figura 57. Pavilhão Polidesportivo de Paderne .....	74
Figura 58. Acesso ao cemitério.....	75
Figura 59. Centro de Saúde, com inscrição de grafitis .....	75
Figura 60. Campo de futebol relvado.....	75
Figura 61. Edifício da Sociedade Musical e Recreio Popular de Paderne e Casa do Acordeão (alçado posterior).....	76
Figura 62. Edifício da Junta de Freguesia de Paderne.....	76
Figura 63. Edifício do Cartório Paroquial .....	77

---

Figura 64. Igreja Matriz de Paderne.....	77
Figura 65. Edifício da GNR .....	78
Figura 66. Edifício do antigo mercado, em avançado estado de degradação.....	78
Figura 67. Edifício da Casa do Povo.....	79
Figura 68. Edifícios da antiga Escola Primária degradados no seu interior .....	79
Figura 69. Anúncio da empreitada de construção de 40 fogos, a decorrer .....	83
Figura 70. Estabelecimentos comerciais existentes na área de intervenção da ARU .....	84
Figura 71. Mini-mercado “Paga Menos” com edifício parcialmente em ruína .....	85
Figura I.4.1. Enquadramento da área de intervenção do Plano .....	91
Figura 73. Localização dos edifícios em ruína.....	162
Figura 74. Localização dos edifícios degradados e ao nível da fachada .....	163
Figura 75. Localização dos edifícios devolutos.....	163

## ÍNDICE DE QUADROS

Quadro 1. População residente e estrutura etária (2011).....	30
Quadro 2. População residente por faixa etária em 2011 .....	31
Quadro 3. Distribuição do emprego por setores de atividade e taxa de desemprego (2011) ....	32
Quadro 4. Parque edificado (2011) e tipo de implantação .....	53
Quadro 5. Tipologias do parque edificado e volumetria dos edifícios (2011).....	54
Quadro 6. Tipologia funcional dos edifícios (2011).....	55
Quadro 7. Tipo de construção.....	55
Quadro 8. Época de construção dos edifícios (2011) .....	56
Quadro 9. Famílias residentes e dimensão da família (2011) .....	81
Quadro 10. Alojamentos e tipo de ocupação (2011) .....	81
Quadro 11. Alojamentos familiares de residência habitual (2011) .....	82
Quadro 12. Alojamentos familiares de residência habitual e respetiva área (2011) .....	82
Quadro 13. Infraestruturação dos alojamentos (2011) .....	83
Quadro 14. Análise SWOT interna.....	88
Quadro 15. Análise SWOT externa.....	88
Quadro 16. Estimativa de investimento e iniciativa.....	171
Quadro 17. Cronograma das ações estruturantes.....	174

## INTRODUÇÃO

A lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo estabelece como um dos objetivos de gestão territorial a reabilitação e a revitalização dos centros históricos e dos elementos do património cultural classificados, bem como do respetivo parque habitacional em detrimento de nova construção. Neste sentido, preconiza que a política pública de ordenamento do território e de urbanismo deva promover a reabilitação, a regeneração e a utilização adequada do solo rústico e urbano, alargando o âmbito das definições de reabilitação e regeneração urbanas, entendida a primeira como uma forma de intervenção territorial integrada que visa a valorização do suporte físico de um território e a segunda como uma forma de intervenção territorial integrada que combina ações de reabilitação com obras de demolição e construção nova, associada a formas adequadas de revitalização económica, social e cultural e de reforço da coesão territorial.

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<sup>1</sup>.

Ao nível do conceito, o diploma legal que consagra o regime jurídico da reabilitação urbana 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*”.

---

<sup>1</sup> Previsto no início do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU).

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 Regime Jurídico da Reabilitação Urbana 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).

Nesses termos, sob proposta da Câmara Municipal de Albufeira, a Assembleia Municipal em reunião de 16 de junho de 2016, aprovou a Delimitação da ARU 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 procedeu-se à Alteração da Delimitação da ARU de Paderne, aprovada em reunião de Assembleia Municipal de 24 de outubro de 2018, e publicada em Diário da República, 2ª série, através do Aviso n.º 17359/2018 de 28 de novembro, de forma a manter o direito de acesso dos proprietários aos benefícios fiscais e aos incentivos financeiros.

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 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, o Município de Albufeira apresenta a **Alteração à Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da aldeia de Paderne (ARU\_AP)**, e em simultâneo a correspondente **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 **alteração da delimitação da ARU\_AP** (n.º 2 do artigo 13º do RJRU), e a **Parte II** os conteúdos necessários à aprovação da correspondente Operação de Reabilitação Urbana Sistemática (artigo 33º do RJRU), enquadrado pelo **PERU\_AP**.

A alteração à delimitação da **ARU\_AP**, e o **PERU\_AP** constituem uma oportunidade para delinear futuro desejável para a aldeia de Paderne assente na reabilitação urbana, com a definição dos respetivos objetivos estratégicos, opções estratégicas e ações estruturantes que conduzam à sua concretização, definindo as prioridades e estruturando a sua implementação. O envolvimento e os contributos dos atores locais e da população foi fundamental para a delinear uma estratégia que vá de encontro às reais necessidades do território e da sua população.



Figura 1. Vista do Largo João Campos e zona envolvente, a poente da ARU da aldeia de Paderne

# **PARTE I. ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA**

## I.1. ENQUADRAMENTO

### I.1.1. LOCALIZAÇÃO

**Albufeira** é um concelho do distrito de Faro, pertencente à região do Algarve. Tem cerca de 40 mil habitantes, numa área total de 140km<sup>2</sup> distribuídos por 4 freguesias designadamente: Freguesia de Albufeira e Olhos de Água, Freguesia de Guia, Freguesia de Ferreiras e Freguesia de Paderne.

O Município de Albufeira é limitado a norte e a leste pelo Município de Loulé, a este pelo Município de Silves, e a sul pelo Mar Atlântico.

Localiza-se geograficamente no centro litoral da região do Algarve, abrangendo duas das três grandes faixas em que este se subdivide, todas elas de grande beleza paisagística: o litoral, com uma costa muito diversificada, variando entre costas abruptas, areais extensos, lagunas recortadas, sapais e outras formações dunares; e o barrocal, uma zona de transição entre o litoral e a serra, sendo constituído por rochas calcárias e xistosas.

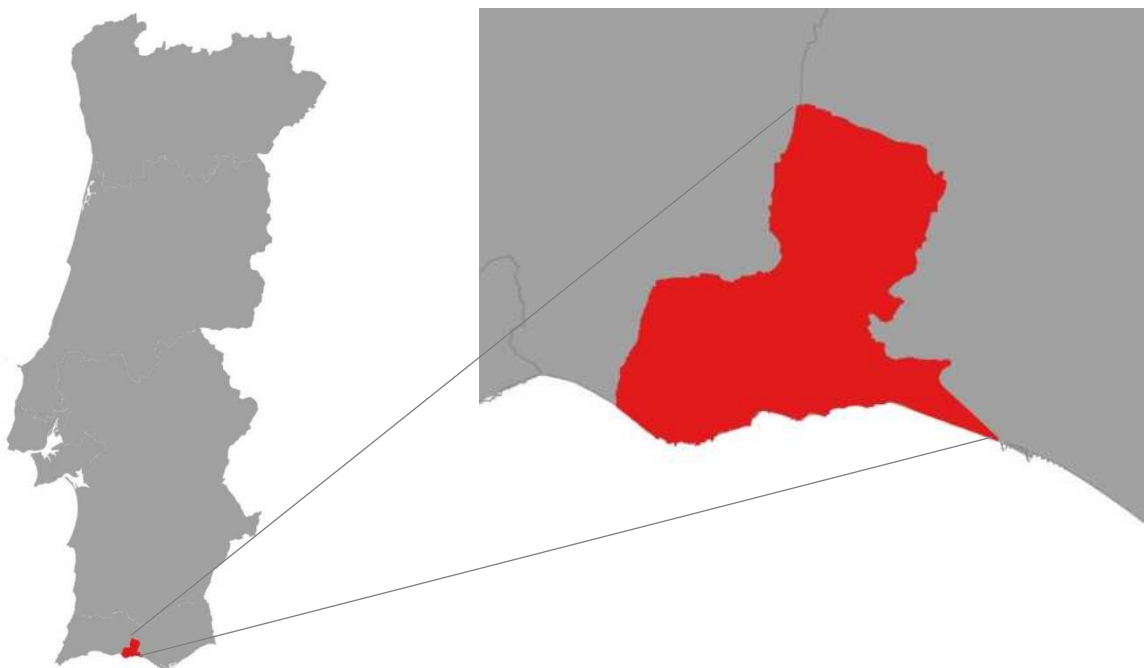


Figura 2. Enquadramento de Albufeira a nível nacional  
(Fonte: CAOP 2018)



A **freguesia de Paderne** localiza-se no **barrocal algarvio**, a norte do concelho de Albufeira, no distrito de Faro, apresentando cerca de 52,56 Km<sup>2</sup> de área e 3304 residentes (Censos 2011), e tem como sede a **aldeia de Paderne**. A sua densidade populacional é de 62,9 hab/Km<sup>2</sup>, o que lhe permite obter a classificação de Área de Baixa Densidade<sup>1</sup>.

A freguesia está situada na margem esquerda da ribeira de Quarteira, a cerca de 12 Km da sede de concelho, através da EN395, é delimitada a sul pela freguesia de Ferreiras, a poente pelo concelho de Silves – Algoz, a norte e a nascente pelo concelho de Loulé – Alte, Boliqueime e Benafim (vd. figura 3).

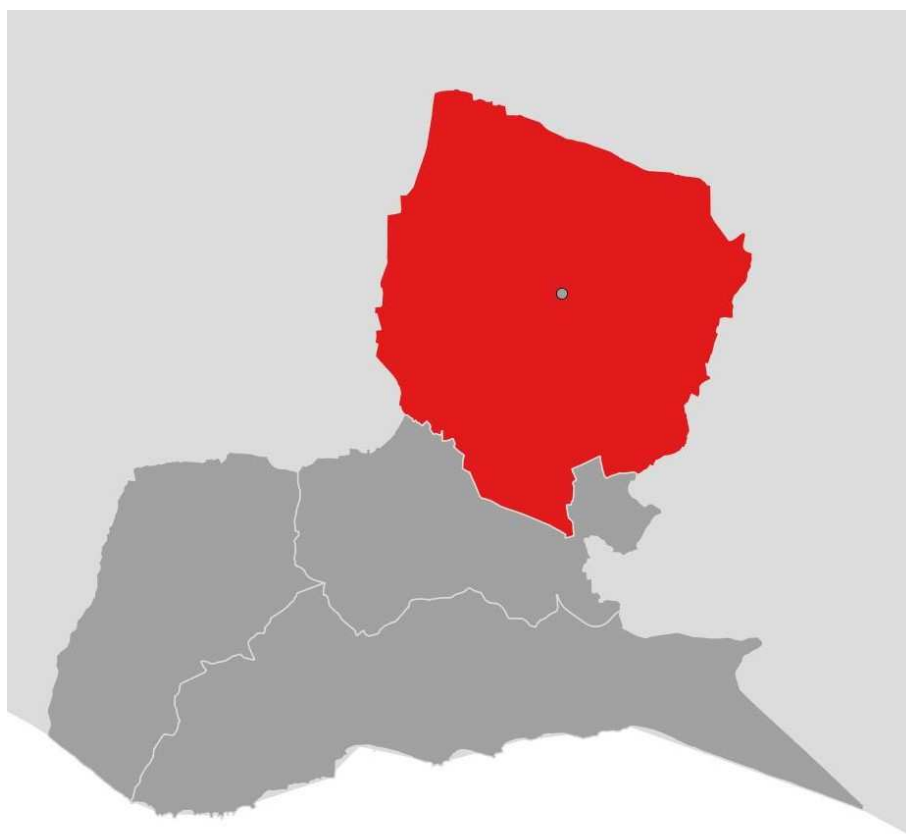


Figura 3. Localização da aldeia de Paderne no concelho e região  
(Fonte: CAOP 2018)

<sup>1</sup> Portaria n.º 1467-A/2001 de 31 de dezembro

Ao nível das acessibilidades a freguesia é atravessada pela linha do caminho-de-ferro, não apresentando qualquer estação ou apeadeiro, estando servida pela estação de Ferreiras a cerca de 7 Km ou de Tunes, no concelho de Silves, a 4 km.

A freguesia tem acesso ao IC 4, a NW a São Bartolomeu de Messines (cerca de 12,5 Km), com acesso no IC 1, a Tunes (cerca de 4 Km) através do CM 117, que possui mais um acesso ao IC 1 e a Via Longitudinal do Algarve (Via do Infante) que passa a Norte do Castelo de Paderne e que possui um nó de acesso à A2 (auto-estrada Lisboa/Algarve).

A sede da freguesia, a aldeia de Paderne, é cruzado pela EN 270 que a SE o liga a Boliqueime (cerca de 7,5 Km),

## I.1.2. CONTEXTO HISTÓRICO

Paderne, ou como era anteriormente denominada, «Paderna», é segundo autores do século XVII, um topónimo muito antigo, talvez de origem lusitana. Estácio da Veiga<sup>1</sup>, em trabalhos de prospeção arqueológica realizados, descobriu na povoação e ruas da aldeia, galerias subterrâneas que atribuiu aos povos pré-históricos, se bem que uma tradição local as indicasse como celeiros, ou granéis mouriscos, de apoio às habitações (*Idade da Pedra – período neolítico e ainda da Idade do Cobre*), conforme se verifica pelos vestígios materiais encontrados. Seriam galerias de mineração, depois aproveitadas pelos povos que sucessivamente dominaram o litoral algarvio (*Fenícios, Romanos, Godos e Árabes*).

Athaíde de Oliveira, na sua Monografia de Paderne, refere essa presença humana antiga no sítio do Escarpão e nas imediações do castelo de Paderne<sup>2</sup>.

Posteriormente, a partir do século II a. C., os romanos chegam a este local. E segue-se a colonização romana neste território, deixando marcas profundas, não só a transformação dos modos de vida, organização social, económica e política do território, como na centralização e desenvolvimento da atividade agrícola e comercial, surgindo inúmeras quintas e áreas de cultivo, e técnicas de aproveitamento dos

<sup>1</sup> Veiga, S.P.M., Estácio da, «Antiguidades Monumentais do Algarve», Imprensa Nacional, volumes I,II, III, IV e X, Lisboa, 1886 a 1905.

<sup>2</sup> Oliveira, Athaíde, Monografia de Paderne, Algarve em Foco Editora, Faro, 1989.

recursos naturais, como estradas e pontes. A presença bizantina ocorreu até 624 d.C. por pouco tempo e segue-se a presença visigótica, cujas marcas se encontram em pequenas igrejas, capelas e na tumulária, para além da divisão administrativa em paróquias, à qual correspondem as atuais freguesias.

A ocupação árabe perdurou durante séculos, a partir de 711 d.C., e encontra a sua melhor representação no castelo de Paderne, construído no século XIII, a 2 km a sul do núcleo antigo de Paderne, num cerro elevado, que defendia não só a antiga povoação de Paderne como também controlava uma importante passagem entre o barrocal e o litoral algarvio. tendo sido um período de grande prosperidade.

Ainda visível o traçado da muralha, o castelo de Paderne, construído em taipa, apresenta uma única porta defendida por uma torre avançada ou albarrã, tendo sido um importante local a nível militar, com funções estratégicas<sup>1</sup>.

O castelo viria a ser tomado prematuramente pelos cristãos no reinado de D. Sancho I, voltando a cair sob jugo muçulmano, nele se mantendo até 1248, data em que os cavaleiros da Ordem de Santiago, liderado pelo seu mestre D. Paio Peres Correia, o conquistam definitivamente.

Por carta régia de 1 de Janeiro de 1305, D. Dinis doou o castelo com o padroado da igreja ao mestre de Avis, D. Lourenço Anes. À mesma Ordem de Avis pertencia também a vila de Albufeira. Só em 1575 se encontra a primeira referência à sede da Freguesia localizada na atual Paderne, supondo-se que a mudança da antiga sede, na ermida do castelo, tenha ocorrido por volta de 1500. A nova igreja continuou a ser priorado da ordem de Avis.

No século XVI, com a construção da nova Igreja Matriz, a povoação de Paderne foi transferida do interior das muralhas para norte, onde se localiza atualmente o núcleo antigo de Paderne, caracterizado pelos historiadores, como a encosta do cerro de Paderne.

Porém a primitiva povoação no Castelo entrou em decadência, perdendo a sua importância e função defensiva, que depois é agravada com o sismo de 1755, destruindo quase por completo a velha fortaleza, na sua estrutura e torre de menagem.

---

<sup>1</sup> Albufeira, Município, Paróquia de Nossa Senhora da Esperança - Paderne, 1997.

O castelo de Paderne foi adquirido pelo Ministério da Cultura, em 1997, mais precisamente pelo Instituto Português do Património Arquitetónico.

Trata-se de um dos sete castelos representados na bandeira de Portugal, as suas ruínas, de cor avermelhada, constituem um dos exemplares mais significativos da arquitetura militar muçulmana na Península Ibérica, destacando-se na paisagem como um aviso de chegada ao Algarve para quem entra na Via do Infante, vindo da A2. O efeito cenográfico é multiplicado à noite, graças à iluminação instalada pela Região de Turismo do Algarve.

É um marco histórico e cultural, situado a 2 km da aldeia de Paderne, cujo enquadramento é de âmbito rural, isolado, no topo de um alto cabeço projetado sobre um profundo vale onde passa a ribeira de Quarteira (*vd. figura 5*), onde predomina a vegetação mediterrânica (*oliveiras, figueiras e alfarrobeiras*), em zona inserida em área da Rede Natura 2000 e fazendo parte de percurso pedestre do ICN.



Figura 4. Vista aérea sobre o Castelo de Paderne



Figura 5. Torre alarrã do Castelo de Paderne



Figura 6. Interior do Castelo de Paderne



Figura 7. Ermida de Nossa Senhora da Assumpção

O castelo de Paderne é uma fortificação islâmica construída no período almóada (finais do século XII), de planta trapezoidal com cerca de 1000 m<sup>2</sup>, conservando o seu perímetro amuralhado e uma torre albarrã avançada com 10 m de altura e porta de cotovelo (vd. figura 6). Apresenta uma construção em taipa de argamassa fina, com inertes triturados e pequenos seixos de ribeira, com elevada consistência devido à forte componente de cal.

Defendia não só a antiga povoação de Paderne como também controlava uma importante passagem entre o barrocal e o litoral algarvio. O castelo viria a ser tomado prematuramente pelos cristãos no reinado de D. Sancho I, voltando a cair sob jugo muçulmano, nele se mantendo até 1248, data em que os cavaleiros da Ordem de Santiago, liderado pelo seu mestre D. Paio Peres Correia, o conquistam definitivamente.

No interior do recinto do Castelo, existem as ruínas da **Ermida de Nossa Senhora do Castelo (Ermida de Nossa Senhora da Assumpção)** da Baixa Idade Média (vd. figura 8), e tendo sido reveladas pelas escavações arqueológicas uma densa estrutura urbana, com ruas e canalizações, duas cisternas e habitações (vd. figura 7). Estas construções pertencem a fases distintas de ocupação que se prolonga entre os séculos XII/XIII e os inícios da época moderna (séculos XVI/XVII). Em torno da capela foi ainda identificado um cemitério cristão.

As ruínas do castelo, constituídas por alguns troços de muralhas, a torre albarrã e as paredes da capela em seu interior, no qual se abria uma cisterna, entulhada, foram classificadas como **Imóvel de Interesse Público**, pelo Decreto n.º 516/71 de 22 de novembro, n.º 274. O imóvel dispõe de uma **Zona Especial de Proteção** demarcada pela Portaria n.º 978/99, no Diário da República (2.ª série), n.º 215, de 14 de setembro (vd. figura 9).





Figura 8. Zona Especial de Protecção do Castelo de Paderne – Imóvel de Interesse Público

Nas imediações do Castelo, em zona especial de protecção, destaca-se a **ponte romana** (vd. figura 10) e uma **azenha** (*testemunho do período romano e árabe*) constituindo um sistema de moagem tradicional que laborava com a água da ribeira de Quarteira (vd. figura 11). É uma ponte de construção setecentista, de tipo arco, e apresenta ponte de tabuleiro plano, assente em arcos de volta perfeita.



Figura 9. Ponte Romana
   
 Figura 10. Azenha



Figura 11. Planta com a localização da ORU e a Azenha, Castelo de Paderne e Ponte romana

Paderne, sendo uma das freguesias mais antigas do concelho de Albufeira pelas suas características rurais, mantém os traços de uma aldeia do interior com o seu castelo assim como vários pontos de interesse paisagístico nomeadamente: a fonte, a azenha, as ribeiras de Algibre e de Quarteira e seus açudes tendo muitos outros pontos históricos de referência a visitar.

### I.1.3. ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E ESTRATÉGIAS DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEIS

A aldeia de Paderne encontra-se abrangida pelo **Plano Diretor Municipal de Albufeira**, publicada no Diário da República, 2ª série, n.º 214, de 2 de novembro de 2015.

O aglomerado urbano localiza-se, segundo a Carta de Condicionantes do PDM, em **Zona Urbana**, mais precisamente no **núcleo antigo de Paderne**. A sul do núcleo antigo encontra-se área integrada em Zona Agrícola, Zona de Expansão Mista e Zona de Equipamentos, e a norte área integrada, segundo a Carta de Condicionantes do PDM, na Reserva Agrícola e Reserva Ecológica Nacional.

As ações no núcleo antigo regem-se pelo disposto no **artigo 28º** e **Anexo I** do Regulamento do PDM. O artigo 28º do Regulamento do PDM estabelece os parâmetros urbanísticos a observar e o Anexo I contém disposições específicas para os núcleos antigos do concelho, inserindo-se neste o núcleo antigo de Paderne.

Refere o **Anexo I** que *“Os núcleos antigos (...) deverão conservar as suas características, pelo que nenhuma obra de construção, reconstrução, modificação ou demolição poderão ser efetuadas se delas resultar alteração significativa das referidas características.”* Mais refere que *“Dentro das zonas a preservar, promover-se-á a introdução das alterações julgadas convenientes para a correção das anomalias resultantes da execução de obras que tenham prejudicado as características do conjunto edificado.”*

Para o efeito estabelece um conjunto de disposições a observar quanto às: **edificações em conjunto** (relativas a volumetria e a edifícios classificados); **fachadas** (relativas a formas e materiais, fenestração, guarnição de vãos exteriores, revestimento de fachadas, cornijas, caixilharias exteriores, obras de conservação e restauro, sacadas, gradeamentos, estores, envidraçados e fixação de elementos publicitários ou outros), e **coberturas** (disposições relativas a forma e revestimento, beirados e chaminés).



A aldeia de Paderne encontra-se inserida nos limites territoriais do **aspirante Geoparque Algarvensis Loulé-Silves-Albufeira a Geoparque Mundial da UNESCO**. O aspirante Geoparque Algarvensis corresponde a uma área territorial com limites bem definidos, que possui um património geológico de grande relevo a nível nacional e internacional, tratando-se de uma **estratégia de geoconservação** e um conjunto de políticas de educação e sensibilização ambiental, à **promoção de um desenvolvimento socioeconómico sustentável baseado em atividades de geoturismo**, envolvendo as comunidades locais, contribuindo para a valorização e promoção dos produtos locais.

Oficializado em 2019 como aspirante a Geoparque Mundial da UNESCO junto da Comissão Nacional da UNESCO, é membro observador no Fórum Português de Geoparques, tendo iniciado de imediato um trabalho de sensibilização junto das populações locais sobre o conceito de Geoparque em todo o seu território, estando a preparar o dossier de formalização da respetiva candidatura à rede Mundial de Geoparques da UNESCO. O aspirante Geoparque Algarvensis é um território identitário, inspirador, transformador, de pertença, que convida a visitar, fixar e investir, de forma consciente e em harmonia com os valores naturais e culturais presentes.

Tem como **visão**, contribuir para uma maior coesão social e territorial dos concelhos de Loulé, Silves e Albufeira, onde se enquadra Paderne, através de uma política de valorização do território, baseada no conceito de Geoparque UNESCO.

Tem a **missão** de promover a proteção, valorização e dinamização do património natural e cultural, destacando o património geológico, através da criação de conhecimento científico e educativo, afim de proporcionar o desenvolvimento socioeconómico e sustentável do território, a fixação de pessoas e promoção da sua qualidade de vida.

O aspirante Geoparque Algarvensis Loulé-Silves-Albufeira tem por **objetivo** ser um elo potenciador de uma maior valorização e promoção do património local e regional a nível internacional, pretendendo acima de tudo, contribuir para a preservação do seu património geológico e cultural, assim como criar as condições para uma maior valorização do seu território.

São objetivos genéricos:

- Contribuir para o aumento do sentimento de orgulho e pertença ao território dos seus habitantes;
- Fortalecer a identidade do território;
- Potenciar a criação de um número de iniciativas locais e inovadoras dinamizadoras da economia local;
- Desenvolver novas fontes de receita que são geradas através de atividades de animação turística com base nos recursos geológicos;
- Promover a valorização e salvaguarda do património cultural, ambiental e geológico;
- Contribuir para a disseminação e implementação dos ODS – Objetivos de Desenvolvimento Sustentável das Nações Unidas (ONU).

## I.2. DELIMITAÇÃO DA ARU

### I.2.1. CRITÉRIOS SUBJACENTES À DELIMITAÇÃO DA ARU

A alteração à delimitação da ARU da aldeia de Paderne, que abrange o núcleo antigo de Paderne, prende-se com a necessidade de estender a área para sul de modo a possibilitar o estudo de alternativas viárias à rede viária existente, bem como para norte, de modo a incluir uma área com elevado valor natural e paisagístico.

A presente proposta de delimitação da ARU da aldeia de Paderne (*vd.* figura 14) foi elaborada tendo em vista uma intervenção integrada, abrangendo a totalidade do núcleo urbano de Paderne e as áreas adjacentes já referenciadas, totalizando uma área de 30,9 hectares, correspondendo a um aumento de 21,9 hectares (*vd.* figura 13).

Tem como referências geográficas: a norte, a linha de água; a poente a estrada nacional 270, o pavilhão desportivo, a escola e a rua das escolas; a sul uma área envolvente a aglomerado urbano até ao Centro Comunitário de Paderne; e a nascente a escola primária e o limite do aglomerado urbano.

A área delimitada apresenta espaços urbanos pouco valorizados, infraestruturas urbanas com necessidade de requalificação, equipamentos funcionalmente inadequados, insuficiência de espaços verdes e de utilização coletiva, edifícios com elevado interesse histórico e arquitetónico em estado de degradação e um conjunto urbano com elevado número de edifícios em ruína e degradados, enquadrando-se nos critérios previstos no n.º 1 do artigo 12.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU).

A área delimitada abrange inclusive, património cultural imóvel classificado, a Igreja da Nossa Senhora da Esperança (*vd.* figura 12), com a respetiva zona especial de proteção, bem como a zona urbana consolidada envolvente, enquadrando-se igualmente nos critérios previstos no n.º 2 do artigo 12.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU).



Figura 12. Destaque da edificação igreja na zona consolidada de Paderne

A delimitação da presente Área de Reabilitação Urbana teve assim por base os seguintes critérios:

- Considerar as especificidades do local, seja pela sua dimensão e escala, seja pelas inter-relações existentes num espaço urbano com história e evolução;
- Abranger património cultural imóvel classificado e zona especial de proteção, de forma a prever a sua preservação e valorização;
- Abranger edifícios com elevado valor histórico e arquitetónico que se encontram degradados e cuja reabilitação é essencial para preservar o seu valor patrimonial, histórico e cultural;
- Abranger o núcleo antigo da aldeia de Paderne, e suas ligações, cuja reabilitação, conservação e valorização são fundamentais;
- Incluir espaços urbanos com vista à sua requalificação como fator de valorização do conjunto urbano;

- Incluir equipamentos que se encontram funcionalmente inadequados com vista à sua requalificação;
- Abranger área com elevado valor natural e paisagístico na zona envolvente ao núcleo antigo cuja valorização é imperiosa;
- Incluir uma área que possibilite o estudo de alternativas viárias à rede viária existente de forma a contribuir para melhorar a qualidade do ambiente urbano.



Figura 13. Aumento da zona abrangida pela ARU da aldeia de Paderne





## I.2.2. PLANTA COM A DELIMITAÇÃO DA ARU

A planta com a delimitação da ARU da aldeia de Paderne corresponde ao Anexo I do presente documento.



Figura 14. Área de intervenção da proposta da ARU da aldeia de Paderne





## **I.3. CARATERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO DA ARU**

A definição dos objetivos estratégicos a prosseguir no programa estratégico de reabilitação urbana da ARU da aldeia de Paderne pressupõe um conhecimento aprofundado ao nível da estrutura e das dinâmicas urbanas. Neste sentido, foi desenvolvida uma análise do desenvolvimento urbano da área de estudo assim como das principais características físicas e funcionais que se assumem relevantes na construção de uma “estratégia” de reabilitação, tendo por suporte a seguinte informação de base:

- Informação documental e cartográfica;
- Recolha bibliográfica e análise histórica;
- Informação estatística (dados dos últimos Censos do INE), à escala da subseção estatística (BGRI 2011), tendo, para o efeito, sido selecionadas as subseções mais representativas, ou seja, os quarteirões totalmente ou maioritariamente inseridos na ARU da aldeia de Paderne;
- Reuniões com o Executivo Municipal e o pelouro da reabilitação urbana;
- Trabalho de campo (levantamento do edificado e do espaço público);
- Levantamento do estado de conservação de imóveis degradados e em ruína.

### **I.3.1. CARATERIZAÇÃO DEMOGRÁFICA E SOCIOECONÓMICA**

A caracterização demográfica e socioeconómica do núcleo antigo de Paderne tem como objetivo um enquadramento geral deste núcleo em termos da sua estrutura populacional, pois apenas assim é possível compreender a existência de determinadas dinâmicas, perceber a ocorrência do conjunto de fenómenos que afetam esta área e tentar perspetivar o modo de inverter as tendências menos positivas.

### I.3.1.1. ANÁLISE DEMOGRÁFICA

Em 2011 o município tinha, de acordo com os Censos de 2011, 40828 residentes e a freguesia de Paderne, 3304 residentes, sendo que em comparação com a freguesia de Albufeira, que apresenta 22781, é bastante menor o seu n.º de residentes. A área de intervenção da ARU da aldeia de Paderne apresenta **198 residentes**, um número bem inferior, correspondendo ao **núcleo antigo da aldeia de Paderne**.

Já em termos de densidade demográfica, o município de Albufeira apresenta um valor de 285 habitantes por Km<sup>2</sup>, o que representa uma densidade 2,2 superior à densidade regional. Na área de intervenção da ARU a densidade populacional é de 62.9 hab/Km<sup>2</sup>.

A população em idade ativa constitui a faixa etária com maior percentagem de população no município e nas freguesias de Albufeira e Paderne, assim como na ARU de Paderne, como é possível verificar no seguinte quadro:

	População residente	Estrutura etária da população em 2011 (%)		
		Jovem (até 24)	Ativa (25 a 64)	Idosa (65 ou mais)
	2011			
<b>NUT II - Algarve</b>	451006	25,0%	55,6%	19,5%
Albufeira (município)	40828	27,1%	59,4%	13,5%
Albufeira (freguesia)	22781	28,2%	60,4%	11,4%
Paderne (freguesia)	3304	21,8%	53,2%	24,9%
<b>ARU de Paderne</b>	<b>198</b>	<b>19,2%</b>	<b>52,5%</b>	<b>28,3%</b>

Quadro 1. População residente e estrutura etária (2011)  
Fonte: Censos 2011, BGRI, INE

A estrutura etária da área de intervenção da ORU apresenta diferenças significativas à estrutura etária do município, com menor percentagem de população em idade ativa (52,5%), uma menor percentagem de população jovem (19,2%) e uma maior percentagem de população idosa (28,3%), relativamente às restantes zonas. Destaca-se assim um envelhecimento da população residente neste núcleo urbano.

Em termos de faixa etária, destaca-se a maioria da população em idade ativa e com mais de 65 anos, sendo na maioria mulheres. São poucas as crianças e jovens residentes na área de intervenção da ORU. No geral (vd. quadro 2), existem mais

mulheres, cerca de 111 face aos 87 homens que se fazem registar, de acordo com os Censos de 2011.

População Residente 2011 (ARU de Paderne)	Total	Faixa etária						
		0 a 4	5 a 9	10 a 13	14 a 19	20 a 24	25 a 64	mais de 65
Mulheres	111	2	4	3	9	1	53	39
Homens	87	2	3	1	8	5	51	17
<b>Total</b>	<b>198</b>	<b>4</b>	<b>7</b>	<b>4</b>	<b>17</b>	<b>6</b>	<b>104</b>	<b>56</b>

Quadro 2. População residente por faixa etária em 2011  
Fonte: Censos 2011, BGRI. INE

### I.3.1.2. ANÁLISE SOCIOECONÓMICA

Desde 1950 até 2011 assistiu-se a uma oscilação no comportamento da população residente, marcada na década de 50, 60 e 70, em que se verificou uma diminuição progressiva da população residente, tanto ao nível da região, como do concelho e da freguesia, correspondendo ao período das migrações, internas e externas, para outros locais do país (*Lisboa*) ou estrangeiro (*França, Alemanha, e mais tarde para o Canadá e Austrália*). Migrações que visavam a melhoria das condições de vida, que poderiam ser conseguidas pela mudança de local de trabalho, abandonando uma região que baseava a sua economia no sector primário, na agricultura e pesca, assim como nalgumas indústrias a elas ligadas e procurando uma melhor oferta e diversidade de emprego nos sectores secundário e terciário, sendo Lisboa o maior centro de serviços do país.

Estas movimentações incrementaram o fenómeno da litorização e vetou o interior rural ao abandono.

O segundo período iniciado na década de 70 observou-se uma evolução do crescimento populacional, devendo-se sobretudo à dinâmica gerada pela atividade turística em toda a região do Algarve. Tal situação motivou o êxodo rural na região e nos concelhos vizinhos do Alentejo derivado à larga oferta de postos de trabalho sobretudo na época alta, o que constituiu um fator de atração da população.

Pela proximidade a Albufeira e litoral algarvio, Paderne tem vindo a assumir-se como um «dormitório», uma vez que a maioria da população exerce a sua atividade fora do local de residência. A procura de habitação principal nesta zona aumentou nos últimos

anos, assim como em residências secundárias, existindo um elevado interesse imobiliário na freguesia gerado por efeitos multiplicadores da atividade turística.

A proporção de alojamentos de uso sazonal ou de residência secundária é particularmente elevado na área de intervenção da ARU (31,5% dos alojamentos), beneficiando das condições climáticas, do sossego e da localização privilegiada do ponto de vista da oferta complementar ao alojamento turístico, potenciando a sua capacidade de atração de turistas.

#### a) Atividades económicas e produtivas;

Anteriormente, o Barrocal constituía o celeiro do Algarve, na sua reserva alimentar e humana, cuja economia complementava a do Litoral, sendo que este fornecia peixe e bivalves como principal fonte de proteínas e em troca o Barrocal dava frutos secos, o pão e a batata. Esta interligação ainda hoje se mantém, embora com menor peso, mas sobretudo no apoio logístico e de mão-de-obra para as atividades do Litoral, na construção civil e no turismo<sup>1</sup>.

Na aldeia de Paderne a estrutura económica tem vindo a alterar-se nas últimas décadas, refletidas pela alteração da oferta de emprego. Verificando-se a diminuição dos postos de trabalho na agricultura e a sua substituição por empregos na hotelaria e restauração no litoral do concelho ou em concelhos vizinhos.

Na caracterização dos principais **setores de atividade**, verifica-se (vd. quadro 3) que no município a grande maioria da população ativa encontra-se empregada em atividades do setor terciário.

	Indivíduos residentes empregados							População ativa - 25 a 64 (2011)	Indivíduos pensionistas ou reformados (2011)	Indivíduos desempregados (2011)	Taxa de desemprego (2011)
	TOTAL	no setor primário		no setor secundário		no setor terciário					
	2011	2011	N.º	2011	N.º	2011	N.º				
NUT II - Algarve	186191	3,30%	6142	16,1%	29992	80,6%	150057	250690	96563	34770	13,9%
Albufeira (município)	18697	1,3%	235	13,2%	2469	85,5%	15993	24241	5890	3871	16,0%
Paderne (freguesia)	1282	5,2%	66	14,8%	190	80,0%	1026	1899	874	617	48,1%
ARU de Paderne	88	4,5%	4	11,4%	10	84,1%	74	110	55	22	25,0%

Quadro 3. Distribuição do emprego por setores de atividade e taxa de desemprego (2011)

Fonte: Censos 2011, BGRI, INE

<sup>1</sup> Jorge Gaspar, 1993.

Em consonância com o registado na região e restantes áreas da distribuição da população empregada por setores de atividade, na área de intervenção da ORU, os resultados dos censos 2011 indicam que do total de população economicamente ativa empregada, 4,5% integra o setor primário, 11,4% o setor secundário e a maioria com 84,1% no setor terciário (*valor este superior à média regional e da freguesia*).

O **setor primário** em Paderne manifesta-se através da agricultura (*culturas de sequeiro e horto frutícolas*), embora a vida económica local revele que este tem alguma importância, mas não como em décadas anteriores.

O peso da agricultura diminuiu de importância, devido ao custo dos fatores de produção, condicionado pelo nível de produtividade dos terrenos, e com os valores oferecidos pela atividade turística, que conduz ao abandono da profissão e das explorações. A falta de competitividade proporcionada pelas rudimentares técnicas de produção, a falta de dinamismo económico expressa pela escassa absorção dos fundos estruturais direcionados para a atividade agrícola, e a forte concorrência de países vizinhos, sobretudo na produção de citrinos e frutos secos, que torna ainda mais difícil a manutenção e recuperação deste sector, tendo por consequência, o progressivo abandono das terras e da profissão por parte dos agricultores.

O **setor secundário** representa cerca de 14,8% da população empregada na freguesia. Expressa-se sobretudo nas indústrias de transformação de britas e argilas, carpintarias, serralharias e artes gráficas.

No **setor terciário**, a estrutura das atividades económicas assumiu em Paderne um papel fundamental na organização do território, representando cerca de 84,1%, pelo que aquando do declínio das atividades tradicionais, a consequente rutura provocada no tecido social, e a alteração na estrutura de oferta de emprego para o litoral ou fora da região, a aldeia passa a funcionar como um dormitório à cidade de Albufeira, criando em Paderne uma dinâmica social e económica bem diferente da que outrora permitiu a sua origem, surgindo uma estrutura frágil de comércio diário ou ocasional e uma crescente pequena estrutura de serviços suficiente para as necessidades básicas da população.

Com a proximidade a grandes centros urbanos como Albufeira, Portimão e Faro, a economia local tem vindo a perder alguns dos seus serviços, no entanto, ainda podemos assistir ao mercado tradicional no primeiro sábado de cada mês.

A influenciar a grande relevância deste sector estão as atividades ligadas ao alojamento turístico, restauração e similares, e ainda as atividades imobiliárias, uma vez que o município de Albufeira constitui um dos mais importantes destinos turísticos a nível do país<sup>1</sup>.

### **I.3.1.3. ANÁLISE SOCIOGRÁFICA**

No núcleo antigo de Paderne, a dimensão média das famílias é de duas pessoas, havendo no entanto quem viva só. Este aspeto, conjugado com o facto de a população ser maioritariamente envelhecida e dispor de escassos recursos económicos, propicia bastante o seu isolamento. De facto, a população desta área passa muito tempo em casa, devido à idade avançada, por se encontrar reformada não havendo uma obrigação de sair, e pelos poucos interesses e motivações que têm para sair, frequentar outros espaços e desenvolver atividades lúdicas, tendo apenas atividades muito restritas e reduzidas, que se integram essencialmente nas suas rotinas quotidianas habituais.

A população residente na ARU da aldeia de Paderne considera o seu núcleo antigo pouco atrativo em termos culturais, sociais, e no que respeita à existência de espaços lúdicos de ócio e lazer, porque se por exemplo existissem mais áreas verdes, estas poderiam ser uma forma de colmatar as situações de isolamento, pois ir-se-iam constituir como locais atrativos de convívio e lazer. Esta falta de atratividade justifica, em parte, o envelhecimento da população, pela progressiva perda de residentes, e pelos jovens que ali se poderiam fixar mas que não o fazem pela falta de condições.

No que respeita aos equipamentos e serviços, alguns já existem no núcleo antigo, e outros embora se localizem fora deste, estão em áreas de fácil acesso ao mesmo.

### **I.3.1.4. VIVÊNCIAS E REDES RELACIONAIS DA POPULAÇÃO**

No que respeita às vivências da população residente do núcleo antigo de Paderne e às suas redes relacionais relativas ao local de habitação, verifica-se uma grande

---

<sup>1</sup> Plano de Ação de Regeneração Urbana do Município de Albufeira, Quatenaire, 2016

facilidade de estabelecer relações sociais e fomentar a sociabilidade e o sentimento de vizinhança entre as pessoas. É relativamente fácil fazer com que as pessoas desta área se conheçam, tanto pela dimensão reduzida da mesma, como pelas suas características identitárias próprias e muito específicas, conferindo-lhe todo um conjunto de condições que fomentam uma grande ligação entre as pessoas. As redes relacionais da população residente baseiam-se essencialmente nas relações de vizinhança, as quais se constituem como um instrumento muito importante que permite fomentar e reforçar as suas vivências e a convivência comunitária, através do convívio na Casa do Povo, na Sociedade Musical e Recreio Popular de Paderne, na Casa do Acordeão e no Padernense Clube.

Um dos aspetos que mais contribui para esta forte ligação, é o facto de a população residir há muito tempo na mesma área, o que leva a um elevado grau de conhecimento e confiança, fazendo com que as relações existentes sejam muito estreitas e bem vincadas, originando uma grande solidariedade. Esta forte coesão entre os indivíduos, conseguida pela longa permanência das pessoas no mesmo local, leva a uma interação social com relativa intimidade, pois a população ao se conhecer, mantém entre si relações sociais muito próximas, fomentando um elevado grau de cooperação entre a população.

A representação social que os habitantes da ARU da aldeia de Paderne têm deste núcleo é bastante positiva, sendo destacadas qualidades como o sossego, tranquilidade, sentimento de segurança, as relações de afetividade existentes entre residentes.

No que respeita aos aspetos menos positivos do centro histórico, estes prendem-se essencialmente com as casas degradadas, o pavimento deformado, a falta de estacionamento, sendo estes os principais elementos dissonantes apontados como fatores de degradação. Os elementos patrimoniais existentes nesta área, a morfologia própria deste núcleo, o sentimento de vizinhança, o enraizamento e a relação de pertença dos residentes, e as estreitas e fortes relações afetivas entre a população, são os principais aspetos que conferem identidade a esta área, tornando-a num espaço único.

Por se tratar de um núcleo que identifica Paderne do ponto de vista histórico, cultural, arquitetónico, urbanístico, social e simbólico, é crucial preservar a sua identidade, afirmando-o como um espaço de excelência. Só assim é possível manter a atual população e captar novos residentes e, como tal, qualquer intervenção deve ter sempre em conta ambos, dotando esta área de condições e estruturas capazes de

satisfazer as necessidades dos que lá vivem, dos futuros residentes, visitantes e turistas.

## I.3.2. DIAGNÓSTICO URBANÍSTICO

No contexto de diagnóstico urbanístico do núcleo antigo de Paderne, foram estudadas as áreas referentes ao património, edificado, espaço público, equipamentos e espaços verdes de utilização coletiva, infraestruturas e mobilidade, habitação e atividades económicas.

### I.3.2.1. PATRIMÓNIO MATERIAL

O património material é aqui assumido como o testemunho e o registo concreto que a ocupação humana deixou no território, no decurso da história e que representa os seus modos de vida, hábitos e tradições, ou seja, a sua forma de adaptação às especificidades do território. Trata-se assim de um elemento de importante relevo para a memória e identidade local e assim potenciador de uma coesão territorial.

O conjunto dos seguintes elementos patrimoniais é fundamental na definição da identidade do núcleo urbano da aldeia de Paderne, funcionando como grande motor na promoção da autoestima da comunidade local, dada a identificação simbólica que lhe é associada. Apesar dessa importância, parte do **património edificado e com interesse histórico-arquitetónico**, o seu contexto urbano encontra-se desadequado funcionalmente, sendo que as suas áreas envolventes, carecem de valorização urbanística, colmatando as lacunas na sua preservação, o que compromete a sua função identitária. Como tal, é necessária uma intervenção urgente na recuperação deste património edificado e espaços envolventes, travando o seu abandono e degradação.

Também os espaços envolventes aos **elementos patrimoniais** se encontram desqualificados, com poucos arranjos paisagísticos, mobiliário urbano de apoio escasso, pouco integrado na paisagem, não existindo atrativos culturais e dos serviços que a estes poderiam estar associados.



Esta falta de dinamização física e funcional dos elementos patrimoniais edificados e da sua envolvente leva a que estes sejam pouco utilizados e frequentados.

## A. PATRIMÓNIO CLASSIFICADO

### Igreja de Nossa Senhora da Esperança



A Igreja matriz de Paderne foi classificada como imóvel de interesse público, através do Decreto n.º 5/2002, Diário da República, 1ª Série-B, n.º 42 de 19 de fevereiro 2002 (vd. figura 15).

Igreja Matriz de Paderne - Nossa Senhora da Esperança

Concelho de Albufeira

Freguesia de Paderne

Praça da República em Paderne

-  Limite do imóvel classificado como imóvel de Interesse Público (Decl.º n.º 5/2002 de 19/02)
-  Limite da zona de protecção

  
Município de Albufeira  
Rua da República, 100 - 8100-000 Paderne



Figura 15. Planta de delimitação da zona especial de proteção da Igreja Matriz de Paderne – Nossa Senhora da Esperança



Figura 16. Localização da Igreja Matriz de Paderne e respetiva zona especial de proteção, na ARU da aldeia de Paderne

A Igreja Matriz tem uma área de 650 m<sup>2</sup> e através da análise da figura 16, verifica-se que confronta a norte com o Largo Humberto Delgado, a sul com a Praça da República, a nascente com a Rua Poeta António Aleixo e posto da GNR e a poente com a Praça da República/Rua Miguel Bombarda. A sua padroeira é a Nossa Senhora da Esperança, celebrada todos os anos no dia 30 de Novembro.



Figura 17. Vistas da Igreja Matriz de Paderne: Igreja Nossa Senhora da Esperança



Figura 18. Interior da Igreja Matriz de Paderne: Igreja Nossa Senhora da Esperança

Nos primeiros tempos do domínio português sobre o Algarve, a paróquia de Paderne estava instalada no castelo de origem islâmica, na arruinada Capela de Nossa Senhora da Assumpção, de onde passou para o centro populacional da localidade por volta de 1500. Nessa altura, já estaria em construção (*ou ainda em projeto*) a atual Igreja Matriz (*vd.* figura 17), estipulando o Santuário Mariano que a obra se concluiria em 1506 (OLIVEIRA, 1910, pp.114). Os mais antigos vestígios materiais remanescentes no templo confirmam uma datação em plena primeira metade do século XVI (*1554, ano da conclusão*) até meados do século XVII.

Do período **manuelino** (visível na abóboda da Capela do Santíssimo Sacramento, de cruzaria de ogivas com bocete central, no arco triunfal de volta perfeita e pela forma e ornamentação de alguns capitéis das naves), **renascimento** (arcos formeiros do corpo afiguram-se como os principais elementos, uma vez que são de volta perfeita e possuem alguns capitéis jónicos) e **barroco** (retábulo-mor de talha barroca), a igreja apresenta planta longitudinal, sendo composta pelo corpo da igreja (*vd.* figura 18), capela-mor, batistério, sacristia, sala funerária e torre campanário de planta quadrangular adossada a Norte.

Nos séculos XVII e XVIII, ocorreu a abertura de capelas laterais do corpo da igreja e em finais do século XIX, um acrescento de um tramo do corpo da igreja. Em 1880 dá-se a construção da nova fachada da igreja e em 1905, a torre sineira é aumentada e dotada de relógio.



## B. PATRIMÓNIO DE INTERESSE

O património de interesse constitui um conjunto de elementos que pelas suas características arquitetónicas, de referencial histórico e identitário, deverão ser objeto de intervenções de proteção e salvaguarda, articuladas com iniciativas de promoção, divulgação e, eventualmente em alguns casos, classificação.

### **Ermida de Nossa Senhora do Pé da Cruz**

Em termos de património religioso, localiza-se à entrada da povoação de Paderne, construída no ano de 1711 (*conforme a inscrição lapidar da fachada*), a Ermida de Nossa Senhora do Pé da Cruz (*vd. figura 19*), que não se encontra classificada. Apresenta-se como um elemento arquitetónico de volume simples e equilibrado. Daquela época deve datar o retábulo, cuja estrutura dispõe de elementos barrocos.



Figura 19. Ermida de Nossa Senhora do Pé da Cruz

### **Edifícios de interesse histórico e arquitetónico:**

#### **Edifício na Rua Miguel Bombarda n.º 36 a 40**

Evidencia-se o exemplo de um edifício que se distingue pelo seu valor histórico, social, cultural e arquitetónico (*vd. figura 20*), que teve um passado relacionado com o desenrolar da evolução histórica de Paderne. O edifício foi reconstruído no século XIX, pelos descendentes do alcaide-mor de Paderne e cavaleiro da Ordem de Cristo – Rebelo de Aragão.



Figura 20. Conjunto de imagens do edifício da Rua Miguel Bombarda n.º 36, 38 e 40

O piso térreo fora já mercearia, farmácia, fábrica de chapéus e alfaiataria. Serviu igualmente, durante a República, de Loja Maçónica. Importante de referir também o seu valor social, uma vez que este edifício foi mais de 50 anos sede do Padernense Clube, tendo sido ainda o espaço temporário para uma das bandas filarmónicas mais antigas deste país, a Banda Filarmónica de Paderne, fundada em 1 de maio de 1859.

Trata-se de um edifício cuja volumetria, representa dois pisos, em que os vãos sempre quadrangulares apresentam molduras em cantaria de pedra calcária, características da 2ª metade do século XVIII, a porta principal de duas folhas com postigo protegido por grelha trabalhada em ferro fundido, apresenta elementos da 1ª metade do século XIX. Dos elementos em ferro, que são simultaneamente decorativos contribuem para a definição da sua imagem e individualidade, como são exemplo a fachada enriquecida com a marcação das pilastras, duplo embasamento e cornijas, vãos com cantarias de verga curva acompanhando a localização em gaveto, caixilharia de madeira de cor mais utilizadas para a época (*verde folha de oliveira*), o desenho trabalhado dos gradeamentos ou espelhos de fechaduras (*caraterística do século XIX*) que surge à face nos panos de fachada laterais e salientando o desenho de gaveto, o interessante remate da cobertura dado por um elemento decorativo: cornija com cunhal com arranque de duplo beirado.



Figura 21. Vistas dos alçados principais do edifício na Rua Miguel Bombarda, n.º 36, 38 e 40

Destaque do edifício pela leitura cromática (*vd.* figura 21). Apresenta como sistema construtivo, soluções de bastante interesse, como a taipa, o estuque nos tetos e o barramento como revestimento dos paramentos exteriores.

### **Edifício na Rua 5 de outubro n.º 31 e 33**

O edifício, situado na Rua 5 de outubro, n.º 31-33 em Paderne (*vd.* figura 22 e 23), remonta ao século XIX e é caracterizado pelo seu valor arquitetónico, sendo um imóvel com interesse e apresentando valor de conjunto. Durante muitos anos, a sua utilização destinava-se a habitação de uma família de Paderne.



Figura 22. Edifício na Rua 5 de outubro, n.º 31 e 33

Apresentando uma estrutura em alvenaria de pedra, com revestimento em argamassa de cal e tinta, na cor rosa, os cunhais são em argamassa de cal e o embasamento é em pedra, o edifício denota ainda uma cornija e uma platibanda em pedra e em argamassa de cal e tinta. O guarnecimento dos vãos é feito em cantaria de pedra e as janelas de sacada apresentam nos varandins elementos em ferro. O caixilho de portas e janelas é em madeira. A cobertura tem uma estrutura de ripado de madeira e a telha é em canudo.

O edifício situa-se na área abrangida pela zona especial de proteção à Igreja Matriz de Paderne.





Figura 23. Perspetiva do alçado principal do edifício situado na rua 5 de outubro, n.º 31 e 33

### **Edifício na Praça da República, n.º 1 a 9**

O edifício, situado na Praça da República, n.º 1-9, em Paderne (*vd.* figura 24), remonta ao final do século XIX e é caracterizado pelo seu valor arquitetónico, sendo um imóvel com interesse e apresentando valor de conjunto, apresentando-se com elevada degradação no seu interior, tendo sido objeto de intervenção recente, por motivos de segurança. Situa-se na área abrangida pela zona especial de proteção à Igreja Matriz.





Figura 24. Edifício na Praça da República, n.ºs 1-9

### Património de feição popular – Edifício na Rua 5 de outubro, n.º 17

No interior do núcleo antigo de Paderne e na sua envolvente, encontram-se estruturas de apoio associadas às culturas de apanha, armazenagem e secagem.



Figura 25. Edifício de feição popular e pormenor de óculo

O núcleo antigo de Paderne mantém ainda sinais visíveis de ruralidade, com pequenas propriedades, quintais de grande dimensão, eiras, hortas e animais, a par de um edificado característico dos tempos de opulência da atividade rural (figura 25),

como é exemplo este edifício de feição popular, anteriormente associado à prática agrícola, que se encontra localizado na Rua 5 de outubro, n.º 17.

Património esse, associado à prática agrícola e ao aproveitamento dos recursos naturais, nomeadamente as eiras, moinhos de vento e de água, azenhas, açudes, muros, entre outros elementos.

O edifício remonta aos finais da 2ª metade do século XIX e destaca-se pela sua leitura cromática. A fachada apresenta um revestimento em argamassa de cal com tinta a duas tonalidades. O sistema construtivo é caracterizado por alvenaria de pedra e os caixilhos são em madeira.

Trata-se de um edifício cuja volumetria, representa três pisos, com pé-direito reduzido, em que os vãos retangulares apresentam molduras em argamassa de cal, sendo que a porta principal de apenas uma folha, não apresenta qualquer moldura.

Os elementos decorativos contribuem para a definição da sua imagem e individualidade, como são exemplo a fachada enriquecida com a localização de dois óculos e a marcação de duas cornijas, ambos em pedra. O beiral e o revestimento da cobertura são compostos por telha canudo. Um elemento saliente no edifício é a chaminé com desenho trabalhado.



Figura 26. Planta com indicação dos edifícios com valor histórico e arquitetónico, e com valor de conjunto

Estes 4 exemplos de edifícios com valor histórico e arquitetónico, e com valor de conjunto, serão alvo de intervenções de reabilitação previstas na II Parte deste documento.

### Técnicas construtivas em Paderne

As características construtivas particulares identificadas em Paderne são a construção de taipa, cuja técnica é a mais usual, tanto nas paredes das casas como nos muros que, em torno da aldeia e dos montes, resguardam as hortas, destinados a culturas intensivas.

O adobe é o barro amassado juntamente com areia ou palha cortada, moldado em forma de tijolo e seco ao sol. Usa-se na construção (*de muros e paredes*) sobreposta em fiadas com as juntas verticais desencontradas.

Adobe e taipa, feitos de barro cru, carecem de ser preservados da humidade para durarem, e são um dos aspetos mais característicos, associados à construção do Sul, usado às vezes com perfeito sentido arquitetónico.

As técnicas base de execução e de moldagem dos motivos decorativos, utilizadas em estuques exteriores são muito similares às utilizadas nos estuques de interiores, com a diferença do maior cuidado que é necessário relativamente à ação agressiva do meio ambiente que os vai rodear pelo que se utilizam predominantemente argamassas de reboco, em geral guarnecidas a cal.

Os exemplos mais comuns de estuque exteriores consistem na execução de motivos com uma linguagem eminentemente arquitetónica, envolvendo a modelação de falsas pilastras, sancas, cornijas e frisos, como se pode verificar nas seguintes imagens.



Figura 27. Exemplos de revestimentos existentes em edifícios na aldeia de Paderne – óculo, pilastra e teto interior junto ao vão

A utilização dos revestimentos de cal com a cor integrada na própria massa, recorrendo a técnicas de fingimento que imitam os materiais mais nobres (*mármore*s ou outro tipo de pedras ornamentais), ou ainda técnicas de construção cuidadas (*alvenarias de tijolo burro, ou pilastras, entablamentos, em técnicas elaboradas de trompe l'oeil*), eram uma prática extraordinariamente comum de enriquecimento das fachadas exteriores e de composição de uma imagem arquitetónica única.

A sua aplicação era tão corrente quanto a conjugação com a técnica de pintura, para com estas completar uma virtualidade arquitetónica (*simulando azulejos, p. ex*). Servia portanto para complementar o trabalho procedendo ao preenchimento dos paramentos com cores filologicamente adequadas ao discurso material que a arquitetura (fingida) da fachada pretendia comunicar (*vd. figura 28*). Muitas vezes este tipo de fingimentos conjugava-se com outras diversas técnicas decorativas, como a marcação dos rebocos com grafitos, fingindo juntas, rematando os paramentos com pilastras feitas com guarnecimentos.



Figura 28. Exemplo de revestimento em pintura de fingidos num edifício na rua 5 de outubro, n.º 2 e 4



Entende-se por **pintura de fingidos** um tipo de decoração pictórica aplicada a revestimentos arquitetónicos, em interiores e nos exteriores, sobre pedra, alvenaria, rebocos, barramentos, estuques e madeira, de modo a recriar materiais mais nobres, exóticos e mais valiosos, como determinados tipos de madeiras e de pedras, bem como azulejos, ou, em interiores: a laca, a casca de tartaruga, os tecidos e papéis de parede, etc.

No século XIX e no primeiro quartel do século XX, verifica-se uma verdadeira explosão na utilização das diversas técnicas dos fingidos, que se popularizaram enormemente tanto em interiores como em exteriores. Esta arte democratiza-se, deixando de ser um privilégio das igrejas, das residências senhoriais e da alta burguesia cosmopolita.

O **fingido** pode ser executado sobre pedra, alvenaria, rebocos, barramentos, madeira ou estuques, em áreas de fachadas exteriores ou no interior dos edifícios, oferecendo visões arquitetónicas que simulavam, ostentavam ou acrescentavam mais-valias à arquitetura.

## C. PATRIMÓNIO NATURAL

O património natural existente no núcleo antigo de Paderne inclui a linha de água e as áreas verdes nas imediações das construções, junto ao limite da ARU da aldeia de Paderne, localização chave para a promoção da melhoria e qualificação da paisagem e do ambiente urbano (*vd.* figura 29), cuja intervenção se reveste de enorme importância na consolidação do espaço verde urbano à entrada de Paderne e zona envolvente a norte do respetivo núcleo antigo, com elevada qualidade paisagística (*vd.* figura 36).



Figura 29. Enquadramento da zona verde à entrada do núcleo antigo de Paderne



Figura 30. Flora existente na área de intervenção da ARU

O corredor verde que se desenvolve a norte, junto à linha de água, é dotado de notável qualidade paisagística, um excelente enquadramento natural, o qual, pela sua valorização e integração no desenvolvimento e estruturação do território urbano, permite criar espaços urbanos de utilização coletiva em equilíbrio com os habitats naturais, fundamentais na promoção e qualificação da vivência urbana, com a execução de um espaço verde de utilização coletiva.



Figura 31. Zona verde localizada a norte da ARU de Paderne, alvo de futura intervenção

### I.3.2.2. PATRIMÓNIO IMATERIAL

O património cultural imaterial<sup>1</sup> desempenha um papel fundamental na consolidação da identidade cultural e da memória de um povo, constituindo assim elemento

<sup>1</sup> “Entende-se por “património cultural imaterial” as práticas, representações, expressões, conhecimentos e aptidões – bem como os instrumentos, objetos, artefactos e espaços culturais que lhes estão associados – que as comunidades, os grupos e, sendo o caso, os indivíduos reconhecem como fazendo parte integrante do seu património cultural. Esse património cultural imaterial, transmitido de geração em geração, é constantemente recriado pelas comunidades e

diferenciador das especificidades locais. É esta dimensão simbólica da identidade local que garante ao património imaterial um destaque muito significativo nas políticas de desenvolvimento do território, designadamente nas políticas sociais e culturais.

## **A. ARTES E PERFORMANCES**

No contexto das artes e performances, destaca-se o papel de algumas coletividades existentes no município que assumem a função de criar, promover, divulgar e enraizar atividades culturais, recuperando e preservando, de certa forma, a cultura regional subjacente a estas atividades.

O canto coral, a música instrumental, a dança ou a representação teatral são atividades artísticas e performativas que são mantidas pelas seguintes coletividades:

- Grupo de Danças e Cantares de Paderne;
- Casa do Povo de Paderne;
- Sociedade Musical e Recreio Popular de Paderne.

## **B. RITUAIS E FESTAS**

As comunidades tendem a expressar-se coletivamente de diferentes formas, sendo que as festividades correspondem a mais uma dessas formas de expressão que celebra momentos históricos, recursos patrimoniais, entre outros. Neste sentido, assumem-se as “festas cíclicas” como aquelas que se realizam todos os anos, sempre nas mesmas datas ou nos mesmos períodos.

Respeitando a sucessão cronológica em que ocorrem, e porque as festividades de um povo retratam uma parte importante da sua história, dos seus valores e da sua cultura, atentemos, seguidamente para cada uma das festas do núcleo antigo de Paderne, na

---

grupos em função do seu meio, da sua interação com a natureza e da sua história, inculindo-lhes um sentimento de identidade e de continuidade, contribuindo, desse modo, para a promoção do respeito pela diversidade cultural e pela criatividade humana. Para os efeitos da presente Convenção, tomar-se-á em consideração apenas o património cultural imaterial que seja compatível com os instrumentos internacionais existentes em matéria de direitos do homem, bem como com as exigências de respeito mútuo entre comunidades, grupos e indivíduos e de desenvolvimento sustentável” (n.º1 do artigo 2.º da Convenção para a Salvaguarda do Património Cultural Imaterial, UNESCO, 2003).

perspetiva do seu contributo enquanto veículo de herança tradicional, lugar de encontro e de convívio.

Como **festas tradicionais**, Paderne tem: Carnaval de Paderne (vd. figura 32), Festival de Bandas, Feira de Santiago, Semana Cultural de Paderne, Festas de Verão de Paderne (ex.: Noite Branca, vd. figura 33), Procissões e Romarias, Feira do Folar, Magusto de São Martinho e Paderne Medieval (vd. figura 34).



Figura 32. Carnaval de Paderne  
Figura 33. Noite Branca



Figura 34. Paderne Medieval



### I.3.2.3. EDIFICADO

#### A. ANÁLISE À ESTRUTURA DO EDIFICADO

Anteriormente, a estrutura de posse da propriedade e o uso das terras para fins produtivos permitiram a consolidação do núcleo antigo de Paderne, sendo que tradicionalmente as famílias mais favorecidas habitavam o centro do núcleo urbano, obrigando a população rural a fixar-se junto das terras em pequenos aglomerados. A dinâmica territorial verificada na aldeia conduziu à organização polinucleada de pequenos aglomerados em torno do espaço nuclear da aldeia de Paderne e em edifícios de apoio à agricultura existentes nos limites da aldeia.

Segundo a análise das subseções estatísticas, na área de intervenção da ARU, o parque edificado é constituído por 195 edifícios, sendo que a maioria (88,7%) se encontra em banda (*vd.* quadro 4), contrastando com os edifícios isolados, devido à sua implantação e às características morfológicas de uma zona consolidada, resultando numa ocupação urbana de menor densidade. Estes valores contrastam com os da freguesia e do concelho, onde predominam os edifícios isolados.

	Edifícios clássicos	Tipologia de implantação (2011)					
		Edifícios isolados		Edifícios geminados		Edifícios em banda	
		N.º	%	N.º	%	N.º	%
2011							
<b>NUT II - Algarve</b>	198924	83897	42,2%	28974	14,6%	63110	31,7%
Albufeira (município)	19686	8157	41,4%	2575	13,1%	5871	29,8%
Albufeira (freguesia)	8737	3005	34,4%	1062	12,2%	2801	32,1%
Paderne (freguesia)	2016	1178	58,4%	279	13,8%	501	24,8%
<b>ARU de Paderne</b>	<b>195</b>	<b>20</b>	<b>10,3%</b>	<b>1</b>	<b>0,5%</b>	<b>173</b>	<b>88,7%</b>

Quadro 4. Parque edificado (2011) e tipo de implantação  
Fonte: Censos 2011, BGRI, INE

Os edifícios nesta área apresentam na sua maioria entre 1 a 2 alojamentos (*vd.* quadro 5), com uma representação de cerca de 99,5% e a sua volumetria não ultrapassa os 2 pisos (*vd.* figura 35). Um fator positivo é a reduzida ocupação dos edifícios, determinante no que se refere ao potencial de reabilitação, na medida em que pressupõe o acordo de menor número de proprietários, no caso de assim se justificar.

	Edifícios clássicos	Edifícios com 1 a 2 alojamentos		Edifícios com 3 ou 4 alojamentos		Edifícios com 1 ou 2 pisos		Edifícios com 3 ou 4 pisos		Edifícios com 5 ou mais pisos	
	2011	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%
<b>NUT II - Algarve</b>	198924	175981	88,5	19430	9,8	172558	86,7	20775	10,4	5591	2,8
Albufeira (município)	19686	16603	84,3	2393	12,2	16328	82,9	2826	14,4	532	2,7
Albufeira (freguesia)	8737	6868	78,6	1436	16,4	6498	74,4	1859	21,3	380	4,3
Paderne (freguesia)	2016	1958	97,1	58	2,9	1989	98,6	26	1,3	1	0,1
<b>ARU de Paderne</b>	<b>195</b>	<b>194</b>	<b>99,5</b>	<b>1</b>	<b>0,5</b>	<b>195</b>	<b>100,0</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>-</b>

Quadro 5. Tipologias do parque edificado e volumetria dos edifícios (2011)  
Fonte: Censos 2011, BGRI, INE



Figura 35. Vista aérea sobre a aldeia de Paderne

No que diz respeito ao tipo de utilização do parque edificado, os edifícios na área de intervenção da ARU são sobretudo afetos exclusivamente à habitação, com cerca de 96,4% (vd. quadro 6), embora apresente um pequeno conjunto de edifícios ocupados com outras funções urbanas (com cerca de 3,6%), atendendo ao facto desta área constituir o centro antigo da freguesia de Paderne, associado fundamentalmente à presença da função residencial e de unidades de pequeno comércio e outros serviços complementares.

	Edifícios clássicos	Edifícios exclusivamente residenciais		Edifícios principalmente residenciais		Edifícios principalmente não residenciais	
		2011	N.º	%	N.º	%	N.º
<b>NUT II - Algarve</b>	198924	186011	93,5	11210	5,6	1703	0,9
Albufeira (município)	19686	18651	94,7	781	4,0	254	1,3
Albufeira (freguesia)	8737	8117	92,9	463	5,3	157	1,8
Paderne (freguesia)	2016	1971	97,8	29	1,4	16	0,8
<b>ARU de Paderne</b>	<b>195</b>	<b>188</b>	<b>96,4</b>	<b>3</b>	<b>1,5</b>	<b>4</b>	<b>2,1</b>

Quadro 6. Tipologia funcional dos edifícios (2011)

Fonte: Censos 2011, BGRI, INE

Paralelamente a esta análise regista-se de acordo com os resultados dos Censos de 2011, o tipo de construção dos edifícios existentes na área em apreço, uma maior incidência nos edifícios construídos através de estrutura sem placa, seguidos da estrutura em adobe/pedra, contrastando com os valores registados na freguesia, onde é maior o registo de edifícios construídos em estrutura de betão (vd. quadro 8).

	Edifícios clássicos	Estrutura em betão		Estrutura com placa		Estrutura sem placa		Estrutura em adobe/pedra	
		2011	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º
<b>NUT II - Algarve</b>	198924	114188	57,4	51051	25,7	18219	9,2	14136	7,1
Albufeira (município)	19686	14194	72,1	3957	20,1	767	3,9	684	3,5
Paderne (freguesia)	2016	765	37,9	610	30,3	374	18,6	244	12,1
<b>ARU de Paderne</b>	<b>195</b>	<b>22</b>	<b>11,3</b>	<b>26</b>	<b>13,3</b>	<b>110</b>	<b>56,4</b>	<b>37</b>	<b>19,0</b>

Quadro 7. Tipo de construção

Fonte: Censos 2011, BGRI, INE

Relativamente à idade do parque edificado, a área de intervenção da ARU apresenta cerca de 12,3% dos edifícios anteriores a 1919, com mais de 100 anos, refletindo uma estrutura de ocupação muito mais antiga do que na freguesia e concelho (vd. quadro 7), com elevado interesse histórico e arquitetónico. Até ao ano de 1970, faz-se registar cerca de 35,1% dos edifícios existentes na área de intervenção da ARU. O período de construção entre 1971 e 1990 foi mais intenso para todas as áreas em análise. Por oposição, começou a reduzir na área de intervenção da ARU, edificações construídas entre 1991 e 2000, em comparação com os dados na freguesia e concelho que registaram valores mais elevados, assim como no período entre 2001 e 2011.

	Total de edifícios (n.º)	Anteriores a 1919		1919-1945		1946-1970		1971-1990		1991-2000		2001-2011	
		N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%
<b>NUT II - Algarve</b>	198924	11140	5,6%	16511	8,3%	34812	17,5%	64053	32,2%	35806	18,0%	36602	18,4%
Albufeira (município)	19686	551	2,8%	787	4,0%	2146	10,9%	6496	33,0%	4548	23,1%	5158	26,2%
Albufeira (freguesia)	8737	166	1,9%	271	3,1%	830	9,5%	3137	35,9%	2036	23,3%	2298	26,3%
Paderne (freguesia)	2016	168	8,3%	258	12,8%	361	17,9%	674	33,4%	311	15,4%	244	12,1%
<b>ARU de Paderne</b>	<b>195</b>	<b>24</b>	<b>12,3%</b>	<b>17</b>	<b>8,7%</b>	<b>47</b>	<b>24,1%</b>	<b>89</b>	<b>45,6%</b>	<b>11</b>	<b>5,6%</b>	<b>7</b>	<b>3,6%</b>

Quadro 8. Época de construção dos edifícios (2011)  
Fonte: Censos 2011, BGRI, INE

A estrutura edificada do núcleo antigo de Paderne apresenta uma grande diversidade temporal, predominando as construções entre o século XIX e XX, sendo no geral edifícios bastante antigos, com estruturas envelhecidas, mas com grande valor histórico e arquitetónico, fundamental a preservar.

Por se tratar de um parque edificado no geral envelhecido, os edifícios são antigos, pouco adaptáveis e flexíveis às novas procuras, às atuais exigências de espaço e aos modernos padrões de consumo da população, existindo muitos edifícios degradados e em ruína.

### Estado de conservação dos edifícios

O **estado de conservação dos edifícios** é bastante variável, havendo no entanto uma grande distinção entre os edifícios que se encontram em bom estado de conservação e os degradados e em ruína. É também importante repensar a paisagem produzida pela fachada dos edifícios, a sua conservação e relação com a envolvente imediata, no sentido de harmonizar o todo urbano e conferir maior lógica de conjunto, dado este aspeto estar muito descurado na área de intervenção da ARU.

A análise do estado de conservação dos edifícios, com base em levantamento no local, datado de dezembro de 2019 elaborado pela Divisão de Planeamento e Reabilitação Urbana, reflete, em termos globais, a necessidade de investimento na reabilitação física dos edifícios, face à necessidade de médias e grandes intervenções ser já evidente, resultante da idade avançada dos edifícios e do estado de conservação registado no local da área de intervenção da ARU, conforme ilustrado nas seguintes imagens e plantas.





Figura 36. Exemplos de edifícios em ruína na área de intervenção da ARU



Figura 37. Planta do edificado degradado na área de intervenção da ARU



Figura 38. Planta do edificado em ruína na área de intervenção da ARU

As plantas anteriores destacam as conclusões retiradas da análise ao levantamento realizado na área de intervenção da ARU, focando em especial as situações em ruína e degradados, concluindo-se que a necessidade de reparação do edificado se faz registar com efeito nesta área. Assim, considerando essa informação verifica-se à data, um total de 21 edifícios degradados (vd. figura 37), 22 degradados ao nível das fachadas, 12 edifícios em ruína (vd. figura 38) e 1 edifício devoluto, na área de intervenção da ARU (vd. figura 39).



Figura 39. Planta do edificado devoluto na área de intervenção da ARU



### I.3.2.4. ESPAÇO PÚBLICO E AMBIENTE URBANO

O espaço público do núcleo antigo de Paderne possui um conjunto de pequenos espaços de referência: o Largo Humberto Delgado (vd. figura 40) e a Praça da República (vd. figura 41), em torno da Igreja Matriz e através dos eixos que os envolvem, a Rua 5 de outubro, a Rua Miguel Bombarda e a Rua Poeta António Aleixo.



Figura 40. Espaço público existente no Largo Humberto Delgado

O Largo Humberto Delgado encontra-se funcionalmente desadequado em termos da sua função de espaço público de referência associado a património classificado, cuja área se encontra abrangida pela zona especial de proteção.



Figura 41. Espaço público existente na Praça da República

Como outros espaços públicos de referência, destacam-se a grande Praça Comendador António de Libanio Correia (vd. figura 42) e o Largo João Campos (vd. figura 1), de maior dimensão, que constituem o “palco” de inúmeras festividades e de convívio realizadas na zona de intervenção, que se encontram desadequados e com problemas de mobilidade, legibilidade e funcionalidade.



Figura 42. Espaço público existente na Praça Comendador António de Libanio Correia

O restante espaço público e a circulação pedonal, nalgumas ruas, são bastante exíguos, sendo a circulação realizada pelas ruas estreitas e pelas vias secundárias existentes, na própria faixa de rodagem (vd. figura 43), na zona de intervenção da ARU da aldeia de Paderne.





Figura 43. Vistas da circulação pedonal na Rua Professor Egas Moniz, Rua do Norte, Rua 5 de outubro e Rua Professor Francisco Acácio

Os espaços públicos enumerados são no seu conjunto o centro do aglomerado urbano da aldeia, onde ocorrem os grandes momentos sociais, como o desfile de Carnaval, as procissões, pequenas festividades e o convívio de quem passa e se deixa ficar.

Na zona abrangida pela ARU, identifica-se uma malha urbana mais antiga, com importantes valores de morfologia urbana, de arquitetura e património histórico. Assume-se como zona de identidade cultural, pelas referências históricas, pelos contextos urbanos, marcados por estrutura cadastral de frentes reduzidas e ruas estreitas.

Identificam-se outras malhas, nas quais os equipamentos públicos adquirem um papel estruturante na sua organização e ocupação, resultante das suas localizações privilegiadas, da relevância da sua dimensão e do seu carácter funcional, nos quais se integram os equipamentos escolares, os equipamentos de saúde e os desportivos. O desenho e construção das malhas urbanas consolidadas, que traduzem formas distintas de urbanismo e diversas épocas de ocupação, apresentam algumas áreas que concentram edifícios e espaços públicos degradados e/ou desadequados e com problemas de mobilidade, legibilidade e funcionalidade, como é exemplo os espaços público identificados.

O espaço público constitui também um elemento de referência na leitura da cidade e um contributo para a promoção das vivências urbanas. Integram-se neste campo, as praças, os pequenos largos, todos espaços resultantes da confluência de percursos/vias, do “vazio” que perdura na malha ao longo do tempo (*exemplo de terreno vago na rua 5 de outubro*), sendo utilizado como estacionamento informal. Constata-se que a presença excessiva do automóvel nos espaços públicos é um dos fatores significativos que tem prejudicado a qualidade da sua vivência urbana que importa inverter.



Figura 44. Planta com a localização dos espaços públicos existentes

O espaço público apresenta uma malha urbana irregular, principalmente nas áreas mais antigas e próximas à Igreja, sendo marcado por ruas estreitas e sinuosas, apresentando forte imagem urbana e mal integrado na malha urbana.

Do ponto de vista hipsométrico, o núcleo antigo apresenta um declive suave na maior parte da sua área, com exceção da zona desde o antigo Mercado, Casa do Povo até à antiga Escola Primária. Este declive mais acentuado (vd. figura 45) apresenta constrangimentos ao acesso a veículos e às deslocações da população, nomeadamente a mais idosa e de mobilidade reduzida. A grande vantagem da topografia acidentada desta área é o facto de proporcionar eixos visuais e perspetivas bastante favoráveis ao enriquecimento da paisagem cultural de Paderne.



Figura 45. Declive acentuado na Alameda 25 de abril (duas perspetivas)



O espaço público pela sua morfologia e diferentes funções, constitui-se um dos principais componentes na união e definição do espaço urbano, sendo um elemento crucial na estruturação e identificação da vida urbana. O espaço público do núcleo antigo de Paderne é constituído por espaços de percurso (ruas) e espaços de estadia (praças e largos).

O seu estado de conservação é mediano, havendo no entanto locais que sofreram intervenções recentes estando em melhor estado, embora desadequados funcionalmente e outras áreas que pela ausência de obras e pelo próprio desgaste provocado pela topografia acidentada, apresentam um pavimento deformado. Neste sentido, são necessárias intervenções no sentido de uniformizar o espaço público do núcleo antigo de Paderne e conferir um aspeto mais unificador do mesmo.

Carece ainda de uniformização ao nível da iluminação de rua, colocação de mobiliário urbano, nomeadamente caixotes do lixo com uma distância equilibrada entre eles, e ações de limpeza que garantam condições de higiene em toda a área do núcleo antigo de Paderne. É necessário criar mais espaços de estadia e circulação pedonal, proceder à hierarquização das vias, e melhorar as condições climatéricas de luz e vento em determinados locais, tornando o espaço público mais aprazível.

De uma forma geral, existem poucos equipamentos, espaços verdes, mobiliário urbano e animação no espaço público do núcleo antigo de Paderne de forma permanente, o que compromete a sua função social enquanto espaço de reunião, convívio e estadia. Também o número reduzido de residentes deste núcleo são aspetos que levam a uma menor utilização, frequência e vivência do espaço público, comprometendo a sua função vital enquanto local de encontro e sociabilização. Desta forma, o espaço público na área de intervenção da ARU necessita de forte intervenção ao nível das suas estruturas físicas e funcionais, melhorando a sua qualidade.

### I.3.2.5. INFRAESTRUTURAS E MOBILIDADE

#### A. INFRAESTRUTURAS BÁSICAS E OUTRAS

##### REDES

Ao nível das infraestruturas de saneamento existentes, nomeadamente os coletores de águas residuais domésticas são em grés, e os de pluvial, em betão, que necessitam de ser substituídos.

A rede de águas é em PVC, e muito embora conte com cerca de 20 anos, como se pretende proceder à substituição da rede de águas residuais, substitui-se igualmente a rede de abastecimento de águas.

Neste sentido, prevê-se a necessidade de intervenções a efetuar ao nível das infraestruturas básicas, de modo a dotar esta área antiga de meios que garantam níveis de segurança e higiene razoáveis, permitindo condições dignas de habitabilidade e uma boa qualidade de vida.

Prevê-se ainda a eliminação dos cabos elétricos das fachadas dos edifícios existentes (vd. figura 46), sendo colocados de modo subterrâneo, de forma a melhorar o ambiente urbano.



Figura 46. Exemplo de edifícios com cabos elétricos expostos nas fachadas

Ao nível de outras redes, de cariz não básico, nomeadamente as informacionais, telecomunicações e internet, estas ainda não assumem expressão significativa no núcleo antigo de Paderne. Dada a crescente importância das mesmas na estrutura social, sendo que o futuro se afigura excessivamente dependente destas redes, é igualmente importante a sua implantação nesta área antiga de Paderne. Pelo facto do desenvolvimento da sociedade da informação e do conhecimento ser abrangente aos vários lugares, é importante integrar o núcleo antigo de Paderne numa *rede*, colocando-o permanentemente *online* e contactável. Para tal, é necessário uma intervenção que incida na criação de infraestruturas que apoiem e suportem a instalação destas redes informacionais, as quais são uma alavanca fundamental à maior atratividade desta área antiga.

## B. TRANSPORTES

O fluxo constante de passageiros existente é assegurado pelas ligações rodoviárias entre Messines e Paderne, entre Albufeira e Paderne, promovendo uma maior e melhor mobilidade, cuja passagem se faz pela via principal de atravessamento da aldeia de Paderne, a Rua 5 de outubro, originando constrangimentos ao nível do tráfego.

## C. ACESSIBILIDADES VIÁRIAS

Relativamente à **circulação viária nos arruamentos** da aldeia de Paderne, a grande maioria dos troços apresenta 2 sentidos de tráfego. Não existem arruamentos estritamente pedonais nesta área em apreço e poucos são os que apresentam apenas um sentido. A circulação viária na Rua 5 de outubro é bastante intensa (*vd.* figura 47) num perfil de rua reduzido e os passeios são exíguos, necessitando de uma intervenção estruturada e que não provoque estrangulamentos viários, como acontece neste troço que atravessa o aglomerado urbano.



Figura 47. Imagens da circulação viária intensa na Rua 5 de outubro

O aglomerado caracteriza-se por um ambiente rural, com atravessamento pela estrada municipal com tráfego viário regular e intenso. A malha urbana desenvolve-se sobretudo pela encosta, de forma orgânica e fragmentada ajustando-se à topografia, e definindo quarteirões de dimensões irregulares. As hierarquias urbanas estão mal definidas. As centralidades correspondem a espaços públicos de referência ou a equipamentos e serviços existentes (*Igreja Matriz e Junta de Freguesia de Paderne*).

No que diz respeito aos **materiais de construção** empregues nos arruamentos, dividem-se em asfalto na rede viária com tráfego e maior fluxo viário e nas ruas mais centrais, um misto de asfalto e calçada de calcário nos passeios (quando existentes). Assinala-se a desvantagem de não haver uma unidade no revestimento de vias e passeios, destacando-se assim a necessidade de haver um maior cuidado e uniformidade no revestimento do pavimento desta área histórica, de modo a favorecer uma maior apropriação do espaço público na mesma, pelas características ligadas a zonas mais antigas e com uma forte identidade, conferindo-lhes um sentimento mais acolhedor, sendo um elemento importante na apropriação dos lugares, pois condiciona o comportamento das pessoas e o seu sentimento relativamente ao espaço.





Figura 48. Rua Professor Francisco Acácio e Rua 5 de outubro com irregularidades no pavimento

Quanto ao **estado de conservação** das vias, alguns troços apresentam uma conservação média e noutros troços encontram-se em mau estado (Rua Professor Francisco Acácio e Rua 5 de outubro, *vd.* figura 48).

O peso excessivo do transporte privado origina neste núcleo antigo de Paderne, danos ambientais de ruído, congestionamento e degradação da paisagem.

## D. ACESSIBILIDADES PEDONAIS

A **circulação pedonal** não é considerada fácil na generalidade dos arruamentos. A circulação pedonal é considerada difícil e inacessível principalmente na Rua 5 de outubro. Nela, em certos locais, a circulação pedonal efetua-se nas faixas de rodagem devido à pequena dimensão dos passeios (*vd.* figura 43).

Relativamente ao estado de conservação dos passeios, estes apresentam um mau estado de conservação.

As **passadeiras** apresentam globalmente um estado de conservação satisfatório (vd. figura 49), sendo a maioria construída em lomba, para redução do tráfego na Rua 5 de outubro.



Figura 49. Passadeira sobreelevada na Rua 5 de outubro

## E. ACESSIBILIDADES PARA PESSOAS COM MOBILIDADE CONDICIONADA

A **acessibilidade para pessoas com mobilidade condicionada** não é garantida na maioria dos percursos pedonais na zona da ARU da aldeia de Paderne, dada a presença de obstáculos, à exiguidade dos passeios e ao fluxo de tráfego intenso (vd. figura 43) nos arruamentos principais, para além dos acessos com elevada inclinação no interior da área de intervenção. Existe a necessidade de criar novos modos de utilização e apropriação dos espaços, originando maior facilidade de alteração de comportamentos ao nível da mobilidade.

## F. ESTACIONAMENTO

O **estacionamento** público exterior e gratuito é possível na maioria dos troços de vias na ARU, sendo que o estacionamento indevido ou em segunda fila é uma realidade, em locais pouco apropriados (vd. figura 50), degradando o ambiente urbano.



Figura 50. Estacionamento existente nas vias interiores do núcleo antigo de Paderne

O reduzido perfil de ruas e a circulação viária nesses troços, não convida ao estacionamento de viaturas, sendo que o mesmo funciona de modo informal e diminuto.



Figura 51. Parques de estacionamento existentes

Existem dois parques de estacionamento formalizados, um à entrada da aldeia de Paderne, outro junto ao cruzamento com a Rua 5 de outubro e a Rua Maria da Conceição Eloi (vd. figura 51), e mais dois parques de estacionamento, junto e acessíveis pela Rua 5 de outubro, embora sendo informais (vd. figura 52).



Figura 52. Parques de estacionamento informais e muito acedidos

O restante estacionamento que existe disperso pelo núcleo antigo de Paderne é frequentemente em locais não apropriados, pelas características físicas, exiguidade, perfil e alinhamento dos arruamentos, e porque muitas vezes tornam as ruas inacessíveis em caso de emergência.

Apesar das novas áreas de estacionamento previstas irem ajudar a dinamizar o núcleo antigo de Paderne, nas suas áreas envolventes, o restante estacionamento terá de ser permanentemente corrigido, reformulado e adequado às necessidades que forem surgindo.

### I.3.2.6. EQUIPAMENTOS E ESPAÇOS VERDES DE UTILIZAÇÃO COLETIVA

Em termos de **equipamentos de utilização coletiva existentes**, estes estão localizados fundamentalmente na área de intervenção da ARU, estando apenas três localizados fora daquela área, nomeadamente a atual Escola Básica (1<sup>o</sup> ao 3<sup>o</sup> ciclos) com Jardim de Infância (*vd.* figura 53), e outros, como o Centro paroquial de Paderne (*vd.* figura 54) e a Casa da Paz, embora a sua localização se encontre fora dos limites da ARU da aldeia de Paderne, revestem-se de enorme importância a nível social para o núcleo antigo de Paderne, através das acessibilidades locais e dos seus residentes e utilizadores.





Figura 53. Escolas Básicas (1º, 2º e 3º ciclos) e Jardim de Infância, localizados na zona envolvente à ARU



Figura 54. Centro Paroquial de Paderne

Os **equipamentos de utilização coletiva existentes** na área de intervenção da ARU da aldeia de Paderne são os seguintes:

- Ermida de Nossa Senhora do Pé da Cruz;

- Pavilhão Polidesportivo de Paderne;
- Cemitério;
- Centro de saúde;
- Campo de futebol relvado;
- Sociedade Musical e Recreio Popular de Paderne e Casa do Acordeão;
- Junta de Freguesia;
- Cartório paroquial;
- Igreja Matriz de Paderne;
- Posto da GNR;
- Antigo Mercado;
- Casa do Povo;
- Antiga Escola Primária.

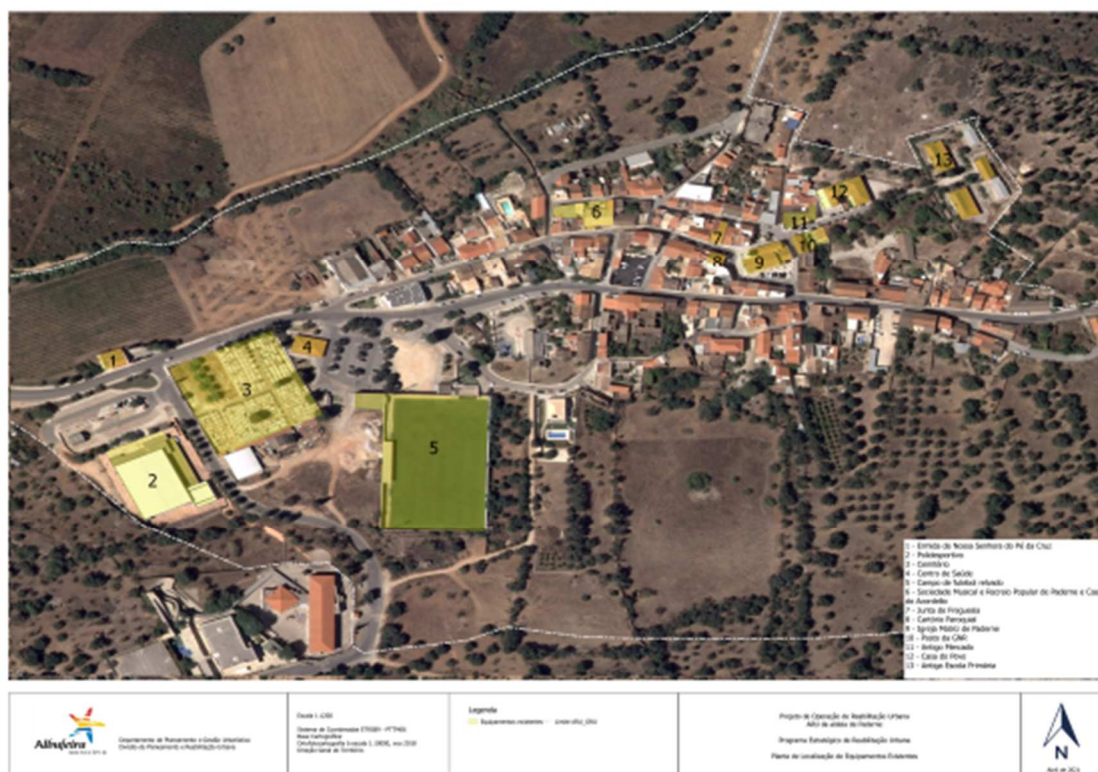


Figura 55. Equipamentos existentes na área de intervenção da ARU da aldeia de Paderne

Do levantamento realizado aos equipamentos existentes, foram identificados aqueles que estariam em melhor estado de conservação (vd. figura 56 a 65, 67), seguindo dois



que se encontram degradados (vd. figura 66 e 68), nomeadamente o Antigo Mercado e a antiga Escola Primária.

Outros carecem de intervenções com vista a requalificá-los do ponto de vista da sua adequação aos usos existentes, a nível funcional, nomeadamente a Sociedade Musical e Recreio Popular de Paderne e Casa do Acordeão, e a Casa do Povo.



Figura 56. Ermida de Nossa Senhora do Pé da Cruz



Figura 57. Pavilhão Polidesportivo de Paderne



Figura 58. Acesso ao cemitério



Figura 59. Centro de Saúde, com inscrição de grafitis



Figura 60. Campo de futebol relvado



Figura 61. Edifício da Sociedade Musical e Recreio Popular de Paderne e Casa do Acordeão (alçado posterior)



Figura 62. Edifício da Junta de Freguesia de Paderne





Figura 63. Edifício do Cartório Paroquial



Figura 64. Igreja Matriz de Paderne



Figura 65. Edifício da GNR



Figura 66. Edifício do antigo mercado, em avançado estado de degradação





Figura 67. Edifício da Casa do Povo



Figura 68. Edifícios da antiga Escola Primária degradados no seu interior

Relativamente à sua localização, a maioria encontra-se distribuída próximo da Igreja matriz, com predominância da função residencial, e os restantes na zona de entrada na aldeia de Paderne, com maior área de implantação e melhores condições de acessibilidade.

Quanto aos equipamentos sociais existentes na freguesia, esta tem uma boa oferta de estruturas sociais: o Centro Comunitário e a Casa da Paz. Com valências de centro de dia e apoio domiciliário estes dois equipamentos dão a resposta adequada à população local.

Devido à falta de espaços verdes na área de intervenção da ARU, existe a necessidade de valorizar a componente de inovação ambiental e de espaços naturais destinados a recreio e lazer, com a criação de um parque verde, o parque da ruralidade, situado na zona norte do núcleo antigo de Paderne.

### **I.3.2.7. HABITAÇÃO**

A informação de referência para o modelo habitacional diz respeito às características do parque habitacional, bem como à dinâmica demográfica verificada na área de intervenção da ARU da aldeia de Paderne, no último período censitário. Os dados analisados são provenientes dos recenseamentos gerais da população (Censos 2011), sendo a unidade de referência, ao nível regional, a NUT II-Algarve.

Os dados estatísticos apresentados relativos à ARU da aldeia de Paderne correspondem à análise da informação disponibilizada pelo INE, por subsecção estatística da BGRI (Base geográfica de referência da informação) de 2011, segundo os seus limites.

Em 2011, residiam na área de intervenção da ORU da aldeia de Paderne, cerca de 198 pessoas, agrupadas em 93 famílias, o que representa apenas 0,9% da população residente na sede de concelho.

O número de famílias na área em apreço, em termos globais, representa cerca de 7% das famílias existentes na freguesia de Paderne, sendo que a maioria das famílias são constituídas por apenas 1 ou 2 indivíduos, representando cerca de 64,5%, sendo que as famílias compostas por 3 ou 4 indivíduos representam o valor de 31,2% (vd. quadro 9), valor esse inferior ao registado na freguesia e concelho.

	Famílias clássicas	Famílias com 1 e 2 indivíduos (2011)	Famílias com 3 e 4 indivíduos (2011)	Famílias com 5 ou mais indivíduos (2011)	Dimensão média da família
	2011				2011
<b>NUT II - Algarve</b>	182776	58,1%	36,6%	5,3%	2,5
Albufeira (município)	16420	56,0%	39,0%	17,0%	2,5
Albufeira (freguesia)	9272	56,6%	38,1%	5,3%	2,5
Paderne (freguesia)	1342	59,3%	35,9%	4,8%	2,5
<b>ARU de Paderne</b>	<b>93</b>	<b>64,5%</b>	<b>31,2%</b>	<b>4,3%</b>	<b>2,1</b>

Quadro 9. Famílias residentes e dimensão da família (2011)

Fonte: Censos 2011, BGRI, INE

Um fator relevante em termos de política de habitação, nomeadamente na dimensão e ocupação dos alojamentos existentes nesta área, bem como as respetivas necessidades tipológicas, refere-se à dimensão média das famílias, que na área de intervenção revela uma tendência de redução da dimensão, com 2,1 pessoas, comparativamente com a freguesia e concelho, que apresentam o valor de 2,5.

Quanto ao **tipo de ocupação dos alojamentos**, na área de intervenção da ARU, existiam, em 2011, um total de 206 alojamentos familiares, dos quais a maioria são de residência habitual, com cerca de 45,2%, seguidos dos alojamentos familiares de uso sazonal ou de residência secundária, representando 31,5% (vd. quadro 10). Os alojamentos vagos na área de intervenção da ARU têm uma incidência maior do que nas restantes áreas, apresentando 23,3% dos alojamentos familiares, sendo que o problema de desocupação das habitações é mais incidente nesta zona mais antiga, motivado pela perda de população, pelo estado de conservação dos edifícios, entre outros fatores.

	Total de alojamentos			Alojamentos familiares em 2011					
	2011	Alojamentos familiares (2011)	Alojamentos coletivos (2011)	De residência habitual		Vagos		Uso sazonal ou residência secundária	
				N.º	%	N.º	%	N.º	%
<b>NUT II - Algarve</b>	380126	378349	1777	179304	47,4	49904	13,2	149141	39,4
Albufeira (município)	43202	42631	571	15899	37,3	5355	12,6	21377	50,1
Albufeira (freguesia)	24077	23631	446	8885	37,6	3356	14,2	11390	48,2
Paderne (freguesia)	2290	2284	6	1331	58,3	436	19,1	523	22,9
<b>ARU de Paderne</b>	<b>206</b>	<b>206</b>	<b>0</b>	<b>93</b>	<b>45,2</b>	<b>48</b>	<b>23,3</b>	<b>65</b>	<b>31,5</b>

Quadro 10. Alojamentos e tipo de ocupação (2011)

Fonte: Censos 2011, BGRI, INE

Em termos de dimensão dos alojamentos familiares, apresentam maioritariamente 3 ou 4 divisões (com uma expressão de 50,5%), conforme demonstra o seguinte quadro:

	Total	Tipo de ocupação						Dimensão					
		Ocupados pelo proprietário		Arrendados		Outra		Com 1 ou 2 divisões		Com 3 ou 4 divisões		Com 5 ou mais divisões	
		N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%
<b>NUT II - Algarve</b>	179304	126011	70,3	36308	20,2	16985	9,5	5784	3,2	83162	46,4	90358	50,4
Albufeira (município)	15899	10427	65,6	3627	22,8	1845	11,6	924	5,8	8346	52,5	6629	41,7
Albufeira (freguesia)	8885		61,7		27,9		10,4		6,9		57,6		35,5
Paderne (freguesia)	1331	995	74,8	132	9,9	204	15,3	34	2,6	541	40,6	756	56,8
<b>ARU de Paderne</b>	<b>93</b>	<b>59</b>	<b>63,4</b>	<b>21</b>	<b>22,6</b>	<b>13</b>	<b>14,0</b>	<b>3</b>	<b>3,2</b>	<b>47</b>	<b>50,5</b>	<b>43</b>	<b>46,3</b>

Quadro 11. Alojamentos familiares de residência habitual (2011)

Fonte: Censos 2011, BGRI, INE

Refira-se que em termos de dimensão dos alojamentos verifica-se também que na área de intervenção da ARU, a maioria dos alojamentos familiares apresentam uma área entre 50 a 100 m<sup>2</sup>, o que representa cerca de 48,4%, acompanhando o verificado para o concelho. Refira-se que 20,4% dos alojamentos na área de intervenção da ORU apresentam uma área inferior a 50 m<sup>2</sup>, sendo um registo muito superior ao das restantes áreas em análise (vd. quadro 12).

	Total	Área							
		Inferior a 50 m2		Entre 50 a 100 m2		Entre 100 a 200 m2		Superior a 200 m2	
		N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%
<b>NUT II - Algarve</b>	179304	16079	9,0	81050	45,2	70116	39,1	11329	6,3
Albufeira (município)	15899	1671	10,5	7486	47,1	5536	34,8	1123	7,1
Paderne (freguesia)	1331	117	8,8	536	40,3	543	40,8	129	9,7
<b>ARU de Paderne</b>	<b>93</b>	<b>19</b>	<b>20,4</b>	<b>45</b>	<b>48,4</b>	<b>27</b>	<b>29,0</b>	<b>2</b>	<b>2,2</b>

Quadro 12. Alojamentos familiares de residência habitual e respetiva área (2011)

Fonte: Censos 2011, BGRI, INE

Quanto ao grau de **infraestruturação dos alojamentos**, na área de intervenção da ARU, os níveis de abastecimento e infraestruturação correspondem quase a 100%, embora os alojamentos familiares de residência habitual que têm banho representem o valor mais baixo, comparativamente com as restantes áreas, situação esta que impõe um investimento pontual em intervenções de reabilitação nas infraestruturas básicas no núcleo antigo de Paderne, em que 3 alojamentos não dispõem de banho e 1 alojamento carece de infraestrutura de água, outro de esgotos e ainda outro, de retrete (vd. quadro 13).

	Total	Alojamentos familiares de residência habitual							
		Com água		Com retrete		Com esgotos		Com banho	
		N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%
<b>NUT II - Algarve</b>	179304	176515	98,4	176318	98,3	176808	98,6	174590	97,4
Albufeira (município)	15899	15745	99,0	15732	98,9	15764	99,2	15632	98,3
Albufeira (freguesia)	8885	8805	99,1	8805	99,1	8814	99,2	8761	98,6
Paderne (freguesia)	1331	1316	98,9	1311	98,5	1317	99,0	1293	97,1
<b>ARU de Paderne</b>	<b>93</b>	<b>92</b>	<b>98,9</b>	<b>92</b>	<b>98,9</b>	<b>92</b>	<b>98,9</b>	<b>90</b>	<b>96,8</b>

Quadro 13. Infraestruturação dos alojamentos (2011)

Fonte: Censos 2011, BGRI, INE

No geral, a população demonstra gosto por viver no núcleo antigo e apresenta um enraizamento à habitação e ao local, manifestando-se através de um simbolismo, uma memória e ambiências associadas a viver num núcleo antigo como Paderne.

Relativamente a novos fogos de habitação, estão em construção 40 fogos no total, junto à Escola Básica do 1º ciclo e edifícios habitacionais existentes. Esta nova área residencial fica nas imediações do limite da ARU da aldeia de Paderne.



Figura 69. Anúncio da empreitada de construção de 40 fogos, a decorrer

### I.3.2.8. ATIVIDADES ECONÓMICAS E SERVIÇOS

As **atividades económicas e serviços** (vd. figura 70) existentes na área de intervenção da ARU da aldeia de Paderne são as seguintes:

- Loja chinesa;
- Café “Capacho”;
- Banco (Caixa de Crédito Agrícola);



- Café “Moiras encantadas”;
- Snack-bar “O Estádio”;
- Snack-bar “Praça Nova”;
- Loja de vestuário;
- Consultório médico;
- Restaurante “Os Arcos”;
- Farmácia;
- Café “Central”;
- Biblioteca Museu do Jornal aAvezinha;
- Loja de animais;
- Supermercado “Coviran”;
- Papelaria;
- mercearia;
- Cabeleireiro;
- Mini-mercado “Paga Menos”;
- Posto de Correios (CTT);
- Snack-bar “O Castelo”;
- Oficina.



Figura 70. Estabelecimentos comerciais existentes na área de intervenção da ARU

A área de intervenção da ARU apresenta uma variedade na fixação de espaços comerciais, cuja incidência é maior junto à igreja matriz e junta de freguesia, havendo uma desigual distribuição das atividades económicas e serviços.

Apesar da maioria dos espaços comerciais estar em médio ou bom estado de conservação, resultado de obras de remodelação e da sua localização em edifícios de construção recente ou que foram alvo de intervenção, existem também estabelecimentos que se situam em edifícios antigos num avançado estado de degradação, como é exemplo o Mini-mercado “Paga Menos” (vd. figura 71).



Figura 71. Mini-mercado “Paga Menos” com edifício parcialmente em ruína

Fora do limite da ARU encontra-se o restaurante “Zip-Zip” e um Posto de abastecimento de combustíveis no cruzamento de acesso à aldeia de Paderne.

A falta de atrativos culturais, de lazer e as carências de alojamento hoteleiro, são apenas algumas áreas deficitárias em termos de serviços e equipamentos que o núcleo antigo de Paderne apresenta. No entanto, estas podem ser facilmente combatidas, dada a enorme potencialidade turística que esta zona só por si já representa, e o respetivo retorno económico em que isso se pode traduzir.

### I.3.3. DIAGNÓSTICO – MATRIZES SÍNTESE E ANÁLISE SWOT

Partindo da análise efetuada, elaborou-se um resumo da caracterização e diagnóstico, que culminou com a produção de matrizes síntese e da análise SWOT, a seguir apresentadas, que traduzem-se na análise interna e externa em que se enquadra o núcleo antigo de Paderne, área de intervenção da ARU, de forma simplificada e esquemática, focando os pontos mais relevantes. Identificaram-se as principais vantagens e desvantagens, bem como das principais oportunidades e ameaças, que conduziram à definição das opções estratégicas e ações estruturantes previstas com a presente elaboração da ORU.

		Análise interna	
		Pontos Fortes	Pontos Fracos
Demográfico e socioeconómico	Análise demográfica	Baixa densidade populacional, conferindo uma maior qualidade de vida, sendo inferior à municipal	Envelhecimento da população do núcleo antigo de Paderne
	Análise socioeconómica		Diminuição da importância do setor da agricultura nos residentes do núcleo antigo de Paderne e alteração da estrutura de oferta de emprego para o litoral, passando a aldeia a funcionar como um dormitório à cidade de Albufeira
	Análise sociográfica		Isolamento da população mais idosa em casa, apenas saindo para atividades restritas e com pouca frequência dos espaços exteriores  Falta de locais atrativos de convívio e lazer
	Vivência e redes relacionais da população	Fortes relações sociais e de vizinhança entre os residentes e vincadas redes de solidariedade  Boa representação social de Paderne e forte sentimento identitário, de pertença e de enraizamento ao local  Sossego, tranquilidade e segurança da área do núcleo antigo de Paderne	
Património	Material	Existência de património classificado edificado na área do núcleo antigo de Paderne (Igreja de Nossa Senhora da Esperança)  Existência de património religioso de interesse (Ermida de Nossa Senhora do Pé da Cruz)  Existência de edifícios com elevado interesse arquitetónico e histórico  Existência de uma linha de água e um vale com elevado valor natural e paisagístico	Em elevado estado de degradação  Área não valorizada
	Imaterial	Existência de associativismo local que assumem a função de criar, promover, divulgar e enraizar atividades culturais, recuperando e preservando a cultura regional subjacente a estas atividades  Realização de festividades que celebram momentos históricos e culturais	
Edificado	Análise ao Edificado	Edificado com escala equilibrada, não excedendo os 2 pisos  Edificado com características de qualidade arquitetónica de conjunto	Edificado muito antigo, com estruturas envelhecidas, pouco adaptáveis às exigências atuais
	Estado de conservação	Cerca de 70% do edificado encontra-se em razoável estado de conservação	Existência de 21 edifícios degradados, 12 em ruína e 22 edifícios degradados ao nível da fachada, com cerca de 28% do total edificado  22 fachadas dos edifícios a necessitar de intervenções de reabilitação, com cerca de 11% do total edificado

Espaço Público e Ambiente Urbano	Existência de espaços públicos de referência ao património classificado (Largo Humberto Delgado e Praça da República)		Existência de espaços públicos de referência funcionalmente desadequados que não promovem a valorização do património classificado
	Existência de amplo espaço público no centro do núcleo antigo de Paderne, a Praça Comendador António de Libanio Correia		Falta de uniformidade no tipo de intervenção
Infraestruturas e Mobilidade	Infraestruturas básicas e outras redes	Praça desadequada e com problemas de mobilidade, legibilidade, funcionalidade e pouca atratividade à permanência no local	
		Utilização do "vazio" urbano com estacionamento informal desordenado junto à Rua 5 de outubro	
	Transportes	A presença excessiva do automóvel no espaço público é um dos fatores significativos que tem prejudicado a qualidade da sua vivência urbana	
		Deficiência ao nível da iluminação pública. Falta de uniformidade do mobiliário urbano e da sinalética. Falta de disciplina da publicidade e ocupação da via pública	
	Acessibilidades viárias	Necessidade de intervenção nas infraestruturas de saneamento básico (esgotos, água, gás, eletricidade) e de infraestruturas informacionais, telecomunicações e internet, nos arruamentos do núcleo urbano de Paderne	
		Ligações rodoviárias constantes entre Paderne e outros aglomerados urbanos, promovendo uma maior e melhor mobilidade	
	Acessibilidades pedonais	Circulação viária na Rua 5 de outubro bastante intensa num perfil de rua reduzido e com passeios exíguos, provocando estrangulamentos viários em vários sítios, sendo uma ligação estruturante que divide a aldeia	
		Peso excessivo do transporte privado com danos ambientais de ruído, congestionamento e degradação da paisagem	
	Acessibilidades para pessoas com mobilidade condicionada	Falta de unidade no revestimento de vias e passeios, destacando-se a necessidade de maior cuidado na uniformização no revestimento dos diversos pavimentos	
		As vias existentes apresentam um médio e mau estado de conservação	
Estacionamento	Circulação pedonal considerada difícil na generalidade dos passeios e inacessível na Rua 5 de outubro, efetuando-se nas faixas de rodagem devido à exiguidade dos passeios		
	Mau estado de conservação dos arruamentos, devido ao desgaste, estado de conservação, morfologia e alinhamento		
Equipamentos e espaços verdes de utilização coletiva	Equipamentos	Presença de obstáculos, exiguidade dos passeios e fluxo de tráfego intenso nos arruamentos principais, para além dos acessos com elevada inclinação no interior da área de intervenção	
		Declive acentuado de acesso ao Mercado, Casa do Povo e à antiga Escola Primária, com constrangimentos na deslocação da população	
Espaços verdes	Equipamentos	Escassez de estacionamento ao longo das vias e existência de estacionamento indevido ou em segunda fila em locais não apropriados, degradando o ambiente urbano	
		Escassez de estacionamento de apoio a visitantes e turistas	
Espaços verdes	Equipamentos	A fisionomia dos arruamentos e o reduzido perfil das ruas dificultam a existência de estacionamento	
		Necessidade de intervenção de requalificação, a nível funcional, da Sociedade Musical e Recreio Popular e Casa do Acordeão, e da Casa do Povo	
Espaços verdes	Equipamentos	Existência de elevada variedade de equipamentos de utilização coletiva que servem a população local e das imediações	
		Razoável estado de conservação dos equipamentos existentes	
Espaços verdes	Equipamentos	Inexistência de espaços verdes de utilização coletiva	

Habitação		Dimensão e ocupação dos alojamentos representativos de uma reduzida dimensão média das famílias no núcleo antigo de Paderne
	Maioria dos alojamentos familiares são de residência habitual, seguidos de residência secundária	Alojamentos vagos com forte incidência na zona mais antiga de Paderne, motivado pela perda de população e estado de conservação de edifícios
		Alguma falta de condições de salubridade das habitações existentes
	Gosto da população por viver no núcleo antigo e enraizamento à habitação e ao local	
Atividades económicas e serviços	O simbolismo, a memória e as ambiências associadas a viver num núcleo antigo como Paderne	
	Variedade na fixação de espaços comerciais no núcleo antigo de Paderne	Desigual distribuição do comércio, serviços e equipamentos, com a incidência maior junto à igreja matriz e junta de freguesia
	Existência de alguns espaços comerciais em bom estado de conservação, por se localizarem em edifícios novos ou remodelados	Degradação física de alguns espaços comerciais por se situarem em edifícios antigos e em avançado estado de degradação
		Monofuncionalidade de serviços e falta de serviços de lazer e alojamento hoteleiro

Quadro 14. Análise SWOT interna

Análise externa	
Oportunidades	Ameaças
Localização na zona sul do país, região do Algarve, com forte fluxo turístico	Tendência para a desertificação dos aglomerados rurais
Proximidade a Albufeira, capital do turismo, com 8 milhões de dormidas registadas	Descentralização progressiva de equipamentos nucleares para a periferia do núcleo antigo de Paderne, levando à perda de protagonismo do núcleo central
Localização na área do Barrocal algarvio	
Proximidade a outras aldeias rurais com valor histórico, cultural e arquitetónico	
Localização na área territorial (Loulé-Silves-Albufeira) do aspirante a Geoparque Algarvensis a Geoparque mundial da Unesco	
Paderne integrado na candidatura ao título de "Aldeias de Portugal"	
Enquadramento no trajeto da Via algarviana	
Proximidade ao Castelo de Paderne, património classificado, da azenha, ponte romana e dos seus caminhos pedestres definidos	
Tendências globais no geoturismo, turismo de aldeia e de natureza	

Quadro 15. Análise SWOT externa

Finalizada a análise SWOT do núcleo antigo de Paderne, a qual permitiu abordar os fatores internos e externos que afetam este núcleo, foi possível avaliá-lo num contexto dinâmico, identificar os seus recursos disponíveis e as suas necessidades, sendo fundamental para definir uma estratégia de intervenção.



## I.4. OBJETIVOS A PROSSEGUIR

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 essenciais para delinear uma estratégia que vá de encontro às necessidades do território e da sua população.

Da observação da análise SWOT constata-se que urge atuar na dimensão física, social e económica, em conjunto com intervenções 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.

Da observação das oportunidades identificadas na análise SWOT constata-se que a aldeia de Paderne encontra-se circunscrita por uma área com um elevado fluxo turístico, encontrando-se próximo da cidade de Albufeira, integrada nos limites do aspirante a Geoparque Algarvensis, no trajeto da via Algarviana, e nas imediações do Castelo de Paderne e da sua envolvente natural e paisagística.

Da observação dos pontos fortes constata-se que o território encerra um conjunto de elementos estratégicos que, potenciados numa lógica de conjunto e com base numa estratégia integrada de reabilitação urbana, poderão constituir verdadeiras oportunidades para a regeneração e revitalização urbana da aldeia de Paderne, contribuindo para atrair o interesse turístico à aldeia, e consequentemente contribuir para um desenvolvimento socioeconómico sustentável.

A **visão** para este território traduz-se assim na **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**.

Os valores distintos e singulares do núcleo antigo de Paderne ao nível do seu edificado e do espaço público, apresentando património classificado, edifícios com elevado valor arquitetónico e histórico, e espaços públicos de referência, e atendendo ao seu estado de conservação atual, requer uma intervenção integrada, no sentido de valorizar e preservar os valores históricos culturais e arquitetónicos e se tornar numa referência, numa ótica de criar atração ao turista, surgindo assim o primeiro objetivo estratégico:

### **OE1. Criar uma imagem urbana com identidade própria;**

O objetivo anterior contribui para atrair uma maior atividade turística, e isso efetivamente conduzirá a um aumento do investimento privado, mas é necessário criar mais condições para promover novas funções urbanas e impulsionar um maior investimento económico, surgindo assim o segundo objetivo:

### **OE2. Dinamizar a economia local;**

O primeiro objetivo contribui para promover um aumento da atividade turística, e o segundo para um aumento do investimento económico, o que inevitavelmente conduzirá a um aumento da oferta de emprego, que por si só poderá contribuir para a fixação da população na aldeia, mas é necessário criar mais condições e promover uma maior qualidade de vida aos seus residentes de forma a contribuir para o aumento da sua população residente, surgindo assim o terceiro objetivo:

### **OE3. Promover a vivência urbana.**

Os objetivos estratégicos delineados serão prosseguidos no Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da aldeia de Paderne que compreende a **Parte II** do presente documento.

## **PARTE II. OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO DA ALDEIA DE PADERNE**



## II.1. ENQUADRAMENTO E DEFINIÇÃO DO TIPO DE OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

### II.1.1. TIPO DE OPERAÇÃO E INSTRUMENTO DE PROGRAMAÇÃO

A reabilitação urbana em áreas de reabilitação urbana é promovida pelos municípios, resultando da aprovação da operação de reabilitação urbana a desenvolver na área delimitada, através de instrumento próprio, nos termos da alínea b) do n.º 1 do artigo 7.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana – RJRU.

Para além da delimitação de uma ARU, é igualmente importante que a entidade promova a reabilitação urbana, defina o tipo de operação de reabilitação urbana (ORU) que entende mais adequada aos objetivos e metas que pretende alcançar.

Decorre do artigo 8.º do RJRU que os municípios podem optar por um de dois tipos de ORU: «**simples**», que consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigindo-se primordialmente à reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução, ou «**sistemática**», que consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e espaços urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público.

Ambas são aprovadas por um instrumento próprio, sendo a ORU simples enquadrada por uma **Estratégia de Reabilitação Urbana**, e a ORU sistemática por um **Programa Estratégico de Reabilitação Urbana**.

Atendendo às intervenções de reabilitação urbana que se propõem no presente instrumento de programação, e em virtude da execução das mesmas se encontrarem dependentes da utilização dos instrumentos de execução previstos nas alíneas f) a i) do artigo 54.º, ou seja, servidões, expropriação, venda forçada e reestruturação da



propriedade, **opta o Município pelo tipo de ORU Sistemática** enquadrada por um «**Programa Estratégico de Reabilitação Urbana**», nos termos do n.º 4 do artigo 8.º do RJRU.

Conscientes de que as intervenções de reabilitação urbana necessárias na aldeia de Paderne não se resumem apenas à reabilitação física dos edifícios em deficiente estado de conservação e de habitabilidade, o Município, de acordo com os objetivos definidos para a área de reabilitação urbana delimitada, entendeu como mais adequada, uma intervenção integrada de reabilitação urbana.

O documento que se apresenta procura dar resposta a esta exigência, plasmado no artigo 33º do RJRU, apresentando as opções estratégicas de reabilitação e de revitalização da área de intervenção, estabelecendo o prazo de execução da operação, definindo as prioridades da operação e identificando as ações estruturantes, determinando o modelo de gestão e de execução da operação, apresentando o quadro de apoios e incentivos às intervenções de reabilitação e definindo o programa de financiamento da operação e possíveis fontes de financiamento.

De acordo com o artigo 33.º do RJRU, o PERU deverá apresentar os conteúdos referidos em seguida, que deve *(sem prejuízo do tratamento de outras matérias, que sejam tidas como relevantes, e aos quais se pretende dar resposta com este documento, para a ARU da aldeia de Paderne)*, conter o seguinte:

- Apresentar as opções estratégicas de reabilitação e de revitalização da área de reabilitação urbana, compatíveis com as opções de desenvolvimento do município;
- Estabelecer o prazo de execução da operação de reabilitação urbana;
- Definir as prioridades e especificar os objetivos a prosseguir na execução da operação de reabilitação urbana;
- Estabelecer o programa da operação de reabilitação urbana, identificando as ações estruturantes de reabilitação urbana a adotar, distinguindo, nomeadamente, as que têm por objeto os edifícios, as infraestruturas urbanas, os equipamentos, os espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, e as atividades económicas;

- Determinar o modelo de gestão da área de reabilitação urbana e de execução da respetiva operação de reabilitação urbana;
- Apresentar um quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos e propor soluções de financiamento das ações de reabilitação;
- Descrever um programa de investimento público onde se discriminem as ações de iniciativa pública necessárias ao desenvolvimento da operação;
- Definir o programa de financiamento da operação de reabilitação urbana, o qual deve incluir uma estimativa dos custos totais da execução da operação e a identificação das fontes de financiamento.

A **aprovação da operação de reabilitação urbana** através de instrumento próprio, o «**Programa Estratégico de Reabilitação Urbana**» é da competência da **Assembleia Municipal**, sob proposta da Câmara Municipal, nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 17.º do RJRU.

O projeto de operação de reabilitação urbana é **remetido ao IHRU** – Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P., por meios eletrónicos, para emissão de parecer não vinculativo no prazo de 15 dias, nos termos do disposto no n.º 3 do artigo 17.º do RJRU.

Simultaneamente com a remessa a que se refere o número anterior, o projeto de operação de reabilitação urbana é submetido a **discussão pública**, a promover nos termos previstos no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), para a discussão pública dos planos de pormenor, nos termos previstos no n.º 4 do artigo 17.º do RJRU, não sendo inferior a 20 dias úteis.

O ato de aprovação de operação de reabilitação urbana integra os elementos previstos no artigo 16.º do RJRU (*a definição do tipo de operação de reabilitação urbana – sistemática e o respetivo Programa Estratégico de Reabilitação Urbana*) e é **publicado através de aviso na 2.ª série do Diário da República** e divulgado na página eletrónica do município, conforme o disposto no n.º 5 do artigo 17.º do RJRU.



## II.2. PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

### II.2.1. OPÇÕES ESTRATÉGICAS DE REABILITAÇÃO E REVITALIZAÇÃO DA ARU

Articulada com os objetivos definidos no artigo 3.º do RJRU, constantes do presente documento, a **estratégia municipal** de intervenção na ORU da aldeia de Paderne, concretiza-se num compromisso conjunto de atratividade do território para pessoas e atividades económicas, promovendo o núcleo antigo de Paderne, através da dinâmica a criar ao nível da reabilitação de edifícios e do espaço público, reconhecendo a diversidade patrimonial e o seu potencial.

As **opções de desenvolvimento do Município** traduzem-se na estratégia de desenvolvimento que serviu de base para a abertura da Revisão do PDM e que acompanhou os termos de referência do mesmo, em que se prevê os seguintes objetivos específicos:

- Elaborar uma estratégia de desenvolvimento, apontando uma visão para o futuro do concelho;
- Sistematizar as principais fragilidades e ameaças assim como linhas de força e janelas de oportunidade que se colocam ao concelho;
- Orientar caminhos de ação concretos, face a um futuro desejado e assumido;
- Definir prioridades de ação;
- Alertar para os recursos disponíveis e integrá-los numa resposta à realidade dinâmica;
- Aproximar a população da decisão estimulando o seu papel na definição e operacionalização da estratégia de desenvolvimento do seu futuro e do concelho.

Para a execução da ORU, as **opções estratégicas de reabilitação e de revitalização da ARU** decorrem dos objetivos que estiveram na base da delimitação da respetiva área e centram-se nas ações estruturantes de reabilitação urbana de iniciativa pública programadas, alinhadas com as opções de desenvolvimento do Município.

A elaboração do PERU\_AP ocorre em paralelo com o processo de revisão do Plano Diretor Municipal (*como previsto no n.º 6 do artigo 17.º do RJRU*), antecedendo a sua conclusão, mas articulando-se com os objetivos e estratégias que nele estão a ser traçadas para a aldeia de Paderne.

De seguida enumeram-se as opções estratégicas de reabilitação e de revitalização da ARU para cada objetivo estratégico, designadamente:

**Criar uma imagem urbana com identidade própria:**

- **OPE1** - Assegurar a reabilitação de edifícios de interesse histórico e arquitetónico como fator de valorização da identidade da aldeia de Paderne e promover as suas características diferenciadoras gerando atratividade;
- **OPE2** - Modernização e requalificação de espaços públicos por forma a garantir a proteção e valorização do património cultural classificado;
- **OPE3** - Modernização e requalificação do espaço público como forma de afirmação urbana;
- **OPE4** - Promover a reabilitação dos edifícios como fator de valorização do conjunto edificado;

**Dinamizar a economia local:**

- **OPE5** - Previsão de espaços ou edifícios que promovam a dinamização da economia e o empreendedorismo, e que sejam fator de atração de funções inovadoras e competitivas;
- **OPE6** - Modernização e requalificação de espaços públicos privilegiando o peão e previsão de intervenções em conjuntos urbanos, promovendo o seu potencial para atrair novas funções urbanas;
- **OPE7** - Reforçar e valorizar as características diferenciadoras da aldeia de Paderne através da sua promoção/divulgação;



**Promover a vivência urbana:**

- **OPE8** - Criação e requalificação de equipamentos que se encontram funcionalmente inadequados, que promovam a convivência intergeracional;
- **OPE9** - Criação e requalificação de espaços verdes e espaços urbanos que promovam a convivência intergeracional;
- **OPE10** - Promover a melhoria geral da mobilidade, do estacionamento e das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada.

## **II.2.2. PRAZO DE EXECUÇÃO DA ORU**

O **prazo de execução** definido para a implementação da operação de reabilitação urbana é de **10 anos**, a contar da data da sua aprovação, nos termos do previsto no n.º 1 do artigo 20.º do RJRU, podendo ser prorrogado, embora não podendo vigorar por prazo superior a 15 anos a contar da data da referida aprovação.

Nada obsta a que, findo esse prazo, possa ser aprovada nova operação de reabilitação urbana que abranja a mesma área, conforme o disposto no n.º 4 do artigo 20.º do RJRU.

## **II.2.3. PROGRAMA DE OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA – AÇÕES ESTRUTURANTES DE REABILITAÇÃO URBANA A ADOTAR**

Considerando as opções estratégicas formuladas no ponto anterior, estabelece-se o **programa da operação da reabilitação urbana**, identificando as **ações estruturantes** de reabilitação urbana a adotar, distinguindo, nomeadamente, as que têm por objeto os edifícios, as infraestruturas, os equipamentos, os espaços urbanos e verdes de utilização coletiva e as atividades económicas.

Tendo em conta os objetivos estratégicos a prosseguir definidos na ARU da aldeia de Paderne, interligados com as opções estratégicas definidas na ORU da aldeia de Paderne, enumeram-se as ações estruturantes de reabilitação a adotar, objeto de intervenção, sendo que o PERU integra 42 ações estruturantes de reabilitação urbana a adotar:

**OE1. Criar uma imagem urbana com identidade própria:**

**OPE1 - Assegurar a reabilitação de edifícios de interesse histórico e arquitetónico como fator de valorização da identidade da aldeia de Paderne e promover as suas características diferenciadoras gerando atratividade:**

**A1.** Reabilitação do edifício n.º 17 da Rua 5 de outubro e n.º 10 e 12 da Praça da República, destinado a Posto Turismo e dinamização do projeto aspirante a GEOPARQUE Algarvensis;

**A2.** Reabilitação do edifício n.º 38 da Rua Miguel Bombarda para instalação do Museu do Barrocal;

**A3.** Reabilitação da antiga escola primária com vista à previsão de ateliers de trabalho e residências para artistas;

**A4.** Reabilitação dos edifícios n.º 1 a 5 da Praça da República, com vista à criação da Casa das Artes.

**OPE2 - Modernização e requalificação de espaços públicos por forma a garantir a proteção e valorização do património cultural classificado:**

**A5.** Pedonalização e requalificação das infraestruturas da Praça da República;

**A6.** Requalificação do Largo Humberto Delgado.

**OPE3 - Modernização e requalificação do espaço público como forma de afirmação urbana:**

**A7.** Modernização e requalificação das infraestruturas gerais;

**A8.** Modernização do mobiliário urbano e iluminação pública;

**A9.** Modernização da Sinalética;

**A10.** Previsão de Arte Urbana;

**A11.** Previsão de Iluminação decorativa;

**A12.** Regulamento de ocupação da via pública e de publicidade.

**OPE4 - Promover a reabilitação dos edifícios como fator de valorização do conjunto edificado:**

**A13.** Dinamização de ações de sensibilização com vista à reabilitação de edifícios;

**A14.** Regime especial de taxas municipais para incentivo à realização de operações urbanísticas;

**A15.** Designação de uma equipa de técnicos para acompanhamento personalizado dos pedidos sujeitos a controlo prévio e prioridade na sua decisão;

**A16.** Criação e implementação de um programa de participação financeira.

**OE2. Dinamizar a economia local:**

**OPE5 - Previsão de espaços ou edifícios que promovam a dinamização da economia e o empreendedorismo, e que sejam fator de atração de funções inovadoras e competitivas:**

**A17.** Reabilitação do edifício n.º 33 da Rua 5 de Outubro com vista à instalação de um hotel rural;

**A18.** Criação de um espaço de feiras e eventos;

**A19.** Reabilitação do mercado;

**A20.** Regime especial de taxas municipais de apoio à instalação, dinamização e modernização de atividade económicas.

**OPE6 - Modernização e requalificação de espaços públicos privilegiando o peão e previsão de intervenções em conjuntos urbanos, promovendo o seu potencial para atrair novas funções urbanas:**

**A21.** Pedonalização e requalificação das infraestruturas da Rua Miguel Bombarda (parcial);

**A22.** Pedonalização e requalificação das infraestruturas da Rua Maria da Conceição Eloi

**A23.** Pedonalização e requalificação das infraestruturas da Rua 5 de outubro (parcial);

**A24.** Estudo de fachadas dos conjuntos urbanos dos arruamentos a pedonalizar

**OPE7 - Reforçar e valorizar as características diferenciadoras da aldeia de Paderne através da sua promoção/divulgação:**

**A25.** Desenvolvimento de um plano de marketing e comunicação;

**A26.** Dinamização da Casa das artes e dos ateliers e residências para artistas;

**A27.** Criação de um evento anual ligado à temática das artes;

**A28.** Dinamização do Centro de artes e ofícios;

**A29.** Dinamização do mercado e espaço de feiras e eventos;

**A30.** Desenvolvimento de ações estruturantes de animação cultural.

**OE3. Promover a vivência urbana:**

**OPE8 - Criação e requalificação de equipamentos que se encontram funcionalmente inadequados, que promovam a convivência intergeracional:**

**A31.** Reabilitação e requalificação do edifício n.º 11 da Praça da República e n.º 29 da Rua 5 de outubro com destino a Centro de artes e ofícios;

**A32.** Comparticipação financeira de apoio à reabilitação e requalificação da Casa do Povo;

**A33.** Reabilitação e requalificação do edifício da Sociedade Musical e Recreio Popular de Paderne / Casa do Acordeão.

**OPE9 - Criação e requalificação de espaços verdes e espaços urbanos que promovam a convivência intergeracional:**

**A34.** Criação de um Parque verde urbano e corredor verde de ligação à fonte de Paderne;

**A35.** Previsão de um Anfiteatro natural exterior;

**A36.** Requalificação da Praça Comendador António de Libânio Correia.

**OPE10 - Promover a melhoria geral da mobilidade, do estacionamento e das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada:**

**A37.** Previsão da variante à Rua 5 de outubro;

**A38.** Estudo mobilidade com vista à circulação viária apenas a residentes, e previsão de estacionamento;

**A39.** Previsão de um Parque de estacionamento junto ao Largo João Campos;

**A40.** Previsão de um parque de estacionamento na Rua 5 de outubro entre o n.º 48 e n.º 50;

**A41.** Previsão de um parque de estacionamento junto ao cruzamento do Caminho da Fonte;

**A42.** Plano de acessibilidade de forma a prever um percurso acessível e garantir o acesso aos edifícios públicos.

Cada uma das ações estruturantes a desenvolver possui uma **ficha orientadora**, onde consta a descrição da proposta e expressão gráfica em planta que traduz essa descrição, e integram ainda orientações executórias e de uma estimativa de custos.

Fortemente articuladas, as várias ações previstas, quando equacionadas em conjunto, configuram uma proposta global de intervenção que se encontra representada na **Planta das ações estruturantes** constante do Anexo II.





## FICHA ORIENTADORA - A1

OE1 - OPE1 - A1

**Reabilitação do edifício n.º 17 da Rua 5 de outubro e n.º 10 e 12 da Praça da República, destinado a Posto Turismo e dinamização do projeto aspirante a GEOPARQUE Algarvensis**

### *Descrição*

Reabilitação integral de edifício com fachada na Rua 5 de outubro, n.º 17 e Praça da República, n.ºs 10 e 12, situado em zona especial de proteção a imóvel classificado, para instalação de Posto de Turismo e dinamização do projeto aspirante a GEOPARQUE Algarvensis, contribuindo para a promoção do geoturismo.



### *Orientações executórias*

Intervenção urbanística a promover pela CMA, incidindo em edifício público municipal.

### *Estimativa de custos e investimento municipal*

Descrição	Obras				Investimento	
	Quantidade		Custo estimado		municipal (€)	outro (€)
	ml	m² de abc	unitário	total (€)		
Reabilitação de Edifício		150,92	1740,75€/m²	262713,99	275849,69	
<b>TOTAL</b>				262713,99	275849,69	

## FICHA ORIENTADORA – A2

OE1 - OPE1 – A2

### Reabilitação do edifício n.º 38 da Rua Miguel Bombarda para instalação do Museu do Barrocal

#### Descrição

Reabilitação do edifício, com vista à criação do Museu do Barrocal na aldeia de Paderne, cujo equipamento irá permitir a promoção do património cultural do Barrocal Algarvio e da sua ruralidade, e fará parte integrante da rede museológica de Albufeira, contribuindo para promover o turismo de aldeia.



#### Orientações executórias

Intervenção urbanística incidindo em terreno do domínio público municipal, a promover pela CMA.

#### Estimativa de custos e investimento municipal

Descrição	Obras				Investimento
	Quantidade		Custo estimado		
	ml	m <sup>2</sup> de abc	unitário	total (€)	outro (€)
Reabilitação e ampliação do Museu do Barrocal		1770,25	1740,75 €/m <sup>2</sup>	3081562,69	3389718,96
<b>TOTAL</b>				3081562,69	3389718,96

## FICHA ORIENTADORA – A3

OE1 - OPE1 – A3

**Reabilitação da antiga escola primária com vista à previsão de ateliers de trabalho e residências para artistas.**

### *Descrição*

Disponibilização de ateliers para incubação de artistas num regime de “coworking”, onde poderão resultar sinergias e criações conjuntas, bem como residências de apoio, como medida de apoio aos artistas emergentes.



### *Orientações executórias*

Intervenção urbanística incidindo em terreno do domínio público municipal, a promover pela CMA.

### *Estimativa de custos e investimento municipal*

Descrição	Obras				Investimento	
	Quantidade		Custo estimado		municipal (€)	outro (€)
	ml	m <sup>2</sup> de abc	unitário	total (€)		
Reabilitação de edifícios		722,50	750,00/m <sup>2</sup>	541875,00	546875,00	
<b>TOTAL</b>		722,50		541875,00	<b>546875,00</b>	

## FICHA ORIENTADORA – A4

OE1 - OPE1 – A4

**Reabilitação do edifício n.º 1 a n.º 5 da Praça da República, com vista à criação da Casa das Artes.**

### *Descrição*

Reabilitação de imóvel devoluto, privilegiando a sua relação com a Igreja Matriz, situada na Praça da República/Largo Humberto Delgado, situado em zona especial de proteção a imóvel classificado.

Espaço destinado à exposição das obras produzidas nos ateliers, como forma de promover as obras dos artistas emergentes, criando assim atratividade nesta área e uma conotação da aldeia de Paderne como uma aldeia artística, fomentando o turismo criativo.



### *Orientações executórias*

Intervenção urbanística a promover pela CMA, incidindo em edifício público municipal.

### *Estimativa de custos e investimento municipal*

Descrição	Obras				Investimento	
	Quantidade		Custo estimado		municipal (€)	outro (€)
	ml	m <sup>2</sup> de abc	unitário	total (€)		
Reabilitação de edifício		494,04	1740,75/m <sup>2</sup>	860000,13	903000,14	
<b>TOTAL</b>				860000,13	903000,14	



## FICHA ORIENTADORA – A5

OE1 – OPE2 – A5

### **Pedonalização e requalificação das infraestruturas da Praça da República**

#### *Descrição*

Requalificação da Praça da República e valorização integrada do espaço público, em zona especial de proteção de imóvel classificado;

Qualificação de alargamento do espaço público na continuidade da Praça da República, evidenciando a presença da igreja matriz, através da valorização da função pedonal, com a adoção de soluções de pavimento que promovam a função pedonal ao longo desta área, e suprimindo o estacionamento automóvel existente e a realocação dos pontos de recolha de resíduos sólidos.



#### *Orientações executórias*

Intervenção a promover pela CMA, cuja execução se prevê que possa vir a ser reembolsada por verba prevista no âmbito de fundos comunitários.

Os condicionamentos propostos à circulação e estacionamento automóvel devem, desejavelmente, ser validados por estudo de mobilidade.

*Estimativa de custos e investimento municipal*

Descrição	Obras				Investimento	
	Quantidade		Custo estimado		municipal (€)	outro (€)
	ml	m <sup>2</sup>	unitário	total (€)		
Requalificação do espaço público e pedonalização da Praça da República		627,43	150 €/m <sup>2</sup>	94114,50	<b>94114,50</b>	
Requalificação das Infraestruturas	49,58		266 €/ml	13188,28	<b>13188,28</b>	
<b>TOTAL</b>				107302,78	<b>112302,78</b>	

## FICHA ORIENTADORA – A6

OE1 – OPE2 – A6

### Requalificação do Largo Humberto Delgado

#### *Descrição*

Requalificação do Largo Humberto Delgado e valorização integrada do espaço público, em zona especial de proteção de imóvel classificado;

Intervenção no espaço público envolvente à Igreja matriz de Paderne, na continuidade da Praça da República, com a valorização da função pedonal e suprimindo o estacionamento automóvel existente nas imediações ao Largo.



#### *Orientações executórias*

Intervenção a promover pela CMA, cuja execução se prevê que possa vir a ser reembolsada por verba prevista no âmbito de fundos comunitários.

*Estimativa de custos e investimento municipal*

Descrição	Obras				Investimento	
	Quantidade		Custo estimado		municipal (€)	outro (€)
	ml	m <sup>2</sup> de abc	unitário	total (€)		
Requalificação do Largo Humberto Delgado		192,84	150 €/m <sup>2</sup>	28926,00	<b>28926,00</b>	
Requalificação das Infraestruturas	30,00		266 €/ml	7980,00	<b>7980,00</b>	
<b>TOTAL</b>				36906,00	<b>36906,00</b>	

## FICHA ORIENTADORA – A7

OE1 – OPE3 – A7

### Modernização e requalificação das infraestruturas gerais

#### Descrição

Requalificação de infraestruturas de saneamento no núcleo antigo de Paderne, nomeadamente a rede de águas pluviais e águas residuais, da rede de abastecimento de águas e de eletricidade, de telecomunicações e requalificação viária da rede de arruamentos locais, objeto da referida intervenção.



#### Orientações executórias

Intervenção urbanística a promover pela CMA, incidindo em domínio público municipal

#### Estimativa de custos e investimento municipal

Descrição	Obras				Investimento	
	Quantidade		Custo estimado		municipal (€)	outro (€)
	ml	m <sup>2</sup> de abc	unitário	total (€)		
Requalificação das vias e reperfilamento		15103,28	150€/m <sup>2</sup>	2265492,00	2265492,00	
Requalificação das Infraestruturas	2240,50		266 €/ml	595973,00	651985,50	
<b>TOTAL</b>				2861465,00	2917477,50	



## FICHA ORIENTADORA – A8

OE1 – OPE3 – A8

### Modernização do mobiliário urbano e iluminação pública

#### Descrição

Implantação de mobiliário urbano com materiais e linhas uniformes em toda a área de intervenção da ORU, nos locais a indicar em projeto.



#### Orientações executórias

Intervenção urbanística a promover pela CMA, incidindo em domínio público municipal

#### Estimativa de custos e investimento municipal

Descrição	Bens				Investimento	
	Quantidade		Custo estimado		municipal (€)	outro (€)
	un	m <sup>2</sup> de abc	unitário	total (€)		
Aquisição de mobiliário urbano e iluminação pública	-		-	87000,00	87000,00	
<b>TOTAL</b>				87000,00	87000,00	

## FICHA ORIENTADORA – A9

OE1 – OPE3 – A9

### Modernização da Sinalética

#### Descrição

Colocação de sinalética com os mesmos materiais e linhas uniformes em toda a área de intervenção da ORU, nos locais a indicar em projeto.



#### Orientações executórias

Intervenção urbanística a promover pela CMA, incidindo em domínio público municipal

#### Estimativa de custos e investimento municipal

Descrição	Bens				Investimento	
	Quantidade		Custo estimado		municipal (€)	outro (€)
	un	m <sup>2</sup> de abc	unitário	total (€)		
Aquisição de sinalética	-		-	15000,00	15000,00	
<b>TOTAL</b>				15000,00	15000,00	

## FICHA ORIENTADORA - A10

OE1 – OPE3 – A10

### Previsão de Arte Urbana

#### Descrição

Inclui elementos de natureza permanente ou temporária no espaço público que compreendem a colaboração de artistas na criação de ambientes físicos únicos que integram a arte na malha urbana do núcleo antigo de Paderne, com maior ou menor envolvimento da comunidade;

Os objetivos dos artistas prendem-se com a aproximação da arte aos cidadãos, convertendo o núcleo antigo de Paderne numa galeria de arte a céu aberto.



#### Orientações executórias

Intervenção urbanística a promover pela CMA, incidindo em terreno de domínio privado.

#### Estimativa de custos e investimento municipal

Descrição	Aquisição de terrenos e edifícios		Obras				Serviços	Investimento	
			Quantidade		Custo estimado			municipal (€)	outro (€)
	Terreno (m <sup>2</sup> )	Custo (€)	un	m <sup>2</sup> de abc	unitário	total (€)	Custo (€)		
Execução de Arte Urbana	161,15	150,00	-	161,15	150€/m <sup>2</sup>	24172,50	141000,00	189345,00	
<b>TOTAL</b>		24172,50				24172,50	141000,00	189345,00	

## FICHA ORIENTADORA - A11

OE1 – OPE3 – A11

### Previsão de iluminação decorativa

#### Descrição

Colocação de iluminação decorativa com idênticos materiais e linhas uniformes em toda a área de intervenção da ORU, junto a edifícios com valor histórico e arquitetónico e ao longo dos arruamentos, nos locais a indicar em projeto.



#### Orientações executórias

Intervenção urbanística a promover pela CMA, incidindo em domínio público municipal.

#### Estimativa de custos e investimento municipal

Descrição	Bens				Investimento	
	Quantidade		Custo estimado		municipal (€)	outro (€)
	un	m <sup>2</sup> de abc	unitário	total (€)		
Colocação de iluminação decorativa	-		-	70000,00	70000,00	
<b>TOTAL</b>				70000,00	70000,00	

## FICHA ORIENTADORA - A12

OE1 – OPE3 – A12

### **Regulamento de ocupação da via pública e de publicidade**

#### *Descrição*

Destinado a disciplinar a ocupação da via pública, publicidade e ar condicionado a instalar.

#### *Estimativa de custos e investimento municipal*

Não tem custos associados.



## FICHA ORIENTADORA - A13

OE1 – OPE4 – A13

**Dinamização de ações de sensibilização com vista à reabilitação de edifícios**

### *Descrição*

Previsão de realização de uma ação inicial após a publicação da ORU, e posterior avaliação da necessidade da realização de mais ações, consoante o decorrer da evolução do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana na aldeia de Paderne.

### *Estimativa de custos e investimento municipal*

Descrição	Bens				Investimento	
	Quantidade		Custo estimado		municipal (€)	outro (€)
	un	m <sup>2</sup> de abc	unitário	total (€)		
Publicidade e meios de divulgação				3000,00	3000,00	
<b>TOTAL</b>				3000,00	3000,00	

## FICHA ORIENTADORA - A14

OE1 – OPE4 – A14

**Regime especial de taxas municipais para incentivo à realização de operações urbanísticas**

### *Descrição*

Prevê-se a isenção total do pagamento de taxas devidas pelas operações urbanísticas em intervenções de reabilitação de edifícios.

### *Estimativa de custos e investimento municipal*

Não tem custos associados.

## FICHA ORIENTADORA - A15

OE1 – OPE4 – A15

**Designação de uma equipa de técnicos para acompanhamento personalizado dos pedidos sujeitos a controlo prévio e prioridade na sua decisão**

### *Descrição*

Designação de técnicos específicos da CMA para o efeito.

### *Estimativa de custos e investimento municipal*

Não tem custos associados.

## FICHA ORIENTADORA - A16

OE1 – OPE4 – A16

### Criação e implementação de um programa de participação financeira

#### *Descrição*

Abrange a totalidade das ações de reabilitação de edifícios, incluindo-se os edifícios em ruína, degradados, com fachadas degradadas (*levantamento constante na caracterização*) e as incluídas no estudo de fachadas (*obras de conservação*), e cujos objetivos encontram-se melhor desenvolvidos no capítulo II.2.6.3.



Localização dos edifícios em ruína



Localização dos edifícios degradados e ao nível da fachada



Localização dos edifícios objetos de futuras obras de conservação

*Estimativa de custos e investimento municipal*

Descrição	Obras				Investimento	
	Quantidade		Custo estimado		municipal (€)	outro (€)
	un	m <sup>2</sup> de abc	unitário	total (€)		
Edifícios em ruína		2505,64	492€/m <sup>2</sup>	1232774,88	<b>123277,49</b>	
Edifícios degradados		3322,10	492€/m <sup>2</sup>	1634473,20	<b>163447,32</b>	
Edifícios degradados ao nível da fachada	-	1131,10	-	129486,16	<b>12948,62</b>	
Obras de conservação nas fachadas		2340,60	80€/m <sup>2</sup>	187248,00	<b>18724,80</b>	
<b>TOTAL</b>				3183982,24	<b>318398,22</b>	



## FICHA ORIENTADORA - A17

OE2 – OPE5 – A17

### **Reabilitação do edifício n.º 33 da Rua 5 de outubro com vista à instalação de um hotel rural**

#### *Descrição*

A aldeia encontra-se deficitária em alojamento turístico. A construção do hotel permitirá redirecionar um nicho de turistas que procuram fugir à confusão de Albufeira e procuram uma experiência no Barrocal Algarvio, e ao mesmo tempo estarem o suficientemente perto para usufruir das suas praias.

O hotel permitirá fixar os turistas no local durante a sua estadia o que irá aumentar o consumo nos estabelecimentos de comércio e restauração locais e potenciar a criação de novos estabelecimentos.

É um hotel que pela sua natureza não será tão sazonal, contendo uma vertente mais direcionada para uma experiência no Barrocal Algarvio. Essa experiência poderá ser ainda mais enriquecida aproveitando a proximidade a outras aldeias e cidades (*Alte, Salir, Silves*) com valor histórico, cultural e arquitetónico, funcionando assim em rede com outras aldeias, tendo Paderne como centro polarizado, desempenhando oferta turística. Terá igualmente uma vertente na experiência do turismo de natureza e no geoturismo, tipos de turismo em declarada ascensão, onde o visitante poderá usufruir dos percursos pedestres e património paisagístico do Castelo de Paderne, bem como explorar todos os restantes percursos inseridos no Geoparque. Para além da experiência do Barrocal Algarvio, do turismo de natureza e do geoturismo, a previsão da Casa das Artes com atelieres e residências para artistas e da arte urbana poderá atrair um nicho de turismo artístico e criativo, podendo até se proporcionar o desenvolvimento de parcerias entre o hotel e a Casa de Artes de forma a proporcionar retiros e workshops artísticos.



### *Orientações executórias*

Intervenção urbanística a promover pela CMA, recorrendo ao programa REVIVE, prevendo-se a concessão para reabilitação e utilização do edifício, incidindo em terreno de domínio privado, a adquirir pela CMA.

### *Estimativa de custos e investimento municipal*

Descrição	Aquisição de terrenos e edifícios		Investimento	
	Terreno (m <sup>2</sup> )	Custo (€)	municipal (€)	outro (€)
Aquisição de terreno e edifício	3683,65 (*)	150,00	552547,50	
TOTAL			552547,50	

## FICHA ORIENTADORA - A18

OE2 – OPE5 – A18

### Criação de um espaço de feiras e eventos

#### Descrição

Espaço de mercados e feiras que potenciará tanto a promoção dos produtos dos agricultores locais como qualquer outro tipo de produto, de forma a dinamizar mercados com temáticas variadas (*ex.: velharias, artesanato, alimentos regionais, entre outros*), bem como uma diversidade de eventos (*ex.: feira do folar*). A prever junto à entrada da Aldeia, próximo do estacionamento e confinante com o Parque verde urbano previsto.



#### Orientações executórias

Intervenção urbanística a promover pela CMA, incidindo em terreno de domínio privado.

#### Estimativa de custos e investimento municipal

Descrição	Aquisição de terrenos e edifícios		Obras				Investimento	
	Terreno (m <sup>2</sup> )	Custo (€)/m <sup>2</sup>	Quantidade		Custo estimado		municipal (€)	outro (€)
			m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> de abc	unitário	total (€)		
Espaço de feiras e eventos	2865,15	8,00	2865,15		100€/m <sup>2</sup>	286515,00	286515,00	
<b>TOTAL</b>		22921,20				286515,00	309436,20	

## FICHA ORIENTADORA - A19

OE2 – OPE5 – A19

### Reabilitação do mercado

#### Descrição

Reabilitação do mercado, privilegiando a sua relação com o Largo Humberto Delgado e situado em zona especial de proteção a imóvel classificado, e com vista à promoção de produtores locais. Produtos alimentares e outros, por forma a valorizar os agricultores/produtores locais.



#### Orientações executórias

Intervenção a promover pela CMA em terrenos do domínio público municipal

#### Estimativa de custos e investimento municipal

Descrição	Obras				Investimento	
	Quantidade		Custo estimado		municipal (€)	outro (€)
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> de abc	unitário	total (€)		
Reabilitação de edifício		168,39	750,00 €/m <sup>2</sup>	126292,50	132607,13	
<b>TOTAL</b>				<b>126292,50</b>	<b>132607,13</b>	

## FICHA ORIENTADORA – A20

OE2 – OPE5 – A20

**Regime especial de taxas municipais de apoio à instalação, dinamização e modernização de atividades económicas**

### *Descrição*

Com vista ao incentivo à reabilitação de estabelecimentos existentes e à criação de novos estabelecimentos no sector do comércio, serviços e restauração ou outras funções urbanas.

### *Estimativa de custos e investimento municipal*

Não tem custos associados.



## FICHA ORIENTADORA – A21

OE2 – OPE6 – A21

### Pedonalização e requalificação das infraestruturas da Rua Miguel Bombarda (parcial)

#### Descrição

Reperfilamento de via automóvel para pedonal. Com a pedonalização os arruamentos ganham uma nova vivência urbana, transformando-se no seio da aldeia, podendo atrair investimentos no sector do comércio, serviços e restauração ou novas funções urbanas.



#### Orientações executórias

Intervenção a promover pela CMA em terrenos do domínio público municipal.

Os condicionamentos propostos à circulação e estacionamento automóvel devem, desejavelmente, ser validados por estudo de mobilidade.

#### Estimativa de custos e investimento municipal

Descrição	Obras				Investimento	
	Quantidade		Custo estimado		municipal (€)	outro (€)
	ml	m <sup>2</sup> de abc	unitário	total (€)		
Pedonalização da Rua Miguel Bombarda		320,93	150 €/m <sup>2</sup>	48139,50	48139,50	
Requalificação das Infraestruturas	58,35		266 €/ml	15521,10	15521,10	
<b>TOTAL</b>				<b>63660,60</b>	<b>63660,60</b>	

## FICHA ORIENTADORA – A22

OE2 – OPE6 – A22

### Pedonalização e requalificação das infraestruturas da Rua Maria da Conceição Eloi

#### Descrição

Reperfilamento de via automóvel para pedonal. Com a pedonalização os arruamentos ganham uma nova vivência urbana, transformando-se no seio da aldeia, podendo atrair investimentos no sector do comércio, serviços e restauração ou novas funções urbanas.



#### Orientações executórias

Intervenção a promover pela CMA em terrenos do domínio público municipal.

Os condicionamentos propostos à circulação e estacionamento automóvel devem, desejavelmente, ser validados por estudo de mobilidade.

#### Estimativa de custos e investimento municipal

Descrição	Obras				Investimento	
	Quantidade		Custo estimado		municipal (€)	outro (€)
	ml	m <sup>2</sup> de abc	unitário	total (€)		
Pedonalização da Rua Maria da Conceição Eloi		273,41	150 €/m <sup>2</sup>	41011,50	41011,50	
Requalificação das Infraestruturas	49,71		266 €/ml	13222,86	13222,86	
<b>TOTAL</b>				<b>54234,36</b>	<b>54234,36</b>	

## FICHA ORIENTADORA – A23

OE2 – OPE6 – A23

### **Pedonalização e requalificação das infraestruturas da Rua 5 de outubro (parcial)**

#### *Descrição*

Reperfilamento de via automóvel para pedonal. Com a pedonalização os arruamentos ganham uma nova vivência urbana, transformando-se no seio da aldeia, podendo atrair investimentos no sector do comércio, serviços e restauração ou novas funções urbanas;

Requalificação urbana da Rua 5 de outubro, em que no troço entre a Rua Cândido dos Reis e a Praça da República, propõe-se fechar o acesso à circulação automóvel, no qual se prevê o reperfilamento da Rua 5 de outubro, tendo como alternativa a ligação viária estruturante e a restante rede de arruamentos locais;

Tem como objetivo:

- Eliminar a faixa de rodagem existente na Rua 5 de outubro;
- Assumir totalmente a função pedonal, aumentando a área de passeio, valorizando o edificado existente, assim como promover a dinamização socioeconómica.



### *Orientações executórias*

Intervenção a promover pela CMA em terrenos do domínio público municipal.

Os condicionamentos propostos à circulação e estacionamento automóvel devem, desejavelmente, ser validados por estudo de mobilidade.

Prevê-se a execução faseada, após a construção de via estruturante.

### *Estimativa de custos e investimento municipal*

Descrição	Obras				Investimento	
	Quantidade		Custo estimado		municipal (€)	outro (€)
	ml	m <sup>2</sup> de abc	unitário	total (€)		
Pedonalização da Rua 5 de outubro (parcial)		660,88	150 €/m <sup>2</sup>	99132,00	99132,00	
Requalificação das Infraestruturas	120,16		266 €/ml	31962,56	31962,56	
<b>TOTAL</b>				<b>131094,56</b>	<b>131094,56</b>	

## FICHA ORIENTADORA – A24

OE1 – OPE6 – A24

**Estudo de fachadas dos conjuntos urbanos dos arruamentos a pedonalizar**

### *Descrição*

Estudo a elaborar com vista a propor correções de intervenções que tenham prejudicado o conjunto edificado dos arruamentos a pedonalizar.



### *Orientações executórias*

Iniciativa pelo particular, apoiado pelo *programa de participação financeira* a prever.

### *Estimativa de custos e investimento municipal*

A enquadrar na ação estruturante prevista – *programa de participação financeira*.



## FICHA ORIENTADORA – A25 A A30

OE1 – OPE7 – A25

### **Desenvolvimento de um plano de marketing e comunicação**

#### *Descrição*

Plano de marketing e comunicação que valorize toda a história, património material e imaterial, cultural e arquitetónico, os percursos pedestres do castelo de Paderne, o Geoparque, a Casa das Artes e os atelieres e residências para artistas, o museu do Barrocal, a arte urbana, as dinamizações e os eventos anuais.

OE1 – OPE7 – A26

### **Dinamização da Casa das Artes e dos atelieres e residências para artistas**

#### *Descrição*

Dinamização dos atelieres e residências para artistas, fomentando o coworking, com exposição dos trabalhos realizados na Casa das Artes e desenvolvimento de workshops.

OE1 – OPE7 – A27

### **Criação de um evento anual ligado à temática das artes**

#### *Descrição*

Criação de um evento anual, em que a aldeia funcione como um museu a céu aberto para exposições de artistas que em face da natureza das suas obras possam expor nas suas ruas.

## OE1 – OPE7 – A28

### Dinamização do Centro de artes e ofícios

#### Descrição

A funcionar em rede com o Centro de artes e ofícios de Albufeira, com a previsão de workshops com vista à aprendizagem de artes e ofícios das técnicas tradicionais com forma de garantir a transmissão de conhecimentos a gerações futuras, bem como de outras técnicas de forma a promover a aquisição de novos conhecimentos.

## OE1 – OPE7 – A29

### Dinamização do mercado e espaço de feiras e eventos

#### Descrição

Dinamização do espaço com vista à realização de feiras e mercados de natureza diversa, bem como de eventos culturais.

## OE1 – OPE7 – A30

### Desenvolvimento de ações estruturantes de animação cultural

#### Descrição

Desenvolvimento de um plano anual de eventos com a manutenção das festas tradicionais e a previsão de novos eventos.

#### Estimativa de custos e investimento municipal

Descrição	Serviços				Investimento	
	Quantidade		Custo estimado		municipal (€)	outro (€)
	un	m <sup>2</sup>	unitário	total (€)		
Plano de marketing e comunicação	-	-	-	170000,00	170000,00	
Ações de dinamização da Casa das Artes	-	-	-	560000,00	560000,00	
Realização de evento anual	-	-	-	1400000,00	1400000,00	
Ações de dinamização do Centro de Artes e Ofícios	-	-	-	560000,00	560000,00	
Ações de dinamização do mercado e espaço de feiras e eventos	-	-	-	110000,00	110000,00	
Plano anual de eventos	-	-	-	200000	200000,00	
<b>TOTAL</b>				3000000,00	3000000,00	

## FICHA ORIENTADORA – A31

OE1 – OPE8 – A31

**Reabilitação e requalificação do edifício n.º 11 da Praça da República e n.º 29 da Rua 5 de Outubro com destino a Centro de artes e ofícios**

### Descrição

Edifícios que se encontram funcionalmente inadequados às suas funções;

Centro com destino à aprendizagem de artes e ofícios, como forma de deixar o registo nas gerações futuras das técnicas tradicionais e onde podem coexistir a convivência intergeracional.



### Orientações executórias

Intervenção urbanística a promover pela CMA, incidindo em propriedade de domínio privado.

### Estimativa de custos e investimento municipal

Descrição	Obras				Investimento	
	Quantidade		Custo estimado		municipal (€)	outro (€)
	ml	m <sup>2</sup> de abc	unitário	total (€)		
Reabilitação de edifício		461,58	1740,75/m <sup>2</sup>	803495,39	843670,16	
<b>TOTAL</b>				803495,39	843670,16	

## FICHA ORIENTADORA – A32

OE1 – OPE8 – A32

### Comparticipação financeira de apoio à reabilitação e requalificação da Casa do Povo

#### Descrição

Requalificação de edifício de torná-lo funcionalmente mais adequado à promoção de momentos de convívio intergeracional.



#### Orientações executórias

Intervenção urbanística a promover pela CMA, incidindo em propriedade de domínio privado.

#### Estimativa de custos e investimento municipal

Descrição	Obras				Investimento	
	Quantidade		Custo estimado		municipal (€)	outro (€)
	ml	m <sup>2</sup> de abc	unitário	total (€)		
Reabilitação de edifício		-	-	100000,00	100000,00	
<b>TOTAL</b>				100000,00	100000,00	

## FICHA ORIENTADORA – A33

OE1 – OPE8 – A33

**Reabilitação e requalificação do edifício da Sociedade Musical e Recreio Popular de Paderne/Casa do Acordeão**

### *Descrição*

Requalificação de edifício de torná-lo funcionalmente mais adequado às necessidades recreativas e culturais.



### *Orientações executórias*

Intervenção urbanística a promover pela CMA, incidindo em propriedade de domínio privado.

### *Estimativa de custos e investimento municipal*

Descrição	Obras				Investimento	
	Quantidade		Custo estimado		municipal (€)	outro (€)
	ml	m <sup>2</sup> de abc	unitário	total (€)		
Reabilitação de edifício		-	-	200000,00	200000,00	
<b>TOTAL</b>				200000,00	200000,00	



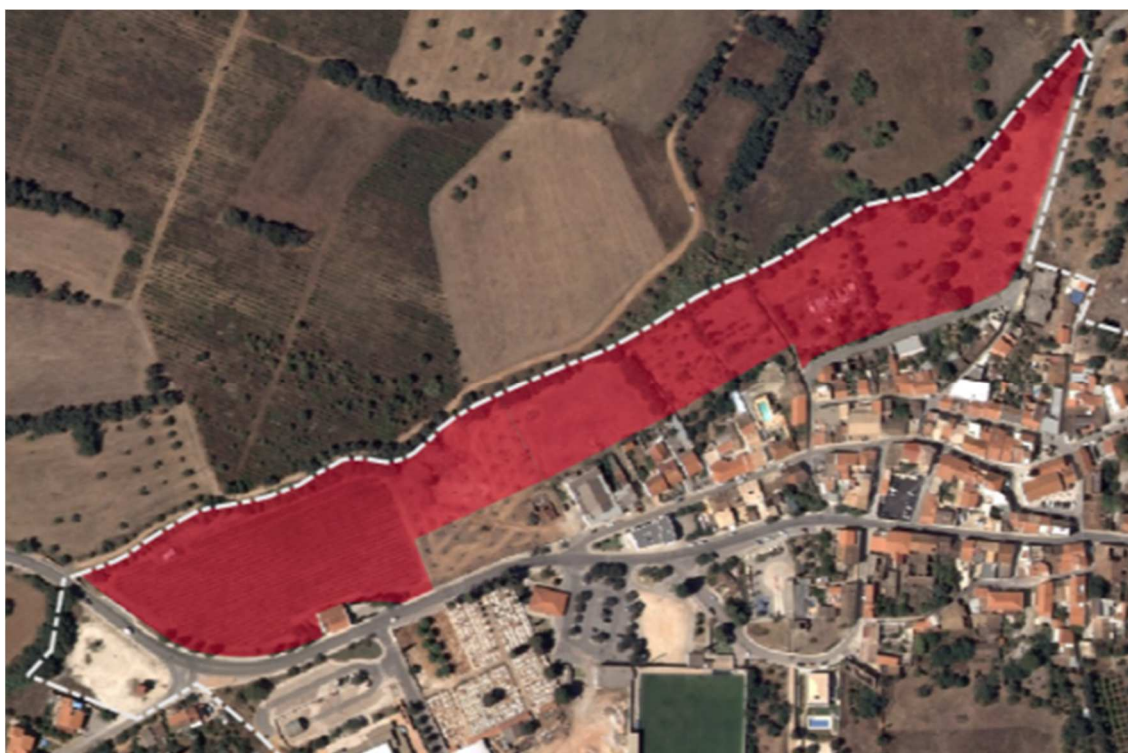
## FICHA ORIENTADORA – A34 E A35

OE1 – OPE9 – A34

**Criação de um Parque verde urbano e corredor verde de ligação à fonte de Paderne**

### *Descrição*

Parque verde urbano com espaços de estadia e de lazer, parques de merendas, e tratamento da linha de água e respetiva intervenção paisagística inspirada nas espécies naturais do local, criando uma maior atratividade tanto para os residentes da aldeia, como para os residentes do concelho e região, assim como de turistas. Coexistência com outros espaços previstos como o anfiteatro e o parque da feira/mercado.



### *Orientações executórias*

Intervenção urbanística a promover pela CMA, incidindo em terrenos de domínio privado.

*Estimativa de custos e investimento municipal*

Descrição	Aquisição de terrenos		Obras				Investimento	
	Terreno (m <sup>2</sup> )	Custo (€)/m <sup>2</sup>	Quantidade		Custo estimado		municipal (€)	outro (€)
			m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> de abc	unitário	total (€)		
Criação de espaço verde público, incluindo recuperação e tratamento de linhas de água	33320,31	8,00	37707,88		100 €/m <sup>2</sup>	3770788,00	3770788,00	
<b>TOTAL</b>		266562,48				3770788,00	4037350,48	

**OE1 – OPE9 – A35**

**Previsão de um Anfiteatro natural exterior**

*Descrição*

Destinado a concertos, peças de teatro, banda filarmónica, out door cinema, etc. A coexistir com o parque verde urbano.

Descrição	Obras				Investimento	
	Quantidade		Custo estimado		municipal (€)	outro (€)
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> de abc	unitário	total (€)		
Anfiteatro natural exterior	-		-	50000,00	50000,00	
<b>TOTAL</b>				50000,00	50000,00	

## FICHA ORIENTADORA – A36

OE1 – OPE9 – A36

### Requalificação da Praça Comendador António de Libânio Correia

#### Descrição

Modernização da praça de forma a ser mais convidativo à permanência e convívio dos residentes e visitantes.

Qualificação do espaço exterior urbano, de forma a constituir um espaço coletivo, valorizando as funções enquanto área livre de recreio, lazer, sociabilidade e cultura, dando apoio a atividades culturais ao ar livre.



#### Orientações executórias

Intervenção a promover pela CMA em terrenos do domínio público municipal.

#### Estimativa de custos e investimento municipal

Descrição	Obras				Investimento	
	Quantidade		Custo estimado		municipal (€)	outro (€)
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> de abc	unitário	total (€)		
Requalificação do espaço público	2149,23		150 €/m <sup>2</sup>	322384,50	322384,50	
<b>TOTAL</b>				322384,50	322384,50	

## FICHA ORIENTADORA – A37

OE1 – OPE10 – A37

### Previsão da variante à Rua 5 de outubro

#### Descrição

Ligação viária estruturante entre a Estrada Nacional 270/Rua 5 de outubro e o troço da Rua da Bela Vista/Estrada Nacional 270 – com o desvio de tráfego da Rua 5 de outubro no núcleo antigo de Paderne, colmatando a rede viária existente e os estrangulamentos existentes, entre o troço da Praça da República e a Rua Cândido dos Reis, criando alternativa ao atual circuito automóvel no interior da aldeia de Paderne;

Via prevista no Plano Diretor Municipal, em 1995.



#### Orientações executórias

Intervenção a promover pela CMA em terrenos do domínio público municipal e privado.

Aquisição de terrenos necessários à implantação da via.

#### Estimativa de custos e investimento municipal

Descrição	Obras				Investimento	
	Quantidade		Custo estimado		municipal (€)	outro (€)
	ml	m <sup>2</sup> de abc	unitário	total (€)		
Construção de novo arruamento	1680,24		-	4705543,18	4705543,18	
<b>TOTAL</b>				4705543,18	4705543,18	

## FICHA ORIENTADORA – A38

OE1 – OPE10 – A38

**Estudo mobilidade com vista à circulação viária apenas a residentes, e previsão de estacionamento**

### *Descrição*

Plano de mobilidade com vista à avaliação global do desempenho da rede de mobilidade no centro da aldeia de Paderne, prevendo áreas a pedonalizar e garantindo a melhoria das condições de circulação e estacionamento, com vista à utilização exclusiva do residente.

### *Estimativa de custos e investimento municipal*

Descrição	Serviços				Investimento	
	Quantidade		Custo estimado		municipal (€)	outro (€)
	un	m <sup>2</sup> de abc	unitário	total (€)		
Estudo de mobilidade	1		-	15000,00	15000,00	
<b>TOTAL</b>				15000,00	15000,00	



## FICHA ORIENTADORA – A39

OE1 – OPE10 – A39

**Previsão de um Parque de estacionamento junto ao Largo João Campos**

### *Descrição*

Previsto junto à entrada da aldeia, localização ideal tendo em conta a variante à Rua 5 de outubro e o acesso condicionado, só permitido a residentes;

Previsão no Plano de Mobilidade e Transportes.



### *Orientações executórias*

Intervenção a promover pela CMA em terrenos do domínio público municipal.

### *Estimativa de custos e investimento municipal*

Descrição	Obras				Investimento	
	Quantidade		Custo estimado		municipal (€)	outro (€)
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> de abc	unitário	total (€)		
Criação de parque de estacionamento	2148,96		70€/m <sup>2</sup>	150427,20	<b>150427,20</b>	
<b>TOTAL</b>				150427,20	<b>150427,20</b>	

## FICHA ORIENTADORA – A40

OE1 – OPE10 – A40

**Previsão de um Parque de estacionamento na Rua 5 de outubro entre o n.º 48 e 50**

### *Descrição*

Localizado na zona nascente da aldeia, mais próximo do centro da aldeia, já previsto no Plano de Mobilidade e Transportes.



### *Orientações executórias*

Intervenção a promover pela CMA em terrenos do domínio público municipal.

### *Estimativa de custos e investimento municipal*

Descrição	Obras				Investimento	
	Quantidade		Custo estimado		municipal (€)	outro (€)
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> de abc	unitário	total (€)		
Criação de parque de estacionamento	722,47		70€/m <sup>2</sup>	50572,90	50572,90	
<b>TOTAL</b>				50572,90	50572,90	

## FICHA ORIENTADORA – A41

OE1 – OPE10 – A41

**Previsão de um parque de estacionamento junto ao cruzamento do Caminho da Fonte**

### *Descrição*

Parque de estacionamento localizado à entrada da aldeia, direcionado ao público em geral, adaptado a estacionamento de autocarros, incluindo uma intervenção que assinale a entrada da aldeia.

### *Estimativa de custos e investimento municipal*

Descrição	Obras				Investimento	
	Quantidade		Custo estimado		municipal (€)	outro (€)
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> de abc	unitário	total (€)		
Criação de parque de estacionamento	2933,61		70€/m <sup>2</sup>	205352,70	205352,70	
<b>TOTAL</b>				205352,70	205352,70	

## FICHA ORIENTADORA – A42

OE1 – OPE10 – A42

**Plano de acessibilidade de forma a prever um percurso acessível e garantir o acesso aos edifícios públicos**

### *Descrição*

Plano de acessibilidade que privilegie soluções para o espaço público que promovam a **mobilidade e acessibilidade para todos** e, por conseguinte, a redução das barreiras arquitetónicas, urbanísticas, sensoriais e visuais e outras, seguindo os princípios do *design for all*.

### *Estimativa de custos e investimento municipal*

Descrição	Serviços				Investimento	
	Quantidade		Custo estimado		municipal (€)	outro (€)
	un	m <sup>2</sup> de abc	unitário	total (€)		
Plano de acessibilidade	1		-	10000,00	<b>10000,00</b>	
<b>TOTAL</b>				10000,00	<b>10000,00</b>	





## II.2.4. MODELO DE GESTÃO DA ORU

Nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) cabe à Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, definir o tipo de entidade gestora das operações de reabilitação urbana e adotar um modelo de execução da mesma operação de reabilitação urbana.

Segundo o artigo 10º do RJRU essa entidade gestora pode ser o Município ou pode ser uma empresa do sector empresarial local.

Considerando-se que esta política municipal de incentivo à reabilitação urbana é uma aposta estruturante e central do atual Executivo e que os serviços técnicos da Câmara Municipal possuem os recursos humanos e técnicos e a estrutura adequada para dar uma resposta eficaz e eficiente à prossecução deste programa estratégico, propõe-se que o **Município de Albufeira seja designado como entidade gestora da ORU** da aldeia de Paderne.

A operacionalização da ORU da aldeia de Paderne será enquadrada num «**Plano de Gestão do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da aldeia de Paderne**» a elaborar e a submeter a aprovação da Câmara Municipal. O plano visará estruturar a operacionalização interna dos serviços, a nível funcional e temporal, bem como os moldes de monitorização e acompanhamento das ações estruturantes a desenvolver.

## II.2.5. MODELO DE EXECUÇÃO DA ORU

Cabe ao Estado e às autarquias locais a competência em assegurar, no quadro do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana e dos demais regimes jurídicos aplicáveis, a **promoção das medidas necessárias à reabilitação de áreas urbanas** que dela careçam e aos **proprietários** de edifícios ou frações o **dever de assegurar a sua reabilitação**, nomeadamente realizando todas as obras necessárias à manutenção ou reposição da sua segurança, salubridade e arranjo estético, nos termos previstos, em função dos objetivos definidos no programa estratégico de reabilitação urbana (n.º 5 do artigo 8.º do RJRU).

O **modelo de execução da ORU da aldeia de Paderne** prevê a realização das intervenções de reabilitação do edificado privado preferencialmente por **iniciativa dos particulares, através da modalidade de execução pelos particulares com o apoio da entidade gestora** (*conforme o previsto na alínea a) do n.º 1 e n.º 2 do artigo 11.º do RJRU*).

No que se refere às restantes ações no Espaço Urbano, nas Infraestruturas e Equipamentos de utilização coletiva, o modelo de execução a adotar é da **iniciativa da entidade gestora** (*conforme o previsto na alínea b) do n.º 1 do artigo 11.º do RJRU*), através da modalidade de execução direta pela entidade gestora (*conforme o previsto na alínea a) do n.º 3 do artigo 11.º do RJRU*).

Nos termos do artigo 31.º do RJRU, sem prejuízo dos deveres de reabilitação de edifícios que impendem sobre os particulares e da iniciativa particular na promoção da reabilitação urbana, as intervenções tendentes à execução de uma operação de reabilitação urbana sistemática devem ser ativamente promovidas pela respetiva entidade gestora.

O envolvimento dos particulares é essencial neste processo assim como do Município, na medida em que compete à entidade gestora, a criação de uma política de estímulo e de incentivo à recuperação do património edificado e à qualificação dos projetos a desenvolver no edificado e espaço público, na infraestruturização urbana e da revitalização do tecido económico. Paralelamente a este apoio, a entidade gestora terá um papel fundamental na divulgação da ORU junto dos particulares, sobre a

importância do património edificado e da sua conservação, através de sessões de esclarecimento junto da população local e agentes económicos/potenciais investidores, assim como na identificação dos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos dos edifícios e prédios urbanos por intervir, na realização de visitas técnicas e no eventual acompanhamento das obras e na identificação de opções de financiamento e dos incentivos e benefícios fiscais inerentes aos processos de reabilitação urbana.

### II.2.5.1. INSTRUMENTOS DE EXECUÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA PREVISTOS NO RJRJ

Para a concretização do programa estratégico de reabilitação urbana, o **município** poderá adotar, nos termos do n.º 1 do artigo 54.º do RJRJ, caso seja decidido pelo órgão municipal competente, os seguintes **instrumentos de execução**, impositivos previstos na legislação em vigor, quando se considerem oportunos, no domínio da reabilitação urbana, que funcionam como imposição para reabilitação:

- a) **Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas** (artigo 55.º do RJRJ ou a legislação que a substitua): ou seja, o Município enquanto entidade gestora poderá impor ao proprietário de um edifício ou fração (caso seja atribuído um nível de conservação 1, 2 ou 3) a obrigação de o reabilitar, determinando a realização e o prazo para a conclusão das obras ou trabalhos necessários à restituição das suas características de desempenho e segurança funcional, estrutural e construtiva, de acordo com critérios de necessidade, adequação e proporcionalidade. No caso de incumprimento, pode a entidade gestora tomar posse administrativa para dar execução imediata às obras determinadas, nos termos do disposto nos artigos n.º 107.º, 108.º e 108.º-B do RJUE;

- b) **Empreitada única** (artigo 56.º do RJRU ou a legislação que a substitua): a entidade gestora pode promover desta forma a reabilitação de um conjunto de edifícios e, em representação e aceitação dos proprietários, será responsável por contratar e gerir a empreitada única, a qual pode incluir a elaboração do projeto e a sua execução;
- c) **Demolição de edifícios** (artigo 57.º do RJRU ou a legislação que a substitua): a entidade gestora pode ordenar a demolição de edifícios aos quais faltem os requisitos de segurança e salubridade indispensáveis ao fim a que se destinam e cuja reabilitação seja técnica ou economicamente inviável (*aplica-se à demolição de edifícios, com as necessárias adaptações, o regime estabelecido nos artigos 89.º a 92.º do RJUE*);
- d) **Direito de preferência** (artigo 58.º RJRU ou a legislação que a substitua): a entidade gestora tem preferência nas transmissões a título oneroso, entre particulares, de terrenos, edifícios ou frações situados em área de reabilitação urbana. Este direito apenas pode ser exercido caso a entidade gestora entenda que o imóvel deva ser objeto de intervenção no âmbito da operação de reabilitação urbana, discriminando na declaração de preferência, nomeadamente, a intervenção de que o imóvel carece e o prazo dentro do qual pretende executá-la, Nos imóveis localizados na respetiva zona de proteção de imóvel classificado (*o exemplo da igreja matriz de Paderne*), o direito de preferência da entidade gestora não prevalece sobre os direitos de preferência previstos no n.º 1 do artigo 37.º da Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro;
- e) **Arrendamento forçado** (artigo 59.º do RJRU ou a legislação que a substitua): no caso em que a entidade gestora toma posse administrativa e executa as obras (*após execução de obras coercivas*), e se, no prazo de 20 dias, o proprietário não proceda ao ressarcimento integral das despesas incorridas pela entidade gestora, ou não propuser outra forma alternativa de extinção da dívida, nomeadamente o arrendamento, a entidade gestora poderá arrendar mediante concurso público, nos termos previstos no RJUE;
- f) **Servidões** (artigo 60.º do RJRU ou a legislação que a substitua): Podem ser constituídas as servidões administrativas necessárias à reinstalação e

- funcionamento das atividades localizadas nas zonas de intervenção. A constituição das servidões rege-se, com as necessárias adaptações, pelo disposto no artigo 61.º do RJRU;
- g) **Expropriação** (artigo 61.º do RJRU ou a legislação que a substitua): Na estrita medida em que tal seja necessário, adequado e proporcional, atendendo aos interesses públicos e privados em presença, podem ser expropriados os terrenos, os edifícios e as frações que sejam necessários à execução da operação de reabilitação urbana. A entidade gestora pode ainda promover a expropriação por utilidade pública de edifícios e de frações se os respetivos proprietários não cumprirem a obrigação de promover a sua reabilitação, na sequência de notificação emitida nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 55.º, ou responderem à notificação alegando que não podem ou não querem realizar as obras e trabalhos ordenados;
- h) **Venda forçada** (artigo 62.º do RJRU ou a legislação que a substitua): Se os proprietários não cumprirem a obrigação de reabilitar nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 55.º, ou responderem à respetiva notificação alegando que não podem ou não querem realizar as obras e trabalhos indicados, a entidade gestora pode, em alternativa à expropriação a que se alude no n.º 2 do artigo 61.º, proceder à venda do edifício ou fração em causa em hasta pública a quem oferecer melhor preço e se dispuser a cumprir a obrigação de reabilitação no prazo inicialmente estabelecido para o efeito, contado da data da arrematação;
- i) **Reestruturação da propriedade** (artigo 64.º do RJRU ou a legislação que a substitua): A entidade gestora da operação de reabilitação urbana pode promover a reestruturação da propriedade de um ou mais imóveis, expropriando por utilidade pública da operação de reabilitação urbana, ao abrigo do disposto no artigo 61.º.



## II.2.6. QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS ÀS AÇÕES DE REABILITAÇÃO

O conjunto de benefícios fiscais é tido como um instrumento de estímulo adicional relevante às operações de reabilitação urbana, incentivando os particulares a uma intervenção mais ativa no processo e ao estabelecimento de parcerias com as entidades públicas.

A legislação fiscal prevê uma discriminação positiva para esta atividade e para os promotores da mesma, em matéria de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas (IMT), Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares (IRS), previsto no Estatuto dos Benefícios Fiscais, através de disposições específicas, como incentivo à reabilitação urbana.

O **quadro dos apoios e benefícios** visa facilitar o dever e assegurar a obrigatoriedade, de reabilitação inerente à detenção ou uso dos edifícios, nomeadamente pela realização de todas as obras necessárias à manutenção, ou reposição da sua segurança e arranjo estético.

Esta obrigação, quando respeitante a edifícios integrados numa ARU, implica uma disponibilidade e esforço financeiro acrescido, por parte dos privados, o que justifica a criação de um quadro de apoios e benefícios, compatível com o esforço exigível.

### II.2.6.1. BENEFÍCIOS FISCAIS

Para efeitos de apoios municipais associados aos impostos municipais, aplica-se o seguinte:

No seguimento da aprovação da **Proposta de alteração da Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da aldeia de Paderne**, encontrar-se-ão disponíveis os seguintes incentivos fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, nomeadamente IMI (Imposto Municipal sobre Imóveis) e o IMT (Imposto Municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis), com incidência nos prédios urbanos localizados em ARU, nomeadamente:

- **Isenção do imposto municipal sobre imóveis (IMI)** por um período de **três anos** a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, podendo ser renovado, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente (nos termos da alínea a) do n.º 2 do artigo 45.º do Estatuto de Benefícios Fiscais), desde que cumpram os requisitos previstos no n.º 1 do artigo 45.º do EBF (na redação dada pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro), conforme descrito no seguinte quadro:

BENEFÍCIOS FISCAIS (REABILITAÇÃO URBANA)				
IMPOSTO	DESIGNAÇÃO	ENQUADRAMENTO LEGAL	BENEFÍCIO FISCAL	REQUISITOS
IMI	Imposto municipal sobre imóveis	Artigo 45.º EBF (alínea a) do n.º 2)	Isenção por um período de 3 anos (a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras), com possibilidade de renovação por mais 5 anos	Prédios urbanos ou frações autónomas localizados em ARU ou concluídos há mais de 30 anos, que sejam <u>cumulativamente:</u> → objeto de intervenção de reabilitação, nos termos do RJRU  → Estado de conservação 2 níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível Bom ( <i>Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro</i> ), e cumpridos requisitos de eficiência energética e qualidade térmica

Quadro II.2. Benefício Fiscal (EBF): IMI – âmbito de aplicação

- **Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT)** nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição (*nos termos da alínea b) do n.º 2 do artigo 45.º do Estatuto de Benefícios Fiscais*) e desde que cumpram os requisitos descritos no n.º 1 do artigo 45.º do EBF (*na redação dada pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro*);
- **Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT)** na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em área de reabilitação urbana, também a habitação própria e permanente (*nos termos da alínea c) do n.º 2 do artigo 45.º do Estatuto de Benefícios Fiscais*), desde que cumpram os requisitos descritos no n.º 1 do artigo 45.º do EBF (*na redação dada pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro*), conforme identificado no seguinte quadro:

BENEFÍCIOS FISCAIS (REABILITAÇÃO URBANA)				
IMPOSTO	DESIGNAÇÃO	ENQUADRAMENTO LEGAL	BENEFÍCIO FISCAL	REQUISITOS
IMT	Imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis	Artigo 45.º EBF (alínea b) do n.º 2)	<b>Isenção:</b> ① nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação (desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de 3 anos, a contar da data de aquisição); ② na 1ª transmissão subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação própria OU, quando localizada em ARU, também a habitação própria e permanente.	Prédios urbanos ou frações autónomas localizados em ARU ou concluídos há mais de 30 anos, que sejam cumulativamente: → objeto de intervenção de reabilitação, nos termos do RJRU  → Estado de conservação 2 níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível Bom ( <i>Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro</i> ), e cumpridos requisitos de eficiência energética e qualidade térmica

Quadro II.2. Benefício Fiscal (EBF): IMT – âmbito de aplicação

Fica também ao dispor dos proprietários a possibilidade e o acesso a um conjunto de **BENEFÍCIOS FISCAIS de incentivo à reabilitação urbana** (*através da redação dada pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro*), nomeadamente:

- São dedutíveis à coleta, em sede de **IRS**, até ao limite de **500€, 30%** dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de:
  - a) Imóveis, localizados em 'áreas de reabilitação urbana' e recuperados **nos termos da respetiva estratégia de reabilitação**; ou
  - b) Imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, que sejam objeto de ações de reabilitação.
- As **mais-valias** auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributadas à **taxa autónoma de 5%**, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis situados em 'área de reabilitação urbana', recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação;
- Os **rendimentos prediais** auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributadas à **taxa de 5%**, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do **arrendamento** de:
  - a) Imóveis situados em 'área de reabilitação urbana', recuperados **nos termos das respetivas estratégias de reabilitação**;

- b) Imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU, que sejam objeto de ações de reabilitação.

BENEFÍCIOS FISCAIS (REABILITAÇÃO URBANA)				
IMPOSTO	DESIGNAÇÃO	ENQUADRAMENTO LEGAL	BENEFÍCIO FISCAL	REQUISITOS
IRS	Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares	Artigo 71.º EBF (n.º 4, 5, 7 e 23)	Dedutível à coleta até ao limite de 500€, 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação	Imóveis localizados na ARU, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação ou arrendados abrangidos pelo (NRAU) Novo Regime de Arrendamento Urbano, que sejam objecto de ações de reabilitação.
			Mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS, tributadas à taxa de 5 %	Subsequente à intervenção, de imóvel localizado em área de reabilitação urbana.
			Rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS, tributados à taxa de 5 %	Arrendamento de Imóveis situados em ARU, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação ou abrangidos pelo (NRAU) Novo Regime de Arrendamento Urbano, que sejam objecto de ações de reabilitação.

Quadro II.2. Resumo dos benefícios fiscais à reabilitação urbana previstos no EBF: em sede de IRS

Para efeitos do referido benefício, considera-se **‘ações de reabilitação’** as definidas pelo n.º 23 do artigo 71.º do EBF, na redação dada pela Lei n.º 114/2017 de 29 de dezembro:

«**ações de reabilitação**», as intervenções de reabilitação de edifícios, tal como definidas no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, em imóveis que cumpram uma das seguintes condições:

- i) da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início;
- ii) um nível de conservação mínimo 'bom' em resultado de obras realizadas nos dois anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo imposto sobre valor acrescentado, corresponda, pelo menos, a 25 % do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente.

## QUADRO RESUMO NORMATIVO

Aplicam-se, aqui, de forma articulada, as disposições do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, do Código dos Impostos Municipais sobre Imóveis (CIMI) e do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF):

### INCENTIVOS FISCAIS À REABILITAÇÃO URBANA

IMPOSTO	ENQUADRAMENTO LEGAL	BENEFÍCIO FISCAL	REQUISITOS E CONDIÇÕES DE ACESSO
IMI (Imposto Municipal sobre Imóveis)	alínea a) do n.º 2 do artigo 45.º do EBF "Prédios urbanos objecto de reabilitação"	Isonção do imposto municipal sobre imóveis por um período de <b>três anos</b> a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, <b>podendo ser renovado</b> , a requerimento do proprietário, por <b>mais cinco anos</b> no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente.	<p>Os prédios urbanos ou frações autónomas concluídos há mais de 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana beneficiam dos incentivos previstos no presente artigo, desde que preencham cumulativamente as seguintes condições:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Sejam objeto de intervenções de "reabilitação de edifícios" promovidas nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana;</li> <li>→ Em consequência da intervenção, o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível bom nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro (realização de visita técnica inicial e final de acordo com o MAEC);</li> <li>→ Em consequência da intervenção, sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica previstos no Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro, relativo ao desempenho energético dos edifícios (SCE - Sistema de Certificação Energética dos Edifícios).</li> </ul> <p>O <b>reconhecimento da intervenção de reabilitação</b> deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística, cabendo à câmara municipal de Albufeira comunicar esse reconhecimento ao Serviço local de Finanças, no <b>prazo máximo de 20 dias</b> a contar da data da determinação do estado de conservação resultante das obras ou da emissão da respetiva certificação energética, se esta for posterior;</p> <p>A <b>anulação da liquidação de IMI</b> e a correspondente restituição será efetuada pelo Serviço local de Finanças no prazo máximo de <b>15 dias</b> a contar da comunicação prevista na parte final do número anterior;</p> <p>A <b>prorrogação da isenção</b> está dependente de deliberação da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal de Albufeira, nos termos do n.º 2 do artigo 16.º do Regime Financeiro das Autarquias Locais;</p> <p>A <b>renovação da isenção</b> aplica-se somente aos casos de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente, tendo de ser requerida pelo proprietário;</p> <p>O presente benefício <b>não é cumulativo</b> com outros benefícios fiscais de idêntica natureza (<i>sem prejuízo de poder optar-se por outro mais favorável</i>) e não prejudica a liquidação e cobrança do respetivo imposto, nos termos gerais.</p>

Apesar da transposição dos benefícios fiscais procurar ser a mais rigorosa possível, a informação apresentada não dispensa a consulta dos diplomas legais em que se encontra prevista, nem a consulta dos serviços competentes para obtenção de informação e esclarecimentos adicionais.



IMPOSTO	ENQUADRAMENTO LEGAL	BENEFÍCIO FISCAL	REQUISITOS E CONDIÇÕES DE ACESSO
<b>IMT</b> (Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis)	<p>alínea b) do n.º 2 do artigo 45.º do EBF "Prédios urbanos objecto de reabilitação"</p> <p>alínea c) do n.º 2 do artigo 45.º do EBF "Prédios urbanos objecto de reabilitação"</p>	<p><b>Isonção nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição.</b></p> <p><b>Isonção na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em área de reabilitação urbana, também a habitação própria e permanente</b></p>	<p>Os prédios urbanos ou frações autónomas concluídos há mais de 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana beneficiam dos incentivos previstos no presente artigo, desde que preencham cumulativamente as seguintes condições:</p> <p>→ Sejam objeto de intervenções de "reabilitação de edifícios" promovidas nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana;</p> <p>→ Em consequência da intervenção, o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível bom nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro (realização de visita técnica inicial e final de acordo com o MAEC);</p> <p>→ Em consequência da intervenção, sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica previstos no Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro, relativo ao desempenho energético dos edifícios (SCE - Sistema de Certificação Energética dos Edifícios).</p> <p>O <b>reconhecimento da intervenção de reabilitação</b> deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística, cabendo à câmara municipal de Albufeira comunicar esse reconhecimento ao Serviço local de Finanças, no <b>prazo máximo de 20 dias</b> a contar da data da determinação do estado de conservação resultante das obras ou da emissão da respetiva certificação energética, se esta for posterior;</p> <p>A <b>anulação da liquidação de IMI</b> e a correspondente restituição será efetuada pelo Serviço local de Finanças no prazo máximo de <b>15 dias</b> a contar da comunicação prevista na parte final do número anterior;</p> <p>O presente benefício <b>não é cumulativo</b> com outros benefícios fiscais de idêntica natureza (<i>sem prejuízo de poder optar-se por outro mais favorável</i>) e não prejudica a liquidação e cobrança do respetivo imposto, nos termos gerais.</p>

IMPOSTO	ENQUADRAMENTO LEGAL	BENEFÍCIO FISCAL	REQUISITOS E CONDIÇÕES DE ACESSO
<b>IRS</b> (Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares)	<p>n.º 4 do artigo 71.º do EBF "Incentivos à reabilitação urbana e ao arrendamento habitacional a custos acessíveis"</p>	<p>São <b>dedutíveis à colecta</b>, em sede de IRS, <b>até ao limite de (euro) 500, 30 % dos encargos</b> suportados pelo proprietário</p>	<p>Relacionados com a reabilitação de:</p> <p>→ Imóveis, localizados em "áreas de reabilitação urbana" (1) e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação; ou</p> <p>→ Imóveis arrendados passíveis de actualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, que sejam objecto de acções de reabilitação (2).</p>
	<p>n.º 5 do artigo 71.º do EBF "Incentivos à reabilitação urbana e ao arrendamento habitacional a custos acessíveis"</p>	<p>As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português decorrentes da primeira alienação, subsequente à intervenção, de imóvel localizado em área de reabilitação urbana, são tributadas à taxa autónoma de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento.</p>	
	<p>n.º 7 do artigo 71.º do EBF "Incentivos à reabilitação urbana e ao arrendamento habitacional a custos acessíveis"</p>	<p>Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributadas à taxa de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento</p>	<p>Quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de:</p> <p>→ Imóveis situados em 'área de reabilitação urbana', recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação;</p> <p>→ Imóveis arrendados passíveis de actualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU, que sejam objecto de acções de reabilitação.</p>

(1) "Área de reabilitação urbana", a área territorialmente delimitada nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro

(2) "Acções de reabilitação", as intervenções de reabilitação de edifícios, tal como definidas no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, em imóveis que cumpram uma das seguintes condições:

- i) Da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início;
- ii) Um nível de conservação mínimo 'bom' em resultado de obras realizadas nos quatro anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo imposto sobre valor acrescentado, corresponda, pelo menos, a 25 % do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente. (alínea a) do n.º 23 do artigo 71.º do EBF).

Apesar da transposição dos benefícios fiscais procurar ser a mais rigorosa possível, a informação apresentada não dispensa a consulta dos diplomas legais em que se encontra prevista, nem a consulta dos serviços competentes para obtenção de informação e esclarecimentos adicionais.

## **PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS PARA ACESSO AOS BENEFÍCIOS**

### **FISCAIS**

Como se depreende do conjunto de requisitos e condições de acesso apresentados nos quadros anteriores e previstos no Estatuto de Benefícios Fiscais, o acesso de um proprietário de um prédio urbano (ou fração) ao conjunto dos benefícios fiscais descritos não é automático.

O Estatuto dos Benefícios Fiscais determina que o acesso a benefícios fiscais decorrentes da execução de obras de reabilitação urbana dependa necessariamente de uma avaliação, com vista a apreciar o cumprimento de critérios de elegibilidade. Ainda de acordo com o EBF, a comprovação do início e da conclusão das obras de reabilitação é da competência da Câmara Municipal para a área da localização do imóvel, incumbindo-lhes certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na intervenção de reabilitação (*através da realização de visitas técnicas*).

Segundo a alínea b) do número 1.º do artigo 45.º e a alínea c) do número 23.º do artigo 71.º do EBF, o “**estado de conservação**” de um edifício ou fração é determinado nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro. De acordo com esta legislação, a análise do estado de conservação terá como base o Método de Avaliação do Estado de Conservação dos Edifícios (MAEC), estando aí definidos os critérios de avaliação e as regras para a determinação do coeficiente de conservação.

A avaliação do estado de conservação é realizada com base numa visita técnica detalhada (*37 elementos funcionais analisados*), e consubstanciada no preenchimento de uma ficha de avaliação do nível de conservação de edifícios (*modelo publicado na Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de novembro*).

Considera-se que apenas com a visita técnica é possível realizar uma análise das principais anomalias e obter resultados com um grau de rigor adequado ao objetivo de determinação do nível de conservação.

Para efeitos da aplicabilidade dos benefícios fiscais descritos, esta avaliação tem como objetivo verificar que as obras de reabilitação executadas sobre o prédio ou fração contribuem para uma melhoria de um mínimo de 2 níveis face à avaliação

inicial, sendo necessário obter a classificação mínima de “bom”, de acordo com os níveis de conservação (*conforme o artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro*).

NÍVEL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO
5	Excelente
4	Bom
3	Médio
2	Mau
1	Péssimo

O primeiro pressuposto é o de que o Município (*enquanto entidade gestora da ORU*) tome conhecimento efetivo do estado de conservação do prédio antes e depois da intervenção de reabilitação, sendo o impulso dado pelo proprietário, mediante requerimento apresentado à Câmara Municipal.

## II.2.6.2. INCENTIVOS FISCAIS À REABILITAÇÃO URBANA EM ARU QUE DECORREM DO CIVA

Para além dos benefícios fiscais de incentivo à reabilitação urbana previstos na lei, aplica-se igualmente um apoio essencial, no que diz respeito à tributação da **taxa reduzida de 6% do IVA, prevista no CIVA, na alínea a) do n.º 1 do artigo 18.º**:

- as **empreitadas de reabilitação urbana**, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional (Verba 2.23 constante da Lista I – Bens e serviços sujeitos a taxa reduzida – anexa ao CIVA).

Esta normativa acrescenta ao quadro de benefícios fiscais, já apresentados ao abrigo do EBF, o seguinte incentivo:

INCENTIVOS FISCAIS À REABILITAÇÃO URBANA EM ARU QUE DECORREM DO CIVA

IMPOSTO	ENQUADRAMENTO LEGAL	BENEFÍCIO FISCAL	REQUISITOS E CONDIÇÕES DE ACESSO
IVA (Imposto sobre o Valor Acrescentado)	Artigo 18.º do CIVA (verba 2.23 da Lista I anexa - Bens e serviços sujeitos a taxa reduzida)	Aplicação da taxa reduzida de 6%	As empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana delimitadas nos termos legais.

Apesar da transposição dos benefícios fiscais procurar ser a mais rigorosa possível, a informação apresentada não dispensa a consulta dos diplomas legais em que se encontra prevista, nem a consulta dos serviços competentes para obtenção de informação e esclarecimentos adicionais.

Para poderem usufruir deste incentivo fiscal, os interessados deverão requerer uma certidão, a emitir pela Câmara Municipal de Albufeira, a confirmar que as obras de reabilitação a executar incidem sobre imóveis ou frações abrangidos pelo perímetro de intervenção da ARU da aldeia de Paderne.

Este benefício será materializado através da aplicação da taxa reduzida do IVA nas faturas respeitantes às obras realizadas.

**Nota:**

Como condicionantes à atribuição dos apoios e incentivos descritos, apenas serão concedidos a intervenções que se enquadrem, cumulativamente, nas definições de «reabilitação de edifícios» e de «reabilitação urbana» constantes no RJRU, aplicando-se igualmente, às construções a edificar em lotes vazios ou em lotes resultantes da demolição integral das preexistências, cuja localização dos edifícios consta nas seguintes plantas:



Figura 73. Localização dos edifícios em ruína



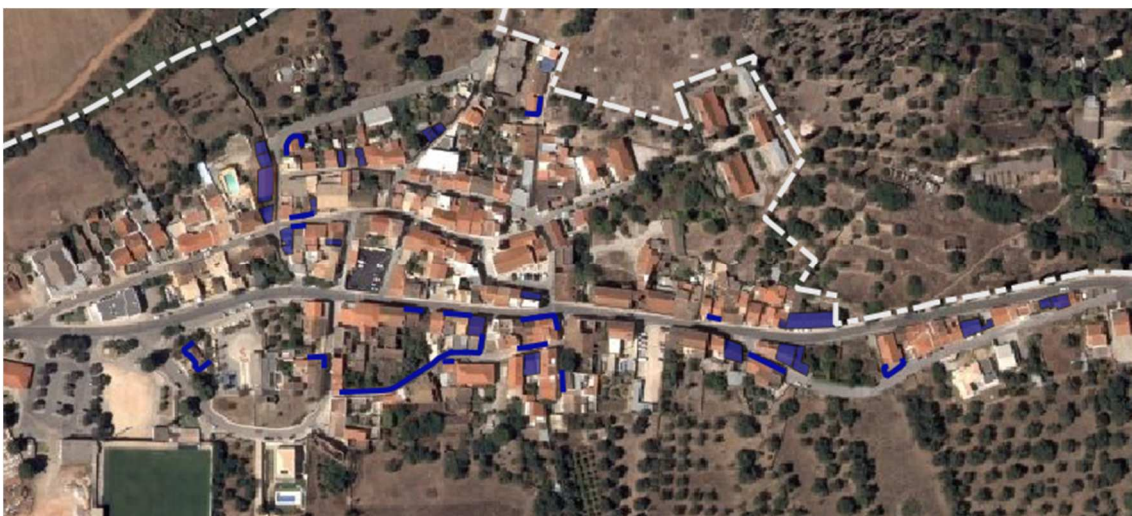


Figura 74. Localização dos edifícios degradados e ao nível da fachada



Figura 75. Localização dos edifícios devolutos

### II.2.6.3. BENEFÍCIOS MUNICIPAIS

Complementarmente aos benefícios fiscais descritos anteriormente, o Município possui uma estratégia de incentivo que passa por uma discriminação positiva em matéria de taxas municipais na ARU da aldeia de Paderne, para incentivo à realização de operações urbanísticas no âmbito das intervenções de reabilitação de edifícios, estabelecendo assim um regime especial de taxas municipais, para incentivo à



reabilitação de edifícios na ARU, enquadrando-se na isenção a prever em regulamento municipal, desde que a mesma se adequa aos termos estabelecidos.

## **TAXAS MUNICIPAIS**

Ao enunciar a estratégia municipal para incentivar a reabilitação dos edifícios pelos proprietários, referiu-se a necessidade de promover a isenção de taxas municipais para operações urbanísticas de reabilitação de edifícios (obras de construção, reconstrução, alteração, ampliação, conservação e de demolição).

Outro importante instrumento de política urbanística de suporte a um programa estratégico de reabilitação urbana de uma ARU, e previsto no RJRU (Artigo 67.º), passa pela adoção de um regime especial de taxas municipais (*através da proposta de isenções de taxas*), a publicar em sede de alteração ao Regulamento de Taxas e Outras Receitas Municipais em vigor.

As intervenções de reabilitação urbana beneficiarão, entre outros, de apoios e incentivos municipais, de natureza financeira, a implementar na área de reabilitação urbana, que se traduzem na proposta de **isenção total do pagamento das taxas devidas pela realização de operações urbanísticas**, especificamente que se traduzam em intervenções de reabilitação de edifícios ao abrigo da lei:

INCENTIVOS À REABILITAÇÃO URBANA - ISENÇÃO DE TAXAS	
ENQUADRAMENTO LEGAL	
REGIME ESPECIAL DE TAXAS MUNICIPAIS	Isenção total do pagamento de taxas municipais em conformidade com o disposto no artigo 67.º do DL n.º 307/2009 de 23 de outubro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto.

Quadro II.2. Apoios/Incentivos municipais propostos

As intervenções de reabilitação a promover pelas operações urbanísticas respetivas, poderão vir a beneficiar da isenção total do pagamento de taxas devidas pela:

- apreciação/reapreciação do processo;
- emissão de plantas, certidões, fotocópias, entre outros documentos;
- licenciamento, admissão de comunicação prévia e autorização;

- emissão de alvarás que titulam as operações urbanísticas;
- ocupação da via pública, por motivo de obras;
- realização de todas as vistorias das operações urbanísticas, incluindo as relacionadas com a determinação do nível de conservação, no âmbito da gestão urbanística e da reabilitação urbana;
- taxa de reforço e manutenção de infraestruturas urbanísticas (T.R.I.U.).

### **PROGRAMA DE INCENTIVO «REABILITA PADERNE»**

Na execução da ORU será dada especial relevância ao incentivo e apoio aos proprietários para que promovam a reabilitação dos seus edifícios, encontrando-se previsto como uma ação estruturante (A16).

O apoio destina-se a proprietários de prédios urbanos, situados na ORU da aldeia de Paderne, como incentivo à recuperação e reabilitação de edifícios. Este programa será enquadrado por um regulamento, que definirá as condições de candidatura ao mesmo.

#### **II.2.6.4. SOLUÇÕES DE FINANCIAMENTO DAS AÇÕES DE REABILITAÇÃO**

Para além de incentivos fiscais, importa mobilizar todos os apoios financeiros disponibilizados pela Administração Central para que a reabilitação dos edifícios degradados se torne uma realidade.

Os mecanismos financeiros assumem-se como instrumentos decisivos para a concretização de muitas intenções de investimento, quer sejam de natureza pública, quer sejam de natureza privada.

Relativamente às soluções de financiamento das ações de reabilitação, definem-se as seguintes soluções de financiamento público da reabilitação urbana, que na presente data se encontram disponíveis:

- O **1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação**, visa apoiar a promoção de soluções habitacionais para pessoas que vivem em condições habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada.
- O programa "**Reabilitar para Arrendar - Habitação Acessível (RPA-HA)**", promovido pelo IHRU, tem como objetivo o financiamento de operações de reabilitação de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, que após reabilitação deverão destinar-se predominantemente a fins habitacionais e a arrendamento em regime de renda condicionada, com uma taxa fixa de 2,9%, que compreende um financiamento até 90% dos custos com o investimento total, com uma dotação de 50 M€.
- O Programa "**Casa Eficiente 2020**" visa conceder empréstimo em condições favoráveis a operações que promovam a melhoria do desempenho ambiental dos edifícios de habitação particular, com especial enfoque na eficiência energética e hídrica, bem como na gestão dos resíduos urbanos, através de intervenções nas fachadas, coberturas, caixilharias de edifícios ou da instalação de equipamentos mais eficientes (*como painéis solares térmicos*) e consistirá num financiamento, a uma taxa muito competitiva, de uma obra que não exceda o montante máximo de 50.000€.
- O "**Programa de Apoio a Edifícios Mais Sustentáveis**" tem como objetivo o financiamento de medidas que promovam a reabilitação, a descarbonização, a eficiência energética, a eficiência hídrica e a economia circular em edifícios, contribuindo para a melhoria do desempenho energético e ambiental dos edifícios. A taxa de comparticipação é de 70%, num incentivo total máximo por edifício unifamiliar ou fração de 7.500,00€ (*sete mil e quinhentos euros*), de acordo com cada tipologia de projeto, cujo prazo termina em dezembro de 2021 (*ou até esgotar a dotação prevista no programa*).
- O **FNRE – Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado**, tem como principal objetivo o desenvolvimento e a concretização de projetos de reabilitação de

imóveis para a promoção do arrendamento, tendo em vista a regeneração urbana e o repovoamento dos centros urbanos, pretendendo alcançar, numa perspetiva de médio e longo prazo, uma valorização crescente do investimento, estabelecendo como requisito de base um mínimo de 60% da área reabilitada destinado ao arrendamento para habitação permanente.

Complementarmente aos apoios financeiros do Estado, o **IFRRU 2020 – Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas**, disponibiliza empréstimos em condições mais favoráveis face às do mercado, para a reabilitação integral de edifícios, destinados à habitação ou a outras atividades, incluindo as soluções integradas de eficiência energética mais adequadas no âmbito dessa reabilitação, traduzidos em empréstimos a juros bonificados e a maturidades e períodos de carência mais favoráveis.

O IFRRU 2020 consiste num instrumento financeiro que mobiliza as dotações aprovadas pelos Programas Operacionais Regionais (POR), do Continente e das Regiões Autónomas, e do Programa temático Programa Operacional Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos (PO SEUR), do PORTUGAL 2020, com os objetivos de revitalizar as cidades, apoiar a revitalização física do espaço dedicado a comunidades desfavorecidas e apoiar a eficiência energética na habitação.





## II.2.7. PROGRAMA DE INVESTIMENTO PÚBLICO E PROGRAMA DE FINANCIAMENTO DA ORU

Conforme previsto no quadro legal que enquadra a política nacional para a reabilitação urbana, o RJRU, um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana deve definir o **programa de investimento público** da ORU, onde se discriminem as ações de iniciativa pública necessárias ao desenvolvimento das ações estruturantes, encontrando-se indicado no Quadro 16 as ações de iniciativa pública, compreendendo a totalidade das 42 ações estruturantes.

Prevê o RJRU, que um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana deve definir um **programa de financiamento** da ORU, incluindo uma **estimativa dos custos** totais da execução da operação e a **identificação das eventuais fontes de financiamento**.

No Quadro 16 encontram-se indicadas as respetivas **estimativas dos custos** para cada ação estruturante totalizando o investimento público. Para a concretização de todas as 42 ações estruturantes propostas, estima-se que num horizonte de 10 anos a Câmara Municipal terá de realizar um investimento estimado de **25 598 754,76€**.

As **estimativas dos custos** apresentados constituem, apenas, **valores indicativos**, que serão **aféridos e consolidados ao longo da operacionalização do PERU**.

As estimativas dos valores de referência das ações estruturantes foram calculadas com base em preços médios unitários, tendo como referência projetos de dimensão e tipologias semelhantes, não podendo nem devendo ser considerados como valores orçamentais completos, detalhados e definitivos.

Os valores de referência considerados, de acordo com as tipologias de intervenção foram:

**EDIFICADO** | As estimativas de valores associados à reabilitação do edificado da ARU tiveram como base níveis de intervenção distintos em função do estado de conservação dos imóveis, identificados através do levantamento do edificado.

## EDIFICADO

Nível de intervenção	Descrição da intervenção	Valor de referência por ABC
Intervenção ligeira	Intervenções ligeiras de manutenção de fachadas	80€/m <sup>2</sup>
Intervenção profunda	Intervenções nas coberturas, substituição de redes técnicas, reformulação de espaços interiores, em particular cozinhas e instalações sanitárias	492/m <sup>2</sup>
Intervenção profunda muito	Intervenções na organização interior da edificação, alteração de fundo na estrutura, nas fachadas ou nas coberturas e/ou nova construção	492/m <sup>2</sup>
	Intervenções na totalidade do <b>edifício público</b> , nas suas redes e infraestruturas	1740,75€/m <sup>2</sup>

**ESPAÇO PÚBLICO E INFRAESTRUTURAS** | Foram considerados as seguintes naturezas de intervenção e respetivos custos de execução de obra:

- Novo desenho de espaço público, com substituição de revestimentos e pedonalização: 150€/m<sup>2</sup>;
- Requalificação e substituição de infraestruturas: 266€/ml;
- Requalificação das vias e reperfilamento: 70€/m<sup>2</sup>;
- Pedonalização de ruas: 150€/m<sup>2</sup>;
- Requalificação e modernização de espaço público: 150€/m<sup>2</sup>.

**EQUIPAMENTOS** | Foram considerados as seguintes naturezas de intervenção e respetivos custos de execução de obra:

- Requalificação da escola antiga: 750/m<sup>2</sup> de área bruta de construção;
- Reabilitação do Mercado: 750/m<sup>2</sup> de área bruta de construção.

**ESPAÇOS VERDES** | Foram considerados a seguinte natureza de intervenção e respetivos custos de execução de obra:

- Parque verde urbano: 100€/m<sup>2</sup>

**NOVA REDE VIÁRIA** | Foram considerados a seguinte natureza de intervenção e respetivos custos de execução de obra:

- Variante à rua 5 de outubro, incluindo pavimentos, rede de infraestruturas e movimentos de terra: 400€/m<sup>2</sup>.

Ações estruturantes		Estimativa orçamental	Iniciativa Pública
A1	Reabilitação do edifício n.º 17 da Rua 5 de Outubro e n.º 10 e 12 da Praça da República destinado a Posto Turismo e dinamização do projeto aspirante a GEOPARQUE Algarvensis	275 849,69 €	X
A2	Reabilitação do edifício n.º 38 da Rua Miguel Bombarda para instalação do Museu do Barrocal	3 389 718,96 €	X
A3	Reabilitação da antiga escola primária com vista à previsão de ateliers de trabalho e residências para artistas	546 875,00 €	X
A4	Reabilitação do edifício n.º 1 a n.º 5 da Praça da República com vista à criação da Casa das Artes	903 000,14 €	X
A5	Pedonalização e requalificação das infraestruturas da Praça da República	112 302,78 €	X
A6	Requalificação do Largo Humberto Delgado	36 906,00 €	X
A7	Modernização e requalificação das infraestruturas gerais	2 917 477,50 €	X
A8	Modernização do mobiliário urbano e iluminação pública	87 000,00 €	X
A9	Modernização da Sinalética	15 000,00 €	X
A10	Previsão de Arte Urbana	189 345,00 €	X
A11	Previsão de Iluminação decorativa	70 000,00 €	X
A12	Regulamento de ocupação da via pública e de publicidade	0,00 €	X
A13	Dinamização de ações de sensibilização com vista à reabilitação de edifícios	3 000,00 €	X
A14	Regime especial de taxas municipais para incentivo à realização de operações urbanísticas	0,00 €	X
A15	Designação de uma equipa de técnicos para acompanhamento personalizado dos pedidos sujeitos a controlo prévio e prioridade na sua decisão	0,00 €	X
A16	Criação e implementação de um programa de comparticipação financeira	318 398,22 €	X
A17	Reabilitação do edifício n.º 33 da Rua 5 de Outubro com vista à instalação de um hotel rural	552 547,50 €	X
A18	Criação de um espaço de feiras e eventos	309 436,20 €	X
A19	Reabilitação do mercado	132 607,13 €	X
A20	Regime especial de taxas municipais de apoio à instalação, dinamização e modernização de atividade económicas	0,00 €	X
A21	Pedonalização e requalificação das infraestruturas da Rua Miguel Bombarda (parcial)	63 660,60 €	X
A22	Pedonalização e requalificação das infraestruturas da Rua Maria da Conceição Eloi	54 234,36 €	X
A23	Pedonalização e requalificação das infraestruturas da Rua 5 de outubro (parcial)	131 094,56 €	X
A24	Estudo de fachadas dos conjuntos urbanos dos arruamentos a pedonalizar	0,00 €	X
A25	Desenvolvimento e implementação de um plano de marketing e comunicação	170 000,00 €	X
A26	Dinamização da Casa das Artes e dos ateliers e residências para artistas	560 000,00 €	X
A27	Criação de um evento anual ligado à temática das artes	1 400 000,00 €	X
A28	Dinamização do Centro de artes e ofícios	560 000,00 €	X
A29	Dinamização do mercado e espaço de feiras e eventos	110 000,00 €	X
A30	Desenvolvimento de ações estruturantes de animação cultural	2 000 000,00 €	X
A31	Reabilitação e requalificação do edifício n.º 11 da Praça da República e n.º 29 da Rua 5 de Outubro com destino a Centro de artes e ofícios	843 670,16 €	X
A32	Comparticipação financeira de apoio à reabilitação e requalificação da Casa do Povo	100 000,00 €	X
A33	Reabilitação e requalificação do edifício da Sociedade Musical e Recreio Popular de Paderne/Casa do Acordeão	200 000,00 €	X
A34	Criação de um Parque verde urbano e corredor verde de ligação à fonte de Paderne	4 037 350,48 €	X
A35	Previsão de um Anfiteatro natural exterior	50 000,00 €	X
A36	Requalificação da Praça Comendador António de Libânio Correia	322 384,50 €	X
A37	Previsão da variante à Rua 5 de outubro	4 705 543,18 €	X
A38	Estudo mobilidade com vista à circulação viária apenas a residentes, e previsão de estacionamento	15 000,00 €	X
A39	Previsão de um Parque de estacionamento junto ao Largo João Campos	150 427,20 €	X
A40	Previsão de um parque de estacionamento na Rua 5 de Outubro entre o n.º 48 e n.º 50	50 572,90 €	X
A41	Previsão de um parque de estacionamento junto ao cruzamento do Caminho da Fonte	205 352,70 €	X
A42	Plano de acessibilidade de forma a prever um percurso acessível e garantir o acesso aos edifícios públicos	10 000,00 €	X
<b>TOTAL</b>		<b>25 598 754,76 €</b>	<b>X</b>

Quadro 16. Estimativa de investimento e iniciativa

Quanto às **fontes de financiamento** para a operacionalização das ações definiu-se as seguintes prioridades de fontes de financiamento: o financiamento comunitário, aguardando-se o novo quadro comunitário de apoio 2030, seguido de contratação de empréstimos, e por fim receitas próprias do município.

Prevê-se para além dos projetos públicos apresentados, que venha a existir também um forte investimento por parte de proprietários dos edifícios ou de outras entidades privadas que queiram investir no núcleo antigo de Paderne.

Assim, há que perspetivar o **investimento de privados** na reabilitação de prédios urbanos de que são proprietários. Identificaram-se na área da ORU 34 edifícios em mau ou muito mau estado de conservação. Assumindo o objetivo de, no horizonte de 10 anos, a totalidade desses edifícios serem reabilitados, o que resultaria num investimento de **2 900 555,21€**.

O **investimento público** funciona como primeira alavanca para o investimento privado, embora não seja suficiente por si só. Foi nesse sentido que o Município de Albufeira estabeleceu o quadro de benefícios fiscais assim como outros estímulos e incentivos à reabilitação e investimento de natureza privada, já apresentados no capítulo II.2.6.

## II.2.8. PRIORIDADES NA EXECUÇÃO DA ORU

Ao nível das prioridades de intervenção do programa estratégico de reabilitação urbana da aldeia de Paderne, focando-se no objetivo principal, a «**reabilitação de urbana**», definem-se as seguintes prioridades, em torno das opções estratégicas, priorizando-se as intervenções âncora do programa estratégico de reabilitação urbana que incidem sobre os edifícios públicos e o espaço público, de acordo com a seguinte ordem e de acordo com o identificado no cronograma do Quadro 17:

**OPE10** – Promover a melhoria geral da mobilidade, do estacionamento e das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada

**OPE1** – Assegurar a reabilitação de edifícios de interesse histórico e arquitetónico como fator de valorização da identidade da aldeia de Paderne e promover as suas características diferenciadoras gerando atratividade

**OPE2** – Modernização e requalificação de espaços públicos por forma a garantir a proteção e valorização do património cultural classificado

**OPE3** – Modernização e requalificação do espaço público como forma de afirmação urbana

**OPE6** – Modernização e requalificação de espaços públicos privilegiando o peão promovendo o seu potencial para atrair novas funções urbanas



Ações estruturantes	Cronograma											
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	
A1	Reabilitação do edifício n.º 17 da Rua 5 de Outubro e n.º 10 e 12 da Praça da República destinado a Posto Turismo e dinamização do projeto aspirante a GEOPARQUE Algarvensis											
A2	Reabilitação do edifício n.º 38 da Rua Miguel Bombarda para instalação do Museu do Barrocal											
A3	Reabilitação da antiga escola primária com vista à previsão de ateliers de trabalho e residências para artistas											
A4	Reabilitação do edifício n.º 1 a n.º 5 da Praça da República com vista à criação da Casa das Artes											
A5	Pedonalização e requalificação das infraestruturas da Praça da República											
A6	Requalificação do Largo Humberto Delgado											
A7	Modernização e requalificação das infraestruturas gerais											
A8	Modernização do mobiliário urbano e iluminação pública											
A9	Modernização da Sinalética											
A10	Previsão de Arte Urbana											
A11	Previsão de iluminação decorativa											
A12	Regulamento de ocupação da via pública e de publicidade											
A13	Dinamização de ações de sensibilização com vista à reabilitação de edifícios											
A14	Regime especial de taxas municipais para incentivo à realização de operações urbanísticas											
A15	Designação de uma equipa de técnicos para acompanhamento personalizado dos pedidos sujeitos a controlo prévio e prioridade na sua decisão											
A16	Criação e implementação de um programa de participação financeira											
A17	Reabilitação do edifício n.º 33 da Rua 5 de Outubro com vista à instalação de um hotel rural											
A18	Criação de um espaço de feiras e eventos											
A19	Reabilitação do mercado											
A20	Regime especial de taxas municipais de apoio à instalação, dinamização e modernização de atividade económicas											
A21	Pedonalização e requalificação das infraestruturas da Rua Miguel Bombarda (parcial)											
A22	Pedonalização e requalificação das infraestruturas da Rua Maria da Conceição Eloi											
A23	Pedonalização e requalificação das infraestruturas da Rua 5 de outubro (parcial)											
A24	Estudo de fachadas dos conjuntos urbanos dos arruamentos a pedonalizar											
A25	Desenvolvimento e implementação de um plano de marketing e comunicação											
A26	Dinamização da Casa das Artes e dos ateliers e residências para artistas											
A27	Criação de um evento anual ligado à temática das artes											
A28	Dinamização do Centro de artes e ofícios											
A29	Dinamização do mercado e espaço de feiras e eventos											
A30	Desenvolvimento de ações estruturantes de animação cultural											
A31	Reabilitação e requalificação do edifício n.º 11 da Praça da República e n.º 29 da Rua 5 de Outubro com destino a Centro de artes e ofícios											
A32	Comparticipação financeira de apoio à reabilitação e requalificação da Casa do Povo											
A33	Reabilitação e requalificação do edifício da Sociedade Musical e Recreio Popular de Paderne/Casa do Acordeão											
A34	Criação de um Parque verde urbano e corredor verde de ligação à fonte de Paderne											
A35	Previsão de um Anfiteatro natural exterior											
A36	Requalificação da Praça Comendador António de Libânio Correia											
A37	Previsão da variante à Rua 5 de outubro											
A38	Estudo mobilidade com vista à circulação viária apenas a residentes, e previsão de estacionamento											
A39	Previsão de um Parque de estacionamento junto ao Largo João Campos											
A40	Previsão de um parque de estacionamento na Rua 5 de Outubro entre o n.º 48 e n.º 50											
A41	Previsão de um parque de estacionamento junto ao cruzamento do Caminho da Fonte											
A42	Plano de acessibilidade de forma a prever um percurso acessível e garantir o acesso aos edifícios públicos											

Quadro 17. Cronograma das ações estruturantes

## CONCLUSÃO

O presente documento apresenta a fundamentação do projeto de definição de operação de reabilitação urbana, enquadrado neste Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da Área de Reabilitação Urbana da Aldeia de Paderne, **com o objetivo geral de promoção da reabilitação urbana.**

A estratégia assenta na **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.**

O **programa estratégico de reabilitação urbana da aldeia de Paderne** resulta assim num processo de condução à mudança, de definição de uma visão para um futuro desejável e possível para a aldeia, previsto a médio e longo prazo, que visa ir de encontro às necessidades reais do seu território e da sua população, assente numa metodologia que define os objetivos estratégicos, opções estratégicas e ações estruturantes que conduzem na direção desse futuro.





Trabalho elaborado pelo:

**Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística – Divisão de Planeamento e Reabilitação Urbana**, com a colaboração do:

- Departamento de Gestão Financeira
- Departamento de Infraestruturas e Serviços Urbanos
- Departamento de Desenvolvimento Económico, Social e Cultural
- Departamento de Projetos e Edifícios Municipais



## Bibliografia

ALBUFEIRA, Município; «Paróquia de Nossa Senhora da Esperança – Paderne», 1997;

Aviso n.º 17359/2018, de 28 de novembro, Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da aldeia de Paderne, publicado em Diário da República, 2ª série, n.º 229/LAMEIRA, Francisco Ildfonso C., Inventário do Barroco no Algarve, Faro, 1988;

BGRI 2011, Censos 2011;

Decreto n.º 5/2002, de 19 de fevereiro – publicado no Diário da República, 1ª Série-B, n.º 42;

Decreto n.º 516/71 de 22 de novembro, n.º 274 / Portaria n.º 978/99, publicada no Diário da República, 2.ª série, n.º 215, de 14 de setembro;

Estratégia de Desenvolvimento do Município de Albufeira; Volume I, Parte II (Caraterização socioeconómica); Maio, 2017;

LAMEIRA, Francisco Ildfonso C., «Inventário Artístico do Algarve - A Talha e a Imaginária» - I Concelho de Albufeira, vol.1, Faro, 1989;

NOBRE, Idalina Nunes; «Paderne»; Albufeira, 1997;

OLIVEIRA, Atháide; «Monografia de Paderne», Foco Editora, Faro, 1989;

PARU «Plano de Ação de Regeneração Urbana do Município de Albufeira», Quaternaire, 2016;

SIPA Monumentos; LAMEIRA, Francisco Ildfonso C.; 1998;

VEIGA, S.P.M. Estácio da; «Antiguidades Monumentais do Algarve», Imprensa Nacional, volumes I, II, III, IV e X; Lisboa, 1886 a 1905;

[http://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao\\_fiscal/codigos\\_tributarios/bf\\_rep/pag es/ebf-artigo-71-ordm-.aspx](http://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/bf_rep/pag es/ebf-artigo-71-ordm-.aspx) (acedido em 19.03.2021)

[http://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao\\_fiscal/codigos\\_tributarios/bf\\_rep/Pag es/ebf-artigo-45-ordm.aspx](http://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/bf_rep/Pag es/ebf-artigo-45-ordm.aspx) (acedido em 19.03.2021)



## OUTRAS FONTES

<https://www.ine.pt>

<http://www.turismodeportugal.pt>

<http://www.patrimoniocultural.gov.pt/pt/>

<http://www.cm-albufeira.pt/>

## Legislação

- **Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF)**, com última atualização pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro.
- **Decreto-Lei n.º 66/2019, de 21 de maio** – Procede à décima nona alteração ao Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, aprovado pelo **Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro**.
- **Aviso n.º 17359/2018, de 28 de novembro**, Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da aldeia de Paderne, publicado em Diário da República, 2ª série, n.º 229.
- **Aviso n.º 12779/2015, de 2 de novembro**, Plano Diretor Municipal de Albufeira, Diário da República, 2ª série, n.º 214 (Alteração ao PDMA, aprovado em Resolução do Conselho de Ministros n.º 43/95, de 4 de maio, publicado em Diário da República, 1ª série-B, n.º 103).
- **Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro** – Estabelece o regime de determinação do nível de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas, arrendados ou não, para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado, e que revoga os Decretos-Lei n.º s 156/2006, de 8 de agosto, e 161/2006, de 8 de agosto.
- **Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU)**: Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 66/2019, de 21 de maio – Procede à quarta alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana.
- **Decreto n.º 5/2002, de 19 de fevereiro** – publicado no Diário da República, 1ª Série-B, n.º 42, classificando a **Igreja matriz de Paderne como Imóvel de Interesse Público (IIP) e definindo a sua zona especial de proteção**.
- **Decreto n.º 516/71 de 22 de novembro**, n.º 274. O imóvel dispõe de uma **Zona Especial de Proteção** demarcada pela Portaria n.º 978/99, no Diário da República (2.ª série), n.º 215, de 14 de setembro.
- **Decreto-Lei n.º 115/2001 de 5 de dezembro** – procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 309/2009, de 23 de outubro, que estabelece o procedimento de classificação dos bens imóveis de interesse cultural, bem como o regime de proteção e do plano de pormenor de salvaguarda.

- **Guia do Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana para o Regime Especial da Reabilitação Urbana.**
- **Lei n.º 107/2001, de 08 de setembro** - Estabelece as Bases da Política e do Regime de Proteção e Valorização do Património Cultural.
- **Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro**, na sua versão atual conferida pela Retificação n.º 11/2019, de 4 de abril, que estabelece o Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU).
- **Manual de Apoio para processos de delimitação e de aprovação de Áreas de Reabilitação Urbana e de Operações de Reabilitação Urbana** - Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana.
- **Resolução de Conselho de Ministros n.º 20/2011, de 23 de março** - Estabelece a Reabilitação Urbana e o Arrendamento como áreas estratégicas fundamentais.
- **Resolução de Conselho de Ministros n.º 48/2015, de 15 de julho** – Aprova a Estratégia Nacional para a Habitação.
- **Resolução de Conselho de Ministros n.º 61/2015, de 16 de julho** – Aprova a Estratégia Cidades Sustentáveis 2020.
- **Decreto-Lei n.º 95/208 de 18 de julho** – Estabelece o regime aplicável à reabilitação de edifícios ou frações autónomas.

## **Acrónimos**

Para efeitos de aplicação deste documento, são adotadas as seguintes siglas no seu conteúdo:

Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana	<b>IHRU</b>
Reabilitação Urbana	<b>RU</b>
Regime Jurídico da Reabilitação Urbana	<b>RJRU</b>
Área de Reabilitação Urbana	<b>ARU</b>
Operação de reabilitação urbana	<b>ORU</b>
Estratégia de Reabilitação Urbana	<b>ERU</b>
Estatuto dos Benefícios Fiscais	<b>EBF</b>
Novo Regime do Arrendamento Urbano	<b>NRAU</b>
Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve	<b>PROTAL</b>
Plano Diretor Municipal de Albufeira	<b>PDMA</b>
Imposto Municipal sobre Imóveis	<b>IMI</b>
Imposto Municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis	<b>IMT</b>
Imposto sobre o Rendimento de pessoas Singulares	<b>IRS</b>
Imposto sobre o valor acrescentado	<b>IVA</b>



## ANEXO I

Planta de delimitação da ARU\_AP





## ANEXO II

Planta das ações estruturantes do PERU\_AP



## **ANEXO III**

**Planta da localização de imóveis a intervencionar pelos privados**