

PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO CENTRO ANTIGO DE ALBUFEIRA

Albufeira, agosto de 2024



Arquivo Municipal de Lisboa, pelo fotógrafo Artur Pastor

ÍNDICE:

PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA	1
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO CENTRO ANTIGO DE ALBUFEIRA.....	1
INTRODUÇÃO	7
1. Enquadramento Jurídico	9
1.1. Procedimento de delimitação da ARU	9
1.2. Estrutura da delimitação.....	10
1.3. Ato de aprovação da delimitação	10
1.4. Âmbito temporal	11
1.5. Objeto da Área de reabilitação Urbana.....	11
2. Enquadramento	13
2.1. Localização.....	13
2.2. Contexto Histórico	14
2.3. Ordenamento do Território e Plano de Ação de Regeneração Urbana	29
A) PLANO DE URBANIZAÇÃO DA CIDADE DE ALBUFEIRA.....	29
B) PLANO DE URBANIZAÇÃO DA FRENTE DE MAR DA CIDADE DE ALBUFEIRA.....	29
C) PLANO DE PORMENOR DA PRAÇA DOS PESCADORES.....	30
3. Delimitação da ARU	33
3.1. Critérios subjacentes à Delimitação da ARU	33
3.2. Objetivos estratégicos a prosseguir	49
3.3. Planta com a delimitação da ARU	52
3.4. Quadro dos Benefícios Fiscais associados aos Impostos Municipais.....	53
CONCLUSÃO.....	57
BIBLIOGRAFIA	61
LEGISLAÇÃO.....	63
ACRÓNIMOS	65
ANEXO I	67

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 - Enquadramento de Albufeira a nível nacional.....	13
Figura 2 - Localização da freguesia de Albufeira e Olhos de Água no concelho e na região	14
Figura 3 – Planta da fortaleza de Albufeira por Alexandre Massay em 1621 (Fonte: Torre do Tombo – Casa de Cadaval)	15
Figura 4 – Capela da Misericórdia	17
Figura 5 – Antigo Hospital da Santa Casa da Misericórdia de Albufeira	17
Figura 6 – Antiga Hospedaria.....	17
Figura 7 – Museu Municipal de Arqueologia de Albufeira	18
Figura 8 – Edifício onde funciona o Conservatório de Música de Albufeira	18
Figura 9 – Vista das construções edificadas na Rua Nova, no Cerro do Castelo	19
Figura 10 – Casa manuelina existente na Praça da República	20
Figura 11 – Igreja de S. Sebastião.....	21
Figura 12 – Igreja Matriz de Albufeira	21
Figura 13 – Igreja de Santa Ana	22
Figura 14 – Solar Águas, localizado no Largo Jacinto D’ Ayet (<i>imagem capturada nos anos 60</i>)	22
Figura 15 – Solar Águas, localizado no Largo Jacinto D’ Ayet (estado atual), vista da fachada lateral.....	23
Figura 16 – Solar Águas, localizado no Largo Jacinto D’ Ayet (estado atual), vista da fachada principal	23
Figura 17 – Vista do Largo Engenheiro Duarte Pacheco (zona norte e poente), anos 60	23
Figura 18 – Vista da zona norte e poente	23
Figura 19 – Ligação viária de acesos à vila de Albufeira e vista da ribeira de Albufeira, anos 60	24
Figura 20, Figura 21 e Figura 22 – Edifícios de feição erudita existentes na rua 5 de outubro..	24
Figura 23 – Rua 5 de outubro	25
Figura 24 – Rua dos Arcos.....	25
Figura 25 – Vista da Rua 5 de outubro, década de 60	25
Figura 26 – Vista da Rua 5 de outubro, ano 2014	25
Figura 27 – Edifício na Rua 5 de outubro (n.º 61 a 67), década de 60.....	26
Figura 28 – Edifício na Rua 5 de outubro (n.º 61 a 67), ano 2014	26
Figura 29 – Cantor Cliff Richard, responsável pela promoção do Turismo em Albufeira, na década de 60.....	26
Figura 30 – Construção do Hotel Sol e Mar, junto à praia	26
Figura 31 – Vista da praia, junto ao Hotel Sol e Mar, anos 60	26

Figura 32 – Praia do Peneco, Panorâmica, anos 60 (Cota PT_AMLSBART005706), Arquivo Municipal de Lisboa, pelo fotógrafo Artur Pastor	27
Figura 33 – Túnel, Albufeira, anos 80 (Cota PT_AMLSBART030476) Arquivo Municipal de Lisboa, pelo fotógrafo Artur Pastor.....	27
Figura 34 – Vista sobre o Cerro do Castelo (Revista «Panorama», n.º 9)	28
Figura 35 - Aumento da zona abrangida pela proposta de alteração de Delimitação da ARU do Centro antigo de Albufeira.....	34
Figura 36 – Proposta de alteração da Delimitação da ARU do Centro antigo de Albufeira	35
Figura 37 - Levantamento de edifícios em ruína no centro antigo de Albufeira (2024).....	37
Figura 38 - Levantamento de edifícios degradados no centro antigo de Albufeira (2024)	38
Figura 39 - Localização do património classificado identificado no PUFMCA.....	39
Figura 40 – Localização do património a classificar identificados no PUFMCA.....	41
Figura 41 - Localização dos edifícios e elementos de interesse arqueológico, histórico e arquitetónico identificados no PUFMCA	43
Figura 42 – Localização dos Elementos e conjuntos urbanos com interesse arquitetónico e urbanístico identificados no PUFMCA	44
Figura 43 – Localização das Áreas de interesse arqueológico identificadas no PUFMCA	46
Figura 44 - Área de intervenção da proposta de alteração da Delimitação da ARU do Centro antigo de Albufeira	52
Figura 45 - Enquadramento da área de intervenção do Plano	53
Figura 46 - Vista parcial sobre o Centro antigo de Albufeira	57

INTRODUÇÃO

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*”¹.

Nos termos do artigo 5.º do RJRU, **incumbe** ao Estado, às Regiões Autónomas e às **Autarquias locais assegurar**, no quadro do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana em vigor e dos demais regimes jurídicos aplicáveis, **a promoção das medidas necessárias à reabilitação de áreas urbanas que dela careçam**.

Os **municípios promovem a reabilitação urbana**, através da aprovação, da delimitação de áreas de reabilitação urbana (ARU) e da operação de reabilitação urbana (ORU) a desenvolver nas áreas delimitadas, através de instrumento próprio.

Sendo que uma «**Área de reabilitação urbana**» é, de acordo com a alínea b) do artigo 2.º do RJRU, a “*área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor 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*).

¹ nos termos da alínea j) do artigo 2.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.

Nesses termos, sob proposta da Câmara Municipal de Albufeira, a Assembleia Municipal em reunião de **13 de setembro de 2018**, aprovou a **Delimitação da ARU do Centro antigo de Albufeira**, tendo sido publicada em Diário da República, 2ª série, n.º 225, através do Aviso n.º 16938/2018 de 22 de novembro.

A Assembleia Municipal em sessão ordinária de 14 de setembro de 2021, sob proposta da Câmara Municipal de Albufeira, aprovou a **Alteração à delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro Antigo de Albufeira**, tendo sido publicada em Diário da República, 2ª série, n.º 192, através do Aviso n.º 18632/2021 de 1 de outubro.

A sua aprovação permitiu agilizar o acesso a benefícios fiscais e a incentivos financeiros por parte dos particulares, e promover a reabilitação urbana daquela área.

Assim, procurando dar resposta a esta necessidade, e em cumprimento do disposto no artigo 5.º do RJRU, o Município de Albufeira apresenta a **Proposta de alteração à Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro antigo de Albufeira (ARU CAA)**, assente na reabilitação urbana, que inclui os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir, a planta com a delimitação da área abrangida e o quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais.

1. ENQUADRAMENTO JURÍDICO

O Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, estabeleceu o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, revogou o diploma das Sociedades de Reabilitação Urbana, regulou a figura de Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana e estruturou as intervenções de reabilitação com base em dois conceitos fundamentais: o conceito de «**área de reabilitação urbana**» (ARU), cuja delimitação pelo município tem como efeito determinar a parcela territorial que justifica uma intervenção integrada no âmbito deste diploma, e o conceito de «**operação de reabilitação urbana**» (ORU), correspondente à estruturação concreta das intervenções a efetuar no interior da respetiva área de reabilitação urbana.

Após a entrada em vigor da primeira alteração ao **Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, que estabelece o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU)**, através da Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, foram aprovadas medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana, das quais se destaca a flexibilização e **simplificação dos procedimentos de áreas de reabilitação urbana**, sendo possível proceder à aprovação da delimitação de áreas de reabilitação urbana em momento anterior à aprovação da operação de reabilitação urbana (ORU) a desenvolver nessas áreas.

1.1. PROCEDIMENTO DE DELIMITAÇÃO DA ARU

A delimitação de uma área de reabilitação urbana (ARU) é da competência da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal.

A **delimitação de uma ARU** atribui à área um conjunto significativo de efeitos:

- **Obriga à definição, pelo município, dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais** sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável;

- Decorre também daquele ato a **atribuição aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos** o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural.

1.2. ESTRUTURA DA DELIMITAÇÃO

A proposta de alteração da Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro antigo de Albufeira contém (*n.º 2 do artigo 13.º do RJRU*):

- **Memória descritiva e justificativa**, que inclui os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir;
- **Planta com a delimitação da área abrangida**;
- **Quadro dos Benefícios Fiscais associados aos Impostos Municipais**, nos termos da alínea a) do artigo 14.º do RJRU.

1.3. ATO DE APROVAÇÃO DA DELIMITAÇÃO

O ato de aprovação da delimitação da Área de Reabilitação Urbana integra os elementos referidos anteriormente, e é **publicado através de aviso na 2.ª série do Diário da República e divulgado na página eletrónica do município**, de acordo com o disposto no n.º 4 do artigo 13.º do RJRU.

Simultaneamente com o envio para publicação do aviso referido no número anterior, a câmara municipal remete ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P., por meios eletrónicos, o ato de aprovação da delimitação da área de reabilitação urbana, conforme o preceituado no n.º 5 do artigo 13.º do RJRU.

A **aprovação da delimitação da Área de Reabilitação Urbana pode ter lugar em momento anterior à aprovação da Operação de reabilitação urbana** a desenvolver nessa mesma área, conforme o disposto no n.º 3 do artigo 7.º do RJRU.

1.4. ÂMBITO TEMPORAL

Assim, após a eventual aprovação da **Proposta de alteração da Delimitação da Área de reabilitação urbana do Centro antigo de Albufeira**, irá decorrer a elaboração, conclusão e momento de aprovação da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) a desenvolver nessa área, sendo que aquela delimitação caduca se, no prazo de três anos, não for aprovada a correspondente operação de reabilitação urbana (*artigo 15.º do RJRU*).

1.5. OBJETO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

A iniciativa de proceder à delimitação desta **Área de Reabilitação Urbana** partiu do reconhecimento, por um lado, da necessidade da intervenção integrada nos seus espaços urbanos por via da *“insuficiência, degradação ou obsolescência das infraestruturas urbanas, dos equipamentos ou dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva”*⁵, e, por outro lado, da importância histórica e identitária desta área no processo de desenvolvimento urbano da cidade de Albufeira.

⁵ Nos termos do disposto na alínea b) do artigo 2.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, na sua redação atual.

2. ENQUADRAMENTO

2.1. LOCALIZAÇÃO

Albufeira é um concelho do distrito de Faro, pertencente à região do Algarve. De acordo com os Censos de 2021⁷, Albufeira tem 44.164 habitantes, numa área total de 140km² distribuídos por 4 freguesias designadamente: Freguesia de Albufeira e Olhos de Água, Freguesia da Guia, Freguesia de Ferreiras e Freguesia de Paderne. A freguesia de Albufeira e Olhos de Água apresenta 28.641 residentes (*mais de metade da população do concelho*).

O Município de Albufeira (vd. figura 1) é limitado a norte e a este pelo Município de Loulé, a oeste pelo Município de Silves, e a sul pelo Oceano Atlântico.

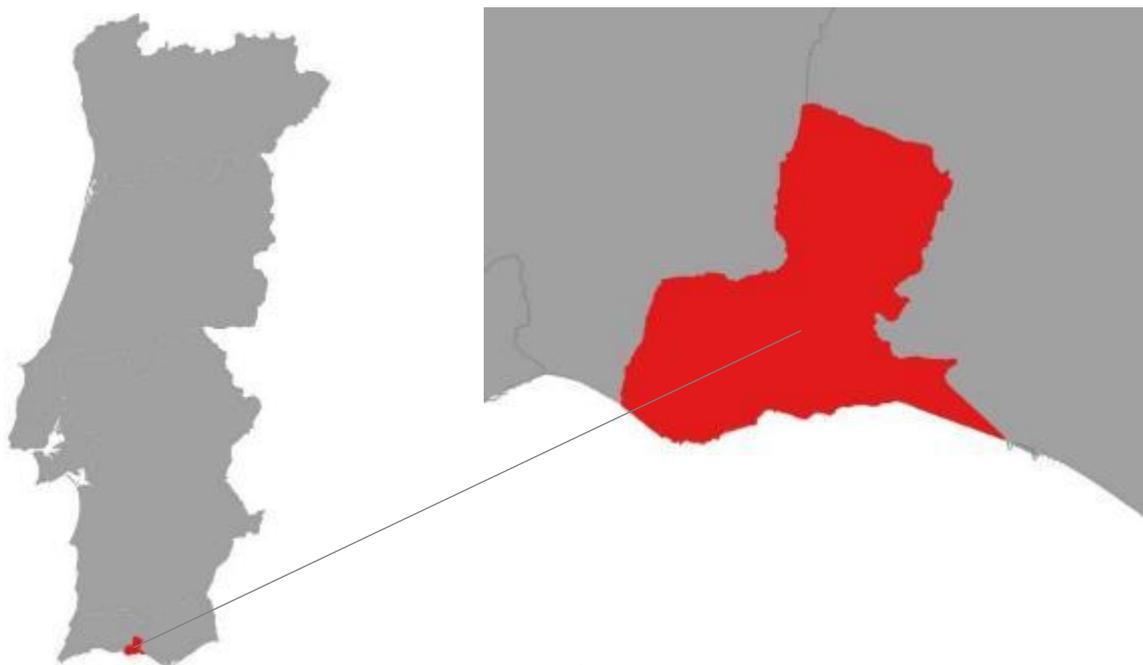


Figura 1 - Enquadramento de Albufeira a nível nacional
(Fonte: CAOP 2018)

A **freguesia de Albufeira e Olhos de Água** localiza-se no litoral algarvio, sendo limitada a oeste pela freguesia da Guia, a norte pela freguesia de Ferreiras, a este pelo concelho de Loulé e a sul pelo Oceano Atlântico (vd. figura 2).

⁷ Fonte: INE, Censos 2021

A zona abrangida pela proposta de alteração da Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro antigo de Albufeira encontra-se enquadrada na referida freguesia, totalizando uma área de 34,8 hectares.

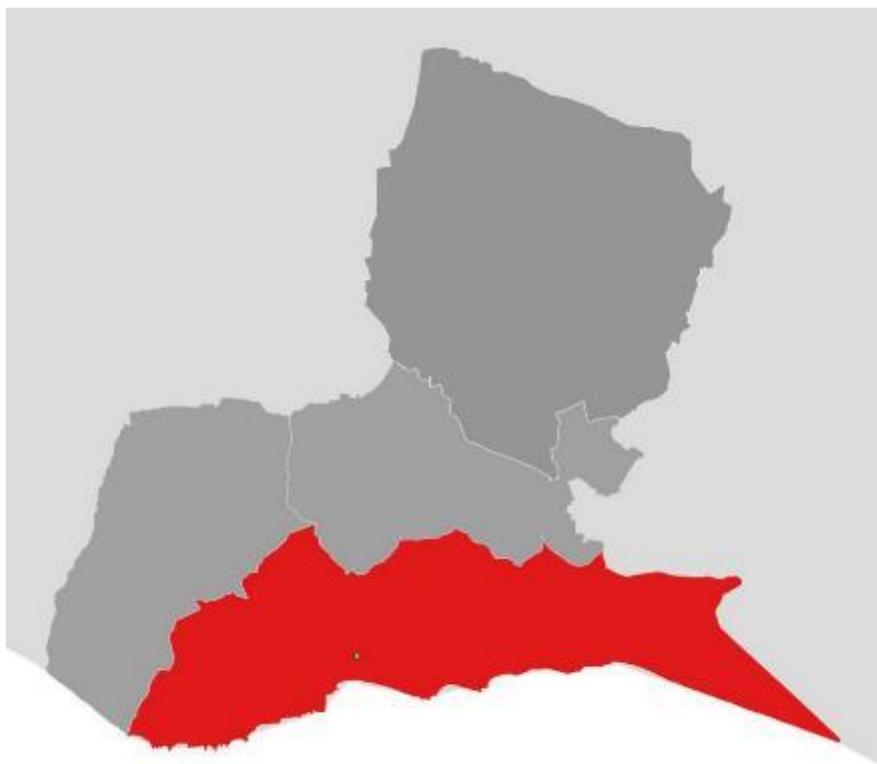


Figura 2 - Localização da freguesia de Albufeira e Olhos de Água no concelho e na região
(Fonte: CAOP 2018)

2.2. CONTEXTO HISTÓRICO

A área proposta para a alteração da Delimitação da ARU do Centro antigo de Albufeira, corresponde à área embrionária da cidade de Albufeira, outrora muralhada, e à zona de expansão para fora desta, determinada por vicissitudes históricas ocorridas nos séculos XVIII, XIX e XX.

Genericamente, pode-se afirmar que a história da evolução urbana da cidade de Albufeira foi marcada por um conjunto de acontecimentos que determinaram a forma

como esta se expandiu, os territórios dessa expansão, a arquitetura de suporte e os programas habitacionais e turísticos.

A zona do Cerro do Castelo constitui o embrião da cidade de Albufeira, atestado historicamente por peças e artefactos encontrados, que confirmam a presença do homem e dos primeiros assentamentos humanos nesta zona desde tempos longínquos. A sua localização privilegiada em termos defensivos considera-a como «...*lugar seguro ... protegido pelo mar, por águas doces, terra fértil e abundante em alimento...*» o que levaria mais tarde à construção da sua muralha que remonta à época medieval da ocupação muçulmana, período em que foi erguida a muralha e a Alcáçova.

A planta mais antiga conhecida de Albufeira, data do século XVII e é da autoria do engenheiro italiano Alexandre Massay (vd. figura 3), que desenhou as plantas da muralha da Vila de Albufeira à semelhança do que fizera com as restantes fortalezas do Algarve com o intuito de verificar no terreno o estado de conservação, realizar proposta de intervenção e orçamentar as obras a realizar.

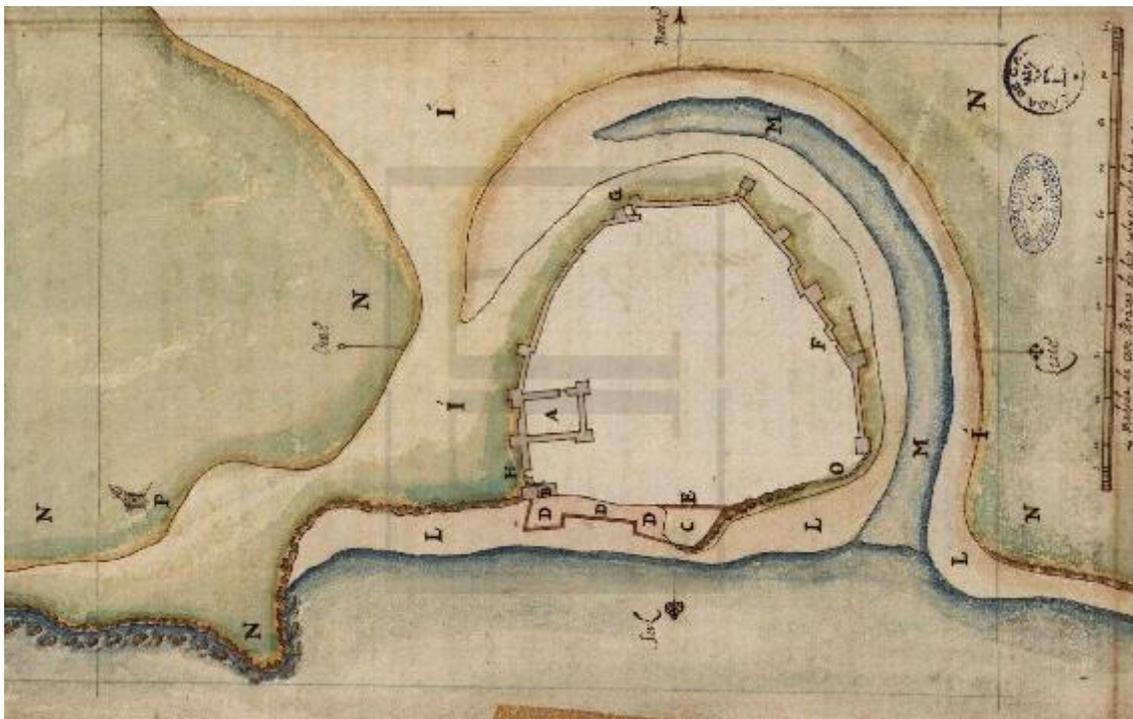


Figura 3 – Planta da fortaleza de Albufeira por Alexandre Massay em 1621 (Fonte: Torre do Tombo – Casa de Cadaval)

Trata-se de um recinto muralhado, com cerca de 13.000 m², de forma poligonal, que acompanhava o contorno e as curvas do terreno, não se registando muralha a sul, o próprio Oceano fazia essa demarcação. No seu interior, havia sido construído um

baluarte, para apoio do sistema defensivo que dispunha de nove torres, sendo uma delas torre albarrã, virada a norte, e avançada em relação às muralhas. O acesso ao recinto fortificado, fazia-se através de três portas, a saber:

- Porta de Santana, junto ao antigo Bairro de Santana, completamente destruído aquando do terramoto de 1 de novembro de 1755, hoje em dia, corresponde a uma zona de comércio, junto à Praia dos Pescadores;
- Porta da Praia ou do Norte, na atual Rua Henrique Calado, distanciada cerca de 150 m do Museu Municipal de Arqueologia;
- Porta da Praça, à entrada da antiga Praça de Armas de Albufeira, atual Praça da República. Refira-se a existência de duas outras torres, da alcáçova, na área urbana.

A Nascente da alcáçova erguia-se a Igreja Matriz de Santa Maria, uma das mais antigas do Algarve, e já mencionada nas fontes documentais no ano de 1320.

A praça da vila de Albufeira foi Praça de Armas, designação que manteve até 1910, passando então a denominar-se Praça da República. Aí se localizavam as casas da câmara, a cadeia, o pelourinho, a albergaria e o hospital.

Em 1499, a rainha D. Leonor cria a Santa Casa da Misericórdia, o que marca o início de uma forma de assistência mais centralizada e, é erguida a Capela da Misericórdia, junto à Praça de Armas, Rua Henrique Calado onde ao lado funcionava a albergaria, ambas conservam a traça primitiva.

Na zona intramuros, predominam as características do cadastro medieval, o lote estreito e alongado serve de suporte a um edificado maioritariamente antigo de feição popular e de uso residencial, que se contrapõe a um conjunto edificado de feição erudita, composto por um conjunto classificado de edifícios (*Capela da Misericórdia, Hospital da Santa Casa da Misericórdia de Albufeira, datado de 1827, e ainda a antiga hospedaria da Santa Casa da Misericórdia – vd. figura 4 a 6*), o edifício do Conservatório de Música (*vd. figura 7*) e o Museu Municipal de Arqueologia, antigo Paço do Concelho (*vd. figura 8*), estes dois últimos construídos no séc. XIX.



Figura 4 – Capela da Misericórdia

Figura 5 – Antigo Hospital da Santa Casa da Misericórdia de Albufeira



Figura 6 – Antiga Hospedaria



Figura 7 – Museu Municipal de Arqueologia de Albufeira



Figura 8 – Edifício onde funciona o Conservatório de Música de Albufeira

O conjunto urbano formado por Hospital, Capela da Misericórdia e “Antiga Hospedaria” da Santa Casa da Misericórdia de Albufeira, encontra-se classificado como valor concelhio pelo Decreto n.º 45/93, publicado no Diário da República, 1.ª série-

B, n.º 380, de 30 de novembro de 1993⁹, conforme identificado no artigo 9.º e no n.º 1 do artigo 34.º do Regulamento do Plano de Urbanização da Frente de Mar da Cidade de Albufeira – PUFMCA.

As ruas no interior das muralhas eram exíguas, sinuosas, atravancadas e com escadinhas, características que ainda hoje se mantêm. Deste conjunto de ruelas e travessas destacam-se a Rua do Cemitério Velho, a Rua do Saco, Rua da Igreja Velha e a Rua do Correio Velho.

Salienta-se ainda a Rua Nova, construída dentro do perímetro da área amuralhada, que remonta, provavelmente ao século XIV. Apresenta características bem diferentes das ruas anteriormente referidas, trata-se de uma rua ampla, com traçado retilíneo e aparece frequentemente mencionada na documentação do século XV.



Figura 9 – Vista das construções edificadas na Rua Nova, no Cerro do Castelo

O casario térreo, em taipa, caiado de branco e de dimensões modestas sobreviveu à passagem dos séculos, através de sucessivas reconstruções (vd. figura 9).

Refira-se a existência de uma casa manuelina, na Praça da República (vd. figura 10), junto ao Museu Municipal de Arqueologia, e ainda, a porta lateral da Ermida de S. Sebastião com decoração manuelina, o que evidencia uma reutilização de materiais oriundos de outras ermidas, destruídas com o terramoto de 1755.

⁹ Decreto n.º 45/93 de 30 de novembro de 1993, determina a classificação do conjunto urbano formado por Hospital, Capela da Misericórdia e “Antiga Hospedaria” como valor concelhio.



Figura 10 – Casa manuelina existente na Praça da República

Os terramotos ocorridos no séc. XVIII, sobretudo o de 1 de Novembro 1755 seguido do marmoto, produziram grandes alterações no espaço intramuros, os registos apontam para um número enorme de vítimas, a destruição da maioria do edificado e das muralhas (*27 casas permaneceram em pé*). Concluindo-se que a população escasseava dentro deste perímetro e se deslocou para a zona ocidental, onde foram construídos os novos locais de culto e a habitação da população de estratos mais elevados (*Rua Serpa Pinto*).

As invasões de junho de 1833, comandadas pelo Remexido, representante da facção Miguelista, deixaram vítimas e um rasto de horror neste espaço e a denominação que durante anos foi associada a esta povoação: Albufeira Vila Negra, em virtude do fogo posto na zona intramuros pelas tropas miguelistas.

Se do ano de 1755 ao ano de 1833, os episódios ocorridos esvaziaram quase por completo o Cerro do Castelo, certo é que o esquecimento fez retornar a este espaço, antigas famílias do concelho ou novos moradores oriundos de outras partes da região (principalmente do interior) ou do país e a partir do final do séc. XIX, começa a haver novamente registos nos livros paroquiais de batismos, casamentos e óbitos, sendo que

a maioria deles identifica como população predominante: marítimos (sobretudo na Rua Nova).

Na sequência destes acontecimentos, a vila começaria a expandir-se para poente com a construção de três igrejas: Igreja de São Sebastião, datada de 1740 (vd. figura 11), a Igreja de Santa Ana (vd. figura 13), datada também do século XVIII e a Igreja Matriz de Nossa Senhora da Conceição (vd. figura 12), datada de 1782 e cuja construção se prolongaria quase por um século (*a torre sineira data de 1869*).



Figura 11 – Igreja de S. Sebastião
Figura 12 – Igreja Matriz de Albufeira



Figura 13 – Igreja de Santa Ana

A par da construção dos edifícios religiosos, é construída, no Largo Jacinto de AYET do Perier, pelo capitão-mor de Albufeira e coronel com distinta carreira militar, Bernardino António de Mendonça de Matos Moreira, uma das melhores casas nobres do Algarve, conhecida atualmente pelo Solar Águas (vd. figura 14 a 16).



Figura 14 – Solar Águas, localizado no Largo Jacinto D' Ayet (*imagem capturada nos anos 60*)



Figura 15 – Solar Águas, localizado no Largo Jacinto D' Ayet (estado atual), vista da fachada lateral
Figura 16 – Solar Águas, localizado no Largo Jacinto D' Ayet (estado atual), vista da fachada principal

A poente e a norte (vd. figura 17 e 18), da zona intramuros, o tecido urbano vai-se consolidando através da construção e edifícios cuja composição arquitetónica apresenta alguma erudição e da acessibilidade viária a norte (vd. figura 19).



Figura 17 – Vista do Largo Engenheiro Duarte Pacheco (zona norte e poente), anos 60



Figura 18 – Vista da zona norte e poente



Figura 19 – Ligação viária de acessos à vila de Albufeira e vista da ribeira de Albufeira, anos 60

Na zona extramuros ou de expansão, a estrutura fundiária distinta em dimensão, serve de suporte a um edificado maioritariamente de feição erudita (vd. figura 20 a 22) , quer na composição arquitetónica das fachadas, quer nas técnicas de revestimento que contrariam a ideia generalizada do casario branco de Albufeira característico dos edifícios de feição popular construídos com técnicas e materiais locais.



Figura 20, Figura 21 e Figura 22 – Edifícios de feição erudita existentes na rua 5 de outubro

A zona central integra a parte mais antiga da Rua 5 de Outubro (vd. figura 23), bem como os espaços urbanos – Rua dos Arcos (vd. figura 24), Rua da Igreja Nova, Rua

João de Deus. Este troço da Rua 5 de Outubro apresenta características específicas. Por um lado, é fortemente comercial, pedonalizado e com uma vivência intensa; por outro lado apresenta edifícios e conjuntos edificados com interesse (*séculos XVIII e XIX*), como é ilustrado nas imagens seguintes (*vd. figura 23 a 28*).



Figura 23 – Rua 5 de outubro
Figura 24 – Rua dos Arcos



Figura 25 – Vista da Rua 5 de outubro, década de 60
Figura 26 – Vista da Rua 5 de outubro, ano 2014



Figura 27 – Edifício na Rua 5 de outubro (n.º 61 a 67), década de 60

Figura 28 – Edifício na Rua 5 de outubro (n.º 61 a 67), ano 2014

Será neste pequeno território, que no final do séc. XIX e início do séc. XX, atraídos pela proximidade e beleza das praias iriam surgir os primeiros turistas (*nacionais*) e as primeiras casas de hóspedes e hospedarias, sendo a primeira expressão de um turismo que se haveria de afirmar e internacionalizar a partir da década de 60 e seguintes (vd. figura 29), e onde, em 1965, se instalaram as primeiras unidades hoteleiras expressivas à época, nomeadamente, o Hotel Sol e Mar (vd. figura 30 a 33) e o Hotel Baltum.



Figura 29 – Cantor Cliff Richard, responsável pela promoção do Turismo em Albufeira, na década de 60



Figura 30 – Construção do Hotel Sol e Mar, junto à praia

Figura 31 – Vista da praia, junto ao Hotel Sol e Mar, anos 60 (Foto E, Estudo do Cabeça Padrão)



Figura 32 – Praia do Peneco, Panorâmica, anos 60 (Cota PT_AMLSBART005706), Arquivo Municipal de Lisboa, pelo fotógrafo Artur Pastor



Figura 33 – Túnel, Albufeira, anos 80 (Cota PT_AMLSBART030476) Arquivo Municipal de Lisboa, pelo fotógrafo Artur Pastor

À medida que se expandiu a cidade e se desenvolveu a sua oferta de alojamento turístico, a zona antiga foi-se assumindo como uma zona de animação para os visitantes e turistas. O Cerro do Castelo, pela configuração da sua malha urbana e de difícil acessibilidade (vd. figura 34), manteve uma maior componente residencial e constitui uma área de visita cultural/histórica, enquanto no centro antigo o edificado foi sendo substituído por estabelecimentos de alojamento turístico formal, ou informal, ou ocupado por restaurantes, bares e outros estabelecimentos de animação noturna, cujo funcionamento atinge a plenitude durante os meses de Verão.



Figura 34 – Vista sobre o Cerro do Castelo (Revista «Panorama», n.º 9)

O território da cidade de Albufeira apresenta atualmente uma marca consolidada e reconhecidamente associada à atividade turística, constituindo uma referência nuclear no turismo algarvio, com uma projeção nacional e internacional, ligada ao produto sol e praia.

A cidade de Albufeira distingue-se das demais cidades da região pela forte integração dos usos associados ao turismo com as demais funções urbanas, sendo perceptível em todo o espaço urbano a existência de uma significativa afetação do edificado à atividade de alojamento turístico e a usos complementares, nomeadamente, restauração e bebidas, estabelecimentos de animação noturna, serviços de animação turística e, ainda, pequeno comércio de lembranças e produtos para a praia.

2.3. ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E PLANO DE AÇÃO DE REGENERAÇÃO URBANA

Na zona da proposta de alteração da Delimitação da Área de reabilitação urbana do Centro antigo de Albufeira encontram-se em vigor **três instrumentos de gestão territorial**: o **PUCA**, Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira; **PUFMCA**, Plano de Urbanização da Frente de Mar da Cidade de Albufeira e o **PPPP**, Plano de Pormenor da Praça dos Pescadores.

a) Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira

O Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira – PUCA foi publicado através do Aviso n.º 12159/2013, no Diário da República, 2ª série, n.º 189, de 1 de outubro, tendo sido alterado através do Aviso n.º 12045/2017 de 9 de outubro, no Diário da República, 2ª Série, n.º 194, e objeto de Correção Material através do Aviso n.º 1356/2020 de 27 de janeiro.

A área coincidente com a proposta de alteração da Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro antigo de Albufeira, abrange parte da Rua do M.F.A. e da Travessa Alves Correia, encontrando-se classificado no PUCA como SUEC-T2, que integra espaços destinados a empreendimentos turísticos, serviços, comércio, restauração, bebidas, com ou sem espaço de dança, animação e equipamentos, não sendo permitido o uso habitacional, que apenas se pode manter nas edificações já existentes para esse fim.

b) Plano de Urbanização da Frente de Mar da Cidade de Albufeira

O Plano de Urbanização da Frente de Mar da Cidade de Albufeira – PUFMCA foi aprovado em 2003, através da Resolução de Conselho de Ministros n.º 159/2003, de 6 de outubro (*publicado em Diário da República, 1ª Série – B*), e teve como objetivo enquadrar muitas das intervenções previstas no Programa Polis para o centro histórico e frente de mar da cidade, bem como definir normas para a gestão urbanística e transformação do seu edificado.

Em 2013, uma década passada sobre a sua vigência, houve a necessidade de adequar alguns conceitos e ajustar e aprofundar algumas normas, decorrentes da experiência da utilização deste Plano por parte dos serviços municipais, tendo sido aprovada a alteração através do Aviso n.º 2118/2013, de 11 de fevereiro, publicado em Diário da República, 2ª Série, n.º 29.

O plano encontra-se estruturado em 17 subunidades operativas de planeamento e gestão (SUOPG's), sendo que a presente proposta de alteração da Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro antigo de Albufeira abrange 10 SUOPG's, nomeadamente: SUOPG 1 — Cerro do Castelo; SUOPG 2 — Eixo do Largo do Engenheiro Duarte Pacheco, Avenida de 25 de Abril e Praça de 25 de Abril; SUOPG 3 — Conjunto urbano - Largo de Jacinto d'Ayet, esplanada Dr. Frutuoso da Silva, Rua de Miguel Bombarda; SUOPG 4 — Rua de 5 de Outubro; SUOPG 5 — Encosta sul do cerro do Malpique; SUOPG 6 — Avenida da Liberdade; SUOPG 7 — Nó viário, Avenida dos Descobrimentos e espaços envolventes; SUOPG 8 — Cerro do Bemparece; SUOPG 9 — Avenida do Ténis, Rua do Coronel Águas; e SUOPG 10 — Bairro do Rossio.

c) Plano de Pormenor da Praça dos Pescadores

Para além do PUFMCA vigora sobre a área delimitada, o Plano de Pormenor da Praça dos Pescadores (PPPP), aprovado mediante Deliberação n.º 213/2008, de 25 de janeiro, que consagra a organização espacial, definindo a conceção da forma de ocupação, servindo de base aos projetos de execução das infraestruturas, da arquitetura dos edifícios e dos espaços exteriores, a aplicar a toda a área do plano.

O PPPP decorreu do Programa de Intervenção definido pelo PUFMCA para a SUOPG 2 e determinou a conceção geral do espaço na sua área de intervenção através de um projeto urbano que agregou as várias intervenções POLIS previstas.

Da implementação do PPPP resultou a requalificação e ampliação dos espaços públicos da Praça dos Pescadores, Av. 25 de Abril, Largo do Cais Herculano, Ruas Gonçalo Lagos e Diogo Cão, bem como várias ações de requalificação de edifícios e elementos emblemáticos como foi o caso do Telheiro da Antiga Lota, e ainda a instalação das escadas-rolantes que ligam a Praça dos Pescadores ao topo da arriba do Bairro dos Pescadores.

Não constituindo um instrumento de gestão territorial, importa referir que se encontra aprovado o **Plano de Ação de Regeneração Urbana de Albufeira (PARU de Albufeira)**, objeto de candidatura ao CRESC ALGARVE 2020, ao abrigo do Aviso ALG_16_2015_17, enquadrado no Eixo 4 - Reforçar a Competitividade do Território, que correspondia à anterior Delimitação da ARU do Centro antigo de Albufeira, constituindo um instrumento operacional de política de regeneração urbana.

3. DELIMITAÇÃO DA ARU

3.1. CRITÉRIOS SUBJACENTES À DELIMITAÇÃO DA ARU

Encontra-se atualmente em vigor a **alteração da Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro antigo de Albufeira**, através do Aviso n.º 18632/2021, de 1 de outubro, publicado em Diário da República, 2ª série, n.º 192.

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



Figura 35 - Aumento da zona abrangida pela proposta de alteração de Delimitação da ARU do Centro antigo de Albufeira

A alteração à delimitação da ARU do Centro antigo de Albufeira irá permitir manter válidos os benefícios fiscais e incentivos financeiros aos proprietários inseridos na atual ARU, estendendo-se aos demais proprietários inseridos na proposta de alteração, bem como disponibilizar de um prazo de mais 3 anos para o desenvolvimento da correspondente ORU.



Figura 36 – Proposta de alteração da Delimitação da ARU do Centro antigo de Albufeira

A presente proposta de alteração da Delimitação da ARU do Centro antigo de Albufeira (vd. figura 36) foi elaborada tendo em vista uma intervenção integrada, abrangendo a totalidade do centro urbano de Albufeira e a área correspondente ao edificado acrescentado na Rua Padre Semedo Azevedo, totalizando uma área de 34,8 hectares, correspondendo a um aumento de 0,2 hectares (vd. figura 35).

A delimitação territorial da área abrangida pela proposta de alteração da Delimitação da ARU do Centro antigo de Albufeira, tem como limites geográficos:

- a) A norte pela Avenida dos Descobrimentos e pela Rua do Cerro;
- b) A sul pela linha da costa;
- c) A poente pela Rua Coronel Águas e o bairro do Rossio;
- d) A nascente pela Rua Alves Correia e o miradouro do Pau da Bandeira.

A área delimitada apresenta, tal como já referenciado, espaços urbanos pouco valorizados, infraestruturas urbanas com necessidade de requalificação, equipamentos funcionalmente inadequados, insuficiência de espaços verdes e de utilização coletiva, bem como edifícios com elevado interesse histórico e arquitetónico em estado de degradação e um conjunto urbano com elevado número de edifícios em ruína (*vd. figura 37*) e degradados (*vd. figura 38*), enquadrando-se nos critérios previstos no n.º 1 do artigo 12.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU).

Desde 2021 até 2024, aumentou o número de edifícios em ruína, para 1 unidade (*anteriormente apresentava-se degradado, na Rua Maria da Conceição Eloí*), e foram reabilitados 7 edifícios degradados, sendo que surgiram mais 2 edifícios em estado de degradação.



Figura 37 - Levantamento de edifícios em ruína no centro antigo de Albufeira (2024)



Figura 38 - Levantamento de edifícios degradados no centro antigo de Albufeira (2024)

A área delimitada enquadra-se inclusive nos critérios previstos no n.º 2 do artigo 12.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) abrangendo **património classificado** (vd. figura 39) e toda a zona urbana consolidada envolvente, com edifícios referenciados como **património a classificar** (vd. figura 40), **edifícios e elementos de interesse arqueológico, histórico e arquitetónico** (vd. figura 41), **elementos e conjuntos urbanos com interesse arquitetónico e urbanístico** (vd. figura 42) e **áreas de interesse arqueológico** (vd. figura 43).

O **património classificado** (vd. figura 39) é constituído pelo conjunto de edifícios composto pelo hospital, capela da Misericórdia e antiga hospedaria, classificado como

de interesse municipal pelo Decreto n.º 45/93, publicado no Diário da República, 1ª Série – B, n.º 380, de 30 de novembro de 1993, cujos edifícios integrantes se localizam na Praça da República e Rua Henrique Calado, na zona antiga de Albufeira, contíguos à muralha do Castelo.

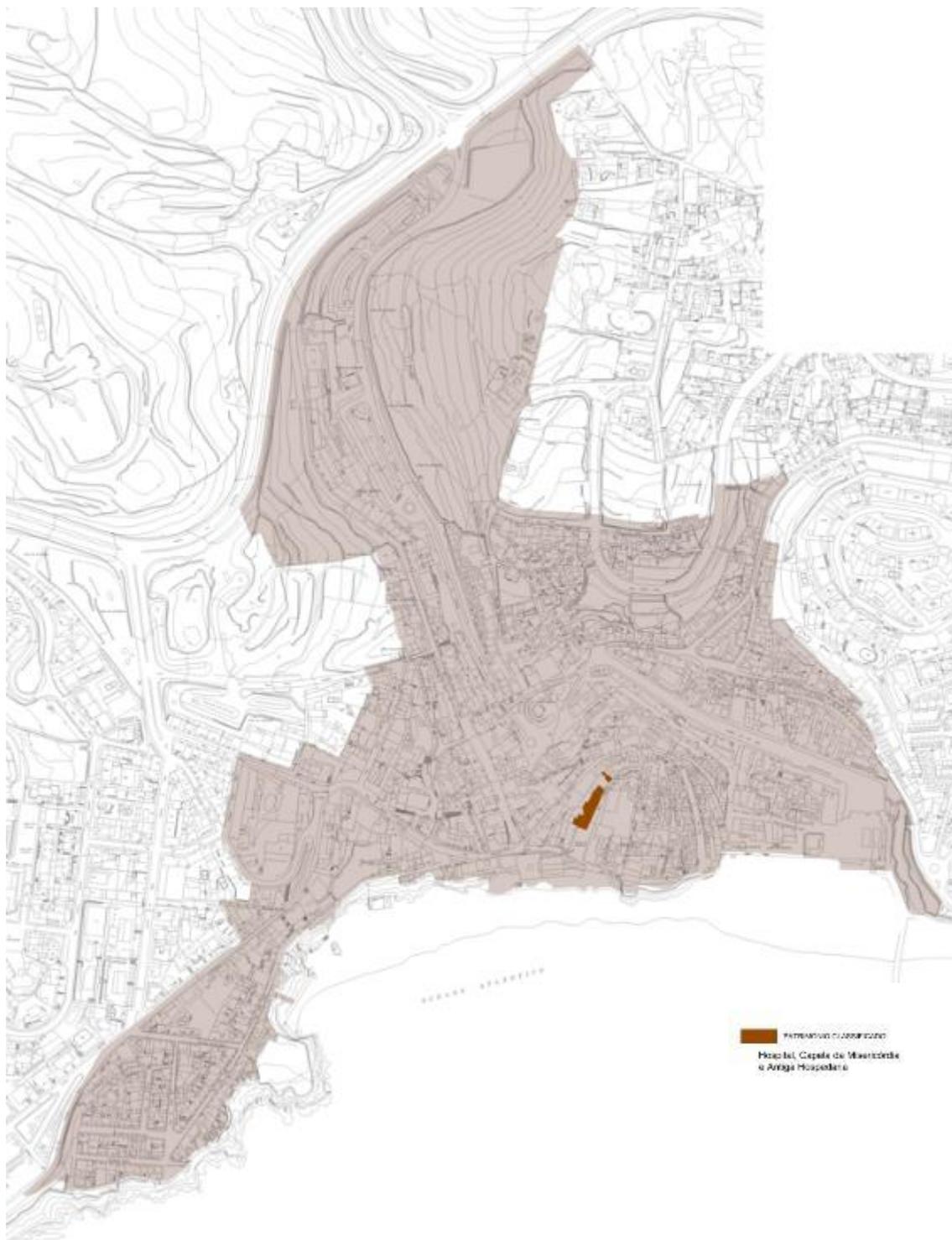


Figura 39 - Localização do património classificado identificado no PUFMCA

O património classificado (vd. figura 39) é constituído pelo conjunto de edifícios composto pelo hospital, capela da Misericórdia e antiga hospedaria, classificado como de interesse municipal pelo Decreto n.º 45/93, publicado no Diário da República, 1ª Série – B, n.º 380, de 30 de novembro de 1993, cujos edifícios integrantes se localizam na Praça da República e Rua Henrique Calado, na zona antiga de Albufeira, contíguos à muralha do Castelo.

O **património a classificar** (vd. figura 40), previstos no Regulamento e na planta de zonamento do PUFMCA, abrange os seguintes elementos:

- a) Igreja Matriz de Albufeira;
- b) Igreja de São Sebastião;
- c) Igreja de Santa Ana;
- d) Vestígios da Muralha Medieval de Albufeira;
- e) Núcleo arqueológico da Praça da República;
- f) Solar Águas;
- g) Antiga Central Elétrica de Albufeira/Galeria de Arte Pintor Samora Barros;
- h) Túnel na Rua 5 de outubro.

Nestes edifícios e elementos deverão ser tomadas as iniciativas necessárias ao processo de classificação destes imóveis. Apenas são permitidos usos culturais e religiosos ou outros de carácter público, sendo que as alterações de uso estão sujeitas às disposições definidas em cada SUOPG do PUFMCA.

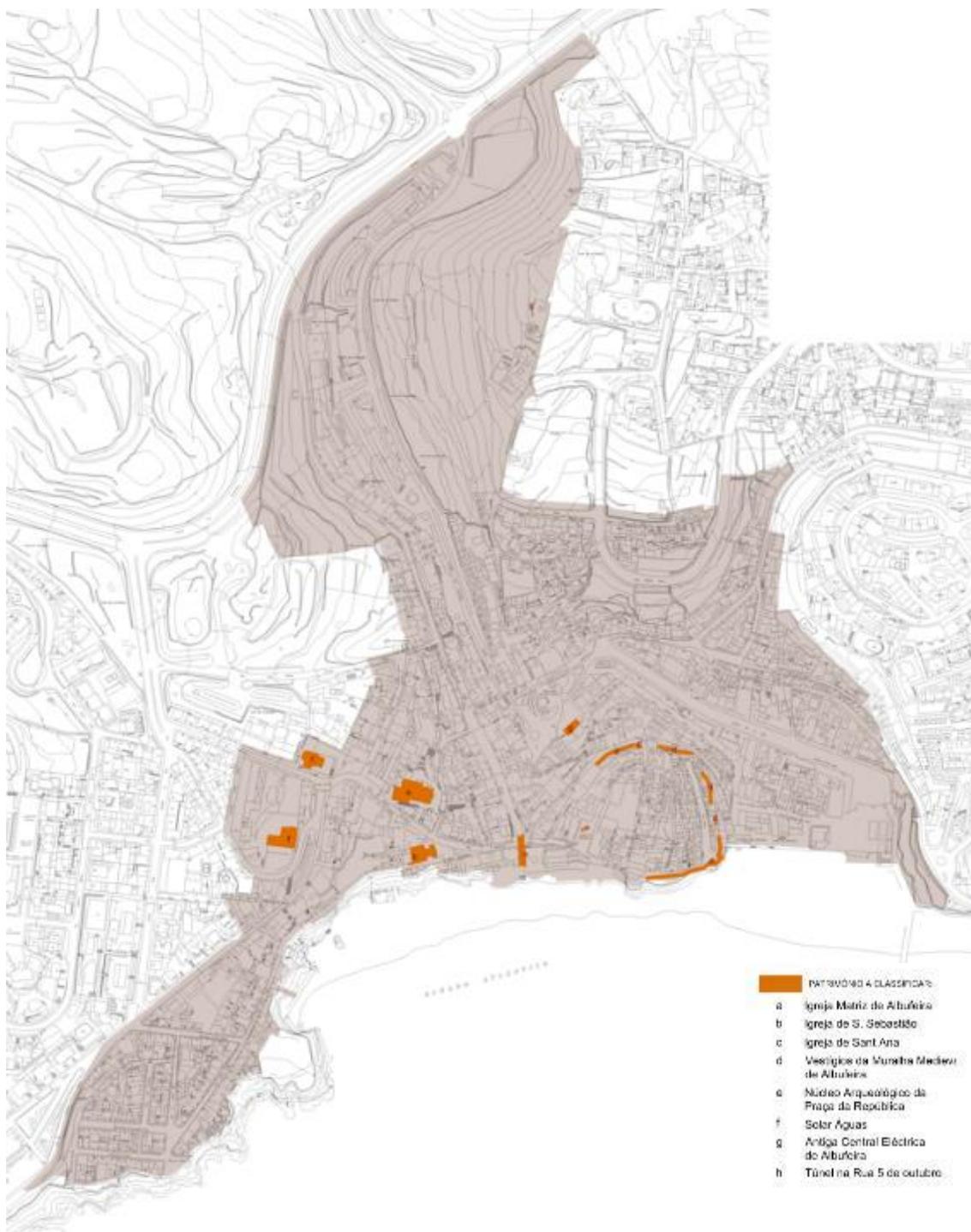


Figura 40 – Localização do património a classificar identificados no PUFMCA

Os **edifícios e elementos de interesse arqueológico, histórico e arquitetónico** (vd. figura 41) identificados na planta de zonamento do PUFMCA são os seguintes:

1. Igreja Matriz de Albufeira;
2. Casa de Munições da Bateria de Albufeira;
3. Arco na Travessa da Igreja Velha;
4. Antiga Igreja de Santa Maria;
5. Porta de Sant'Ana;
6. Telheiro da Antiga Lota;
7. Chaminé da fábrica de alfarroba;
8. Arcos na Rua dos Arcos;
9. Ruínas de Moinhos no Cerro de Malpique;
11. Furnas da Praia;
12. Antiga Ermida de Santana;
13. Praia dos Pescadores;
18. Edifício do antigo Paço do Concelho de Albufeira.

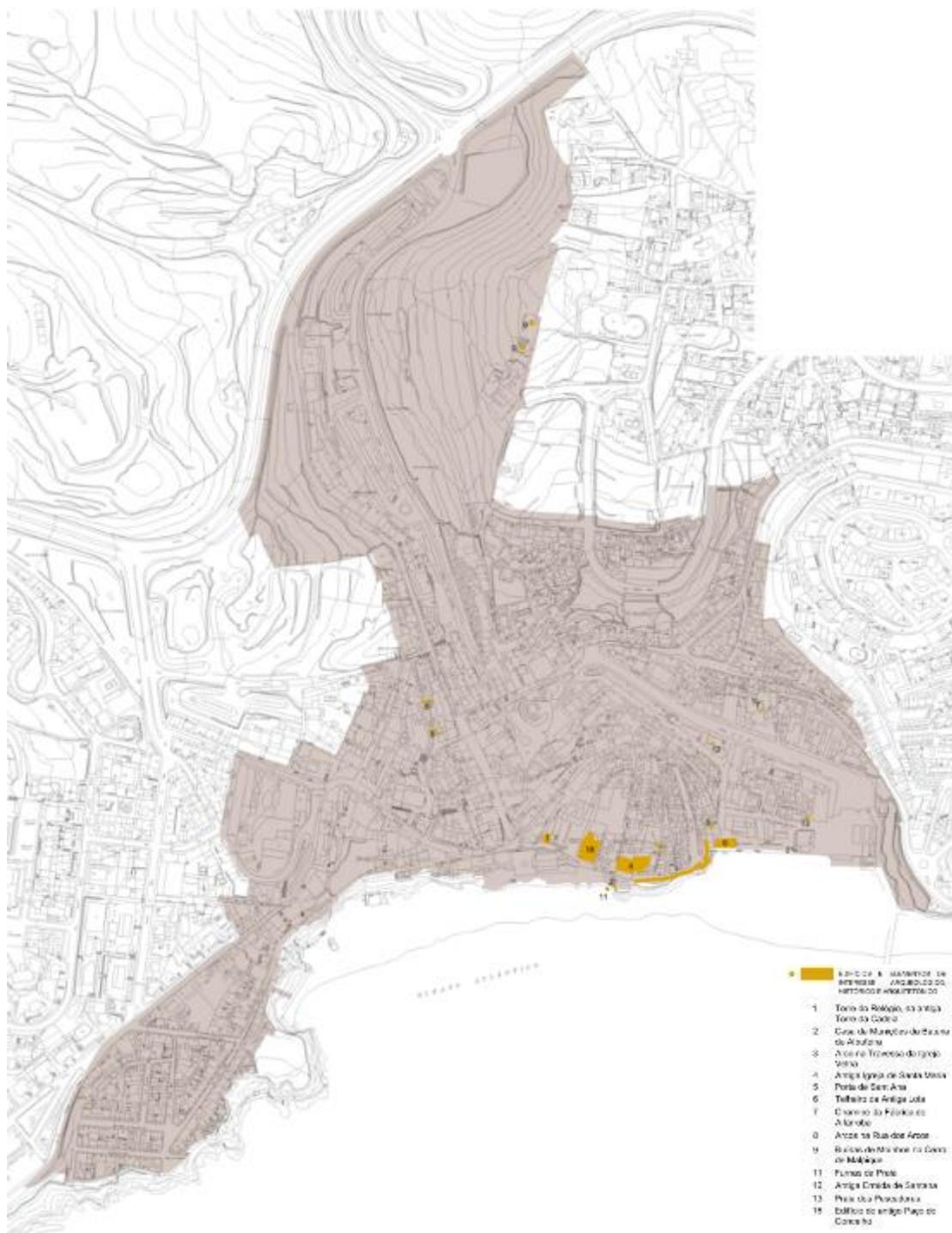


Figura 41 - Localização dos edifícios e elementos de interesse arqueológico, histórico e arquitetónico identificados no PUFMCA

Os **elementos e conjuntos urbanos com interesse arquitetónico e urbanístico** (vd. figura 42) que se encontram assinalados na planta de zonamento do PUFMCA, para a área a delimitar pela ARU do Centro antigo de Albufeira, constituem elementos de

grande valor na imagem urbana e na memória local, testemunhando os vários períodos de evolução da cidade.



Figura 42 – Localização dos Elementos e conjuntos urbanos com interesse arquitetónico e urbanístico identificados no PUFMCA

As **áreas de interesse arqueológico** (vd. figura 43) que se encontram assinaladas na planta de zonamento do PUFMCA, para a área a delimitar pela ARU do Centro antigo de Albufeira, são as referentes ao Cerro do Castelo e ao Bairro de Santana, prevendo-se a salvaguarda e a conservação dos vestígios arqueológicos eventualmente postos a descoberto.



Figura 43 – Localização das Áreas de interesse arqueológico identificadas no PUFMCA

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

- Abranger a atual delimitação da ARU do Centro Antigo da Cidade de Albufeira, seja pela sua dimensão e escala, seja pelas inter-relações existentes num espaço urbano com história e evolução;
- Integrar espaços urbanos com elevado potencial que se encontram pouco valorizados e que fomentados numa lógica integrada e de conjunto poderão contribuir para a melhoria da qualidade e vivência urbana;
- Abranger espaços urbanos com infraestruturas urbanas com necessidade de requalificação, equipamentos funcionalmente inadequados e insuficiência de espaços verdes e de utilização coletiva com vista à sua requalificação como fator de valorização do conjunto urbano;
- 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 edifícios em ruína e degradados com vista à sua reabilitação como fator de valorização do conjunto edificado;
- Abranger património cultural imóvel classificado, de forma a prever a sua preservação e valorização;
- Abranger edifícios referenciados como património a classificar, edifícios e elementos de interesse arqueológico, histórico e arquitetónico, bem como elementos e conjuntos urbanos com interesse arquitetónico e urbanístico, cuja preservação, conservação, reabilitação e valorização são fundamentais, constituindo elementos de grande valor na imagem urbana e na memória local;
- Abranger as áreas de interesse arqueológico, nomeadamente o Cerro do Castelo e o Bairro de Santana.

3.2. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS A PROSSEGUIR

A elaboração da proposta de alteração da Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro antigo de Albufeira constituirá um fator relevante para o impulsionamento de um processo de regeneração urbana de mais longo prazo, que deverá ser traduzido na elaboração e definição em tempo oportuno do instrumento de planeamento da operação de reabilitação urbana (ORU) a aprovar para esta área, ao abrigo do estabelecido Regime Jurídico de Regeneração Urbana em vigor.

Os valores distintos e singulares do núcleo antigo de Albufeira 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.

A reabilitação urbana a desenvolver com a proposta de alteração da Delimitação da ARU do Centro antigo de Albufeira deverá contribuir, de forma articulada, para a prossecução dos seguintes objetivos (*nos termos do artigo 3.º do RJRU*):

- a) Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;
- b) Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;
- c) Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural;
- d) Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- e) Modernizar as infraestruturas urbanas;
- f) Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
- g) Fomentar a revitalização urbana, orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em que as ações de natureza material são concebidas de forma integrada e ativamente combinadas na sua execução com intervenções de natureza social e económica;

- h) Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sociocultural nos tecidos urbanos existentes;
- i) Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;
- j) Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial;
- k) Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas;
- l) Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;
- m) Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;
- n) Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
- o) Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.

Nestes termos e atendendo à especificidade da área em apreço, mantêm-se os objetivos estratégicos atualmente previstos, que serão prosseguidos no Programa Estratégico de Reabilitação Urbana a elaborar posteriormente, e que abaixo se transcrevem:

- **OE 1** - estimular dinâmicas de reabilitação do parque edificado com vista à preservação e ampliação do uso residencial e à atração de população jovem em condições economicamente acessíveis;
- **OE 2** - fomentar dinâmicas de reabilitação física do edificado de uso habitacional degradado ou funcionalmente desajustado, dentro de padrões que valorizem as características urbanísticas tradicionais, no que se refere às tipologias e morfologia urbana, promovendo a melhoria das condições de habitabilidade, de conforto e de eficiência energética;

- **OE 3** - fomentar a recuperação do edificado degradado ou abandonado, com relevante valor histórico e patrimonial, reintegrando-os na dinâmica social e urbana do centro histórico através da sua adaptação preferencial a funções de promoção cultural, de desenvolvimento social e ainda de qualificação e diversificação do alojamento turístico através de tipologias diferenciadas de alojamento;
- **OE 4** - promover a qualificação ambiental, paisagística e urbanística dos espaços públicos, a valorização do sistema de vistas, articulando as respetivas intervenções de requalificação com as intervenções de reabilitação do edificado envolvente;
- **OE 5** - melhorar as condições de eficiência energética do espaço público adequando as suas características físicas, materiais e funcionais e reforçar as condições de conforto e de segurança da mobilidade, nomeadamente, pedonal e em modos de transporte suave, numa perspetiva de qualificação do ambiente urbano através de intervenções que contribuam para a redução do ruído e de poluição do ar.

3.3. PLANTA COM A DELIMITAÇÃO DA ARU

A planta com a proposta de alteração da Delimitação da ARU do Centro antigo de Albufeira (vd. figura 44) corresponde ao Anexo I do presente documento.



Figura 44 - Área de intervenção da proposta de alteração da Delimitação da ARU do Centro antigo de Albufeira

3.4. QUADRO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS ASSOCIADOS AOS IMPOSTOS MUNICIPAIS

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, na alínea a) do artigo 14.º do RJRU, prevê que a **delimitação de uma área de reabilitação urbana tem como efeitos** a obrigatoriedade de *“definição, pelo município, dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável”*.

O RJRU prevê ainda, de acordo com a alínea b) do artigo 14.º, que a delimitação de uma área de reabilitação urbana, *“confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural”*.

O **quadro dos benefícios fiscais** visa facilitar o dever e assegurar a obrigatoriedade, de reabilitação 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.

O conjunto de benefícios fiscais é tido como um instrumento de estímulo adicional relevante para as intervenções de reabilitação de edifícios, incentivando os particulares a uma intervenção mais ativa no processo.

Com a aprovação da **proposta de alteração da Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro antigo de Albufeira**, encontrar-se-ão disponíveis os seguintes benefícios 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 em todos os prédios urbanos objeto de reabilitação, localizados em ARU, durante o prazo de 3 anos enquanto vigorar a ARU e não for aprovada a correspondente ORU:

IMPOSTO	DESIGNAÇÃO	ENQUADRAMENTO LEGAL
IMI	Imposto municipal sobre imóveis	Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) e Aprovação da Delimitação da ARU

IMPOSTO	DESIGNAÇÃO	ENQUADRAMENTO LEGAL
IMT	Imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis	Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) e Aprovação da Delimitação da ARU

As medidas de incentivo à reabilitação urbana estão incorporadas na legislação específica, com a devida atualização, referente ao código tributário do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), na sua redação atual, que prevê uma discriminação positiva em matéria de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e de Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas (IMT).

A informação contida no EBF procura ser a mais rigorosa possível, onde se encontra estipulado os requisitos e condições a observar, não dispensando a consulta dos diplomas legais em que se encontra prevista, nem a consulta dos serviços competentes para obtenção de informação e esclarecimentos adicionais.

Encontra-se disponibilizado no sítio da internet do Município de Albufeira toda a informação referente ao procedimento administrativo para acesso aos benefícios fiscais.

Paralelamente a estes apoios, nomeadamente no que respeita às taxas municipais, encontra-se em discussão pública a revisão do “*Projeto do Regulamento de Taxas e Outras Receitas do Município de Albufeira*”, em que o artigo 11.º prevê como isenção

excecional a isenção de pagamento de taxas à reabilitação urbana em ARU, com competência na Assembleia Municipal de Albufeira.

CONCLUSÃO

O presente documento apresenta a fundamentação e encontra-se acompanhado dos elementos previstos no artigo 13.º do RJRU, na proposta de alteração da Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro antigo de Albufeira (vd. figura 45), **com o objetivo geral de promoção da reabilitação urbana.**

A alteração à Delimitação da ARU irá permitir manter válidos os benefícios fiscais e incentivos financeiros aos proprietários inseridos na atual ARU, estendendo-se aos demais proprietários inseridos na proposta de alteração, bem como disponibilizar de um prazo de mais 3 anos para o desenvolvimento da correspondente ORU.



Figura 46 - Vista parcial sobre o Centro antigo de Albufeira

Trabalho elaborado pelo:

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística – Divisão de Planeamento e Reabilitação Urbana.

BIBLIOGRAFIA

Aviso n.º 18632/2021, de 1 de outubro, Alteração à delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro antigo de Albufeira, publicado em Diário da República, 2ª série, n.º 192;

Aviso n.º 16938/2018, de 22 de novembro, Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro antigo de Albufeira, publicado em Diário da República, 2ª série, n.º 225;

Decreto n.º 45/93, publicado no Diário da República, 1.ª série-B, n.º 380, de 30 de novembro de 1993;

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

Plano Estratégico de Albufeira – Programa POLIS; Ministério do Ambiente e Ordenamento do Território; Lisboa, novembro de 2000.

OUTRAS FONTES

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

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

https://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/bf_rep/Pages/ebf-artigo-45-ordm.aspx (acedido em 08.08.2024)

LEGISLAÇÃO

- **Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF)**, com última atualização pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro.
- **Decreto-Lei n.º 43/2024, de 2 de julho** – Procede à vigésima terceira alteração ao Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, aprovado pelo **Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro**.
- **Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro** – Procede à reforma e simplificação dos licenciamentos no âmbito do urbanismo, ordenamento do território e indústria.
- **Aviso n.º 18632/2021, de 1 de outubro**, Alteração à delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro antigo de Albufeira, publicado em Diário da República, 2ª série, n.º 192.
- **Aviso n.º 16938/2018, de 22 de novembro**, Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro antigo de Albufeira, publicado em Diário da República, 2ª série, n.º 225.
- **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*).
- **Declaração n.º 77/2021, de 23 de julho**, Alteração por adaptação do Plano Diretor Municipal de Albufeira, Diário da República, 2ª série, n.º 142 (*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 10/2024, de 8 de janeiro.
- **Decreto-Lei n.º 10/2024 de 8 de janeiro** – procede à terceira 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 95/2019 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	IHRU
Reabilitação Urbana	RU
Regime Jurídico da Reabilitação Urbana	RJRU
Área de Reabilitação Urbana	ARU
Operação de reabilitação urbana	ORU
Estatuto dos Benefícios Fiscais	EBF
Novo Regime do Arrendamento Urbano	NRAU
Plano de Urbanização da Frente Mar da Cidade de Albufeira	PUFMCA
Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira	PUCA
Plano de Pormenor da Praça dos Pescadores	PPPP
Plano de Ação de Regeneração Urbana	PARU
Subunidades operativas de planeamento e gestão	SUOPG's
Imposto Municipal sobre Imóveis	IMI
Imposto Municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis	IMT
Área de Reabilitação Urbana do Centro antigo de Albufeira	ARU CAA

ANEXO I

Planta da proposta de alteração da Delimitação da ARU CAA