

PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA ALDEIA DE PADERNE

Albufeira, agosto de 2024



ÍNDICE:

INTRODUÇÃO	9
1. Enquadramento Jurídico	13
1.1. Procedimento de delimitação da ARU	13
1.2. Estrutura da delimitação.....	14
1.3. Ato de aprovação da delimitação	14
1.4. Âmbito temporal	15
1.5. Objeto da Área de Reabilitação Urbana	15
2. Enquadramento	17
2.1. Localização.....	17
2.2. Contexto Histórico	19
2.3. Ordenamento do Território e Estratégias de Desenvolvimento Sustentáveis	28
3. Delimitação da ARU	31
3.1. Critérios subjacentes à Delimitação da ARU	31
3.2. Planta com a delimitação da ARU	37
4. Caracterização e Diagnóstico da ARU	39
4.1. Caracterização demográfica e socioeconómica	39
4.2. Diagnóstico urbanístico	47
4.2.7. Diagnóstico – Matrizes Síntese e Análise SWOT.....	102
5. Objetivos Estratégicos a prosseguir.....	106
6. Quadro dos Benefícios Fiscais associados aos Impostos Municipais.....	108
CONCLUSÃO.....	111
EQUIPA TÉCNICA.....	113
BIBLIOGRAFIA	115
LEGISLAÇÃO.....	117
ACRÓNIMOS	119
ANEXO I	121

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Vista do Largo João Campos e zona envolvente, a poente da ARU da aldeia de Paderne	12
Figura 2. Enquadramento de Albufeira a nível nacional e regional (<i>Fonte: CAOP 2018</i>)	17
Figura 3. Localização da aldeia de Paderne na freguesia e concelho	18
Figura 4. Vista aérea sobre o Castelo de Paderne	21
Figura 5. Torre albarrã do Castelo de Paderne	21
Figura 6. Interior do Castelo de Paderne	21
Figura 7. Ermida de Nossa Senhora da Assumpção	21
Figura 8. Zona Especial de Proteção do Castelo de Paderne – Imóvel de Interesse Público ...	23
Figura 9. Ponte Romana	23
Figura 10. Azenha da Cabana do Castelo	24
Figura 11. Planta de enquadramento da localização do Açude, Fonte de Paderne, Moinho do Leitão, Azenha, Castelo de Paderne e Ponte romana na zona envolvente da ARU.....	25
Figura 12. Moinho do Leitão.....	26
Figura 13. Açude da Estacada	26
Figura 14. Fonte de Paderne / Lavadouro	27
Figura 15. Limite da área territorial do aspirante Geoparque Algarvensis	29
Figura 16 e 17. Vistas do Bairro habitacional municipal da Ladeira da Fonte concluído	32
Figura 18 e 19. Vistas dos espaços públicos e zona de estacionamento do novo Bairro	32
Figura 20. Área de intervenção da proposta de alteração da ARU da aldeia de Paderne.....	33
Figura 21. Redução da zona abrangida pela proposta de alteração da ARU da aldeia de Paderne	33
Figura 22. Destaque da edificação e igreja na zona consolidada de Paderne.....	34
Figura 23. Área de intervenção da proposta de alteração da Delimitação da ARU da aldeia de Paderne	37
Figura 24. Malha urbana irregular no núcleo antigo de Paderne.....	48
Figura 25. Planta de delimitação da zona especial de proteção da Igreja Matriz de Paderne – Nossa Senhora da Esperança	49
Figura 26. Localização da Igreja Matriz de Paderne e respetiva zona especial de proteção, na proposta de alteração da Delimitação da ARU da aldeia de Paderne.....	50
Figura 27. Vistas da Igreja Matriz de Paderne: Igreja Nossa Senhora da Esperança	50
Figura 28. Interior da Igreja Matriz de Paderne: Igreja Nossa Senhora da Esperança	51
Figura 29. Ermida de Nossa Senhora do Pé da Cruz.....	52
Figura 30. Conjunto de imagens do edifício e seu interior na Rua Miguel Bombarda n.º 36, 38 e 40.....	53
Figura 31. Vistas dos alçados principais do edifício na Rua Miguel Bombarda, n.º 36, 38 e 40 54	

Figura 32. Edifício na Rua 5 de outubro, n.º 31 e 33	55
Figura 33. Perspetiva do alçado principal do edifício situado na rua 5 de outubro, n.º 31 e 33. 56	
Figura 34. Edifício na Praça da República, n.ºs 1-9	57
Figura 35. Edifício de feição popular e pormenor de óculo	57
Figura 36. Planta com indicação dos edifícios com valor histórico e arquitetónico, e com valor de conjunto	58
Figura 37. Exemplos de revestimentos existentes em edifícios na aldeia de Paderne – óculo, pilastra e teto interior junto ao vão	59
Figura 38. Exemplo de revestimento em pintura de fingidos num edifício na rua 5 de outubro, n.º 2 e 4.....	60
Figura 39. Vistas sobre o vale à entrada do núcleo antigo de Paderne	61
Figura 40. Enquadramento do vale localizado a norte da ARU de Paderne	62
Figura 41. Carnaval de Paderne	63
Figura 42. Noite Branca	63
Figura 43. Paderne Medieval	64
Figura 44. Parque edificado existente no Bairro habitacional de Paderne na zona abrangida pela alteração da Delimitação da ARU da aldeia de Paderne.....	65
Figura 45. Vista aérea sobre o centro da aldeia de Paderne	66
Figura 46. Vista dos edifícios existentes no Bairro em Paderne	66
Figura 47. Exemplos de edifícios em ruína na área do núcleo antigo de Paderne	68
Figura 48. Planta do edificado privado em ruína na área do núcleo antigo de Paderne	69
Figura 49. Planta do edificado privado degradado na área do núcleo antigo de Paderne.....	69
Figura 50. Planta do edificado inacabado na área do núcleo antigo de Paderne	70
Figura 51. Espaço público existente no Largo Humberto Delgado.....	70
Figura 52. Espaço público existente na Praça da República.....	71
Figura 53. Espaço público existente na Praça Comendador António de Libânio Correia	71
Figura 54. Espaço público existente no Largo João Campos.....	72
Figura 55. Planta com a localização dos espaços públicos existentes	72
Figura 56. Parque infantil existente no bairro habitacional em Paderne	74
Figura 57. Exemplo de edifícios com cabos elétricos expostos nas fachadas	75
Figura 58. Imagens da circulação viária do tráfego pesado na Rua 5 de outubro	76
Figura 59. Rua Professor Francisco Acácio e Rua 5 de outubro com irregularidades no pavimento	78
Figura 60. Pouca circulação viária nos acessos ao bairro habitacional de Paderne.....	79
Figura 61. Estado de conservação da Rua das Escolas, no acesso ao bairro habitacional	79
Figura 62. Vistas da circulação pedonal na Rua Professor Egas Moniz, Rua do Norte, Rua 5 de outubro e Rua Professor Francisco Acácio.....	81
Figura 63. Passadeira sobreelevada na Rua 5 de outubro	82

Figura 64. Estacionamento sobre o passeio junto ao bairro habitacional de Paderne.....	83
Figura 65. Declive acentuado na Alameda 25 de abril (duas perspetivas)	84
Figura 66. Estacionamento existente nas vias interiores do núcleo antigo de Paderne	84
Figura 67. Parque de estacionamento existente no Largo João Campos	85
Figura 68. Parque de estacionamento existente na Rua 5 de outubro/Rua Maria da Conceição Eloi.....	85
Figura 69. Parques de estacionamento informais e muito acedidos (fonte: google street view, 2024)	85
Figura 70. Bolsa de estacionamento existente junto às escolas – período escolar	86
Figura 71. Bolsa de estacionamento existente – situação no mês de agosto	86
Figura 72. Equipamentos existentes na área de intervenção da ARU da aldeia de Paderne	88
Figura 73. Ermida de Nossa Senhora do Pé da Cruz.....	88
Figura 74. Pavilhão Polidesportivo de Paderne	89
Figura 75. Acesso ao cemitério.....	89
Figura 76. Centro de Saúde	89
Figura 77. Campo de futebol relvado	90
Figura 78. Edifício da Sociedade Musical e Recreio Popular de Paderne e Casa do Acordeão	90
Figura 79. Edifício da Junta de Freguesia de Paderne.....	91
Figura 80. Edifício do Cartório Paroquial	91
Figura 81. Igreja Matriz de Paderne.....	92
Figura 82. Edifício da GNR	92
Figura 83. Edifício do antigo mercado, em avançado estado de degradação.....	93
Figura 84. Edifício da Casa do Povo.....	93
Figura 85. Edifícios da antiga Escola Primária degradados no seu interior	94
Figura 86. Edifício da Escola Básica 2º e 3º ciclos de Paderne	94
Figura 87. Edifício do Jardim de Infância de Paderne	95
Figura 88. Escola Básica do 1º ciclo de Paderne	95
Figura 89. Centro Paroquial de Paderne	96
Figura 90. Entrada no local de implantação da empreitada de construção na envolvente ao bairro habitacional de Paderne, em 2021	99
Figura 91. Situação da empreitada de construção em agosto de 2021	99
Figura 92. Situação existente, após a conclusão da empreitada (foto de agosto de 2024)	100
Figura 93. Estabelecimentos comerciais existentes na área de intervenção da ARU	101
Figura 94. Mini-mercado “Paga Menos” com edifício parcialmente em ruína	102

ÍNDICE DE QUADROS

Quadro 1. População residente e estrutura etária da população (2021)	40
Quadro 2. População residente no núcleo antigo de Paderne por faixa etária em 2021	41
Quadro 3. População residente no Bairro e zona envolvente por faixa etária em 2021	42
Quadro 4. População ativa empregada e desempregada (2021)	43
Quadro 5. População ativa empregada e desempregada (2021)	45
Quadro 6. Tipologias do parque edificado e volumetria dos edifícios (2021)	65
Quadro 7. Época de construção dos edifícios (2021)	67
Quadro 8. Alojamentos e tipo de ocupação (2021)	98
Quadro 9. Alojamentos familiares de residência habitual (2021)	98
Quadro 10. Análise SWOT interna	105
Quadro 11. Análise SWOT externa	105

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 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 condigna¹.

Ao nível do conceito, o diploma legal que consagra o regime jurídico da reabilitação urbana (RJRU) 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 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).

Mais determina que 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 que uma «**operação de reabilitação urbana**» (ORU), corresponde à estruturação concreta das intervenções a efetuar no interior da respetiva área de reabilitação urbana.

Tanto a ARU como a ORU são aprovadas pela Assembleia Municipal sob proposta da Câmara Municipal, sendo a ORU antecedida de discussão pública e de parecer não vinculativo do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), e são publicados em diário de república 2ª série (n.º 3, n.º 4 e n.º 5 do artigo 17.º do RJRU).

Estabelece o RJRU que a aprovação da delimitação de uma «**área de reabilitação urbana**» pode ter lugar em momento anterior à aprovação da «**operação de reabilitação urbana**» a desenvolver nessa área. (n.º 3 do artigo 7.º).

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, em vigor durante os 3 anos seguintes.

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

No decorrer dos referidos trabalhos detetou-se a necessidade de alargar a área de intervenção da ARU então aprovada. Nesse sentido, em **reunião de Câmara Municipal realizada a 6 de abril de 2021** foi manifestada **concordância com a proposta de alteração à delimitação da ARU e do correspondente PERU, e determinado proceder à abertura do período de discussão pública**, nos termos do previsto no n.º 4 do artigo 17.º RJRU, bem como **remetido para parecer do IHRU**, nos termos previstos no n.º 3 do citado artigo.

Foi publicado o **Aviso n.º 8063 no Diário de República, 2ª série, n.º 84, a 30 de abril**, tendo o período de discussão pública decorrido entre os dias **10 de maio de 2021 e 7 de junho de 2021**, e posteriormente alargado até ao dia 20 de junho de 2021.

O PERU **obteve parecer favorável do IHRU** com data de 8 de julho de 2021.

Da **discussão pública resultaram 52 participações**, tanto da população residente na área de delimitação da ARU, como fora desta. Foram sugeridas novas ações fora da área abrangida pela alteração à delimitação da ARU proposta e do respetivo PERU, o que motivou o entendimento em alargar a área de delimitação da ARU de forma a melhor estudar algumas sugestões formalizadas que ficavam fora da área inicialmente proposta. Atendendo às participações apresentadas relativas à circulação viária, e respetivas sugestões formalizadas, foi entendido ser indispensável proceder à elaboração de um estudo de mobilidade, por forma a melhor estudar as sugestões propostas, e melhor suportar a decisão final a tomar.

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

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

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.

Prevê o n.º 6 do artigo 13.º do RJRU que a delimitação de uma ARU possa ser alterada, seguindo-se os trâmites previstos no artigo no artigo 13.º do RJRU, revalidando o prazo por mais 3 anos para a elaboração da correspondente ORU.

Refira-se que a **Delimitação da ARU da aldeia de Paderne vigora até 1 de outubro de 2024**, dispondo o Município, até à referida data, de poucos meses para a aprovação da correspondente ORU ou, para a aprovação da alteração da delimitação da atual ARU, sob pena de caducidade da mesma.

Procurando dar resposta a este prazo, o Município de Albufeira entendeu proceder com a alteração à Delimitação da atual ARU, em momento anterior, remetendo para momento posterior a aprovação da correspondente ORU.

O presente documento encontra-se estruturado em **5 pontos** principais, integrando o **Ponto 1** um breve **Enquadramento** da área de intervenção e zona envolvente, o **Ponto 2** a **Delimitação da ARU**, o **Ponto 3** a uma **Caracterização e Diagnóstico** da ARU, o **Ponto 4** aos **Objetivos Estratégicos a Prosseguir**, e o **Ponto 5** a um **Quadro dos Benefícios Fiscais, contendo** os elementos necessários à aprovação da proposta de **alteração da Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da aldeia de Paderne** (n.º 2 do artigo 13.º do RJRU).

A alteração à delimitação da ARU constitui uma verdadeira oportunidade para reabilitar e revitalizar a aldeia de Paderne, encontrando-se definindo no presente documento os objetivos estratégicos que serão prosseguidos no desenvolvimento, em momento posterior, da correspondente ORU.



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

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 da aldeia de Paderne 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 da aldeia de Paderne**, 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”*¹, e, por outro lado, da importância histórica e identitária desta área no processo de desenvolvimento urbano da cidade de Albufeira.

¹ 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 2021¹, 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 Paderne apresenta 3.498 residentes (*representando 8% da população do concelho*).

O Município de Albufeira é limitado a norte e a leste pelo Município de Loulé, a oeste 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.

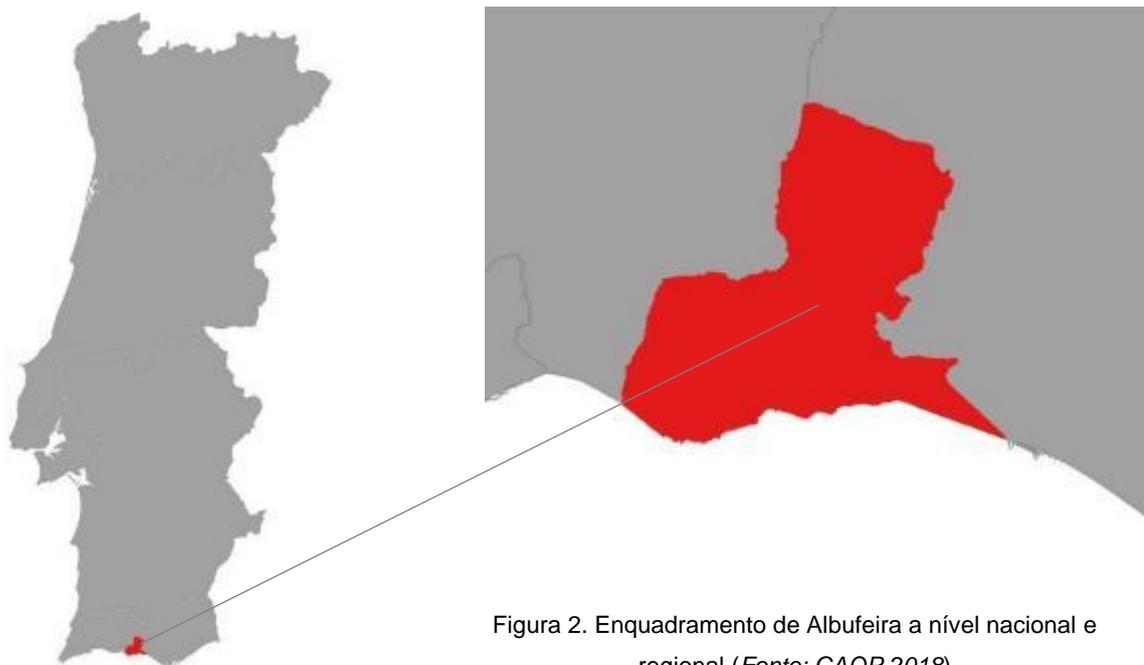


Figura 2. Enquadramento de Albufeira a nível nacional e regional (Fonte: CAOP 2018)

¹ Fonte: INE, Censos 2021

A **freguesia de Paderne** localiza-se no **barrocal algarvio**, a norte do concelho de Albufeira, no distrito de Faro, apresentando cerca de 52,56 Km² de área e com 3.498 residentes (Censos 2021), tendo obtido um aumento de população em relação a 2011 (representando uma variação de aumento cerca de 6%), apresentando 3.304 residentes, e tem como sede a **aldeia de Paderne** (vd. figura 3). A sua densidade populacional é cerca de 66,6 hab/Km², o que lhe permite obter a classificação de Área de Baixa Densidade¹.

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.

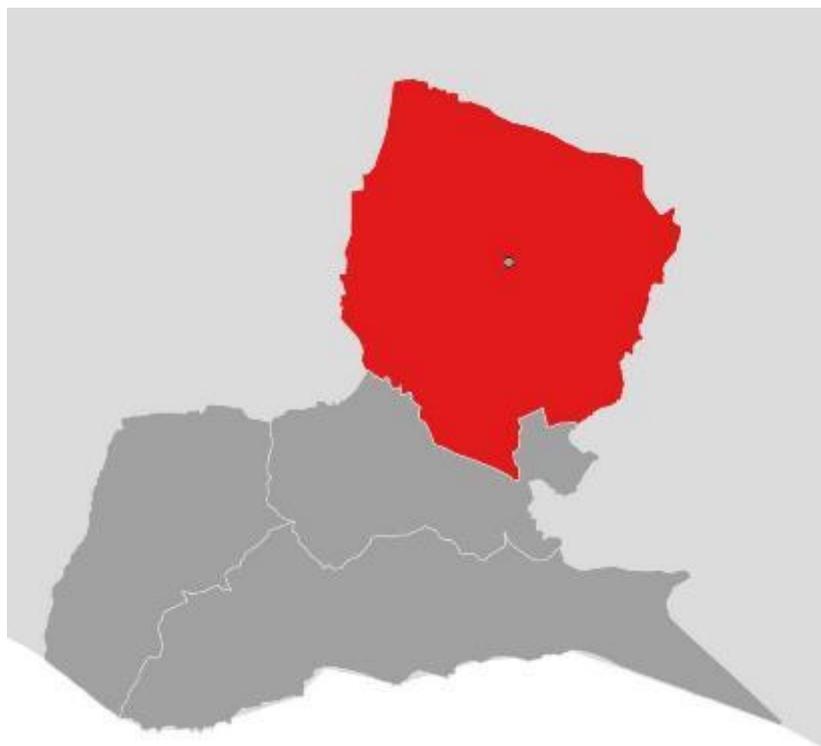


Figura 3. Localização da aldeia de Paderne na freguesia e concelho
(Fonte: CAOP 2018)

¹ 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 cruzada pela EN 270 que a SE o liga a Boliqueime (cerca de 7,5 Km).

2.2. 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 Veiga¹, 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 Paderne².

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

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

² Oliveira, Athaíde, Monografia de Paderne, Algarve em Foco Editora, Faro, 1989.

inúmeras quintas e áreas de cultivo, e técnicas de aproveitamento dos 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 estratégicas¹.

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.

¹ 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 4), 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 albarrã 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 m², conservando o seu perímetro amuralhado e uma torre albarrã avançada com 10 m de altura e porta de cotovelo (vd. figura 5). 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 7), e tendo sido reveladas pelas escavações arqueológicas uma densa estrutura urbana, com ruas e canalizações, duas cisternas e habitações (vd. figura 6). 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 8).



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



Figura 9. Ponte Romana

A sudoeste do castelo, em zona especial de proteção, sobre a Ribeira de Quarteira, encontra-se a antiga ponte de Paderne – **ponte romana** (vd. figura 9), que interligava a via de ligação entre Loulé e Silves. É uma ponte de construção setecentista, de tipo arco, que apresenta ponte de tabuleiro plano, assente em arcos de volta perfeita. Sobre o arco central encontra-se uma inscrição com a data de 1771, que terá sido o registo da sua construção. Em certos setores do tabuleiro ainda conserva a calçada original.

De grande monumentalidade e belo enquadramento paisagista, no local onde está implantada a ponte, existe uma pequena rota pedestre, que percorre a Estação de Biodiversidade da Ribeira de Quarteira.



Figura 10. Azenha da Cabana do Castelo

Junto ao castelo de Paderne, em zona especial de proteção e em zona de Rede Natura 2000, na margem direita da Ribeira de Quarteira, encontra-se a **Azenha da Cabana do Castelo** (vd. figura 10). Desconhece-se a data de construção deste moinho de água, mas sabe-se, no entanto, que estes engenhos são mais antigos que os moinhos de vento, constituindo uma herança do período árabe. Este sistema de moagem tradicional utiliza como impulso a força da água sobre um rodízio. Em 1504, na carta de Foral concedida por D. Manuel I, está presente uma referência a estes sistemas de moagem que comprovam a sua antiguidade e a importância tecnológica que desempenharam na comunidade.

Junto ao moinho de água, passa um percurso pedestre que também integra a Estação de Biodiversidade da Ribeira de Quarteira.

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. Apresenta como outros pontos de interesse histórico e etnográfico, o Moinho do Leitão, assim como vários pontos de interesse histórico e paisagísticos situados fora do limite proposto para a alteração da delimitação da ARU da aldeia de Paderne, nomeadamente: a azenha da Cabana do Castelo, a fonte de Paderne, as ribeiras de Paderne, de Algibre e de Quarteira e seus açudes, tais como o Açude da Estacada.

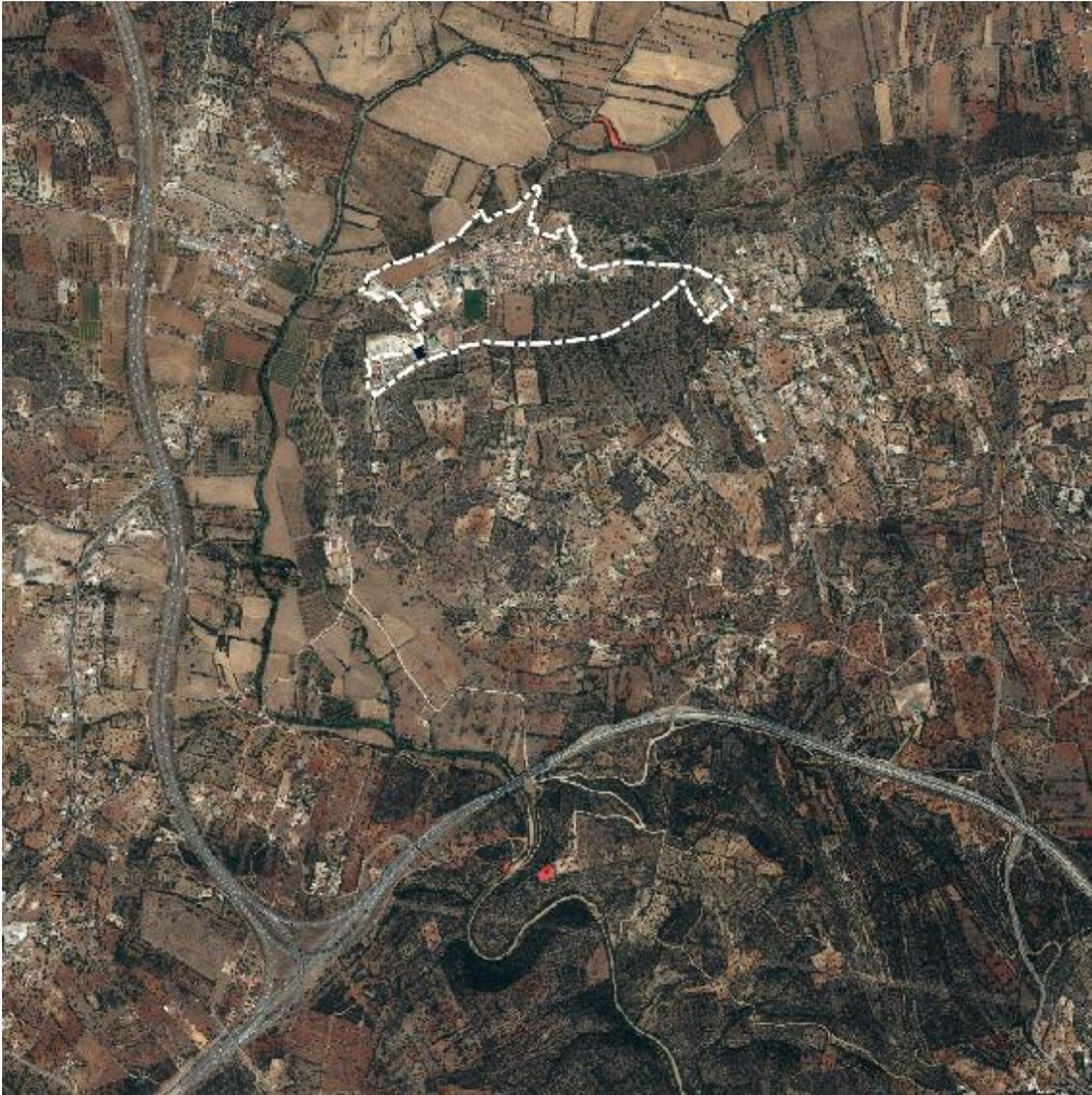


Figura 11. Planta de enquadramento da localização do Açude, Fonte de Paderne, Moinho do Leitão, Azenha, Castelo de Paderne e Ponte romana na zona envolvente da ARU

No cimo do cerro com o mesmo nome, ergue-se o **Moinho do Leitão** (vd. figura 12), reconstruído e pronto a funcionar, podendo ver-se o processo de moagem tradicional. Apresenta uma estrutura de pedra, areia e cal, outrora característica da construção local, é um dos moinhos de vento mais antigos da freguesia de Paderne. Dali observa-se a paisagem característica do Barrocal Algarvio, o mar a sul e a norte a serra algarvia.



Figura 12. Moinho do Leitão

Junto ao **Açude da Estacada** (vd. figura 13), construção feita no leito da ribeira para reter água para rega dos campos envolventes, pode-se observar uma paisagem ribeirinha com um ecossistema constituído pelo leito da ribeira, por onde água é drenada, bem como pela galeria ripícola, o corredor de vegetação ribeirinha que envolve o seu leito, numa extensão variável.



Figura 13. Açude da Estacada

Localizada na estrada de acesso ao Castelo de Paderne, situa-se a **fonte de Paderne/Lavadouro** (vd. figura 14). A sua existência remonta ao séc. XVIII, e dada a sua importância no abastecimento de água à população e lavagem de roupas, encontrava-se protegida pela legislação municipal da época, cabendo ao juiz e escrivão, zelar pelo seu bom estado de conservação e higiene. Numa época em que não havia distribuição de água, não se dispensava a existência de lavadouros públicos. Em 1910,

Ataíde de Oliveira, ao referir-se à fonte que fornece água à maior parte da freguesia, faz igualmente referência ao tanque para as lavadeiras, cuja água corre da fonte para o tanque.

A fonte era lugar de convívio, onde as pessoas que viviam pelos montes circundantes e encosta do castelo se encontravam e confraternizavam.

Em meados do séc. XX, o antigo poço deu lugar à atual fonte, e o tanque de água para lavar as roupas, ao atual lavadouro. Alguns locais ainda se deslocam à Fonte de Paderne para obterem água fresca.

A Fonte de Paderne é o único ponto de descarga de água do aquífero Querença-Silves no Concelho de Albufeira.



Figura 14. Fonte de Paderne / Lavadouro

2.3. ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E ESTRATÉGIAS DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEIS

2.3.1. PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE ALBUFEIRA

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 Ordenamento 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 28.º** 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).

2.3.2. ASPIRANTE GEOPARQUE ALGARVENSIS

A aldeia de Paderne encontra-se inserida nos limites territoriais do **aspirante Geoparque Algarvensis Loulé-Silves-Albufeira a Geoparque Mundial da UNESCO**.



Figura 15. Limite da área territorial do aspirante Geoparque Algarvensis

O aspirante Geoparque Algarvensis corresponde a uma área territorial com limites bem definidos (vd. figura 15), que possui um património geológico de grande relevo a nível nacional e internacional, tratando-se de uma **estratégia de geoconservação** com um conjunto de políticas de educação e sensibilização ambiental, com vista 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, a fim 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).

3. DELIMITAÇÃO DA ARU

Como já referenciado a **Delimitação da ARU da aldeia de Paderne vigora até 28 de novembro de 2021**, optando o Município de Albufeira por proceder com a alteração à delimitação da atual ARU, em momento anterior, remetendo para momento posterior a aprovação da correspondente ORU.

Estabelece o n.º 2 do artigo 13.º do RJRU que a delimitação da uma ARU é acompanhada pelos seguintes elementos:

- Memória descritiva com os critérios subjacentes à delimitação abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir;
- A planta com a delimitação da área abrangida;
- Quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais.

O presente documento encontra-se acompanhado dos elementos referidos, apresentando no ponto **3.1. os Critérios subjacentes à Delimitação da ARU**, no ponto **3.2. e Anexo I a planta com a delimitação da ARU**, no ponto **5. os Objetivos estratégicos a prosseguir**, e no ponto **6. o Quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais**.

3.1. CRITÉRIOS SUBJACENTES À DELIMITAÇÃO DA ARU

A presente **proposta de alteração à Delimitação da ARU da aldeia de Paderne**, que abrange o núcleo antigo de Paderne, prende-se com a necessidade de dar resposta ao prazo que se encontra em vigor até 1 de outubro de 2024. Atendendo à estratégia municipal em matéria de reabilitação urbana, entendeu-se proceder com os trabalhos conducentes à elaboração de uma proposta de alteração à Delimitação da ARU da aldeia de Paderne em momento anterior, e remeter a aprovação da correspondente ORU (*PERU da aldeia de Paderne*) para momento posterior, o que permite assegurar a manutenção do acesso a benefícios fiscais e a incentivos financeiros por parte dos particulares.

A presente proposta de alteração da Delimitação da ARU da aldeia de Paderne propõe uma redução da sua área de intervenção, correspondente ao novo Bairro habitacional municipal da Ladeira da Fonte, com 40 fogos, construído recentemente, dado não se prever a necessidade, a curto prazo, da execução de obras de reabilitação nos referidos edifícios (vd. figura 16 e 17) ou nos espaços públicos confinantes (vd. figura 18 e 19).



Figura 16 e 17. Vistas do Bairro habitacional municipal da Ladeira da Fonte concluído



Figura 18 e 19. Vistas dos espaços públicos e zona de estacionamento do novo Bairro

A presente proposta de alteração da Delimitação da ARU da aldeia de Paderne (vd. figura 20) 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 35,7 hectares**, correspondendo a uma **redução 1,7 hectares** (vd. figura 21), em relação à atual Delimitação da ARU em vigor, com cerca de 37,4 hectares.



Figura 20. Área de intervenção da proposta de alteração da ARU da aldeia de Paderne

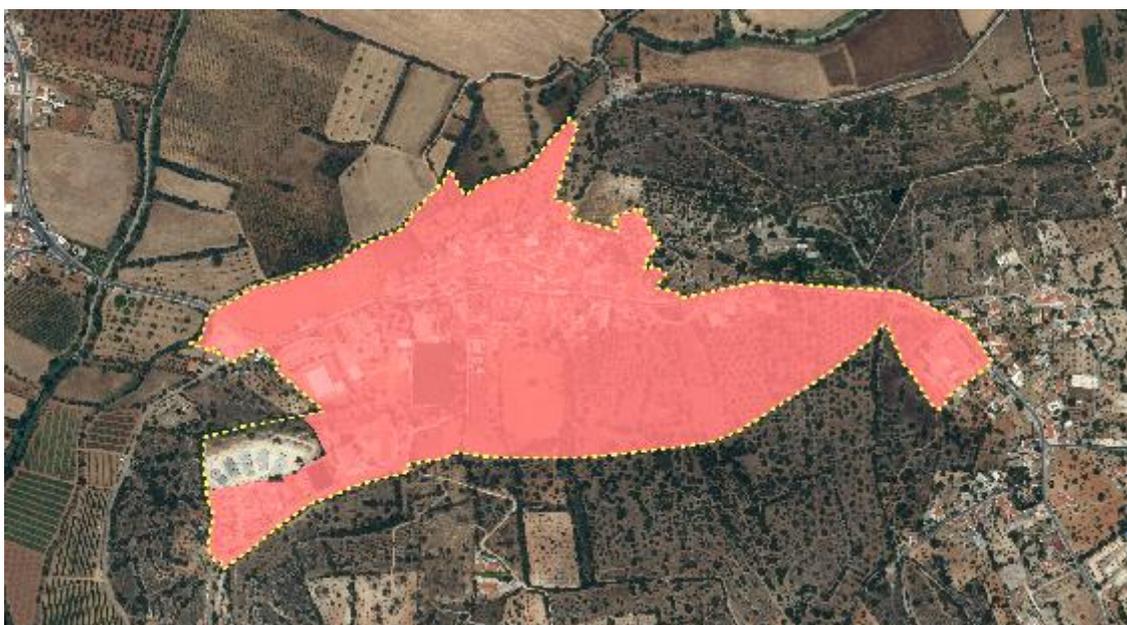


Figura 21. Redução da zona abrangida pela proposta de alteração da ARU da aldeia de Paderne

Tem como referências geográficas: a norte, a linha de água constituída pela Ribeira de Paderne; a poente a estrada nacional 270, o pavilhão desportivo e o limite do novo Bairro habitacional da Ladeira da Fonte; a sul a Rua das Escolas, uma área envolvente ao aglomerado urbano; a nascente, o Centro Paroquial de Paderne.

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, com a respetiva zona especial de proteção, bem como a zona urbana consolidada envolvente (*vd.* figura 22), enquadrando-se igualmente nos critérios previstos no n.º 2 do artigo 12.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU).



Figura 22. Destaque da edificação e igreja na zona consolidada de Paderne

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

- Abranger o núcleo antigo da aldeia de Paderne, e suas ligações, cuja reabilitação, conservação e valorização são fundamentais;
- 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;
- 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 com vista à sua valorização;
- 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;
- Incluir os equipamentos sociais e de ensino existentes, assim como o bairro habitacional nas imediações do núcleo antigo de forma a estudar a aldeia no seu todo.

3.2. PLANTA COM A DELIMITAÇÃO DA ARU

Na imagem seguinte podemos observar a área de intervenção da proposta de alteração da Delimitação da ARU da aldeia de Paderne, constando em planta no Anexo I do presente documento.



Figura 23. Área de intervenção da proposta de alteração da Delimitação da ARU da aldeia de Paderne

4. CARATERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO DA ARU

A definição dos objetivos estratégicos a prosseguir na proposta de alteração da delimitação 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 da freguesia de Paderne (dados dos Censos de 2021 do INE);
- Atualização do trabalho de campo (levantamento do edificado e do espaço público);
- Atualização do levantamento do estado de conservação de imóveis degradados e em ruína.

4.1. CARATERIZAÇÃO DEMOGRÁFICA E SOCIOECONÓMICA

A caraterização demográfica e socioeconómica da zona abrangida pela proposta de alteração da Delimitação da ARU da aldeia de Paderne, traduz-se na análise da informação estatística realizada para o núcleo antigo de Paderne e para a área abrangida pelo Bairro antigo e sua zona envolvente.

Tendo como objeto de análise a estrutura populacional, suas dinâmicas, assim como a identificação de um conjunto de situações que afetam estas áreas em particular, numa tentativa de perspetivar o modo de inverter as eventuais tendências menos positivas.

4.1.1. ANÁLISE DEMOGRÁFICA

Em 2011 o município tinha, de acordo com os Censos de 2011, 40.828 residentes, tendo registado nos Censos de 2021, um aumento de residentes, apresentando 44.164 residentes (variação de 8,2%). A mesma tendência de crescimento ocorreu na freguesia de Paderne, que em 2011 tinha 3.304 residentes, e em 2021 apresentava 3.498 residentes (variação de 5,9%).

A área abrangida pela proposta de alteração da Delimitação da ARU da aldeia de Paderne apresenta aproximadamente um total de **609 residentes** (vd. quadro 1), um número bem inferior ao da freguesia de Paderne, correspondendo a **356 residentes no núcleo antigo de Paderne e 253 residentes no Bairro antigo e zona envolvente**, nessa subsecção estatística (BGRI 2021).

A população residente em idade ativa constitui a faixa etária com maior incidência de indivíduos, na área abrangida pela proposta de alteração da ARU de Paderne, sendo possível verificar no seguinte quadro:

	População residente 2021	Estrutura etária da população em 2021 (%)		
		Jovem (até 24)	Ativa (25 a 64)	Idosa (65 ou mais)
Núcleo antigo de Paderne	356	55	174	127
Bairro e zona envolvente	253	68	145	40
ARU de Paderne	609	123	319	167

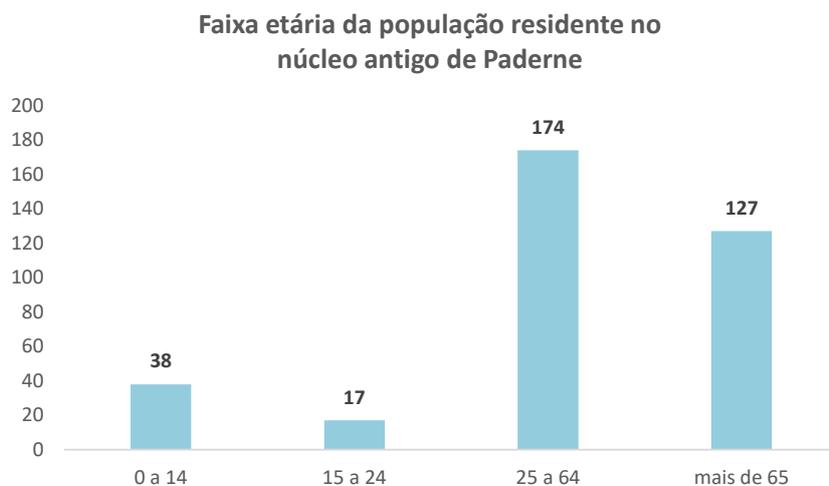
Quadro 1. População residente e estrutura etária da população (2021)
Fonte: Censos 2021, BGRI, INE

A estrutura etária da população na área abrangida pela proposta de alteração da Delimitação da ARU da aldeia de Paderne, apresenta diferenças significativas entre o núcleo antigo de Paderne e a área do Bairro e zona envolvente:

- uma **maior incidência de população jovem**, com mais 13 residentes na área do Bairro antigo e zona envolvente, em relação à restante área da ARU;
- uma **maior incidência de população em idade ativa**, com mais 29 residentes no núcleo antigo de Paderne, em relação à restante área da ARU;
- uma **grande incidência de população idosa**, com mais 87 residentes no núcleo antigo de Paderne, que é bastante superior ao assinalado no Bairro antigo e zona envolvente.

Destaca-se assim um **envelhecimento da população residente no núcleo antigo da aldeia de Paderne**.

Em termos de **faixa etária**, destaca-se no **núcleo antigo de Paderne**, a maioria da população em idade ativa e com mais de 65 anos, e um menor número de crianças e jovens residentes (*vd.* quadro 2).

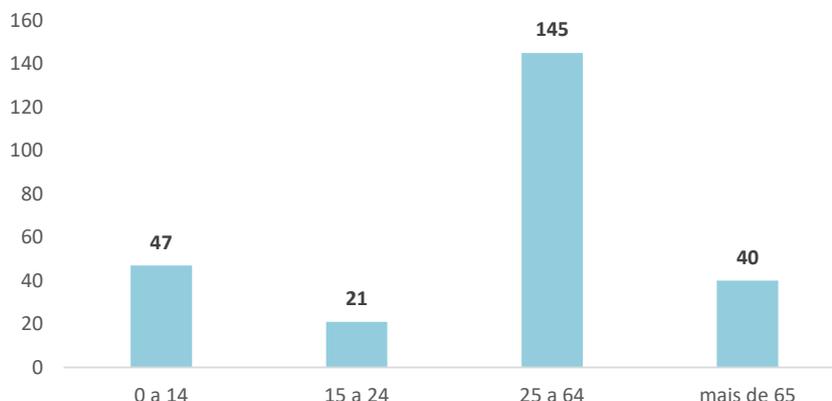


População Residente 2021 (Núcleo antigo de Paderne)	Total	Faixa etária			
		0 a 14	15 a 24	25 a 64	mais de 65
	356	38	17	174	127

Quadro 2. População residente no núcleo antigo de Paderne por faixa etária em 2021
Fonte: Censos 2021, BGRI. INE

No **Bairro antigo e zona envolvente**, regista-se uma maioria de população em idade jovem (*vd.* quadro 3), comparando com a restante área da ARU.

Faixa etária da população residente no bairro e zona envolvente



População Residente 2021 (Bairro e zona envolvente)	Total	Faixa etária			
		0 a 14	15 a 24	25 a 64	mais de 65
	253	47	21	145	40

Quadro 3. População residente no Bairro e zona envolvente por faixa etária em 2021
Fonte: Censos 2021, BGRI. INE

4.1.2. 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 setores 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, conforme registado nos Censos de 2021, assim como em residências secundárias, existindo um elevado interesse imobiliário na freguesia gerado por efeitos multiplicadores da atividade turística, 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.

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 turismo¹.

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.

	População ativa (25 a 64) em 2021	n.º indivíduos empregados (2021)	n.º indivíduos desempregados (2021)	Indivíduos pensionistas ou reformados (2021)
	TOTAL			
Núcleo antigo de Paderne	174	121	53	118
Bairro e zona envolvente	145	96	49	39
ARU de Paderne	319	217	102	157

Quadro 4. População ativa empregada e desempregada (2021)
Fonte: Censos 2021, BGRI, INE

Um dado importante a acrescentar é o facto do **total da população residente em idade ativa** na área abrangida pela proposta de alteração da Delimitação da ARU da aldeia de Paderne, representar cerca de 68% dos residentes em idade ativa, sendo quase

¹ Jorge Gaspar, 1993.

idêntica tanto no núcleo antigo de Paderne, como na área do Bairro antigo e zona envolvente (vd. quadro 4).

O **número de indivíduos desempregados** faz-se registar com ligeiro aumento na população ativa residente no bairro e zona envolvente, com cerca de 34%, comparando com os 30% no núcleo antigo de Paderne.

A estrutura das **atividades económicas** assumiu em Paderne um papel fundamental na organização do território, 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 setor 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 país¹.

4.1.3. ANÁLISE SOCIOGRÁFICA

Na área em apreço, 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.

¹ Plano de Ação de Regeneração Urbana do Município de Albufeira, Quatenaire, 2016

A população residente na área referente à proposta de alteração da Delimitação da 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, estes localizam-se tanto no centro da aldeia de Paderne, como fora deste, nomeadamente a Escola Básica do 1º ciclo de Paderne, a Escola Básica do 2º e 3º ciclos, o Jardim de Infância de Paderne, o Centro Paroquial de Paderne, encontrando-se em áreas de fácil acesso aos mesmos. Com valência de lar e centro de dia, este equipamento dá a resposta adequada aos problemas de envelhecimento da população residente que é uma realidade bem presente.

No que diz respeito ao **nível de instrução**, a maioria da população residente na área abrangida pela proposta de alteração da Delimitação da ARU da aldeia de Paderne, tendo 50,8% da população apenas o ensino básico, com maior incidência na população que reside no núcleo antigo de Paderne.

	População residente	Ensino			Outros
	2021	Básico completo	Secundário ou pós secundário completo	Superior completo	
Núcleo antigo de Paderne	356	194	110	34	18
Bairro e zona envolvente	253	114	18	24	97
ARU de Paderne	609	308	128	58	115

Quadro 5. População ativa empregada e desempregada (2021)
Fonte: Censos 2021, BGRI, INE

4.1.4. VIVÊNCIAS E REDES RELACIONAIS DA POPULAÇÃO

No que respeita às vivências da população residente, na área abrangida pela proposta de alteração da ARU da aldeia de Paderne, e às suas redes relacionais relativas ao local

de habitação, verifica-se uma grande 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 de convívio de associativismo no Padernense Clube, na Juventude Desportiva de Paderne, na Sociedade Musical e Recreio Popular de Paderne, no «Grupo de Amigos de Paderne», na Casa do Povo de Paderne, na Casa Museu do Acordeão, no CNE Agrupamento 1009 de Paderne, na Associação de Pais e Encarregados de Educação da EBI/JI de Paderne, na Sociedade Columbófila Asas Mouriscas de Paderne, na ARPA - Associação Recreativa de Patinagem de Albufeira, no Centro Paroquial de Paderne e na Associação Biblioteca Museu do Jornal aAvezinha.

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 vinculadas, 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 área abrangida pela proposta de alteração da Delimitação da ARU da aldeia de Paderne têm do núcleo antigo é bastante positiva, sendo destacadas qualidades como o sossego, tranquilidade, sentimento de segurança e as relações de afetividade existentes entre residentes. O sentimento de vizinhança, o enraizamento e a relação de pertença dos seus residentes, e as estreitas e fortes relações afetivas entre a população local, são os principais aspetos que conferem identidade na área de intervenção da ARU, tornando-a num espaço único.

Por se tratar fundamentalmente de uma área 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.

4.2. DIAGNÓSTICO URBANÍSTICO

No contexto de diagnóstico urbanístico da área abrangida pela proposta de alteração da Delimitação da ARU da aldeia de Paderne, foram estudadas as áreas referentes ao **património material e imaterial, edificado, espaço público, equipamentos e espaços verdes de utilização coletiva, infraestruturas e mobilidade, habitação e atividades económicas.**

Na área de intervenção da 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.

O espaço público apresenta uma malha urbana irregular (vd. figura 24), principalmente nas áreas mais antigas e próximas à Igreja Matriz, sendo marcado por ruas estreitas e sinuosas, apresentando forte imagem urbana e uma má integração na malha urbana.



Figura 24. Malha urbana irregular no núcleo antigo de Paderne

4.2.1. PATRIMÓNIO IMÓVEL

O património imóvel 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 da área abrangida pela proposta de alteração da Delimitação da ARU 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.

4.2.1.1. PATRIMÓNIO CLASSIFICADO

Igreja de Nossa Senhora da Esperança

A Igreja Matriz de Paderne (*Igreja de Nossa Senhora da Esperança*) 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 25).

Igreja Matriz de Paderne - Nossa Senhora da Esperança
Concelho de Albufeira
Freguesia de Paderne
Praça da República em Paderne

 Lista de imóveis classificados como imóvel de Interesse Público
(Decl. n.º 5/2002 de 19/02/02)

 Lista da zona de proteção


Município de Albufeira
Direção Regional de Cultura do Algarve



Figura 25. Planta de delimitação da zona especial de proteção da Igreja Matriz de Paderne – Nossa Senhora da Esperança



Figura 26. Localização da Igreja Matriz de Paderne e respetiva zona especial de proteção, na proposta de alteração da Delimitação da ARU da aldeia de Paderne

A Igreja Matriz tem uma área de 650 m² e através da análise da figura 26, 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 27. Vistas da Igreja Matriz de Paderne: Igreja Nossa Senhora da Esperança



Figura 28. 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 27), estipulando o Santuário Mariano que a obra se concluíra 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 28), 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.

4.2.1.2. 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.

EDIFÍCIOS DE INTERESSE HISTÓRICO E ARQUITETÓNICO:

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 29*) de planta retangular, que não se encontra classificada. Apresenta-se como um elemento arquitetónico de volume simples e equilibrado. No seu interior é possível observar um retábulo do século XVIII, cuja estrutura dispõe de elementos do estilo barroco.



Figura 29. Ermida de Nossa Senhora do Pé da Cruz

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 30*), 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.

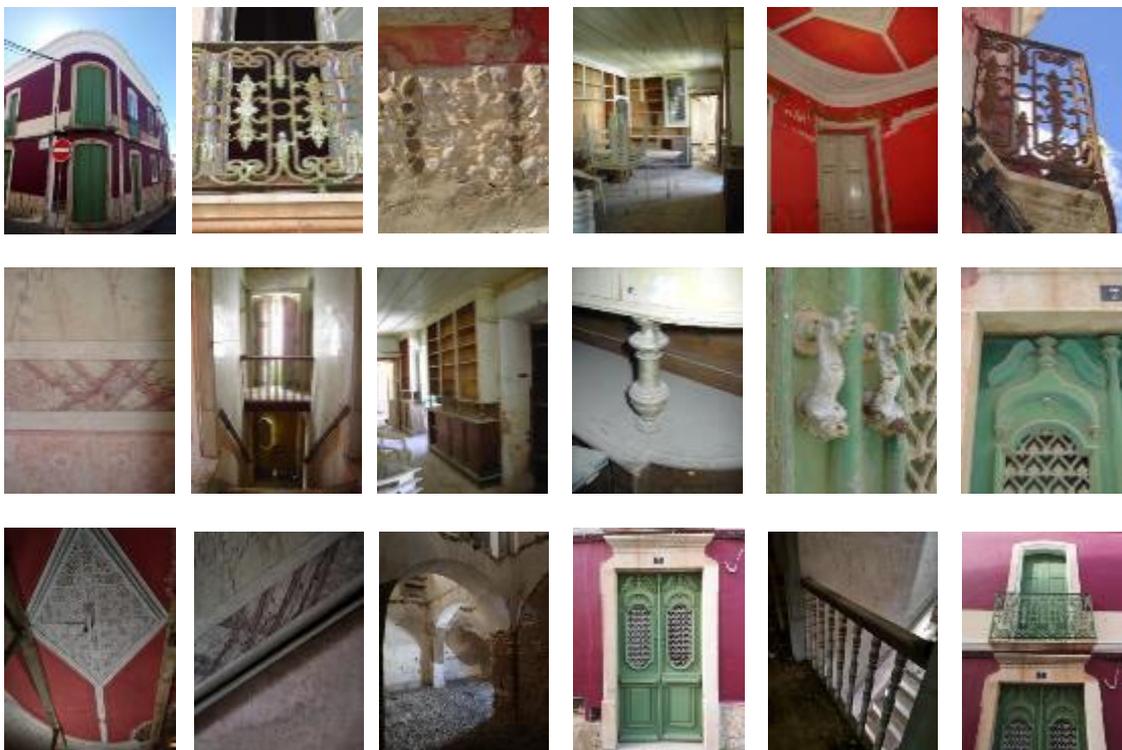


Figura 30. Conjunto de imagens do edifício e seu interior na Rua Miguel Bombarda n.º 36, 38 e 40

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

Destaque do edifício pela leitura cromática (vd. figura 31). 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 32 e 33), 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 32. 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 33. 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 34), remonta ao final do século XIX e é caracterizado pelo seu valor arquitetónico, sendo um imóvel com interesse e apresentando um valor de conjunto, encontra-se em elevada degradação no seu interior, tendo sido objeto de intervenção recente, por motivos de segurança. Foi neste edifício que nasceu a poetisa Maria Feliciano Marim Marques, encontrando-se associado à história da vida local (e.g. *teve variadíssimas utilizações no seu piso inferior, desde cocheira, armazém de frutos secos, espaço de partir amêndoas e escolha de miolos e figos, funcionou como padaria e local de venda de frutas e legumes*).



Figura 34. Edifício na Praça da República, n.ºs 1-9

Edifício na Rua 5 de outubro, n.º 17 (Património de feição popular)

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 35. 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 (vd. figura 35), 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 36. 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 (vd. figura 36), e com valor de conjunto, cuja reabilitação é essencial para preservar o seu valor patrimonial, histórico e cultural.

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 (vd. figura 37), 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 37. 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 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 38*). 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 38. 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.

4.2.2. PATRIMÓNIO NATURAL

O património natural existente na área abrangida pela proposta de alteração da Delimitação da ARU da aldeia de Paderne inclui a linha de água existente – ribeira de Paderne, e um vale a norte com elevado valor natural e paisagístico, um excelente enquadramento natural, localização chave para a promoção da melhoria e qualificação da paisagem e do ambiente urbano (vd. figura 39 e 40), cuja necessidade de 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.



Figura 39. Vistas sobre o vale à entrada do núcleo antigo de Paderne



Figura 40. Enquadramento do vale localizado a norte da ARU de Paderne

4.2.3. PATRIMÓNIO IMATERIAL

O património cultural imaterial¹ desempenha um papel fundamental na consolidação da identidade cultural e da memória de um povo, constituindo assim elemento 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.

4.2.3.1. 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.

¹ “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 reconheçam como fazendo parte integrante do seu património cultural. Esse património cultural imaterial, transmitido de geração em geração, é constantemente recriado pelas comunidades e grupos em função do seu meio, da sua interação com a natureza e da sua história, inculcando-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).

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.

4.2.3.2. 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 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 41), Festival de Bandas, Feira de Santiago, Semana Cultural de Paderne, Festas de Verão de Paderne (ex.: Noite Branca, vd. figura 42), Procissões e Romarias, Feira do Folar, Magusto de São Martinho e Paderne Medieval (vd. figura 43).



Figura 41. Carnaval de Paderne



Figura 42. Noite Branca



Figura 43. Paderne Medieval

4.2.4. EDIFICADO

4.2.4.1. 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 abrangida pela proposta de Delimitação da ARU da aldeia de Paderne, a totalidade do parque edificado é constituído por **230 edifícios no núcleo antigo** (vd. quadro 6), na sua maioria com edifícios de 1 a 2 alojamentos, e de **7 edifícios isolados na área do Bairro antigo** (vd. figura 44), constituídos com 3 ou mais alojamentos.

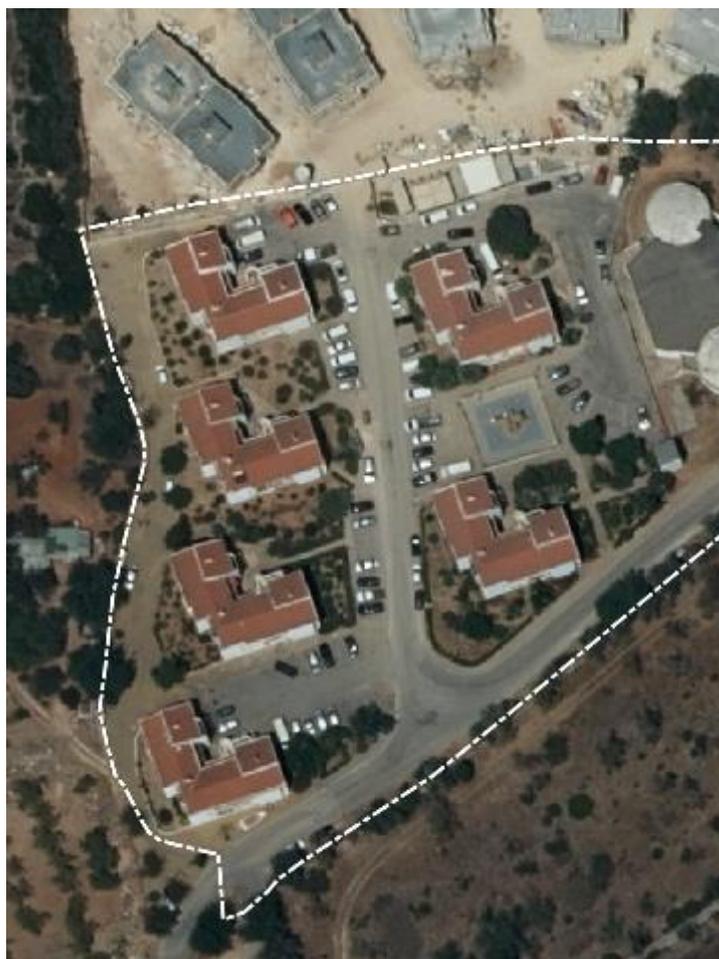


Figura 44. Parque edificado existente no Bairro habitacional de Paderne na zona abrangida pela alteração da Delimitação da ARU da aldeia de Paderne

Em termos de volumetria, no núcleo antigo de Paderne não ultrapassa os 1 ou 2 pisos (vd. figura 45), havendo apenas 1 edifício com 3 ou 4 pisos que se encontra inacabado. 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
Núcleo antigo de Paderne	230	222	6	229	1
Bairro	7	0	7	0	7
ARU de Paderne	237	222	13	229	8

Quadro 6. Tipologias do parque edificado e volumetria dos edifícios (2021)

Fonte: Censos 2021, BGRI, INE



Figura 45. Vista aérea sobre o centro da aldeia de Paderne

Os edifícios abrangidos na área do Bairro (vd. figura 44) apresentam uma volumetria de cerca de 3 pisos (vd. figura 46), constatando que os edifícios terão cerca de 6 alojamentos cada.



Figura 46. Vista dos edifícios existentes no Bairro em Paderne

Relativamente à **idade do parque edificado**, a área de intervenção abrangida pela proposta de alteração da Delimitação da ARU da aldeia de Paderne apresenta 44 edifícios anteriores a 1945, com mais de 100 anos, sendo a sua incidência no núcleo antigo de Paderne, refletindo uma estrutura de ocupação muito mais antiga, com elevado interesse histórico e arquitetónico (vd. quadro 7).

Até ao ano de 1980, faz-se registar cerca de 80% dos edifícios existentes na área em apreço. O período de construção entre 1946 e 1980 foi o mais representativo para todas as áreas geográficas analisadas, com exceção da zona abrangida pelo bairro habitacional, que surge na fotografia aérea de 1991.

Por oposição, começou a reduzir nesta área, edificações construídas a partir de 2001, em comparação com os dados nas freguesias de Paderne e Albufeira e município, que registam valores mais elevados.

	Total de edifícios (n.º)	Anteriores a 1945	1946-1980	1981-2000	2001-2010	2011-2021	Edifícios com necessidade de reparação
Núcleo antigo de Paderne	230	44	139	47	12	1	77
Bairro	7	0	0	7	0	0	7
ARU de Paderne	237	44	139	54	12	244	84

Quadro 7. Época de construção dos edifícios (2021)
Fonte: Censos 2021, 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, existe na área em apreço 84 edifícios a necessitar de reparações, dado que 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.

4.2.4.2. ANÁLISE DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO EDIFICADO

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 imagem 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 descuidado na área de intervenção da ARU.

A análise do estado de conservação dos edifícios, com base em levantamento atualizado no local, elaborado pela Divisão de Planeamento e Reabilitação Urbana, com a devida atualização, reflete, em termos globais, a necessidade de investimento na reabilitação física dos edifícios, resultante da idade avançada dos edifícios e do estado de conservação registado no local, principalmente na área abrangida pelo núcleo antigo de Paderne, conforme ilustrado nas seguintes imagens e plantas.



Figura 47. Exemplos de edifícios em ruína na área do núcleo antigo de Paderne



Figura 48. Planta do edificado privado em ruína na área do núcleo antigo de Paderne



Figura 49. Planta do edificado privado degradado na área do núcleo antigo de Paderne

As plantas anteriores destacam as conclusões retiradas da análise ao levantamento realizado na área abrangida pela proposta de alteração da Delimitação da ARU da aldeia de Paderne, focando em especial as situações em ruína e degradados, concluindo-se que a **necessidade de reparação do edificado** privado, assim como do edificado para intervenção pública, se faz registar com efeito nesta área. Assim, considerando essa informação verifica-se à data, um total de 16 edifícios em ruína (vd. figura 48), 24 edifícios degradados (vd. figura 49), 22 degradados ao nível das fachadas e 1 edifício inacabado (vd. figura 50).



Figura 50. Planta do edificado inacabado na área do núcleo antigo de Paderne

4.2.5. 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 51) e a **Praça da República** (vd. figura 52), 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 511. 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 52. Espaço público existente na Praça da República

Os espaços públicos enumerados e respetivos eixos que os envolvem, 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.

Como outros espaços públicos de referência, destacam-se ainda a grande **Praça Comendador António de Libânio Correia** (vd. figura 53) e o **Largo João Campos** (vd. figura 54), 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 53. Espaço público existente na Praça Comendador António de Libânio Correia



Figura 54. Espaço público existente no Largo João Campos



Figura 55. Planta com a localização dos espaços públicos existentes

O espaço público constitui também um elemento de referência na leitura da cidade e um contributo para a promoção das vivências urbanas (vd. figura 55). 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. Constatase 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.

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 existente no 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.

O **espaço público existente na área abrangida pelo Bairro habitacional**, junto às escolas, é constituído por espaços de percurso compostos pela rede de arruamentos de acesso local e passeios, e apenas por um espaço de estadia, composto por um parque infantil (vd. figura 56).



Figura 56. Parque infantil existente no bairro habitacional em Paderne

No geral da área de intervenção da ARU, o seu estado de conservação é mediano, carecendo no entanto de uma intervenção de requalificação ao nível do melhoramento dos pavimentos, espaços verdes, mobiliário urbano e iluminação decorativa, de forma a melhorar o conforto e a apropriação do espaço urbano existente, assim como na zona envolvente ao bairro habitacional e na sua ligação com as escolas e com o novo complexo habitacional de renda condicionada, atualmente em construção.

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.

4.2.6. INFRAESTRUTURAS E MOBILIDADE

4.2.6.1. 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 a área do núcleo antigo de Paderne 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 nesta área (vd. figura 57), sendo colocados de modo subterrâneo, de forma a melhorar o ambiente urbano.



Figura 57. 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.

4.2.6.2. 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.

É também assegurada a ligação rodoviária ao bairro habitacional e às escolas, através da Rua das Escolas, existindo uma paragem de autocarro junto aos mesmos, que serve a população residente local e a que se desloca às escolas.

4.2.6.3. ACESSIBILIDADES VIÁRIAS

Relativamente à **circulação viária nos arruamentos** da aldeia de Paderne, a grande maioria dos troços apresenta 1 sentido 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 nos 2 sentidos (vd. figura 58) 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 58. Imagens da circulação viária do tráfego pesado na Rua 5 de outubro

O **núcleo antigo de Paderne** caracteriza-se por um ambiente rural, com atravessamento pela estrada municipal com tráfego viário regular e intenso (vd. figura 58). 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 59. 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 59*).

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



Figura 60. Pouca circulação viária nos acessos ao bairro habitacional de Paderne

O **bairro habitacional de Paderne** caracteriza-se por um ambiente urbano tranquilo, com atravessamento pela Rua das Escolas e vias de acesso local a cada bloco de apartamentos, com tráfego viário residual (vd. figura 60).

A malha urbana desta área desenvolve-se no cimo de uma encosta, de forma regular e isolada, de dimensões equilibradas, que devido à sua construção mais recente, contrastam com a malha urbana do núcleo antigo de Paderne.

A centralidade desta área corresponde aos espaços escolares existentes na zona envolvente.



Figura 61. Estado de conservação da Rua das Escolas, no acesso ao bairro habitacional

No que diz respeito aos **materiais de construção** empregues nos arruamentos, estes são em asfalto.

4.2.6.4. ACESSIBILIDADES PEDONAIS

A **circulação pedonal** não é considerada fácil na generalidade dos arruamentos do núcleo antigo de Paderne. A circulação pedonal é considerada inacessível principalmente na Rua 5 de outubro.

Nalgumas ruas, a circulação pedonal é bastante exígua, sendo a circulação realizada pelas ruas estreitas e pelas vias secundárias existentes, na própria faixa de rodagem devido à pequena dimensão dos passeios (*vd.* figura 62).



Figura 62. Vistas da circulação pedonal na Rua Professor Egas Moniz, Rua do Norte, Rua 5 de outubro e Rua Professor Francisco Acácio

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 63), sendo a maioria construída em lomba, para redução do tráfego na Rua 5 de outubro.



Figura 63. Passadeira sobreelevada na Rua 5 de outubro

A circulação pedonal estabelecida dentro do **bairro habitacional de Paderne** é considerada fácil na sua generalidade, sendo mais difícil de realizar-se no acesso ao Bairro, através da Rua das Escolas, devido à presença de estacionamento (vd. figura 64) sobre o passeio (*com revestimento em lajetas de betão*) e de ausência do mesmo na margem esquerda deste arruamento (vd. figura 61), obrigando a que a circulação pedonal se realize na própria faixa de rodagem.



Figura 64. Estacionamento sobre o passeio junto ao bairro habitacional de Paderne

4.2.6.5. ACESSIBILIDADES PARA PESSOAS COM MOBILIDADE CONDICIONADA

A **acessibilidade para pessoas com mobilidade condicionada** não é garantida na maioria dos percursos pedonais no núcleo antigo de Paderne, dada a presença de obstáculos, à exiguidade dos passeios e ao fluxo de tráfego intenso (*vd.* figura 62) nos arruamentos principais, para além dos acessos com elevada inclinação no interior da área de intervenção da ARU, compreendendo igualmente o acesso entre o centro da aldeia, as escolas e o bairro habitacional de Paderne. Existe a necessidade de criar novos modos de utilização e apropriação dos espaços, originando maior facilidade de alteração de comportamentos ao nível da mobilidade.

Do ponto de vista hipsométrico, o núcleo antigo de Paderne apresenta um declive suave na maior parte da sua área, com exceção da zona desde o antigo Mercado, Casa do Povo de Paderne até à antiga escola primária. Este declive mais acentuado (*vd.* figura 65) apresenta constrangimentos ao acesso a veículos e às deslocações da população, nomeadamente a mais idosa e de mobilidade condicionada.



Figura 65. Declive acentuado na Alameda 25 de abril (duas perspetivas)

4.2.6.6. 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 66), degradando o ambiente urbano.



Figura 66. 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 67. Parque de estacionamento existente no Largo João Campos
Figura 68. Parque de estacionamento existente na Rua 5 de outubro/Rua Maria da Conceição Eloi

Existem dois parques de estacionamento formalizados, um à entrada da aldeia de Paderne – no Largo João Campos (vd. figura 67), outro junto ao cruzamento com a Rua 5 de outubro e a Rua Maria da Conceição Eloi (vd. figura 68), e mais dois parques de estacionamento, junto e acessíveis pela Rua 5 de outubro, embora sendo informais (vd. figura 69).



Figura 69. Parques de estacionamento informais e muito acedidos (fonte: google street view, 2024)

O restante estacionamento que existe disperso pelo núcleo antigo de Paderne é frequentemente realizado 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.

No **bairro habitacional de Paderne**, o estacionamento faz-se em bolsas de estacionamento próprias, junto aos edifícios (vd. figura 60), e em espaços de estacionamento informais ou sobre os passeios (vd. figura 61).

Na **zona envolvente às escolas**, na Rua das Escolas, o estacionamento realiza-se de forma ordenada (vd. figura 70 e 71), podendo verificar-se a necessidade de existência

de mais lugares no acesso às mesmas, por parte dos encarregados de educação nos horários de entrada e saída das crianças.



Figura 70. Bolsa de estacionamento existente junto às escolas – período escolar



Figura 71. Bolsa de estacionamento existente – situação no mês de agosto

4.2.6.7. EQUIPAMENTOS E ESPAÇOS VERDES DE UTILIZAÇÃO COLETIVA

Em termos de **equipamentos de utilização coletiva existentes** na área abrangida pela proposta de alteração da Delimitação da ARU da aldeia de Paderne, considerou-se de

integrar todos os equipamentos na sua área de intervenção (vd. figura 72), por revestirem-se de enorme importância para a aldeia de Paderne.

Desta forma, a área de intervenção da ARU apresenta os seguintes **equipamentos de utilização coletiva**:

- Ermida de Nossa Senhora do Pé da Cruz (vd. figura 73);
- Pavilhão Polidesportivo de Paderne (vd. figura 74);
- Cemitério (vd. figura 75);
- Centro de saúde (vd. figura 76);
- Campo de futebol relvado (vd. figura 77);
- Sociedade Musical e Recreio Popular de Paderne e Casa Museu do Acordeão (vd. figura 78);
- Junta de Freguesia de Paderne (vd. figura 79);
- Cartório paroquial (vd. figura 80);
- Igreja Matriz de Paderne (vd. figura 81);
- Posto da GNR (vd. figura 82);
- Antigo mercado (vd. figura 83);
- Casa do Povo de Paderne (vd. figura 84);
- Antiga escola primária (vd. figura 85);
- Escola Básica do 2º e 3º ciclos de Paderne (vd. figura 86);
- Jardim de Infância de Paderne (vd. figura 87);
- Escola Básica do 1º ciclo de Paderne (vd. figura 88);
- Centro Paroquial de Paderne (vd. figura 89).



Figura 72. Equipamentos existentes na área de intervenção da ARU da aldeia de Paderne



Figura 73. Ermida de Nossa Senhora do Pé da Cruz



Figura 74. Pavilhão Polidesportivo de Paderne



Figura 75. Acesso ao cemitério



Figura 76. Centro de Saúde

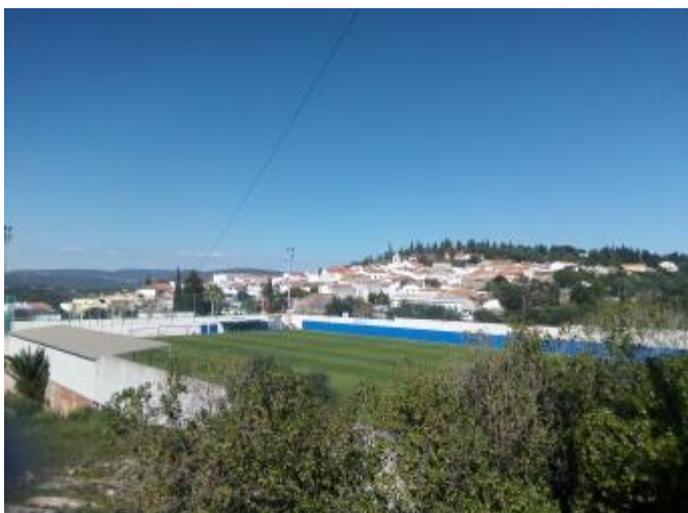


Figura 77. Campo de futebol relvado



Figura 78. Edifício da Sociedade Musical e Recreio Popular de Paderne e Casa do Acordeão



Figura 79. Edifício da Junta de Freguesia de Paderne



Figura 80. Edifício do Cartório Paroquial



Figura 81. Igreja Matriz de Paderne



Figura 82. Edifício da GNR



Figura 83. Edifício do antigo mercado, em avançado estado de degradação



Figura 84. Edifício da Casa do Povo



Figura 85. Edifícios da antiga Escola Primária degradados no seu interior



Figura 86. Edifício da Escola Básica 2º e 3º ciclos de Paderne



Figura 87. Edifício do Jardim de Infância de Paderne

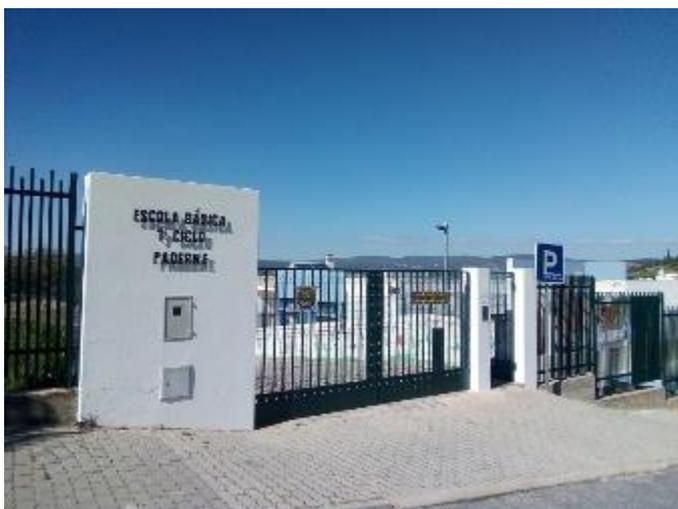


Figura 88. Escola Básica do 1º ciclo de Paderne



Figura 89. Centro Paroquial de Paderne

Do levantamento realizado aos equipamentos existentes, foram identificados aqueles que estariam em melhor estado de conservação (vd. figura 73 a 82, 84, 86 a 89), seguindo dois que se encontram degradados (vd. figura 83 e 85), 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 de Paderne.

Relativamente à sua **localização**, a maioria dos equipamentos encontram-se distribuídos próximos da Igreja Matriz de Paderne. Os restantes equipamentos encontram-se na zona de entrada a nascente da aldeia de Paderne, com maior área de implantação e melhores condições de acessibilidade, como é o caso do Centro

Paroquial de Paderne, e na zona poente de Paderne, com menor facilidade de acesso, como é exemplo as escolas e Jardim de Infância.

Devido à falta de **espaços verdes de utilização coletiva** 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.

4.2.6.8. 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, no período censitário de 2011 a 2021. Os dados analisados são provenientes dos recenseamentos gerais da população (Censos 2021), sendo a unidade de referência, ao nível regional, a NUT II-Algarve.

Os dados estatísticos apresentados relativos à área abrangida pela proposta de alteração da Delimitação da ARU da aldeia de Paderne correspondem à análise da informação disponibilizada pelo INE, por subseção estatística da BGRI (*Base geográfica de referência da informação*) de 2021, tendo em conta os seus limites.

Quanto ao **tipo de ocupação dos alojamentos**, na área de intervenção da ARU, existiam, em 2011, um total de 279 alojamentos familiares, dos quais a maioria era de **residência habitual**, com cerca de 49,8%, seguidos dos alojamentos familiares de uso sazonal ou de residência secundária, representando 26,5% no total.

Nos Censos de 2021, apenas se conseguiu verificar a ocupação dos alojamentos no núcleo antigo de Paderne, dado a subseção estatística apresenta uma maior área para além do limite da ARU. Neste sentido, existe no **núcleo antigo de Paderne** um total de 267 alojamentos familiares, dos quais a maioria é de residência habitual, cerca de 53%.

Os **alojamentos vagos** no núcleo antigo de Paderne, têm uma incidência de cerca de 47%, muito maior do que os valores dos Censos de 2011, que na anterior área abrangida pela alteração da Delimitação da ARU (aprovada em 2021), apresentava cerca de 23,7% dos alojamentos familiares, sendo que o problema de desocupação das

habitações é agora mais incidente no núcleo antigo de Paderne, a zona mais antiga, motivado pelo estado de conservação dos edifícios, entre outros fatores.

	n.º total alojamentos	n.º alojamentos familiares	n.º alojamentos familiares	
			residência habitual	Vagos ou residência secundária
Núcleo antigo de Paderne	269	267	142	125
ARU de Paderne				

Quadro 8. Alojamentos e tipo de ocupação (2021)
Fonte: Censos 2021, BGRI, INE

Ainda em termos de ocupação dos alojamentos familiares de residência habitual, regista-se no núcleo antigo de Paderne, segundo a BGRI 2021, uma ocupação maior de 57% dos alojamentos ocupados pelo proprietário (*face aos arrendados – 27,5%*).

	n.º total de alojamentos familiares de residência habitual	Tipo de ocupação			n.º alojamentos de residência habitual	
		Ocupados pelo proprietário	Arrendados	Outra	acessível a cadeira de rodas	com estacionamento
Núcleo antigo de Paderne	142	81	39	22	33	54
ARU de Paderne						

Quadro 9. Alojamentos familiares de residência habitual (2021)
Fonte: Censos 2021, BGRI, INE

Em termos de acessibilidade, de acordo com os indicadores dos Censos de 2021 e BGRI, **23% dos alojamentos familiares de residência habitual** existentes no núcleo antigo de Paderne, são **acessíveis por cadeira de rodas e 38% apresenta estacionamento**.

Em termos de oferta de habitação, Paderne apresenta uma nova área residencial (*vd. figura 92*), porque, relativamente a **novos fogos para habitação**, encontra-se concluída a empreitada de construção de **40 fogos** no total (*20 do tipo T2 e 20 do tipo T3*) de 5 edifícios com 2 pisos cada, na Ladeira da Fonte, junto à zona das escolas e bairro habitacional existente, que estava em construção em 2021 (*vd. figura 90 e 91*), uma **nova área residencial que estava inserida na área abrangida pela proposta de alteração da Delimitação da ARU da aldeia de Paderne**, aprovada em 2021. Neste momento propõe-se remover esta área da nova proposta de alteração à Delimitação da ARU da aldeia de Paderne.



Figura 90. Entrada no local de implantação da empreitada de construção na envolvente ao bairro habitacional de Paderne, em 2021



Figura 91. Situação da empreitada de construção em agosto de 2021



Figura 92. Situação existente, após a conclusão da empreitada (foto de agosto de 2024)

Em termos habitacionais, no geral, a população demonstra gosto por viver no núcleo antigo de Paderne e no Bairro, apresentando um enraizamento à habitação e ao local, manifestando-se, sobretudo a quem reside no núcleo antigo de Paderne, através de um simbolismo, uma memória e ambiências associadas a viver numa zona antiga.

4.2.6.9. ATIVIDADES ECONÓMICAS E SERVIÇOS

As **atividades económicas e serviços** (vd. figura 93) 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 93. 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 de Paderne 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 do edifício contíguo ao Mini-mercado “Paga Menos” (vd. figura 94).



Figura 94. 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.

4.2.7. 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 de uma análise SWOT, a seguir apresentadas, que traduzem a análise interna e externa em que se enquadra a área de intervenção da ARU, de forma simplificada e esquemática, focando os pontos mais relevantes.

Identificaram-se os principais pontos fortes e pontos fracos relativos à análise interna, bem como das principais oportunidades e ameaças face à sua análise externa.

		Análise interna	
		Pontos Fortes	Pontos Fracos
Demográfico e socioeconómico	Análise demográfica	Maior percentagem de população jovem e em idade ativa a residir na área do Bairro habitacional	Envelhecimento da população residente no núcleo antigo de Paderne
	Análise socioeconómica		Diminuição da importância do setor da agricultura nos residentes do núcleo antigo de Paderne e do bairro habitacional e alteração da estrutura de oferta de emprego para o litoral, passando estes locais 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 vinculadas redes de solidariedade e de associativismo Boa representação social de Paderne e forte sentimento identitário, de pertença e de enraizamento ao local Sossego, tranquilidade e segurança do núcleo antigo de Paderne e área do bairro habitacional	
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 vários edifícios com elevado interesse histórico e arquitetónico Existência de uma linha de água e um vale com elevado valor natural e paisagístico	Apresentando um elevado estado de degradação Área não valorizada
	Imaterial	Existência de associativismo local que assume a função de criar, promover, divulgar e enraizar atividades culturais, recuperando e preservando a cultura regional subjacente a estas atividades Realização de festas tradicionais que celebram momentos históricos e culturais	
Edificado	Análise ao Edificado	Edificado com escala equilibrada, não excedendo os 2 pisos no núcleo antigo de Paderne e de 3 pisos na área do bairro habitacional Edificado com características de qualidade arquitetónica de conjunto	Edificado muito antigo existente no núcleo antigo de Paderne, com estruturas envelhecidas, pouco adaptáveis às atuais exigências atuais
	Estado de conservação	Cerca de 71% do edificado encontra-se em razoável estado de conservação	Existência de 24 edifícios degradados, 16 edifícios em ruína, 22 edifícios degradados ao nível da fachada e 1 inacabado, representando cerca de 29% do total edificado 22 fachadas dos edifícios a necessitar de intervenções de reabilitação, com cerca de 10% do total edificado

Espaço Público e Ambiente Urbano		Existência de espaços públicos de referência ao património classificado (Largo Humberto Delgado e Praça da República) em zona especial de proteção	Existência de espaços públicos de referência funcionalmente desajudados 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 Libânio Correia	Falta de uniformidade no tipo de intervenção	
		Presença de "vazio" urbano da Rua 5 de outubro com forte potencialidade ao nível da fruição do espaço público	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	
			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 e necessidade de melhoramento dos pavimentos: Falta de espaços verdes, de uniformidade do mobiliário urbano e da sinalética, e de disciplina da publicidade e ocupação da via pública	
			Necessidade de intervenção nas infraestruturas de saneamento básico (esgotos, água, gás) e de electricidade, e nas infraestruturas informacionais, telecomunicações e internet	
Infraestruturas e Mobilidade	Infraestruturas básicas e outras redes			
	Transportes	Ligações rodoviárias constantes entre Paderne e outros aglomerados urbanos, promovendo uma maior e melhor mobilidade		
	Acessibilidades viárias	Existência de tráfego viário residual na área do bairro habitacional	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	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
				Peso excessivo do transporte privado com danos ambientais de ruído, congestionamento e degradação da paisagem
	Acessibilidades pedonais	Circulação pedonal considerada fácil na generalidade dos passeios existentes dentro do Bairro	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
			No acesso ao Bairro, a circulação pedonal torna-se inacessível com a presença de obstáculos: estacionamento sobre o passeio e ausência de passeio na outra margem da via	Presença de obstáculos, exiguidade dos passeios e fluxo de tráfego intenso nos arruamentos principais, para além dos acessos com elevada inclinação no interior do núcleo antigo de Paderne e na zona envolvente às escolas e Bairro
Acessibilidades para pessoas com mobilidade condicionada		Declive acentuado no acesso ao antigo Mercado, Casa do Povo, antiga escola primária, Bairro e e escolas, com constrangimentos na deslocação da população	Escassez de estacionamento ao longo das vias e existência de estacionamento indevido ou em segunda fila em locais não apropriados, degradando o ambiente urbano	
Estacionamento	Existência de dois parques de estacionamento na entrada da aldeia de Paderne e junto à rua 5 de outubro		Escassez de estacionamento de apoio a visitantes/turistas	
			A fisionomia dos arruamentos e o reduzido perfil das ruas dificultam a existência de estacionamento	
Equipamentos e espaços verdes de utilização coletiva	Equipamentos	Existência de elevada variedade de equipamentos de utilização coletiva que servem a população residente local e das imediações	Necessidade de intervenção de requalificação, a nível funcional, da Sociedade Musical e Recreio Popular e Casa do Acordeão, e da Casa do Povo de Paderne	
	Espaços verdes	Razoável estado de conservação dos equipamentos existentes, encontrando-se apenas dois degradados	Inexistência de espaços verdes de utilização coletiva	

Habituação	Dimensão e ocupação dos alojamentos representativos de uma reduzida dimensão média das famílias no núcleo antigo de Paderne	Presença de um n.º maior de famílias residentes constituídas por 3 ou 4 indivíduos, apresentando uma maior dimensão média da família na área do Bairro
	Maioria dos alojamentos familiares são de residência habitual, seguidos de residência secundária, com maior representação no Bairro habitacional	Alojamentos vagos com forte incidência no núcleo antigo de Paderne, motivado pela perda de população, estado de conservação de edifícios, entre outros fatores
	Dimensão média de 3 ou 4 divisões nos alojamentos existentes	
	Maior incidência de alojamentos com área entre 50 a 100 m ² , sendo maior no bairro habitacional	Presença de 20% dos alojamentos familiares do núcleo antigo de Paderne com área inferior a 50 m ²
	Total concretização do grau de infraestruturação dos alojamentos existentes no bairro habitacional	Alguma falta de condições de salubridade das habitações existentes no núcleo antigo de Paderne
	Gosto da população por viver na área de intervenção da ARU e enraizamento à habitação e ao local	Reduzida oferta de lugares de estacionamento dos alojamentos familiares existentes
Atividades económicas e serviços	O simbolismo, a memória e as ambiências associadas a viver num núcleo antigo como Paderne	
	Variedade na fixação de atividades económicas no núcleo antigo de Paderne	Desigual distribuição de atividades económicas e serviços, com a incidência maior junto à Igreja Matriz de Paderne e Junta de Freguesia de Paderne
	Existência de estabelecimentos de atividades económicas em bom estado de conservação, por se localizarem em edifícios novos ou remodelados	Ausência de estabelecimentos de atividades económicas e serviços no Bairro habitacional
	Degradação física de alguns estabelecimentos de atividades económicas por se situarem em edifícios antigos e em avançado estado de degradação	
	Monofuncionalidade de atividades económicas e serviços	

Quadro 10. 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 "Aldeias de Portugal"	
Enquadramento no trajeto da Via algarviana	
Proximidade ao Castelo de Paderne (património classificado), da ponte romana, da azenha da Cabana do Castelo, da ponte romana, do Moinho do Leitão, do Açude da Estacada, da Fonte de Paderne e caminhos pedestres definidos	
Tendências globais no geoturismo, turismo de aldeia e de natureza	

Quadro 11. Análise SWOT externa

A análise SWOT da ARU, ao abordar os seus fatores internos e externos, permitiu avaliar a área de intervenção num contexto dinâmico, e identificar as suas necessidades e os seus recursos disponíveis, sendo fundamental para a definição dos objetivos estratégicos a prosseguir posteriormente no desenvolvimento de uma ORU.

5. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS A PROSSEGUIR

O reconhecimento, a valorização e a visão integrada dos valores mais distintos e singulares da área de intervenção da ORU, assentes na Caracterização e Diagnóstico, incluindo-se a análise demográfica e socioeconómica, o património, o edificado, os espaços públicos 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 e área do bairro habitacional, a paisagem, o carácter ainda rural da zona envolvente de Paderne, bem como os usos e costumes que estão associados à realidade de Paderne, serão essenciais para delinear uma estratégia que vá de encontro às necessidades do território e da sua população.

Da observação da análise SWOT, nomeadamente dos «**pontos fracos**» constata-se que urge atuar tanto ao nível da **dimensão física**, com intervenções no edificado e no espaço público, como ao nível da **dimensão económica e social**, em conjunto, efetivando uma ação integrada e concertada tendo por base a reabilitação urbana, de modo a impulsionar e a revitalizar toda a área de intervenção.

Nesse sentido, define-se como a **visão** para este território a **reabilitação urbana da aldeia de Paderne, assegurando a preservação e valorização do património histórico, cultural, arquitetónico e paisagístico estruturada de forma a contribuir para a sua revitalização económica e social.**

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, com uma média de 8 milhões de dormidas ano.

Da observação dos «**pontos fortes**» constatou-se que a aldeia encerra um conjunto de valores distintos e singulares, como edifícios classificados, edifícios com elevado valor arquitetónico e espaços urbanos de referência, que potenciados numa lógica de

conjunto e com base numa estratégia integrada no sentido de reabilitar, valorizar e preservar os valores históricos, culturais e arquitetónicos, poderão constituir uma verdadeira oportunidade para a **revitalização física** da aldeia, e contribuir para se tornar numa referência, numa ótica de atrair o interesse turístico, promovendo uma oferta turística diferenciada no concelho, surgindo assim o primeiro objetivo estratégico:

OE1. Criar uma imagem urbana com identidade própria;

Da análise dos «**pontos fracos**» constata-se que existe uma monofuncionalidade das atividades económicas e serviços encontrando-se em ausência uma oferta diferenciada, sendo necessário promover uma estratégia que conduza à **revitalização económica** da aldeia.

O objetivo anterior contribui para atrair uma maior atividade turística à aldeia, 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 estratégico**:

OE2. Dinamizar a economia local;

Da análise dos «**pontos fracos**» constata-se que existe uma tendência para o envelhecimento da população residente, e nas «**ameaças**» uma tendência para a desertificação dos aglomerados rurais, sendo necessário promover uma estratégia que conduza à **revitalização social** da aldeia.

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 estimular a criação de uma maior oferta de habitação 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 estratégico**:

OE3. Promover a vivência urbana.

6. 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 da aldeia de Paderne**, 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 da Aldeia de Paderne, **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.

Conclui-se que o ciclo iniciado pela primeira delimitação da área de reabilitação urbana da aldeia de Paderne, se encontra cada vez mais fundamentado, justificando-se a atual proposta de alteração da Delimitação da ARU da aldeia de Paderne, prosseguindo a estratégia coesa de regeneração, revitalização e reabilitação urbana do núcleo antigo de Paderne e do bairro habitacional antigo e sua zona envolvente.



EQUIPA TÉCNICA

Trabalho elaborado pelo **Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística – Divisão de Planeamento e Reabilitação Urbana.**

BIBLIOGRAFIA

- ALBUFEIRA, Município; «Paróquia de Nossa Senhora da Esperança – Paderne», 1997;
- Aviso n.º 18633/2021, de 1 de outubro, Alteração à delimitação da Área de Reabilitação Urbana da aldeia de Paderne, publicado em Diário da República, 2ª série, n.º 192;
- 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 Ildefonso 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 Ildefonso 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 Ildefonso 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;

OUTRAS FONTES

<https://censos.ine.pt>

<http://www.turismodeportugal.pt>

<http://www.geoparquealgarvensis.pt>

<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 18633/2021, de 1 de outubro**, Alteração à delimitação da Área de Reabilitação Urbana da aldeia de Paderne, publicado em Diário da República, 2ª série, n.º 192.
- **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.
- **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 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 95/2019 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
Imposto Municipal sobre Imóveis	IMI
Imposto Municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis	IMT

ANEXO I

Planta da proposta de alteração da Delimitação da ARU da aldeia de Paderne