



# PLANO DE AÇÃO DE **REGENERAÇÃO URBANA** DE ALBUFEIRA

Candidatura ao CRESC ALGARVE 2020 ao abrigo do Aviso ALG\_16\_2015\_17

(POR Algarve – CRESC Algarve 2020, Eixo 4 – Reforçar a Competitividade do Território)



## **PLANO DE AÇÃO DE REGENERAÇÃO URBANA DE ALBUFEIRA**

Candidatura submetida ao PO Regional do Algarve – CRESC Algarve 2020

Trabalho elaborado pela  **Quatenaire**  
Portugal

Abril de 2016

## INDICE

<b>1. APRESENTAÇÃO</b>	<b>3</b>
<b>2. ÁREA DE INTERVENÇÃO DO PARU DE ALBUFEIRA</b>	<b>5</b>
2.1. Área de Intervenção do PARU e tipo de espaço abrangido	5
2.2. Planta de delimitação da Área de Intervenção do PARU	6
<b>3. DIAGNÓSTICO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO DO PARU</b>	<b>9</b>
3.1. Características sócio-funcionais	9
3.2. Antecedentes da Regeneração Urbana na Área de Intervenção do PARU	15
3.3. A Regeneração Urbana no quadro das opções de desenvolvimento municipal	16
3.4. Análise SWOT e Desafios de Ordem Estratégica	18
<b>4. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS E ESPECÍFICOS DO PARU</b>	<b>21</b>
<b>5. COERÊNCIA ESTRATÉGICA DO PARU COM OUTROS ELEMENTOS DE POLÍTICA DE ÂMBITO REGIONAL E MUNICIPAL</b>	<b>25</b>
5.1. Alinhamento estratégico do PARU com a Estratégia Nacional de Habitação (IHRU) e com a Política de Cidades (DGT);	25
5.2. Alinhamento estratégico do PARU com o PROT Algarve;	28
5.3. Análise de coerência do PARU com o PO Regional - CRESC Algarve 2020	29
5.4. Análise de coerência do PARU com a EIDT do Algarve (Plano AMAL);	31
5.5. Análise de coerência do PARU com os IGT de Âmbito Municipal.	32
<b>6. MODELO HABITACIONAL</b>	<b>37</b>
<b>7. MODELO ECONÓMICO</b>	<b>47</b>
<b>8. REGRAS E CRITÉRIOS DE PROTEÇÃO DO PATRIMÓNIO</b>	<b>49</b>
<b>9. PLANO DE AÇÃO</b>	<b>53</b>
9.1. A organização programática do Plano de Ação	53
9.2. Eixo 1 - Requalificação e valorização ambiental e paisagística de espaços públicos	53
9.3. Eixo 2 - Reabilitação e valorização de edifícios públicos e dos elementos patrimoniais de relevante valor simbólico e histórico	54
9.4. Eixo 3 - Reabilitação do edificado privado	55
9.5. Eixo 4 - Gestão e dinamização do PARU	55
9.6. Estimativa de investimento público e privado do PARU	55
9.7. Síntese das principais realizações	59
<b>10. ARTICULAÇÃO DOS PROJETOS NUCLEARES COM OS PROJETOS DE NATUREZA COMPLEMENTAR</b>	<b>61</b>
<b>11. MODELO DE GOVERNAÇÃO DO PARU</b>	<b>65</b>
11.1. Modelo de governação	65

11.2. Mecanismos de acompanhamento e avaliação	67
11.3. Plano de gestão e divulgação	68
11.4. Envolvimento e responsabilidade dos parceiros	69
<b>12. ANEXOS</b>	<b>73</b>
12.1. Anexo 1: Apresentação do Gabinete de Reabilitação Urbana da Albufeira	73
12.2. Anexo 2: Constituição do Grupo de Trabalho para a Reabilitação Urbana	76
12.3. Anexo 3: Projetos privados (intenções declaradas) de reabilitação integral de edifícios	78



## 1. APRESENTAÇÃO

O Município de Albufeira responde, com a apresentação do presente **Plano de Ação para a Regeneração Urbana** (PARU) de Albufeira, ao concurso lançado pelo Programa Operacional Regional do Algarve – CRESC Algarve 2020, para apresentação de PARU para os centros urbanos de 1º nível da rede urbana regional (ou centros urbanos classificados como cidades). O conteúdo desta candidatura responde ao estabelecido no Aviso Nº ALG\_16\_2015\_17, definido no quadro do Eixo 4 do PO Algarve “CRESC 2020” (Reforçar a competitividade do território) e destinado a mobilizar a Prioridade de Investimento 6.5. (*Adoção de medidas destinadas a melhorar o ambiente urbano, a revitalizar as cidades, recuperar e descontaminar zonas industriais abandonadas, incluindo zonas de reconversão, a reduzir a poluição do ar e a promover medidas de redução de ruído*).

A estrutura do relatório tem como referência as orientações definidas no Aviso de Concurso no que se refere aos elementos a apresentar na proposta de candidatura dos PARU (cf. Anexo I do Aviso) e introduz outros elementos de suporte à fundamentação e enquadramento estratégico da proposta de Plano, designadamente, no âmbito das orientações de desenvolvimento urbano sustentável de âmbito nacional, regional e também no âmbito das opções de ordenamento e desenvolvimento urbano de âmbito municipal:

- O **capítulo 2** introduz e fundamenta o **âmbito territorial de incidência do PARU** de Albufeira, apresentando uma breve caracterização da área de intervenção do Plano, a sua delimitação e posicionamento no contexto das tipologias de áreas definidas para intervenção do PARU;
- O **capítulo 3** aprofunda os **elementos de diagnóstico socio-funcional e urbanístico** da área e identifica os principais desafios de ordem estratégica para o PARU. Procede-se, ainda, a uma análise retrospectiva das opções e iniciativas municipais no domínio da reabilitação urbana, permitindo uma contextualização das opções do PARU no quadro de iniciativas implementadas no passado recente pelo Município e que hoje podem ser lidas à luz do conceito de regeneração urbana;
- O **capítulo 4** introduz e desenvolve o **quadro de referência estratégico do PARU**. Introduzem-se os objetivos das ARU como elementos de base à construção do quadro de opções estratégicas do PARU; assinalam-se, ainda, os principais desafios que enfrenta o processo de regeneração urbana da área de intervenção;
- No **capítulo 5** procede-se à análise da coerência externa da proposta de intervenção do PARU, designadamente, no que se refere à sua articulação estratégica com políticas nacionais (PN de Habitação e EN Cidades Sustentáveis 2020), com o PO Regional CRESC Algarve 2020, com o PROT Algarve e com IGT de base municipal e com a EIDT do Algarve;
- Os **capítulos 6, 7 e 8** procedem ao enquadramento da proposta de PARU, respetivamente, nas suas dimensões habitacional, económica e patrimonial, sintetizando as grandes tendências, sinalizando as mais relevantes especificidades da área de intervenção nestas três dimensões e focando algumas opções para o programa de ação;
- No **capítulo 9** faz-se a apresentação do plano de ação que concretizará o PARU. São explicitadas as **operações públicas** (as **nucleares** – apoiadas pela PI 6.5, e as **complementares** – a apoiar por outras P.I) e as **operações privadas** a desenvolver. Apresenta-se e analisa-se ainda neste capítulo o quadro global do investimento estimado do PARU quer na componente de investimento público, quer na componente de investimento

privado. Por último apresentam-se neste capítulo o contributo do PARU para as metas do PO Regional no domínio da reabilitação urbana e definem-se as metas globais do PARU (realizações e resultados);

- No **capítulo 10** apresentam-se os projetos complementares do PARU cuja concretização contribui para o alcance dos objetivos estratégicos do Plano reforçando a coerência estratégica dos projetos nucleares;
- Finalmente, o **capítulo 11** apresenta o modelo de governação proposto para o PARU, nas suas múltiplas dimensões: gestão e organização, monitorização, acompanhamento e avaliação; divulgação, envolvimento e responsabilidade dos parceiros.

O relatório integra ainda uma secção de Anexos onde se encontra 1) a apresentação do Gabinete de Reabilitação Urbana da Albufeira, 2) a composição do Grupo de Trabalho para a Reabilitação Urbana, constituído no âmbito do processo de elaboração do PARU e que funcionará como órgão consultivo e informativo do GRUA e, ainda, 3) a identificação, localização e caracterização dos projetos privados de reabilitação integral de edifícios.

## 2. ÁREA DE INTERVENÇÃO DO PARU DE ALBUFEIRA

### 2.1. Área de Intervenção do PARU e tipo de espaço abrangido

O Aviso que enquadra a elaboração do presente PARU estipula que a área de incidência do plano deve constituir um espaço inframunicipal coberto por Áreas de Reabilitação Urbana, criadas ao abrigo do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana – RJRU (DL n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto), na seguinte tipologia de territórios:

- Centros históricos,
- Zonas Ribeirinhas, ou
- Zonas de conversão de zonas industriais abandonadas.

A área de intervenção do PARU de Albufeira é coberta por duas ARU recentemente criadas: a ARU do Cerro do Castelo, criada em 2015<sup>1</sup> e a ARU do Centro Antigo, criada já em 2016<sup>2</sup>.

**O limite da área de intervenção do PARU corresponde ao perímetro conjunto das duas ARU referidas.**

A iniciativa de proceder à delimitação desta área de intervenção partiu do reconhecimento, por um lado, da necessidade da intervenção integrada nestes espaços urbanos por via da “insuficiência, degradação ou obsolescência das infraestruturas urbanas, dos equipamentos ou dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva”<sup>3</sup>, e, por outro lado, da importância histórica e identitária desta área no processo de desenvolvimento da cidade de Albufeira.

A ARU do Cerro do Castelo incide sobre “a área atestada historicamente como sendo o embrião de toda a cidade, correspondendo ao núcleo original e à antiga zona muralhada do aglomerado”. Por sua vez a ARU do Centro Antigo abrange a zona urbana que se desenvolveu na envolvente imediata da muralha.

Figura 2.1\_Vista do Cerro do Castelo e frente urbana do centro antigo sobre a falésia da Praia do Peneco antes da edificação do Hotel Sol e Mar



Fonte: Sítio oficial do turismo de Albufeira, [www.vistalbufeira.pt](http://www.vistalbufeira.pt)

A área de intervenção do PARU corresponde, assim, ao núcleo mais antigo da cidade de Albufeira, especificamente, a área urbana que se desenvolveu na zona intramuros do perímetro medieval<sup>4</sup> e a respetiva área de expansão que se foi consolidando a partir dos séculos XVIII e XIX. A estrutura

<sup>1</sup> Aviso n.º 13745/2015, de 25 de Novembro.

<sup>2</sup> Aviso n.º 3408/2016, de 14 de Março.

<sup>3</sup> Memórias descritivas de delimitação das ARU.

<sup>4</sup> Memória Descritiva de delimitação da ARU do Cerro do Castelo.

urbana é fortemente condicionada à topografia do terreno e linhas de água, nomeadamente ao longo da Ribeira de Albufeira e no confronto com as falésias que rodeiam a praia dos Pescadores e Peneco, e foi-se associando aos caminhos que daí partiam para o interior do território.

Nesta área urbana localizam-se as principais ocorrências patrimoniais de Albufeira, bem como o seu património classificado e duas áreas de interesse arqueológico. É ainda nesta área que se localizam grande parte das construções que preservam as características tradicionais da construção anterior à segunda metade do século XX, designadamente, baixas volumetrias e estrutura cadastral muito fragmentada.

**Considera-se, assim, que a Área de Intervenção do PARU de Albufeira se enquadra cumulativamente nas tipologias de Centro Histórico e Zona Ribeirinha, tanto pela sua importância histórica no contexto do município e da região, bem como pelo confronto direto que apresenta com a orla costeira.**

## 2.2. Planta de delimitação da Área de Intervenção do PARU

A figura seguinte apresenta a delimitação territorial da área abrangida pelo PARU. Como referido anteriormente, o PARU abrange o território coberto pelas duas ARU do núcleo antigo da cidade de Albufeira cujos limites se identificam na figura.

Figura 2.3\_Esquema de localização da área de intervenção do PARU e perímetro das ARU



Em anexo é apresentada a planta de delimitação territorial da área de intervenção do PARU, sobre cartografia com representação do edificado e da rede viária, e com a identificação das duas ARU (ARU do Cerro do Castelo e ARU do Centro Antigo de Albufeira).

A área de intervenção do PARU totaliza uma área de 13,5 hectares, onde se localizam cerca 380 edifícios habitacionais, 700 alojamentos e uma população residente de 466 residentes (Tabela 2.1.).

Tabela 2.1\_Números básicos de caracterização da área de intervenção do PARU de Albufeira

Unidade territorial	Superfície (ha)	População (2011)		Varição (%) População 2001-2011	Alojamentos (2011)	
Região do Algarve	499.700	451.006		+14,1	380.126	
Município de Albufeira	14.066	40.828	100%	+29,4	43.202	100%
Freguesia de Albufeira*	2.682	22.781	55,8%	+40,3	24.077	55,7%
<b>Total PARU</b>	<b>13,2</b>	<b>466</b>	<b>1,1%</b>	<b>-7,5</b>	<b>691</b>	<b>1,6%</b>
ARU Centro Antigo	11,1	162	-	-12,4	485	-
ARU Cerro do Castelo	2,1	304	-	+3,2	206	-

Fonte: INE, RGPH 2011. (\*) A freguesia de Albufeira foi extinta em 2013 e passou a designar-se Albufeira e Olhos de Água.



### 3. DIAGNÓSTICO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO DO PARU

#### 3.1. Características sócio-funcionais

O município de Albufeira beneficia de uma posição central na região do Algarve reforçada por uma muito boa acessibilidade a nível regional (pela Via do Infante) e a nível nacional (pela Autoestrada A2). O município totaliza uma área de 141 Km<sup>2</sup> (3% da área da região Algarve) confronta a sul com o oceano Atlântico, a poente com o concelho de Silves e a nascente com o concelho de Loulé.

O território da cidade de Albufeira apresenta atualmente uma marca consolidada e reconhecidamente associada à atividade turística, constituindo uma referência nuclear no turismo algarvio, com uma projeção nacional e internacional, ligada ao produto sol e praia. Em 2014, e em termos da atividade turística, Albufeira foi o município com maior capacidade de alojamento turístico do país e o segundo maior em número de estabelecimentos, ultrapassado, nesta variável, apenas pela cidade de Lisboa.

Em termos territoriais apresenta uma forte dicotomia entre o litoral e o interior, no que respeita à urbanização, paisagem, distribuição da população e presença de atividades económicas. O litoral é bastante urbanizado, concentra a maioria da população, atividades económicas e a oferta turística que se foi desenvolvendo agregada ao núcleo urbano de Albufeira e às praias que pontuam a linha costeira. O interior do concelho apresenta um carácter marcadamente rural, caracterizado por uma ocupação urbana dispersa e de baixa densidade, e pela paisagem agrícola típica do barrocal.

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

Figura 3.1\_Panorâmica sobre a Praia dos Pescadores



Fonte: Google Earth, 2016

A área de intervenção do PARU enquadra-se nas características referidas no parágrafo anterior, situando-se aqui a génese do desenvolvimento urbano de Albufeira e da sua formação como destino turístico. O cerro do Castelo e o centro antigo da cidade que o envolve em conjunto com as praias

que lhe são adjacentes, constituem os elementos do território que, no início da década de 60 do século passado, cativaram os primeiros visitantes estrangeiros, e onde, em 1965, se instalaram as primeiras unidades hoteleiras, nomeadamente, o Hotel Sol e Mar, adjacente à falésia da Praia do Peneco e o Hotel Baltum, que permanecem atualmente como referências no alojamento turístico de Albufeira.

Figura 3.2\_Vista sobre o cerro do castelo e praia do Peneco com o edifício do Hotel Sol e Mar – década de 60, séc XX



A vista sobre a praia dos pescadores e Peneco, encimada pelo branco casario do cerro do castelo continua a ser umas das imagens mais divulgadas de Albufeira até aos dias de hoje, e constitui um ponto de encontro e de visita obrigatória para os turistas que visitam Albufeira.

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

Figura 3.3\_Vista da Rua 5 de Outubro / Igreja Matriz / Elevador para a Praia do Peneco



As obras de requalificação do espaço público desenvolvidas na última década, ao abrigo do Programa POLIS, com o reforço do carácter pedonal da zona e a melhoria das condições de circulação e estadia para residentes e visitantes, assim como a regulação do estacionamento e a instalação da escada rolante entre a Praça dos Pescadores e a “zona alta” da cidade, contribuíram para o reforço da identidade e do carácter particular desta zona e induziram a reabilitação de algum edificado.

Uma das vulnerabilidades desta área é a ocorrência de cheias, uma vez que toda a área se sobrepõe ao leito da Ribeira de Albufeira, que corre canalizada no subsolo. Muito recentemente, em Novembro de 2015, registou-se uma importante cheia resultante da forte pluviosidade e que afetou os estabelecimentos e espaço público de toda a baixa de Albufeira.

O nível de preenchimento e consolidação urbana das ARU é bastante elevado, existindo 379 edifícios, embora com cerca de 23% de alojamentos vagos. Os edifícios, essencialmente habitacionais, apresentam, na sua maioria, uma frente para a via pública e logradouro, correspondendo quase sempre a frentes urbanas contínuas onde predominam as tipologias de habitação unifamiliar/bifamiliar, de baixa volumetria – sobretudo na ARU do Cerro do Castelo – sendo, no entanto, observadas algumas situações pontuais de habitação coletiva.

O parque edificado da área do PARU, embora com origens e períodos de consolidação urbana distintos é, em termos globais, bastante envelhecido, onde cerca de 45% dos edifícios foram contruídos antes de 1945, ou seja, têm hoje mais de 70 anos. Por outro lado, o número de construções mais modernas (entre 1991 e 2011) representa apenas 7%, demonstrando o abrandamento da dinâmica construtiva como seria de esperar no centro histórico da cidade.

Por outro lado, em termos de dimensão dos alojamentos familiares na área de intervenção do PARU a maior parte possui 3 a 4 divisões, apresentando maioritariamente uma área entre 50m<sup>2</sup> a 100m<sup>2</sup>, revelando uma dimensão ajustada aos núcleos familiares residentes, acompanhando o panorama habitacional do município. Neste aspeto o Cerro do Castelo apresenta uma situação bastante particular marcada por alojamento de muito pequena dimensão: cerca de 30% dos alojamentos apresentam uma área até 50m<sup>2</sup>, não existindo alojamentos com área superior a 200m<sup>2</sup>.

## Caracterização populacional

Em 2014 o município de Albufeira tinha, de acordo com as **estimativas provisórias do INE**, 40.107 residentes (9% da população regional) dos quais 49% são homens e 51% são mulheres. Do ponto de vista demográfico Albufeira é o quinto município mais importante da região do Algarve depois de Loulé, Faro, Portimão e Olhão. Já em termos de densidade demográfica Albufeira faz parte do conjunto dos cinco municípios da região Algarve com maior densidade (Olhão, Portimão, Faro, Albufeira e Lagoa, todos com uma densidade acima dos 250 hab./km<sup>2</sup>). Albufeira regista um valor de 285 habitantes por km<sup>2</sup>, representando uma densidade 2,2 vezes superior à densidade demográfica média regional (88 hab./km<sup>2</sup>).

No que respeita à população residente, o valor de 2014 obtido pelo município de Albufeira indica a estabilização, e até um ligeiro retrocesso face aos valores do censo de 2011. De referir que na década de 2001 a 2011 o crescimento da população no município foi muito significativo com uma variação de 29,4%<sup>5</sup>, o mesmo já não se verificando na área do PARU que, no mesmo período, revelou um decréscimo de 7,5%.

Em 2014, o município de Albufeira apresenta 8.900 **residentes de origem estrangeira**, o segundo valor absoluto mais elevado dos municípios do Algarve (atrás de Loulé), correspondente a 22% da população residente total. Esta constitui a percentagem de população residente estrangeira mais elevada de toda a região. O Brasil, com 19% da população estrangeira local, a Ucrânia, com 16%, e o Reino Unido, com 14%, constituem os países com maior representatividade na população estrangeira residente.

A população em idade ativa constitui a faixa etária com maior percentagem de população no município correspondendo a cerca de 60% do total. É seguida pela população jovem, cerca de 28%, enquanto a população idosa regista apenas 12%. A **estrutura etária** da área de intervenção do PARU apresenta diferenças significativas face à estrutura etária do município: uma menor percentagem de população em idade ativa (55%, uma menor percentagem de população jovem (19%) e, conseqüentemente, uma maior percentagem de população idosa 26%).

## Caracterização dos principais sectores de atividade, mercado de trabalho e alojamento turístico

**No município a grande maioria da população ativa encontra-se empregada em atividades do Sector Terciário.** Os resultados dos censos 2011 indicam que do total de população economicamente ativa empregada 1,3% integra o sector Primário, 13,2% no sector Secundário e 85,5% no sector Terciário.

**Segundo dados de 2013, o concelho de Albufeira apresenta a maior densidade de empresas (42 emp./Km<sup>2</sup>) e de estabelecimentos (46 est./Km<sup>2</sup>) na região, bem como o segundo maior volume de negócios por estabelecimento (192 milhares de euros por estabelecimento) logo atrás do município de Faro.**

A proporção de alojamentos de uso sazonal ou de **residência secundária é particularmente expressiva na área de intervenção do PARU** (42,5% dos alojamentos), beneficiando das condições climáticas, da proximidade com as praias e da localização privilegiada do ponto de vista da oferta

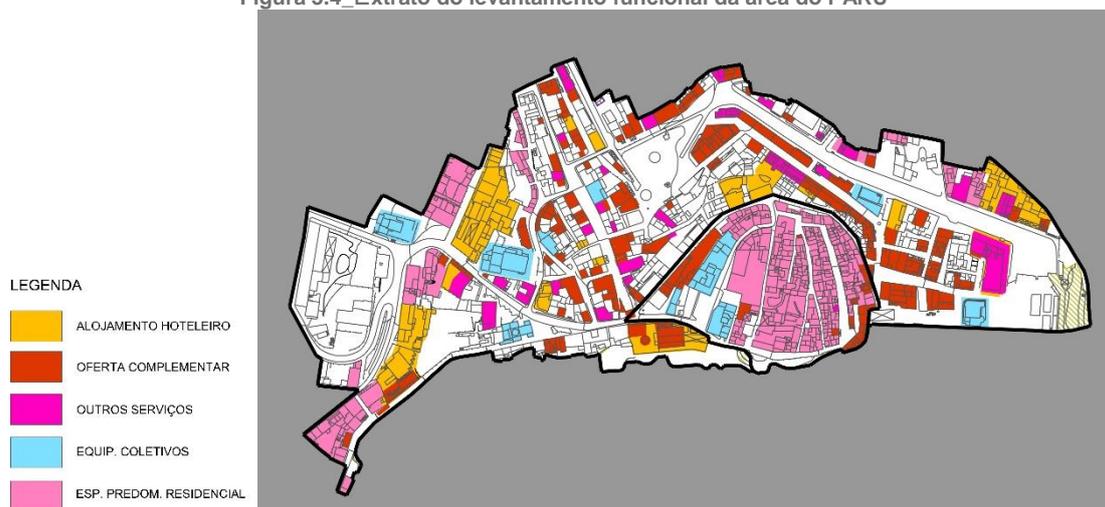
<sup>5</sup> Censos 2011 – Resultados Definitivos Algarve, INE

complementar ao alojamento turístico, garantindo o desenvolvimento desta área como centro de animação turística e potenciando a sua capacidade de atração de turistas.

### Distribuição funcional dos principais usos na área de intervenção do PARU

Não dispondo de informação atualizada no que respeita aos usos presentes na área de intervenção do PARU, recorreu-se ao levantamento funcional apresentado no Relatório de Diagnóstico do Plano de Urbanização da Frente de Mar, datado de 2001, complementado por visitas de campo.

Figura 3.4 Extrato do levantamento funcional da área do PARU



Fonte: (Relatório de diagnóstico do PUFMCA, 2001 – CMA/Bruno Soares Arquitetos)

Os usos dominantes na área de intervenção do PARU são:

- **Oferta turística complementar** (constituída por estabelecimentos de restauração e bebidas, e outros estabelecimentos de comércio e serviços relacionados com atividade turística) e **Outros Serviços** (não relacionados com a atividade turística) **que ocupam** os edifícios ao longo da Rua 5 de Outubro, Largo Eng. Duarte Pacheco, Av. 25 de Abril, Rua Cândido dos Reis e Largo do Cais Herculano;
- **Alojamento hoteleiro, que se localiza exclusivamente na ARU do Centro Antigo da Cidade de Albufeira** e distribui-se de forma dispersa na envolvente da área de maior concentração de serviços e oferta complementar;
- **Equipamentos Coletivos** com localização dispersa pelas duas ARU, nomeadamente: o Museu Municipal de Arqueologia, o Arquivo Histórico Municipal e a Galeria Samora Barros. Regista-se ainda a existência de um Posto da G.N.R.;
- **Espaços predominantemente residenciais** localizados predominantemente na ARU do Cerro do Castelo e nas imediações do Largo Jacinto D’Ayet, afastadas das áreas de maior concentração da animação turística.

### A Área de Intervenção do PARU no quadro dos instrumentos de gestão territorial e dos instrumentos de desenvolvimento urbano de âmbito municipal

No que respeita aos Instrumentos de Gestão Territorial vigorou na área de intervenção do PARU, desde 1995 e até 2003, o **Plano Diretor Municipal de Albufeira – Resolução de Conselho de Ministros n.º 43/95 de 04 de Maio**.

Em 2001 a cidade de Albufeira foi um dos 28 centros urbanos que integrou o **Programa POLIS - Programa de Requalificação Urbana e Valorização Ambiental de Cidades**, tendo sido inicialmente

objeto de um Plano Estratégico que veio a identificar os objetivos e prioridades de intervenção para a cidade, com principal incidência no centro antigo e na frente de mar, de onde resultaram os seguintes objetivos específicos:

- Reestruturação urbana da Praça dos Pescadores;
- Requalificação do centro antigo, através da sua infraestruturização e pedonalização;
- Qualificação de espaço público da Praça Eng<sup>o</sup> Duarte Pacheco e Avenida 25 de Abril;
- Implementação de zonas de acesso condicionado ao trânsito automóvel.

O **Plano Estratégico do Programa Polis** identificou ainda a necessidade de se elaborarem instrumentos de gestão territorial que melhor permitissem caracterizar as necessidades de intervenção neste espaço, agregando as ações POLIS a toda uma estratégia de gestão urbanística no sentido da preservação das características do centro antigo de Albufeira e da sua requalificação.

Daí resultou a elaboração do **Plano de Urbanização da Frente de Mar da Cidade de Albufeira (PUFMCA)**<sup>6</sup> cuja área de intervenção acolhia a grande maioria dos Investimentos a realizar no âmbito do Programa POLIS, e cujas propostas urbanísticas assentavam nos seguintes princípios gerais:

- Valorizar o centro, criando mais espaços para o peão;
- Permitir o reforço dos serviços e atividades de animação turística;
- Melhorar e regular o sistema de acesso e circulação ao centro;
- Conter a densificação residencial, e renovar as infraestruturas urbanísticas;
- Qualificar a imagem urbana através da valorização dos elementos patrimoniais (naturais e culturais) e da relação com a praia.

O PUFMCA teve particular atenção na regulação da edificação procurando estancar a densificação do edificado e o aumento de volumetrias, bem como preservar a imagem urbana sempre que se identificaram conjuntos de edifícios com características e elementos tradicionais.

Tendo em consideração a heterogeneidade e as especificidades da malha urbana, edificado e características sócio funcionais do centro antigo e da frente de mar da cidade, e ainda a necessidade de criar uma estrutura operativa para a realização das obras Polis, a normativa do PUFMCA dividiu a sua área de intervenção em SUOPG's – Sub-Unidades Operativas de Planeamento e Gestão.

A área de intervenção do presente PARU corresponde ao conjunto de quatro dessas SUOPG: a SUOPG 1 - Cerro do Castelo; a SUOPG 2 – Eixo do Largo do Eng. Duarte Pacheco, Av. 25 de Abril e Praça 25 de Abril; SUOPG 3 – Conjunto Urbano do Largo Jacinto d'Ayet, esplanada Dr. Frutuoso da Silva e Rua Miguel Bombarda, e SUOPG 4 – Rua 5 e Outubro, que contemplavam Programas de Intervenção próprios que se traduziam em obras do Programa Polis.

Em cada das SUOPG's são definidos diferentes usos dominantes para o Espaço Urbanizado Consolidado, predominando a habitação nas SUOPG's 1 e 3, ainda que permitam a instalação dos usos dominantes indicados para as SUOPG's 2 e 4 onde predominam as atividades de comércio, serviços, restauração, alojamento turístico e equipamentos de carácter cultural.

Para além do PUFMCA vigora sobre a área de intervenção do PARU o **Plano de Pormenor da Praça dos Pescadores (PPPP)** (Deliberação n.º 213/2008), que abrange parte significativa da ARU do

<sup>6</sup> Resolução de Conselho de Ministros n.º 159/2003, de 6 de Outubro, alterado pelo Aviso n.º 2118/2013 de 11 de Fevereiro,

Centro Antigo e alguns dos locais mais representativos e emblemáticos da cidade, onde ocorrem algumas das manifestações culturais e recreativas de maior importância na cidade.

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

Figura 3.5\_Vista da intervenção na Praça Eng. Duarte Pacheco



Fonte: GoogleEarth, 2016

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

### 3.2. Antecedentes da Regeneração Urbana na Área de Intervenção do PARU

Tal como já sinalizado anteriormente a cidade de Albufeira integrou, em 2001, o **Programa POLIS** – Programa de Requalificação Urbana e de Valorização Ambiental das Cidades, tendo o respetivo Plano Estratégico constituído o principal documento de reflexão estratégica e operacional em torno da questão da regeneração e reabilitação urbana desenvolvido em Albufeira nas duas últimas décadas.

O Programa POLIS de Albufeira foi seguido pela elaboração de importantes instrumentos de gestão territorial de escala urbana: o **Plano de Urbanização da Frente de Mar da Cidade de Albufeira** (2003) e, posteriormente, o **Plano de Pormenor da Praça dos Pescadores** (2008).

Com especial incidência na área de intervenção do PARU, especialmente na ARU do Centro Antigo, foi ainda elaborado o **Plano de Circulação e Estacionamento**. Para outras áreas da cidade foi ainda elaborado o Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira, bem como um plano estratégico para a valorização turística para a toda a frente litoral do concelho.

O Programa POLIS previa mais de 40 ações para a cidade de Albufeira, que se realizaram entre os anos 2003 e 2009, algumas das quais localizadas especificamente na área de intervenção do PARU, bem como outras mais abrangentes mas também com impacto nesta zona. Algumas das ações mais

relevantes e com impacto direto no centro antigo e no cerro do castelo que estavam programadas e foram concluídas são:

- Remodelação da Praça Eng. Duarte Pacheco;
- Remodelação da Praça dos Pescadores;
- Remodelação da Av. 25 de Abril;
- Espaço público junto à esplanada Dr. Frutuoso da Silva;
- Melhoramento dos arruamentos do Centro Antigo;
- Parque de Estacionamento P5 na Antiga Fábrica de Alfarroba;
- Construção de novos acessos pedonais e tratamento da arriba;

Figura 3.6\_Intervenções Polis na Praça dos Pescadores e no Jardim junto à Esplanada Dr. Frutuoso da Silva



Fonte: Câmara Municipal de Albufeira

### 3.3. A Regeneração Urbana no quadro das opções de desenvolvimento municipal

Tendo em consideração os antecedentes referidos nos dois pontos anteriores, é patente que a reabilitação urbana assumiu particular importância nas opções de desenvolvimento municipal no virar do milénio, particularmente impulsionadas pela participação de Albufeira no **Programa POLIS**.

Independentemente do POLIS, os serviços municipais têm feito um esforço constante e bem-sucedido de beneficiação do espaço público e dos espaços verdes em todo o território municipal, com o objetivo de qualificar a imagem da cidade e de conectar e agregar uma ocupação urbana algo fragmentada, permitindo boas condições para a mobilidade automóvel e pedonal, tanto para residentes como para os visitantes.

Especialmente vocacionado para a intervenção no centro antigo é criado, em 2011, o **Gabinete de Reabilitação Urbana - GRU**, uma unidade orgânica flexível que depende diretamente do Presidente da Câmara. As principais motivações para a sua criação foram a constatação da necessidade de mobilização das políticas públicas locais dirigidas ao centro antigo da cidade no sentido de dar uma resposta qualificada ao processo de esvaziamento populacional e de degradação do edificado nesta zona de importância central para a imagem e qualificação da cidade de Albufeira.

O GRU é dotado de capacidade de projeto e gestão de obra principalmente direcionada para os edifícios e espaços públicos do centro antigo; é também a entidade responsável pela condução dos processos técnicos com vista à delimitação das ARU, bem como pela promoção dos instrumentos de planeamento das respetivas operações de reabilitação urbana.

Por forma a prosseguir e concretizar os seus objetivos de reabilitação urbana e aceder aos mecanismos instituídos pelo Regime de Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), a Câmara Municipal procedeu, recentemente, à **delimitação de duas Áreas de Reabilitação Urbana (ARU)** – Cerro do Castelo e Centro Antigo da Cidade de Albufeira, de acordo com os critérios que lhe estão subjacentes: espaço urbano que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas urbanas, dos equipamentos ou dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, justifique uma intervenção integrada.

As áreas abrangem as zonas mais antigas da cidade, nomeadamente a área que constituía o aglomerado fortificado inicial e a sua zona de expansão imediata. Considerando as diferentes características de cada zona foram definidos **objetivos específicos para cada ARU**, de acordo com as características intrínsecas de cada um destes espaços.

Para a **ARU do Cerro do Castelo** é relevada a importância e reconhecimento do contributo e memórias dos seus habitantes, da história local, e do património construído aí presente, como uma base sólida que permita a construção de uma narrativa que, em paralelo, possibilite o entendimento da história local e a divulgação da história do país.

Para a **ARU do Centro Antigo da Cidade de Albufeira**, os objetivos específicos dão indicações para ações mais concretas, com destaque para:

- A promoção da reabilitação de edifícios, a valorização dos elementos com valor histórico e arquitetónico, a salvaguarda das técnicas construtivas e decorativas locais, e a salvaguarda da imagem urbana;
- Reforço e qualificação dos equipamentos, ampliação do espaço público e espaços verdes urbanos;
- Melhoria da acessibilidade pedonal, da mobilidade urbana e reordenamento da circulação e estacionamento;
- Reforço da componente funcional: animação, lazer em empreendedorismo.

Apesar de já anteriormente estas áreas terem recebido um investimento significativo no âmbito do Programa POLIS, a Câmara Municipal volta a assumi-las como territórios prioritários para a requalificação urbana, aproveitando a janela de oportunidade proporcionada pelas ferramentas de intervenção a nível fiscal e a possibilidade de aceder a novos instrumentos de financiamento, com especial incidência na intervenção no edificado e na dinamização social e económica das suas comunidades.

### 3.4. Análise SWOT e Desafios de Ordem Estratégica

Tabela 3.2 - Análise SWOT da Área de Incidência do PARU

Principais Pontos fortes	Principais Pontos fracos
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Força da <b>marca Albufeira</b> como destino turístico em termos regionais, nacionais e internacionais;</li> <li>➤ <b>Conjunto urbano</b> formado pela área de intervenção do PARU com grande importância na imagem e na identidade da cidade de Albufeira;</li> <li>➤ Forte <b>imagem urbana</b>, com presença de elementos históricos e patrimoniais bem preservados e integrados na malha urbana, bem como de um edificado relativamente bem conservado;</li> <li>➤ <b>Política municipal</b> consolidada na realização de ações sistemáticas de criação, melhoria e manutenção do espaço público e zonas verdes;</li> <li>➤ <b>Intervenções no espaço público</b>, criação de parques de estacionamento e instalação de meios mecânicos de ligação à zona alta da cidade e à praia realizados no Programa Polis;</li> <li>➤ Proximidade e boa <b>acessibilidade pedonal a praias</b> com boa capacidade e qualidade para utilização balnear;</li> <li>➤ <b>Bom estado geral de conservação</b> do edificado;</li> <li>➤ Existência de <b>espaços públicos amplos</b> e com boas condições de utilização;</li> <li>➤ Existência de <b>equipamentos públicos</b> de âmbito cultural e de edifícios e elementos históricos.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <b>Isolamento da população</b> residente no Cerro do Castelo pela falta de acessibilidade e disponibilidade de estacionamento automóvel para residentes;</li> <li>➤ <b>Envelhecimento da população residente</b>, degradação dos imóveis no Cerro do Castelo e consequente perda da tipicidade e imagem urbana do bairro;</li> <li>➤ <b>Configuração da malha urbana</b>, características do edificado e estrutura cadastral do Cerro do Castelo, que dificulta a acessibilidade e é geradora de segregação e riscos adicionais em caso de emergência;</li> <li>➤ <b>Degradação de alguns espaços públicos</b> intervencionados no âmbito do Programa Polis, (desgaste natural, resultado das cheias ocorridas em 2015, falta de regulação da circulação automóvel);</li> <li>➤ <b>Deficientes condições de mobilidade</b>, nomeadamente, pedonal, na área de intervenção, exigindo uma melhoria da gestão e organização do tráfego, da segurança e conforto dos peões;</li> <li>➤ <b>Sazonalidade</b> no funcionamento dos estabelecimentos e forte dependência entre as atividades económicas instaladas e atividade turística;</li> <li>➤ <b>Oferta cultural reduzida</b> e pouco qualificada.</li> </ul>
Principais oportunidades	Principais ameaças
<ul style="list-style-type: none"> <li>★ <b>Capital simbólico</b> da área de intervenção como espaço urbano fundador da cidade de Albufeira e ao qual tem associada a presença de <b>elementos de elevado valor patrimonial e histórico</b>;</li> <li>★ Novos instrumentos de política direcionados para a <b>regeneração urbana</b>, incluindo para apoio à intervenção de privados;</li> <li>★ <b>Dimensão e dinamismo da atividade turística</b> em Albufeira, nomeadamente a grande oferta de alojamento na cidade e na envolvente da área de intervenção;</li> <li>★ <b>Complementaridade da estratégia municipal</b> com a estratégia regional em vários domínios, designadamente no âmbito do Portugal 2020;</li> <li>★ Existência de adequados <b>Instrumentos de Planeamento Territorial</b> de escala urbana e com incidência na área de intervenção,</li> <li>★ Existência do <b>Gabinete de Reabilitação Urbana</b>;</li> <li>★ <b>Maturidade do destino turístico</b>. Albufeira é líder, a nível nacional, na capacidade de alojamento e número de visitantes.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>Tendência de redução da função habitação</b> na área do centro antigo da cidade acompanhada da redução do número de residentes;</li> <li>○ Estratégias e processos de regeneração e revitalização urbana em curso nos municípios da região, acentuando a <b>concorrência ao nível da atração de população, atividades e visitantes</b>;</li> <li>○ <b>Concorrência regional na fixação de população jovem</b>, pela inexistência de estabelecimentos de ensino superior e pela reduzida oferta de escolas e cursos técnicos e profissionais;</li> <li>○ <b>Conjuntura económica e social</b> desfavorável a nível nacional e sazonalidade das atividades económicas locais, com o consequente agravamento das vulnerabilidades sociais, situações de pobreza e insegurança.</li> </ul>

## Desafios de Ordem Estratégica do PARU

Considerando o objetivo específico estabelecido para o PO Algarve de “Promover a qualidade ambiental e paisagística do território em área urbanas”, identificam-se os seguintes desafios de ordem estratégica para o processo de regeneração urbana da cidade de Albufeira a empreender no quadro do processo de implementação do PARU:

- Tornar o **centro antigo de Albufeira vivo** durante todo o ano. Melhorar as condições de habitabilidade dos atuais residentes e atrair a fixação de novos residentes, nomeadamente população mais jovem e qualificada. A fixação de novos residentes poderá ser indutora da instalação de novas atividades e ambientes ligados à cultura e criatividade;
- Colocar no centro do processo de reabilitação urbana como elemento unificador das opções e das operações a concretizar o **desígnio da valorização do capital simbólico e identitário da área de intervenção, da preservação e valorização do património histórico, cultural e paisagístico**;
- Conservar as **características típicas e tradicionais** ainda presentes no edificado e eliminar ou corrigir as situações muito dissonantes, com recurso aos instrumentos de gestão urbanística e a um acompanhamento sistemático por parte da autarquia;
- Criar um **centro inclusivo** criando e melhorando as condições de circulação e estadia da população idosa ou com mobilidade reduzida, bem como para famílias com bebés e crianças, sejam elas residentes ou visitantes. Tornar o espaço público do centro antigo de Albufeira atrativo e utilizável em todas as idades e com uma qualidade e imagem diferenciadora tanto a nível regional como a nível de qualidade do destino turístico;
- Dotar o centro de boas condições para a **circulação em modos suaves de transporte**, nomeadamente a bicicleta e bicicleta elétrica, através da criação de percursos dedicados, estacionamento seguro ou redes partilhadas. **Regular o acesso automóvel** ao centro principalmente para cargas e descargas, e acesso de veículos de população visitante. Melhorar a acessibilidade e a disponibilidade de estacionamento para residentes;
- **Mobilizar os parceiros privados**, especialmente investidores e proprietários, para intervenções de maior escala em edifícios e espaços que se encontrem desocupados, degradados ou devolutos.



## 4. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS E ESPECÍFICOS DO PARU

Inserido na trajetória recente de regeneração urbana da cidade de Albufeira, descrita no anterior capítulo do presente relatório, cujo contexto institucional e programático saiu reforçado com a delimitação recente das duas ARU – a do Cerro do Castelo e a do Centro Antigo da Cidade de Albufeira – o PARU de Albufeira constitui um instrumento operacional de política de regeneração urbana com uma inquestionável relevância estratégica em várias dimensões.

Do ponto de vista da estratégia de regeneração urbana que propõe, o PARU fundamenta as suas opções no quadro de referência estratégico delineado com a criação e delimitação das ARU que correspondem à sua área de intervenção. A implementação do PARU constituirá, neste contexto, um fator relevante para o impulsionamento de um processo de regeneração urbana de mais longo prazo que deverá ser traduzido na elaboração e definição em tempo oportuno dos instrumentos de planeamento das operações de reabilitação urbana (ORU) ao abrigo do estabelecido Regime Jurídico de Regeneração Urbana em vigor.

Neste contexto, a importância do PARU de Albufeira vai muito além da sua componente de plano de investimentos no domínio da regeneração urbana. Do ponto de vista da autarquia que o promove, mas também como expressão da mobilização dos particulares e de entidades privadas, o PARU é concebido como elemento catalisador da abertura de um novo ciclo de políticas públicas de reabilitação urbana, com incidência no centro histórico da cidade de Albufeira, no quadro de uma perspetiva integrada, sustentável e mobilizadora dos vários parceiros locais relevantes para este desígnio.

### A Missão a atribuir ao PARU

Nesta perspetiva, e alinhado com o referencial estratégico estabelecido com a delimitação das ARU, é definido para o PARU de Albufeira a seguinte **Missão**, composta por três ideias fundamentais:

- **Impulsionar um ciclo de políticas integradas de regeneração urbana**, com incidência no centro histórico de Albufeira, prosseguidas de forma sistemática, com um referencial estratégico claro e mobilizando as populações e os agentes locais como parceiros nucleares do processo de regeneração;
- **Reintegrar e recentrar a zona histórica de Albufeira** na memória coletiva e na estrutura funcional da cidade trazendo novos residentes e utilizadores para o centro, através do reforço da função residencial e da qualificação funcional deste espaço, designadamente, pela introdução de tipologias diferenciadas de alojamento turístico, da preservação e refuncionalização de monumentos e edifícios históricos e da melhoria das características físicas de circulação e estadia do espaço público;
- **Desenvolver e consolidar a estrutura e as competências técnicas do município** no domínio da regeneração urbana, concentradas no Gabinete de Regeneração Urbana de Albufeira, fomentando o diálogo e a articulação entre os serviços municipais necessários a uma abordagem municipal integrada da regeneração urbana, promovendo o diálogo e parcerias com os particulares e agentes privados.

## Os Objetivos Específicos do PARU

Do ponto de vista programático o PARU de Albufeira está enquadrado, por um lado, pelos referenciais criados pelo Programa Operacional Regional do Algarve – CRESCE Algarve 2020, para o domínio do reforço da competitividade do território (Eixo 4 do CRESCE Algarve 2020), traduzidos na configuração estratégica e operacional atribuída à Prioridade de Investimento 6.5. – “Adoção de medidas destinadas a melhorar o ambiente urbano, a revitalizar as cidades, recuperar e descontaminar zonas industriais abandonadas, a reduzir a poluição do ar e a promover medidas de redução de ruído”. Por outro lado, o conteúdo programático do PARU de Albufeira incorpora os resultados fundamentais do diagnóstico desenvolvido, no âmbito da preparação do Plano, sobre a área de incidência e sintetizados quer pela análise SWOT, quer pelos desafios de ordem estratégica estabelecidos para o PARU apresentados no capítulo anterior.

Do ponto de vista do seu enfoque estratégico a configuração do PARU de Albufeira está desenhada tendo por base **duas grandes linhas de orientação** do processo de reabilitação urbana que se preconiza lançar com a implementação do Plano:

- **Preservar e valorizar o capital histórico e simbólico do centro histórico** como elemento unificador do processo de reabilitação urbana deste espaço quer nas intervenções em espaço público, quer nas intervenções em edificado público e privado, fazendo destacar os elementos identitários (históricos, patrimoniais e paisagísticos) desta área que constitui o berço da cidade de Albufeira e recentrar a sua posição no quadro das funções urbanas;
- **Rejuvenescer e diversificar os utilizadores do centro histórico** através da promoção do uso residencial destinado à população jovem bem como pela instalação de estabelecimentos de alojamento turístico diferenciado destinados a população jovem e ao turismo cultural/urbano permitindo uma vivência em complementaridade com a vivência quotidiana da população residente e combatendo os efeitos da sazonalidade nesta zona, e na cidade em geral.

Com este enquadramento definem-se os seguintes **objetivos específicos** (OE) a prosseguir pelo PARU de Albufeira:

- **OE 1** - estimular dinâmicas de reabilitação do parque edificado com vista à **preservação e ampliação do uso residencial** e à **atração de população jovem** em condições economicamente acessíveis;
- **OE 2** - fomentar dinâmicas de **reabilitação física do edificado de uso habitacional degradado ou funcionalmente desajustado**, dentro de padrões que valorizem as características urbanísticas tradicionais, no que se refere às tipologias e morfologia urbana, promovendo a melhoria das condições de habitabilidade, de conforto e de eficiência energética;
- **OE 3** - fomentar a **recuperação do edificado degradado ou abandonado, com relevante valor histórico e patrimonial**, reintegrando-os na dinâmica social e urbana do centro histórico através da sua adaptação preferencial a funções de promoção cultural, de desenvolvimento social e ainda de qualificação e diversificação do alojamento turístico através de tipologias diferenciadas de alojamento;
- **OE 4** - promover a **qualificação ambiental, paisagística e urbanística dos espaços públicos**, a **valorização do sistema de vistas**, articulando as respetivas intervenções de requalificação com as intervenções de reabilitação do edificado envolvente;

- **OE 5** - melhorar as **condições de eficiência energética do espaço público** adequando as suas características físicas, materiais e funcionais **e reforçar as condições de conforto e de segurança da mobilidade**, nomeadamente, pedonal e em modos de transporte suave, numa perspetiva de qualificação do ambiente urbano através de intervenções que contribuam para a redução do ruído e de poluição do ar.



## 5. COERÊNCIA ESTRATÉGICA DO PARU COM OUTROS ELEMENTOS DE POLÍTICA DE ÂMBITO REGIONAL E MUNICIPAL

### 5.1. Alinhamento estratégico do PARU com a Estratégia Nacional de Habitação (IHRU) e com a Política de Cidades (DGT);

2015 foi um ano importante com a publicação da **Estratégia Nacional de Habitação** (RCM n.º 48/2015 de 15 de julho) após vários anos de constatação da necessidade de criar uma visão unificadora entre os objetivos dos aglomerados e a política de cidades a nível nacional.

A reabilitação urbana é um dos três pilares da estratégia da habitação, a par do arrendamento urbano e a qualificação dos alojamentos, numa perspetiva de contenção da expansão dos perímetros urbanos e reconquista da competitividade das áreas mais centrais e antigas, princípios que são partilhados pela política de cidades.

Alcançar este objetivo passa por intervir no estado de conservação do património edificado e histórico e nas condições dos alojamentos, melhorar as condições de vida dos atuais residentes, atrair população jovem e a fixação de atividades económicas compatíveis.

A estratégia para a habitação passa também por incentivar a criação de áreas de reabilitação urbana (ARU) que tenham medidas fiscais e de financiamento que apoiem a reabilitação do edificado mais antigo e a promoção de habitação para arrendamento. Alguns dos critérios definidos para a avaliação da prossecução da estratégia para habitação estão diretamente relacionados com as ações de reabilitação urbana, designadamente:

- Alcançar a percentagem do número de fogos reabilitados sobre o total de fogos construídos de 25% em 2021 e de 33% em 2031;
- Alcançar o número de 250 ARU aprovadas em 2021 e de 350 em 2031;
- Acabar com existência de alojamentos familiares não clássicos até 2031.

Os Planos de Ação de Regeneração Urbana (PARU) são um dos instrumentos de operacionalização desta política de incentivo à reabilitação urbana, aproveitando o momento em que as intervenções na habitação passam a estar elegíveis nos mecanismos de apoio das políticas comunitárias, através do Portugal 2020 e dos respetivos programas operacionais que concretizam a atribuição de financiamento para este fim.

Os PARU vêm também possibilitar o planeamento e concretização de ações assentes em princípios de sustentabilidade e viabilidade financeira, onde tem que haver um forte comprometimento entre os agentes públicos e os promotores privados.

Quer os objetivos de intervenção estabelecidos nos documentos que fundamentam a delimitação das ARU do centro histórico de Albufeira, quer o quadro estratégico de intervenção definido para o PARU evidenciam um forte alinhamento com a perspetiva definida na Estratégia Nacional de Habitação.

A tabela seguinte traduz de forma gráfica o nível de alinhamento que se pode sinalizar entre a Estratégia Nacional de Habitação e o PARU de Albufeira. Para este exercício tomou-se como elementos de análise, por um lado, os Desafios definidos pela Estratégia no quadro dos seus três pilares e, por outro, o conjunto dos cinco Objetivos Específicos estabelecidos para o PARU. O resultado obtido com a elaboração deste instrumento de análise permite concluir que a frequência dos cruzamentos é elevada bem como são relevantes os cruzamentos com Forte intensidade. Os

dois desafios da Estratégia Nacional de Habitação com os quais o PARU de Albufeira não se cruza estão fora do âmbito do próprio Plano (procedimentos administrativos e bairros sociais).

Tabela 5.1 - Alinhamento entre o PARU de Albufeira e a Estratégia Nacional de Habitação (ENH)

Objetivos estratégicos PARU de Albufeira	OE 1 preservação e ampliação do uso residencial e à atração de população jovem	OE 2 reabilitação física do edificado de uso habitacional	OE 3 recuperação do edificado (...) com relevante valor histórico e patrimonial,	OE 4 qualificação ambiental, paisagística e urbanística dos espaços públicos,	OE 5 condições de eficiência energética do espaço público e mobilidade
<b>ENH - Os desafios</b>					
Incentivar a conservação duradoura e regular do edificado	MODERADA DIRETA	FORTE DIRETA	MODERADA INDIRETA	MODERADA INDIRETA	
Reduzir custos e simplificar o licenciamento na reabilitação de edifícios					
Atrair investimento para a reabilitação do parque habitacional	MODERADA INDIRETA	FORTE DIRETA	FORTE INDIRETA	FORTE INDIRETA	MODERADA INDIRETA
Dinamizar o mercado de arrendamento	FORTE DIRETA	FORTE DIRETA			
Integrar e valorizar os bairros e a habitação social					
Contribuir para a inclusão social e a proteção dos mais desfavorecidos		MODERADA INDIRETA			MODERADA INDIRETA
Corresponder às novas realidades sociais e demográficas	FORTE INDIRETA	FORTE INDIRETA		MODERADA INDIRETA	MODERADA INDIRETA
Promover a melhoria das condições de alojamento	FORTE DIRETA	FORTE DIRETA			

**LEGENDA:**

Intensidade FORTE e relação DIRETA		Intensidade FORTE e relação INDIRETA	
Intensidade MODERADA e relação DIRETA		Intensidade MODERADA e relação INDIRETA	

Também em 2015 a política de cidades que vinha a ser desenvolvida com base nas premissas da POLIS XXI, para o período 2007-2013, recebeu um novo documento orientador - a **Estratégia Cidades Sustentáveis 2020** (RCM n.º61/2015 de 11 de agosto).

A POLIS XXI tinha como ambição tornar as cidades portuguesas “territórios de competitividade”, “de cidadania e coesão social”, de “qualidade de ambiente e de vida” e “territórios bem planeados”. É especificamente nas questões de ambiente e qualidade de vida e no planeamento que a requalificação e regeneração urbanas já assumiam um destaque como respostas para a intervenção nas cidades portuguesas, gerando várias iniciativas complementares, tais como a Iniciativa de Operações de Qualificação e Reinserção Urbana de Bairros Críticos, com programação até de 2013, e o apoio JESSICA, destinado a apoiar através de empréstimos, garantias, ou participações de capital, projetos de desenvolvimento urbano sustentado.

A Estratégia Cidades Sustentáveis 2020 redireciona o investimento para objetivos relacionados com a sustentabilidade territorial, após períodos anteriores onde persistiu um maior enfoque no investimento em infraestruturas de base. As linhas de ação passam agora **pela contenção dos perímetros urbanos** e pelo **reforço de identidade através de ações de reabilitação e regeneração** baseadas em compromissos entre os vários agentes intervenientes no espaço urbano.

Fundada no conceito do desenvolvimento urbano sustentável, a estratégia Cidades Sustentáveis 2020 apresenta como ambição responder às debilidades e necessidades de estruturação urbana do território e atuar no sentido de fortalecer e consolidar a visão de desenvolvimento territorial partilhada entre os agentes do território, contribuindo para a promoção das condições necessárias à competitividade, sustentabilidade e coesão nacional.

Dos quatro eixos que organizam a estrutura programática das Cidades Sustentáveis 2020 é o segundo eixo – Sustentabilidade e Eficiência – onde se inserem as dimensões relacionadas com a reabilitação urbana e com as quais o conteúdo dos PARU devem dialogar.

Salienta-se, no que se refere ao Eixo 2 das Cidades Sustentáveis 2020, as seis dimensões e as medidas previstas:

### **Cidades Sustentáveis 2020 - Eixo 2 - Sustentabilidade e Eficiência:**

- Regeneração e reabilitação urbana:
  - conter a expansão dos perímetros urbanos;
  - promover ações de reabilitação urbana dos centros históricos, beneficiando a reconstrução do edificado, a qualificação do espaço público e garantindo condições de conservação segurança salubridade estética paisagem e ambiente;
  - fomentar a regeneração urbana na perspetiva de valorização integrada do território, incluindo não só a valorização física e funcional, mas ações materiais e imateriais de revitalização económica, social, cultural e ambiental.
- Habituação:
  - promover e dinamizar o mercado de arrendamento;
- Ambiente Urbano:
  - fomentar a criação a qualificação integração e acessibilidade e legibilidade dos espaços exteriores urbanos construindo sistemas de espaços coletivos;
- Baixo Carbono:
  - estimular a mobilidade sustentável nos processos de regeneração urbana, promovendo a oferta de proximidade, a atratividade das áreas urbanas com bons níveis de acessibilidade.
- Alterações Climáticas:
  - moderar a vulnerabilidade dos sistemas urbanos,
  - melhorar o conhecimento e a sensibilidade ao quadro de riscos,
  - implementar estratégias de adaptação das cidades às alterações climáticas,
- Integração urbano-rural:
  - Estimular a articulação entre as cidades e a sua envolvente rustica,
  - Potenciar espaços silvestres periurbanos e metropolitanos.

A análise do alinhamento das opções estratégicas do PARU de Albufeira com as seis dimensões do Eixo 2 das Cidades Sustentáveis 2020 permite concluir por uma relação intensa designadamente em quatro dimensões: regeneração e reabilitação urbana, habitação, ambiente urbano e baixo carbono. Esta relação com forte intensidade nestas dimensões decorrem do facto de estas quatro dimensões assinaladas constituírem, de facto, os domínios fundamentais de intervenção do próprio PARU.

As duas dimensões das Cidades Sustentáveis 2020 onde não se registam cruzamentos com o quadro estratégico do PARU de Albufeira são dimensões que estão, do ponto de vista programático, fora do alcance do Plano: alterações climáticas e integração urbano-rural.

Tabela 5.2 - Alinhamento entre o PARU de Albufeira e a Política Cidades Sustentáveis 2020

Objetivos estratégicos PARU de Albufeira  Cidades Sustentáveis 2020 Eixo 2: Sustentabilidade e Eficiência	OE 1 preservação e ampliação do uso residencial e à atração de população jovem	OE 2 reabilitação física do edificado de uso habitacional	OE 3 recuperação do edificado (...) com relevante valor histórico e patrimonial,	OE 4 qualificação ambiental, paisagística e urbanística dos espaços públicos,	OE 5 condições de eficiência energética do espaço público e mobilidade
Regeneração e reabilitação urbana	FORTE DIRETA	FORTE DIRETA	FORTE DIRETA	FORTE DIRETA	
Habitação	FORTE DIRETA	FORTE DIRETA	FORTE DIRETA		
Ambiente urbano			FORTE INDIRETA	FORTE INDIRETA	FORTE DIRETA
Baixo Carbono	MODERADA INDIRETA	MODERADA INDIRETA			MODERADA DIRETA
Alterações climáticas e riscos					
Integração urbano-rural					

**LEGENDA:**

Intensidade FORTE e relação DIRETA			Intensidade FORTE e relação INDIRETA
Intensidade MODERADA e relação DIRETA			Intensidade MODERADA e relação INDIRETA

## 5.2. Alinhamento estratégico do PARU com o PROT Algarve;

Aprovado em Conselho de Ministros em 2007 (RCM n.º 102/2007 de 3 de Agosto), o PROT Algarve funciona desde então como documento orientador para as políticas regionais de ordenamento territorial e de desenvolvimento urbano. O tema da regeneração urbana é complementar e transversal nos seguintes objetivos estratégicos do PROT que traduzem a visão para o Algarve 2030:

- **Promover um modelo territorial equilibrado e competitivo** – recuperar a qualidade dos espaços e da paisagem / requalificação do litoral / conter a pressão urbanística sobre o litoral;
- **Consolidar um sistema ambiental sustentável e durável** – os valores inerentes ao património natural e urbano paisagístico não podem ser secundarizados em função de outros objetivos.

O PARU encontra-se alinhado com o PROT Algarve, tanto pelos objetivos que estabelece como por constituir um instrumento que permite operacionalizar intervenções concretas com vista à valorização, regeneração e requalificação urbana do território, referido com objetivos operativos em várias das opções da estratégia territorial regional:

- **Na Sustentabilidade Ambiental:**
  - Promover a reabilitação urbana de modo a salvaguardar o património cultural histórico-arqueológico.
- **Na Estruturação Urbana:**
  - Promover a reabilitação urbana de modo a salvaguardar o património cultural histórico-arqueológico
- **Na Qualificação e diversificação do Turismo:**
  - Valorizar a imagem da região e promover as atividades culturais.
- **Na Salvaguarda e Valorização do Património Cultural Histórico-arqueológico**
  - Definir uma política regional de salvaguarda, conservação, restauro, recuperação, valorização de monumentos, sítios arqueológicos e conjuntos urbanos e equipamentos.

- Promover a requalificação, revitalização, valorização e dinamização dos conjuntos urbanos /.../.
- **Na Estruturação das Redes de Transportes e Logística**
  - Incentivar e concretizar a rede de percursos cicláveis [...] em interligação com a rede europeia de ciclovias: suscetíveis de estimular o aumento de utilização de meios de transporte alternativos / potenciadoras de criação de um novo produto turístico (lazer / ambiente / património cultural histórico-arqueológico), diversificar a oferta regional e combater a sazonalidade da procura turística.

Para Albufeira a aposta, preconizada no PARU, na requalificação do seu centro antigo reveste-se da maior importância face à sua localização costeira e ao modelo territorial do PROT que preconiza a promoção da descompressão da urbanização e edificação nessa zona. Por outro lado a presente proposta de PARU, acompanhada dos instrumentos de gestão territorial em vigor na sua área de intervenção, enquadra-se nas normas específicas de carácter territorial preconizadas pelo PROT para **Espaço Urbano antigo ou histórico: áreas onde prevalecem os valores arquitetónicos e patrimoniais a conservar, reabilitar e a valorizar /.../ incluindo programas que suportem a sua implementação.**

A tabela seguinte ilustra de forma gráfica o alinhamento conseguido entre o PARU de Albufeira e as opções estratégicas do PROT Algarve.

Tabela 5.3 - Alinhamento entre o PARU de Albufeira e o PROT Algarve (2007)

Objetivos estratégicos PARU de Albufeira PROT Algarve Opções Estratégicas	OE 1 preservação e ampliação do uso residencial e à atração de população jovem	OE 2 reabilitação física do edificado de uso habitacional	OE 3 recuperação do edificado (...) com relevante valor histórico e patrimonial,	OE 4 qualificação ambiental, paisagística e urbanística dos espaços públicos,	OE 5 condições de eficiência energética do espaço público e mobilidade
Sustentabilidade Ambiental	MODERADA INDIRETA	MODERADA INDIRETA		MODERADA DIRETA	MODERADA DIRETA
Reequilíbrio Territorial	MODERADA DIRETA	MODERADA DIRETA			
Estruturação Urbana	FORTE DIRETA	FORTE DIRETA	FORTE DIRETA		
Qualificação e Diversificação do Turismo			MODERADA DIRETA	MODERADA INDIRETA	
Salvaguarda e Valorização do Património Cultural Histórico...			FORTE DIRETA	FORTE INDIRETA	
Estruturação das redes de equipamentos coletivo					
Estruturação das redes de transporte e Logística					MODERADA DIRETA

**LEGENDA:**

Intensidade FORTE e relação DIRETA		Intensidade FORTE e relação INDIRETA	
Intensidade MODERADA e relação DIRETA		Intensidade MODERADA e relação INDIRETA	

### 5.3. Análise de coerência do PARU com o PO Regional - CRESC Algarve 2020

A reabilitação urbana corresponde a uma tipologia de intervenção financiada pelo CRESC Algarve 2020, através do FEDER (prioridade de investimento 6.5). Tendo em conta os seus objetivos e a natureza das intervenções que o integram, o PARU de Albufeira contribui para diversas linhas de intervenção do Programa Operacional, designadamente:

- **Inovação e diversificação** – contribuindo para reduzir o impacto sazonal das atividades e contribuindo para a melhoria da qualidade de vida dos cidadãos e das famílias;
- **Competitividade internacional** – reforçando as cadeias de valor das atividades consolidadas e emergentes em forte articulação o cluster do Turismo e do Lazer;
- **Valorização territorial** - reforçando o papel do território como fator competitivo e diferenciador, afirmando a identidade regional e valorizando recursos de excelência e criando condições para a emergência de ofertas inovadoras no contexto da economia verde, na melhoria da eficiência energética e na qualificação e racionalização do uso dos recursos territoriais e da paisagem;
- **Coesão e inclusão** – reduzindo as disparidades e assimetrias territoriais existentes, intervindo conjuntamente nas dimensões económica, social e ambiental, procurando garantir um território menos fragmentado e uma rede urbana coerente e competitiva, capaz de dinamizar o robustecimento da economia; e promovendo o desenvolvimento de modelos urbanos mais compactos e menos dispersos no território, travando a expansão urbana em mancha de óleo, permitindo a racionalização de espaços e recursos aumentando a sustentabilidade do território.

Tabela 5.4 - Alinhamento entre o PARU de Albufeira e CRESC Algarve 2020

Objetivos estratégicos PARU de Albufeira CRESC Algarve 2020 Linhas Estratégicas	OE 1 preservação e ampliação do uso residencial e à atração de população jovem	OE 2 reabilitação física do edificado de uso habitacional	OE 3 recuperação do edificado (...) com relevante valor histórico e patrimonial,	OE 4 qualificação ambiental, paisagística e urbanística dos espaços públicos,	OE 5 condições de eficiência energética do espaço público e mobilidade
Inovação e diversificação			MODERADA INDIRETA		MODERADA DIRETA
Competitividade internacional			MODERADA INDIRETA	MODERADA INDIRETA	
Valorização territorial	FORTE DIRETA	FORTE DIRETA	FORTE DIRETA	FORTE DIRETA	MODERADA INDIRETA
Coesão e inclusão	FORTE DIRETA	MODERADA DIRETA	MODERADA DIRETA		MODERADA INDIRETA
Capacitação para a Empregabilidde					

**LEGENDA:**

Intensidade FORTE e relação DIRETA		Intensidade FORTE e relação INDIRETA	
Intensidade MODERADA e relação DIRETA		Intensidade MODERADA e relação INDIRETA	

Em termos operativos, o PARU insere-se no Domínio Chave de Intervenção **Crescimento Sustentável** do CRESC Algarve 2020, designadamente na área de atuação que prevê “ações de reabilitação urbana e inclusão social, privilegiando as operações integradas de reabilitação e revitalização de áreas urbanas com conjugação de intervenções em espaço público e de reabilitação de edificado privado (intervenções “tipo JESSICA”), em espaços desfavorecidos consolidados ou periféricos com características de degradação e abandono e com prioridade ao combate dos fatores de exclusão, à sua integração territorial e à sua revitalização social, económica e urbanística”.

#### 5.4. Análise de coerência do PARU com a EIDT do Algarve (Plano AMAL);

A Estratégia Integrada de Desenvolvimento Territorial do Algarve, cuja elaboração se desenvolveu sob a tutela da AMAL, apresenta, na perspetiva dos municípios, uma desenvolvida leitura retrospectiva da região algarvia e culmina com o estabelecimento de um quadro de referência estratégico para os investimentos municipais e intermunicipais a apresentar ao POR CRESC Algarve 2020.

A dimensão do desenvolvimento urbano, das especificidades que este assumiu nas últimas décadas no Algarve e dos desafios que o atual estado do ordenamento do território, da organização e funcionamento das cidades colocam ao desenvolvimento da região, assume uma posição bastante destacada no âmbito da Estratégia Integrada de Desenvolvimento Territorial. De acordo com a leitura retrospectiva da região formulada pela EIDT, as grandes transformações ocorridas na base económica regional, nos padrões de ocupação do território, na organização da rede urbana e na robustez/fragilidade financeira dos municípios do Algarve, têm como fator comum e decisivo o desenvolvimento impetuoso verificado no triângulo formado pela economia do turismo, a atividade da construção civil e o desenvolvimento do setor imobiliário. A EIDT faz uma apreciação crítica dos efeitos que este triângulo produziu na economia, na sociedade e no território da região.

Do conjunto dos cinco desafios que a EIDT enuncia para a programação 2014-2020 na perspetiva dos municípios destacam-se os seguintes:

- O desafio da **transformação económica da região** e a recuperação das condições de sobrevivência económicas dos municípios algarvios,
- O desafio da **coesão territorial** à escala regional,
- O desafio da constituição de um **novo modelo de financiamento da atividade municipal** e de escolhas públicas locais.

O quadro de referência estratégico definido pela EIDT organiza-se em torno de seis Prioridades Estratégicas. A dimensão do desenvolvimento urbano (sustentável) assume uma particular relevância no âmbito de duas destas prioridades estratégicas:

- A prioridade “Alargar a base territorial e de ativos (recursos) para a competitividade” fundamenta uma abordagem de valorização integrada do território suscetível de criar valor e emprego e envolve nesta abordagem os recursos naturais, ambientais culturais e patrimoniais.

No âmbito desta prioridade são estabelecidos os seguintes Objetivos Específicos cujo conteúdo apresenta uma forte associação com os objetivos preconizados para os PARU:

- ✓ **Objetivo Específico B1** - Qualificar os centros urbanos, com foco nas estruturas físicas e das redes de equipamentos, nos espaços públicos e serviços urbanos, incluindo setores relacionados com a oferta turística;
- ✓ **Objetivo Específico B3** – Valorizar os recursos e as dinâmicas culturais, favorecendo nomeadamente a emergência ou consolidação de atividades económicas baseadas em ativos simbólicos e na criatividade artística e cultural, que contribuam para favorecer a afirmação de produtos turísticos diferenciadores e um setor emergente na economia da cultura.
- A prioridade “Valorizar a ecoeficiência e da economia de baixo carbono ao nível dos sistemas urbanos e territoriais” sublinha a sustentabilidade dos ecossistemas ambientais e a utilização

eficiente dos recursos naturais [designadamente do solo] como um dos desafios mais críticos da política e da gestão territorial, local e global.

No âmbito desta prioridade é definido o seguinte Objetivo Específico com cujo conteúdo os objetivos preconizados para os PARU apresentam uma forte associação:

- ✓ **Objetivo Específico D1** – Promover a diminuição da intensidade energética e carbónica das áreas urbanas ambientalmente mais degradadas por via de projetos integrados de reabilitação e regeneração urbana, incluindo soluções de mobilidade sustentável.

A configuração estratégica e programática do PARU de Albufeira encontra-se particularmente bem alinhada com a EIDT Algarve, nomeadamente, nas componentes que na Estratégia dizem diretamente respeito aos processos de regeneração urbana e cuja intensidade é bem traduzida pela seguinte tabela.

Tabela 5.5 - Alinhamento entre o PARU de Albufeira e a EIDT Algarve (AMAL)

Objetivos estratégicos PARU de Albufeira EIDT Algarve Objetivos Específicos	OE 1 preservação e ampliação do uso residencial e à atração de população jovem	OE 2 reabilitação física do edificado de uso habitacional	OE 3 recuperação do edificado (...) com relevante valor histórico e patrimonial,	OE 4 qualificação ambiental, paisagística e urbanística dos espaços públicos,	OE 5 condições de eficiência energética do espaço público e mobilidade
OE B1 - Qualificar os centros urbanos...	FORTE DIRETA	FORTE DIRETA	FORTE DIRETA	FORTE DIRETA	FORTE DIRETA
OE B3 – Valorizar os recursos e as dinâmicas culturais,			FORTE DIRETA	MODERADA INDIRETA	
OE D1 – Promover a diminuição da intensidade energética das áreas urbanas...		FORTE DIRETA		FORTE DIRETA	MODERADA DIRETA

**LEGENDA:**

Intensidade FORTE e relação DIRETA		Intensidade FORTE e relação INDIRETA	
Intensidade MODERADA e relação DIRETA		Intensidade MODERADA e relação INDIRETA	

### 5.5. Análise de coerência do PARU com os IGT de Âmbito Municipal.

O instrumento de gestão territorial que vigora sobre a área de intervenção é, como já anteriormente referido, o Plano de Urbanização da Frente de Mar da Cidade de Albufeira (PUFMCA), plano este que entrou em vigor em 2003, com o objetivo de enquadrar muitas das intervenções previstas no Programa Polis para o centro histórico e frente de mar da cidade, bem como de definir normas para a gestão urbanística e transformação do seu edificado.

Em 2013, uma década passada sobre a sua vigência, o PUFMCA sofreu algumas alterações que, mantendo as opções de planeamento essenciais, resultaram na adequação de alguns conceitos e no ajustamento ou aprofundamento de algumas normas, decorrente da experiência da utilização deste Plano por parte dos serviços municipais

Como é referido no preâmbulo do seu regulamento as alterações têm em vista, entre outros, introduzir “**melhoramentos que visam incrementar a salvaguarda do espaço natural e humano**”, reforçando aqueles que são os objetivos iniciais do Plano:

- **A requalificação e reordenamento da área central e da frente de mar da Cidade de Albufeira;**
- **O enquadramento do objeto de operações de reabilitação urbana.**

Fazendo uma leitura comparada dos objetivos estratégicos e específicos do PARU verifica-se que o mesmo vem, em toda a medida, atualizar, aprofundar, prosseguir e operacionalizar os objetivos expressos no PUFMCA. Mais se refere que a área de intervenção do PARU segue os limites das Sub Unidades de Operação e Gestão Urbanística (SUOPG) delimitadas no PU, especificamente as SUOPG's 1, 2, 3 e 4, cuja normativa contém objetivos específicos e ações concretas para cada uma destas unidades territoriais.

#### **SUOPG 1 – Cerro do Castelo:**

- A manutenção do uso predominantemente residencial;
- A melhoria das condições de habitabilidade e eficiência energética;
- A requalificação do espaço público;
- O reforço e a requalificação dos equipamentos;
- Valorização dos elementos com valor histórico e arquitetónico.

O Cerro do Castelo apresenta edificado pertencente ao município e a outras entidades privadas, que se encontra desocupado ou subaproveitado e que, pela sua dimensão e interesse arquitetónico, histórico e arqueológico, constituem oportunidades de intervenção no âmbito do PARU. A sua conservação e refuncionalização com fins que sirvam a população em geral, a regeneração social e económica desta área, e divulguem o seu património histórico são relevantes para a dinamização de todo o centro histórico.

#### **SUOPG 2 – Eixo do Largo do Eng. Duarte Pacheco, Avenida 25 de Abril e Praça 25 de abril:**

- Requalificação e ampliação do espaço público;
- A melhoria das acessibilidades pedonais;
- Reordenamento do trânsito e estacionamento.

Esta unidade territorial constitui um dos locais de maior afluência de visitantes da cidade de Albufeira, pelo que o seu espaço público é alvo de uma utilização muito intensiva, sendo muito importante garantir as condições de conforto e segurança na sua utilização. Salienta-se ainda que esta zona foi bastante afetada pelas cheias ocorridas em novembro de 2015.

#### **SUOPG 3 – Conjunto urbano – Largo Jacinto d’Ayet, esplanada do Dr. Frutuoso da Silva e Rua Miguel Bombarda:**

- Valorização dos elementos patrimoniais (em vias de classificação) aqui localizados;
- Melhoria das condições de circulação e estacionamento;
- Reforço da componente verde urbana;
- Reforço do nível de equipamento cultural.

Nesta unidade territorial localiza-se um dos espaços onde urge uma intervenção de regeneração urbana no centro histórico, o edifício do Solar Águas, um imóvel notável, com interesse arquitetónico e histórico que se encontra muito degradado, e que se pretende classificar, e o Largo Jacinto D’Ayet que o enquadra. O PUFMCA propõe que a intervenção no edifício integre um parque de estacionamento público, de maneira a reforçar a oferta de estacionamento quer para o centro antigo

como para o cerro do castelo, sendo a sua concretização importante tanto para a manutenção/fixação de residentes como para atrair visitantes/utentes desta área ao longo de todo o ano.

### SUOP 4 – Rua 5 de Outubro

- Requalificação urbana dos espaços edificados que lhe são contíguos;
- Valorização dos elementos arquitetónicos e de interesse.

A Rua 5 de Outubro e os quarteirões envolventes constituem uma zona de circulação pedonal para acesso à praia e na ligação entre a ‘zona baixa’ e a ‘zona alta’ do centro histórico da cidade, pelo que importa assegurar que essa circulação se faça em conforto e segurança. A Rua 5 de Outubro, antiga ‘Rua direita’ conserva um forte carácter comercial e de serviços e concentra alguns imóveis com boa dimensão e características arquitetónicas interessantes, que importa preservar e dinamizar para a fixação de atividades económicas, que contribuam para a revitalização económica do centro antigo de Albufeira.

Tabela 5.6 - Alinhamento entre o PARU de Albufeira e o PUFMCA

Objetivos estratégicos PARU de Albufeira		OE 1 preservação e ampliação do uso residencial e à atração de população jovem	OE 2 reabilitação física do edificado de uso habitacional	OE 3 recuperação do edificado (...) com relevante valor histórico e patrimonial,	OE 4 qualificação ambiental, paisagística e urbanística dos espaços públicos,	OE 5 condições de eficiência energética do espaço público e mobilidade
SUOPG 1	A manutenção do uso predominantemente residencial	FORTE DIRETA	FORTE DIRETA			
	A melhoria das condições de habitabilidade e eficiência energética	FORTE DIRETA	FORTE DIRETA			FORTE DIRETA
	A requalificação do espaço público				FORTE DIRETA	FORTE DIRETA
	O reforço e a requalificação dos equipamentos			MODERADA DIRETA		
	Valorização dos elementos com valor histórico e arquitetónico			FORTE DIRETA	MODERADA DIRETA	
SUOPG 2	Requalificação e ampliação do espaço público				FORTE DIRETA	FORTE DIRETA
	A melhoria das acessibilidades pedonais					FORTE DIRETA
	Reordenamento do trânsito e estacionamento				MODERADA INDIRETA	FORTE DIRETA
SUOPG 3	Valorização dos elementos patrimoniais ...			FORTE DIRETA	FORTE DIRETA	
	Melhoria das condições de circulação e estacionamento					FORTE DIRETA
	Reforço da componente verde urbana				FORTE DIRETA	
	Reforço do nível de equipamento cultural			MODERADA DIRETA		
SUOPG 4	Requalificação urbana dos espaços edificados que lhe são contíguos				FORTE DIRETA	
	Valorização dos elementos arquitetónicos e de interesse			FORTE DIRETA		

**LEGENDA:**

Intensidade FORTE e relação DIRETA		Intensidade FORTE e relação INDIRETA	
Intensidade MODERADA e relação DIRETA		Intensidade MODERADA e relação INDIRETA	

O PARU é a oportunidade de concretizar alguns dos objetivos do PUFMCA ainda não realizados ou que ao longo do tempo perderam o seu efeito e que poderão ser alavancados através dos mecanismos de incentivos fiscais e instrumento financeiro agora disponível. Nessa medida referem-

se algumas intervenções que constam no Plano de Urbanização mas que ainda aguardam concretização, sendo essenciais para a regeneração urbana do centro histórico da cidade.

Tal como a tabela acima apresentada graficamente traduz, os objetivos específicos do PARU de Albufeira apresentam uma intensa articulação com os objetivos definidos pelo PUFMCA para a área de intervenção do PARU.



## 6. MODELO HABITACIONAL

Os dados de referência para o modelo habitacional dizem respeito às características do edificado e do parque habitacional bem como à dinâmica demográfica verificada na área de intervenção do PARU no último período censitário. Os dados utilizados são provenientes dos recenseamentos gerais da população (Censos 2001 e 2011), sendo a unidade territorial de referência, ao nível regional, a NUT II-Algarve. Importa, no entanto, ressaltar as seguintes situações:

- Apesar da freguesia onde se localiza a área do PARU se designar atualmente (desde 2013) por Albufeira e Olhos de Água, os dados reportam à época anterior a esta remodelação administrativa, pelo que a freguesia designada nas tabelas corresponde apenas a Albufeira;
- Os dados estatísticos apresentados relativos às ARU correspondem à análise da informação por subsecção estatística da BGRI (base geográfica de referência da informação) de 2001 e 2011. Os limites da BGRI não são idênticos nos dois períodos de recenseamento. Por esta razão a comparação dos dados entre os dois Censos para a área de intervenção do PARU deverá ter em consideração este elemento o qual poderá gerar ligeiras margens de erro.

Tal como referido anteriormente, a Área de Intervenção do PARU abrange duas áreas edificadas consolidadas que correspondem, no seu conjunto, à zona de formação do aglomerado urbano de Albufeira, designadamente o seu núcleo primitivo – o Cerro do Castelo – e o tecido urbano antigo que o envolve e que constitui a primeira expansão da cidade fora das muralhas.

O Cerro do Castelo evidencia a sua origem medieval através da configuração orgânica dos quarteirões densos formados por ruas densas e sinuosas, adaptadas ao declive do terreno, implantado junto ao mar.

O centro antigo constitui a área de expansão natural do núcleo intramuros ocorrida fundamentalmente nos séculos XVIII e XIX e que se caracteriza por uma ocupação urbana condicionada pela morfologia do terreno e pela presença de importantes linhas de água e cuja transformação tem sido impulsionada pelo desenvolvimento das atividades turísticas e comerciais.

Figura 6.1\_Vista sobre os telhados do centro antigo em contraponto com construções recentes na zona alta da cidade



## Dinâmica Demográfica

No último período intercensitário o município registou um **crescimento populacional** significativo na ordem dos 29,4%, sendo este aumento mais expressivo na sede de concelho, com um acréscimo de aproximadamente 40% na população residente. Neste comportamento demográfico tem sido determinante a capacidade de atração de pessoas que o município apresenta, que tem reforçado o seu posicionamento de charneira na rede urbana regional, beneficiando, designadamente, da dinâmica económica associada ao turismo e da grande acessibilidade relativamente aos principais centros urbanos do Algarve.

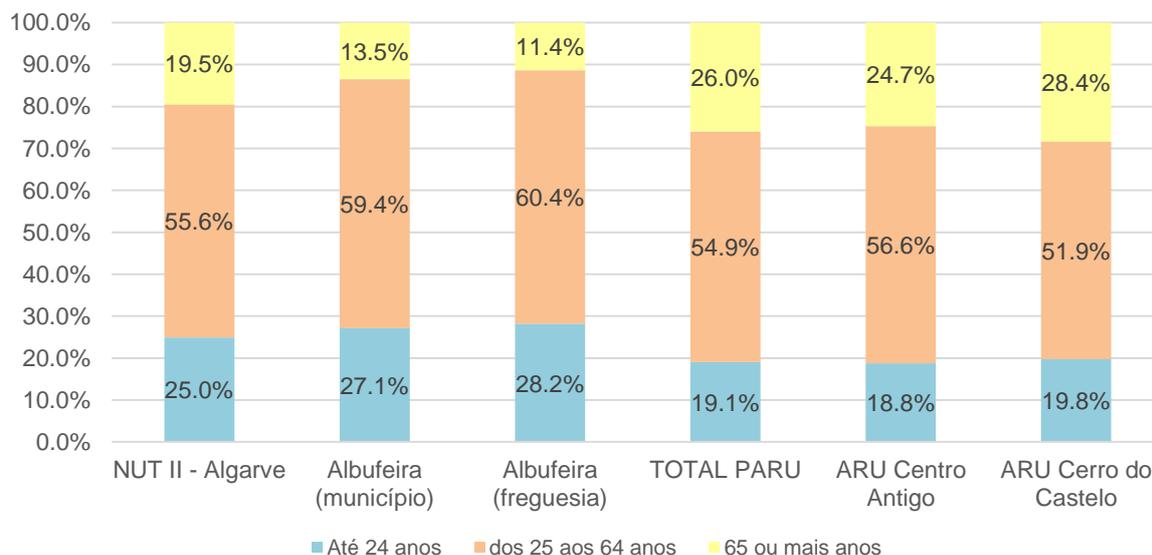
A dinâmica demográfica recente na área do PARU é, ao contrário do verificado no município, marcada, globalmente, por uma tendência de decréscimo (-7,5%), ainda que ligeiro, e resultante de comportamento divergente entre as duas ARU: a do Cerro do Castelo verifica um crescimento demográfico na ordem dos 3% e a do Centro Antigo sofre uma redução populacional de 12%. A quebra demográfica da área de intervenção do PARU é verificada nos três grandes grupos etários analisados (até aos 24 anos, dos 25 aos 64 e com mais de 65 anos) sendo o grupo etário jovem que regista a evolução negativa mais forte (-11%, -7% e -6% respetivamente).

Tabela 6.1\_População residente, variação e estrutura etária (2001-2011)

	População residente		Estrutura etária da população em 2011 (% em linha)			Variação 2001-2011 (%)			
	2001	2011	Jovem (até 24)	Ativa (25 a 64)	Idosa (65 ou mais)	Total	Jovem (até 24)	Ativa (25 a 64)	Idosa (65 ou mais)
<b>NUT II - Algarve</b>	395218	451006	25,0%	55,6%	19,5%	+14,1	+2,6	+18,3	+19,2
Albufeira (município)	31543	40828	27,1%	59,4%	13,5%	+29,4	+15,8	+35,4	+35,5
Albufeira (freguesia)	16237	22781	28,2%	60,4%	11,4%	+40,3	+24,6	+46,0	+56,6
<b>Total PARU</b>	<b>504</b>	<b>466</b>	<b>19,1%</b>	<b>54,9%</b>	<b>26,0%</b>	<b>-7,5</b>	<b>-11,0</b>	<b>-7,2</b>	<b>-5,5</b>
<b>ARU Centro Antigo</b>	347	304	18,8%	56,6%	24,7%	-12,4	-12,3	-12,7	-11,8
<b>ARU Cerro do Castelo</b>	157	162	19,8%	51,9%	28,4%	+3,2	-8,6	+6,3	+7,0

Fonte: Censos 2001 e 2011, BGRI, INE.

Figura 6.2\_Distribuição etária da população residente na área do PARU (2011)



Fonte: Censos 2011, BGRI, INE.

Em 2011, residiam na área do PARU cerca de 466 pessoas, agrupadas em 236 famílias, o que representa apenas 2% da população residente na sede de concelho.

O peso da população idosa é mais expressivo na área de intervenção relativamente quando comparado com os dados ao nível da freguesia e do município, sendo superior, como seria de espera, na ARU do Cerro do Castelo (28,4%) onde a população jovem é menos expressiva (19,8%).

A par do decréscimo populacional, o número de famílias na área do PARU, em termos globais, diminuiu muito ligeiramente entre 2001 e 2011, o que contrasta com a evolução marcadamente positiva da freguesia de Albufeira, do município e também da Região, destacando-se a sede de concelho com um aumento de aproximadamente 52% do número de famílias, o que acomodou as perdas das restantes áreas urbanas. Porém, na ARU do Cerro do Castelo o número de famílias aumentou, embora de forma menos acentuada (cerca de 9,5%).

Na área de intervenção do PARU praticamente  $\frac{3}{4}$  das **famílias** são constituídas por apenas 1 ou 2 indivíduos, sendo que as famílias compostas por 3 a 4 indivíduos apenas representam 22%, valor este inferior às médias municipal e regional. Quanto às famílias consideradas numerosas (5 ou mais elementos) estas assumem pouca expressão, representando apenas 4% do total de famílias residentes na área do PARU.

Tabela 6.2\_Famílias residentes e dimensão da família (2001-2011)

	Famílias clássicas			Famílias com 1 e 2 indivíduos (2011)	Famílias com 3 e 4 indivíduos (2011)	Dimensão média da família	
	2001	2011	Variação 2001-11 (%)			2001	2011
<b>NUT II - Algarve</b>	149238	182776	+22,5	58,1%	36,6%	2,6	2,5
Albufeira (Município)	11991	16420	+36,9	56,0%	39,0%	2,6	2,5
Albufeira (freguesia)	6108	9272	+51,8	56,6%	38,1%	2,7	2,5
<b>Total PARU</b>	<b>239</b>	<b>236</b>	<b>-1,3</b>	<b>73,7%</b>	<b>22,0%</b>	<b>2,1</b>	<b>2,0</b>
<b>ARU Centro Antigo</b>	165	155	-6,1	74,2%	22,6%	2,1	2,0
<b>ARU Cerro do Castelo</b>	74	81	+9,5	72,8%	21,0%	2,1	2,0

Fonte: Censos 2001 e 2011, BGRI, INE.

Um aspeto relevante em termos de política de habitação - na medida em que influencia o potencial de ocupação dos alojamentos existentes numa determinada área, bem como as respetivas necessidades tipológicas – refere-se à **dimensão média das famílias**. A área do PARU revela a mesma tendência de redução da dimensão da família, tanto a nível do concelho como da região do Algarve: em 2001 era de 2,1 pessoas e chega a 2011 com 2,0 pessoas. Ao nível da freguesia, a redução foi maior (de 2,7 passa para 2,5), embora resulte numa dimensão superior face à zona antiga de Albufeira.

Importa ainda fazer referência à população estrangeira residente, embora a informação disponível apenas permita analisar os dados até à freguesia.

Tabela 6.3\_Nacionalidade da população residente (2011)

	Total	Nacionalidade		Dupla nacionalidade	Apátrida	Nacionalidade estrangeira				
		Portugal	Estrangeira			Europa	África	América	Ásia	Oceânia
<b>Algarve</b>	451006	386570	48435	15876	125	31732	4915	9913	1795	80
<b>Município Albufeira</b>	40828	32013	6604	2195	16	3539	623	2145	287	10
<b>Freguesia Albufeira</b>	22781	16862	4485	1422	12	2080	509	1652	241	3

Fonte: Censos 2011, INE.

A **população estrangeira** residente no município de Albufeira corresponde a cerca de 16% do total de residentes, dos quais 68% têm residência na freguesia sede de concelho. Dos 22.781 residentes nesta freguesia, cerca de 20% são de nacionalidade estrangeira, maioritariamente europeus e americanos. De acordo com o Anuário Estatístico da Região do Algarve relativo ao ano de 2014, foram concedidos 790 títulos de residência a cidadãos estrangeiros no concelho de Albufeira, existindo 8934 residentes estrangeiros nesse ano (correspondente a 16% dos residentes estrangeiros em toda a região do Algarve), principalmente oriundos do Brasil (19%), Ucrânia (16%) e Reino Unido (14%).

### Caracterização do Parque Edificado

Entre 2001 e 2011 assistiu-se a um muito elevado crescimento do parque edificado e do número de alojamentos quer no município de Albufeira, quer na freguesia sede de concelho

O **crescimento do parque edificado** (edifícios) do concelho atingiu os 40%, sendo que, segundo a análise das subsecções estatísticas, na área de intervenção do PARU registou-se um decréscimo do número de edificações de aproximadamente 14%, motivado pela diminuição dos edifícios na ARU do Centro Antigo, que não superou o crescimento no Cerro do Castelo (+ 27 edifícios)<sup>7</sup>. O parque edificado na área do PARU é, assim, constituído por 379 edifícios, dos quais cerca de 61% estão localizados na área do Centro Antigo da cidade.

Tabela 6.4\_Evolução do parque edificado (2001-2011) e tipo de implantação

	Edifícios clássicos			Tipologia de implantação (2011)					
				Edifícios isolados		Edifícios geminados		Edifícios em banda	
	2001	2011	Variação (%)	Nº	%	Nº	%	Nº	%
<b>NUT II - Algarve</b>	160543	198924	+23,9	83897	42,2	28974	14,6	63110	31,7
Albufeira (Município)	13997	19686	+40,6	8157	41,4	2575	13,1	5871	29,8
Albufeira (freguesia)	6376	8737	+37,0	3005	34,4	1062	12,2	2801	32,1
<b>Total PARU</b>	<b>443</b>	<b>379</b>	<b>-14,4</b>	<b>30</b>	<b>7,9</b>	<b>206</b>	<b>54,4</b>	<b>83</b>	<b>21,9</b>
<b>ARU Centro Antigo</b>	321	230	-28,3	24	10,4	99	43,0	59	25,7
<b>ARU Cerro do Castelo</b>	122	149	+22,1	6	4,0	107	71,8	24	16,1

Fonte: Censos 2001 e 2011, BGRI, INE.

Os edifícios correspondem fundamentalmente a moradias unifamiliares ou bifamiliares, sobretudo de tipologia de edifício geminado ou em banda resultando numa ocupação urbana de maior densidade, compatível com as características morfológicas de centro urbano consolidado.

<sup>7</sup> Tal como referido na abertura do capítulo, nas notas introdutórias de carácter metodológico, não é de excluir que estes resultados sobre a evolução do parque edificado na área de intervenção do PARU sejam, fundamentalmente, resultado da alteração dos limites da BGRI.

Tabela 6.5\_Tipologias do parque edificado e volumetria dos edifícios (2011)

	Edifícios clássicos	Edifícios com 1 a 2 alojamentos		Edifícios com 3 ou 4 alojamentos		Edifícios com 1 ou 2 pisos		Edifícios com 3 ou 4 pisos		Edifícios com 5 ou mais pisos	
		Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
<b>NUT II - Algarve</b>	198924	175981	88,5	19430	9,8	172558	86,7	20775	10,4	5591	2,8
Albufeira (Município)	19686	16603	84,3	2393	12,2	16328	82,9	2826	14,4	532	2,7
Albufeira (freguesia)	8737	6868	78,6	1436	16,4	6498	74,4	1859	21,3	380	4,3
<b>Total PARU</b>	<b>379</b>	<b>319</b>	<b>84,2</b>	<b>52</b>	<b>13,7</b>	<b>290</b>	<b>76,5</b>	<b>84</b>	<b>22,2</b>	<b>5</b>	<b>1,3</b>
<b>ARU Centro Antigo</b>	230	182	79,1	40	17,4	189	82,2	36	15,7	5	2,2
<b>ARU Cerro do Castelo</b>	149	137	91,9	12	8,1	101	67,8	48	32,2	0	-

Fonte: Censos 2011, BGRI, INE.

Os edifícios na área do PARU apresentam geralmente entre 1 a 2 alojamentos (84%) e a sua volumetria raramente ultrapassa os 2 pisos, acompanhando a tendência geral do município de Albufeira e da região do Algarve, sendo a reduzida dimensão dos edifícios determinante no que se refere ao seu potencial de reabilitação, na medida em que pressupõe o acordo de menor número de proprietários.

Tabela 6.6\_Tipologia funcional dos edifícios (2011)

	Edifícios exclusivamente residenciais	Edifícios principalmente residenciais	Edifícios principalmente não residenciais
<b>NUT II</b>	93,5%	5,6%	0,9%
Albufeira (Município)	94,7%	4,0%	1,3%
Albufeira (freguesia)	92,9%	5,3%	1,8%
<b>Total PARU</b>	<b>88,1%</b>	<b>8,4%</b>	<b>3,4%</b>
<b>ARU Centro Antigo</b>	82,2%	13,0%	4,8%
<b>ARU Cerro do Castelo</b>	97,3%	1,3%	1,3%

Fonte: Censos 2011, BGRI, INE.

Relativamente ao **tipo de utilização do parque edificado**, os edifícios na área do PARU são sobretudo afetos exclusivamente à habitação (88%) embora apresente naturalmente um conjunto de edifícios ocupados com outras funções urbanas, atendendo ao facto desta área constituir o centro de animação turística do concelho. Verifica-se, com efeito, a presença de edifícios mistos (11,8%) associados, fundamentalmente, à copresença, com a função residencial, de unidades de pequeno comércio ou de restauração e bebidas e outros serviços complementares.

Em termos de equipamentos de utilização coletiva e dos grandes empreendimentos turísticos, estes estão localizados essencialmente fora da área de intervenção do PARU.

Tabela 6.7\_Época de construção dos edifícios (2011)

	Anteriores a 1919	1919-1945	1946-1970	1971-1990	1991-2000	2001-2011
<b>NUT II - Algarve</b>	5,6%	8,3%	17,5%	32,3%	18,0%	18,4%
Albufeira (Município)	2,8%	4,0%	10,9%	33,1%	23,1%	26,2%
Albufeira (freguesia)	1,9%	3,1%	9,5%	35,9%	23,3%	26,3%
<b>Total PARU</b>	<b>16,3%</b>	<b>28,5%</b>	<b>38,5%</b>	<b>9,8%</b>	<b>4,5%</b>	<b>2,4%</b>
<b>ARU Centro Antigo</b>	17,4%	27,0%	37,4%	11,3%	5,7%	1,3%
<b>ARU Cerro do Castelo</b>	14,8%	30,9%	40,3%	7,4%	2,7%	4,0%

Fonte: Censos 2011, BGRI, INE.

Relativamente à **idade do parque edificado**, a área do PARU apresenta cerca de 45% dos edifícios anteriores a 1946, ou seja, com mais 70 anos, refletindo, sem surpresa, uma estrutura de ocupação muito mais antiga do que a média do concelho (onde apenas 7% dos edifícios pertencem àquele período). Esta diferença decorre, sobretudo, da construção no período 1971-90 que foi mais intensiva na sede do concelho. Por oposição, a área do PARU revela menor peso dos edifícios construídos entre 1991 e 2011 (cerca de 7%) em comparação com os valores registados no município, onde 49% da edificação se distribui de forma semelhante pelas referidas décadas.

A avaliação do **estado de conservação dos edifícios**, apresentada na tabela seguinte, reflete, em termos globais, um investimento relevante na reabilitação física dos edifícios, uma vez que a necessidade de grandes intervenções é reduzida, com destaque o Cerro do Castelo, com pouco mais de metade dos edifícios sem necessidade de reparação, ainda assim, bastante inferior aos valores da freguesia e do município (na sequência da idade avançada dos edifícios). Apesar deste resultado, se se considerar, em conjunto, o número de edifícios com necessidades de intervenção médias, grandes de muito grandes, obtém-se, na área de intervenção do PARU, um valor correspondente a cerca de 28% do total de edifícios destacando-se nesta análise a área de Centro Antigo onde 36% do edificado se apresenta com necessidades de reparação mais significativas.

Tabela 6.8\_Estado de conservação dos edifícios (2011)

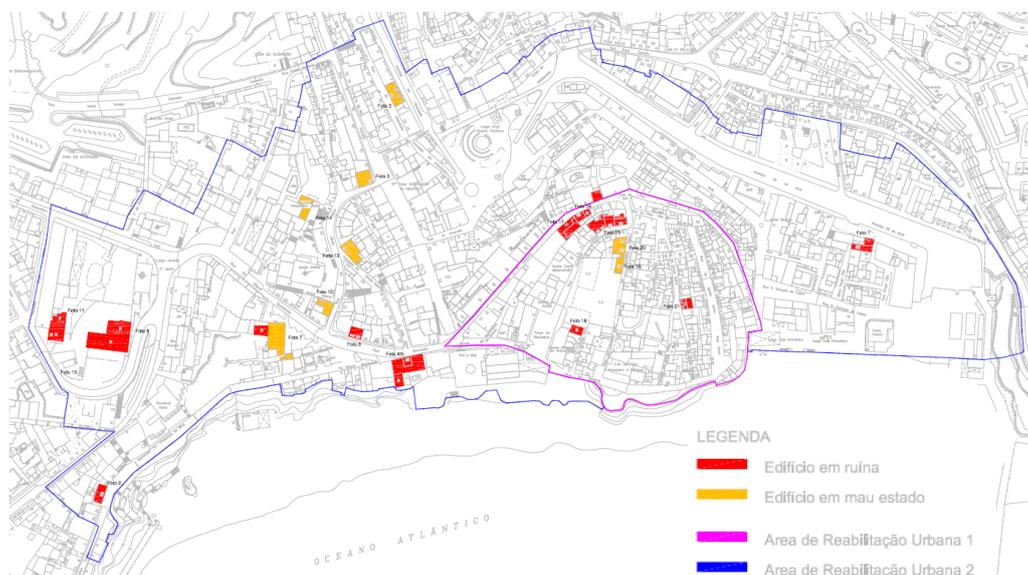
	Total de edifícios (nº)	Sem necessidade de reparação	A necessitar de pequenas reparações	A necessitar de médias reparações	A necessitar de grandes reparações	Muito degradado
Albufeira (Município)	19686	81,2%	13,4%	3,4%	1,1%	0,9%
Albufeira (Freguesia)	8737	84,4%	11,3%	3,1%	0,8%	0,5%
<b>TOTAL PARU</b>	<b>379</b>	<b>37,0%</b>	<b>34,8%</b>	<b>17,4%</b>	<b>5,0%</b>	<b>5,8%</b>
<b>ARU Centro Antigo</b>	<b>230</b>	<b>23,0%</b>	<b>40,0%</b>	<b>23,0%</b>	<b>4,3%</b>	<b>9,1%</b>
<b>ARU Cerro do Castelo</b>	<b>149</b>	<b>58,4%</b>	<b>26,2%</b>	<b>8,7%</b>	<b>6,0%</b>	<b>0,7%</b>

Fonte: Censos 2011, BGRI, INE.

Figura 6.3\_Edifícios em ruína ou em mau estado na área do PARU (2016)



Figura 6.4\_Edifícios em ruína ou em mau estado na área do PARU (2016)



Fonte: Levantamento efetuado pela Quatenaire Portugal no âmbito da elaboração do PARU (Março 2016)

A figura anterior corrobora as conclusões retiradas da análise da tabela anterior com base num levantamento expedito da área de intervenção, elaborado pela Quatenaire Portugal no processo de elaboração do PARU, focando sobretudo nas situações em mau estado (a laranja) ou em ruína (a vermelho). Mais uma vez pode concluir-se que a maior frequência de necessidades de reparação do edificado se registam, de acordo com o levantamento expedito efetuado, na área do Centro Antigo.

No que se refere aos **alojamentos**, na área de intervenção do PARU existiam, em 2011, um total de 691 alojamentos, registando-se um crescimento de cerca de 9,3% face a 2001. Este aumento diz respeito unicamente ao crescimento do número de alojamentos na zona do Cerro do Castelo (49%), o que está em linha com o resultado, já sublinhado anteriormente, do crescimento verificado no número de edifícios ocorrido na última década.

Tabela 6.9\_Alojamentos e tipo de ocupação (2001-2011)

	Total de alojamentos					Alojamentos familiares em 2011		
	2001	2011	Variação 2001-11 (%)	Alojamentos familiares (2011)	Alojamentos coletivos (2011)	De residência habitual	Vagos	Uso sazonal ou residência secundária
<b>NUT II</b>	278418	380126	36,5	378349	1777	47,4%	13,2%	39,4%
Albufeira (Município)	29375	43202	47,1	42631	571	37,3%	12,6%	50,1%
Albufeira (freguesia)	16949	24077	42,1	23631	446	37,6%	14,2%	48,2%
<b>PARU</b>	<b>632</b>	<b>691</b>	<b>9,3</b>	<b>677</b>	<b>14</b>	<b>34,1%</b>	<b>23,3%</b>	<b>42,5%</b>
<b>ARU Centro Antigo</b>	494	485	-1,8	471	14	32,5%	27,0%	40,6%
<b>ARU Cerro do Castelo</b>	138	206	49,3	206	0	37,9%	15,0%	47,1%

Fonte: Censos 2001 e 2011, BGRI, INE.

Por outro lado, o problema de **desocupação das habitações** é mais relevante na área do Centro Antigo da cidade (existiam em 2011 cerca de 27% de alojamentos familiares vagos), motivado pela perda de população, sendo que no Cerro do Castelo a média do número de alojamentos vagos aproxima-se da tendência a nível da região (15% e 13,2%, respetivamente).

Quanto ao **tipo de ocupação dos alojamentos** na área do PARU, cerca de 34% são de residência habitual (231) dos quais aproximadamente 47% são ocupados pelo proprietário, revelando alguma expressão no que respeita ao **fenómeno de arrendamento urbano** – bastante mais significativa do que o registado a nível do município e da região do Algarve – representando, em termos globais do PARU, 42% dos alojamentos de residência habitual existentes.

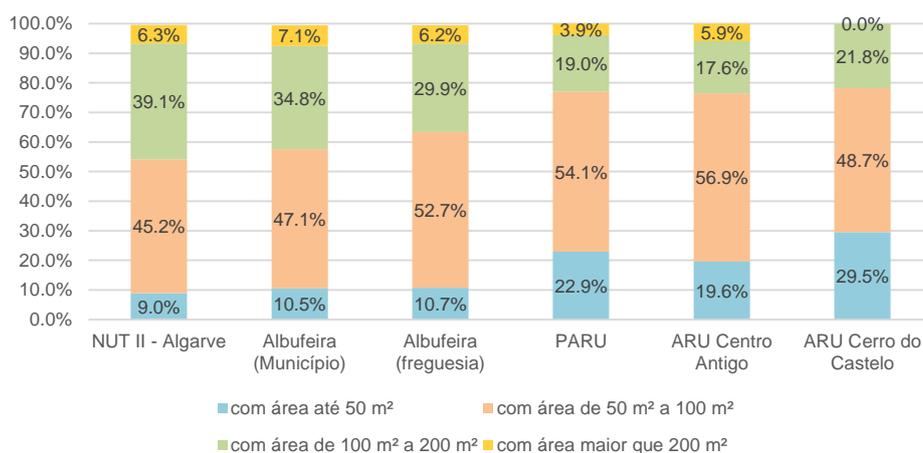
Tabela 6.10\_Alojamentos familiares de residência habitual (2011)

	Total	Tipo de ocupação		Dimensão	
		Ocupados pelo proprietário	Arrendados	com 1 ou 2 divisões	com 3 ou 4 divisões
<b>NUT II</b>	179304	70,3%	20,2%	3,2%	46,4%
Albufeira (Município)	15899	65,6%	22,8%	5,8%	52,5%
Albufeira (freguesia)	8875	61,7%	27,9%	6,9%	57,6%
<b>PARU</b>	<b>231</b>	<b>46,8%</b>	<b>42,0%</b>	<b>13,9%</b>	<b>58,4%</b>
<b>ARU Centro Antigo</b>	153	45,8%	43,1%	15,0%	58,8%
<b>ARU Cerro do Castelo</b>	78	48,7%	39,7%	11,5%	57,7%

Fonte: Censos 2011, BGRI, INE.

Em termos de **dimensão dos alojamentos familiares**, na área do PARU, os alojamentos apresentam áreas maioritariamente entre 50m<sup>2</sup> e 100m<sup>2</sup> revelando uma dimensão ajustada aos núcleos familiares residentes, acompanhando o panorama habitacional do município. Refira-se que no Cerro do Castelo cerca de 30% dos alojamentos apresentam uma área até 50m<sup>2</sup>, não existindo alojamentos com área superior a 200m<sup>2</sup>, ao contrário do Centro Antigo onde esta dimensão representa 6% dos alojamentos de residência habitual. No município de Albufeira, apenas 10,5% dos alojamentos apresenta áreas inferiores a 50m<sup>2</sup>. Num contexto em que a dimensão média da família tende a diminuir, a dimensão dos alojamentos não constitui um obstáculo à atração de novos residentes na área de intervenção do PARU.

Figura 6.5\_Área dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual (2011)



Fonte: Censos 2011, BGRI, INE.

A cidade de Albufeira e o território envolvente têm registado nos últimos 25 anos um forte crescimento imobiliário, sobretudo centrado na residência secundária e em empreendimentos de alojamento turístico. A proporção de alojamentos de uso sazonal ou de residência secundária é particularmente expressiva na área de intervenção do PARU, beneficiando das condições climáticas, da proximidade com as praias e da localização privilegiada do ponto de vista da oferta complementar ao alojamento turístico, garantindo o desenvolvimento desta área como centro de animação turística e potenciando a sua capacidade de atração de turistas.

Quanto ao grau de infraestruturização dos alojamentos, na área do PARU os níveis de atendimento correspondem a praticamente 100% no que se refere às redes de abastecimento de água e instalações sanitárias – superior ao registado em termos municipais e regionais –, destacando-se as infraestruturas de saneamento básico e abastecimento de água com níveis de 100% na área do Cerro do Castelo, o que constituirá um resultado bastante expressivo dos investimentos em obras de requalificação das infraestruturas básicas neste centro urbano antigo concretizados na última década.

Tabela 6.11\_Infraestruturização dos alojamentos (2011)

	Alojamentos familiares de residência habitual			
	Com água	Com retrete	Com esgotos	Com banho
<b>NUT III</b>	98,4%	98,3%	98,6%	97,4%
Albufeira (Município)	99,0%	98,9%	99,2%	98,3%
Albufeira (freguesia)	99,1%	99,1%	99,2%	98,6%
<b>Total PARU</b>	<b>99,6%</b>	<b>99,6%</b>	<b>100%</b>	<b>98,7%</b>
<b>ARU Centro Antigo</b>	99,3%	100%	100%	99,3%
<b>ARU Cerro do Castelo</b>	100%	98,7%	100%	97,4%

Fonte: Censos 2011, BGRI, INE.

Conforme mencionado anteriormente, o município de Albufeira tem vindo a desenvolver uma política sistemática de reabilitação urbana, com prioridade para a requalificação dos espaços públicos no que respeita à área de intervenção do PARU, bem como intervenções em edifícios públicos nela localizados, dotando esta área do centro urbano de alguns equipamentos de apoio aos residentes, garantindo assim a valorização e melhoria da qualidade do ambiente urbano, designadamente através do programa POLIS.

Desde os anos 80 do século passado que a cidade de Albufeira e o território envolvente têm registado um forte crescimento imobiliário, centrado na residência secundária e em empreendimentos de alojamento turístico, aumentando simultaneamente a ocupação dos edifícios da zona antiga com atividades terciárias, complementares ao uso turístico.

Este crescimento tem-se refletido numa maior pressão sobre a orla costeira, sobre as praias, e sobre os espaços urbanos equipados, nomeadamente sobre o centro antigo, potenciando a degradação do ambiente urbano e natural e as condições de uso dos espaços pelos turistas e pela população residente.

De modo a contrariar esta tendência, as ações de requalificação do espaço público e de reabilitação do edificado visam, fundamentalmente, responder a problemas urbanos que decorrem da pressão da procura turística, tais como: a degradação e falta de atratividade de alguns espaços, a necessidade de reabilitação de alguns equipamentos coletivos e, em certos casos, a sua reconversão, a falta de espaços verdes urbanos e as deficiências ao nível da interpretação e divulgação dos valores naturais e patrimoniais locais.

No que se refere concretamente aos espaços públicos e atendendo aos problemas quer em matéria de estacionamento e de ordenamento de trânsito, quer da degradação de pavimentos dos arruamentos, o município de Albufeira identifica esta como uma prioridade de intervenção pública que poderá vir a ter reflexos evidentes na atratividade de novos residentes e de novas funções urbanas, nomeadamente, ao nível dos alojamentos turísticos, da restauração e do comércio.

## 7. MODELO ECONÓMICO

Em consonância com o panorama regional de distribuição da população empregada por sectores de atividade, na área de intervenção do PARU predominam as atividades do sector terciário (90%) - valor este superior à média regional, bem como a nível do município – seguido do sector secundário (8,7%) e com ainda menor expressão o sector primário (1,1%).

A influenciar a grande relevância do sector terciário estão, como já mencionado anteriormente, as atividades ligadas ao alojamento turístico, restauração e similares e ainda as atividades imobiliárias, uma vez que o município de Albufeira constitui uma das mais importantes estâncias turísticas/balneares a nível nacional.

Tabela 7.1\_Distribuição do emprego por sectores de atividade e taxa de desemprego

	Indivíduos residentes empregados								Indivíduos pensionistas ou reformados (2011)	Taxa de desemprego (2011)
	TOTAL		no sector primário		no sector secundário		no sector terciário			
	2001	2011	2001	2011	2001	2011	2001	2011		
<b>NUT II</b>	180395	186191	6,1%	3,3%	22,5%	16,1%	71,4%	80,6%	96563	13,9%
Albufeira (Município)	16451	18697	2,6%	1,3%	18,9%	13,2%	78,6%	85,5%	5890	16,0%
Albufeira (Freguesia)	8823	10529	1,6%	0,9%	15,0%	13,2%	83,4%	86,0%	2814	17,5%
<b>Total PARU</b>	<b>223</b>	<b>183</b>	<b>3,6%</b>	<b>1,1%</b>	<b>12,6%</b>	<b>8,7%</b>	<b>83,9%</b>	<b>90,2%</b>	<b>128</b>	<b>23,4%</b>
<b>ARU Centro Antigo</b>	157	133	2,5%	0,8%	12,1%	8,3%	85,4%	91,0%	77	22,1%
<b>ARU Cerro do Castelo</b>	66	50	6,1%	2,0%	13,6%	10,0%	80,3%	88,0%	51	26,2%

Fonte: Censos 2011, BGRI, INE.

A dinâmica de alteração da estrutura setorial do emprego que é possível concluir a partir dos dados dos Censos aponta claramente para uma tendência da evolução do emprego local (na área do PARU) no sentido de uma maior terciarização (de 83,9% do emprego em 2001 passa para 90,2% em 2011) que é acompanhada pelo decréscimo pronunciado do emprego no setor primário (de 3,6% do emprego em 2001 passa para 1,1% em 2011).

A estrutura do emprego da população residente nas áreas de incidência do PARU acompanha de perto a estrutura de emprego do conjunto do município, sendo a relevância do sector terciário inclusivamente superior à registada no município e ainda maior do que na região, embora haja uma ligeira diferença entre as duas ARU: é na área do Centro Antigo da Cidade de Albufeira que o sector terciário assume maior preponderância, considerando ser este o centro de animação turística da cidade, onde se regista uma maior oferta complementar no que respeita sobretudo às atividades de restauração e bebidas e estabelecimentos comerciais.

É no concelho de Albufeira que se localizam algumas das maiores zonas comerciais e logísticas da região, nomeadamente o Algarve Shopping na Guia que, embora localizadas fora da área do PARU, contribuem para a captação de postos de trabalho, funcionando como um fator impulsionador da revitalização do emprego dos residentes na área de intervenção.

Analisando a CAE dominante nos 6471 estabelecimentos do município, verifica-se uma predominância dos estabelecimentos de comércio por grosso e a retalho (22,9%), seguido pelo alojamento, restauração e similares (21,61%) e pelas atividades administrativas, onde se incluem os serviços de aluguer, operadores turísticos e agências de viagens (12,68%). **Albufeira apresenta o maior número de estabelecimentos de alojamento, restauração e similares da região.**

A vocação turística de Albufeira está associada (como na generalidade da Região) aos produtos Sol e Praia, beneficiando das boas características climáticas e da orla costeira, que permitem uma ocupação durante praticamente todo o ano.

Apesar da oferta de alojamento turístico ter extravasado amplamente os limites do centro antigo da cidade – criando novos polos de atração turística – a área de intervenção do PARU mantém, nos dias de hoje, a sua centralidade e atratividade associada em grande parte à animação de rua e ao comércio. A contínua aposta na articulação entre estes sectores complementares reforçam as oportunidades de emprego no município, robustecendo a capacidade de fixação de pessoas neste centro urbano.

**Relativamente ao Alojamento Turístico, em 2014, Albufeira apresenta a maior Capacidade de Alojamento do país,** à escala municipal. Albufeira fica na segunda posição, atrás de Lisboa, no que respeita ao número de Estabelecimentos, Hóspedes e Número de Dormidas. Importa referir que o maior número de estabelecimentos e capacidade de alojamento correspondem à Hotelaria.

Tabela 3.2\_Principais municípios do país em termos de Alojamento Turístico em 31/07/2014

	Total de Estabelecimentos	Total de Capacidade de Alojamento	Total de Hóspedes	Total de Dormidas	Proveitos de aposento - milhares de euros
<b>País</b>	3.578	326.187	17.301.622	48.711.366	1.627.494
<b>Albufeira (Município)</b>	<b>175</b>	<b>47.685</b>	<b>1.460.142</b>	<b>7.177.322</b>	<b>182.055</b>
Lisboa (Município)	301	43.505	3.824.011	9.008.523	389.704
Funchal (Município)	121	19.342	732.291	4.248.548	124.348

Fonte: Anuários Estatísticos da Região Algarve, da Área Metropolitana de Lisboa da Região Autónoma da Madeira, INE 2014.

De acordo com uma consulta atual ao Registo Nacional de Turismo, **na área de intervenção do PARU estão registados 5 Hotéis e 1 Hotel-apartamento**, dos quais 2 são de quatro estrelas, 3 de três estrelas e 1 de duas estrelas, e **que totalizam 444 unidades de alojamento**.

A localização geográfica da cidade de Albufeira e a sua posição enquanto centro supramunicipal no contexto da Região do Algarve conferem-lhe uma enorme capacidade de atração que extravasa o território municipal, sendo o concelho com maior número de estabelecimentos ligados ao sector do turismo e restauração a nível regional.

A sua função polarizadora no âmbito da hierarquia urbana decorre do seu posicionamento entre os dois eixos (Portimão-Lagos e Faro-Loulé-Olhão) que dominam a região enquanto polos de emprego e de serviços de apoio à população, bem como áreas turísticas e de lazer.

A especialização territorial de Albufeira em torno do sector turístico, introduz dinâmicas que devem ser atendidas, procurando acautelar a qualidade do ambiente urbano desta frente marítima, fortemente pressionada pelo crescimento imobiliário e pelo aumento do número de visitantes, o que poderá resultar numa degradação do espaço público, no aumento das dificuldades de acessibilidade e estacionamento e na tendência geral de apropriação de antigos espaços degradados para atividades relacionadas com indústrias da cultura e lazer.

## 8. REGRAS E CRITÉRIOS DE PROTEÇÃO DO PATRIMÓNIO

A área de intervenção do PARU incide sobre as áreas da primeira formação do aglomerado urbano de Albufeira, pelo que naturalmente abrange parte considerável do património arqueológico e arquitetónico do município.

A temática abordada neste capítulo teve como referencial único o conteúdo do Plano de Urbanização da Frente de Mar da Cidade de Albufeira (PUFMCA), aprovado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 159/2003 de 6 de outubro e alterado em 2013 (Aviso 2118/2013 de 11 de fevereiro), no qual estão devidamente enquadradas as necessidades da proteção do património identificado na área do PARU, sem prejuízo do regime específico do património cultural, nomeadamente no caso dos imóveis classificados ou em vias de classificação.

O PUFMCA identifica na sua planta de zonamento os “Espaços Culturais” aos quais correspondem as áreas de interesse patrimonial, arqueológico, histórico e/ou arquitetónico que interessa estudar, preservar e requalificar. Na área de intervenção do PARU são identificados, designadamente, os seguintes elementos (ver Figura 8.1, abaixo):

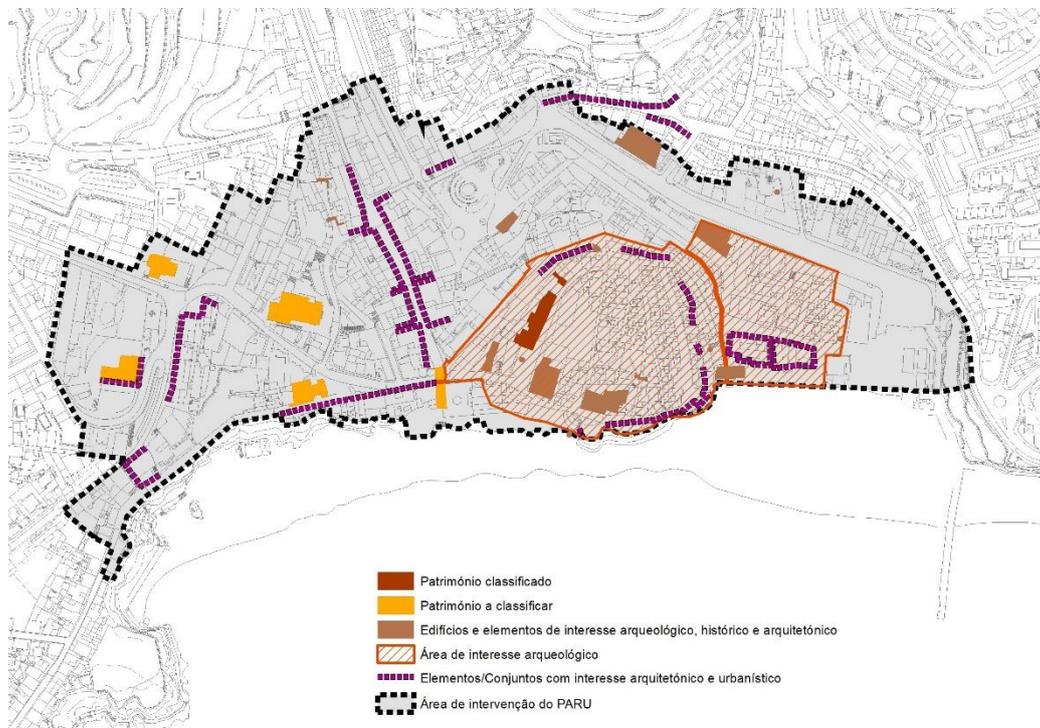
- **Património classificado:** Hospital, capela da Misericórdia e antiga hospedaria (classificado como valor concelhio pelo Decreto 45/93 de 30 de novembro)
- **Património a classificar:** Igreja Matriz de Albufeira; Igreja de São Sebastião; Igreja de Sant’Anna; Vestígios da Muralha Medieval de Albufeira; Núcleo Arqueológico da Praça da República; Solar Águas; Antiga Central Elétrica de Albufeira/Galeria de Arte Pintor Samora Barros e o Túnel na Rua 5 de Outubro;
- **Áreas de interesse arqueológico**, designadamente o Cerro do Castelo e o Bairro de Santana, constituindo áreas com possibilidade de existência de elementos arqueológicos para as quais determina a obrigação de que qualquer obra que implique o revolvimento de solos deve ser precedida de sondagem arqueológica;
- **Edifícios e elementos de interesse arqueológico, histórico e arquitetónico**, considerados como valores a preservar, devendo ser objeto de ações de recuperação e salvaguarda – Torre do Relógio, na antiga Torre da Cadeia; Casa de Munições da Bateria de Albufeira; Arco na Travessa da Igreja Velha; Antiga Igreja de Santa Maria; Porta de Sant’Ana; Telheiro da antiga Lota, Praia dos Pescadores, Chaminé da fábrica da alfarroba, Antiga Ermida da Santana, Furnas da Praia, Arcos da Rua dos Arcos e Edifício do Antigo Paço do Concelho;
- **Elementos/Conjuntos urbanos com interesse arquitetónico e urbanístico**, correspondentes a algumas frentes de rua as quais constituem elementos de grande valor na imagem urbana e na memória local, testemunhando os vários períodos de evolução da cidade, como por exemplo, a Rua 5 de Outubro, a Praça Miguel Bombarda, a Rua S. Gonçalo de Lagos, entre outros.

Esta perspetiva mais vasta do conceito de *património* assumida pelo município reconhece a proteção dos bens culturais e a sua valorização enquanto fatores determinantes no processo de qualificação urbanística do espaço – estabelecendo regras e orientações distintas no que respeita às intervenções nos espaços atrás identificados.

No **imóvel classificado**, bem como nos **elementos de património a classificar**, deve manter-se o uso de equipamento coletivo de utilização pública, sendo admitidas apenas obras de alteração

quando destinadas à melhoria do equipamento atual ou à alteração para afetação a outro tipo de equipamento, desde que se mantenham as suas características arquitetónicas e respeitem as regras definidas no âmbito da componente arqueológica.

Figura 8.1\_Localização das áreas de interesse patrimonial na área de intervenção do PARU



Fonte: Camara Municipal de Albufeira, 2016

Relativamente às **áreas de interesse arqueológico**, sem prejuízo da legislação geral aplicável, a realização de quaisquer obras deve ter em conta a possibilidade de existência de elementos arqueológicos, devendo, no caso de operações urbanísticas que impliquem remoção de solos, ser precedidas de sondagens/escavações arqueológicas. A salvaguarda e a conservação dos vestígios arqueológicos eventualmente postos a descoberto deverão ser realizadas, de preferência, no local de origem.

No licenciamento de operações urbanísticas que incidam sobre as áreas de interesse arqueológico e em edifícios ou elementos de interesse arqueológico, histórico e arquitetónico mencionados anteriormente, o seu processo deve ser instruído com um parecer sobre a componente arqueológica, subscrito por um arqueólogo de preferência do município ou, na sua ausência, pelos serviços competentes da administração em matéria de património cultural.

O aparecimento de vestígios arqueológicos durante a realização de qualquer operação urbanística implica a suspensão imediata dos trabalhos e a comunicação da ocorrência ao município e à entidade competente em matéria de património cultural – ficando a retoma dos trabalhos dependente da emissão de parecer relativo à componente arqueológica subscrita por arqueólogo do município e da entidade de tutela.

Em resultado das intervenções arqueológicas poderão eventualmente resultar alterações às operações urbanísticas, de modo a ser possível preservar ou musealizar eventuais estruturas arqueológicas.

No que se refere aos **elementos e conjuntos urbanos com interesse arquitetónico e urbanístico**, as intervenções devem obedecer a um conjunto de regras e parâmetros consoante a área onde se inserem, destacando-se os seguintes condicionalismos em termos genéricos:

- i. Nenhuma obra de alteração, ampliação, consolidação, reabilitação, demolição e reconstrução poderá ser efetuada se dela resultar alteração significativa das suas características arquitetónicas, urbanísticas e históricas.
- ii. As modificações no interior ou exterior dos edifícios existentes devem assegurar a sua estabilidade e boa integração com a envolvente urbana.
- iii. Neste espaço podem ser promovidas ações com o objetivo de corrigir anomalias resultantes da execução de obras que tenham prejudicado as características do conjunto edificado.
- iv. A demolição, total ou parcial, apenas poderá acontecer se não for possível a manutenção, recuperação ou reforço da estrutura resistente dos edifícios. Compete à Câmara Municipal de Albufeira sugerir soluções técnicas para a sua conservação.
- v. A demolição apenas será permitida após a aprovação do projeto de arquitetura pela Câmara Municipal de Albufeira.
- vi. Os edifícios resultantes de obras de reconstrução deverão manter o desenho das fachadas, volumetria, tipo de cobertura, área bruta de construção, área de implantação e área de impermeabilização de acordo com o edifício preexistente
- vii. Os elementos que compõe a fachada, tais como cantarias, ferragens, azulejos e outros elementos cerâmicos, deverão ser salvaguardados no ato de demolição e integrados na nova construção.
- viii. A área de impermeabilização e a área de implantação poderão ser aumentadas quando destinadas ao cumprimento dos parâmetros relativos a estacionamento e em complementaridade com os parâmetros estabelecidos para o urbanizado consolidado da SUOPG onde se integrem.
- ix. Nas obras de conservação e beneficiação devem ser utilizadas as técnicas de construção e os materiais tradicionais, nomeadamente o reboco liso em argamassa, caição branca ou pigmentada, escaiola, entre outras.
- x. As obras de conservação e beneficiação deverão proceder à correção de elementos ou intervenções que de alguma forma tenham prejudicado as características do conjunto edificado.
- xi. A configuração, a tipologia, o tipo de telha e a cor dos telhados devem manter as características originais, bem como a inclinação e a orientação dos planos dos mesmos.
- xii. As chaminés antigas existentes têm de ser consolidadas e preservadas. Quando o seu estado de degradação não permita a sua conservação, deverá ser reconstruída de acordo com a solução da chaminé preexistente, recorrendo às técnicas e materiais tradicionais, de acordo com as características arquitetónicas do edifício.

- xiii. A aplicação de elementos publicitários não poderá ser efetuada sem a aprovação prévia da Câmara Municipal, que se pronunciará sobre o tipo de anúncio, sua configuração e respetivas dimensões, material e cor, bem como sobre a sua colocação e forma de afixação. A qualidade estética da proposta constitui razão de indeferimento.
- xiv. É proibida a afixação nas fachadas exteriores dos edifícios de antenas parabólicas, de televisão e de rádio, bem assim como equipamentos de ar condicionado, ventilação e exaustão.
- xv. Para os elementos/conjuntos de interesse urbanístico e arquitetónico localizados a nascente do Cerro do Castelo, nomeadamente na Praça do Engenheiro Duarte Pacheco e junto ao Cais Herculano, admite-se a alteração de uso, privilegiando as funções de restauração e bebidas, comércio, serviços e equipamentos de carácter cultural, desde que sejam salvaguardados os impactes de ruído resultantes da mudança de uso, face nomeadamente à proximidade de edifícios residenciais ou espaços de alojamento turístico existentes.
- xvi. A alteração de uso de apenas parte de um edifício pressupõe a realização de obras de beneficiação do edifício preferencialmente no seu todo;
- xvii. A intervenção no edificado das zonas da área de intervenção que se localizam adjacentes ou sobre arribas incluídas dentro da faixa de risco máximo de proteção (25 m para terra a contar da crista da arriba), está ainda condicionada à apresentação de estudo geológico ou à realização de ações de consolidação que garantam as condições de segurança.

Em termos gerais, não são permitidas operações urbanísticas que prejudiquem a imagem do conjunto edificado, no sentido da garantia da integração arquitetónica e urbanística.

Concluindo, o PARU e as operações e intervenções que se vierem a realizar e a dinamizar nas áreas que o mesmo compreende estão abrangidas por uma regulamentação suficientemente específica, sem prejuízo das disposições dos regimes gerais relativos à proteção do património, não se justificando qualquer proposta de regras suplementar.

## 9. PLANO DE AÇÃO

### 9.1. A organização programática do Plano de Ação

Na sequência dos Objetivos Estratégicos e Específicos formulados para o PARU de Albufeira, apresentados no capítulo 4, estabelecem-se quatro eixos de estruturação do Plano de Ação que acolhem os projetos nucleares do PARU. No capítulo seguinte sinalizar-se-á o conjunto de projetos complementares cuja implementação contribui para o quadro de objetivos estratégicos definidos para o PARU.

Os **quatro eixos de estruturação programática** do PARU de Albufeira são os seguintes:

- EIXO 1 - Requalificação e valorização ambiental e paisagística de espaços públicos;
- EIXO 2 - Reabilitação e valorização de edifícios públicos e dos elementos patrimoniais de relevante valor simbólico e histórico;
- EIXO 3 – Reabilitação do edificado privado destinado à instalação de funções económicas e sociais bem como à promoção da permanência do uso residencial na Área de Intervenção;
- EIXO 4 – Gestão e dinamização do PARU;

### 9.2. Eixo 1 - Requalificação e valorização ambiental e paisagística de espaços públicos

O Eixo 1 é composto por cinco operações incidindo em espaços públicos com localização privilegiada na Área de Intervenção cuja requalificação proporcionará um forte impacto na qualidade ambiental desta zona da cidade. Por outro lado, três dos projetos em espaços públicos têm previstos, na sua envolvente imediata, o desenvolvimento de intervenções de requalificação de edificado de relevante dimensão.

As operações que compõem este Eixo são as seguintes:

#### **Requalificação do Largo Jacinto d’Ayete**

Intervenção de requalificação do espaço verde público onde se localiza a imagem do padroeiro de Albufeira “Frei Beato Vicente” e as instalações sanitárias públicas, que se encontram desativadas.

A intervenção passa por substituição de pavimentos, espécies vegetais, mobiliário urbana e iluminação, e renovação das instalações sanitárias com recurso a soluções de baixa manutenção e consumo hídrico, boa ergonomia e durabilidade, elevada eficiência energética, boa qualidade estética, conforto e segurança.

#### **Requalificação do Jardim junto à Esplanada Frutuoso da Silva.**

Intervenção de requalificação de um espaço verde público que se encontra degradado para reposição das suas características físicas e para a sua dinamização económica. Prevê-se a reparação de pavimentos e outras estruturas degradadas, recuperação da vegetação e a instalação de um equipamento de apoio para estabelecimento de restauração e bebidas, que quando em funcionamento permitirá segurança e supervisão na utilização deste espaço. Este espaço público tem uma vista privilegiada sobre o mar e complementa aos circuitos pedonais ao longo da frente de mar da cidade.

#### **Reabilitação Integrada da Praça da República e Musealização dos Vestígios Arqueológicos**

Esta intervenção incide sobre o espaço público da Praça da República e integra a intervenção de musealização dos vestígios arqueológicos do período de ocupação islâmico existente no local. Os vestígios ficarão expostos ao público e devidamente interpretados por sinalética, adicionando mais um ponto de visita à cidade e beneficiando da sinergia com o Museu de Arqueologia que lhe é contíguo.

O projeto prevê intervenções ao nível dos pavimentos, mobiliário urbano, iluminação e sinalética, permitindo uma utilização confortável e segura pela população idosa, com mobilidade condicionada e crianças, tanto em período diurno como noturno.

**Intervenção integrada para a qualificação da mobilidade na área de intervenção da PARU**

O projeto consiste na intervenção em vários arruamentos da área de intervenção com vista à redução do ruído nas vias com circulação automóvel e a promoção do direito à acessibilidade universal, beneficiando a população residente e visitante e reforçando a competitividade do destino em termos turísticos e a qualidade de vida dos residentes do cerro do castelo e centro antigo.

A intervenção prevê a reparação e substituição de pavimentos, reposição de balizadores de tráfego e elementos de apoio à circulação pedonal.

**Reposição do acesso à Torre do Relógio na Área de intervenção do PARU**

Dada a importância histórica desta torre, enquanto elemento chave do sistema defensivo associado à “Porta da Praça” da muralha, pretende-se reintegrá-la como elemento central da narrativa urbana repondo as boas condições de acesso que permitam experimentar o antigo «posto privilegiado de vigia» sobre os antigos campos e zona costeira.

A intervenção física e o conceito de intervenção neste edifício traduz-se na reposição de um antigo acesso existente à base da torre do relógio, associado à criação de um novo acesso a indivíduos com mobilidade física reduzida. A concretização deste projeto virá diversificar a oferta cultural e turística da cidade de Albufeira no segmento de turismo cultural e gerar mais um motivo de visita ao centro histórico.

### **9.3. Eixo 2 - Reabilitação e valorização de edifícios públicos e dos elementos patrimoniais de relevante valor simbólico e histórico**

O Eixo 2 é composto por três operações incidindo em edifícios públicos e património edificado de elevado valor simbólico e histórico. As operações pretendem recuperar a relevância simbólica que os edifícios detêm no contexto da história do local e o programa de dinamização previsto contribuirá para a localização de novas funções culturais e sociais na Área de Intervenção proporcionando a atração de novos públicos e a geração de novos ambientes.

As operações que compõem este Eixo são as seguintes:

**Reabilitação do espaço da antiga Igreja Matriz de Albufeira (derrubada em 1755) atual Quintal da Câmara Municipal**

Projeto que passa pela reabilitação do antigo espaço da igreja matriz de Albufeira, demolida no terramoto de 1755, para equipamento cultural e de lazer, com base numa narrativa «histórica» em torno do que foi este espaço e da sua importância no contexto urbano do século XVIII. O espaço prevê salas para exposições temporárias, serviços educativos, cafetaria e instalações sanitárias públicas de apoio aos diversos equipamentos e pontos de interesse localizados no cerro do castelo. Integra ainda sistemas de gestão inteligente e aproveitamento de recursos hídricos, assim como de eficiência energética e de utilização das energias renováveis através de um sistema de produção próprio.

**Reabilitação para adaptação do Edifício do Antigo Tribunal a Centro de Artes e Ofícios**

Esta intervenção tem como objetivo dotar o edifício do antigo Tribunal de Albufeira das adequadas características físicas e funcionais para a instalação de um Centro de Artes e Ofícios.

Este equipamento público destina-se primordialmente a atividades de divulgação de artes, técnicas, saberes e produtos artesanais locais, integrando a componente informativa, expositiva, formativa e de incubadora de negócios no âmbito da produção artística e artesanal local e regional.

**Reabilitação do Torreão da antiga Alcáçova na Área de intervenção do PARU**

O torreão é um elemento edificado de destaque na paisagem urbana e pretende-se reintegrá-la e valorizá-la como elemento central da narrativa urbana do centro histórico, tornando-o acessível e dotando-o de boas condições de utilização e segurança como espaço cultural. Este espaço será dedicado à história urbana da cidade e à preservação e divulgação dos valores identitários da comunidade local, prevendo-se a exposição dos conteúdos obtidos no decurso do «Projeto Casas com Histórias» realizado pelo Gabinete de Reabilitação Urbana.

### 9.4. Eixo 3 - Reabilitação do edificado privado

O Eixo 3 é dedicado à promoção da reabilitação do edificado privado na perspetiva da renovação das funções económicas e da manutenção e reforço da função residencial da Área de Intervenção. Na fase preparatória desta candidatura as iniciativas promovidas pelo Gabinete de Reabilitação Urbana de Albufeira junto de particulares e de entidades privadas no sentido da mobilização do setor privado para o programa de ação do PARU, conseguiu uma elevada adesão deste setor. Esta adesão é traduzida na sinalização de vinte e cinco (25) intenções declaradas de investimento de reabilitação integral de edifícios a promover por particulares ou por entidades privadas. O volume de investimento estimado deste conjunto de 25 projetos atinge os 15,9 milhões de euros.

### 9.5. Eixo 4 - Gestão e dinamização do PARU

O Eixo 4 acolhe os instrumentos de gestão e de dinamização do PARU. Estes instrumentos constituem os elementos de suporte do processo de gestão da implementação do Plano e visam quer uma adequada monitorização da trajetória prosseguida pela implementação do Plano – a forma como a implementação do plano se alinha com os objetivos estratégicos estabelecidos, bem como o nível de realização das metas. Os instrumentos de gestão de dinamização do Plano visam ainda a criação de formas de mobilização, informação e acompanhamento dos potenciais interessados na concretização de projetos de reabilitação.

### 9.6. Estimativa de investimento público e privado do PARU

O plano de investimento que proposta de PARU de Albufeira acolhe atinge um total de 19,4 milhões de euros com uma distribuição entre investimento público e investimento privado na proporção de 1 para 5,2 – para os 3,2 milhões de euros de investimento público o plano de investimentos apresenta 16,2 milhões de euros de investimento privado (ver Tabela 9.1).

Tabela 9.1\_Estimativa de Investimento Público e Privado do PARU, por Eixo e por tipo de promotor

Eixos do PARU	Nº de Projetos	Investimento Público	Investimento Privado	Investimento Total	
				€	%
EIXO 1 - Requalificação e valorização de espaços públicos	5	1.237.428 €		1.237.428 €	6,3%
EIXO 2 - Reabilitação e valorização de edifícios públicos (...)	3	1.830.147 €		1.830.147 €	9,4%
EIXO 3 – Reabilitação do edificado privado (...)	24		16.363.216 €	16.363.216 €	83,8%
EIXO 4 – Gestão e dinamização do PARU	1	1.00.000 €		100.000 €	0,5%
<b>TOTAL</b>	<b>33</b>	<b>3.167.575 €</b>	<b>16.363.216 €</b>	<b>19.530.791 €</b>	<b>100,0%</b>
Distribuição percentual do investimento (Público / Privado)		<b>16%</b>	<b>84%</b>	<b>100%</b>	
Repartição Investimento Público / Investimento Privado		<b>1</b>	<b>:</b>	<b>5,2</b>	

Um dado particularmente relevante do volume de investimento do PARU de Albufeira é, efetivamente, a parcela de investimento a promover por entidades privadas que ultrapassa os 16 milhões de euros e que corresponde a 84% do investimento total estimado do PARU.

Este valor do investimento privado é obtido pela soma de duas parcelas distintas:

- A primeira, e mais importante parcela, no total de 15,9 milhões de euros, corresponde ao total do investimento estimado das 25 intenções declaradas de projetos de reabilitação integral de edifícios (para fins económicos, sociais ou residenciais). Estas 25 intenções de investimento encontram-se sinalizadas na Figura 9.1 (apresentada abaixo) onde se pode verificar a respetiva localização. O anexo 3 do presente relatório apresenta uma tabela com uma caracterização sumária de cada um dos projetos: a localização do projeto, o uso a que se destina e o montante de investimento estimado. O ficheiro Excel que acompanha esta candidatura inclui uma ficha de caracterização de cada projeto;
- A segunda parcela que contribui para o valor total do investimento privado do PARU resulta de uma estimativa realizada pela Quatenaire Portugal com base num levantamento expedito do estado de conservação do edificado (março 2016). No levantamento realizado foram identificados 23 edifícios localizados na Área de Intervenção do PARU que se apresentavam em Mau Estado de conservação ou em Ruína. Estimando que 15% deste edificado será sujeito a processos de reabilitação integral no período de implementação do PARU, chega-se a um valor adicional de 489.715 € de investimento privado em reabilitação de edificado (Tabela 9.2).

Tabela 9.2\_Necessidades de investimento em reabilitação de edifícios

	N.º de edifícios em		Áreas médias	Custo de reabilitação (€)
	Mau estado	Ruína	m <sup>2</sup>	
ARU Cerro do Castelo	2	7	113	746.550 €
ARU Centro Antigo	6	8	266	2.518.220 €
<b>TOTAL</b>	<b>23</b>		-	<b>3.264.770 €</b>
Estimativa de custo de reabilitação de <b>15%</b> das necessidades de reabilitação identificadas				<b>489.715 €</b>

Fonte: Levantamento de terreno e tratamento elaborado pela Quatenaire Portugal

A Figura 9.1, em baixo, ilustra a distribuição espacial dos diferentes tipos de investimentos previstos no programa de investimento do PARU. A figura sinaliza ainda a localização dos processos de reabilitação do parque edificado realizados nos últimos cinco anos na Área de Intervenção do PARU.

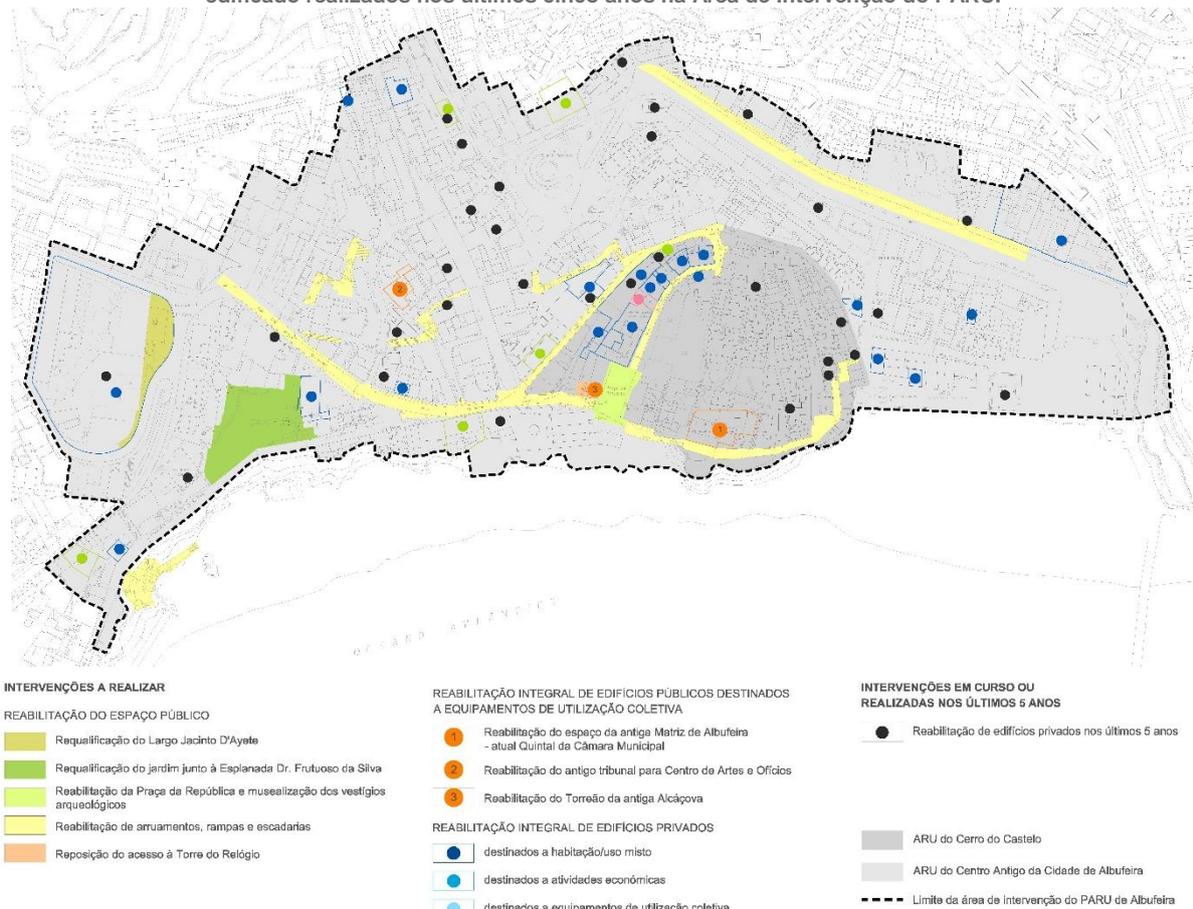
Com base na Figura 9.1, analisando a distribuição territorial dos projetos privados (declarados) previstos no plano de ação do PARU e a distribuição territorial dos processos de reabilitação ocorridos nos últimos cinco anos, é possível testemunhar uma significativa dinâmica de reabilitação de edificado que se estende a toda a área de intervenção do PARU. Os processos ocorridos recentemente (31 processos) e os projetos identificados no PARU (25 intenções) atingem um total de 56 iniciativas de reabilitação de edificado o que corresponde a cerca de 16% do total de edifícios localizados na área de intervenção do PARU.

A parcela do investimento público a realizar no âmbito do PARU, no total de cerca de 3.2 milhões de euros, corresponde a cerca de 16% do investimento total do Plano. O investimento público distribui-se, por um lado, pelas operações de reabilitação de espaço público – 1,2 milhões de euros e 6% do

investimento total e, por outro lado, pelas operações de reabilitação de edifícios públicos ou patrimoniais as quais totalizam 1,8 milhões de euros de investimento o que corresponde a 9% do investimento do PARU.

Na tabela 9.2, em baixo, encontram-se registado, com maior detalhe, o Programa de Investimento previsto concretizar no âmbito da implementação da presente proposta de PARU.

**Figura 9.1\_Distribuição Espacial dos Investimentos PARU e localização dos processos de reabilitação do parque edificado realizados nos últimos cinco anos na Área de Intervenção do PARU.**



Fonte: Serviços de Urbanismo do Município de Albufeira e GRUA, tratamento Quatenaire Portugal

Tabela 9.3\_Programa Detalhado de Investimentos do PARU de Albufeira

PLANO DE AÇÃO DE REGENERAÇÃO URBANA			Município de ALBUFEIRA		
TIPO DE INTERVENÇÃO	DESIGNAÇÃO DA INTERVENÇÃO	ENTIDADES ENVOLVIDAS	NATUREZA DO INVESTIMENTO		
			PUBLICO	PRIVADO	TOTAL
Requalificação de Espaço Público	Requalificação do Largo Jacinto D'Ayete	Município de Albufeira	246.980 €		246.980 €
Requalificação de Espaço Público	Requalificação do Jardim junto à Esplanada Dr. Frutuoso Silva	Município de Albufeira	130.000 €		130.000 €
Requalificação de Espaço Público	Reabilitação Integrada da Praça da República e Musealização dos Vestígios Arqueológicos	Município de Albufeira	148.552 €		148.552 €
Requalificação de Espaço Público	Intervenção integrada para a qualificação da mobilidade na área de intervenção da PARU	Município de Albufeira	658.896 €		658.896 €
Requalificação de Espaço Público	Reposição do acesso à Torre do Relógio na Área de intervenção do PARU	Município de Albufeira	53.000 €		53.000 €
Reabilitação Integral de Edifícios (Públicos)	Reabilitação do espaço da antiga Igreja Matriz de Albufeira (derrubada em 1755) atual Quintal da Câmara Municipal	Município de Albufeira	821.147 €		821.147 €
Reabilitação Integral de Edifícios (Públicos)	Reabilitação para adaptação do Edifício do Antigo Tribunal a Centro de Artes e Ofícios	Município de Albufeira	850.000 €		850.000 €
Reabilitação Integral de Edifícios (Públicos)	Reabilitação do Torreão da antiga Alcáçova na Área de intervenção do PARU	Município de Albufeira	159.000 €		159.000 €
Reabilitação Integral de Edifícios (Privados/particulares)	Reabilitação integral de edifícios identificados individualmente	Particulares Promotores Hoteleiros Santa Casa da Misericórdia de Albufeira Caixa Geral de Depósitos	0 €	15.873.500 €	15.873.500 €
Reabilitação Integral de Edifícios (Privados/particulares)	Reabilitação integral de edifícios identificados (estimativa com base no levantamento do estado de conservação)	Entidades privadas e particulares	0 €	489.716 €	489.716 €
Ações de gestão e animação da área urbana	Operação de Gestão e de Divulgação do PARU	Município de Albufeira	100.000 €		100.000 €
			<b>3.167.575 €</b>	<b>16.363.216 €</b>	<b>19.530.791 €</b>

## 9.7. Síntese das principais realizações

O programa de investimento que o PARU de Albufeira prevê concretizar tem associado um conjunto de realizações previstas que contribuem de forma bastante significativa para as metas estabelecidas pelo PO Regional neste domínio da reabilitação urbana.

As realizações previstas são as seguintes:

- Espaços abertos criados, reabilitados em áreas urbanas 12.569 m<sup>2</sup>
- Edifícios públicos ou comerciais construídos ou renovados em áreas urbanas 10.187 m<sup>2</sup>,
- Edifícios reabilitados destinados a uso habitacional ou uso misto 2861 m<sup>2</sup>.

Com o presente quadro de realizações previstas, o PARU de Albufeira contribui para as metas do PO Regional do Algarve, no domínio da reabilitação urbana, numa proporção bastante significativa com particular destaque para o contributo oferecido no indicador dos edifícios públicos ou comerciais (destinados à atividades económica) renovados.

Com efeito, na componente de espaços públicos reabilitados, o PARU de Albufeira apresenta um nível de realizações esperadas na ordem dos 18% da meta regional. Quanto aos edifícios públicos ou comerciais reabilitados, as realizações do PARU de Albufeira cobrem 84% da meta regional estabelecida para 2023.

**Tabela 10.1\_Metas regionais no domínio da reabilitação urbana – contributos do PARU de Albufeira**

Indicador do POR Algarve	Meta POR Algarve 2023	Meta PARU	%
Desenvolvimento Urbano: espaços abertos criados ou reabilitados em áreas urbanas	70.000 m <sup>2</sup>	12.569 m <sup>2</sup>	<b>18%</b>
Desenvolvimento Urbano: edifícios públicos ou comerciais construídos ou renovados em áreas urbanas	12.175 m <sup>2</sup>	10.187 m <sup>2</sup> ,	<b>84%</b>

O quadro global de indicadores e metas do PARU de Albufeira é, então, o seguinte:

**Tabela 10.2\_Indicadores e Metas do PARU de Albufeira<sup>8</sup>**

Tipo de Indicador	Indicador PARU Albufeira	Meta
Realização	Desenvolvimento Urbano: espaços abertos criados ou reabilitados em áreas urbanas	12.569 m <sup>2</sup>
Realização	Desenvolvimento Urbano: edifícios públicos ou comerciais construídos ou renovados em áreas urbanas	10.187 m <sup>2</sup>
Realização (novo)	Edifícios reabilitados destinados a uso habitacional ou uso misto	2.861 m <sup>2</sup>
Resultado	Aumento do Grau de satisfação dos residentes em áreas com estratégias integradas de desenvolvimento urbano	>= 2

<sup>8</sup> O Anexo VI do ficheiro Excel que acompanha esta candidatura apresenta de forma detalhada o contributo de cada projeto incluído no PARU para cada um dos indicadores de realização e de resultado

A monitorização destas realizações e resultados será assegurada pela autoridade urbana a constituir no Município, de acordo com o modelo apresentado na secção 11.2 Mecanismos de acompanhamento e avaliação deste Plano.

As metodologias específicas a mobilizar assentarão na recolha direta de dados ao nível de cada operação apoiada (indicadores que constarão do sistema de informação dos FEEI) e na realização de inquéritos periódicos aos residentes. A monitorização de resultados e realizações quantificadas terá uma periodicidade anual, sem prejuízo de um acompanhamento da evolução das operações e dos aspetos críticos com um reporte semestral.

Para a estabilização metodológica, naturalmente, serão relevantes as orientações oriundas da AG do CRESC Algarve 2020, de forma a harmonizar a informação à escala regional.

## 10. ARTICULAÇÃO DOS PROJETOS NUCLEARES COM OS PROJETOS DE NATUREZA COMPLEMENTAR

A presente proposta de PARU, para além dos **projetos nucleares** abordados no capítulo anterior, acolhe um conjunto de projetos designados por **projetos complementares** em áreas de intervenção relevantes para a prossecução de uma abordagem integrada da reabilitação urbana do centro histórico de Albufeira e particularmente na área de intervenção do PARU. A concretização destes projetos complementares contribui significativamente para o reforço dos efeitos da estratégia do PARU na criação de condições de desenvolvimento urbano sustentável na área de intervenção direta do Plano e na área urbana envolvente do centro histórico.

O PARU acolhe projetos complementares de dois tipos:

- **Projetos Complementares** cuja concretização pode passar pelo apoio financeiro do PO regional através da apresentação de candidaturas a Prioridades de Investimento onde o projeto seja elegível. Alguns destes projetos têm uma área de incidência que ultrapassa os limites da área de intervenção do PARU. Contudo, a temática dos projetos assumem uma destacada relevância para a estratégia de reabilitação e regeneração urbana do território do PARU,
- **Outros Projetos Complementares** que, não sendo enquadráveis no quadro de apoio financeiro do PO regional, apresentam uma relevância estratégica significativa para o PARU.

Os Projetos Complementares concretizam-se nas seguintes áreas de intervenção:

- Reabilitação do espaço público, nomeadamente, na sua componente infraestrutural,
- Sustentabilidade e eficiência no uso de recursos,
- Animação e promoção económica,
- Desenvolvimento social.

### Projetos complementares por área de intervenção

#### A - Reabilitação do espaço público, nomeadamente, na sua componente infraestrutural

Designação do Projeto	PI	Descrição
Plano Geral de Drenagem de Albufeira	5.2	O Plano Geral de Drenagem de Albufeira pretende definir estratégias de intervenção de curto e médio prazo, de forma a colmatar as carências atuais e futuras da drenagem da cidade, com prioridade para a proteção de pessoas e bens, numa visão de sustentabilidade económica, social e ambiental.
Túnel de águas pluviais da Ribeira de Albufeira	6.2	Conclusão do reforço estrutural do túnel de águas pluviais da Ribeira de Albufeira
Descarga de águas Pluviais na Praia do Peneco	6.2	Requalificação da Descarga de águas Pluviais na Praia do Peneco
Remodelação da rede geral de Abastecimento de Água	6.2	Remodelação da rede geral de Abastecimento de Água na Zona do Beato Vicente (Largo Jacinto D'ayete)

## B - Sustentabilidade e eficiência no uso de recursos

Designação do Projeto	PI	Descrição
Eficiência energética na rede de iluminação pública	4.3	Racionalização de energia nos diferentes períodos noturnos e substituição de aparelhos convencionais ineficientes. Aquisição de sistemas centrais de controlo, local e remoto, em zonas de maior importância luminotécnica noturna, privilegiando as sedes de freguesia e em particular a sede de concelho, a cidade de Albufeira.

## C - Animação e promoção da economia urbana

Designação do Projeto	PI	Descrição
Promoção do Empreendedorismo e da Inovação Empresarial	8.8	Articulado com a reabilitação do edifício do antigo Tribunal de Albufeira que acolherá o Centro de Artes e Ofícios este projeto contempla diversas vertentes: informativa, expositiva, formativa, incubadora e comercial, numa lógica complementar e colaborativa. Procura-se estabelecer sinergias entre os incubados e o mercado, numa lógica de valorização contínua e de promoção conjunta da empregabilidade em Albufeira. Pretende-se apoiar não só o tecido económico instalado na cidade e no concelho, assim como as novas empresas, com vista à promoção do empreendedorismo e à integração de fatores de inovação em setores económicos tradicionais e/ou em áreas de negócio emergentes (artesanato, produtos locais, mar, meio rural, áreas criativas, tecnologias, entre outros). Tal intervenção constitui uma importante medida para reverter o carácter altamente sazonal do concelho, cuja atividade se centra quase exclusivamente na exploração turística, fomentando por esta via a criação do próprio emprego.
Promoção do Turismo Inclusivo	9.4 – 9.7	Este projeto apresenta duas dimensões distintas, uma social e outra económica, que se complementam. Numa primeira fase o projeto prevê a elaboração de um estudo que tem como objetivos principais: conhecer o universo e perfil das pessoas com deficiência e o das instituições que desenvolvem trabalho nesta área, com vista à construção de um Plano Estratégico para a Deficiência. Este estudo servirá de base à construção de uma estratégia municipal para o turismo inclusivo, criando-se uma <b>Plataforma - Guia de Turismo para Todos</b> , que fornecerá informação ao consumidor das condições reais e atuais, tendo em conta os diversos perfis de cliente, de acordo com as suas condições de mobilidade. Por outro lado, este projeto pretende reforçar os mecanismos de apoio aos portadores de deficiência, facilitando assim o acesso aos serviços sociais, de saúde, educação e outros, assim como apoiar, valorizar e capacitar os cuidadores, familiares e/ou profissionais que prestam serviços na área de demência e sensibilizar os agentes económicos para importância deste nicho de mercado, suscetível de atenuar a sazonalidade. Paralelamente promover-se-á a eliminação de barreiras arquitetónicas com particular incidência na cidade de Albufeira.

## D – Desenvolvimento social

Designação do Projeto	PI	Descrição
Plano Municipal da Igualdade	8.4	Dispondo Albufeira de um Plano Municipal de Igualdade, pretende-se implementá-lo, procurando modernizar a cultura das organizações no quadro das áreas estratégicas do V Plano Nacional para a Igualdade (PNI), Género, Cidadania e Não Discriminação. Pretende-se implementar as suas medidas junto das organizações, nomeadamente as de carácter empresarial, junto de empregadores e colaboradores.

Designação do Projeto	PI	Descrição
Albufeira Intergeracional	9.4 – 9.7	O projeto visa minimizar o risco de exclusão da população mais idosa e, simultaneamente, melhorar a sua qualidade de vida e bem-estar. Prevê-se a criação e capacitação de equipas multidisciplinares que, por um lado, visem a avaliação de risco socioeconómico e de exclusão das famílias no quadro dos processos de reabilitação urbana em territórios problemáticos e, por outro lado, visem a proteção dos direitos e do bem-estar do idoso, dinamizando atividades direcionadas para este público, incluindo a partilha entre gerações. Para a concretização do projeto prevê-se o apetrechando de equipamentos municipais, dando-lhes uma nova utilização.

A tabela 10.1 apresenta de forma esquemática o quadro de articulação entre os projetos nucleares do PARU e os projetos complementares. A tabela identifica ainda os Outros Projetos Complementares, isto é, aqueles projetos que não beneficiando de apoio do PO Regional apresentam uma relevância significativa para a estratégia de reabilitação do centro histórico de Albufeira.

Tabela 10.1\_Tabela Síntese do Programa de Ação do PARU – projetos nucleares e projetos complementares

DOMÍNIOS DE INTERVENÇÃO	PROJETOS NUCLEARES do PARU	PROJETOS COMPLEMENTARES do PARU		
		Projetos Complementares	P.I.	Outras projetos complementares
Reabilitação de Espaço Público	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Requalificação Jardim Jacinto D’Ayete,</b></li> <li>• <b>Requalificação Jardim Esplanada Dr. Frutuoso Silva</b></li> <li>• <b>Requalificação Integrada da Pr. da República,</b></li> <li>• <b>Intervenção para a Qualificação da Mobilidade,</b></li> <li>• <b>Reposição do Acesso à Torre do Relógio</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Plano Geral de <b>Drenagem</b> de Albufeira,</li> <li>• Reforço e requalificação das infraestruturas de <b>saneamento, e de gestão de cheias</b> na baixa de Albufeira (vários projetos)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 5.2.</li> <li>• 6.2</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sistema Integrado de Gestão de Resíduos,</li> <li>• Acessibilidades e sinalização de praias,</li> <li>• Intervenção na Zona das Cheias,</li> <li>• Projeto “Albufeira à Maneira”</li> </ul>
Reabilitação de edifício destinado a equipamentos de utilização coletiva	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Reabilitação do Espaço da Antiga Igreja Matriz (Quintal da Câmara Municipal),</b></li> <li>• <b>Reabilitação do Antigo Tribunal para Centro de Artes e Ofícios,</b></li> <li>• <b>Reabilitação do Torreão da Antiga Alcáçova,</b></li> </ul>			<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cadastro de Propriedade e Caracterização do Edifício,</li> <li>• Requalificação do Espaço de Albufeira Segura,</li> </ul>
Reabilitação de edifício destinado ao comércio, turismo e serviços	• <b>Reabilitação Integral de Edifícios destinado às atividades económicas e sociais</b>			
Reabilitação de edifício destinado a uso habitacional/misto	• <b>Reabilitação Integral de Edifícios para uso residencial e misto</b>			
Ações com vista à gestão e animação da área urbana	• <b>Plano de imagem, comunicação e divulgação.</b>			
Sustentabilidade, Eficiência no Uso de Recursos		• <b>Eficiência energética</b> na rede de iluminação pública	4.3	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Parque Pedagógico e Ambiental Dedicado à Promoção do Património Cultural, das Energias Renováveis, Observação Astronómica e Centro de Monitorização Ambiental,</li> <li>• Mobilidade Sustentável e Plano Municipal de Mobilidade e Transporte,</li> </ul>
Animação e Promoção da Economia Urbana		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Promoção do <b>Empreendedorismo e da Inovação</b> Empresarial</li> <li>• Promoção do <b>Turismo Inclusivo</b>; Plataforma – Guia Turismo para Todos</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>8.8</li> <li>9.4</li> <li>9.7</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rede de Circuitos Urbanos Culturais,</li> <li>• Centro de Inovação Empresarial do Mar,</li> </ul>
Desenvolvimento Social		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Plano Municipal de <b>Igualdade,</b></li> <li>• Projeto “<b>Albufeira Intergeracional</b>”</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>8.4</li> <li>9.4</li> <li>9.7</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Plano Integrado para o Público Sénior,</li> </ul>

## 11. MODELO DE GOVERNAÇÃO DO PARU

### 11.1. Modelo de governação

O Município de Albufeira pretende continuar a assumir a reabilitação urbana como uma das suas prioridades de ação, e nesse sentido propõe um modelo de gestão e governação para o PARU que seja consistente com as opções de gestão e intervenção que já estão criadas, evidenciando um conjunto de garantias de que a função de Autoridade Urbana será exercida de acordo com todos os princípios de boa gestão que são exigidos.

O modelo de governação proposto poderá ser adaptado na fase negocial, tendo em conta as orientações e opções da AG do Algarve 2020. A presente proposta é definida a partir da otimização da estrutura municipal existente dedicada à reabilitação urbana (GRUA - Gabinete de Reabilitação Urbana de Albufeira), o qual está em processo de certificação de qualidade (ver anexo 1).

O modelo estrutura-se em dois níveis.

#### i. GESTÃO ESTRATÉGICA

A este nível situa-se a coordenação e monitorização de nível político, devendo assegurar-se a articulação do PARU com outras intervenções, públicas ou privadas - não apenas com o processo mais amplo de regeneração e reabilitação urbanas, mas também garantindo a coerência com outros instrumentos de programação, planeamento e política urbana, locais e regionais, em diversos domínios (essencialmente do desenvolvimento sociocultural, da mobilidade urbana sustentável e da revitalização económica), bem como para concertação com a sociedade em geral.

O próprio executivo municipal assegurará este nível da gestão, sob responsabilidade do Presidente da Câmara Municipal, apoiado:

- do ponto de vista operacional, pela estrutura de gestão operacional do PARU (centrada no GRUA);
- do ponto de vista da concertação e articulação externa, por uma Comissão de Acompanhamento, que integra entidades de relevância para os domínios em causa:
  - Rede Social,
  - Associação do Comércio e Serviços da Região do Algarve - ACRAL,
  - IHRU,
  - AG do Algarve 2020/ CCDD Algarve,
  - Juntas de Freguesia
  - Representante do Grupo de Trabalho para a Reabilitação Urbana (ver composição e funções mais adiante nesta secção e no respetivo anexo 2).

Esta Comissão reunirá semestralmente, pronunciando-se sobre a evolução do PARU e as suas articulações com outros projetos. Os seus membros serão regularmente informados através dos relatórios produzidos no âmbito da monitorização e acompanhamento do PARU.

## ii. GESTÃO OPERACIONAL

A estrutura gestora do PARU terá funções aos seguintes níveis:

- Informação e articulação ao nível da gestão política e estratégica (com o executivo municipal).
- Articulação externa do PARU com outros projetos do Município (especialmente com a implementação da estratégia municipal de reabilitação urbana) e de outras entidades públicas ou privadas.
- Coordenação das atividades de comunicação e publicidade relacionadas com o PARU, tal como definidas no Plano de Gestão e Divulgação.
- Operacionalização e acompanhamento da execução do PARU, com as seguintes tarefas:
  - Acompanhamento da execução, ao nível físico e financeiro, elaborando relatórios de execução anuais e recolhendo a informação de base necessária à quantificação dos indicadores de acompanhamento (realização e resultado).
  - Monitorização e avaliação do PARU, através de:
    - i. manutenção de um sistema de monitorização (indicadores de contexto, de realização, resultado e impacto), com a elaboração de relatórios periódicos (que incluem ponto de situação de cada uma das operações e a sinalização de aspetos críticos, bem como a proposta de medidas preventivas e corretivas);
    - ii. avaliação intercalar, a realizar em 2019, que incidirá sobre o grau de concretização dos resultados (em função dos indicadores de realização e resultado a 31 de dezembro de 2018).

Esta gestão operativa será assegurada pelo Gabinete de Reabilitação Urbana de Albufeira – GRUA, já existente na estrutura orgânica do Município, que é responsável pelo planeamento e implementação da política de reabilitação urbana em Albufeira.

O GRUA, que tem em curso um processo de certificação de qualidade (NORMA NP EN ISO 9001), é composto por 5 técnicos, com a seguinte área de formação/atividade:

- Urbanismo: 2
- Arquitetura: 1
- Engenharia Civil: 1
- Assistente técnico: 1

Para apoio da sua atividade, o GRUA terá como órgão consultivo o Grupo de Trabalho para a Reabilitação Urbana (GRUTA), atualmente em constituição, cuja atividade consistirá na partilha de informação entre o Município e os principais agentes do setor imobiliário e da construção, no acompanhamento das atividades pública e privada no domínio da reabilitação urbana, especialmente no âmbito da implementação das ORU e do PARU (ver anexo 2). Será designado um coordenador externo e o GRUTA reunirá trimestralmente, por forma a partilhar informação relevante para ambos (público e privado).

No sentido de assegurar a necessária segregação de funções, as tarefas relacionadas com a definição e elaboração dos projetos, lançamento de empreitadas, instrução dos processos de

candidatura ou implementação das operações de iniciativa do próprio Município não terão a participação do GRUA, sendo asseguradas por outros departamentos.

## **ASSESSORIAS EXTERNAS DE APOIO**

Nas diversas funções referidas, o Município procederá à contratação de assessorias externas especializadas para reforçar a capacidade de resposta nos domínios da monitorização, avaliação e da comunicação. Nesses casos, será previamente aprovado pelo executivo um caderno de encargos com as tarefas a desenvolver, os outputs do trabalho e o modelo de relacionamento desta consultoria externa com a estrutura interna.

### **11.2. Mecanismos de acompanhamento e avaliação**

A estrutura de gestão do PARU é responsável pelos instrumentos que asseguram o acompanhamento da implementação do plano de ação, os quais devem permitir a centralização da informação necessária ao acompanhamento da execução e ao reporte à AG do Algarve 2020, bem como apoiar a reflexão estratégica e o processo de decisão.

Estes instrumentos são diferenciados conforme se trate de acompanhamento operacional ou estratégico. Em princípio, os mecanismos a seguir apresentados asseguram, de forma eficaz, o acompanhamento e cumprimento dos compromissos a assumir e dos resultados fixados.

O GRUA utilizará o sistema de informação do Algarve 2020 para registar a informação associada à implementação do PARU e seus projetos, e, complementarmente, um sistema de informação próprio. O Balcão 2020 centralizará informação resultante das funcionalidades que disponibiliza: submissão de candidaturas, registo de contratos e procedimentos de contratação pública, realização de pedidos de pagamento/adiantamento ou reembolsos, reprogramação e conta-corrente dos projetos - que a estrutura operacional do PARU deve alimentar, no sentido de dele extrair informação validada relevante para os deveres de reporte a assumir, interna e externamente, apoiando nomeadamente a tomada de decisão por parte dos órgãos de coordenação política e estratégica (executivo municipal e CA). A criação e manutenção de uma base de informação própria, complementar, justifica-se pela necessidade de instrução e acompanhamento mais fino dos processos.

## **ACOMPANHAMENTO DAS OPERAÇÕES**

O sistema de monitorização prevê a manutenção de uma bateria de indicadores, de realização e de resultado, de suporte ao acompanhamento das operações, por parte da estrutura de gestão operativa. A definição desta bateria de indicadores atenderá à natureza e objetivos específicos dos projetos a contratualizar, bem como à necessidade de manutenção da cadeia de objetivos para com o Algarve 2020, assegurando contributos para os indicadores de objetivo associados à PI 6.5. A garantia de execução das realizações e resultados previstos ao nível dos projetos requer a realização de missões de acompanhamento físico e reuniões de trabalho com os responsáveis de projetos aprovados destinadas a discutir a sua progressão, a identificar constrangimentos e a propor soluções para os ultrapassar.

## MONITORIZAÇÃO DOS OBJETIVOS

A monitorização do cumprimento dos objetivos quantificados ao nível do PARU requer a gestão da bateria de indicadores de objetivos com metas quantificadas por parte do GRUA, de forma a viabilizar a sua análise regular pela coordenação e garantir a existência de contributos para os objetivos e metas definidas pelo Algarve 2020. Para assegurar, com qualidade e objetividade, a quantificação dos indicadores de resultado, salvo orientação específica a produzir pela AG do Algarve 2020, o GRUA deverá criar e/ou aplicar anualmente inquéritos de avaliação do nível de satisfação dos residentes em áreas intervencionadas.

O cumprimento dos compromissos pressupõe a transferência regular de informação pertinente aos órgãos de governação do PARU e a entidades externas, nomeadamente a AG Algarve 2020, através da elaboração de relatórios informativos. Os relatórios serão realizados de acordo com os instrumentos e periodicidades acordadas (ex. produção de inputs informativos para os relatórios de execução anual do PO ou para os relatórios de monitorização e de avaliação, a operacionalizar pela estrutura responsável pela monitorização do PARU, no quadro do GRUA). A informação gerada no âmbito da atividade de acompanhamento pelo GRUA será igualmente incorporada nos relatórios.

Os relatórios semestrais de monitorização do PARU constituirão um instrumento de alimentação das reuniões da CA e de apoio à tomada de decisões, devendo conter elementos de análise do contexto, da execução financeira e física do PARU e dos respetivos projetos, do nível de alcance dos resultados, dos aspetos críticos, bem como proposta de medidas que permitam corrigir trajetórias, assegurando os objetivos contratualizados.

A estrutura de gestão do PARU deverá programar e operacionalizar um exercício de avaliação, em 2019, para aferição do cumprimento das metas intermédias.

### 11.3. Plano de gestão e divulgação

Toda a atividade de gestão, acompanhamento, monitorização e divulgação do PARU será regulada por um Plano de Gestão e Divulgação, a elaborar na fase inicial de implementação.

Este plano, para além de conter os princípios e a definição de responsabilidades, no quadro do modelo de governação e gestão adotado em definitivo, tem como objetivo garantir as melhores condições para a obtenção de resultados, incluindo uma forte alavancagem de investimentos públicos e privados complementares às operações financiadas no âmbito do PARU.

O Plano, a elaborar sob coordenação do GRUA, terá o seguinte conteúdo:

- a) Disposições gerais e específicas sobre o modelo de governação e gestão.
- b) Sistema de monitorização e acompanhamento, incluindo:
  - Organização e responsabilidades aos diversos níveis.
  - Painel de indicadores de monitorização e acompanhamento, com definição de fontes de informação e metodologia de recolha de dados.
  - Natureza, conteúdo e periodicidade de relatórios de monitorização e avaliação.
- c) Mecanismos de divulgação

Este âmbito do Plano cumpre objetivos distintos:

- publicitar os apoios dos Fundos Estruturais, no cumprimento de todas as normas regulamentares estabelecidas;
- divulgar todo o tipo de incentivos que estão associados ao PARU, como o instrumento financeiro para a reabilitação e revitalização urbanas e os benefícios fiscais e outros no quadro do RJRU, visando um efeito de alavancagem de investimento complementar, designadamente privado, em reabilitação urbana;
- aumentar o grau de conhecimento e satisfação dos residentes e visitantes, adotando uma atitude preventiva e corretora no que se refere a impactes das obras na qualidade de vida e na funcionalidade urbanas (ruído, segurança, fecho temporário de arruamentos e outros condicionamentos).

O Plano será da responsabilidade do GRUA e aprovado pelo executivo municipal e será elaborado com recurso à contratação externa de assessorias especializadas.

## 11.4. Envolvimento e responsabilidade dos parceiros

### Envolvimento na implementação do PARU

Uma das condições para o sucesso na implementação do PARU é a capacidade de ultrapassar os fatores críticos relacionados com a articulação de investimentos, públicos e privados, que concorrem para os mesmos objetivos, alavancando investimentos e processos de intervenção complementares. Isso implicará a mobilização de parceiros e de agentes no território, que será garantida a diversos níveis:

- i) No modelo de governação, através da participação na Comissão de Acompanhamento de entidades responsáveis em diversos domínios com incidência local e pela criação do Grupo de Trabalho para a Reabilitação Urbana.
- ii) Na articulação dos investimentos PARU com outros investimentos e iniciativas de outros agentes.
- iii) No trabalho conjunto com a entidade gestora do instrumento financeiro para a reabilitação urbana (o IHRU), no sentido de aplicar os seus recursos em projetos que maximizem os efeitos de alavancagem do PARU. O IHRU será convidado a integrar a Comissão de Acompanhamento do PARU.
- iv) Na operacionalização de atividades de comunicação com a sociedade, no quadro do Plano de Gestão e Divulgação atrás apresentado.

### Envolvimento na preparação do PARU

Durante os trabalhos de preparação deste Plano, o GRUA disponibilizou informação em permanência à população em geral, proprietários e investidores, seja nas próprias instalações, seja no site de Internet do Município.

No dia 7 de março de 2016 realizou-se uma sessão pública, com a participação de mais de 50 pessoas, a título individual ou em representação de entidades coletivas. Esta sessão foi publicitada na imprensa local e regional e através de um cartaz específico.

No âmbito da elaboração do PARU | Plano de Ação de Regeneração Urbana de Albufeira

## Sessão de Esclarecimento Sistema de Incentivos e Benefícios Fiscais para a **Reabilitação** **Urbana**

Sala de Reuniões  
Edifício dos Paços do Concelho  
**7 março '16**  
**17h00**

Destinatários:  
Proprietários no Centro Antigo de Albufeira,  
Cerro do Castelo, Baixa de Albufeira

Inscrições:  
e-mail: [age@cm-albufeira.pt](mailto:age@cm-albufeira.pt)  
telef: 289 599 579



A lista de participantes é a seguinte:

	Nome	Email	Telefone	Empresa	Interv.
1	Ana Cristina Medronheira				
2	Ana Maria Claudino				
3	Ana Paula de Jesus		961644641		
4	Anabela Vieira	<a href="mailto:anabela.kreativdesion@gmail.com">anabela.kreativdesion@gmail.com</a>			
5	António Alvéua Correia	<a href="mailto:a.alveluacorreia@gmail.com">a.alveluacorreia@gmail.com</a>			
6	António Manuel Bento Lorez		962783534	Rua Alves Correia, n.º 82	
7	António Nóbrega	<a href="mailto:antoniooisnobrega@gmail.com">antoniooisnobrega@gmail.com</a>		Câmara Municipal de Albufeira	
8	Bruno Godinho	<a href="mailto:sele.argo@gmail.com">sele.argo@gmail.com</a>	963292493	Arquiteto	
9	Bruno Policarpo				
10	Celeste Mateus Santos Pontes Silva		290 585169		
11	Cory Morgado	<a href="mailto:cmorgado@premiumkey.pt">cmorgado@premiumkey.pt</a>	289032777 / 968738410	PREMIUM Key.pt	
12	Dário Gonçalves	<a href="mailto:danomng@gmail.com">danomng@gmail.com</a>	916850423	BeCorporate (Projetos de Investimento)	
13	Deifina Nóbrega	<a href="mailto:nita.nobrega@gmail.com">nita.nobrega@gmail.com</a>		Câmara Municipal de Albufeira	
14	Eduardo Santos	<a href="mailto:esantos@gestopticalia.com">esantos@gestopticalia.com</a>	917811857	Rua Latino Coelho, n.º 8	
15	Filipa Martins	<a href="mailto:martins_filipa@hotmail.com">martins_filipa@hotmail.com</a>			
16	Helder Oliveira	<a href="mailto:helder.oliveira@millenniumbcp.pt">helder.oliveira@millenniumbcp.pt</a>		Banco Millennium BCP	
17	Henrique Neves Pontes Silva		289 585 169 / 965345166	Rua da Liberdade, n.º 24 / Proc. n.º 278/02	
18	Iris Cardoso				
19	Iryna Ladutka	<a href="mailto:irynahere@hotmail.com">irynahere@hotmail.com</a>			
20	Joana Lopes Gouveia	<a href="mailto:joana.lopes.gouveia@bancobpi.pt">joana.lopes.gouveia@bancobpi.pt</a>		Banco BPI	
21	João Jorge	<a href="mailto:acasalight@gmail.com">acasalight@gmail.com</a>		A Casa Light	
22	João Mascarenhas	<a href="mailto:joao.mascarenhas@garvetur.pt">joao.mascarenhas@garvetur.pt</a>	969 524 807	Garvetur	
23	João Pereira	<a href="mailto:joaolopereira@p3p.pt">joaolopereira@p3p.pt</a>		Cabana Fresca	
24	João Pires	<a href="mailto:joaopires@strong-ventures.pt">joaopires@strong-ventures.pt</a>	925128690	Strong Partners, Empresa de consultadoria	
25	Manuel Carlos Pinheiro Agostinho		289 514044	Rua da Liberdade, n.º 24 / Proc. n.º 278/02	
26	Maria Anjos Rosa				
27	Maria Joseliana Bailote		968329043		
28	Maria Manuela Neves Pontes Agostinho		289 514044		
29	Maria Natália Lourenço Brito Kruize	<a href="mailto:kruize.mn@gmail.com">kruize.mn@gmail.com</a>	289591321 / 917154647	Cabana Fresca, Expl.Turística e Hoteleira,Lda	
30	Mário Caldeira	<a href="mailto:maricaldeira@portugalmail.pt">maricaldeira@portugalmail.pt</a>	919316672	Rossio	
31	Mário Ceia	<a href="mailto:marioceia@p3p.pt">marioceia@p3p.pt</a>	289591321 / 917154647	Cabana Fresca, Expl.Turística e Hoteleira,Lda	
32	Miguel Conduto	<a href="mailto:miguel.conduto@cm-lagoa.pt">miguel.conduto@cm-lagoa.pt</a>	282 380 400	Câmara Municipal de Lagoa	
33	Miguel Gonçalves Coelho	<a href="mailto:geral.freguesiapademe@gmail.com">geral.freguesiapademe@gmail.com</a>		Junta de Freguesia de Pademe	
34	Nelson Marques		282 380 400	Câmara Municipal de Lagoa	
35	Olga Gorskikh	<a href="mailto:olgaorskikh@gmail.com">olgaorskikh@gmail.com</a>			
37	Pedro Freitas				
38	Ricardo Beldade	<a href="mailto:ricardobeldade@gmail.com">ricardobeldade@gmail.com</a>			
39	Rui Cardoso		967009483	Baixa de Albufeira	
40	Rui Mendonça	<a href="mailto:rumendonca09@gmail.com">rumendonca09@gmail.com</a>	927520288		
41	Rui Pedro Dâmaso Borges Gago	<a href="mailto:ruidboago@gmail.com">ruidboago@gmail.com</a>	961937449	Arquiteto	
42	Zara Cardoso	<a href="mailto:zara_cardoso@hotmail.com">zara_cardoso@hotmail.com</a>	967025562	Baixa de Albufeira	
43	Joaquim Leal de Brito da Mana		289832859 / 916863198	Casa dos Azulejos (Processo n.º 108/2006) e Rua Coronel Águas, n.º 9 (Processo n.º 592/01)	
44	Miguel Clemente		963491664	Rua Alves Correia, n.º 79	
45	Carlos Oliveira	<a href="mailto:choromar@gmail.com">choromar@gmail.com</a>	968038183	Apoio Fiscal à Dra. Patricia SCMA	
46	António Jesus		966190366	Rua Afonso III, n.º 20 e Rua da Igreja Velha, n.º 8/34	
47	Nuno Alexandre				
48	Luis Gonçalves		967427133		
49	Carlos Vargas				
50	Luis Reis		966009575	Rossio	
51	José João		968112766	Ferreiras	
52	Ana Paula Correia Bernardo	<a href="mailto:anapaulcb@sapo.pt">anapaulcb@sapo.pt</a>	926979206	Rua Alves Correia, n.º 87 e Rua Afonso III, n.º 7	
53	Dr.ª Patricia		963636782	Santa Casa da Misericórdia de Albufeira	
54	Arqt.ª Maria José Serra	<a href="mailto:arq.mserra@sapo.pt">arq.mserra@sapo.pt</a>	969086424	Santa Casa da Misericórdia de Albufeira	

## Experiência acumulada em processos participativos

O projeto Casas com História, iniciado em 2012 e que tem tido continuidade (ver <http://portal.cm-albufeira.pt/casascomhistorias/>) é um bom exemplo de uma ação colaborativa com a população. Veja-se a seguinte descrição.

### Introdução

As abordagens de intervenção de Reabilitação Urbana, cada vez mais procuram recorrer a estratégias e metodologias que permitam intervir no tecido urbano de forma adequada ao contexto local a que estas intervenções se destinam.

Este tipo de abordagem implica por um lado o envolvimento das comunidades a quem a mesma se dirige, reconstruir e comunicar conceitos de arquitetura ou de outros domínios do conhecimento, para que estes sejam inteligíveis por qualquer cidadão. Na realidade, nem sempre é dada a oportunidade à equipa multidisciplinar que intervém na estratégia de reabilitação urbana (ERU e/ou PERU), de

desenvolver, de maneira expedita, formas de envolvimento com as comunidades locais, valorização do seu património material e imaterial e elevação da sua autoestima. Por outro lado, é necessário nos processos de reabilitação urbana, agilizar a comunicação e promover a confiança entre a equipa multidisciplinar a trabalhar no terreno, o executivo camarário e a população.

Neste contexto ocorreu, no dia 18.05.2012, uma ação (pioneira), colaborativa com a população da ARU do Cerro do Castelo, designada por «Casas com histórias», sendo que o projeto, aprovado em Reunião de Câmara, continua em curso e neste momento encontra-se alargado ao espaço geográfico da ARU do Centro Antigo da Cidade de Albufeira.

Este projeto integra-se no contexto de ação do GRU (Gabinete de Reabilitação Urbana) e conta com a participação dos serviços do Museu de Arqueologia de Albufeira e do Arquivo Histórico ambos integrados organicamente no DDESC (Departamento de Desenvolvimento Económico Social e Cultural), DC (Divisão de Cultura) e interliga-se com um outro projeto: «Genealogia do Algarve» (Fornecimento de Nuno Campos Inácio – investigador no domínio da genealogia), em curso desde 2009 no DDESC/DC/Arquivo Histórico através da sua articulação com a base de dados criada pelo DPGU (Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística), DGU (Divisão de Gestão Urbanística) a cruzar com o SIG do Município de Albufeira a realizar pelo GRU.

A Ação consistiu por um lado em reconstruir e relacionar a genealogia familiar de cinco famílias do Cerro do Castelo, e dos imóveis em que atualmente este residiam por outro relacionar genealogicamente, estas famílias, com as famílias dos técnicos da equipa multidisciplinar e com os elementos do executivo. Sendo que o resultado foi a descoberta de inúmeras e insuspeitáveis ligações familiares entre todos aqueles que permitiram um estreitar de laços e ganhar uma confiança que até então era inexistente.

A experiência resultou num convite a apresentar o projeto no primeiro de uma série de três *workshops* organizados por um projeto europeu, o *Heritage Values Network – H@V* ([www.heritagevalues.net](http://www.heritagevalues.net)), financiado pela *JPI Cultural Heritage and Global Change* e coordenado pela *University College London* em parceria com:

- Leiden University;
- University of Barcelona;
- Norwegian Institute for Cultural Heritage Research;
- Eindhoven University of Technology.

Vinte e cinco especialistas europeus foram convidados a estar presentes com os seus projetos no *workshop* em Eindhoven, sendo que Isabel Valverde (dirigente do GRUA) foi a selecionada em Portugal para representar o as políticas locais e as suas orientações no que dizia respeito ao património e à reabilitação urbana.

## 12. ANEXOS

### 12.1. Anexo 1: Apresentação do Gabinete de Reabilitação Urbana da Albufeira

O Gabinete de Reabilitação Urbana de Albufeira (GRUA) é uma aposta forte do Município, na preservação e salvaguarda dos valores intrínsecos do património (material e imaterial), na reabilitação conscienciosa e coerente de edifícios e sítios (ao nível teórico: traduzindo-se na implementação dos princípios orientadores dos documentos doutrinários e recomendações internacionais de referência e ao nível das técnicas construtivas tradicionais e da sua compatibilização com as atuais) e sobretudo no resgate da entidade local articulado de forma coerente com a reabilitação urbana, o planeamento e as intervenções físicas, sempre secundadas por ações complementares destinadas a promover e potenciar os valores socioeconómicos, culturais, ambientais e funcionais do centro antigo da cidade de Albufeira.

Assim, no Município de Albufeira, fruto da experiência e *know-how* adquiridos com o Projeto MITR9, na sequência do *impingement* alcançado por este, encontravam-se em 2012 reunidas as condições necessárias para a criação de um serviço camarário que viesse ajudar a fazer face ao notório e preocupante envelhecimento e esvaziamento populacional (residentes permanentes) do centro antigo da cidade, ao acelerado estado de degradação e abandono de parte significativa do edificado e à progressiva perda de identidade e dos valores patrimoniais locais.

O GRUA foi formalmente instituído, na Assembleia Municipal, em sessão ordinária realizada em 19 de dezembro de 2012, que aprovou a proposta da câmara municipal sobre a adequação da estrutura orgânica do Município de Albufeira de acordo com as regras e critérios previstos no citado diploma legal (Despacho n.º 413/2013: Regulamento de Organização dos Serviços do Município de Albufeira). O GRUA é uma unidade orgânica flexível autónoma que em termos de organograma da CM depende exclusiva e diretamente do Presidente da Câmara, e tem as seguintes competências legais:

<sup>9</sup> O Projeto MITR: *Metodologias de Intervenção e Técnicas de Reabilitação é reconhecido ao nível regional e nacional como experiência de referência no âmbito da reabilitação de edifícios e sítios, um interesse que tem levado a que o Município seja chamado a apresentar o projeto, as exposições e os documentários científicos [PRESERVAÇÃO DE REVESTIMENTOS EXTERIORES TRADICIONAIS: metodologias e técnicas de intervenção] e pedagógicos [DA NATUREZA NASCEM AS CASAS: um contributo para a educação patrimonial]* a este associados em diversos congressos e seminários, sendo que contou com financiamento no âmbito do Programa Operacional Regional PROALGARVE – Eixo 2 – Medida destinada à revitalização de áreas de baixa densidade [foi aprovado superiormente a 09-09-2005, pelo Secretário de Estado do Desenvolvimento Regional, da altura, e tendo como Código de Projeto: 45-02-01-FDR-00089 e estendeu-se até Março de 2008] e com o apoio institucional e logístico do LNEC [Laboratório Nacional de Engenharia Civil] e da Comissão Nacional do ICOMOS [International Council On Monuments and Sites], entidade responsável pela atribuição do título de património da humanidade a edifícios e sítios, com o objetivo de promover o documentário científico, em território português e internacionalmente, uma vez que o documentário se para além da versão portuguesa, também se encontra dobrado em língua inglesa.

Este projeto teve origem na crescente sensibilização por parte das instituições algarvias para com o património construído da região, manifestado através do entendimento da sua especificidade, reconhecendo-o como um conjunto diverso de identidades e expressões locais que através das suas dicotomias, divergências e afinidades dão corpo e vida ao Algarve enquanto região. E foi a constatação da existência de distintas soluções construtivas tradicionais e do recurso a modos de saber fazer locais que se justifica a pertinente necessidade de conhecer de forma profunda, sistemática, coerente e atualizada esta realidade patrimonial por forma a assegurar futuramente intervenções adequadas, sustentadas e de qualidade. Foi neste âmbito que se enquadraram os conteúdos do Projeto «MITR» traduzidos num conjunto de ações destinadas a sustentar, em termos teóricos e práticos, os projetos em curso nas estruturas operativas de trabalho, dirigidas para a revitalização, valorização e preservação do património urbanístico e arquitetónico do Algarve, e das quais são referência: gabinetes institucionais de apoio técnico (GAT, GTAA, GTL), associações de desenvolvimento local, autarquias (Centros Históricos, conjuntos arquitetónicos e históricos ou tradicionais, etc.) e algumas entidades privadas.

- 1) Gerir as operações de reabilitação urbana, uma vez que estas serão coordenadas e geridas por uma entidade gestora, nos termos do RJRU, que neste caso é o Município de Albufeira, na pessoa do seu Presidente, delegando esta competência à unidade orgânica flexível, GRU – Gabinete de Reabilitação Urbana (conforme a alínea c) do artigo 32º e o n.º 10 do artigo 35º, do Despacho n.º 413/2013 de 8 de janeiro);
- 2) Implementar o sistema de via verde à reabilitação, através do licenciamento dos projetos em ARU;
- 3) Desenvolver opções estratégicas de reabilitação nas áreas de reabilitação urbana (ARU) a delimitar e nas respetivas operações de reabilitação urbana (ORU);
- 4) Apoiar na aplicação de incentivos e benefícios fiscais, e de outros apoios municipais e ou privados, eventualmente a serem criados;
- 5) Incentivar a reabilitação urbana no âmbito do Regime Jurídico de Reabilitação Urbana e demais instrumentos legais, institucionais e operativos;
- 6) Promover a captação de investimento privado e ou institucional nas ações de reabilitação urbana a desenvolver;
- 7) Promover ações colaborativas com a população;
- 8) Promover e desenvolver ações de formação e de sensibilização na área da reabilitação urbana, património edificado e espaços públicos, dirigidas para o concelho;
- 9) Promover a segurança e o bem-estar da população através de estudos no âmbito do risco sísmico e de ações de prevenção com o SMPC;
- 10) Articulação com outros serviços com o objetivo de promover a operacionalização de tarefas/projetos entre os mesmos;
- 11) Elaborar projetos de arquitetura e de espaços públicos, com vista à sua implementação, assegurando a curto prazo, soluções de preparação e de melhoramento;
- 12) Levantar e identificar aspetos críticos, promovendo os melhoramentos necessários no edificado e espaço público;
- 13) Desenvolver e gerir os conteúdos técnicos na plataforma de informação do GRU na internet e sobre reabilitação urbana, com especial enfoque na desenvolvida pelo concelho, em demais fontes de informação.

### **Implementação do Sistema de Gestão da Qualidade**

O Município de Albufeira encontra-se a implementar um sistema de gestão da qualidade, de acordo com a NORMA NP EN ISO 9001, no Gabinete de Reabilitação Urbana, prevendo-se que a auditoria da entidade certificadora ocorra até ao final do corrente ano de 2016.

Os objetivos que se pretendem atingir com a implementação deste sistema de gestão são, entre outros, os seguintes:

- Otimização de processos de trabalho;
- Uniformização e harmonização de procedimentos;
- Definição clara das responsabilidades e tarefas de cada colaborador;

- Aumento da motivação dos colaboradores;
- Diferenciação através da qualidade;
- Definição de objetivos e indicadores da qualidade;
- Implementação de uma cultura centralizada na satisfação dos munícipes e na melhoria contínua dos processos.

## 12.2. Anexo 2: Constituição do Grupo de Trabalho para a Reabilitação Urbana

O **Grupo de Trabalho para a Reabilitação Urbana (GRUTA)**, que funcionará como órgão consultivo e informativo do GRUA, com designação de um coordenador externo, está atualmente em constituição. A sua atividade consistirá na partilha de informação entre o Município e os principais agentes do setor imobiliário e da construção, no acompanhamento das atividades pública e privada no domínio da reabilitação urbana, especialmente no âmbito da implementação das Operações de Reabilitação Urbana e do PARU, referindo-se designadamente as seguintes atribuições:

- Agilizar as relações entre o Município e os investidores imobiliários;
- Promover e divulgar a Reabilitação em Edificado, designadamente, em termos de legislação específica, apoios financeiros, incentivos vários e Instrumento financeiro;
- Prestar formação e informação contínua, sobre os vários benefícios e incentivos existentes à reabilitação de imóveis localizados em ARU e PARU. Constituição periódica de grupos (no mínimo 12) de comerciais a quem o GRU irá prestar este serviço gratuitamente;
- Informar os interlocutores privados sempre que houver investimento público aprovado nas ARU (espaço público ou equipamentos), alteração de legislação e outros assuntos que se revelarem importantes para a alavancar investimento privado.

O GRUTA reunirá trimestralmente, por forma a partilhar informação relevante para ambos (público e privado). No que respeita à sua constituição, o ponto de situação é o seguinte:

### Coordenador externo do GRUTA

Eng. José Manuel Sequeira, representante da:

#### ALGARVE DREAM PROPERTY

Helena Dias - Soc. Mediação Imobiliária Unip., Lda.

Nº Licença AMI: 9973

Albufeira

### Grupo inicial (fundador) do GRUTA:

#### VEIGAS PLATINIUM

Veigas & Veigas - Mediação Imobiliária, Lda

Nº Licença AMI: 2845

Representante: Eng. Jorge Custódio

Vilamoura, Faro, Loulé, Quarteira

#### SWEET VILLAS - MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA LDA

Nº Licença AMI:9158

Representante: Fernando Mendes

Albufeira

GARVETUR IMOBILIÁRIA

Nº Licença AMI: 1427

Representante: Reinaldo Teixeira

NOVUSMED-MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA LDA (ALBUFEIRA E OLHOS DE ÁGUA)

Nº Licença AMI: 4506

Representante: Sérgio Martins

Albufeira

DOMUS-PRAIA-MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA LDA (ALBUFEIRA E OLHOS DE ÁGUA)

Licença AMI: 9105

Representante: Helena Praia

Albufeira

O grupo inicial poderá ser alargado à comunidade imobiliária em geral (local ou não)

### 12.3. Anexo 3: Projetos privados (intenções declaradas) de reabilitação integral de edifícios

Apresenta-se de seguida (Figura A3-1) a localização dos projetos privados de reabilitação integral de edifícios suportados por declarações de intenção de investimento por parte do respetivo promotor.

A tabela seguinte (Tabela A3-1) apresenta uma caracterização resumida destes projetos privados.

Figura A3-1 – Localização dos projetos privados (intenções declaradas) de reabilitação integral de edifícios

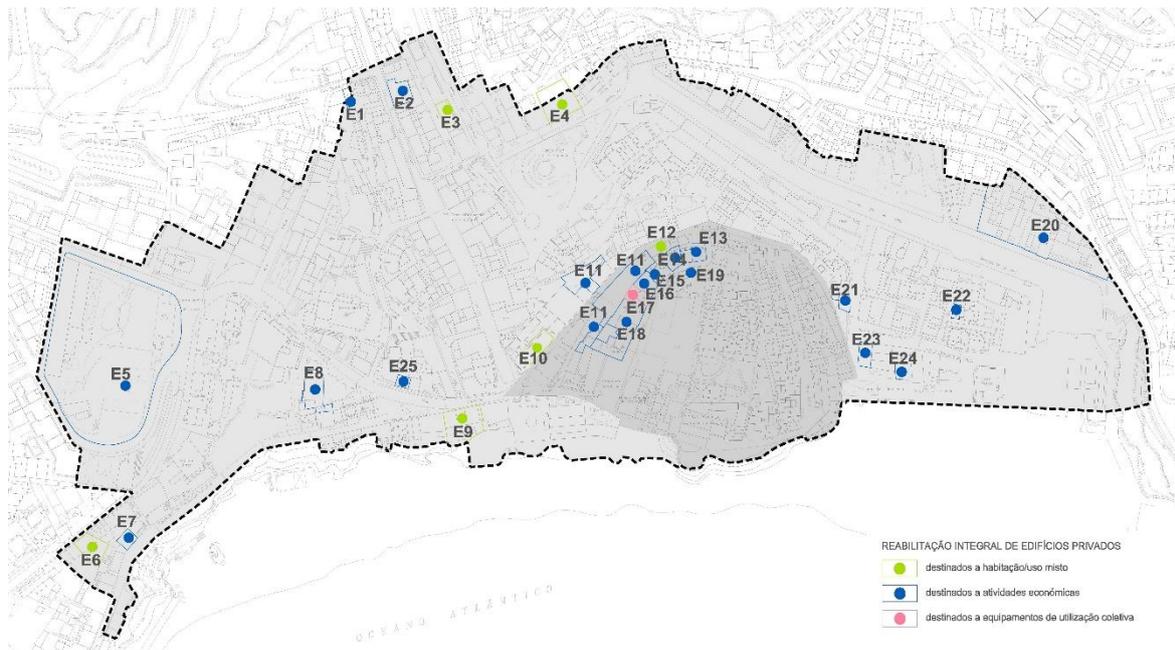


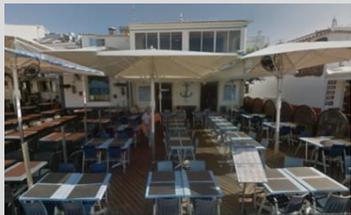
Tabela A3-1 – Projetos privados (intenções declaradas) de reabilitação integral de edifícios – caracterização resumida

Nº Planta	FOTOGRAFIA DO IMÓVEL	LOCALIZAÇÃO DO PROJETO	DESCRIÇÃO RESUMIDA DO PROJETO	USO A ATRIBUIR AO IMÓVEL	INVEST. ESTIMADO
E1		Rua dos Arcos, 27/29	Reabilitação de conjunto edificado destinado a alojamento local	Turístico	110.000 €
E2		Rua 5 de outubro, 78	Reabilitação de edifício destinado a alojamento local	Turístico	265.000 €

Nº Planta	FOTOGRAFIA DO IMÓVEL	LOCALIZAÇÃO DO PROJETO	DESCRIÇÃO RESUMIDA DO PROJETO	USO A ATRIBUIR AO IMÓVEL	INVEST. ESTIMADO
E3		Rua da Liberdade, 24 e Avenida da Liberdade 1/3	Reabilitação de edifício para remodelação de unidades comerciais e habitacionais	Misto (Habitação e Comércio)	150.000 €
E4		Largo Engenheiro Duarte Pacheco, 44, Edifício Central Station	Reabilitação do conjunto edificado	Misto	50.000 €
E5		Largo Jacinto D'Ayet, Solar Águas	Reabilitação do conjunto edificado para instalação de Hotel de 4 estrelas "Sant'Ana Palace"	Turístico	5.000.000 €
E6		Rua Coronel Águas, 9	Reabilitação de edifício, para alteração e ampliação	Habitação	500.000 €
E7		Esplanada Dr. Frutuoso da Silva, 24	Reabilitação e adaptação de edifício a novo uso	Misto	1.000.000 €

Nº Planta	FOTOGRAFIA DO IMÓVEL	LOCALIZAÇÃO DO PROJETO	DESCRIÇÃO RESUMIDA DO PROJETO	USO A ATRIBUIR AO IMÓVEL	INVEST. ESTIMADO
E8		Praça Miguel Bombarda, 14	Reabilitação, reconversão e ampliação do conjunto edificado em unidade de alojamento turístico	Turístico	1.500.000 €
E9		Praça Miguel Bombarda, 21	Reabilitação de edifício para remodelação de habitação unifamiliar	Habitação	700.000 €
E10		Rua Joaquim Pedro Samora, 36	Reabilitação e conservação de edifício, com intervenção na cobertura, execução de pinturas e vãos exteriores	Habitação	50.000 €
E11		Rua Joaquim Pedro Samora, 15 e 20 / Beco Bernardino de Sousa	Reabilitação de conjunto edificado para instalação de um HOSTEL de luxo, associado à área cultural	Misto	2.000.000 €
E12		Rua Joaquim Pedro Samora, 9/11/13	Reabilitação de edifícios para utilização habitacional	Habitação	160.000 €
E13		Rua Henrique Calado, 17/19	Reabilitação e alteração de edifício, para utilização turística	Turístico	315.000 € (valor da reabilitação de E13, E14 e E19)

Nº Planta	FOTOGRAFIA DO IMÓVEL	LOCALIZAÇÃO DO PROJETO	DESCRIÇÃO RESUMIDA DO PROJETO	USO A ATRIBUIR AO IMÓVEL	INVEST. ESTIMADO
E14		Rua Henrique Calado, 13/15	Reabilitação e alteração de edifício, para utilização turística	Turístico	
E15		Rua Henrique Calado, 9	Reabilitação da antiga Hospedaria, para espaço de culto e cultural, complementar à utilização turística	Misto	15.000 €
E16		Rua Henrique Calado, 5/7	Reabilitação e alteração do edifício da "Antiga Casa do Despacho"	Misto	88.500 €
E17		Rua Henrique Calado, Capela da Santa Casa da Misericórdia	Reabilitação da Capela da Santa Casa da Misericórdia	Cultural	70.000 €
E18		Rua Henrique Calado, 1/3	Reabilitação de conjunto edificado para instalação de Hotel de charme	Turístico	1.750.000 €

Nº Planta	FOTOGRAFIA DO IMÓVEL	LOCALIZAÇÃO DO PROJETO	DESCRIÇÃO RESUMIDA DO PROJETO	USO A ATRIBUIR AO IMÓVEL	INVEST. ESTIMADO
E19		Rua Henrique Calado, 14	Reabilitação e alteração de edifício, para utilização turística	Turístico	(ver valor e nota em E13)
E20		Avenida 25 de Abril, Edifício Turial Park	Reabilitação do conjunto edificado	Turístico	300.000 €
E21		Rua Afonso III, 7	Reabilitação de edifício destinado a alojamento local	Turístico	580.000 €
E22		Beco Diogo Cão, 8	Reabilitação de edifício, com renovação e alteração de uso	Comércio	400.000 €
E23		Largo Cais Herculano, Nº 9	Reabilitação de edifício, com renovação de espaço comercial	Misto	500.000 €
E24		Largo Cais Herculano, n.º 12	Reabilitação de edifício, com renovação de espaço comercial	Restauração	200.000 €

Nº Planta	FOTOGRAFIA DO IMÓVEL	LOCALIZAÇÃO DO PROJETO	DESCRIÇÃO RESUMIDA DO PROJETO	USO A ATRIBUIR AO IMÓVEL	INVEST. ESTIMADO
E25		Praça Miguel Bombarda, 28/28A/29	Reabilitação de edifício, com renovação e alteração de uso	Restauração	170.000 €

Fonte e organização: Gabinete de Reabilitação Urbana de Albufeira (GRUA)







**Matosinhos**  
R. Tomás Ribeiro, nº412 – 2º  
4450-295 Matosinhos Portugal

Tel (+351) 229 399 150  
Fax (+351) 229 399 159

**Lisboa**  
Av. 5 de Outubro  
nº77 – 6º Esq  
1050-012 Lisboa Portugal

Tel (+351) 213 513 200

Fax (+351) 213 513 201

geral@quaternaire.pt

[www.quaternaire.pt](http://www.quaternaire.pt)