

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





## **A. MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA**

**Proposta de alteração da Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Aldeia de Paderne**



## ÍNDICE

<b>Proposta de Alteração da Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Aldeia de Paderne .....</b>	<b>1</b>
<b>A. MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA .....</b>	<b>3</b>
1. <b>INTRODUÇÃO .....</b>	<b>9</b>
2. <b>ENQUADRAMENTO JURÍDICO.....</b>	<b>10</b>
2.1. <b>Procedimento de delimitação da ARU.....</b>	<b>11</b>
2.1.1. <b>Estrutura da delimitação .....</b>	<b>11</b>
2.1.2. <b>Ato de aprovação da delimitação.....</b>	<b>11</b>
2.2. <b>Âmbito temporal .....</b>	<b>12</b>
2.3. <b>Entidade Gestora.....</b>	<b>12</b>
2.4. <b>Dever de promoção da reabilitação urbana e da reabilitação de edifícios.....</b>	<b>13</b>
3. <b>OBJETO DAS ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA.....</b>	<b>13</b>
3.1. <b>Princípio de delimitação.....</b>	<b>13</b>
4. <b>APRESENTAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO.....</b>	<b>15</b>
4.1. <b>Localização .....</b>	<b>15</b>
4.2. <b>Descrição Histórica .....</b>	<b>16</b>
4.2.1. <b>Evolução histórica do povoamento e envolvente .....</b>	<b>16</b>
4.2.1.1. <b>Paderna antiga ou pré-histórica.....</b>	<b>16</b>
4.2.1.2. <b>Paderne Moderna .....</b>	<b>17</b>
4.2.1.3. <b>Período Neolítico .....</b>	<b>18</b>
4.2.1.4. <b>Período Metalúrgico.....</b>	<b>18</b>
4.2.2. <b>Caraterização do espaço da aldeia.....</b>	<b>19</b>
4.2.2.1. <b>Espaço público.....</b>	<b>19</b>
4.2.2.2. <b>Espaço edificado .....</b>	<b>19</b>
4.2.2.2.1. <b>Património militar.....</b>	<b>20</b>
4.2.2.2.2. <b>Património religioso.....</b>	<b>23</b>
4.2.3. <b>Património classificado.....</b>	<b>43</b>
4.2.4. <b>Equipamentos existentes.....</b>	<b>45</b>
5. <b>OBJETIVOS ESTRATÉGICOS A PROSSEGUIR.....</b>	<b>46</b>
5.1. <b>Objetivos específicos .....</b>	<b>48</b>
<b>B. PLANTA COM A DELIMITAÇÃO DA ARU.....</b>	<b>49</b>

---

<b>C.</b>	<b>QUADRO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS</b> .....	52
<b>1.</b>	<b>SOBRE OS BENEFÍCIOS FISCAIS</b> .....	54
<b>1.1.</b>	<b>QUADRO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS ASSOCIADOS AOS IMPOSTOS MUNICIPAIS</b> .....	55
<b>1.2.</b>	<b>QUADRO DOS INCENTIVOS À REABILITAÇÃO URBANA PREVISTOS NO EBF</b> .....	56
<b>1.3.</b>	<b>Condicionantes à atribuição de benefícios fiscais</b> .....	57
<b>1.4.</b>	<b>QUADRO RESUMO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS (EBF)</b> .....	61
<b>2.</b>	<b>QUADRO DE APOIOS A PROMOVER PELO MUNICÍPIO, AO INVESTIMENTO NA REABILITAÇÃO</b> .....	63
	<b>ANEXO I – LEGISLAÇÃO</b> .....	68
	<b>ANEXO II – ACRÓNIMOS</b> .....	72
	<b>FICHA DE IDENTIFICAÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA</b> .....	75

## ÍNDICE DE IMAGENS

Imagem 1 – Limite da Zona Antiga de Paderne, da Zona Urbana e da Zona de Expansão Urbana limitados na Planta de Ordenamento do Plano Diretor Municipal de Albufeira .....	14
Imagem 2 – Delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) da Aldeia de Paderne.....	14
Imagem 3 – Aldeia de Paderne .....	15
Imagem 4 – Aldeia de Paderne .....	15
Imagem 5 – Localização da Delimitação da ARU da Aldeia de Paderne.....	16
Imagem 6 - Espaço público .....	19
Imagem 7 – Vista aérea sobre o Castelo de Paderne .....	20
Imagem 8 – Torre Albarrã do Castelo de Paderne .....	21
Imagem 9 – Interior do Castelo de Paderne.....	21
Imagem 10 – Ermida de Nossa Senhora da Assunção de Paderne situada no interior do recinto do Castelo de Paderne.....	21
Imagem 11 – Ponte Romana .....	22
Imagem 12 – Igreja Matriz de Paderne: Igreja Nossa Senhora da Esperança.....	23
Imagem 13 – Interior da Igreja Matriz de Paderne: Igreja Nossa Senhora da Esperança.....	23
Imagem 14 – Ermida de Nossa Senhora ao Pé da Cruz .....	25
Imagem 15 – Ermida da Nossa Senhora da Assumpção .....	26
Imagem 16 - Edifício de feição popular .....	27
Imagem 17 – Edifício da Rua Miguel bombarda nº36,38,40 .....	27
Imagem 18 – Estuque no interior do edifício.....	33
Imagem 19 - Estuque exterior .....	34
Imagem 20 – Paisagem ao redor da Aldeia de Paderne .....	37
Imagem 21 – Muros em pedra de delimitação de terrenos .....	37
Imagem 22 - Paisagem agrícola.....	38
Imagem 23 - Planta de delimitação da Igreja Matriz de Paderne (decreto n.º 5/2002).....	44
Imagem 24 – Localização da Igreja Matriz de Paderne na Proposta de Delimitação da ARU da Aldeia de Paderne.....	44
Imagem 25 – Equipamentos existentes.....	45

---

## ÍNDICE DE QUADROS

Quadro 1 – Benefício Fiscal: IMI – âmbito de aplicação .....	55
Quadro 2 – Benefício Fiscal: IMT – âmbito de aplicação .....	56
Quadro 3 – Resumo dos Incentivos fiscais à reabilitação urbana previstos no EBF: IVA e IRS.....	57
Quadro 4 – Incentivos municipais propostos.....	63



## 1. INTRODUÇÃO

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

A reabilitação urbana em áreas de reabilitação urbana é **promovida pelos municípios**, resultando da aprovação, da delimitação de áreas de reabilitação urbana (ARU) e da operação de reabilitação urbana (ORU) a desenvolver nas áreas delimitadas, através de instrumento próprio.

O Município de Albufeira apresenta a **Proposta de alteração da Delimitação da ARU da Aldeia de Paderne**, a desenvolver posteriormente em instrumento próprio.

## 2. ENQUADRAMENTO JURÍDICO

O Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, estabeleceu o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, revogou o diploma das Sociedades de Reabilitação Urbana, regulou a figura de Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana e estruturou as intervenções de reabilitação com base em dois conceitos fundamentais: o conceito de «**área de reabilitação urbana**» (ARU) e o conceito de «**operação de reabilitação urbana**» (ORU).

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

A referida alteração veio tornar mais célere e operacional o procedimento de delimitação de áreas de reabilitação urbana e criar um procedimento simplificado de controlo prévio e regular a reabilitação de edifícios ou frações (*ainda que localizados fora de aru's*) cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos e em que se justifique uma intervenção de reabilitação destinada a conferir-lhes adequadas características de desempenho e de segurança, revendo paralelamente os seguintes diplomas legais que implicavam a boa aplicação do mesmo:

- Lei n.º 30/2012, de 14 de agosto, procede à segunda alteração ao Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, que aprova o regime jurídico das obras em prédios arrendados; alterado ainda pela Lei n.º 79/2014, de 19 de dezembro;
- Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto procede à revisão do regime jurídico do arrendamento urbano, alterando o Código Civil, o Código de Processo Civil e a Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro (Novo Regime do Arrendamento Urbano).

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

## 2.1. PROCEDIMENTO DE DELIMITAÇÃO DA ARU

A delimitação das áreas de reabilitação urbana é da competência da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal.

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

- **Obriga à definição, pelo município, dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais** sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável;
- Decorre também daquele ato a **atribuição aos proprietários e titulares de outros direitos**, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendido o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural.

### 2.1.1. ESTRUTURA DA DELIMITAÇÃO

A proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana contém (*n.º 2 do artigo 13.º do RJRU*):

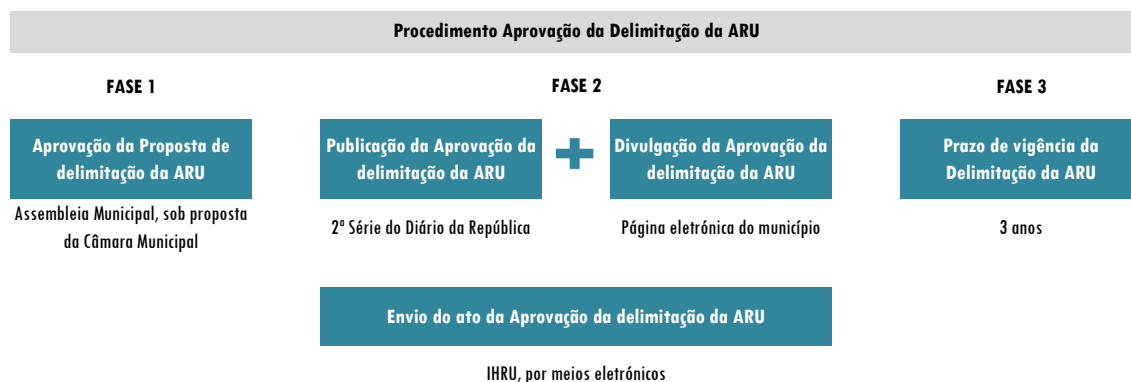
- **Memória descritiva e justificativa**, que inclui os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir;
- **Planta com a delimitação da área abrangida**;
- **Quadro dos Benefícios Fiscais associados aos Impostos Municipais**, nos termos da alínea a) do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

### 2.1.2. ATO DE APROVAÇÃO DA DELIMITAÇÃO

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

**Simultaneamente com o envio para publicação do aviso** referido no número anterior, a **câmara municipal remete ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P.**, por meios eletrónicos, o ato de aprovação da delimitação a área de reabilitação urbana, conforme o preceituado no n.º 5 do artigo 14.º do RJRU.

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



## 2.2. ÂMBITO TEMPORAL

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

## 2.3. ENTIDADE GESTORA

A operação de reabilitação urbana será coordenada e gerida por uma Entidade Gestora, nos termos do RJRU, que neste caso é o **município de Albufeira**, na pessoa do seu Presidente da Câmara Municipal, delegando esta competência à unidade orgânica flexível, **GRU – Gabinete de Reabilitação Urbana** (conforme a alínea c) do artigo 32.º e o n.º 10 do artigo 35.º, do Despacho n.º 413/2013, de 8 de janeiro).

Subsidiariamente o Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro (que vem revogar os Decretos-Lei n.ºs 156/2006, de 8 de agosto, e 161/2006, de 8 de agosto), vem estabelecer um novo regime de determinação do nível de conservação à reabilitação urbana e à conservação do edificado, conferindo um papel central à câmara municipal, aqui assumida como Entidade Gestora, no âmbito do RJRU.

## 2.4. DEVER DE PROMOÇÃO DA REABILITAÇÃO URBANA E DA REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS

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

## 3. OBJETO DAS ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA

Uma **ARU** incide sobre o 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, justifiquem uma intervenção integrada. A presente proposta de delimitação da ARU abrange a zona antiga da Aldeia de Paderne.

### 3.1. PRINCÍPIO DE DELIMITAÇÃO

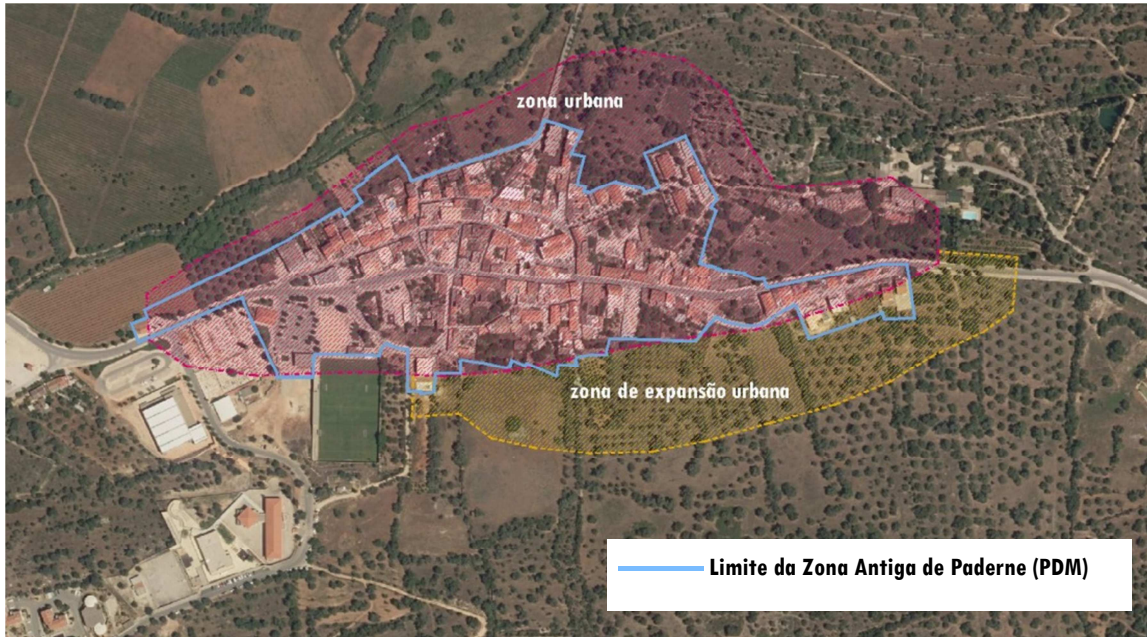
A Proposta de Delimitação da ARU da Aldeia de Paderne ocupa uma área de 9,3 ha e teve por princípio abranger o Limite da Zona Antiga de Paderne demarcado na Planta de Ordenamento do Plano Director Municipal (PDM) aprovado pela Resolução de Conselho de Ministros nº43/95 de 4 de maio.

O Plano Director Municipal constitui o instrumento definidor das linhas gerais da política de ordenamento físico e de gestão urbanístico do território municipal de Albufeira.

**A Proposta de delimitação da ARU da Aldeia de Paderne corresponde, com alguns ajustes, ao Limite da Zona Antiga de Paderne delimitado na Planta de Ordenamento do PDM.**

A Proposta de Delimitação da ARU da Aldeia de Paderne está classificada na Planta de Ordenamento do PDM como zona urbana, e corresponde a 9 ha da área total, a restante área está classificada como zona de expansão urbana ocupando meramente a área de 0,3 ha (imagem 2).

Todas as intervenções que se executarem dentro da delimitação da área de reabilitação urbana da Aldeia de Paderne ficam sujeitas ao decretado no artigo 28º - zona urbana e artigo 34º - zona de expansão urbana do Regulamento do PDM de Albufeira.



**Imagem 1** – Limite da Zona Antiga de Paderne, da Zona Urbana e da Zona de Expansão Urbana limitados na Planta de Ordenamento do Plano Diretor Municipal de Albufeira



**Imagem 2** – Delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) da Aldeia de Paderne



**Imagem 3** – Aldeia de Paderne



**Imagem 4** – Aldeia de Paderne

## **4. APRESENTAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO**

### **4.1. LOCALIZAÇÃO**

A zona de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Aldeia de Paderne situa-se na no centro da região do Algarve, no concelho de Albufeira na freguesia de Paderne. A freguesia de Paderne é delimitada a Sul pela freguesia de Ferreiras, a poente pelo concelho de Silves, a norte pelos concelhos de Silves e Loulé, e a nascente pelo concelho de Loulé. Localizada no Barrocal Algarvio, Paderne, é uma pequena Aldeia com 53 km<sup>2</sup> de área e com aproximadamente

5000 habitantes. Sendo um dos núcleos mais antigos do concelho de Albufeira pelas suas características rurais, mantendo os traços de uma aldeia do interior.

A área é delimitada a norte, sul, nascente e poente pelo limite urbano da zona antiga da Aldeia de Paderne.

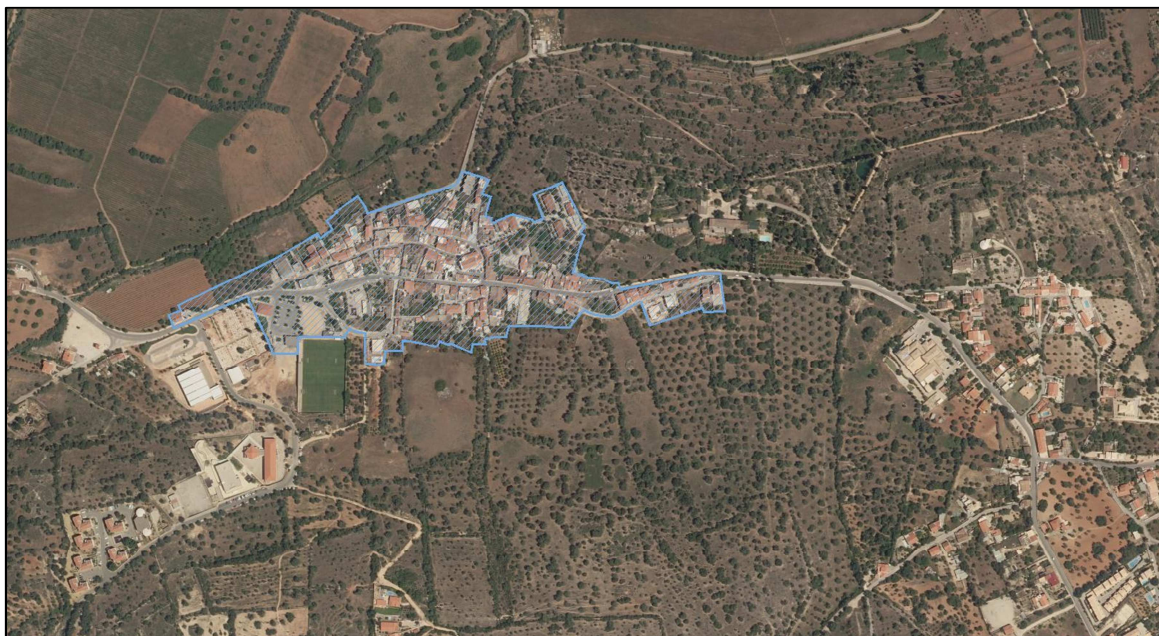


Imagem 5 – Localização da Delimitação da ARU da Aldeia de Paderne

## 4.2. DESCRIÇÃO HISTÓRICA

### 4.2.1. EVOLUÇÃO HISTÓRICA DO POVOAMENTO E ENVOLVENTE

#### 4.2.1.1. PADERNA ANTIGA OU PRÉ-HISTÓRICA

«fóra dos recintos amuralhados não havia casa isolada ou povoação campestre, que sómente começou a apparecer da idade media em diante (...). Não obstante ousamos affirmar que a actual povoação de Paderne não se desviou do assentamento que ali tiveram os povos prehistoricos, confinado nos descobrimentos feiros naquelle local por Estácio da Veiga»<sup>1</sup>

«A povoação actual parece não ter-se desviado do assentamento que julgo terem ali tido os povos prehistoricos nos tempos geológicos actuaes, fundamentando-me no descobrimento que fiz nas ruas da aldeia, de números subterrâneos,

<sup>1</sup>Francisco X. D'Athaíde Oliveira, «Monografia de Paderna ou Paderne do Concelho de Albufeira», 1910, página. 61, referindo-se ao historiador Alexandre Herculano.



---

que a tradição aponta como cellerios ou granéis mouriscos, mas que devem ter sido logares de habitação da última idade da pedra, e talvez ainda na idade do cobre, por serem muitos os machados de pedra e de cobre encontrados na própria aldeia.»

«Temos pois que considerar a actual povoação de Paderne como sede de uma povoação prehistórica, em virtude das investigações de Estácio da Veiga, pois a apresenta-nos ele as características das civilizações paleolíticas, neolíticas e metalúrgicas — as cavernas e os silos.»

#### 4.2.1.2. PADERNE MODERNA

«No termo da Villa de Albufeira, uma das principais do Reino e Bispado da Algarve, para a parte do occidente em distancia de duas léguas, se vê o logar de Paderne, a que outros erradamente chamam Paderna. Deste logar em distancia de menos de um quarto de légua se vê um Cabeço, ou Serra, de duro penhasco, a que atribuem o nome do mesmo logar de Paderna; nome que apreço frisa muito com a sua dureza. É este monte bastante alto, e pela raiz delle corre uma ribeira; e por esta parte faz o cabeço um grande despenhadeiro (...) onde se vê fundado um notável castello, quadrado que occupa todo o plaino do mesmo monte ou cabeço».

«Parece que o nome lhe vem de Paterna, nome próprio de mulher.»

«Próximo á povoação passa a ribeira de Algibre, nome corrupto de árabe Al-jabul — o monte — vem a ser — ribeira do monte. Nasce no sitio chamado Algibre. Junto a Paderne se lhe junta a ribeira d'Alte, e vão desaguar na praia de Quarteira. Esta ribeira é perene no verão e muito caudalosa no Inverno. Rega, moe e traz peixe. Suas margens são muito bonitas e muito férteis».

«O Castello era denominado castello de Paderna porque a superioridade guerreira dos seus defensores vinha-lhes toda do cerro invencível, rijo, e duro em que habitavam.

Para os filhos da Paderne moderna é um titulo de gloria e nome antigo da sua povoação, que devia continuar a ser — Paderna.

Paderna, segundo um escritor do século XVIII, é uma palavra antiga, talvez lusitana, e significa áspero, rude, duro e

intratável.»

«É uma bonita povoação, situada em anfiteatro, espreguiçando-se pela encosta de um serro, o serro de Paderne, do qual talvez herdasse o nome.»

«D. Affonso III, concluindo a conquista do Algarve, adicionou às armas de Portugal sete castellos d'ouro em campo de sangue. Estes castellos representam os principaes tomados aos árabes no Algarve e são: Estombar, Paderne, Aljezur, Albufeira, Cacella, Sagres e Castro Marim.

Honra-se pois Paderne de que o seu castello figure nas Armas de Portugal.»

#### 4.2.1.3. PERÍODO NEOLÍTICO

Estácio da Veiga «A povoação actual de Paderne parece não ter desviado do assentamento que julgo terem ali tido os povos pré-históricos, fundando-me no descobrimento que fiz, nas ruas da aldeia, de numerosos subterrâneos, que a tradição aponta como celleiros ou graneis mouriscos, mas que devem ter sido logares de habitação na última idade da pedra (neolithica) e talvez ainda na idade do cobre, por serem muitos os machados de cobre e de pedra achados na própria aldeia.». «Os subterraneos que explorei nas ruas de Paderne estavam entulhados, e os entulhos manifestavam fragmentos de louças neolithicas, de louças e vidros romanos e de louças arabes. Podem portanto ter sido utilizados como celeiros na epoca romana e ma mahometana e utilizados ainda após a conquista romana. Não é crível que os árabes deixassem as riquezas de produção recolhidas fora dos castellos, e em logar que não podéssem ser defendidas do ataque dos inimigos».<sup>2</sup>

#### 4.2.1.4. PERÍODO METALÚRGICO

Referindo-se à mina de cobre da Vendinha do Esteval, freguesia de Querença: «Entre a aldeia de Querença e a mina da Vendinha corre até Paderne um fundo e sinuoso valle com extensão superior a 20 quilometros. Todo aquelle trato comprehendido entre a Vendinha e Santo Estêvão (outra mina de cobre), medindo 35 quilometros constitue uma opulenta zona cuprifera, abundantemente enriquecida de característicos prehistoricos, incluindo a grande maioria dos artefactos de cobre».

---

<sup>2</sup>Francisco X. D'Atháide Oliveira, «Monografia de Paderna ou Paderne do Concelho de Albufeira», 1910

## 4.2.2. CARATERIZAÇÃO DO ESPAÇO DA ALDEIA

### 4.2.2.1. ESPAÇO PÚBLICO



Imagem 6 - Espaço público

- Núcleo original;
- Núcleos centrais estruturantes;
- Estrutura do espaço livre;
- Praça;
- Largo da igreja;
- Outros largos;
- Ruas;
- Espaços adjacentes.

O espaço público no núcleo urbano, possui um conjunto de pequenos largos (largo General Humberto Delgado, e Praça da Republica) em torno da Igreja Matriz e os eixos que a envolvem (Rua Miguel Bombarda e Rua 5 de Outubro).

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

### 4.2.2.2. ESPAÇO EDIFICADO

- **Caraterização do conjunto edificado:** unidades morfológicas, diversidades funcionais, concentração de edifícios de apoio á agricultura nos limites da aldeia;
- **Espaço nuclear da aldeia;**
- **Processos de edificação:** unidades originais e de expansão.

«A expansão romana a partir do ano 200 A.C. deixou marcas profundas nesta região, não só a transformação dos modos de vida, organização social, económica e política do território, como na centralização e desenvolvimento da actividade agrícola e comercial, surgindo inúmeras quintas e áreas de cultivo, e técnicas de aproveitamento dos recursos naturais, como aquedutos, estradas e pontes.

A presença árabe a partir do ano 716 perdurou durante cinco séculos e trouxe grande prosperidade à região. A introdução de novas técnicas e culturas permitiu um desenvolvimento notável à agricultura, com recurso à charrua com relha e chaveca, utilização de adubos, noras para elevação das águas e poços, sistemas de irrigação dos campos, açudes e levadas, o que permitiu transformar terrenos incultos em hortas e pomares. Beneficiando também de sistemas de drenagem, barragem e comportas. Entre as principais culturas introduzidas destacam-se a laranjeira, o limoeiro, o damasqueiro e a Moreira. A herança árabe sente-se ao nível da toponímia, arquitectura, culturas, técnicas e formas de viver.»<sup>3</sup>

Nas imediações do Castelo destaca-se a ponte romana e uma azenha (testemunho do período árabe) constituindo um sistema de moagem tradicional que laborava com a água da ribeira.

#### 4.2.2.2.1. PATRIMÓNIO MILITAR



Imagem 7 – Vista aérea sobre o Castelo de Paderne

<sup>3</sup> Idalina Nunes, 2000



**Imagem 8** – Torre Albarrã do Castelo de Paderne



**Imagem 9** – Interior do Castelo de Paderne



**Imagem 10** – Ermida de Nossa Senhora da Assunção de Paderne situada no interior do recinto do Castelo de Paderne

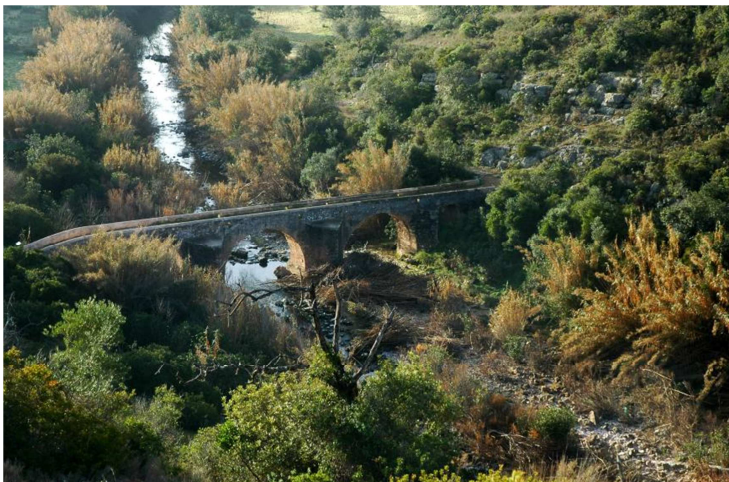


Imagem 11 — Ponte Romana

O **Castelo de Paderne** foi conquistado aos mouros em 1248 por D. Paio Peres Correia, referindo os cronistas que fora das muralhas não existia aglomerado, pelo que se defende que a origem da aldeia de Paderne se pode localizar na segunda metade do século XIII. A partir de 1305, el-rei D. Dinis doa o castelo e a igreja à Ordem de Avis, bem como a área envolvente onde hoje se localiza a aldeia.

Castelo de Paderne: fortificação almóada de planta trapezoidal com cerca de 1000m<sup>2</sup>, conservando o seu perímetro amuralhado e uma torre albarrã com 10m de altura e porta de cotovelo. Apresenta uma taipa de argamassa fina, com inertes triturados e pequenos seixos de ribeira, com elevada consistência devido à forte componente de cal. Mantêm-se os orifícios das vigas dos taipais de madeira e separação entre cofragens, com medidas que oscilam entre os 0,84m e 0,86m de altura. Silhares são imitados por estreitas bandas pintadas de cal, com 0,10m de largura formando grandes rectângulos de 0,80m por 2,50m de lado.

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

Os trabalhos arqueológicos iniciaram-se em 1987, estimando-se em 5000 peças de cerâmicas e a 1000 objectos de metal encontrados, entre os quais destacam-se diversos machados polidos, com gume, percurtor de diorite, lâmina de pedra, entre outros.

Os solos férteis e com recursos minerais, determinaram certamente a instalação de povos conhecedores da metalurgia. Os vestígios encontrados confirmam a fixação de comunidades intimamente ligadas à fundição de metais, no período

que antecedeu a romanização. Parte destes vestígios são enumerados como pertencentes à Idade do Bronze e do Ferro<sup>4</sup> como também a necrópole situada em alcaria cuja origem remonta à Idade do Bronze<sup>5</sup>.

A freguesia de Paderne, em relação às restantes freguesias de Albufeira possui o maior número de estações e achados arqueológicos, nomeadamente da Idade do Bronze, Período Romano, Período Islâmico, Período Medieval e grutas.<sup>6</sup>

#### 4.2.2.2. PATRIMÓNIO RELIGIOSO

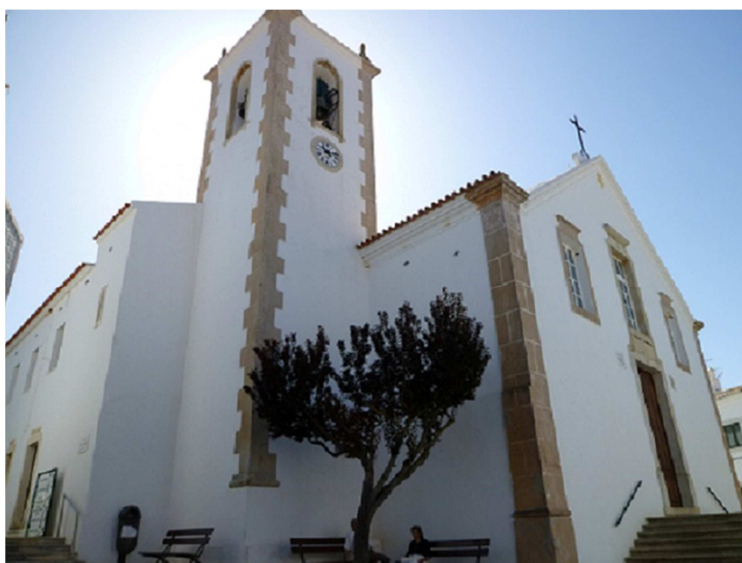


Imagem 12 – Igreja Matriz de Paderne: Igreja Nossa Senhora da Esperança



Imagem 13 – Interior da Igreja Matriz de Paderne: Igreja Nossa Senhora da Esperança

<sup>4</sup> Estácio da Veiga na obra, «Antiguidades Monumentais do Algarve», Volume III.

<sup>5</sup> Idalina Nunes, 2000

<sup>6</sup> António S. Ramos e Aldo Del Bo, «Sítios de Interesse Arqueológico»

Tem a área de 650 m<sup>2</sup>, confronta a Norte com a Praça Humberto Delgado, a Sul com a Praça da República, a nascente com a Rua da Cruz e a poente com a Praça da República e está regista como «Fábrica da Igreja Paroquial de Paderne».

Nos primeiros tempos do domínio português sobre o Algarve, a paróquia de Paderne estava instalada no castelo de origem islâmica, na arruinada Capela de Nossa Senhora da Assumpção, de onde passou para o centro populacional da localidade por volta de 1500. Nessa altura, já estaria em construção (ou ainda em projecto) a actual igreja matriz, estipulando o Santuário Mariano que a obra se concluíra em 1506 (OLIVEIRA, 1910, p.114). Os mais antigos vestígios materiais remanescentes no templo confirmam uma datação em plena primeira metade do século XVI, embora nos pareçam mais tardios do que a afirmação do Santuário permite supor, mais próxima já dos meados do século. Com efeito, a abóboda da Capela do Santíssimo Sacramento, de cruzaria de ogivas com bocete central, inscreve-se ainda dentro do que se vem considerando o Manuelino, embora aqui reduzido a uma expressão quase residual e já conotado com formulários classicizantes. Outras marcas ainda ditas manuelinas são dadas pelo arco triunfal (composto por arco de volta perfeita decorado com motivos torsos, que descarregam em elevadas bases quadrangulares) e pela forma e ornamentação de alguns capitéis das naves (oitavados e decorados inferiormente com motivos vegetalistas). Até aos inícios do século XX, existiam ainda duas pedras decoradas que melhor enquadram a possível campanha manuelina: uma com a esfera armilar e outra com um mascarão, de cuja boca saíam hastes vegetalistas (IDEM, p.115).

Se são, portanto, de algum interesse os vestígios manuelinos (ou tardo-manuelinos), outros indicadores existem que apontam para uma campanha construtiva inicial já conotada com o Renascimento. Neste aspecto, os arcos formeiros do corpo afiguram-se como os principais elementos, uma vez que são de volta perfeita e possuem alguns capitéis jónicos. Na *Visitação* de 1554, praticamente meio século depois da data sugerida pelo Santuário Mariano, a igreja estaria praticamente concluída, faltando apenas a cobertura do corpo da igreja (LAMEIRA, 1995, p.1). Esta informação é sintomática quanto à data de 1506, que não deverá, assim, corresponder ao ano de conclusão da obra, mas sim ao de arranque.

Quanto ao arquitecto que poderá ter comandado o projecto, a igreja conserva uma preciosa relíquia, tão relevante quanto rara na província: um nome abreviado “gravado no capitel de uma das colunas junto ao arco triunfal”.

Bartolomeu Rodrigues (IDEM). Desconhecemos se este homem, a confirmar-se que foi arquitecto e não promotor das obras, é o responsável pela totalidade do projecto, ou se apenas pela capela-mor, mas não restam dúvidas sobre a importância deste elemento.

Ao longo dos dois séculos seguintes, foram várias as transformações por que o conjunto passou, mas que não alteraram a sua estrutura, que se manteve como no projecto fundacional. Um corpo de três neves, de cinco tramos, e uma capela-mor rectangular foi a base encontrada pelas numerosas devoções particulares das confrarias dos séculos XVII e XVIII, que se limitaram a actualizar esteticamente o interior (com novos retábulos) e a abrir capelas laterais de tipo nicho, onde se incluíram ainda mais retábulos.



O principal período de reformulação decorativa aconteceu na primeira metade do século XVIII, coincidindo com o reinado de D. João V. Entre 1717 e 1734 edificou-se o novo retábulo-mor e, em 1735, duas outras confrarias contrataram o entalhador farense, Francisco Martins Xavier, para a realização de outras peças de retabulária. Algumas destas obras, que só poderiam ser de qualidade superior dado o estatuto do entalhador, não chegaram até aos nossos dias e foram sacrificadas no século XIX, altura em que se realizaram os actuais retábulos neoclássicos que ornamentam algumas capelas. Só na década de 90 do século XX tiveram lugar obras de restauro, a cargo da autarquia. Apesar de mal informados sobre os trabalhos então desenvolvidos, é de presumir que a maior parte das características do templo foram mantidas.

### **Residência paroquial**

#### **Património dos Pobres**

Em 1956 foi doado pelo Sr. António Anacleto de Oliveira, paroquiano de Paderne, um lote de terreno com 450 m<sup>2</sup>, destinado à construção de duas residências para os pobres desta freguesia, sob a designação de «Património dos pobres da Freguesia de Nossa Senhora da Esperança de Paderne» e integrado no património da Fábrica da Igreja de Paderne. O património dos Pobres tem um regulamento com quinze artigos aprovado pelo bispo do Algarve em 1955. Estas casas estão situadas junto à estrada que dá acesso à povoação de Paderne, frente ao estádio de futebol.

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



**Imagem 14** – Ermida de Nossa Senhora ao Pé da Cruz

Localizada à entrada da povoação de Paderne e construída no ano de 1711, conforme a inscrição lapidar da fachada, a Ermida de Nossa Senhora do Pé da Cruz apresenta-se como um elemento arquitectónico de volume simples e equilibrados.

Daquela época deve datar o retábulo, cuja estrutura dispõe de elementos barrocos.

### **Ermida de Nossa Senhora da Assumpção (Ruínas da Ermida de Nossa Senhora do Castelo)**



**Imagem 15** – Ermida da Nossa Senhora da Assumpção

Capela ou Ermida que se encontra no recinto do castelo de Paderne.

Em 1706 «aquella Ermida com o seu corpo fechado de madeira, mas cuja capella-mór era fechada de abóbada, se achava em sofrível estado de conservação. Tinha três altares; em o altar-mór estava colocada a Imagem da Senhora no meio de um nicho formado no retábulo, de obras antigas, divididas em corpo, com colunas, em que se viam sinais de que forma douradas, mas o ouro gasto pela humidade. Tinha esta Ermida sido sede desta paróquia até 1500 sob invocação de N. Senhora da Assumpção.»<sup>7</sup>

Em 1758, o paraco de Paderne afirmava na sua carta, que «o tremor de terra de 1755 causara mal no castello e torre caindo parte. Desse momento em diante, o castello e Eremida foram decaindo mais e mais, e hoje somente ali contemplamos ruinas. A imagem foi transferida para a matriz de Paderne, mas já não está exposta ao culto por se achar completamente estragada».<sup>8</sup>

<sup>7</sup> «Paróquia de Nossa Senhora da Esperança, Paderne», Município de Albufeira, 1997

<sup>8</sup> Idem

É muito provável que a Ermida da Senhora do Castelo, hoje em ruínas, fosse erguida no mesmo local em que antes estivera erguida a mesquita agarena, porque sendo Paderne uma vila, deveria ter casa de oração para os mouros — a chamada mesquita.

- **Património de feição popular:** no interior do núcleo urbano e na envolvente associado a estruturas de apoio às culturas de apanha, armazenagem e secagem.



Imagem 16 - Edifício de feição popular

O núcleo urbano mantém ainda sinais visíveis de ruralidade, com pequenas propriedades, quintais de grande dimensão, eiras, hortas e animais, a par de um edificado característico dos tempos de opulência da actividade rural.

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

#### Edifício Rua Miguel Bombarda n.º 36 – 38 – 40

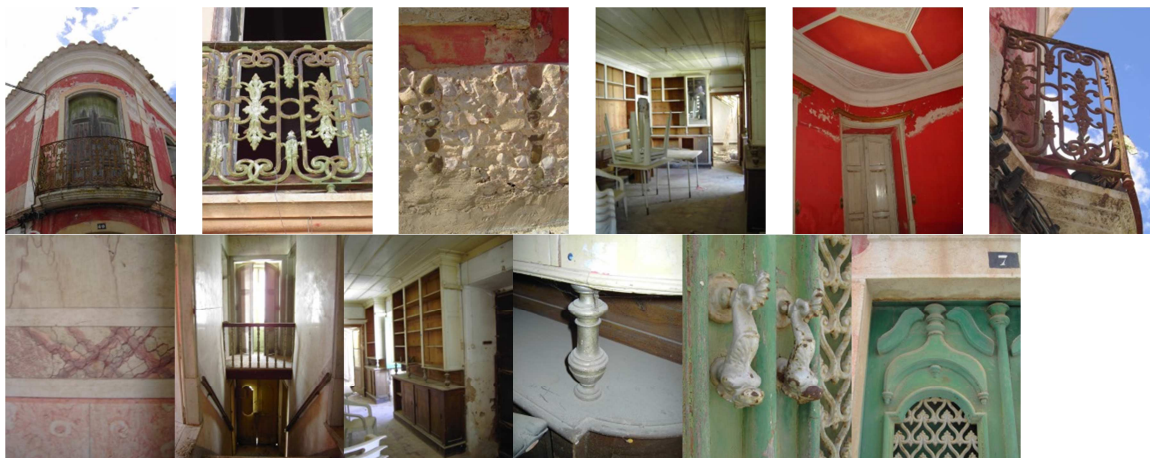


Imagem 17 – Edifício da Rua Miguel Bombarda n.º36,38,40

---

Edifício que se distingue pelo seu valor histórico, social, cultural e arquitetónico.

Trata-se de um edifício que teve um passado relacionando com o desenrolar do processo histórico de Paderne. O edifício foi reconstruído no século XIX, pelos descendentes de alcaide-mor de Paderne e cavaleiro da Ordem de Cristo – Rebelo de Aragão.

Num dos censos realizados em 1900, Francisco Correia Modesto, então proprietário do edifício, encontrava-se entre os maiores contribuintes do concelho, a avaliar pelas suas propriedades agrícolas e industriais.

O piso térreo fora já mercearia, farmácia, fábrica de chapéus e alfaiataria. Serviu igualmente, durante a República, de Loja Maçónica.

Importante de referir também o seu valor social, uma vez que este edifício foi mais de 50 anos sede do Padernense Clube, tendo sido ainda o espaço temporário para uma das bandas filarmónicas mais antigas deste país, a Banda Filarmónica de Paderne, criada no ano de 1858.

Impõe-se na construção do Algarve, na 2ª metade do século XIX, um novo surto na edificação algarvia relacionado com a gradual estabilização político-social, facto este a que Paderne não é alheio. São edificados palacetes e moradias burguesas, imitando de forma simplificada as formas da antiga aristocracia, o eclétismo, o exotismo e o «quase Kitch».

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

Destaque do edifício pela leitura cromática. Apresenta como sistema construtivo, soluções de bastante interesse, como a taipa, o estuque nos tectos, o barramento como revestimento dos paramentos exteriores.

Tem como sistema construtivo a taipa.

### **- Características construtivas particulares identificadas em Paderne:**

#### **a. Construção de taipa**

«A taipa é a técnica de construção mais usual, tanto nas paredes das casas como nos muros que, em torno das aldeias e dos montes, resguardam os ferragiais e as hortas, destinados a culturas intensivas e mimosas. O processo consiste em bater a malho, dentro de uma espécie de caixa de madeira, sem fundo (taipal), uma mistura de barro com pedriza, apanhada muita vez ao lado dos muros que se estão levantando (est. XVI). Deslocando lateralmente o taipal, obtém-se uma faixa a todo comprimento do muro que se deseja; levantada ela, deixa-se endurecer a ponto de servir de apoio ao taipal e vai-se assim erguendo sucessivamente o muro, desencontrando as juntas verticais, para obter travação. Às vezes usam-se alicerces de pedra, no geral saliente, e fiadas de pedra ou de tijolo entre as diferentes faixas de taipa. As paredes são cuidadosamente rebocadas e caiadas, de modo que nem sempre é possível saber de que material a casa é feita (est. XVII A); mas a ausência de molduras nas portas e janelas indica, no geral, construção de taipa ou de tijolo; com o tempo, as costuras da taipa acabam por se conhecer, ou porque aí se infiltrou humidade ou porque o revestimento estalou pela contracção desigual dos diferentes blocos. O processo é simples, rápido e barato. Conhecido de todos os pedreiros, está ao alcance da maior parte dos curiosos. Uma casa de rés-do-chão pode erguer-se em 15 dias, apenas com o trabalho de 4 homens. A mestria na arte da taipa vai ao ponto de se fazerem com ela os muros redondos de um moinho (est. XVII B).

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

Adobe e taipa, feitos de barro cru, carecem de ser preservados da humidade para durarem. No campo, os muros são nus, mas cobertos de pedras em ângulo (como telhas divergentes), de palha ou até de uma fiada de telhas; nas casas, são rebocados e caiados e protegidos pelo beiral saliente do telhado. Além disso, são mais sensíveis que a pedra e o

tijolo à pressão da cobertura e têm tendência a abaular-se. A correcção obtém-se passando um fio de ferro à parede com um gato ou sustendo-a, nos ângulos, por gigantes exteriores (est. XVIII). Este elemento, sempre ausente nas casas de pedra, é um dos aspectos mais característicos e aparentes da construção do Sul, usado às vezes com perfeito sentido arquitectónico.

Taipa e adobe andam no geral associados à casa térrea típica do Sul; nas vilas e numa ou outra aldeia há casas de taipa de andar e com ela se constroem por vezes alta; paredes de igrejas ou palácios e lanços de muralhas de castelos. Na região da ria de Aveiro o adobe emprega-se num tipo de habitação provido de falso andar<sup>9</sup>, com janelinhas quase rentes ao beirado; mas a associação entre a pedra e a casa do andar do Norte, e o barro e a casa térrea do Sul, exprime uma harmonia inegável entre a forma e o material de construção.»<sup>10</sup>

«Hoje, de um modo geral, a pedra usa-se como material de preferência em todos os lugares que abunda, consoante os afloramentos que a fornecem: o calcário predomina mas o arenito emprega-se largamente. O barrocal é um aterra de pedras, nas casas, nos muros, nos caminhos, nos maroiços onde se junta esta eterna maldição dos campos...»

## **b. Revestimentos<sup>11</sup>**

### **Guarnecimentos**

Camadas para regularização e enchimento, como também outros estratos, ou camadas finas de acabamento, também conhecidas por guarnecimentos ou barramentos.

O barramento de pasta de cal, ou de pasta de cal e pó de pedra, termina as superfícies, fechando os poros, tornando a superfície mais compacta e lisa, logo mais apta para receber a cor. Esta era uma prática muito longínqua no tempo, existindo inúmeros vestígios da sua popularidade na Antiguidade Clássica. Tanto para o acabamento de paredes interiores como para aplicação nos paramentos exteriores.

Os guarnecimentos consistem na aplicação, sobre as paredes previamente rebocadas, de um fino estrato obtido pela

<sup>9</sup> Chama-se Calso andar a um sobrado que não acompanha toda a casa mas apenas a Crente, muito baixo, destinado no geral a arrecadação.

<sup>10</sup> Orlando Ribeiro, «Geografia e Civilização», 1992

<sup>11</sup> José Aguiar, «Estudos cromáticos nas Intervenções de Conservação em Centros Históricos — Bases para a sua aplicação à realidade portuguesa», Évora, Agosto de 1999

sobreposição de camadas (entre duas a três) de uma argamassa de cal em pasta, ou de cal em pasta e agregados muito finos, geralmente obtidos pela trituração de mármore, de outros tipos de rochas calcárias, de areia siliciosa fina( do tipo empregues em estuques) ou ainda de pó de tijolo e de óxido de ferro.

Trata-se de uma técnica de acabamento das fachadas exteriores de edifícios antigos. De influencia muito longínqua — proveniente da tradição greco-romana a das influencias culturais do Norte de Africa — os guarnecimentos atingiram o seu auge, juntamente como os estuques e os azulejos, no período barroco, correspondendo aos seus desejos de sensualidade e plasticidade formal dessa linguagem.

Com o Historicismo do século XIX os guarnecimentos são retomados em grande escala, evoluindo para as práticas do fingimento típicas do Eclétismo e popularizando-se enormemente no auge das Artes Decorativas, já nos finais do século XIX, inícios do século XX.

Os guarnecimentos terminavam-se com uma textura lisa, utilizando-se em geral, a talocha de madeira ou de metal, para conseguir o alisamento final. Quando se pretendia uma superfície mais polida, similar aos actuais estuques interiores, terminava-se com a passagem de um pano húmido, com que se afagava a superfície. O conjunto das diversas camadas raramente passava os 3 mm.

As superfícies finas eram deixadas a cor natural, ou pintadas a fresco e/ou a seco. Também era uma prática corrente carregar os guarnecimentos com a cor na própria massa, o que se conseguia utilizando terras, ou pó de tijolo ou pó de pedra com as cores pretendidas.

Conforme a textura final assim também variava a cor pretendida, conseguindo-se alterando as texturas das superfícies, para obter efeitos bio-cromáticos, ou de claro e escuro, dentro do mesmo tom de cor, o que permitiu experiências estéticas similares às obtidas com as técnicas de esgrafitos.

Para utilizar em espaços interiores, as superfícies dos guarnecimentos eram longa e cuidadosamente polidas e depois acabadas com ceras e óleos diversos. O objectivo era obter uma superfície final extraordinariamente lisa que realçava as formas arquitectónicas, assim como os pormenores decorativos e as cores. Esse polimento também se adequava à simulação de pedras polidas.

Os guarnecimentos constituem uma perfeita síntese entre um sistema eminentemente protectivo (camada sacrificial) e um óptimo meio de comunicação estética. Este tipo de superfícies são um meio particularmente adequado à expressão de linguagens arquitectónicas virtuais e decorativas (p.ex. a simulação de elementos arquitectónicos falsos, tais como pilastras e cornijas), assim como para a simulação de materiais mais nobres dos que realmente se empregaram (com recurso à técnica dos fingidos), permitindo uma eficaz expressão cromática e facilitando os efeitos plásticos baseados nos jogos de claro escuro (como acontece na técnica dos esgrafitos).

Devido a estas qualidades, os guarnecimentos tornaram-se a solução de acabamento arquitectónico mais comum. O auge artístico deste tipo de técnica foi atingido no período Barroco mas, enquanto prática construtiva corrente, os guarnecimentos foram usados de forma extremamente alargada durante todo o século XIX, alcançando os meados do nosso século XX.

### **Esgrafitos e os Grafitos**

As duas palavras são similares mas as técnicas de execução e as expressões decorativas são completamente diferentes.

O grafito é uma inscrição marcada num revestimento quando este ainda não está endurecido. O esgrafito consiste em, depois de aplicar um desenho por estresido (passando o desenho do «papel de pique») ou utilizando um molde recortado em folha de zinco que se fixa no local desejado, remover partes da camada de acabamento, ou de uma película de tinta (arranhando com uma lâmina, com um pedaço de serra, com ponteiros, ou com qualquer outro instrumento apropriado), de modo a que seja revelada a camada anterior. Conseguem-se assim jogos plásticos de claro escuro e de texturas.

A origem precisa das técnicas dos grafitos e do esgrafito é muito remota, existindo múltiplos vestígios arqueológicos que testemunham a sua larga divulgação na antiguidade clássica.

### **A técnica dos «Estucos»: Stucco-Lustro, Stucco-Marmo ou Escaiola**





Imagem 18 – Estuque no interior do edifício

A execução de ornamentos em relevo nas fachadas revestidas com técnicas de cal é uma prática muito antiga. Por vezes modelam-se verdadeiras esculturas em técnicas de baixo, ou de alto relevo, ou da conjugação das duas. A expressão tridimensional conseguida é acentuada pela luz, em pronunciados jogos de claro e escuro.

Hoje, quando falamos de estuques, podemos caracteriza-los segundo três grandes famílias: os revestimentos executados com pasta de cal, ou com argamassas de cal e pó de mármore (técnica dos guarnecimentos), terminados à cor natural ou pintados, com distintos tipos de acabamento final, os revestimentos de argamassas compostas de gesso e cal, deixados à cor natural ou pintados, os revestimentos de gesso, carregados na massa com pigmentos e colas orgânicas, depois desbastados e polidos.

Partindo destas técnicas base, desenvolveram-se técnicas de trompe l'oeil e práticas decorativas de fingimento de pedras nobres, como alguns tipos de mármore e de brechas, sendo as principais:

- Stucco-Lustro (técnica dos pintores): que imitava os mármore, ou as brechas através da pintura sobre estuques lisos feitos sobre argamassas de cal e de areia finíssima, ou de pasta de cal com pó de mármore, ou também sobre argamassas de gesso e cal, onde no fim a pintura era cuidadosamente acabada sendo brunida a ferro quente e depois polida, podendo levar um acabamento final a cera ou verniz);

- Stucco-Marmo ou Escaiola (técnica de estucadores): um outra técnica onde a simulação se conseguia incorporando pigmentos nas próprias argamassas, utilizando-se argamassas de gesso e pasta de cal. As diferentes cores e veios das pedras eram conseguidas misturando diversas massas pigmentadas em diferentes cores, depois cortadas em fatias finas e comprimidas sobre as paredes. A sua finalização é bastante mais complexa do que a do Stucco-Lustro, pois implica um grande desbaste, seguido de uma cuidadosa lixagem, com o acabamento final assegurado por um polimento com pedra de polir e aplicação de ceras.

## Estuques exteriores



Imagem 19 - Estuque exterior

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

Os exemplos mais comuns de estucos exteriores consistem na execução de motivos com uma linguagem eminentemente arquitectónica, envolvendo a modelação de falsas pilastras, sancas e cornijas e frisos.

### Fingidos na massa ou em tromp l'oeil em exteriores, executados com guarnecimentos e estuques

A utilização dos revestimentos de cal com a cor integrada na própria massa, recorrendo a técnicas de fingimento que imitam os materiais mais nobres (mármore ou outro tipo de pedras ornamentais), ou ainda técnicas de construção cuidadas (alvenarias de tijolo burro, ou pilastras, entablamentos, etc. em técnicas elaboradas de trompe l'oeil), eram uma prática extraordinariamente comum de enriquecimento das fachadas exteriores e de composição de uma imagem arquitectónica «semivirtual». A sua aplicação era tão corrente quanto a conjugação com a técnica de pintura, para com estas completar uma virtualidade arquitectónica (simulando azulejos, p. ex.), ou pintar materiais mais difíceis de simular com massas, tais como as brechas. Servia portanto para complementar o trabalho procedendo ao preenchimento dos paramentos com cores filologicamente adequadas ao discurso material que a arquitectura (fingida) da fachada pretendia comunicar.

Muitas vezes este tipo de fingimentos conjugava-se com outras diversas técnicas decorativas, como a marcação dos rebocos com grafitos, fingindo juntas, rematando os paramentos com pilastras feitas com guarnecimentos.

### Breve nota sobre a pintura de fingidos em exteriores

Entende-se por pintura de fingidos um tipo de decoração pictórica aplicada a revestimentos arquitectónicos, em interiores e nos exteriores, sobre pedra, alvenaria, rebocos, barramentos, estuques e madeira, de modo a recriar

materiais mais nobres, exóticos e mais valiosos, como determinados tipos de madeiras e de pedras, bem como azulejos, ou, em interiores, a laca, a casca de tartaruga, os tecidos e papéis de parede, etc.

Embora muito utilizada, este tipo de pintura não recebeu ainda o necessário destaque da parte dos nossos estudiosos, com excepção (ao nível internacional) do estudo das pinturas decorativas à base de fingidos produzidas no período romano, e ao contrário do que tem sucedido com outros géneros pictóricos igualmente aplicados a paramentos - como a pintura figurativa, a pintura ilusionista ou pintura em trompe l'oeil e a pintura de quadratura, (todos estes géneros, claro está, aplicados sobretudo em espaços interiores

Os fingidos, no entanto, articulam-se intimamente com esses géneros de pintura, contribuindo também para a criação, pela sugestão de outros materiais com texturas e cores variadas, de espacialidades mais complexas e articuladas que a simples superfície murária sobre a qual se sobrepõe.

Por trás da utilização dos fingidos estava sempre o factor construtivo - por que se aplicam sobre revestimentos sacrificiais -, estético - a vontade de elaborar composições arquitectónicas com temas que lhe são caros - e o factor económico - a imitação mais barata de materiais dispendiosos e difíceis, ou mesmo impossíveis de utilizar ou obter, como é o caso da simulação, muito divulgada, de determinados mármore, ou brechas raras, como as brechas da Arrábida. É do conhecimento geral que, no período Romano, algumas das melhores e mais bonitas variedades de mármore reservavam-se para o uso exclusivo dos Imperadores, sendo o seu uso, portanto, interdito em casas particulares, donde o interesse e o apreço pela possibilidade de "possuir", ainda que "tingidas", essas pedras.

Estas técnicas de simulação facilitavam o "Up to date" das modas, ou a necessidade de reproduzir uma determinada ordem estética de forma mais barata, de acordo com um zeitgeist, como sucede no historicismo do século XIX. Certos fingidos, como as escaiolas, ofereciam também mais conforto a determinados ambientes interiores pois, ao toque, davam uma sensação mais quente do que o material imitado (a pedra polida).

Depois da vasta utilização da técnica de pintura de fingidos (e também do tromp l'oeil ou pintura ilusionista) pelo mundo romano, este tipo de representação, conhecerá uma nova importância durante o Renascimento em Itália. O momento fulcral deve-se ao impacto da descoberta das ruínas do Palácio de Nero, em 1480, e ao reinício da cópia dessas soluções, de larga divulgação, procedendo-se também à imitação de figurações e ornatos Romanos até aí desconhecidos (muito comuns ao 4º estilo da pintura romana), como os grotescos

Com a retoma da pintura ilusionista e em trompe l'oeil a partir do Renascimento, permitido pela aplicação das regras da perspectiva científica, os fingidos, quer representem simples lajes monócoras, quer as mais variadas e exóticas pedras empregues em paramentos ou em fictícios elementos de suporte, contribuem para uma nova virtualidade do espaço arquitectónico e terão um vastíssimo campo de aplicação. O Barroco aprofundará ainda mais as possibilidades de ilusão do trompe l'oeil arquitectónico, sugerindo, através da pintura mural, composições arquitectónicas muito

complexas, com as quais procura desmaterializar e fazer explodir o espaço interior, abrindo-o assim a novas perspectivas.

A par da sua utilização nas composições pictóricas em trompe l'oeil, os fingidos divulgam-se enormemente nesse período e serão empregues, cada vez mais, na simulação de pormenores arquitectónicos como em lambris ou mesmo em revestimentos integrais de paramentos<sup>316</sup>. A imitação de marmoreados em exteriores, embora menos frequente do que a aplicação dos fingidos em interiores, foi também extensivamente utilizada neste período. Um exemplo paradigmático é a fachada da pequena Asamkirche em Munique.

Com o neopalladianismo e, depois, com o neoclassicismo, os pormenores decorativos mais rebuscados passam de moda, atenuando-se o interesse pela imitação de madeiras valiosas e passando a dominar a imitação de mármore e de pedras duras, de acordo com léxicos eminentemente arquitectónicos, de raiz clássica. Este novo gosto, divulga a imitação de cantaria em elementos arquitectónicos do exterior de edifícios - cunhais, pilastras, frisos, comijas, molduras - que recobre a arquitectura doméstica da ascendente e mais ilustrada burguesia, sugerindo materiais nobres, por vezes de longínqua proveniência, como os mármore e travertinos italianos.

No século XIX e no primeiro quartel do século XX, verifica-se uma verdadeira explosão na utilização das diversas técnicas dos fingidos, que se popularizaram enormemente tanto em interiores como em exteriores.

Esta arte democratiza-se, deixando de ser um privilégio das igrejas, das residências senhoriais e da alta burguesia cosmopolita.

Desde os meados do século XIX, em grande medida com base nas posições moralistas de Ruskin, segundo as quais a verdade em arquitectura implicava a verdade na apresentação dos materiais com que esta se construía, posição que irá marcar o pensamento moderno, iniciando-se um processo sistemático de recusa dos fingidos e de todo o decorativismo arquitectónico.

Para a conservação deste tipo de técnicas é necessário sobretudo, para além da resolução dos problemas técnicos, uma revisão na forma como a arquitectura e a história da arte olham para este modo de expressão, procedendo antes de mais a uma urgente inventariação dos exemplos ainda existentes, a fim de se detectarem as correspondentes tipologias, principais famílias e variantes na sua utilização em diferentes períodos, e conhecer os diferentes programas, os encomendadores e as suas motivações. Em suma, só com a estruturação do seu enquadramento disciplinar se conseguirá encarar criticamente a sua conservação.

«A pintura aplicada em edifícios antigos divide-se em dois grandes grupos: na pintura decorativa (frescos, temperas e os esgrafitos) e na pintura lisa e de fingidos

Os fingidos consistem num tipo de decoração de natureza arquitectónica em que se imita, com técnicas elaboradas de pintura, diferentes materiais, como determinados tipos de pedra ou de madeira.

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

Trata-se de uma técnica usada desde a antiguidade. Os egípcios (nas decorações de sarcófagos) e nas culturas pré-Helénicas e Romanas, onde fora explorado intensamente, por ambição barroca (séc. XVIII) quer por motivos económicos, explorando a imitação de múltiplas variedade de pedra.

Foi na arquitectura religiosa onde primeiramente se manifestou esta técnica sendo posteriormente alargada a diversas construções. Inclusivamente a imitação do mármore sobre madeira designado por «marbraque».)<sup>12</sup>

### - A cor da aldeia

«Antigamente fazia-se grande negocio com o sumagre e grã do carapeto. O sumagre é um arbusto que se emprega nas cortimantas. A grã do carapeto era também muito procurada para o preparo das tintas de diferentes cores.»<sup>13</sup>

#### ▪ O conjunto aldeia – paisagem



Imagem 20 – Paisagem ao redor da Aldeia de Paderne



Imagem 21 – Muros em pedra de delimitação de terrenos

### - Estrutura produtiva;

A aldeia e a freguesia de Paderne ostentaram durante muitas décadas índices de riqueza e produtividade muito acima das médias municipais e regionais, assumindo com clareza o papel principal na dinâmica concelhia, fruto da sua posição

<sup>12</sup> Cenfic

<sup>13</sup> Francisco X. D’Athaíde Oliveira, «Monografia de Paderna ou Paderne do Concelho de Albufeira», 1910, página 124 .

geográfica e da estrutura dos terrenos que envolvem o aglomerado. Paderne alia solos de aluvião à abundância da água no subsolo, favorecendo na envolvente da aldeia uma importante estrutura de produção agrícola.

**- Actividade agrícola;**



Imagem 22 - Paisagem agrícola

A estrutura morfológica que envolve a aldeia define o ordenamento produtivo, conjugando as culturas de sequeiro (alfarrobeira e amendoeira com 927 ha na freguesia) e as culturas de regadio (pomares de citrinos e de frutos frescos com cerca de 429 ha e 153 ha na freguesia).

**- Montes associados à aldeia;**

Património natural e edificado testemunha a riqueza outrora produzida na aldeia, como as casas agrícolas (estruturas montadas de apanha, armazenagem e secagem), localizadas tanto dentro da malha urbana da aldeia como nos montes que a rodeiam.

**- Percursos de ligação do núcleo edificado com a envolvente próxima;**

**- Espaços agrícolas no interior do núcleo:** associados a poços, tanques, cercas, eiras, preservação de algumas espécies arbóreas, criação de animais;

**- Geomorfologia**

O Barrocal algarvio enquanto região interior distingue-se pelo relevo Cársico e pelas cornijas, predominantemente calcários Jurássicos inclinados para Sul<sup>14</sup>. A freguesia apresenta vales encaixados das ribeiras do Algibre, Paderne e Quarteira e toda a área da várzea de Paderne. Os pontos mais elevados situam-se a Sul do lugar da Castanha com cerca de 224m, na Cabeça aguda com 218m e Monte Novo com 185m de altitude.

<sup>14</sup> Raquel Soeiro de Brito, 1997

### - Pedologia e Classes de Solos

Situado entre as unidades morfo-estruturais do Maciço Antigo e da Orla Mesocenozóica Algarvia, o Barrocal da zona de Paderne caracterizam-se pela predominância de calcários e dolomites do período Jurássico e do Cretácio. Os solos presentes destacam-se os que apresentam a seguinte classificação<sup>15</sup>: Classe A<sup>16</sup>, Classe B<sup>17</sup> e Classe Ch<sup>18</sup>.

### - Clima

O clima é temperado, em parte por se encontrar abrigada a Norte pelos serros de Alte e ser alvo da brisa marítima a Sul. Este clima marcadamente mediterrâneo caracteriza-se por apresentar verões quentes e secos e Invernos mais frios e húmidos, ocorrendo geadas. A temperatura anual supera os 17°C, registando-se os valores máximos em Julho e Agosto com temperaturas superiores a 30°C, e os mínimos em Dezembro e Janeiro com temperaturas a rondar os 10°C.<sup>19</sup>

### - Rede Hidrográfica

Zona dominada por recursos hídricos, manifestando-se ao nível superficial e ao nível subterrâneo. Os principais recursos hídricos superficiais são a ribeira de Algibre, ribeira de Paderne e a ribeira de Quarteira, que prefazem a totalidade de um troço de 12.970 metros lineares. Cada uma delas apresenta um conjunto de açudes e um conjunto de elementos que testemunham a passagem de diversos povos com domínio da actividade agrícola nomeadamente as azenhas e os moinhos de água. Ao nível subterrâneo, a freguesia de Paderne sobrepõem-se à maior e mais produtiva

<sup>15</sup> Anexo DL 196/89 de 14 de Junho que legisla a RAN — Reserva Agrícola Nacional

<sup>16</sup> A **Classe A** apresenta uma capacidade de uso do solo muito elevada, com poucas ou nenhuma limitação, sem riscos de erosão ou com riscos ligeiros, susceptíveis de utilização agrícola intensiva e de outras utilizações.

<sup>17</sup> Os solos incluídos na **Classe B** possuem uma capacidade de uso do solo elevada, com limitações moderadas, riscos de erosão, no máximo moderados, susceptíveis de utilização agrícola moderadamente intensiva e de outras utilizações. Esta classe apresenta um maior número de limitações e restrições de uso que os solos da Classe A e necessitam de uma exploração mais cuidadosa, incluindo práticas de conservação mais intensivas. O número de culturas que se podem realizar são mais reduzidas que na Classe A bem como o número de alternativas para a sua utilização.

<sup>18</sup> A **Classe Ch** apresenta solos com capacidade de uso mediana, limitações acentuadas, riscos de erosão, no máximo elevados, susceptíveis de utilização agrícola pouco intensiva e de outras utilizações. O número de limitações e restrições de uso é maior do que na Classe B, necessitando de uma exploração ainda mais cuidadosa ou de práticas de conservação mais complexas. O número de culturas e de alternativas de exploração é também mais reduzido.

<sup>19</sup> Fonte: Instituto de Meteorologia.

zona aquífera do Algarve.<sup>20</sup>

### - Flora e Fauna<sup>21</sup>

Abrangida por uma paisagem agrícola extensiva. Predominam espécies como a amendoeira, a figueira, a alfarrobeira, a oliveira. Nos pomares de citrinos evidenciam-se a laranjeira. Nas zonas de mato e nos incultos destacam-se variadas espécies, entre as quais o zambujeiro, aroeira, palmeira anã e o carrasco. Nas áreas de cobertura vegetal mais pobre dominam a azinheira, com sub-bosque de esteva e o medronheiro. Junto dos troços das ribeiras do Algibre, Paderne e Quarteira sobressaem espécies como o loendro, o junco, a cana e a tamargueira. Em relação à fauna destacam-se o gado cavalari constituindo um importante recurso nas actividades agrícolas, e o gado caprino, bovino, ovino, suíno e aves, criados maioritariamente em regime de auto-consumo. Nas espécies selvagens, destacam-se a lontra e o cágado, que habitam nas ribeiras, assim como a gineta, o ouriço-cacheiro, o morcego rato pequeno, alguns répteis e um conjunto de aves, nomeadamente a garça branca pequena, o tentilhão e a alvéola cinzenta.

### - Acessibilidades

«Esta freguesia está situada na parte barrocal da província, tendo a sul a parte beiramar e ao norte a parte serra. Confina a Norte com as freguesias de S. Bartolomeu de Messines e de Alte, do Sul com a freguesia de Albufeira, do Nascente com as freguesias de Boliqueime e Loulé, e do Poente com as freguesias do Algoz. Pertence ao concelho e comarca de Albufeira, de cuja sede dista de 12Km, da sede do distrito de 35 km, e da capital do reino de 240km.»<sup>22</sup>

Percurso de Paderne a Albufeira pela EN395, num troço de cerca de 14km.

A sede da freguesia e principal núcleo populacional é cruzado pela EN 270 que a SE o liga a Boliqueime (cerca de 7,5 Km), tendo acesso ao IC4, a NW a São Bartolomeu de Messines (cerca de 12,5Km) com acesso ao IC1, a Tunes (cerca de 4Km) através do CM 117, que possui mais um acesso ao IC1 e a Via Longitudinal do Algarve (Via do Infante) que passa a Norte do Castelo de Paderne e que possui um nó de acesso à A2 auto-estrada Lisboa — Algarve.

A zona também é atravessada pela linha dos caminhos-de-ferro, não apresentando qualquer estação ou apeadeiro, estando servida pela estação de Ferreiras a cerca de 7Km ou Tunes no concelho de Silves a 4 km.

#### ▪ A dinâmica social e económica

<sup>20</sup> Suzanne Daveau, «Geografia de Portugal», 1997, referindo que a circulação de águas subterrâneas na orla algarvia é complexa, devido aos acidentes tectónicos lineares ou diapíricos que recortam a sua estrutura monoclimal, com fluxos que traduzem fenómenos de termalismo, artesianismo e de forte mineralização.

<sup>21</sup> Manuela Santos, «Percurso Pedestre do Castelo de Paderne», 2000.

<sup>22</sup> Francisco X. D'Athaide Oliveira, «Monografia de Paderne ou Paderne do Concelho de Albufeira», 1910.



### - Demografia

Com 224 habitantes/Km<sup>2</sup>, Albufeira apresenta a mais elevada densidade populacional da região algarvia que possui em média cerca de 79 habitantes/km<sup>2</sup>, não apresentando uma distribuição uniforme sobre o seu território.<sup>23</sup>

Desde 1950 até 2001 assistiu-se a uma oscilação no comportamento da população residente, marcada na década de 50, 60 e 70 em que se verificou uma diminuição progressiva da população residente, tanto ao nível da região, como do concelho e da freguesia, correspondendo ao período das migrações, internas e externas, para outros locais do país (Lisboa) ou estrangeiro (França, Alemanha, e mais tarde para o Canadá e Austrália).

Migrações que visavam a melhoria das condições de vida, que poderiam ser conseguidas pela mudança de local e de trabalho, abandonando uma região que baseava a sua economia no sector primário, na agricultura e pesca, assim como nalgumas indústrias a elas ligadas e procurando uma melhor oferta e diversidade de emprego nos sectores secundário e terciário, sendo Lisboa o maior centro de serviços do país.

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

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

Pela proximidade a Albufeira e litoral algarvio, Paderne tem vindo a assumir-me como um «dormitório», uma vez que a maioria da população exerce a sua actividade fora do local de residência. A procura de habitação principal nesta zona aumentou nos últimos anos, assim como residências secundárias, existindo um elevado interesse imobiliário na freguesia gerado por efeitos multiplicadores da actividade turística.

### - Conjunto de actividades económicas e produtivas;

O Barrocal constituía o celeiro do Algarve, na sua reserva alimentar e humana, cuja economia complementava a do Litoral, sendo que este fornecia peixe e bivalves como principal fonte de proteínas e em troca o Barrocal dava frutos secos, o pão e a batata. Esta interligação ainda hoje se mantêm hoje, embora com menor peso, mas sobretudo no apoio logístico e de mão-de-obra para as actividades do Litoral, na construção civil e no turismo.<sup>24</sup>

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

<sup>23</sup> Fonte: INE — XIV Recenseamento Geral da População 2001 — Resultados Definitivos

<sup>24</sup> Jorge Gaspar, 1993.

### **- Sector primário**

Este sector manifesta-se sob duas formas: agricultura e indústria extractiva (argilas e britas), sendo nas últimas décadas uma actividade em declínio.

#### **- Agricultura**

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

No entanto ainda se identificam diversas parcelas de terreno, cuja exploração se mantém activa, destacando-se toda a área norte da sede de freguesia, com culturas de sequeiro e horto frutícolas, mas apenas 5,8% dos agricultores (apenas 23 indivíduos) trabalham a tempo inteiro na actividade a que correspondem em 56% de produtores agrícolas singulares com mais de 65 anos de idade.<sup>25</sup>

#### **- Indústria Extractiva**

A indústria extractiva resume-se à exploração de argilas e britas, tendo vindo a diminuir progressivamente o número de postos de trabalho. Actualmente encontram-se a laborar quatro unidades extractivas, duas de britas no Escarpão e duas de barros vermelhos.

### **- Sector Secundário**

O sector secundário representa cerca de 21% da população empregada na freguesia. Expressasse sobretudo nas indústrias de transformação de britas e barros, carpintarias, serralharias e artes gráficas.

#### **- Sector Terciário**

##### **- Serviços<sup>26</sup>**

##### **- Festas tradicionais;**

<sup>25</sup> Fonte: Recenseamento Agrícola de 1999.

<sup>26</sup> Comércio alimentar (1 mercado, 13 minimercados, 1 mercearia, 1 pastelaria, 1 peixaria, 1 frutaria), comércio não alimentar (1 farmácia, 1 pronto-a-vestir, 2 sapatarias, 1 loja de desporto, 1 loja de móveis, 2 lojas de electrodomésticos, 1 loja de material eléctrico, 2 de materiais de construção, 2 drogeries, 1 livraria, 1 stand de motociclos, 2 de abastecimento agrícola, 1 florista, 1 loja de animais, 1 retrosaria), restauração (8 restaurantes, 25 estabelecimentos de bebidas) e serviços (17 oficinas, reparação de electrodomésticos, 1 pedreiro, 1 pintor, 1 carpinteiro, 1 serralheiro, 1 canalizador, 1 electricista, 1 cabeleireiro, 1 fotógrafo, 1 loja de abastecimento de gás, 1 loja de fotocópias).

---

Carnaval de Paderne, Festival de Bandas, Feira de Santiago, Semana Cultural de Paderne, Festas de Verão de Paderne, Procissões e Romarias, Feira do Folar, Magusto de São Martinho e Paderne Medieval.

- **Dinâmica demográfica**

Estrutura de posse da propriedade e usufruto das terras para fins produtivos permitiu a consolidação prematura do seu núcleo urbano.

Tradicionalmente as famílias mais favorecidas habitavam o centro do núcleo urbano, obrigando a população rural a fixar-se junto das terras em pequenos montes e aglomerados.

Em 1911 Paderne atingiu o máximo populacional.

A dinâmica territorial verificada na aldeia conduziu à organização polinúcleada de pequenos aglomerados em torno de Paderne com uma relativa articulação funcional. Em 1991 estes representavam mais de cinco vezes e meia a população residente na aldeia.

- **Dinâmica das actividades**

A estrutura das actividades económicas assumiu em Paderne um papel fundamental na organização do território, pelo que aquando do declínio das actividades tradicionais, a consequente ruptura provocada no tecido social, e a alteração na estrutura de oferta de emprego para o litoral ou fora da região, a aldeia passa a funcionar como um dormitório à cidade de albufeira, criando em Paderne uma dinâmica social e económica bem diferente da que outrora permitiu a sua origem, surgindo uma estrutura frágil de comércio diário ou ocasional e uma crescente pequena estrutura de serviços.

#### **4.2.3. PATRIMÓNIO CLASSIFICADO**

A Igreja matriz de Paderne está classificada como imóvel de interesse público (decreto n.º 5/2002, diário da república, n.º 42, de 19 de fevereiro 2002)

## Igreja Matriz de Paderne Concelho de Albufeira

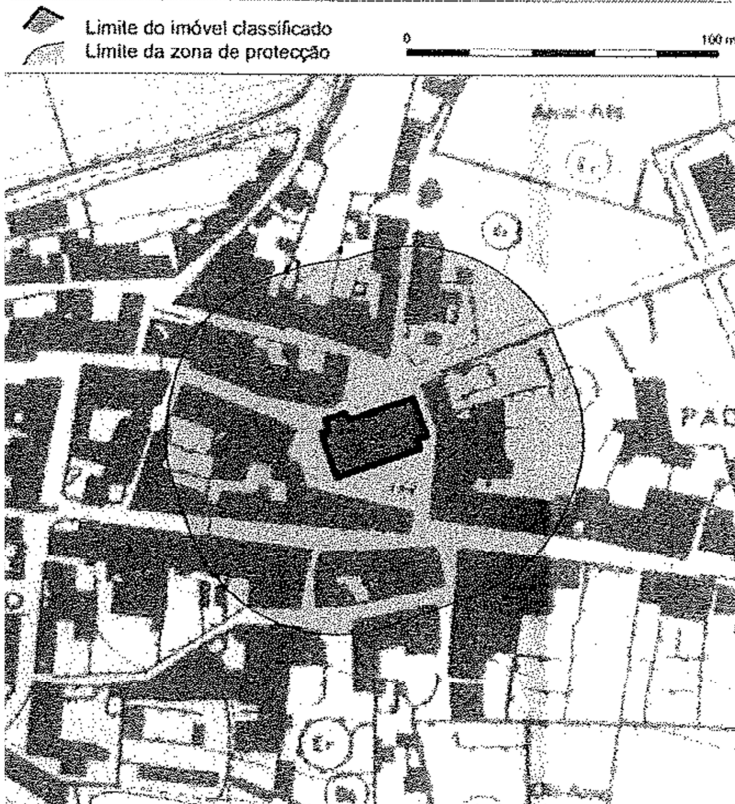


Imagem 23 - Planta de delimitação da Igreja Matriz de Paderne (decreto n.º 5/2002)

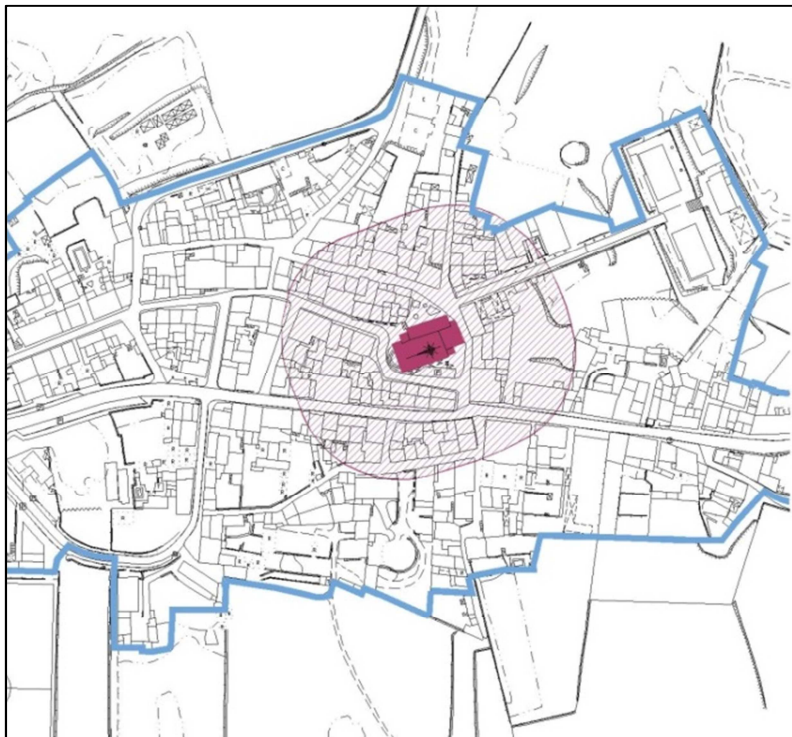


Imagem 24 – Localização da Igreja Matriz de Paderne na Proposta de Delimitação da ARU da Aldeia de Paderne

#### 4.2.4. EQUIPAMENTOS EXISTENTES

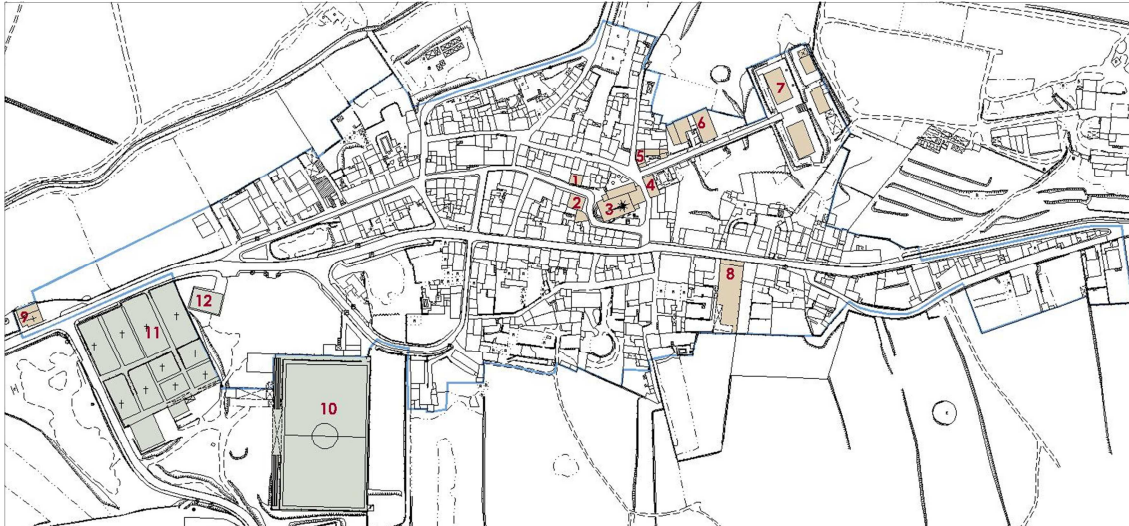


Imagem 25 – Equipamentos existentes

**Equipamentos inseridos na delimitação da ARU:**

1- Junta de Freguesia 2 - Cartório paroquial 3 - Igreja Matriz 4 - Posto da GNR 5 – Mercado Municipal 6 - Casa do Povo 7 - Escola 1ºCiclo e Jardim de Infância 8 - Parque de Estacionamento (CCAM) 9 - Ermida da Nossa Senhora ao Pé da Cruz 12 - Centro de Saúde

**Equipamentos fora da delimitação da ARU:**

10 - Campo de Futebol 11 - Cemitério

## 5. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS A PROSEGUIR

A reabilitação urbana a desenvolver para a Delimitação da ARU da Aldeia de Paderne deverá contribuir, de forma articulada, para a **prossegução dos seguintes objetivos** (*nos termos do artigo 3.º do RJRU*):

- a) Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;
- b) Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;
- c) Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural;
- d) Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- e) Modernizar as infraestruturas urbanas;
- f) Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
- g) Fomentar a revitalização urbana, orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em que as ações de natureza material são concebidas de forma integrada e ativamente combinadas na sua execução com intervenções de natureza social e económica;
- h) Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sociocultural no tecido urbano existente;
- i) Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;
- j) Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial;
- k) Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas;
- l) Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;
- m) Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;
- n) Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
- o) Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.

A **política de reabilitação urbana** a fomentar obedecerá aos seguintes princípios (*nos termos do artigo 4.º do RJRU*):

- a) Princípio da **responsabilização dos proprietários** e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios, conferindo-se à sua iniciativa um papel preponderante na reabilitação do edificado e sendo-lhes, nessa medida, imputados os custos inerentes a esta atividade;
- b) Princípio da **subsidiariedade da ação pública**, garantindo que as ações de reabilitação urbana relativas a espaços privados são diretamente promovidas por entidades públicas apenas na medida em que os particulares, quer isoladamente quer em cooperação com aquelas, não as assegurem ou não possam assegurá-las;
- c) Princípio da **solidariedade intergeracional**, assegurando a transmissão às gerações futuras de espaços urbanos corretamente ordenados e conservados;
- d) Princípio da **sustentabilidade**, garantindo que a intervenção assente num modelo financeiramente sustentado e equilibrado e contribuindo para valorizar as áreas urbanas e os edifícios intervencionados através de soluções inovadoras e sustentáveis do ponto de vista sociocultural e ambiental;
- e) Princípio da **integração**, preferindo a intervenção em áreas cuja delimitação permita uma resposta adequada e articulada às componentes morfológica, económica, social, cultural e ambiental do desenvolvimento urbano;
- f) Princípio da **coordenação**, promovendo a convergência, a articulação, a compatibilização e a complementaridade entre as várias ações de iniciativa pública, entre si, e entre estas e as ações de iniciativa privada;
- g) Princípio da **contratualização**, incentivando modelos de execução e promoção de operações de reabilitação urbana e de operações urbanísticas tendentes à reabilitação e a iniciativa privada;
- h) Princípio da **proteção do existente**, permitindo a realização de intervenções no edificado que, embora não cumpram o disposto em todas as disposições legais e regulamentares aplicáveis à data da intervenção, não agravam a desconformidade dos edifícios relativamente a estas disposições ou têm como resultado a melhoria das condições de segurança e salubridade da edificação ou delas resulta uma melhoria das condições de desempenho e segurança funcional, estrutural e construtiva da edificação e o sacrifício decorrente do cumprimento daquelas disposições seja desproporcionado em face da desconformidade criada ou agravada pela realização da intervenção;
- i) Princípio da **justa ponderação**, promovendo uma adequada ponderação de todos os interesses relevantes em face das operações de reabilitação urbana, designadamente os interesses dos proprietários ou de outros titulares de direitos sobre edifícios objeto de operações de reabilitação;
- j) Princípio da **equidade**, assegurando a justa repartição dos encargos e benefícios decorrentes da execução das operações de reabilitação urbana.

## 5.1. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

**Os objetivos específicos da reabilitação urbana da Aldeia de Paderne passam por:**

- Promoção da reabilitação de edifícios;
- A salvaguarda da imagem urbana;
- A valorização dos elementos patrimoniais;
- Salva-guardar e conservação de vestígios arqueológicos;
- Valorização e requalificação dos elementos e conjuntos urbanos de interesse arquitetónicos ;
- Valorização dos elementos com valor histórico e arquitetónico;
- Salva-guarda das técnicas construtivas e decorativas locais;
- Reforço e a requalificação dos equipamentos;
- Obrigatoriedade no cumprimento do período designado para manutenção em edifícios;
- Manutenção da predominância do uso residencial;
- Manutenção da morfologia e tipologia urbanas no sentido de impedir a densificação;
- Melhoria das condições de habitabilidade e sustentabilidade energética;
- Requalificação do espaço público;
- Melhoria das acessibilidades pedonais;
- Melhoria da mobilidade urbana;
- Reordenamento da circulação e estacionamento;
- Reforço da componente funcional animação/lazer e empreendedorismo.



## **B. PLANTA COM A DELIMITAÇÃO DA ARU**

**Proposta de alteração da Delimitação da ARU da Aldeia de Paderne**





**LEGENDA:**

— Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Aldeia de Paderne

**Fase:**

Proposta de alteração da Delimitação da ARU

**Localização:**

Aldeia de Paderne, concelho de Albufeira

**Realizado por:**

Ana Almeida - arquitecta  
Sandra Grade - urbanista  
Rui Santos - engenheiro civil

**Coordenado por:**

Isabel Valverde - arquitecta

**Data:**

agosto 2018

**Escala:**

S/Escala

**Desenho nº:**

1

## **C. QUADRO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS**

**Proposta de alteração da Delimitação da ARU da Aldeia de Paderne**



## 1. SOBRE OS BENEFÍCIOS FISCAIS

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

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

Conforme a alínea c) do n.º 2 do artigo 13.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro (RJRU), na sua redação atual em vigor, a **delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana** atribui à área um conjunto significativo de efeitos, **obrigando à definição, pelo município, dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais** sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável.

Para efeitos da sua aplicação, consideram-se **«ações de reabilitação»**, *“as intervenções de reabilitação de edifícios, tal como definidas no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, em imóveis que cumpram uma das seguintes condições: i) Da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início; ii) Um nível de conservação mínimo 'bom' em resultado de obras realizadas nos dois anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo imposto sobre valor acrescentado, corresponda, pelo menos, a 25 % do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente”*, de acordo com o disposto na alínea a) do n.º 23 do artigo 71.º do EBF.

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

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

### 1.1. QUADRO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS ASSOCIADOS AOS IMPOSTOS MUNICIPAIS

Para efeitos de **BENEFÍCIOS FISCAIS** associados aos impostos municipais, propõem-se o seguinte:

Como forma de estimular a reabilitação do edificado por parte dos proprietários, o Município define, no âmbito da **Proposta de alteração da Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da aldeia de Paderne**, os incentivos fiscais disponíveis associados aos impostos municipais sobre o património, nomeadamente IMI (*Imposto Municipal sobre Imóveis*) e o IMT (*Imposto Municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis*), com incidência nos prédios urbanos concluídos há mais de 30 anos ou localizados em ARU, nomeadamente:

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

BENEFÍCIOS FISCAIS (REABILITAÇÃO URBANA E HABITAÇÃO)		
DESIGNAÇÃO	APLICAÇÃO	REQUISITOS
IMI	Isenção do Imposto municipal sobre imóveis	Prédios urbanos ou frações concluídas há mais de 30 anos ou localizados em ARUs:
		<p>→ objeto de intervenções de reabilitação, nos termos do RJRU e Regime excecional;</p> <p>→ Estado de conservação 2 níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível Bom (<i>Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro</i>), e cumpridos os requisitos de eficiência energética e qualidade térmica</p>

Quadro 1 – Benefício Fiscal: IMI – âmbito de aplicação

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

da alínea c) do n.º 2 do artigo 45.º do Estatuto de Benefícios Fiscais), desde que cumpram os requisitos descritos no n.º 1 do artigo 45.º do EBF, conforme descrito no seguinte quadro:

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

Quadro 2 – Benefício Fiscal: IMT – âmbito de aplicação

## 1.2. QUADRO DOS INCENTIVOS À REABILITAÇÃO URBANA PREVISTOS NO EBF

Decorrente da aprovação da Proposta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro antigo de Albufeira, fica também ao dispor dos proprietários a possibilidade e o acesso a um conjunto de apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, enumerando-os a seguir:

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



- a) Imóveis situados em 'área de reabilitação urbana', recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação;
  - b) Imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU, que sejam objeto de ações de reabilitação.
- **Tributação à taxa reduzida de 6% IVA:**
    - **as empreitadas de reabilitação urbana**, tal como definida em diploma específico (*Verba 2.23 constante da Lista I – Bens e serviços sujeitos a taxa reduzida - CIVA*), realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional;

INCENTIVOS À REABILITAÇÃO URBANA			
	DESIGNAÇÃO	APLICAÇÃO	REQUISITOS
OUTROS BENEFÍCIOS FISCAIS - EBF	IVA	Taxa reduzida de 6%	Empreitadas de reabilitação urbana
		Dedutível à coleta até ao limite de 500€, 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação	Imóveis localizados na ARU ou arrendados abrangidos pelo (NRAU) Novo Regime de Arrendamento Urbano
	IRS	Mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS, tributadas à taxa de 5 %	Alienação de Imóveis situados em área de reabilitação urbana
	Rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS, tributados à taxa de 5 %	Arrendamento de Imóveis situados em área de reabilitação urbana ou de Imóveis arrendados abrangidos pelo (NRAU) Novo Regime de Arrendamento Urbano	

Quadro 3 – Resumo dos Incentivos fiscais à reabilitação urbana previstos no EBF: IVA e IRS

### 1.3. CONDICIONANTES À ATRIBUIÇÃO DE BENEFÍCIOS FISCAIS

Os apoios e incentivos descritos apenas serão concedidos a intervenções que se enquadrem, cumulativamente, nas definições de reabilitação de edifícios e de reabilitação urbana constantes no RJRU, não se aplicando, designadamente, a construções a edificar em lotes vazios ou em lotes resultantes da demolição integral das preexistências.

Desta forma, são adotadas as definições de reabilitação urbana e de reabilitação de edifícios, designadamente:

- a) «**Reabilitação de edifícios**», a forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou a vários edifícios, às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às frações eventualmente integradas nesse edifício, ou a conceder-lhes novas aptidões funcionais, determinadas em função das opções de

reabilitação urbana prosseguidas, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas (*nos termos do disposto da alínea i) do artigo 2.º do RJRU*);

- b) **«Reabilitação urbana»**, a forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios (*nos termos do disposto da alínea j) do artigo 2.º do RJRU*).

No procedimento de visitas técnicas a realizar no **âmbito da aplicação dos benefícios fiscais**, dever-se-á ter em atenção a definição de **«ações de reabilitação»**, constante na redação da alínea a) do n.º 23 do artigo 71.º do EBF, como sendo **“as intervenções de reabilitação de edifícios, tal como definidas no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, em imóveis que cumpram uma das seguintes condições:**

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

Para o efeito, entende-se por **«estado de conservação»**, o estado do edifício ou da habitação determinado nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro (*alínea c) do n.º 23 do artigo 71.º do EBF*).

O **reconhecimento da intervenção de reabilitação** para efeito de **aplicação dos benefícios fiscais** (IMI e IMT) deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística, cabendo à Câmara Municipal de Albufeira comunicar esse reconhecimento ao serviço de finanças da área da situação do edifício ou fração, no prazo máximo de 20 dias a contar da data da determinação do estado de conservação resultante das obras ou da emissão da respetiva certificação energética, se esta for posterior, nos termos do disposto no n.º 4 do artigo 45.º do EBF.

Os demais incentivos financeiros e fiscais à reabilitação do edificado serão concedidos após a boa conclusão das obras de reabilitação, atestada pelos serviços competentes da Câmara Municipal de Albufeira, e cessarão sempre que se

verifique que da reabilitação, por qualquer razão, resultou na falta de realização dos trabalhos ou na demolição total ou parcial não autorizada da construção existente.

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

Para fácil enquadramento, em termos de localização, dos imóveis na ARU, junta-se a listagem dos arruamentos e números de polícia associados que abrangem os imóveis existentes na área abrangida pela proposta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Aldeia de Paderne, sendo descrito de seguida (que carece sempre de confirmação), na:

**Rua do Poeta António Aleixo**, n.ºs 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 25, 27 / 2, 22.

**Rua do Moinho Novo**, n.ºs 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15.

**Rua do Norte**, n.ºs 1, 3, 5, 7 / 2, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 20.

**Rua Miguel Bombarda**, n.ºs 1, 3, 5, 7, 9, 9A, 11, 13, 15, 17, 19, 19A, 19B, 19C, 21, 23, 25, 27, 31, 33, 39, 41, 45, 47, 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 67, 69, 71 / 2, 4, 6, 10, 14, 16, 18, 22, 24, 26, 28, 30, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 44A, 46, 48, 50, 52.

**Rua Professor Egas Moniz**, n.ºs 1, 3, 5, 7, 7A, 9, 9A, 9B / 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16.

**Rua Cândido dos Reis**, n.ºs 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38 / 5, 7, 9, 11, 15, 17, 19, 21, 23, 27, 29, 31, 33.

**Rua Maria da Conceição Eloi**, n.ºs 2, 4, 6, 8 / 5, 7.

**Rua 5 de outubro**, n.ºs 1, 3, 5, 7, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 45A, 45B, 45C, 45D, 47, 49, 51 / 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56, 58, 60.

**Rua Professor Francisco Acácio**, n.ºs 1, 3, 3A, 7, 9, 11, 13, 15 / 2, 4, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22.

**Rua do Sul**, n.ºs 1, 1A, 1B, 1C, 1D, 3, 5 / 2, 4, 6, 8, 10, 12.

**Rua da Bela Vista**, n.ºs 53, 55, 57, 59, 61 / 62, 64, 66, 68, 72, 74, 78, 80, 82, 84.

**Rua dos Cucos**, n.ºs 3, 5, 7, 9, 11, 17 / 6, 8.

**Rua das Escolas**, SN.

**Largo João Campos**, SN.

**Largo Humberto Delgado**, n.ºs 2, 4.

**Praça da República**, n.ºs 3, 5, 7, 9, 11 / 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32.

**Praça Comendador António de Libanio Correia, SN.**

**Travessa Maria da Luz, n.ºs 1, 3, 5, 7, 9, 11 / 2, 2A, 2B, 4, 6.**

**Travessa do Norte, SN.**

**Travessa do Sul, n.ºs 1, 3, 5.**

**Caminho Municipal 1176, SN.**

**Estrada Nacional 270, SN.**

**Alameda 25 de abril, SN.**

**Nota final:**

**Os incentivos fiscais** são, de facto, diversos, pelo que se procura sintetizar no **quadro em anexo**, a informação mais relevante sobre esta matéria, no que diz respeito ao **IMI, IMT, IVA, IRS e IRC**.

**Apesar da transposição dos benefícios fiscais (sem necessidade de revisão do presente documento, pois adaptam-se de forma automática) procurar ser a mais rigorosa possível, a informação apresentada não dispensa a consulta dos diplomas legais em que se encontra prevista, nem a consulta dos serviços competentes para obtenção de informação e esclarecimentos adicionais.**

## 1.4. QUADRO RESUMO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS (EBF)

ÂMBITO FISCAL	INCENTIVOS À REABILITAÇÃO URBANA	ENQUADRAMENTO LEGAL
	<b>Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), CIMI e Regime Financeiro das Autarquias Locais</b>	
	a) <b>Isenção do imposto municipal sobre imóveis</b> (1) por um período de <b>três anos</b> a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, podendo ser renovado, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente.	alínea a) do n.º 2 do artigo 45º EBF
	<b>CONDIÇÕES PARA A ISENÇÃO SER CONCEDIDA:</b> → <b>Depende da deliberação da Assembleia Municipal, que define o seu âmbito e alcance;</b> A Assembleia Municipal pode, por proposta da câmara municipal, através de deliberação fundamentada que inclui a estimativa da respetiva despesa fiscal, conceder isenções totais ou parciais, objetivas ou subjetivas, relativamente aos impostos e outros tributos próprios. → <b>Aplicável a prédios urbanos ou frações autónomas concluídos há mais de 30 anos ou localizados em 'áreas de reabilitação urbana', que preencham cumulativamente as seguintes condições:</b> a) Sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, ou do regime excecional do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril); b) Em consequência da intervenção prevista na alínea anterior, o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível bom nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, e sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro, sem prejuízo do disposto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril.	nos termos do n.º 2 do artigo 16º do Regime Financeiro das Autarquias Locais (Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro)
	<b>PROCEDIMENTO PARA O REEMBOLSO:</b> → <b>O reconhecimento da intervenção de reabilitação para efeito de aplicação da referida isenção, deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística;</b> → <b>A câmara municipal (ou a entidade gestora da reabilitação urbana) deve comunicar esse reconhecimento ao Serviço de Finanças da área da situação do edifício ou fração, no prazo máximo de 20 dias (a contar da data da determinação do estado de conservação resultante das obras ou da emissão da respetiva certificação energética, se esta for posterior);</b> → <b>Compete ao Serviço de Finanças, promover, no prazo de 15 dias (a contar da referida comunicação da CM), a anulação das liquidações do referido imposto e as correspondentes restituições;</b> → <b>A prorrogação da isenção prevista está dependente de deliberação da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal, nos termos do n.º 2 do artigo 16º do Regime Financeiro das Autarquias Locais e das Entidades Intermunicipais (sendo o respetivo reconhecimento efetuado pela CM nos termos do n.º 4 do artigo 45.º do EBF).</b>	n.º 1 do artigo 45º EBF  n.º 4 do artigo 45º do EBF  n.º 5 do artigo 45º do EBF  n.º 6 do artigo 45º do EBF
	<b>OUTRAS INFORMAÇÕES:</b> → As deliberações da Assembleia Municipal devem ser comunicadas à Direção-Geral dos Impostos, por transmissão eletrónica de dados, para vigorarem no ano seguinte; → No caso de as deliberações compreenderem prédios individualmente considerados, das comunicações referidas no número anterior deve constar a indicação dos artigos matriciais do prédio abrangido, bem como o número de identificação fiscal dos respetivos titulares; → O imposto é liquidado anualmente, em relação a cada município, pelos serviços centrais da Direção-Geral dos Impostos, com base nos valores patrimoniais tributários dos prédios e em relação aos sujeitos passivos que constem das matrizes em 31 de Dezembro do ano a que o mesmo respeita. Sempre que os pressupostos da isenção deixem de verificar-se e os sujeitos passivos não dêem cumprimento ao disposto na alínea g) do n.º 1 do artigo 13.º do CIMI, a administração fiscal procede à liquidação extraordinária do imposto desde o ano, inclusive, ao da caducidade da isenção.	n.º 14 do artigo 112º do CIMI  n.º 15 do artigo 112º do CIMI  n.º 1 e 5 do artigo 113º do CIMI
	<b>Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), CIMT e Regime Financeiro das Autarquias Locais</b>	
	a) <b>Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis</b> nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição;	alínea b) do n.º 2 do artigo 45º EBF
	b) <b>Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis</b> nas aquisições de imóveis na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando em área de reabilitação urbana, também a habitação própria e permanente.	alínea c) do n.º 2 do artigo 45º EBF
	<b>CONDIÇÕES PARA A ISENÇÃO SER CONCEDIDA:</b> → <b>Depende da deliberação da Assembleia Municipal, que define o seu âmbito e alcance;</b> A Assembleia Municipal pode, por proposta da Câmara Municipal, através de deliberação fundamentada que inclui a estimativa da respetiva despesa fiscal, conceder a isenção relativamente aos impostos e outros tributos próprios. → <b>Aplicável a prédios urbanos ou frações autónomas concluídos há mais de 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana, que preencham cumulativamente as seguintes condições:</b> a) Sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, ou do regime excecional do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril); b) Em consequência da intervenção prevista na alínea anterior, o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível bom nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, e sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro, sem prejuízo do disposto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril.	nos termos do n.º 2 do artigo 16º do Regime Financeiro das Autarquias Locais (Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro)
		n.º 1 do artigo 45º EBF
IMI (Imposto Municipal sobre Imóveis)		
IMT (Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis)		

ÂMBITO FISCAL	INCENTIVOS À REABILITAÇÃO URBANA	ENQUADRAMENTO LEGAL
IMT (Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis)	<b>PROCEDIMENTO PARA O REEMBOLSO:</b> → O reconhecimento da intervenção de reabilitação para efeito de aplicação da referida isenção, deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística; → A câmara municipal (ou a entidade gestora da reabilitação urbana) deve comunicar esse reconhecimento ao Serviço de Finanças da área da situação do edifício ou fração, no prazo máximo de 20 dias (a contar da data da determinação do estado de conservação resultante das obras ou da emissão da respetiva certificação energética, se esta for posterior); → Compete ao Serviço de Finanças, promover, no prazo de 15 dias (a contar da referida comunicação da CM), a anulação das liquidações do referido imposto e as correspondentes restituições.	n.º 4 do artigo 45º do EBF  n.º 5 do artigo 45º do EBF
	<b>OUTRAS INFORMAÇÕES:</b> → As isenções são reconhecidas a requerimento dos interessados, a apresentar antes do acto ou contrato que originou a transmissão junto dos serviços competentes para a decisão, mas sempre antes da liquidação que seria de efetuar; → O pedido deve, quando for caso disso, conter a identificação e descrição dos bens, bem como o fim a que se destinam, e ser acompanhado dos documentos para demonstrar os pressupostos da isenção; → Sendo de reconhecimento automático, competindo a sua verificação e declaração ao Serviço de Finanças onde for apresentada a declaração, as isenções previstas no artigo 9.º do CIMT e as isenções de reconhecimento automático constantes de legislação extravagante ao CIMT.	n.º 1 do artigo 10º do CIMT  n.º 2 do artigo 10º do CIMT  alínea a) e d) do n.º 8 do artigo 10º do CIMT
	<b>Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado (CIVA)</b>	
	<b>Aplica-se a taxa reduzida de 6%</b> → As empreitadas de bens imóveis em que são donos da obra, autarquias locais, empresas municipais cujo objeto consista na reabilitação e gestão urbanas detidas integralmente por organismos públicos, associações de municípios, empresas públicas responsáveis pela rede pública de escolas secundárias ou associações e corporações de bombeiros, desde que, em qualquer caso, as referidas obras sejam diretamente contratadas com o empreiteiro.	Verba 2.19 constante da Lista I anexa ao CIVA, na redação em vigor - Bens e serviços sujeitos a taxa reduzida
	→ As empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.	Verba 2.23 constante da Lista I anexa ao CIVA, na redação em vigor - Bens e serviços sujeitos a taxa reduzida
→ As empreitadas de reabilitação de imóveis que, independentemente da localização, sejam contratadas diretamente para o Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado pela sua sociedade gestora, ou pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU, I. P.), bem como as que sejam realizadas no âmbito de regimes especiais de apoio financeiro ou fiscal à reabilitação de edifícios ou ao abrigo de programas apoiados financeiramente pelo IHRU, I. P.	Verba 2.24 constante da Lista I anexa ao CIVA, na redação em vigor - Bens e serviços sujeitos a taxa reduzida	
→ As empreitadas de construção de imóveis e os contratos de prestações de serviços com ela conexas cujos promotores sejam cooperativas de habitação e construção, incluindo as realizadas pelas uniões de cooperativas de habitação e construção económica às cooperativas suas associadas no âmbito do exercício das suas actividades estatutárias, desde que as habitações se integrem no âmbito da política social de habitação, designadamente quando respeitem o conceito e os parâmetros de habitação de custos controlados, majorados em 20 %, desde que certificadas pelo IHRU.	Verba 2.25 constante da Lista I anexa ao CIVA, na redação em vigor - Bens e serviços sujeitos a taxa reduzida	
→ As empreitadas de conservação, reparação e beneficiação dos prédios ou parte dos prédios urbanos habitacionais, propriedade de cooperativas de habitação e construção cedidos aos seus membros em regime de propriedade colectiva, qualquer que seja a respectiva modalidade.	Verba 2.26 constante da Lista I anexa ao CIVA, na redação em vigor - Bens e serviços sujeitos a taxa reduzida	
→ As empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação de imóveis ou partes autónomas destes afetos à habitação, com exceção dos trabalhos de limpeza, de manutenção dos espaços verdes e das empreitadas sobre bens imóveis que abrangem a totalidade ou uma parte dos elementos constitutivos de piscinas, saunas, campos de ténis, golfe ou minigolfe ou instalações similares. Nestes casos, a taxa reduzida não abrange os materiais incorporados, salvo se o respetivo valor não exceder 20% do valor global da prestação de serviços.	Verba 2.27 constante da Lista I anexa ao CIVA, na redação em vigor - Bens e serviços sujeitos a taxa reduzida	
IVA (Imposto sobre o Valor Acrescentado)	<b>Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF)</b> → São dedutíveis à colecta, em sede de IRS, até ao limite de € 500, 30 % dos encargos, (devidamente comprovados e dependentes de certificação prévia por parte do órgão de gestão da área de reabilitação), suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de: - Imóveis, localizados em 'áreas de reabilitação urbana' (†) e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação; ou - Imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), que sejam objeto de ações de reabilitação (†).	n.º 4 do artigo 71º do EBF
	→ As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português decorrentes da primeira alienação, subsequente à intervenção, de imóvel localizado em 'área de reabilitação urbana' (†), são tributadas à taxa autónoma de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento.	n.º 5 do artigo 71º do EBF
	→ Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributadas à taxa de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de: • Imóveis situados em 'área de reabilitação urbana' (†), recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação; e • Imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU, que sejam objeto de 'ações de reabilitação' (†).	n.º 7 do artigo 71º do EBF

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

## 2. QUADRO DE APOIOS A PROMOVER PELO MUNICÍPIO, AO INVESTIMENTO NA REABILITAÇÃO

Complementarmente aos benefícios fiscais descritos anteriormente, o Município possui uma estratégia de incentivo que passa por uma discriminação positiva em matéria de taxas municipais na ARU, para incentivo à realização de operações urbanísticas no âmbito das ações de reabilitação urbana, estabelecendo assim um regime especial de taxas municipais, para incentivo à reabilitação de edifícios na ARU, enquadrando-se na isenção a prever em regulamento municipal, desde que a mesma se enquadre nos termos estabelecidos.

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

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

Quadro 4 – Incentivos municipais propostos

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

- **apreciação/reapreciação** do processo;
- **emissão de plantas, certidões, fotocópias**, entre outros documentos;
- **licenciamento, admissão de comunicação prévia e autorização**;
- **emissão de alvarás** que titulam as operações urbanísticas;
- **ocupação da via pública, por motivo de obras**;
- **realização de todas as vistorias** das operações urbanísticas, incluindo as relacionadas com a **determinação do nível de conservação**, no âmbito da gestão urbanística e da reabilitação urbana;
- **taxa de reforço e manutenção de infra-estruturas urbanísticas (T.R.I.U.)**.

---

Nos termos da presente proposta e mediante o enquadramento na alínea c) do n.º 4 do artigo 5.º do Regulamento de Taxas e Outras Receitas do Município de Albufeira, publicado na 2ª Série do *Diário da República* (Regulamento n.º 395-A/2010) a 3 de maio de 2010, na sua redação em vigor, com as respetivas alterações, de forma a conceder as isenções totais no pagamento de taxas devidas pelas operações urbanísticas, alvo de **ações de reabilitação**, desde a sua apreciação até à conclusão das obras, **obriga a que, a Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da aldeia de Paderne**, seja considerada como um **projeto urbanístico de interesse municipal**, mediante deliberação da Câmara Municipal, pela sua relevância no tecido económico local, na promoção e investimento na reabilitação urbana. A aplicação destes apoios e incentivos financeiros propostos, implica a sua aprovação em assembleia municipal.





## **ANEXOS**



## **ANEXO I – LEGISLAÇÃO**

### **Proposta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro antigo de Albufeira**



- **Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF)** com última atualização pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro.
- **Lei n.º 79/2017, de 18 de agosto** – Procede à décima terceira alteração ao Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro.
- **Aviso n.º 3408/2016, de 14 de março**, Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro antigo da cidade de Albufeira, publicado em Diário da República, 2ª série, n.º 51.
- **Aviso n.º 13745/2015, de 25 de novembro**, Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Cerro do Castelo, publicado em Diário da República, 2ª série, n.º 231.
- **Aviso n.º 12779/2015, de 2 de novembro**, Plano Diretor Municipal de Albufeira, Diário da República, 2ª série, n.º 214 (*Alteração ao Regulamento do PDMA, aprovado em Resolução do Conselho de Ministros n.º 43/95, de 4 de maio, publicado em Diário da República, 1ª série-B, n.º 103*).
- **Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril** – Estabelece um regime excecional e temporário a aplicar à reabilitação de edifícios ou de frações, cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana, sempre que estejam afetos ou se destinem a ser afetos total ou predominantemente ao uso habitacional.
- **Aviso n.º 2118/2013, de 11 de fevereiro**, Plano de Urbanização da Frente de Mar da Cidade de Albufeira, Diário da República, 2ª série, n.º 29.
- **Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro** – Estabelece o regime de determinação do nível de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas, arrendados ou não, para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado, e que revoga os Decretos-Lei n.ºs 156/2006, de 8 de agosto, e 161/2006, de 8 de agosto.
- **Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU)**: Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela **Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto** – Procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar a reabilitação urbana.
- **Deliberação n.º 213/2008, de 25 de janeiro**, Plano de Pormenor da Praça dos Pescadores, Diário da República, 2ª série, n.º 18.
- **Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto** – Aprova a definição do conceito fiscal de prédio devoluto.
- **Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro** – Estabelece o regime jurídico da urbanização e edificação.



## **ANEXO II – ACRÓNIMOS**

**Proposta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro antigo de Albufeira**





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

Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana	IHRU
Reabilitação Urbana	RU
Regime Jurídico da Reabilitação Urbana	RJRU
Área de Reabilitação Urbana	ARU
Operação de reabilitação urbana	ORU
Estratégia de Reabilitação Urbana	ERU
Programa Estratégico de Reabilitação Urbana	PERU
Plano de Ação de Regeneração Urbana	PARU
Estatuto dos Benefícios Fiscais	EBF
Novo Regime do Arrendamento Urbano	NRAU
Plano Diretor Municipal de Albufeira	PDMA
Plano de Urbanização da Frente de Mar da Cidade de Albufeira	PUFMCA
Plano de Pormenor da Praça dos Pescadores	PPPP
Imposto Municipal sobre Imóveis	IMI
Imposto Municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis	IMT
Imposto sobre o Rendimento de pessoas Singulares	IRS

---

# FICHA DE IDENTIFICAÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA

## Proposta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Aldeia de Paderne

Isabel Ildfonso Valverde

Arquiteta, Dirigente do GRU

Ana Duarte de Almeida

Arquiteta

Florbela Santos

Assistente técnico