

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



Arquivo Municipal de Lisboa, pelo fotógrafo Artur Pastor



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

**Proposta de Delimitação da ARU do Centro antigo de Albufeira**



## ÍNDICE

Proposta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro antigo de Albufeira .....	1
<b>A. MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA.....</b>	<b>3</b>
<b>1. ENQUADRAMENTO JURÍDICO .....</b>	<b>12</b>
1.1. Procedimento de delimitação da ARU.....	13
1.1.1. Estrutura da delimitação .....	13
1.1.2. Ato de aprovação da delimitação.....	13
1.2. Âmbito temporal.....	14
1.3. Entidade Gestora.....	14
1.4. Dever de promoção da reabilitação urbana e da reabilitação de edifícios.....	15
<b>2. OBJETO DAS ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA .....</b>	<b>15</b>
2.1. Critérios subjacentes à delimitação da ARU .....	15
2.1.1. Proposta de Alteração da Delimitação .....	15
2.1.2. PUFMCA (Plano de Urbanização da Frente de Mar da Cidade de Albufeira).....	16
<b>3. Apresentação e Diagnóstico da área de intervenção.....</b>	<b>18</b>
3.1. Localização.....	18
3.2. Descrição histórica .....	19
3.3. Caracterização do Edificado .....	29
3.4. Caracterização Demográfica (Censos 2011).....	33
3.5. Caracterização do Parque Habitacional (Censos 2011).....	35
3.5.1. Diagnóstico do estado de conservação do edificado .....	37
3.5.2. Alojamentos.....	39
<b>4. Enquadramento no âmbito dos instrumentos de gestão territorial em vigor .....</b>	<b>41</b>
4.1. Revisão do Plano Diretor Municipal de Albufeira.....	41
4.2. Plano de Urbanização da Frente de Mar da Cidade de Albufeira .....	41
4.2.1. Património classificado.....	43
4.2.2. Património a classificar .....	44
4.2.3. Edifícios e elementos de interesse arqueológico, histórico e arquitetónico .....	45
4.2.4. Áreas de interesse arqueológico .....	46
4.2.5. Elementos e conjuntos urbanos com interesse arquitetónico e urbanístico.....	47

---

<b>4.3. Plano de Pormenor da Praça dos Pescadores.....</b>	<b>48</b>
<b>5. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS A PROSEGUIR.....</b>	<b>50</b>
<b>5.1. Objetivos específicos.....</b>	<b>52</b>
<b>B. PLANTA COM DELIMITAÇÃO DA ARU.....</b>	<b>55</b>
<b>C. QUADRO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS.....</b>	<b>58</b>
<b>1. SOBRE OS BENEFÍCIOS FISCAIS.....</b>	<b>60</b>
<b>1.1. QUADRO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS ASSOCIADOS AOS IMPOSTOS MUNICIPAIS.....</b>	<b>61</b>
<b>1.2. QUADRO DOS INCENTIVOS À REABILITAÇÃO URBANA PREVISTOS NO EBF.....</b>	<b>62</b>
<b>1.3. Condicionantes à atribuição de benefícios fiscais.....</b>	<b>64</b>
<b>QUADRO RESUMO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS (EBF):.....</b>	<b>69</b>
<b>2. QUADRO DE APOIOS A PROMOVER PELO MUNICÍPIO, AO INVESTIMENTO NA REABILITAÇÃO.....</b>	<b>71</b>
<b>ANEXOS.....</b>	<b>74</b>
<b>ANEXO I – LEGISLAÇÃO.....</b>	<b>76</b>
<b>ANEXO II – ACRÓNIMOS.....</b>	<b>78</b>
<b>FICHA DE IDENTIFICAÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA.....</b>	<b>80</b>

## ÍNDICE DE IMAGENS

Imagem 1 – Delimitação da ARU do Centro antigo de Albufeira.....	17
Imagem 2 – Delimitação das SUOPG1,SUOPG2,SUOPG3,SUOPG4 do PUFMCA, inseridas na Proposta de Delimitação da ARU do Centro antigo de Albufeira .....	17
Imagem 3 – Localização da Delimitação da ARU do Centro antigo de Albufeira .....	18
Imagem 4 – Planta da fortaleza de Albufeira por Alexandre Massay em 1621 (Fonte: Torre do Tombo – Casa de Cadaval).....	19
Imagem 5 – Vista das construções edificadas na Rua Nova, no Cerro do Castelo.....	21
Imagem 6 – Igreja de S. Sebastião.....	22
Imagem 7 – Igreja Matriz de Albufeira.....	22
<b>Imagem 8 – Igreja de Santa Ana .....</b>	<b>22</b>
Imagem 9 – Solar Águas, localizado no Largo Jacinto D’ Ayet (imagem capturada nos anos 60).....	23
Imagem 10 – Solar Águas, localizado no Largo Jacinto D’ Ayet (estado atual).....	23
Imagem 11 – Solar Águas, localizado no Largo Jacinto D’ Ayet (estado atual).....	23
Imagem 12 – Vista do Largo Engenheiro Duarte Pacheco (zona norte e poente), anos 60 .....	24
Imagem 13 – Vista da zona norte e poente.....	24
Imagem 14 – Ligação viária de acessos à vila de Albufeira e vista da ribeira de Albufeira, anos 60 .....	24
Imagem 15 – Vista da vila de Albufeira, anos 60 (Estudo Cabeça Padrão, Foto B).....	25
Imagem 16 – Rua 5 de outubro .....	25
Imagem 17 – Rua dos Arcos.....	25
Imagem 18 – Vista da Rua 5 de outubro, década de 60 .....	26
Imagem 19 – Vista da Rua 5 de outubro, ano 2014 .....	26
Imagem 20 – Edifício na Rua 5 de outubro (n.º 61 a 67), década de 60 .....	26
Imagem 21 – Edifício na Rua 5 de outubro (n.º 61 a 67), ano 2014 .....	26
Imagem 22 – Cantor Cliff Richard, responsável pela promoção do Turismo em Albufeira, na década de 60.....	26
Imagem 23 – Construção do Hotel Sol e Mar, junto à praia .....	27
Imagem 24 – Vista da praia, junto ao Hotel Sol e Mar, anos 60 (Foto E, Estudo do Cabeça Padrão).....	27
Imagem 25 – Praia do Peneco, Panorâmica, anos 60 (Cota PT_AMLSBART005706), Arquivo Municipal de Lisboa, pelo fotógrafo Artur Pastor.....	27
Imagem 26 – Túnel, Albufeira, anos 80 (Cota PT_AMLSBART030476) Arquivo Municipal de Lisboa, pelo fotógrafo Artur Pastor .	27
Imagem 27 – Vista sobre o Cerro do Castelo (Revista «Panorama», n.º 9).....	28
Imagem 28 – Capela da Misericórdia .....	29
Imagem 29 – Hospital da Santa Casa .....	29
Imagem 30 – Antiga Hospedaria (imóveis classificados) .....	30
Imagem 31 – Museu Municipal de Arqueologia de Albufeira.....	30
Imagem 32 – Edifício onde funciona o Conservatório de Música de Albufeira .....	31
Imagem 33 – Edifício de feição erudita existente na rua 5 de outubro .....	31
Imagem 34 – Edifício de feição erudita existente na rua 5 de outubro .....	31
Imagem 35 – Edifício de feição erudita existente na rua 5 de outubro .....	31
Imagem 36 – Outros exemplos de edifícios existentes na zona da ARU .....	32
Imagem 37 – Outros exemplos de edifícios existentes na zona da ARU .....	32
Imagem 38 – Outros exemplos de edifícios existentes na zona da ARU .....	32

---

Imagem 39 – Outros exemplos de edifícios existentes na zona da ARU .....	32
Imagem 40 – Outros exemplos de edifícios existentes na zona da ARU .....	32
Imagem 41 – Outros exemplos de edifícios existentes na zona da ARU .....	32
Imagem 42 – Edifícios em ruína ou devolutos na zona a delimitar pela ARU do Centro antigo de Albufeira .....	37
Imagem 43 – Levantamento de edifícios em ruína no centro antigo de Albufeira (GRUA, julho de 2016).....	38
Imagem 44 – Levantamento de edifícios devolutos no centro antigo de Albufeira (GRUA, julho de 2016).....	38
Imagem 45 – Levantamento de edifícios degradados no centro antigo de Albufeira (GRUA, julho de 2016).....	39
Imagem 46 – Localização do património classificado .....	44
Imagem 47 – Localização do património a classificar .....	45
Imagem 48 – Localização dos edifícios e elementos de interesse arqueológico, histórico e arquitetónico.....	46
Imagem 49 – Localização das Áreas de interesse arqueológico .....	47
Imagem 50 – Localização dos Elementos e conjuntos urbanos com interesse arquitetónico e urbanístico .....	48
Imagem 51 – Enquadramento do limite do Plano de Pormenor da Praça dos Pescadores na Proposta de Delimitação da ARU do Centro antigo de Albufeira .....	49
Imagem 52 – Vista parcial sobre a zona da ARU do Centro antigo de Albufeira.....	53

## ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1 – População residente, variação e estrutura etária (2001-2011) .....	33
Tabela 2 – Distribuição etária da população residente na área do PARU (2011) - Fonte Censos 2011, BGRI, INE.....	33
Tabela 3 – Famílias residentes e dimensão da família (2001-2011) - Fonte: Censos 2001 e 2011, BGRI, INE .....	34
Tabela 4 – Evolução do parque edificado (2001-2011) e tipo de implantação - Fonte: Censos 2001 e 2011, BGRI, INE .....	35
Tabela 5 – Tipologias do parque edificado e volumetria dos edifícios (2011) - Fonte: Censos 2011, BGRI, INE.....	35
Tabela 6 – Tipologia funcional dos edifícios (2011) - Fonte: Censos 2011, BGRI, INE.....	36
Tabela 7 – Época de construção dos edifícios (2011) - Fonte: Censos 2011, BGRI, INE.....	36
Tabela 8 – Estado de conservação dos edifícios (2011) - Fonte: Censos 2011, BGRI, INE .....	37
Tabela 9 – Alojamentos e tipo de ocupação (2001-2011) - Fonte: Censos 2001 e 2011, BGRI, INE .....	39
Tabela 10 – Alojamentos familiares de residência habitual (2011) - Fonte: Censos 2011, BGRI, INE.....	40

---

## ÍNDICE DE QUADROS

Quadro 1 – Benefício Fiscal: IMI – âmbito de aplicação .....	61
Quadro 2 – Benefício Fiscal: IMT – âmbito de aplicação .....	62
Quadro 3 – Resumo dos Incentivos fiscais à reabilitação urbana previstos no EBF: IVA e IRS.....	63
Quadro 4 – Incentivos municipais propostos.....	71

## 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 assim a **Proposta de Delimitação da ARU do Centro antigo de Albufeira**, a desenvolver posteriormente em instrumento próprio.

## 1. ENQUADRAMENTO JURÍDICO

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

## 1.1. 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.

### 1.1.1. ESTRUTURA DA DELIMITAÇÃO

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

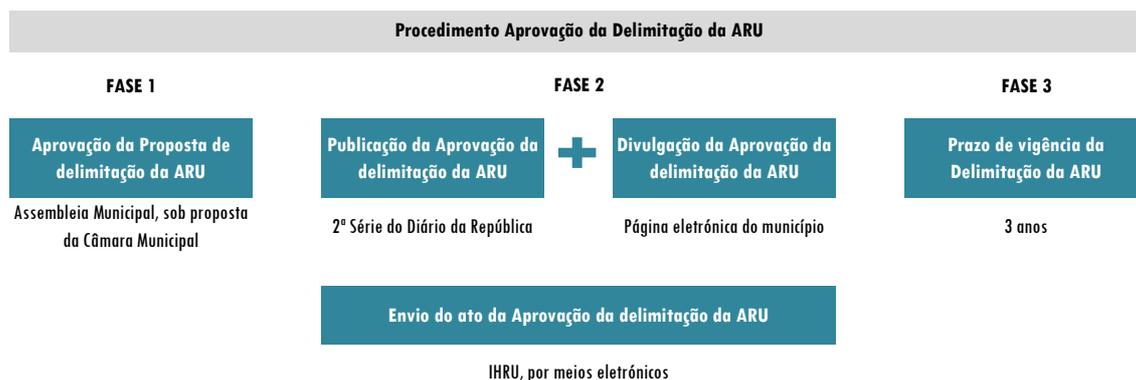
- a) **Memória descritiva e justificativa**, que inclui os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir;
- b) **Planta com a delimitação da área abrangida**;
- c) **Quadro dos Benefícios Fiscais associados aos Impostos Municipais**, nos termos da alínea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

### 1.1.2. 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.



## 1.2. ÂMBITO TEMPORAL

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

## 1.3. 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.

#### 1.4. 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.

## 2. 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 o núcleo antigo do centro da cidade de Albufeira.

### 2.1. CRITÉRIOS SUBJACENTES À DELIMITAÇÃO DA ARU

#### 2.1.1. PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DA DELIMITAÇÃO

A presente proposta de alteração abrange a área correspondente de duas Delimitações de ARUs em vigor, designadamente:

- **Delimitação da Área de Reabilitação do Cerro Castelo:** Aprovada em 14.10.2015 pela Assembleia Municipal sob proposta da câmara Municipal e publicada em Diário da República, 2ª série, através do Aviso n.º 13745/2015 de 25 de novembro;
- **Delimitação da Área de Reabilitação do Centro Antigo da Cidade de Albufeira:** Aprovada em 18.02.2016, pela Assembleia Municipal sob proposta da câmara Municipal e publicada em Diário da República, 2ª série, através do Aviso n.º 3408/2016, 14 de março.

A presente proposta de alteração resulta da necessidade de juntar as áreas correspondentes às duas delimitações seguindo os seguintes critérios:

- **PARU (Plano de Ação para a Regeneração Urbana)<sup>1</sup>:** a junção das duas delimitações corresponde geograficamente, à área objeto da candidatura do PARU de Albufeira, aprovada a 26.10.2016, sendo que a

---

<sup>1</sup> No âmbito do CRES Algarve - Programa Operacional Regional do Algarve Eixo Prioritário 4 – Reforçar a Competitividade do Território, OT 6 – Preservar e Proteger o ambiente e promover a utilização eficiente dos recursos e PI – 6.5 – Adoção de medidas destinadas a melhorar o ambiente urbano, a revitalizar as cidades, recuperar e descontaminar zonas industriais abandonadas, incluindo zonas de reconversão), a reduzir a poluição do ar e a promover medidas de redução de ruído.

definição dos objetivos estratégicos a prosseguir nos próximos anos resultou da análise desse território como um todo;

- **Benefícios Fiscais e incentivos municipais** no âmbito do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU)<sup>2</sup> e do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF): as duas delimitações foram aprovadas em momentos e circunstâncias distintas, sendo que a «Delimitação da Área de Reabilitação do Cerro Castelo» foi aprovada a 14.10.2015 durante o período de vigência do PAEL<sup>3</sup>, o que obrigou a consultar a DGAL<sup>4</sup> sobre esta matéria, cuja indicação aconselhava a aplicação da minoração das taxas municipais, enquanto que na «Delimitação da Área de Reabilitação do Centro Antigo da Cidade de Albufeira» aprovada em 18.02.2016, aplicou-se a isenção total das taxas municipais uma vez que o município havia saído do PAEL. Desta forma, em territórios contíguos, unidos pelos objetivos comuns do PARU, coexistem realidades e oportunidades para quem quer investir no seu património e que urge uniformizar.

#### 2.1.2. PUFMCA (PLANO DE URBANIZAÇÃO DA FRENTE DE MAR DA CIDADE DE ALBUFEIRA)

A delimitação geográfica de cada ARU delimitada correspondeu às subunidades operativas de planeamento e gestão do Plano de Urbanização da Frente de Mar da Cidade de Albufeira (PUFMCA), aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 159/2003, de 6 de outubro, alterado pelo Aviso n.º 2118/2013, de 11 de Fevereiro, definidas naquelas áreas, designadamente: SUOPG1 (ARU do Cerro do Castelo); SUOPG 2, SUOPG 3 e SUOPG 4 (ARU do Centro antigo da cidade de Albufeira), sendo que a proposta de alteração mantém o mesmo critério.

O PUFMCA, em matéria de gestão urbanística, será hierarquicamente superior à ORU a aprovar, dado que cada SUOPG define critérios e parâmetros de atuação distintos, cuja implementação a ARU terá que respeitar.

<sup>2</sup> nos termos da alínea a) do artigo 14.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

<sup>3</sup> Programa de Apoio à Economia Local.

<sup>4</sup> Direção-Geral das Autarquias Locais.

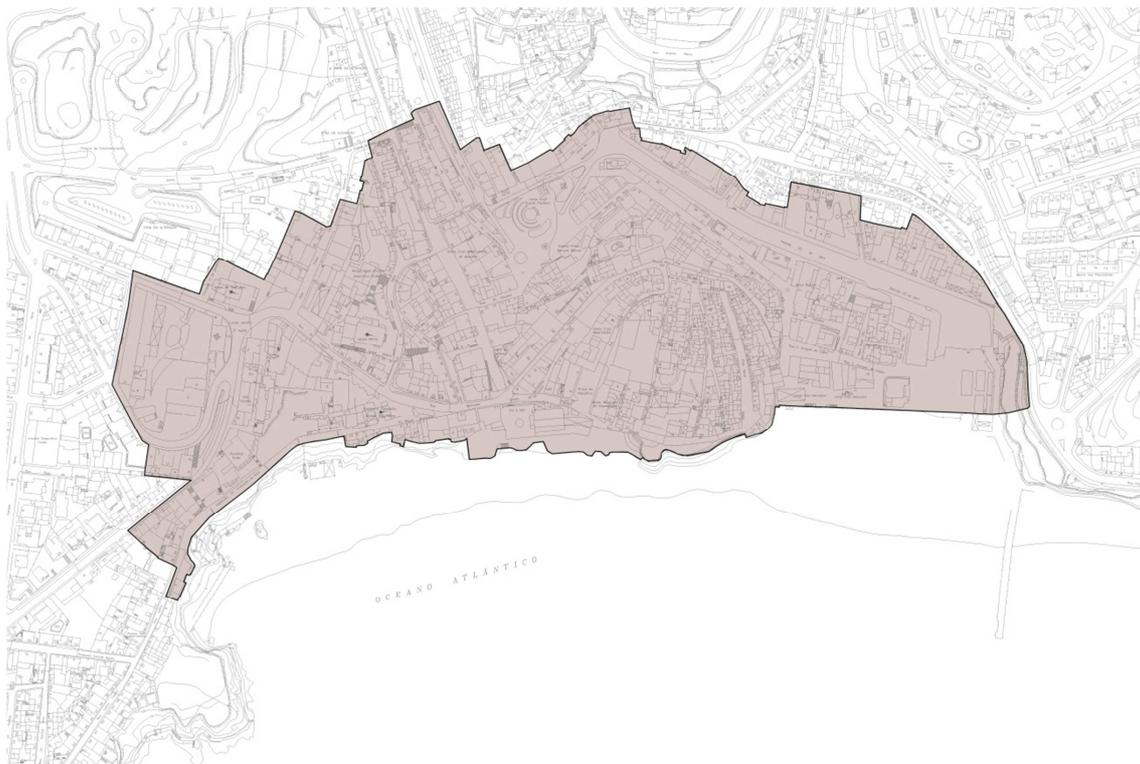


Imagem 1 – Delimitação da ARU do Centro antigo de Albufeira

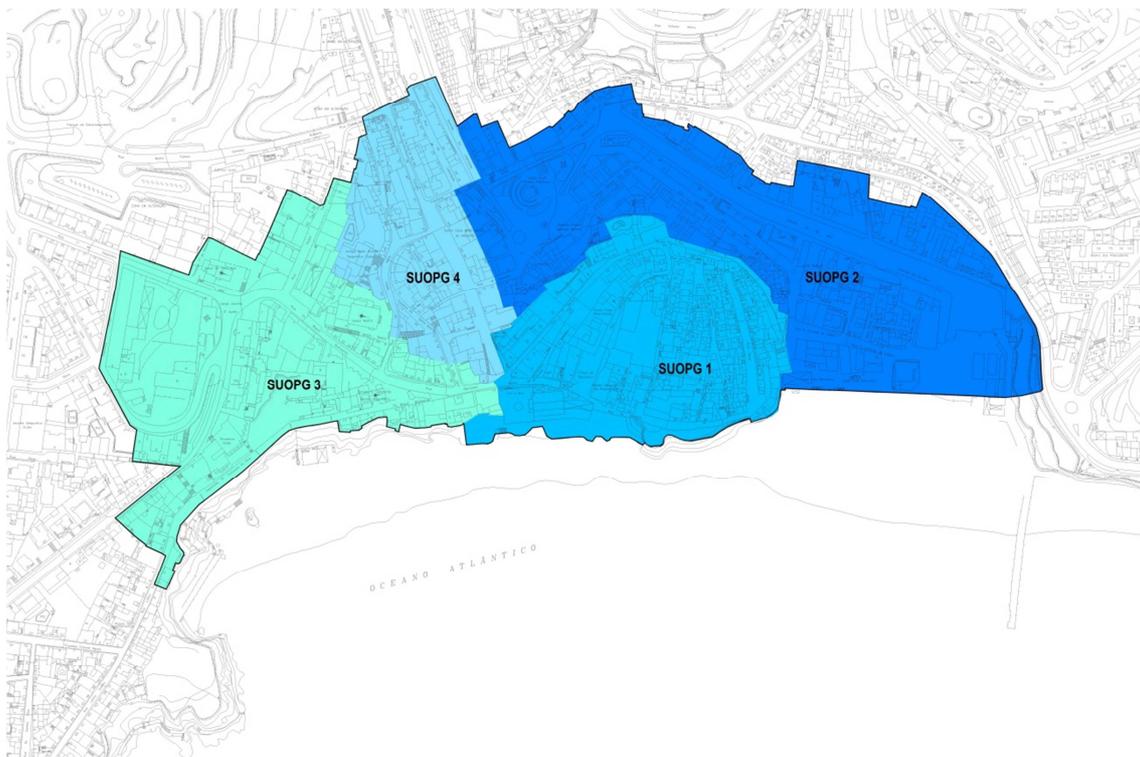


Imagem 2 – Delimitação das SUOPG1,SUOPG2,SUOPG3,SUOPG4 do PUFMCA, inseridas na Proposta de Delimitação da ARU do Centro antigo de Albufeira

### 3. APRESENTAÇÃO E DIAGNÓSTICO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

#### 3.1. LOCALIZAÇÃO

A zona de delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro antigo de Albufeira situa-se na região algarvia, no concelho e cidade de Albufeira e localiza-se na zona antiga do centro da cidade de Albufeira.

A delimitação da ARU totaliza uma área de 13,5 hectares, onde se localizam cerca 379 edifícios habitacionais, 691 alojamentos e uma população residente com 466 indivíduos.

A figura seguinte apresenta a delimitação territorial da área abrangida pela proposta de delimitação da ARU do Centro antigo de Albufeira, que corresponde à área de intervenção do PARU de Albufeira, sendo delimitada:

- A) A norte pela frente edificada da Avenida 25 de abril, Largo Duarte Pacheco, Avenida da Liberdade, Rua Padre de Azevedo e Rua 1º de Dezembro;
- B) A sul pela linha da costa;
- C) A poente pela Travessa e Rua Dr. Diogo Leote;
- D) A nascente pela Praça dos Pescadores.



Imagem 3 – Localização da Delimitação da ARU do Centro antigo de Albufeira

### 3.2. DESCRIÇÃO HISTÓRICA

A área proposta para delimitação da ARU, conhecida como centro antigo, corresponde à área embrionária da cidade de Albufeira, outrora muralhada, e à zona de expansão para fora desta, determinada por vicissitudes históricas ocorridas nos séculos XVIII, XIX e XX.

Genericamente, pode-se afirmar que a história da evolução urbana da cidade de Albufeira foi marcada por um conjunto de acontecimentos que determinaram a forma como esta se expandiu, os territórios dessa expansão, a arquitetura de suporte e os programas habitacionais e turísticos.

A zona do Cerro do Castelo constitui o embrião da cidade de Albufeira, atestado historicamente por peças e artefactos encontrados, que confirmam a presença do homem e dos primeiros assentamentos humanos nesta zona desde tempos longínquos. A sua localização privilegiada em termos defensivos considera-a como «...*lugar seguro ... protegido pelo mar, por águas doces, terra fértil e abundante em alimento...*» o que levaria mais tarde à construção da sua muralha que remonta à época medieval da ocupação muçulmana, período em que foi erguida a muralha e a Alcáçova. Esta situava-se num gaveto formado entre a antiga Praça de Armas, a atual Rua Bernardino de Sousa e o Beco com o mesmo nome. Apresentava planta quadrangular e dispunha de torres em cada um dos cantos. Segundo Mário Varela Gomes, esta alcáçova sugere ascendentes emirais, exemplificadas nas alcáçovas de Mérida e de Sevilha, suportando paralelos em fortificações de menores dimensões que aquele do período califal, como ilustra entre muitas a alcáçova de Trujillo.

A planta mais antiga conhecida de Albufeira, data do século XVII e é da autoria do engenheiro italiano Alexandre Massay (Imagem 4), que desenhou as plantas da muralha da Vila de Albufeira à semelhança do que fizera com as restantes fortalezas do Algarve com o intuito de verificar no terreno o estado de conservação, realizar proposta de intervenção e orçamentar as obras a realizar.

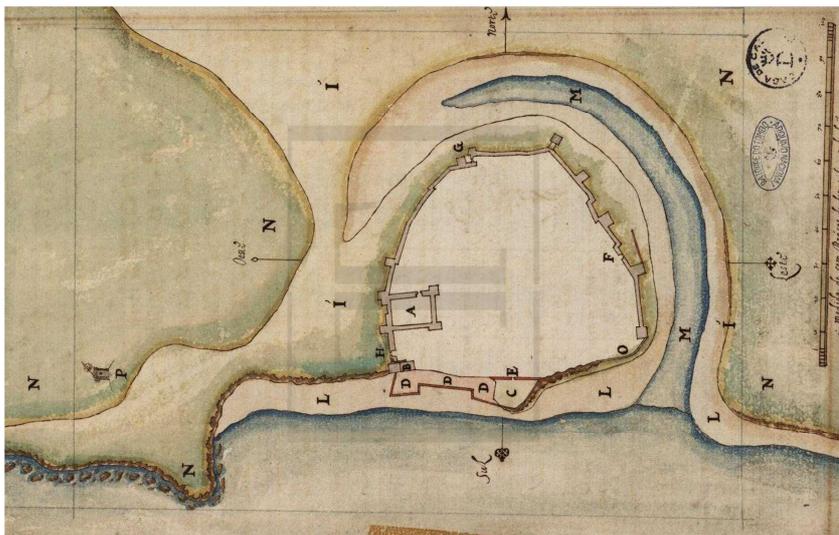


Imagem 4 – Planta da fortaleza de Albufeira por Alexandre Massay em 1621 (Fonte: Torre do Tombo – Casa de Cadaval)

Trata-se de um recinto muralhado, com cerca de 13.000 m<sup>2</sup>, de forma poligonal, que acompanhava o contorno e as curvas do terreno, não se registando muralha a sul, o próprio Oceano fazia essa demarcação. No seu interior, havia sido construído um baluarte, para apoio do sistema defensivo que dispunha de nove torres, sendo uma delas torre albarrã, virada a norte, e avançada em relação às muralhas. O acesso ao recinto fortificado, fazia-se através de três portas, a saber:

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

A Porta de Santana, identificada em 1993, pelos Serviços de Cultura da Câmara Municipal de Albufeira, à semelhança das suas congéneres, era defendida por dois bastiões com formato quadrangular e, provavelmente por uma barbacã. Existia ainda nova torre adossada, na ligação do tramo nascente da muralha com o seu sector norte.

A Porta da Praia encontrava-se protegida por mais duas torres, sendo uma delas avançada e com entrada, em cotovelo, a chamada barbacã, segundo Varela Gomes, muito semelhante à estruturação da primeira fase construtiva da porta principal do castelo de Silves, de época Almorávida, depois da remodelação no Período Almóada.

De toda esta construção previve, entre outras, parte da torre a Poente, atualmente identificada como Vestígios da Muralha de Albufeira. A cerca de quinze metros a sul, subsiste uma outra torre, onde se encontra uma residência particular, que outrora pertencia ao canto noroeste da alcáçova e existe também, atualmente, a chamada Torre do Relógio, ex-libris da cidade de Albufeira que correspondia à defesa da porta poente da Medina, tendo aí funcionado a antiga cadeia.

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

A praça constituía o elemento mais significativo das vilas e das cidades na época medieval, em termos políticos, judiciais e sociais, como nos refere Ângela Beirante em Espaços Públicos nas Cidades Medievais. A praça da vila de Albufeira foi Praça de Armas, designação que manteve até 1910, passando então a denominar-se Praça da República. Aí se localizavam as casas da câmara, a cadeia, o pelourinho, a albergaria e o hospital.

Em 1949, a rainha D. Leonor cria a Santa Casa da Misericórdia, o que marca o início de uma forma de assistência mais centralizada e, é erguida a Capela da Misericórdia, junto à Praça de Armas, Rua Henrique Calado onde ao lado funcionava a albergaria, ambas conservam a traça primitiva.

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

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



**Imagem 5 – Vista das construções edificadas na Rua Nova, no Cerro do Castelo**

O casario térreo, em taipa, caiado de branco e de dimensões modestas sobreviveu à passagem dos séculos, através de sucessivas reconstruções (Imagem 5).

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

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

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

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

Na sequência destes acontecimentos, a vila começaria a expandir-se para poente com a construção de três igrejas: Igreja de São Sebastião, datada de 1740 (Imagem 6), a Igreja de Santa Ana (Imagem 8), datada também do século XVIII e a Igreja Matriz de Nossa Senhora da Conceição (Imagem 7), datada de 1782 e cuja construção se prolongaria quase por um século (a torre sineira data de 1869).



**Imagem 6 – Igreja de S. Sebastião**



**Imagem 7 – Igreja Matriz de Albufeira**



**Imagem 8 – Igreja de Santa Ana**

A par da construção dos edifícios religiosos, é construída, no Largo Jacinto de AYET du Perier, pelo capitão-mor de Albufeira e coronel com distinta carreira militar, Bernardino António de Mendonça de Matos Moreira, uma das melhores casas nobres do Algarve, conhecida atualmente pelo Solar Águas (Imagem 9, Imagem 10 e Imagem 11).



**Imagem 9 – Solar Águas, localizado no Largo Jacinto D' Ayet (imagem capturada nos anos 60)**



**Imagem 10 – Solar Águas, localizado no Largo Jacinto D' Ayet (estado atual)**



**Imagem 11 – Solar Águas, localizado no Largo Jacinto D' Ayet (estado atual)**

A poente e a norte (Imagem 12 e Imagem 13), da zona intramuros, o tecido urbano vai-se consolidando através da construção e edifícios cuja composição arquitetónica apresenta alguma erudição e da acessibilidade viária a norte (Imagem 14).



**Imagem 12 – Vista do Largo Engenheiro Duarte Pacheco (zona norte e poente), anos 60**



**Imagem 13 – Vista da zona norte e poente**



**Imagem 14 – Ligação viária de acessos à vila de Albufeira e vista da ribeira de Albufeira, anos 60**

A zona central integra a parte mais antiga da Rua 5 de Outubro (Imagem 16), bem como os espaços urbanos — Rua dos Arcos (

Imagem 17), Rua da Igreja Nova, Rua João de Deus. Este troço da Rua 5 de Outubro apresenta características específicas. Por um lado, é fortemente comercial, pedonalizado e com uma vivência intensa; por outro lado apresenta edifícios e conjuntos edificados com interesse (séculos XVIII e XIX), como é ilustrado nas imagens seguintes (Imagem 18 a Imagem 21). A pressão de transformação nesta área tem sido grande, sobretudo motivada pela componente comercial e turística. Será contudo importante preservar e requalificar esta zona, tanto do ponto de vista arquitetónico como funcional e do espaço público.



Imagem 15 – Vista da vila de Albufeira, anos 60 (Estudo Cabeça Padrão, Foto B)



Imagem 16 – Rua 5 de outubro



Imagem 17 – Rua dos Arcos



**Imagem 18 – Vista da Rua 5 de outubro, década de 60**



**Imagem 19 – Vista da Rua 5 de outubro, ano 2014**



**Imagem 20 – Edifício na Rua 5 de outubro (n.º 61 a 67), década de 60**



**Imagem 21 – Edifício na Rua 5 de outubro (n.º 61 a 67), ano 2014**

Será neste pequeno território, que no final do séc. XIX e início do séc. XX, atraídos pela proximidade e beleza das praias iriam surgir os primeiros turistas (nacionais) e as primeiras casas de hóspedes e hospedarias, sendo a primeira expressão de um turismo que se haveria de afirmar e internacionalizar a partir da década de 60 e seguintes (Imagem 22), e onde, em 1965, se instalaram as primeiras unidades hoteleiras expressivas à época, nomeadamente, o Hotel Sol e Mar (Imagem 23 a Imagem 25) e o Hotel Baltum.



**Imagem 22 – Cantor Cliff Richard, responsável pela promoção do Turismo em Albufeira, na década de 60**





**Imagem 23 – Construção do Hotel Sol e Mar, junto à praia**



**Imagem 24 – Vista da praia, junto ao Hotel Sol e Mar, anos 60 (Foto E, Estudo do Cabeça Padrão)**



**Imagem 25 – Praia do Peneco, Panorâmica, anos 60 (Cota PT\_AMLSBART005706), Arquivo Municipal de Lisboa, pelo fotógrafo Artur Pastor**



**Imagem 26 – Túnel, Albufeira, anos 80 (Cota PT\_AMLSBART030476) Arquivo Municipal de Lisboa, pelo fotógrafo Artur Pastor**



### 3.3. CARATERIZAÇÃO DO EDIFICADO

Como referido anteriormente a área a delimitar é constituída por duas zonas distintas, uma a que chamamos Cerro do Castelo como zona embrionária da cidade de Albufeira e outra extramuros como zona de expansão, sendo que desta forma a configuração do lote e caraterísticas do edificado representam épocas distintas em cada uma delas.

Na zona intramuros, predominam as caraterísticas do cadastro medieval, o lote estreito e alongado serve de suporte a um edificado maioritariamente antigo de feição popular e de uso residencial, que se contrapõe a um conjunto edificado de feição erudita, composto por um conjunto classificado de edifícios (Capela da Misericórdia, Hospital da Santa Casa da Misericórdia de Albufeira e ainda a antiga hospedaria da Santa Casa da Misericórdia – Imagem 28 a Imagem 30), o edifício do Conservatório de Música (Imagem 32) e o Museu Municipal de Arqueologia, antigo Paço do Concelho (Imagem 31), estes dois últimos construídos no séc. XIX.



Imagem 28 – Capela da Misericórdia



Imagem 29 – Hospital da Santa Casa



Imagem 30 – Antiga Hospedaria (imóveis classificados)



Imagem 31 – Museu Municipal de Arqueologia de Albufeira



**Imagem 32 – Edifício onde funciona o Conservatório de Música de Albufeira**

Na zona extramuros ou de expansão, a estrutura fundiária distinta em dimensão, serve de suporte a um edificado maioritariamente de feição erudita (da Imagem 33 à Imagem 35), quer na composição arquitetónica das fachadas, quer nas técnicas de revestimento que contrariam a ideia generalizada do casario branco de Albufeira característico dos edifícios de feição popular construídos com técnicas e materiais locais.



**Imagem 33 – Edifício de feição erudita existente na rua 5 de outubro**



**Imagem 34 – Edifício de feição erudita existente na rua 5 de outubro**



**Imagem 35 – Edifício de feição erudita existente na rua 5 de outubro**



**Imagem 36 – Outros exemplos de edifícios existentes na zona da ARU**



**Imagem 37 – Outros exemplos de edifícios existentes na zona da ARU**



**Imagem 38 – Outros exemplos de edifícios existentes na zona da ARU**



**Imagem 39 – Outros exemplos de edifícios existentes na zona da ARU**



**Imagem 40 – Outros exemplos de edifícios existentes na zona da ARU**



**Imagem 41 – Outros exemplos de edifícios existentes na zona da ARU**

### 3.4. CARATERIZAÇÃO DEMOGRÁFICA (CENSOS 2011)

O conteúdo que serve de base a esta caracterização decorre do estudo elaborado no âmbito do PARU de Albufeira.

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

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

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

Tabela 1 – População residente, variação e estrutura etária (2001-2011)

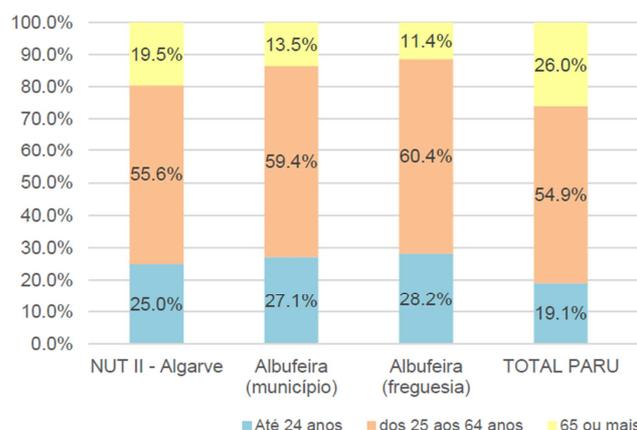


Tabela 2 – Distribuição etária da população residente na área do PARU (2011) - Fonte Censos 2011, BGRI, INE





	Edifícios exclusivamente residenciais	Edifícios principalmente residenciais	Edifícios principalmente não residenciais
<b>NUT II</b>	93,5%	5,6%	0,9%
Albufeira (Município)	94,7%	4,0%	1,3%
Albufeira (freguesia)	92,9%	5,3%	1,8%
<b>Total PARU</b>	<b>88,1%</b>	<b>8,4%</b>	<b>3,4%</b>

**Tabela 6 – Tipologia funcional dos edifícios (2011) - Fonte: Censos 2011, BGRI, INE**

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

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

	Anteriores a 1919	1919-1945	1946-1970	1971-1990	1991-2000	2001-2011
<b>NUT II - Algarve</b>	5,6%	8,3%	17,5%	32,3%	18,0%	18,4%
Albufeira (Município)	2,8%	4,0%	10,9%	33,1%	23,1%	26,2%
Albufeira (freguesia)	1,9%	3,1%	9,5%	35,9%	23,3%	26,3%
<b>Total PARU</b>	<b>16,3%</b>	<b>28,5%</b>	<b>38,5%</b>	<b>9,8%</b>	<b>4,5%</b>	<b>2,4%</b>

**Tabela 7 – Época de construção dos edifícios (2011) - Fonte: Censos 2011, BGRI, INE**

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

### 3.5.1. DIAGNÓSTICO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO EDIFICADO

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

	Total de edifícios (nº)	Sem necessidade de reparação	A necessitar de pequenas reparações	A necessitar de médias reparações	A necessitar de grandes reparações	Muito degradado
Albufeira (Município)	19686	81,2%	13,4%	3,4%	1,1%	0,9%
Albufeira (Freguesia)	8737	84,4%	11,3%	3,1%	0,8%	0,5%
<b>TOTAL PARU</b>	<b>379</b>	<b>37,0%</b>	<b>34,8%</b>	<b>17,4%</b>	<b>5,0 %</b>	<b>5,8%</b>

Tabela 8 – Estado de conservação dos edifícios (2011) - Fonte: Censos 2011, BGRI, INE



Imagem 42 – Edifícios em ruína ou devolutos na zona a delimitar pela ARU do Centro antigo de Albufeira

As seguintes plantas (Imagem 43 à Imagem 45) corroboram as conclusões retiradas da análise da anterior tabela, sendo que na identificação dos edifícios que se encontravam, à data de elaboração do estudo, nas situações de ruína, devolutos e degradados (*levantamento do parque edificado realizado para o núcleo antigo de Albufeira*), se determinaram que seriam, 23 edifícios em ruína, 9 edifícios devolutos e 24 edifícios degradados, com maior incidência territorial na zona antiga do Cerro do Castelo (*com exceção dos edifícios devolutos, localizados maioritariamente na zona envolvente*).



Imagem 43 – Levantamento de edifícios em ruína no centro antigo de Albufeira (GRUA, julho de 2016)



Imagem 44 – Levantamento de edifícios devolutos no centro antigo de Albufeira (GRUA, julho de 2016)



Imagem 45 – Levantamento de edifícios degradados no centro antigo de Albufeira (GRUA, julho de 2016)

### 3.5.2. ALOJAMENTOS

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

	Total de alojamentos					Alojamentos familiares em 2011		
	2001	2011	Variação 2001-11 (%)	Alojamentos familiares (2011)	Alojamentos coletivos (2011)	De residência habitual	Vagos	Uso sazonal ou residência secundária
NUT II	278418	380126	36,5	378349	1777	47,4%	13,2%	39,4%
Albufeira (Município)	29375	43202	47,1	42631	571	37,3%	12,6%	50,1%
Albufeira (freguesia)	16949	24077	42,1	23631	446	37,6%	14,2%	48,2%
PARU	632	691	9,3	677	14	34,1%	23,3%	42,5%

Tabela 9 – Alojamentos e tipo de ocupação (2001-2011) - Fonte: Censos 2001 e 2011, BGRI, INE

Por outro lado, o problema de **desocupação das habitações** é mais relevante zona de expansão da cidade extramuros, (existiam em 2011 cerca de 27% de alojamentos familiares vagos), motivado pela perda de população,

sendo que no na zona mais antiga de Albufeira (intramuros) do Cerro do Castelo, a média do número de alojamentos vagos aproxima-se da tendência a nível da região (15% e 13,2%, respetivamente).

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

	Total	Tipo de ocupação		Dimensão	
		Ocupados pelo proprietário	Arrendados	com 1 ou 2 divisões	com 3 ou 4 divisões
<b>NUT II</b>	179304	70,3%	20,2%	3,2%	46,4%
Albufeira (Município)	15899	65,6%	22,8%	5,8%	52,5%
Albufeira (freguesia)	8875	61,7%	27,9%	6,9%	57,6%
<b>PARU</b>	<b>231</b>	<b>46,8%</b>	<b>42,0%</b>	<b>13,9%</b>	<b>58,4%</b>

**Tabela 10 – Alojamentos familiares de residência habitual (2011) - Fonte: Censos 2011, BGRI, INE**

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

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

#### 4. ENQUADRAMENTO NO ÂMBITO DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL EM VIGOR

Na zona a delimitar pela área de reabilitação urbana do centro antigo de Albufeira encontram-se em vigor três instrumentos de gestão territorial: o PDM de Albufeira (*em processo de revisão*); PUFMCA, o Plano de Urbanização da Frente de Mar da Cidade de Albufeira e PPPP, Plano de Pormenor da Praça dos Pescadores.

##### 4.1. REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE ALBUFEIRA

A implementação da estratégia de reabilitação e regeneração urbana do centro antigo da cidade de Albufeira estará contida nas orientações de planeamento municipal, materializadas na revisão do Plano Diretor Municipal de Albufeira, em curso.

##### 4.2. PLANO DE URBANIZAÇÃO DA FRENTE DE MAR DA CIDADE DE ALBUFEIRA

O Plano de Urbanização da Frente de Mar da Cidade de Albufeira — PUFMCA (*aprovado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 159/2003, de 6 de outubro, alterado pelo Aviso n.º 2118/2013, de 11 de fevereiro*) tem como objetivo, enquadrar muitas das intervenções previstas no Programa Polis para o centro histórico e frente de mar da cidade, bem como definir normas para a gestão urbanística e transformação do seu edificado.

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

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

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

A área delimitada segue os limites das Subunidades operativas de planeamento e gestão (SUOPG) delimitadas no PUFMCA, especificamente as SUOPG's 1, 2, 3 e 4, cuja normativa contém objetivos específicos e ações concretas para cada uma destas unidades territoriais.



Nesta unidade territorial localiza-se um dos espaços onde urge uma intervenção de regeneração urbana no centro histórico, o edifício do Solar Águas, um imóvel notável, com interesse arquitetónico e histórico que se encontra muito degradado, e que se pretende classificar, e o Largo Jacinto D'Ayet que o enquadra. O PUFMCA propõe que a intervenção no edifício integre um parque de estacionamento público, de maneira a reforçar a oferta de estacionamento quer para o centro antigo, como para o Cerro do Castelo, sendo a sua concretização importante tanto para a manutenção/fixação de residentes como para atrair visitantes/utentes desta área ao longo de todo o ano.

#### **SUOP 4 – Rua 5 de Outubro:**

- A requalificação urbanística da Rua 5 de outubro, um dos principais eixos pedonais do centro de Albufeira;
- A requalificação urbanística do tecido urbano contíguo;
- A valorização dos elementos arquitetónicos de interesse.

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

#### **4.2.1. PATRIMÓNIO CLASSIFICADO**

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



Imagem 46 – Localização do património classificado

#### 4.2.2. PATRIMÓNIO A CLASSIFICAR

O património a classificar, previstos no Regulamento e na planta de zonamento do PU, abrange os seguintes elementos:

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

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

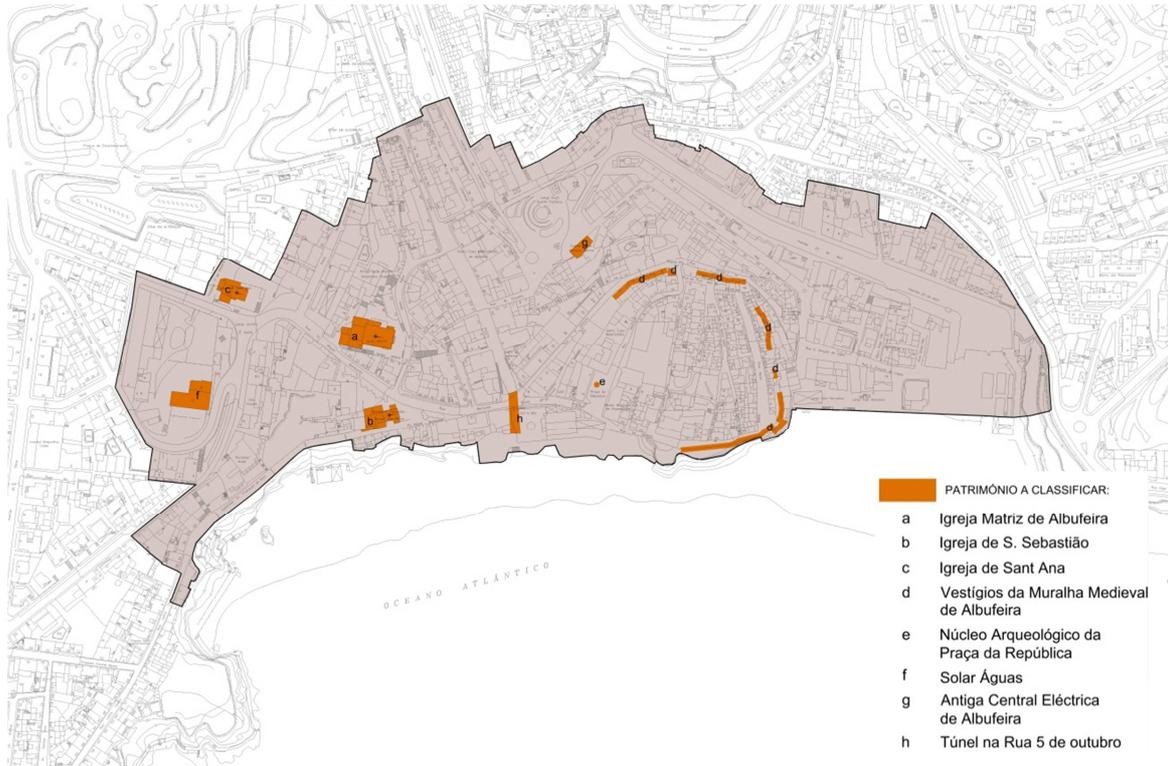
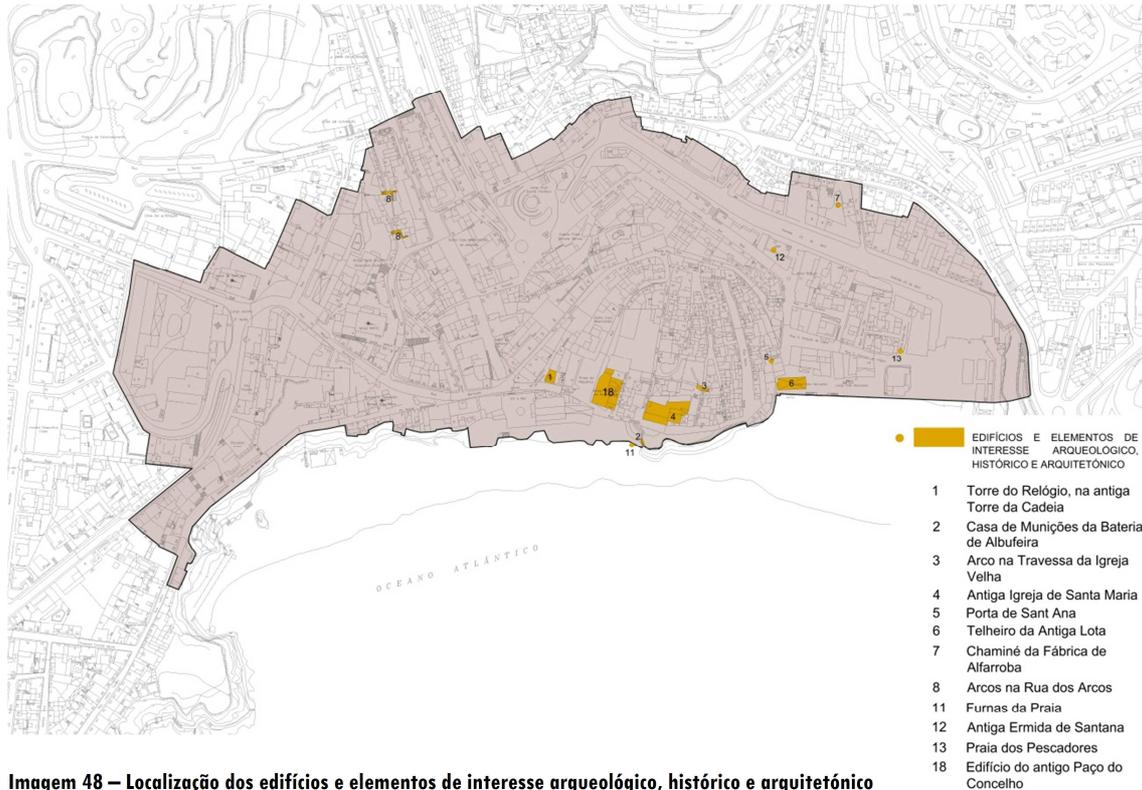


Imagem 47 – Localização do património a classificar

#### 4.2.3. EDIFÍCIOS E ELEMENTOS DE INTERESSE ARQUEOLÓGICO, HISTÓRICO E ARQUITETÓNICO

Os edifícios e elementos de interesse arqueológico, histórico e arquitetónico são os seguintes, identificados na planta de zonamento do PU:

1. Igreja Matriz de Albufeira;
2. Casa de Munições da Bateria de Albufeira;
3. Arco na Travessa da Igreja Velha;
4. Antiga Igreja de Santa Maria;
5. Porta de Sant'Ana;
6. Telheiro da Antiga Lota;
7. Chaminé da fábrica de alfarroba;
8. Arcos na Rua dos Arcos;
11. Furnas da Praia;
12. Antiga Ermida de Santana;
13. Praia dos Pescadores;
18. Edifício do antigo Paço do Concelho de Albufeira.



Os edifícios e elementos referenciados deverão de ser objeto de valorização através da realização de obras de conservação e recuperação, ou sujeito a objeto de ações de salvaguarda.

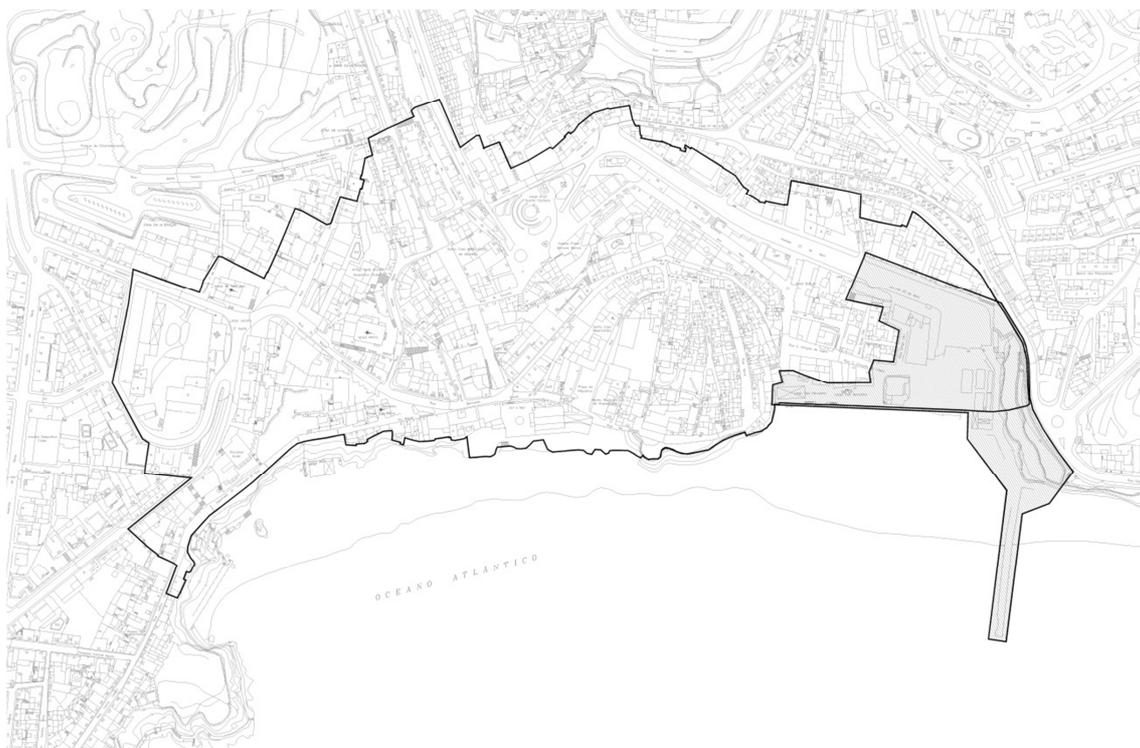
#### 4.2.4. ÁREAS DE INTERESSE ARQUEOLÓGICO

As áreas de interesse arqueológico identificadas na planta de zonamento do PU para a zona a delimitar pela ARU do Centro antigo de Albufeira são as seguintes:

- 20. Cerro do Castelo;
- 21. Bairro de Santana.







**Imagem 51 – Enquadramento do limite do Plano de Pormenor da Praça dos Pescadores na Proposta de Delimitação da ARU do Centro antigo de Albufeira**

## 5. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS A PROSEGUIR

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

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

A **política de reabilitação urbana** a fomentar deverá obedecer 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;

- // Princípio da **equidade**, assegurando a justa repartição dos encargos e benefícios decorrentes da execução das operações de reabilitação urbana.

### 5.1. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

A ARU do Centro antigo de Albufeira seguirá as duas grandes linhas de orientação definidas no Plano de ação para a regeneração urbana (PARU) de Albufeira, no processo de reabilitação urbana:

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

Com este enquadramento feito ao PARU de Albufeira, definem-se os seguintes **objetivos específicos**, tal como definidos no PARU, a prosseguir igualmente na **ARU do Centro antigo de Albufeira**:

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

- **OE 4** - promover a **qualificação ambiental, paisagística e urbanística dos espaços públicos, a valorização do sistema de vistas**, articulando as respetivas intervenções de requalificação com as intervenções de reabilitação do edificado envolvente;
- **OE 5** - melhorar as **condições de eficiência energética do espaço público** adequando as suas características físicas, materiais e funcionais e **reforçar as condições de conforto e de segurança da mobilidade**, nomeadamente, pedonal e em modos de transporte suave, numa perspetiva de qualificação do ambiente urbano através de intervenções que contribuam para a redução do ruído e de poluição do ar.

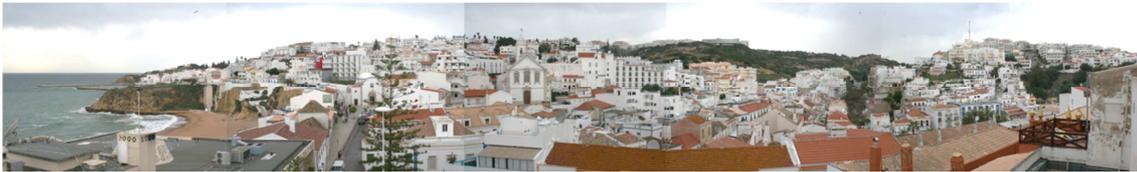


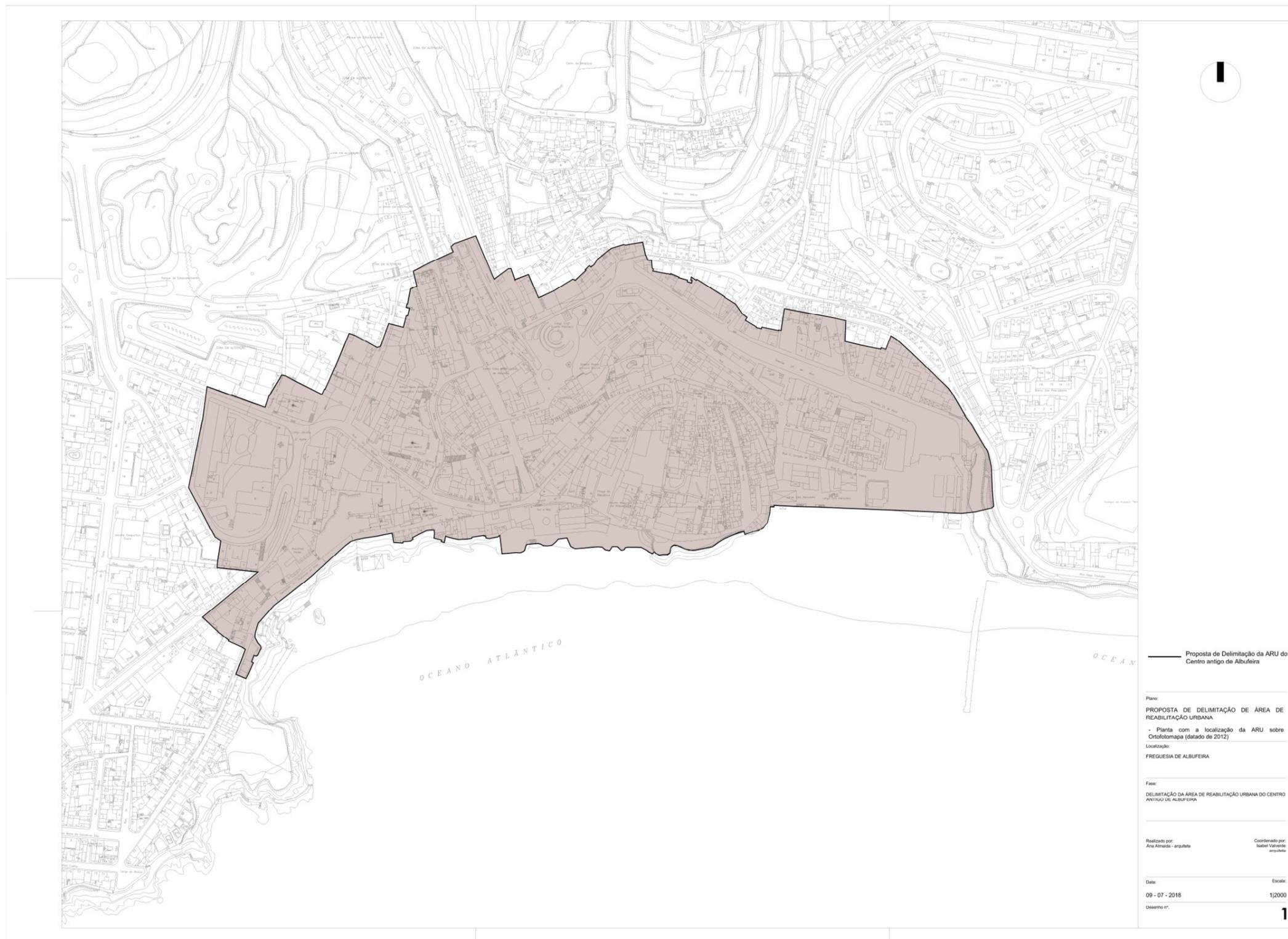
Imagem 52 – Vista parcial sobre a zona da ARU do Centro antigo de Albufeira



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

**Proposta de Delimitação da ARU do Centro antigo de Albufeira**





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

**Proposta de Delimitação da ARU do Centro antigo de Albufeira**



## 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 Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro antigo de Albufeira**, 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	3 anos a contar da conclusão das obras de reabilitação
		<p>Prédios urbanos ou frações concluídas há mais de 30 anos ou localizados em ARUs:</p> <p>→ objeto de <b>intervenção de reabilitação</b>, 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	<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
	IRS	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
		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 do Centro antigo de Albufeira, sendo descrito de seguida, na:

▪ **SUOPG 1:**

- **Rua Joaquim Pedro Samora**, n.ºs 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21.
- **Rua Afonso III**, n.ºs 1, 7, 9, 15, 17, 19, 21, 23, 23A, 23B.
- **Rua Bernardino de Sousa**, n.º 4.
- **Beco Bernardino de Sousa**, n.ºs 2A.
- **Praça da República**, n.ºs 1, 2, 4, 6.
- **Rua Henrique Calado**, n.ºs 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 2, 4, 6, 8, 10, 10A, 12, 14, 16.
- **Largo do Correio Velho**, n.º 2.
- **Rua do Correio Velho**, n.ºs 2, 4, 6, 8, 5, 7, 9.

- **Rua do Cemitério Velho**, n.º 1, 7, 15, 17, 19, 2, 4, 8, 10, 10A, 14, 16, 18, 20.
- **Rua da Bateria**, n.ºs 2, 4A, 6A, 8, 16, 22, 24, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15.
- **Travessa da Igreja Velha**, n.ºs 2, 6, 10, 12, 14, 16, 9, 13.
- **Rua da Igreja Velha**, n.ºs 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 2, 4, 6, 8, 10, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40.
- **Rua do Pico Alto**, n.ºs 1, 5, 7, 9, 4, 6.
- **Rua do Saco**, n.ºs 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 2, 4, 6, 8, 10, 14, 16, 18.
- **Rua Nova**, n.ºs 1, 3, 7, 9, 11, 15, 17, 21, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51, 53, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50.
- **Largo Cais Herculano**, n.ºs 6, 7.
  
- **SUOPG 2, 3 e 4:**
  - **Rua Joaquim Pedro Samora**, n.ºs 2, 4, 6, 8, 10, 14, 16, 18, 20A, 20, 26, 30, 36, 40.
  - **Beco João Bailote**, n.ºs 9B, 13A.
  - **Rua João Bailote**, n.º 5, 7, 9, 11 / 8, 12, 16.
  - **Rua M. Gouveia**, n.ºs 4 / 7, 9, 11, 13, 15.
  - **Largo Engenheiro Duarte Pacheco**, n.ºs 9, 11, 13, 17.
  - **Travessa da Liberdade**, n.ºs 12 / 23, 25, 29.
  - **Travessa 5 de outubro**, n.ºs 1, 5, 7 / 2.
  - **Avenida da Liberdade**, n.ºs 1, 3, 5, 7, 9, 11, 15 / 2, 4, 6, 10.
  - **Travessa de Malpique**, n.ºs 7, 9.
  - **Largo da Meialaranja**, n.ºs 52, 58 / 55.
  - **Rua Alves Correia**, n.ºs 25, 27.
  - **Avenida 25 de abril**, n.ºs 2, 4A, 8A, 10A, 18, 22, 24, 34A, 34B, 36, 40 / 5, 9, 13, 15, 17A, 21, 27, 43, 45, 47.
  - **Rua Ferreira de Castro**, n.º 6.
  - **Rua Cândido dos Reis**, n.ºs 1, 7, 13, 21, 31 / 6, 8, 12, 30, 34, 38, 40, 42, 44, 44C, 46.
  - **Travessa Cândido dos Reis**, n.ºs 4, 8, 10, 12, 16 / 11, 15.
  - **Rua Afonso III**, n.ºs 4, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22.
  - **Largo Cais Herculano**, SN.
  - **Rua S. Gonçalo de Lagos**, n.ºs 12, 16.

- **Rua Diogo Cão**, n.ºs 7, 11.
- **Travessa Diogo Cão**, n.ºs 1, 3, 3A, 5, 7, 9.
- **Beco Diogo Cão**, n.ºs 8, 10.
- **Travessa Cais Herculano**, n.ºs 3, 9, 11, 13.
- **Pátio Santana**, n.ºs 1 / 4.
- **Rua de Santana**, n.ºs 3, 7.
- **Travessa dos Pereiras**, SN.
- **Rua dos Telheiros**, n.ºs 6, 8.
- **Travessa dos Telheiros**, n.ºs 2, 2A, 2B.
- **Rua Sacadura Cabral**, n.º 11.
- **Rua Bernardino de Sousa**, n.ºs 6 / 9, 11, 21.
- **Rua João de Deus**, n.ºs 4, 6, 8, 8A, 10, 10A, 12, 16, 24A, 24, 26 / 1, 3, 7.
- **Praça Miguel Bombarda**, n.ºs 1, 3, 7, 9 / 2, 8.
- **Rua Dr. Miguel Bombarda**, n.ºs 7, 11, 23, 25, 29, 33 / 10, 12, 20, 22, 24, 28, 32, 34.
- **Esplanada Dr. Frutuoso da Silva**, n.ºs 3, 7, 9, 13 / 22, 24, 30, 34, 36.
- **Rua Coronel Águas**, n.ºs 1, 3, 5, 11, 13.
- **Rua Rego do Moinho**, SN.
- **Largo Jacinto d' Ayete**, n.ºs 1, 3, 9 / 2, 6, 8, 10.
- **Rua 1º de Dezembro**, n.º 1.
- **Travessa Diogo Leote**, SN.
- **Rua Dr. Diogo Leote**, n.ºs 4, 6.
- **Travessa 1º de Dezembro**, SN.
- **Rua Padre Semedo Azevedo**, n.ºs 13 / 34, 36, 40.
- **Rua dos Sinos**, n.ºs 6A, 8, 14, 16, 18.
- **Rua 5 de outubro**, n.ºs 8, 10, 14, 22, 28, 36, 40, 44, 54, 58, 66, 68, 70, 72, 74, 76, 78, 82, 84 / 7, 9, 17, 21, 23, 33, 39, 51, 57, 61, 67, 71, 73, 75, 77, 79, 81, 83, 85.
- **Travessa André Rebelo**, n.º 20.
- **Travessa da Igreja Matriz**, n.ºs 9, 9A, 11.
- **Rua do Tribunal Velho**, n.ºs 22, 24, 26.
- **Rua da Igreja Nova**, n.ºs 3, 5, 7, 11, 13, 15, 17, 19, 21 / 2, 6, 8, 10, 14.
- **Rua da Liberdade**, n.ºs 16, 18, 24 / 21, 23, 25, 35, 37, 39, 43, 45.

- Rua dos Arcos, n.ºs 2, 4, 6, 8, 12 / 7, 9, 11, 13, 15, 17, 21, 23, 25, 27.
- Travessa dos Arcos, n.ºs 1, 5, 13, 15 / 4, 10.

**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.**

## QUADRO RESUMO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS (EBF):

ÂMBITO FISCAL	INCENTIVOS À REABILITAÇÃO URBANA	ENQUADRAMENTO LEGAL	
<b>IMI (Imposto Municipal sobre Imóveis)</b>	<b>Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), CIMI e Regime Financeiro das Autarquias Locais</b>		
	<p>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.</p>	<p>alínea a) do n.º 2 do artigo 45º EBF</p>	
	<p><b>CONDIÇÕES PARA A ISENÇÃO SER CONCEDIDA:</b></p> <p>→ <b>Depende da deliberação da Assembleia Municipal, que define o seu âmbito e alcance;</b></p> <p>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.</p> <p>→ <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></p> <p>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);</p> <p>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.</p>	<p>nos termos do n.º 2 do artigo 16º do Regime Financeiro das Autarquias Locais (Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro)</p>	
	<p><b>PROCEDIMENTO PARA O REEMBOLSO:</b></p> <p>→ <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></p> <p>→ <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></p> <p>→ <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></p> <p>→ <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></p>	<p>n.º 1 do artigo 45º EBF</p> <p>n.º 4 do artigo 45º do EBF</p> <p>n.º 5 do artigo 45º do EBF</p> <p>n.º 6 do artigo 45º do EBF</p>	
	<p><b>OUTRAS INFORMAÇÕES:</b></p> <p>→ As deliberações da Assembleia Municipal devem ser comunicadas à Direção-Geral dos Impostos, por transmissão eletrónica de dados, para vigorarem no ano seguinte;</p> <p>→ 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;</p> <p>→ 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.</p>	<p>n.º 14 do artigo 112º do CIMI</p> <p>n.º 15 do artigo 112º do CIMI</p> <p>n.º 1 e 5 do artigo 113º do CIMI</p>	
	<b>IMT (Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis)</b>	<b>Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), CIMT e Regime Financeiro das Autarquias Locais</b>	
		<p>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;</p>	<p>alínea b) do n.º 2 do artigo 45º EBF</p>
		<p>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.</p>	<p>alínea c) do n.º 2 do artigo 45º EBF</p>
		<p><b>CONDIÇÕES PARA A ISENÇÃO SER CONCEDIDA:</b></p> <p>→ <b>Depende da deliberação da Assembleia Municipal, que define o seu âmbito e alcance;</b></p> <p>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.</p> <p>→ <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></p> <p>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);</p> <p>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.</p>	<p>nos termos do n.º 2 do artigo 16º do Regime Financeiro das Autarquias Locais (Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro)</p> <p>n.º 1 do artigo 45º EBF</p>

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. → 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. → 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. → 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. → 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. → 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 2.19 constante da Lista I anexa ao CIVA, na redação em vigor - Bens e serviços sujeitos a taxa reduzida  Verba 2.23 constante da Lista I anexa ao CIVA, na redação em vigor - Bens e serviços sujeitos a taxa reduzida  Verba 2.24 constante da Lista I anexa ao CIVA, na redação em vigor - Bens e serviços sujeitos a taxa reduzida  Verba 2.25 constante da Lista I anexa ao CIVA, na redação em vigor - Bens e serviços sujeitos a taxa reduzida  Verba 2.26 constante da Lista I anexa ao CIVA, na redação em vigor - Bens e serviços sujeitos a taxa reduzida  Verba 2.27 constante da Lista I anexa ao CIVA, na redação em vigor - Bens e serviços sujeitos a taxa reduzida
	<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 (†). → 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. → 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 4 do artigo 71º do EBF  n.º 5 do artigo 71º do EBF  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 do Centro antigo de Albufeira**, 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 do Centro antigo de Albufeira

Isabel Ildefonso Valverde

Arquiteta, Dirigente do GRU

Ana Duarte de Almeida

Arquiteta

Florbela Santos

Assistente técnico