



MUNICÍPIO

DIVISÃO DE PLANEAMENTO

# **Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de São Teotónio**

Memória descritiva e justificativa

**DEZEMBRO 2023**



## ÍNDICE

1	Introdução .....	1
2	Área de Reabilitação Urbana .....	2
2.1	Enquadramento Legal.....	2
2.2	Enquadramento nos instrumentos de gestão territorial.....	3
2.3	Critérios de delimitação .....	6
3	Caracterização da Área de Reabilitação Urbana .....	7
3.1	Demografia .....	7
3.2	Edificado .....	10
3.3	Economia .....	13
3.4	Património cultural.....	17
3.5	Espaços exteriores (espaço público e espaços verdes de utilização coletiva) .....	18
3.6	Infraestruturas.....	20
3.7	Equipamentos de Utilização Coletiva .....	21
3.8	Intervenções materiais e imateriais .....	22
3.9	Análise SWOT.....	23
4	Objetivos estratégicos .....	23
5	Quadro de apoios e incentivos .....	24
5.1	Mecanismos de simplificação administrativa e reconhecimento de boas práticas.....	25
5.2	Benefícios de natureza fiscal .....	25
5.3	Instrumentos de apoio financeiro .....	27
6	Conclusão.....	28
7	Anexo I – Planta delimitação ARU .....	29
8	Anexo II – Bibliografia .....	31

## ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 - Delimitação da ARU de São Teotónio – versão 2 sobre a planta de ordenamento do aglomerado do PDM.....	4
Figura 2 - Densidade Populacional do aglomerado de São Teotónio, em 2011, por subsecção estatística.....	9
Figura 3 - Época de construção dos edifícios no perímetro urbano e ARU de São Teotónio.....	11
Figura 4 - Número de residentes por edifício no aglomerado de São Teotónio, em 2011 .....	12
Figura 5 - Ocupação dos edifícios por tipo de utilização em São Teotónio.....	13
Figura 6 - Alojamento e infraestrutura turística na ARU de São Teotónio e área envolvente.....	15
Figura 7 – Distribuição do emprego por setor de atividade económica em São Teotónio. ....	16
Figura 8 – Taxa de desemprego e percentagem de residentes sem atividade económica em São Teotónio.....	17
Figura 9 - Igreja Matriz de São Teotónio.....	18
Figura 10 - Exemplos de obstáculos e de barreiras arquitetónicas no Largo Gomes Freire (esq.) e na Rua do Passal (dta.).....	18
Figura 11 - Jardim da fonte santa e respetivos acessos pedonais (esq.), lavadouro e anfiteatro ao ar livre (dta.). ....	19
Figura 12 – Perspetiva da área do núcleo ribeirinho de São Teotónio, a partir do mercado.....	20
Figura 13 – Perfil transversal dos arruamentos, materiais dos pavimentos e redes elétrica e de iluminação pública no Núcleo Antigo de São Teotónio, exemplos da Rua Sobreiras de Trás (esq.) e Rua 5 de Outubro (dta.).....	21
Figura 14 - Equipamento coletivos na ARU e perímetro urbano de São Teotónio	<b>Erro! Marcador não definido.</b>

## ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1 - População residente em 2011, por estrato etário, no perímetro urbano e ARU de São Teotónio.....	8
Tabela 2 - Número de edifícios, por época de construção, no perímetro urbano e ARU de São Teotónio.....	10
Tabela 3 - Número de edifícios, por tipo e grau das necessidades de reparação, no perímetro urbano (PU), e na ARU de São Teotónio em percentagem do total do perímetro urbano.....	11

Tabela 4 - Número de edifícios existentes e desocupados, em 2011, no perímetro urbano e ARU de São Teotónio .....	12
---	----



## 1 INTRODUÇÃO

O presente documento consiste na memória descritiva para a delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de São Teotónio, elaborada de acordo com o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), publicado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na atual redação.

Em sessão extraordinária da Assembleia Municipal, realizada em 09.12.2020 foi deliberado, nos termos do n.º 1 do artigo 13.º do RJRU, aprovar a delimitação da área de reabilitação urbana de São Teotónio, que foi objeto de publicação em Diário da República, no dia 19.01.2021, através do Aviso n.º 1232/2021. De acordo com o artigo 15.º do RJRU, como a aprovação da delimitação da referida área de reabilitação urbana não teve lugar em simultâneo com a aprovação da respetiva operação de reabilitação urbana, aquela delimitação caduca por, no prazo de três anos, não ter sido aprovada a correspondente operação de reabilitação. Neste contexto, estando agora a caducar a delimitação concretizada em 2021, visa o presente documento fundamentar e concretizar um novo processo de delimitação da ARU de São Teotónio, cuja área abrangida se ajustou às necessidades atuais.

Assim, acrescentou-se a área correspondente ao recinto de festas e certames (onde anualmente se realiza a Feira de Atividade Culturais e Económicas do Concelho de Odemira – FACECO) e ao Jardim de São Teotónio (comumente conhecido como a Quinta da Elsa). Na sessão ordinária da Assembleia Municipal, realizada em 11.05.2018, foi deliberado, nos termos do n.º 1 do artigo 13.º do RJRU, aprovar a Nova Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de São Teotónio e revogar a delimitação anterior, tendo sido objeto de publicação em Diário da República através do Aviso n.º 9489/2018, de 13 de julho. Esta ARU visa dar sequência aos objetivos de requalificação do aglomerado, através de um conjunto de intervenções qualificadoras do espaço público, das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes de utilização coletiva, incentivando através da redução dos custos administrativos das operações urbanísticas dos particulares a reabilitação do parque edificado.

O presente documento pretende renovar a ARU de São Teotónio, prestes a caducar, por não ter sido concluída a respetiva Operação de Reabilitação Urbana (ORU), que se encontra em desenvolvimento. Neste contexto, o presente documento tem por base a memória descritiva que suportou a delimitação da ARU de São Teotónio aprovada a 27.06.2016 e a redelimitação, aprovada a 09.12.2020 concretizando apenas a sua atualização.

Iniciando-se com um breve enquadramento legal da Reabilitação Urbana, desenvolve-se em seguida o enquadramento regulamentar da área com base nos instrumentos de gestão territorial em vigor, e com a apresentação dos critérios subjacentes à delimitação da presente ARU.

Segue-se uma sucinta caracterização da Área de Reabilitação Urbana, com base em dados dos censos 2011 (INE) e da Câmara Municipal de Odemira (SSIG-CMO), que tomou em consideração a demografia, o edificado, as atividades económicas, o património cultural, os espaços exteriores, infraestruturas e equipamentos de utilização coletiva e, ainda, o conjunto de ações materiais e imateriais que se vêm desenvolvendo, ou se perspetivam, para este aglomerado. O capítulo da

caracterização conclui-se com uma análise SWOT que lhe serve de síntese, assim como de diagnóstico para o desenvolvimento das propostas para esta ARU.

Finalmente, e cumprindo os requisitos do RJRU são apresentados os Objetivos Estratégicos e o Quadro de Apoios e Incentivos previstos para esta ARU.

## 2 ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

### 2.1 ENQUADRAMENTO LEGAL

O Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (RJRU), publicado na Lei nº 32/2012, de 14 de agosto, que veio alterar o Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro, estabelece no artigo 2.º a Área de Reabilitação Urbana (ARU) *como 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 (ORU) aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana.*

A ORU, por sua vez, corresponde a um conjunto de intervenções articuladas, que de um modo integrado, tem como objetivo a reabilitação urbana de uma determinada área. A cada ARU corresponde uma ORU. As ORU podem ser Simples ou Sistemáticas. No caso de ORU simples, deverá ser elaborada uma Estratégia de Reabilitação, quando se pretende principalmente a reabilitação do património edificado. Quando, para além da reabilitação de edificado, se pretende igualmente a qualificação das infraestruturas, dos equipamentos, dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, será elaborado um programa de investimento público, que é enquadrado por um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana. O dever de reabilitação que recai sobre os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre edifícios ou frações dentro da ARU será densificado nos objetivos a definir na ORU.

As áreas de reabilitação urbana podem abranger, designadamente, áreas e centros históricos, património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação e respetivas zonas de proteção, áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas.

A delimitação da ARU determina que o Município de Odemira assume a necessidade de congregar nessa área, em sequência de uma estratégia previamente definida, um conjunto de intervenções e investimentos integrados, assegurando o desenvolvimento urbano sustentável e a salvaguarda do património edificado.



A aprovação da delimitação da ARU inclui a definição de 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), a conceder aos proprietários e detentores de direitos sobre o património edificado, objeto das ações de reabilitação urbana. A delimitação da ARU confere 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.

A regeneração urbana deverá ser um projeto integrado, onde se misturam e valorizam a reabilitação física do edificado, a componente social, o dinamismo de atividades económicas, entre outros aspetos. A ARU de São Teotónio é, deste modo, o ponto de partida para uma estratégia a longo prazo de regeneração urbana do aglomerado.

Conforme refere o RJRU, existem diversos objetivos a serem tratados neste âmbito, como por exemplo a reabilitação de edifícios degradados ou funcionalmente inadequados, a reabilitação de tecidos urbanos degradados, a melhoria das condições de habitabilidade, a valorização do património cultural, a modernização das infraestruturas urbanas, a promoção da sustentabilidade ambiental, social e económica dos espaços urbanos, o fomento da revitalização urbana, a melhoria da mobilidade, a promoção da acessibilidade aos cidadãos com mobilidade condicionada e a promoção da eficiência energética.

O Município de Odemira opta novamente pela elaboração da proposta de aprovação da delimitação da ARU, separadamente da proposta da operações de reabilitação urbana (ORU), a ser elaborada nos prazos e termos previstos no RJRU. De acordo com o disposto no artigo 15.º do RJRU as delimitações de ARU caducam se, no prazo de três anos, não forem aprovadas as correspondentes ORU. Para a situação em apreço, não tendo ainda sido desenvolvida e aprovada a ORU para a delimitação da ARU de São Teotónio aprovada a 11.05.2018, esta está prestes a caducar, pelo que se pretende a sua atualização.

A proposta de atualização da ARU de São Teotónio é constituída pelos seguintes documentos:

- Memória descritiva e justificativa, incluindo os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida, os objetivos estratégicos a prosseguir e o quadro de apoios e incentivos (o presente documento);
- Planta com a delimitação da Área abrangida (Anexo I)

## 2.2 ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

A ARU de São Teotónio, situada num aglomerado urbano de Categoria I, está sujeita à regulamentação do PDM de Odemira, sendo este o único plano vinculativo dos particulares nesta área.

Relativamente às categorias de uso do solo previstas no PDM registam-se na ARU de São Teotónio um predomínio da categoria Áreas Consolidadas (106.414 m<sup>2</sup>, ou 31% da ARU) seguida da

categoria Núcleo Antigo (73.193 m<sup>2</sup>, ou 21% da ARU) e das áreas afetas a Equipamentos que ocupam 70.394 m<sup>2</sup> (ou 21% da ARU). As Áreas a Consolidar perfazem 36.580 m<sup>2</sup> (ou 11% da ARU), a Rede Viária principal ocupa 24.124 m<sup>2</sup> (ou 7% da ARU) e os Espaços Verdes Urbanos totalizam 20.018 m<sup>2</sup> (ou 6% da ARU). Por fim, assinalam-se pequenas manchas na periferia da ARU inseridas nas categorias Zonas de Expansão (5.849 m<sup>2</sup>, ou 2% da ARU) e Espaços Agro-Silvo-Pastoris II (509 m<sup>2</sup>, com 0,1% da ARU).

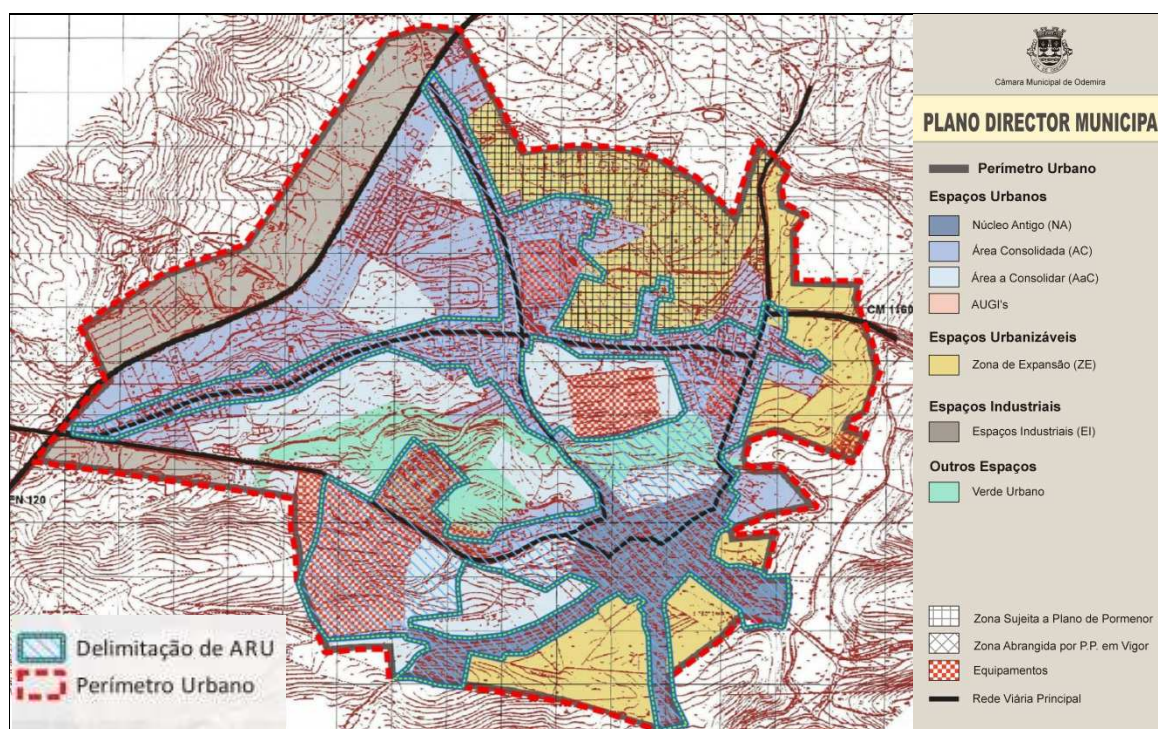


Figura 1 - Delimitação da ARU de São Teotónio – versão 2 sobre a planta de ordenamento do aglomerado do PDM.

Às categorias acima referidas aplicam-se, segundo o regulamento do PDM em vigor, as seguintes normas:

- Áreas Consolidadas (n.º 1 do art.º 43.º - *na falta de Planos de Pormenor, de Projeto de Loteamento, ou de estudos de alinhamento e cêrceas, as edificações a licenciar ficam limitadas pelas características dos edifícios vizinhos ou pela tipologia dominante na área envolvente, e nomeadamente, deverão atender ao alinhamento das fachadas e à cêrcea dominante do conjunto em que se inserem, não sendo invocável a eventual existência de edifícios que a excedam, devendo respeitar os seguintes parâmetros máximos: índice de ocupação líquido de 0,70; índice de utilização líquido de 1,20; número máximo de pisos 3*).

Núcleo Antigo (n.º 2 do art.º 42º - *são proibidas todas as acções que contribuam para a descaracterização dos conjuntos patrimoniais abrangidos e as novas construções e remodelações deverão:*

- a) *Manter as características gerais das malhas urbanas existentes;*
- b) *Garantir os alinhamentos das construções existentes ou aqueles que venham a ser fixados pela Câmara Municipal;*

- c) *Manter a cêrcea adequada ao conjunto em que se inserem, respeitando a morfologia e volumetria envolvente não podendo exceder os dois pisos;*
- d) *Preservar as características arquitectónicas dos edifícios de maior interesse.*

Rede viária principal (n.º 3 do art.º 32.º — *Nas situações em que a rede de infra-estruturas rodoviárias atravesse os aglomerados, deverá ser dado um tratamento cuidado ao nível de planos e loteamentos que contemplem a segurança rodoviária e tenham como base as acessibilidades, circulação interna e estacionamento).*

Áreas a Consolidar (n.º 1 do art.º 44.º - *a edificação deverá ser precedida por Planos de Pormenor ou Projectos de Loteamento que atendam à relação equilibrada com a área construída da envolvente e às infraestruturas existentes e deverão obedecer aos seguintes parâmetros máximos: densidade populacional bruta de 70; índice de ocupação bruto de 0,60; número máximo de pisos de 3)*

Áreas para equipamentos e infra-estruturas (n.º 2 do art.º 13.º - *não poderão ter destino diverso do definido no Plano Director Municipal, excepto em casos devidamente justificados ou quando a Câmara Municipal tenha suprido essas mesmas necessidades noutra local).*

Espaços Verdes Urbanos (art.º 48.º)

1 – *[...] é interdita a realização de operações de loteamento e o licenciamento de novas edificações.*

2 – *[...] a transformação do uso do solo deverá ser precedida da elaboração de planos de pormenor em função dos objectivos específicos de cada área, admitindo-se a localização de equipamentos colectivos de recreio e lazer relacionados com actividades ao ar livre e estabelecimentos comerciais com funções complementares, nomeadamente, quiosques e estabelecimentos de restauração e bebidas, cumpridas as restrições eventualmente decorrentes do Domínio Hídrico.*

3 – *Admite-se ainda a recuperação e ou ampliação de construções existentes, não devendo esta exceder o limite de 20% da área de construção existente.*

4 – *Em qualquer dos casos previstos nos números anteriores deverá ser demonstrada a necessidade funcional/social e o enquadramento paisagístico da pretensão.*

- Zonas de Expansão (n.º 1 do art.º 46.º - *a transformação do uso do solo poderá operar-se mediante Plano de Pormenor, [...] Operações de Loteamento [...] ou Licenciamento de construções [...] respeitando os seguintes indicadores máximos (n.º 6 do art.º 46º): índice de ocupação líquido de 0,80; índice de utilização líquido de 1,50; número máximo de pisos 3).*

A pequena área de solo rústico integrada na ARU de São Teotónio – inserida na categoria dos Espaços Agro-Silvo-Pastoris II – corresponde ao jardim da fonte santa que se pretende requalificar, não se prevendo nesta intervenção qualquer conflito com o regime de uso do solo aplicável.

É de referir também que a ARU de São Teotónio é ainda intersetada pela linha que assinala o limite entre as faixas litoral e central, inscrita na planta de ordenamento do PDM que assim dividiu o território do município (n.º 1 do Art.º 7.º - Classes de espaços).

### **2.3 CRITÉRIOS DE DELIMITAÇÃO**

Na delimitação da ARU foi tido em consideração o fim a que a mesma se destina, atendendo às especificidades do local, seja pela sua dimensão e escala, seja pelas inter-relações existente num espaço urbano com esta história e evolução, com uma fortíssima ligação com o espaço onde se insere, sem esquecer o papel que a população desempenha nessa relação.

Os critérios que guiaram a delimitação da ARU foram os que seguidamente se elencam:

1. Inclusão integral das áreas qualificadas no PDM como Núcleo Antigo;
2. Inclusão de Áreas Consolidadas adjacentes ao Núcleo Antigo ou que correspondam a áreas centrais do aglomerado;
3. Inclusão integral dos principais eixos viários estruturantes do aglomerado;
4. Inclusão de áreas adjacentes às categorias anteriores por forma a assegurar coerência da delimitação à estrutura urbana existente, tendo como referência os ortofotomapas de 2012;
5. Inclusão de espaços de utilização coletiva e de áreas de equipamentos estruturantes com vista à sua qualificação e à promoção da articulação entre espaços urbanos;
6. Inclusão de áreas de verde urbano em localizações chave para a promoção da melhoria e qualificação da paisagem e do ambiente urbano, e para a integração na estrutura ecológica municipal enquanto pontos de contacto entre o espaço urbano e o espaço rústico;
7. Inclusão das áreas onde o tecido urbano se apresenta mais degradado e com maiores necessidades de intervenção ao nível do espaço público e requalificação de infraestruturas de saneamento básico e de eletricidade e telecomunicações;
8. Maximização do número de edifícios, cuja data de construção é anterior a 1990 ou que revelem maiores necessidades de obras de conservação;
9. Inclusão de uma parcela no exterior do perímetro urbano onde se situa a fonte santa e um pequeno jardim com elementos patrimoniais e paisagísticos relevantes para o aglomerado;
10. Ajustes à delimitação pelo cadastro geométrico da propriedade rústica.

Esta delimitação, a que corresponde uma área de 342.932 m<sup>2</sup> (ou 34,3 hectares) é apresentada na Planta de delimitação da ARU de São Teotónio, no Anexo I.

### 3 CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

A vila de São Teotónio tem raízes históricas, tendo a sua elevação a paróquia – delimitação que antecede a freguesia criada em finais do século XVI – partido da iniciativa da população local que se organizou para construção da igreja, incentivada pelo arcebispo D. Teotónio de Bragança a quem a freguesia e a vila devem o nome. É a partir da igreja, e do terreno envolvente, reservado para ser dado em foros para a construção de moradias “ao preço módico de 100 reis”, que se estrutura o povoamento desta vila.

Sendo desde a data da sua criação e até à atualidade a maior freguesia do Concelho, São Teotónio já se destacava nos censos da população de finais do século XVIII como a freguesia mais populosa.

Com uma base económica historicamente ligada à agricultura (trigo, hortícolas e uvas) e à pastorícia, registam-se em São Teotónio também a cinegética além de alguma atividade mercantil uma vez que se situava num dos principais acessos às Caldas de Monchique, muito procuradas pelas classes abastadas. Desta matriz medieval a vila expandiu-se, mais recentemente, para norte e oeste ao longo dos caminhos das cercas, deixando vazios urbanos por colmatar de que resulta a atual falta de coesão e de imagem de conjunto do aglomerado.

#### 3.1 DEMOGRAFIA

Foi analisada a população residente na área da ARU e no perímetro urbano de São Teotónio tendo por base a informação dos Censos 2011, disponível à subsecção estatística (BGRI) e ao nível do edifício (RGE). Atendendo a que não existe uma coincidência perfeita entre os limites da ARU ou do perímetro urbano e os limites das subsecções estatísticas e, na ausência de indicadores que permitam uma exata desagregação da informação, optou-se por apresentar a informação proveniente de ambas as fontes (BGRI e RGE), assim como a diferença dos resultados obtidos a partir delas. O valor mais preciso da população total residente na ARU em 2011 foi obtido com base no RGE, pelo somatório dos residentes nos edifícios que a integram, tendo-se obtido um total de 1421 habitantes. Os valores da distribuição etária da população têm por base a BGRI. Estes valores, assim como a sua diferença (‘Resíduo BRGI-RGE’), são apresentados na tabela 1.

O elevado valor do ‘Resíduo (BRGI-RGE)’ na ARU, devido ao desajuste geométrico entre as subsecções estatísticas e os limites da ARU, observável na figura seguinte, assinala o número de residentes no exterior da ARU que foram contabilizados na distribuição etária. Este desajuste geométrico não se verifica já ao nível do perímetro urbano o que resulta na coincidência dos valores de população residente das duas fontes (BRGI e RGE).

Número de residentes por estrato etário	Perímetro Urbano		ARU	
	N.º	%	N.º	%
Indivíduos residentes com idade entre 0 e 4 anos	100	4,8	85	4,7
Indivíduos residentes com idade entre 5 e 9 anos	95	4,5	79	4,3
Indivíduos residentes com idade entre 10 e 13 anos	81	3,9	64	3,5
Indivíduos residentes com idade entre 14 e 19 anos	115	5,5	93	5,1
Indivíduos residentes com idade entre 20 e 24 anos	133	6,3	109	6,0
Indivíduos residentes com idade entre 25 e 64 anos	1126	53,7	965	52,9
Indivíduos residentes com idade superior a 65 anos	446	21,3	428	23,5
Total de indivíduos residentes (BGRI)	2096	100,0	1823	100,0
Total de indivíduos residentes (RGE)	2096	-	1421	-
Resíduo (BGRI - RGE)	0	-	402	-

Tabela 1 - População residente em 2011, por estrato etário, no perímetro urbano e ARU de São Teotónio

Fonte: INE, Censos 2011 - BGRI e RGE

São Teotónio ressalta como um aglomerado com uma dimensão populacional semelhante à da sede de concelho, com 2096 habitantes e com uma distribuição etária que denota uma predominância da população em idade ativa (54% dos residentes no perímetro urbano) e onde apenas um quinto da população tem mais de 65 anos. Esta distribuição traduz-se no menor índice de dependência total<sup>1</sup>, e no segundo menor índice de envelhecimento<sup>2</sup>, de todas as ARU do concelho.

Na área delimitada como ARU reside 67,8% da população do aglomerado, com uma distribuição etária aproximadamente igual à do perímetro urbano, ou seja, não é detetável um maior envelhecimento da população na ARU.

A densidade populacional atinge, em duas subsecções estatísticas do núcleo antigo, valores acima de 120 residentes por hectare (res/ha), que correspondem a densidades urbanas média a alta (Normas Urbanísticas Volume I). Porém encontram-se também valores de densidade para-urbana inferiores a 10 res/ha, quando a edificação linear ao longo das vias deixa grandes áreas de quintais e de espaços vazios no interior do perímetro urbano e mesmo da ARU. O mapa de

<sup>1</sup> O índice de dependência total mede a relação entre a população jovem e idosa (população dependente) e a população em idade ativa (adulto), definida como o quociente entre o número de pessoas entre os 0 e os 13 anos conjuntamente com as pessoas com 65 ou mais anos e o número de pessoas com idades entre os 14 e os 64 anos. Na ARU de São Teotónio este indicador tem um valor de 6,02 (o que equivale a 6 residentes dependentes por cada residente em idade ativa) sendo o menor de todas as ARU do Concelho.

<sup>2</sup> O índice de envelhecimento mede o número de indivíduos com 65 ou mais anos por cada indivíduo com menos de 14 anos e tem na ARU de São Teotónio um valor baixo de 1,88 que o situa entre os aglomerados com uma população mais jovem, ficando apenas atrás da ARU de Vila Nova de Milfontes com 1,71.

densidades, na figura anterior, revela um aglomerado sem uma centralidade estruturante, onde o espaço urbano é estruturado pelas vias, cujo traçado indicia a herança dos antigos caminhos rurais, e o espaço edificado surge retalhado pela coexistência de áreas consolidadas e remanescências de usos agrícolas, agropecuários e de pequena indústria. Ressalta, desta análise à delimitação da ARU, a oportunidade e a intenção de reforçar o núcleo antigo como área central do aglomerado.

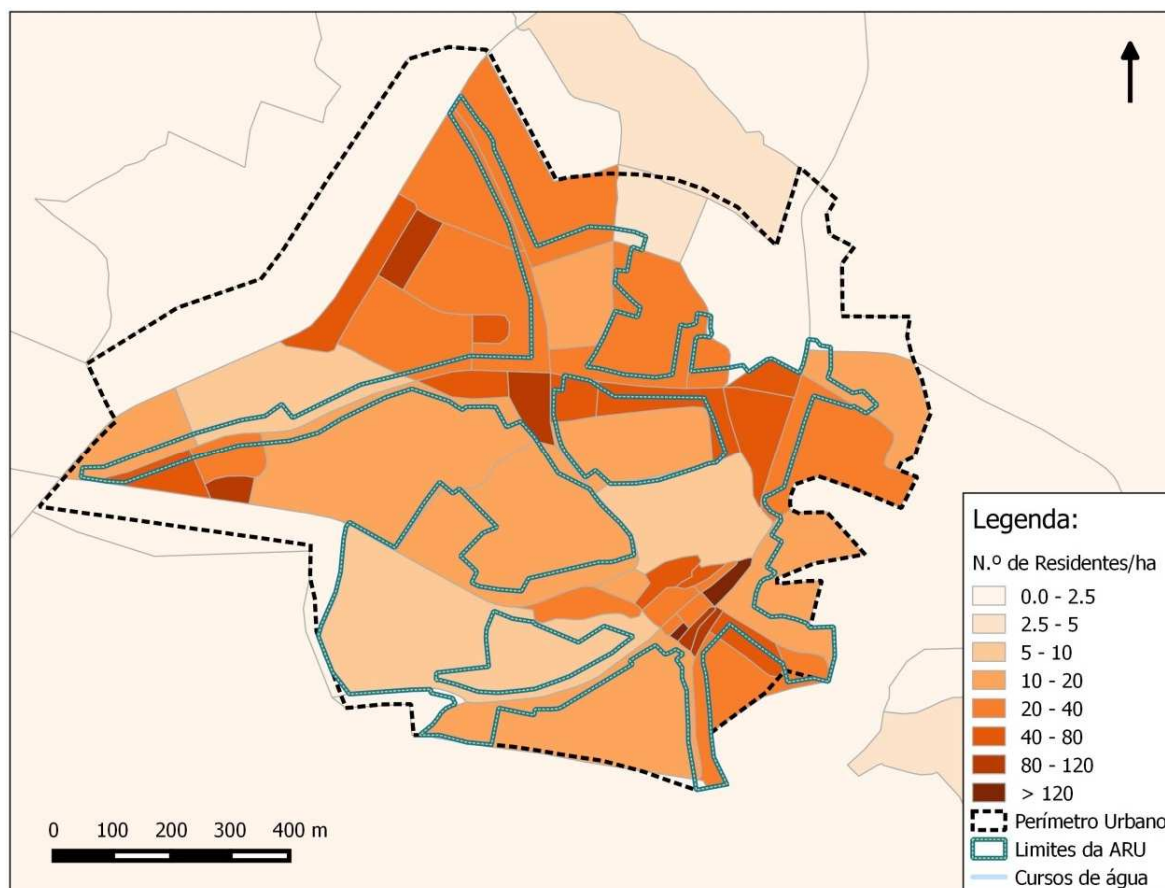


Figura 2 - Densidade Populacional do aglomerado de São Teotónio, em 2011, por subsecção estatística.

Fonte: INE - BGRI - Censos 2011

Apesar das dinâmicas demográficas de São Teotónio, traduzidas nos censos de 2011, já destacarem este aglomerado no panorama concelhio, calcula-se que, face ao desfazamento temporal da realização dos censos até à presente data e com a vaga crescente de imigrantes que se tem observado, associada à também crescente oferta de trabalho nas explorações agrícolas instaladas em toda a faixa litoral do concelho abrangida pelo Perímetro de Rega do Mira, a população presente e residente no aglomerado seja substancialmente superior.

### 3.2 EDIFICADO

No que se refere às características do edificado foram analisadas a época de construção, as necessidades de reparações, o grau de ocupação e o tipo de utilização dos edifícios.

Relativamente à época de construção dos edifícios, indicado na tabela abaixo<sup>3</sup>, a ARU de São Teotónio ressalta pelo parque edificado antigo, com 68% dos edifícios construídos há mais de 30 anos, sendo que os 485 edifícios construídos há mais de 30 anos abarcam 94,7% do total de edifícios desta idade no perímetro urbano. Acresce ainda que, ao número de edifícios com mais de trinta anos, serão acrescentados até ao ano de 2020 mais 93 edifícios, sendo que 76 deles (ou 82%) estão já incluídos na ARU.

Época de construção do edifício	Perímetro Urbano		ARU	
	N.º	%	N.º	%
Até 1919	13	1,4	12	1,7
De 1919 a 1945	90	9,5	84	11,8
De 1946 a 1960	143	15,0	138	19,4
De 1961 a 1970	156	16,4	147	20,6
De 1971 a 1980	110	11,6	104	14,6
De 1981 a 1990	93	9,8	76	10,7
De 1991 a 1995	58	6,1	21	2,9
De 1996 a 2000	97	10,2	53	7,4
De 2001 a 2005	119	12,5	35	4,9
De 2006 a 2011	72	7,6	42	5,9
<b>Total</b>	<b>951</b>	<b>100,0</b>	<b>712</b>	<b>100,0</b>

Tabela 2 - Número de edifícios, por época de construção, no perímetro urbano e ARU de São Teotónio.

Fonte: INE – Censos 2011 (RGE)

<sup>3</sup> Nestes total de 951 edifícios do perímetro urbano não estão incluídas duas edificações classificadas no RGE como “Outro tipo de edificações habitadas” e acerca das quais não há registo da data de construção. Este facto explica a não coincidência dos valores totais aqui indicados com os assinalados na Tabela 4.



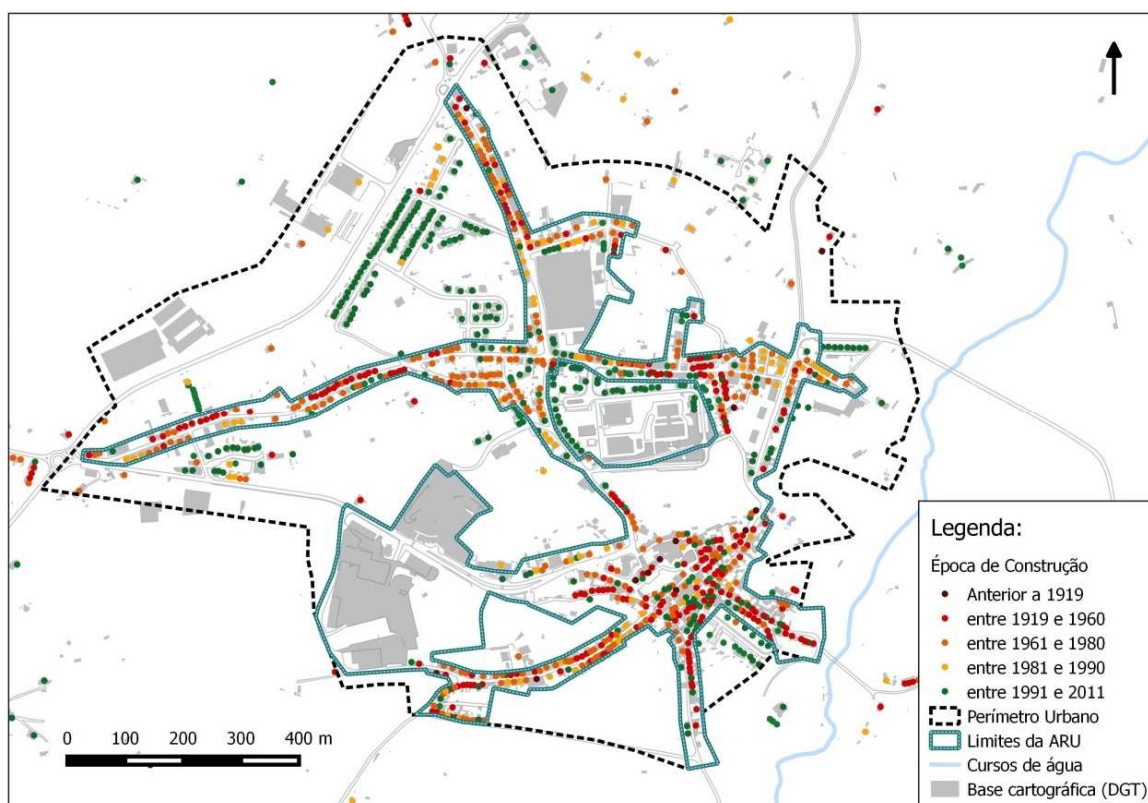


Figura 3 - Época de construção dos edifícios no perímetro urbano e ARU de São Teotónio.

Fonte: INE – Censos 2011 (RGE)

No que se refere às necessidades de reparações nos edifícios, os dados dos Censos 2011 discriminam-nas por tipo, ao nível da estrutura, cobertura ou paredes e caixilharia dos edifícios, e por grau numa escala de 6 níveis, de Muito Grandes, Grandes, Médias, Pequenas a Nenhumas e Não Aplicável.

Necessidades de reparações nos edifícios	Estrutura			Cobertura			Paredes e caixilharia		
	PU		ARU	PU		ARU	PU		ARU
	N.º	N.º	%	N.º	N.º	%	N.º	N.º	%
Muito Grandes	11	8	72,7	12	9	75,0	12	9	75,0
Grandes	19	18	94,7	15	14	93,3	19	18	94,7
Médias	48	46	95,8	45	43	95,6	58	54	93,1
Pequenas	84	78	92,9	63	56	88,9	95	90	94,7
Nenhumas	789	562	71,2	816	590	72,3	767	541	70,5
N/A	2	2	100,0	2	2	100,0	2	2	100,0

Tabela 3 - Número de edifícios, por tipo e grau das necessidades de reparação, no perímetro urbano (PU), e na ARU de São Teotónio em percentagem do total do perímetro urbano.

Fonte: INE - Censos 2011 (RGE)

Realça-se ainda que na ARU de São Teotónio ficaram incluídos a grande maioria dos edifícios com maiores necessidades de reparação ao nível dos três indicadores do INE, acima referidos, como indicado na tabela seguinte.

Ao nível da ocupação dos edifícios a ARU de São Teotónio não se destaca significativamente do restante perímetro urbano, com 28,4% dos seus edifícios desocupados, quando a média do aglomerado se situa nos 26,1%. No entanto, é observável na figura seguinte uma maior concentração de edifícios desocupados no núcleo antigo de São Teotónio.

Perímetro Urbano			ARU		
Edifícios	Desocupados		Edifícios	Desocupados	
N.º	N.º	%	N.º	N.º	%
953	249	26,1	714	203	28,4

Tabela 4 - Número de edifícios existentes e desocupados, em 2011, no perímetro urbano e ARU de São Teotónio

Fonte: INE, Censos 2011 – RGE

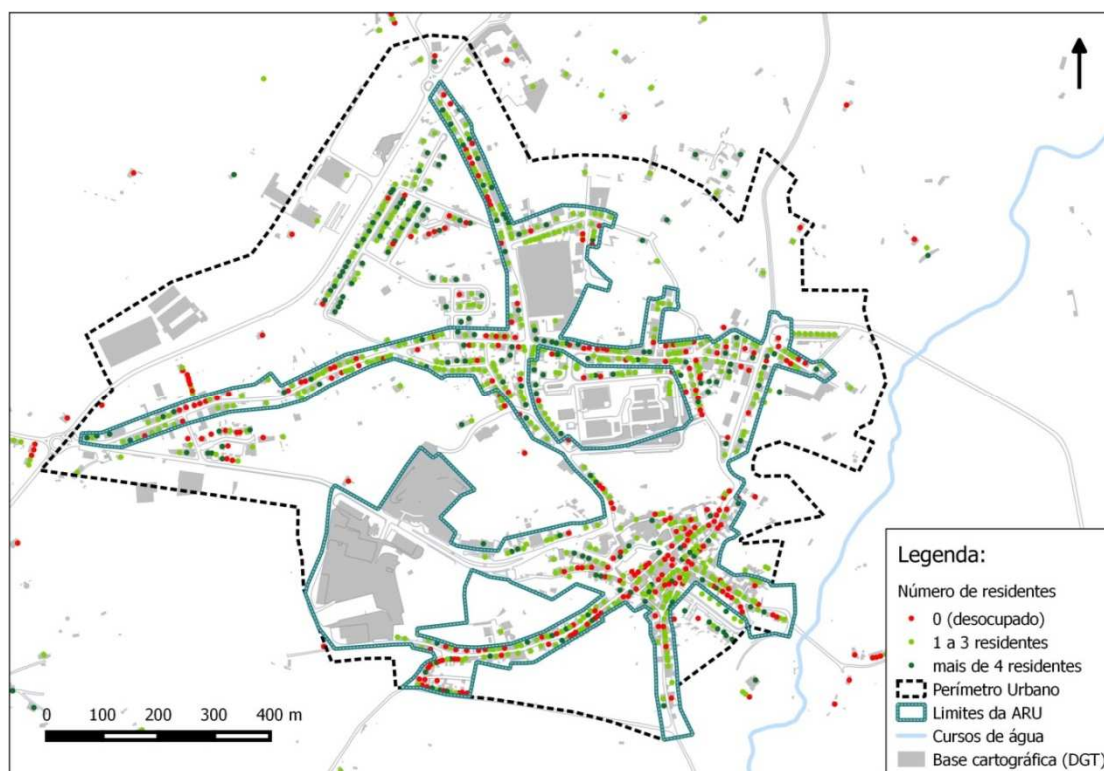


Figura 4 - Número de residentes por edifício no aglomerado de São Teotónio, em 2011

Fonte: INE – BGE – Censos 2011

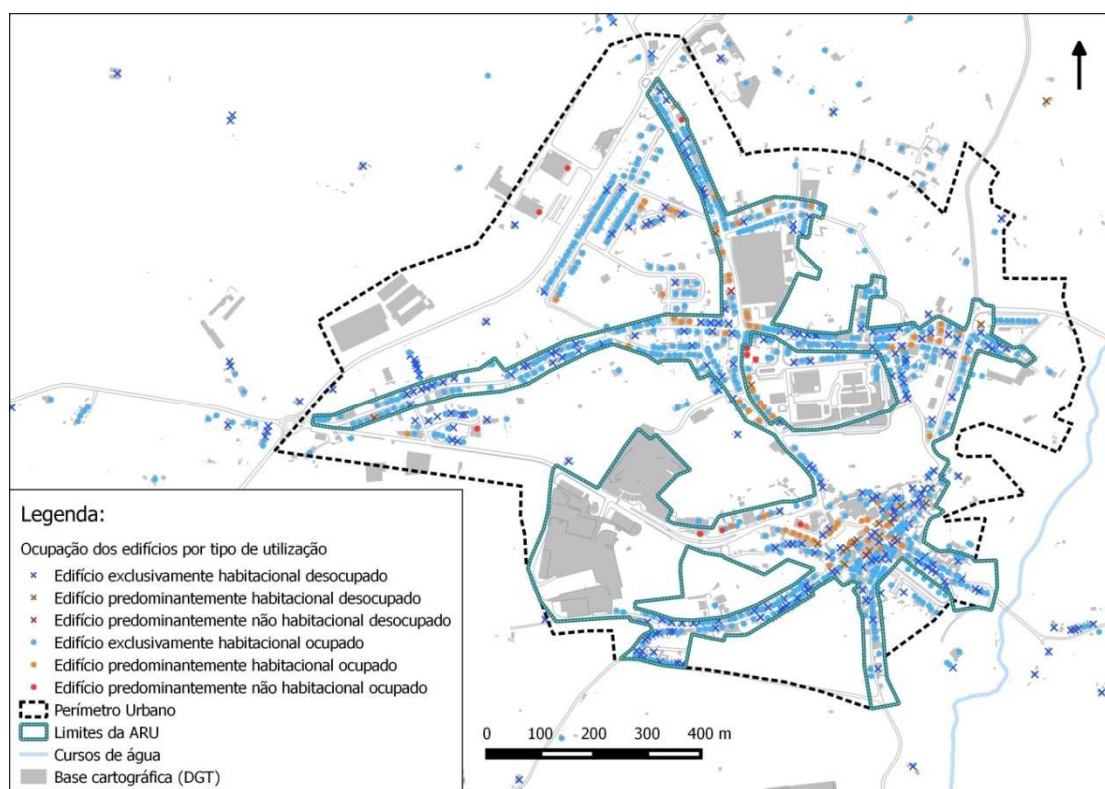


Figura 5 - Ocupação dos edifícios por tipo de utilização em São Teotónio.

Fonte: INE – BGE – Censos 2011

Em termos do tipo de utilização verifica-se um predomínio de edifícios exclusivamente afetos a habitação (88,9%) registando-se, porém, 79 edifícios (12,5%) com uma utilização mista (habitação e outros), como indicado na Figura 5. Estes últimos estendem-se pelo eixo da Rua do Encalhe - Rua do Passal, e também na Rua do Comércio e suas transversais, registando a maior concentração na envolvente ao Largo Gomes Freire o que reforça a sua função de área central do aglomerado.

### 3.3 ECONOMIA

Entre as atividades económicas da freguesia destacam-se a agricultura, pecuária, produção florestal, construção e serralharia civil e pequeno comércio. Com base no levantamento das atividades económicas e serviços do Setor de Sistemas de Informação Geográfica Câmara Municipal (SSIG-CMO) assinala na ARU de São Teotónio os seguintes serviços:

- a Junta de Freguesia e o Balcão Único kiosk;
- o posto de correios de S. Teotónio;
- a praça de Táxis e o apeadeiro Rodoviário de São Teotónio;
- o posto Territorial da GNR;

- a Sociedade Recreativa S. Teotoniense;
- 3 agências bancárias e 3 agências de seguros;
- uma clínica média e uma farmácia;
- uma agência imobiliária e um gabinete de projetos e construção civil;
- 3 escritórios de contabilidade e 2 de advocacia, uma agência funerária, uma escola de condução;
- o mercado e 3 supermercados;
- e diversos estabelecimentos de pequeno comércio e restauração.

No que se refere ao turismo, o inventário do Turismo de Portugal I.P. assinala um hotel, com 22 unidades de alojamento e 44 camas, na Avenida das Escolas, sendo este o único estabelecimento de alojamento turístico no perímetro urbano de São Teotónio. Na envolvente ao perímetro urbano, a menos de 1 km do aglomerado, o levantamento da câmara municipal assinala ainda dois estabelecimentos de alojamento local. Em termos de infraestruturas de animação turística merece referência a inclusão da ARU no Caminho Histórico<sup>4</sup> da Rota Vicentina, que integra o eixo da Rua 5 de Outubro - Rua da República - Praça Luís de Camões, passando pelo Largo Gomes Freire, e seguindo pelo eixo do Largo da Palmeira - Rua Jogo da Bola - Rua do Calvário. Este trajeto situa-se a pouco mais de 50 m da fonte santa – que esteve na base da extensão da ARU para além dos limites do perímetro urbano – e cuja requalificação paisagística justificaria a integração no Caminho Histórico.

---

<sup>4</sup> Em Fevereiro de 2016, o Caminho Histórico da Rota Vicentina foi distinguido com a Certificação Europeia “Leading Quality Trails – Best of Europe”, da responsabilidade de ERA (European Ramblers Association), passando a integrar o lote exclusivo dos melhores destinos de caminhada na Europa.

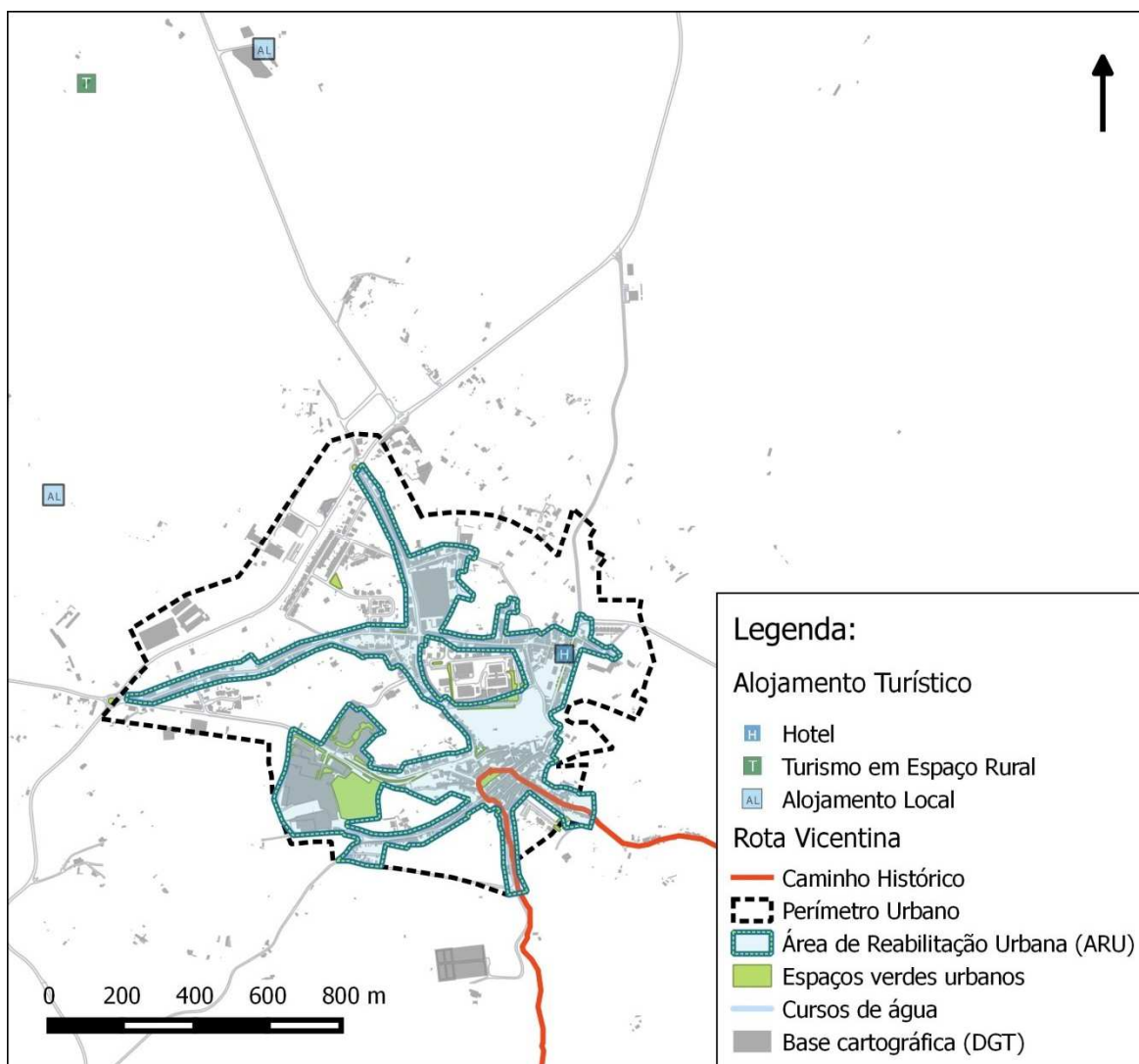


Figura 6 - Alojamento e infraestrutura turística na ARU de São Teotónio e área envolvente.

Fonte: SSIG – CMO

No que se refere à distribuição do emprego por setor de atividade económica, no perímetro urbano e na ARU de São Teotónio, apresentada na figura seguinte, o setor terciário destaca-se como predominante em linha com a tendência geral verificada ao nível do concelho. O setor secundário emprega 56% dos residentes numa pequena subsecção da ARU, mas na globalidade do perímetro urbano é o setor com menor expressão acompanhando a tendência geral do concelho. Já o setor primário tem em São Teotónio uma presença expressiva, acima média do concelho e de todas as outras ARU. A proximidade ao perímetro de rega do Mira, onde continuam a crescer os investimentos da agro-indústria na produção hortofrutícola intensiva, é razão suficiente para explicar esta expressão do setor primário na distribuição do emprego neste aglomerado.

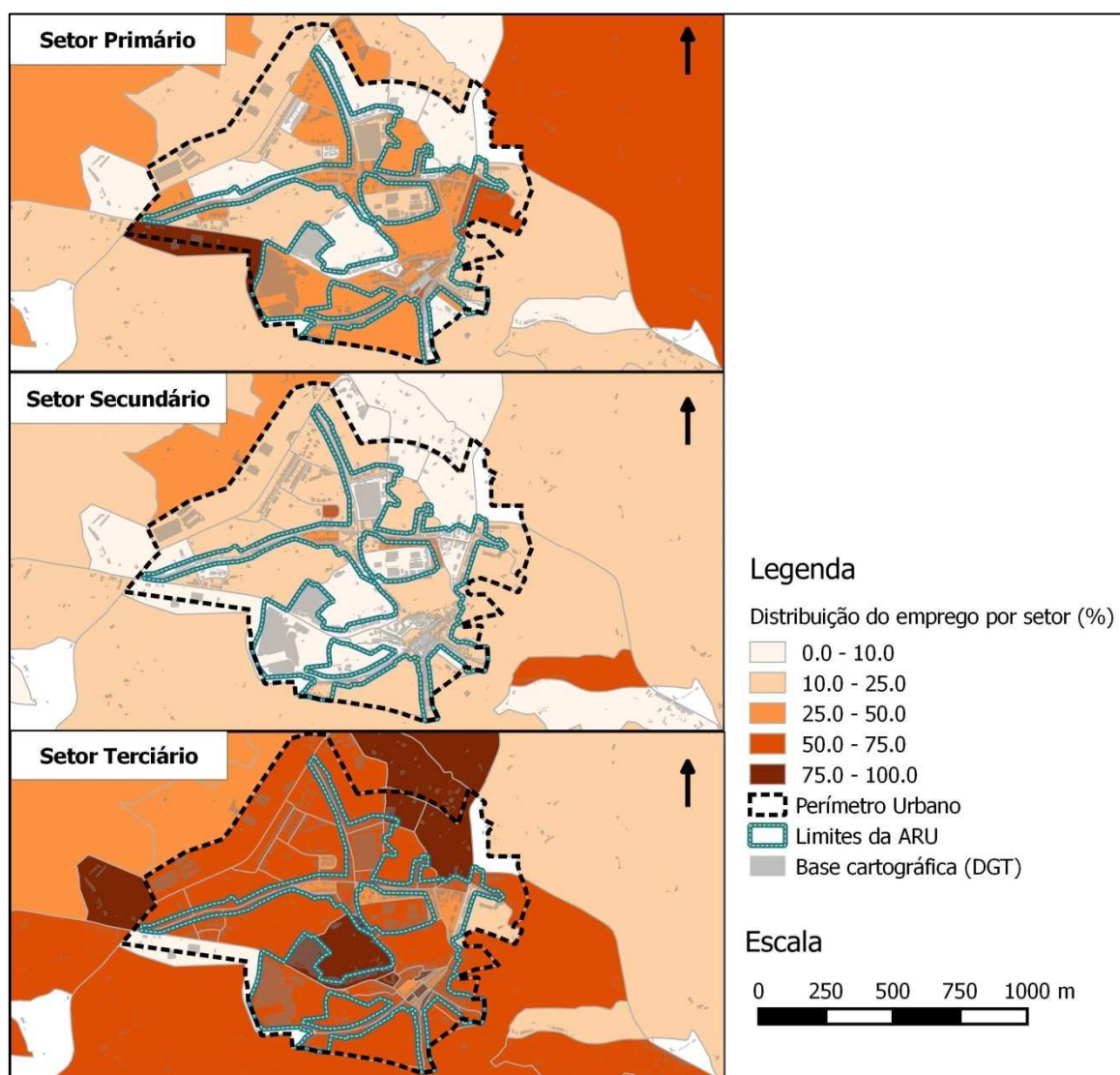


Figura 7 – Distribuição do emprego por setor de atividade económica em São Teotónio.

Fonte: INE - BGRI - Censos 2011

No que respeita à taxa de desemprego – avaliada ao nível da subsecção estatística pelo quociente entre o somatório da população à procura de emprego ou de primeiro emprego, e a população em idade ativa – São Teotónio regista os valores mais baixos no panorama dos aglomerados analisados (Figura 8). Apesar da ARU conter duas pequenas subsecções onde a taxa de desemprego se situa na ordem dos 30%, em diversas subsecções o valor situa-se abaixo da média do concelho (13,7%), não se detetando uma especial incidência de desemprego na ARU em comparação com o restante perímetro urbano.

No que se refere à proporção de residentes sem atividade económica São Teotónio regista igualmente os valores mais baixos dos aglomerados analisados, em consequência do pequena expressão da população idosa no aglomerado, apesar de a ARU intersestar 5 subsecções com valores acima de 50%.

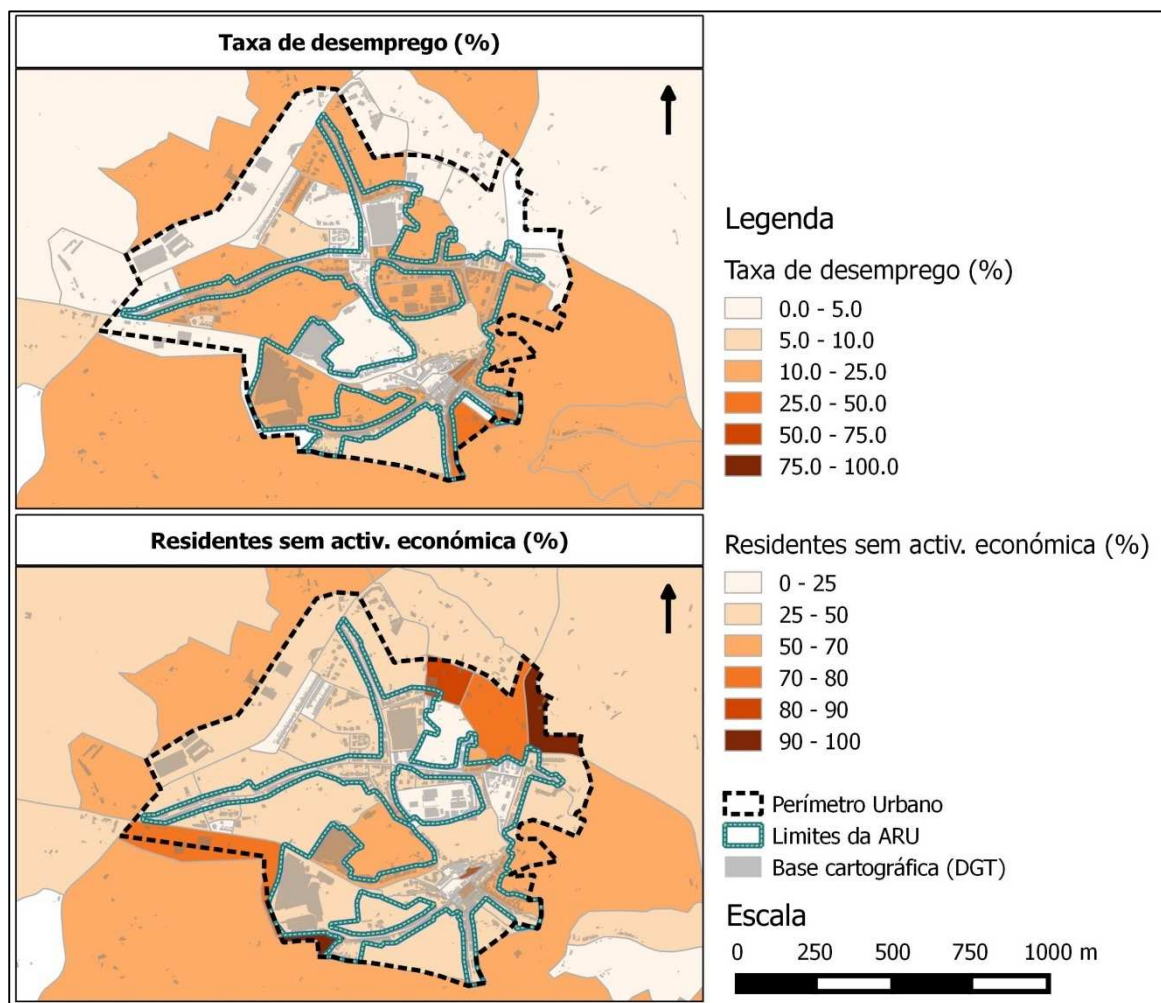


Figura 8 – Taxa de desemprego e percentagem de residentes sem atividade económica em São Teotónio.

Fonte: INE - BGRI - Censos 2011

À semelhança do referido no capítulo da demografia, também a informação dos censos de 2011 sobre o desemprego e atividade económica da população poderá hoje não estar atualizada face à realidade, calculando-se que, tendo também alterado significativamente a conjuntura económica do país desde 2011, a taxa de desemprego seja substancialmente menor.

### 3.4 PATRIMÓNIO CULTURAL

Não se registam neste aglomerado quaisquer imóveis classificados. Porém considera-se de interesse a Igreja Matriz, provavelmente, datada de finais do séc. XIV e parcialmente reconstruída após o terramoto de 1755, como um elemento marcante da praça central, o Largo Gomes Freire.



Figura 9 - Igreja Matriz de São Teotónio.

### 3.5 ESPAÇOS EXTERIORES (ESPAÇO PÚBLICO E ESPAÇOS VERDES DE UTILIZAÇÃO COLETIVA)

A morfologia urbana do aglomerado é marcada por ruas com um perfil estreito, que não permitem a implantação de passeios com lancil com a largura suficiente.

Ao nível da rede viária registam-se diversos conflitos, decorrentes do perfil transversal estreito da generalidade das ruas, que se agravam no núcleo antigo e também nas ruas sujeitas a maior tráfego rodoviário de atravessamento – como é o caso das ruas da Bemposta e do Passal. Estes constrangimentos estruturais da morfologia urbana do aglomerado geram conflitos à circulação automóvel, relacionados com a excessiva permissibilidade dos sentidos de circulação e com o estacionamento longitudinal ao longo dos arruamentos, sacrificando também o conforto e a segurança na circulação pedonal.



Figura 10 - Exemplos de obstáculos e de barreiras arquitetónicas no Largo Gomes Freire (esq.) e na Rua do Passal (dta.)



Relativamente à acessibilidade pedonal os conflitos decorrem da insuficiente largura dos passeios, que se encontram frequentemente obstruídos por mobiliário urbano e postes de iluminação pública, que criam situações de desconforto e insegurança aos peões, e ainda de desníveis de cota ou barreiras arquitetónicas que dificultam a circulação e o acesso a edifícios públicos e comércio, principalmente às pessoas com mobilidade condicionada.

Os materiais dos pavimentos e o mobiliário urbano não contribuem para a valorização da imagem do aglomerado, particularmente do núcleo antigo, onde o pavimento em betuminoso de fachada a fachada (Figura 13) imprime um carácter de espaço ‘rodoviário’ quando, a função e imagem desejada para estes espaços públicos deveriam privilegiar a circulação pedonal em detrimento do automóvel.

No aglomerado de São Teotónio assinala-se um único espaço verde urbano com dimensão significativa, situado no limite sudoeste do aglomerado junto ao parque da FACECO. A este, acrescem o jardim da fonte santa, que se apresenta em mau estado de conservação, e ainda o Largo Gomes Freire onde a arborização e uma pérgula com revestimento vegetal promovem o encontro e a estadia.



Figura 11 - Jardim da fonte santa e respetivos acessos pedonais (esq.), lavadouro e anfiteatro ao ar livre (dta.).

Face ao exposto assinala-se alguma carência de espaços verdes de utilização coletiva com dimensão e funções adequadas à população residente, e com o ensombramento necessário ao conforto bioclimático necessário no período estival.

Surge porém, entre o núcleo antigo e a Alameda dos Combatentes, um vale e linha de água que compõem o núcleo ribeirinho, e onde se pretende implantar o Parque Urbano Circular Interior de São Teotónio, uma obra que permitirá colmatar um vazio urbano e que contribuirá para a consolidação do aglomerado em torno do núcleo antigo.



Figura 12 – Perspetiva da área do núcleo ribeirinho de São Teotónio, a partir do mercado.

### 3.6 INFRAESTRUTURAS

São Teotónio é o aglomerado para o qual o cadastro das redes de abastecimento e drenagem está mais atualizado.

Relativamente à rede de abastecimento de água o traçado tem uma malha ramificada, em resultado da estrutura do povoamento, que não assegura a redundância desejável em algumas áreas do aglomerado. As condutas são maioritariamente em PVC, com vários troços em fibrocimento na área do núcleo antigo e, tendo sido instaladas na década de 1970, registam frequentemente roturas decorrentes do mau estado de conservação de alguns troços.

Relativamente à rede de drenagem, e apesar de existirem vários troços de pluviais o sistema em termos gerais é unitário, o que dá origem a situações de sobrecarga dos coletores à chegada da ETAR aquando da ocorrência de fortes precipitações. A rede de esgotos carece de uma revisão geral para regularização dos ramais prediais onde, para além de ligações indevidas de águas residuais à rede de pluviais, é comum ocorrerem ligações de águas pluviais provenientes dos pátios e quintais à rede de esgotos, o que origina entupimentos e sobrecarga dos coletores aquando da ocorrência de fortes precipitações. A beneficiação do sistema de drenagem para um sistema separativo permitiria resolver os problemas de escoamento acima referidos e ainda minimizar os caudais de tratamento da ETAR.

No que se refere à rede elétrica a cobertura é adequada ainda que os postes de betão e a densidade de cabos aéreos que atravessam os largos, os arruamentos e as fachadas dos edifícios, criem uma imagem urbana pouco cuidada que não enaltece o caráter do núcleo antigo.

A rede de iluminação pública engloba uma grande diversidade de equipamentos, com diferentes materiais e desenhos, com um grande número de postes de betão e luminárias rurais pouco eficientes. Em vários arruamentos coexistem lado a lado diferentes tipos de suportes e de

luminárias, incluindo no largo Gomes Freire que inclui candeeiros com um design mais tradicional. Muitos dos postes estão colocados sobre os passeios, já de si estreitos, causando constrangimentos à circulação pedonal particularmente a pessoas com mobilidade condicionada. Na generalidade do núcleo antigo a iluminação apoia-se na fachada dos edifícios, com luminárias que também não valorizam o caráter histórico dos edifícios.

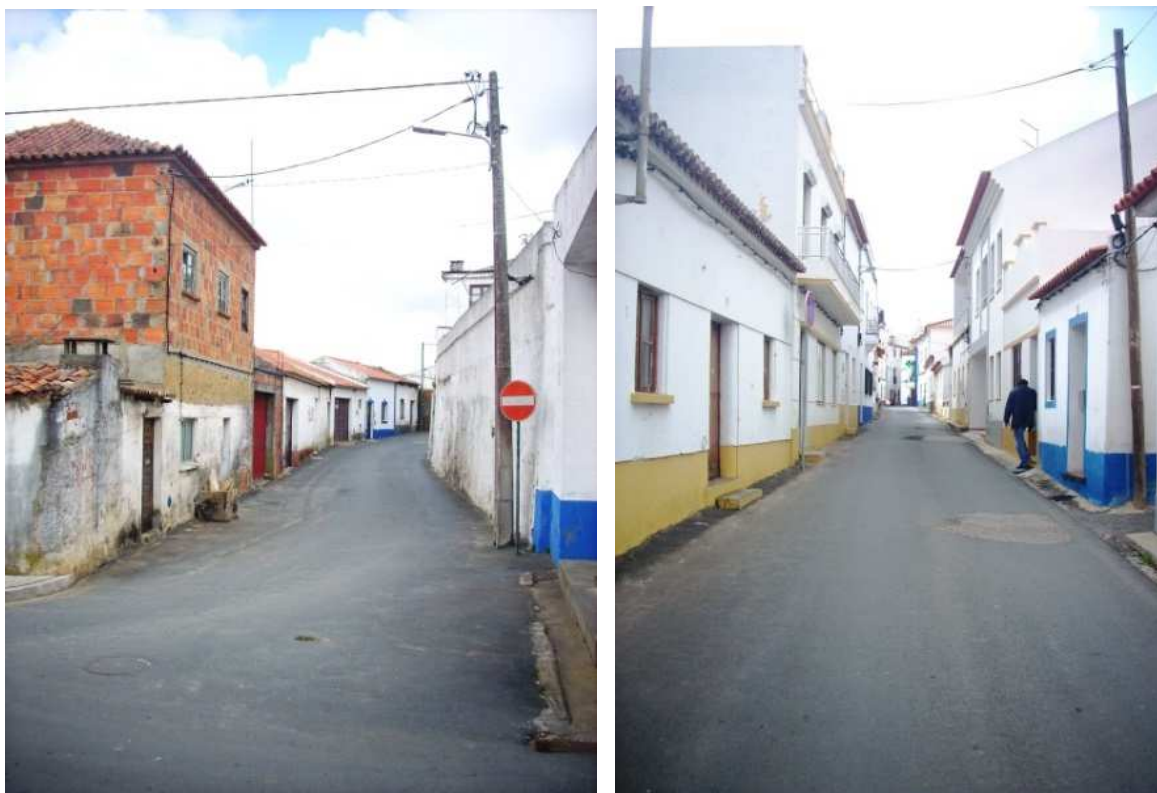


Figura 13 – Perfil transversal dos arruamentos, materiais dos pavimentos e redes elétrica e de iluminação pública no Núcleo Antigo de São Teotónio, exemplos da Rua Sobreiras de Trás (esq.) e Rua 5 de Outubro (dta.).

### 3.7 EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA

Em termos de equipamentos de utilização coletiva, a ARU de São Teotónio abrange o Jardim de Infância e a Escola Básica de primeiro ciclo (EB1), a extensão de saúde e o campo de futebol. O restantes equipamentos do aglomerado situados em área adjacente, como indicado na figura seguinte.

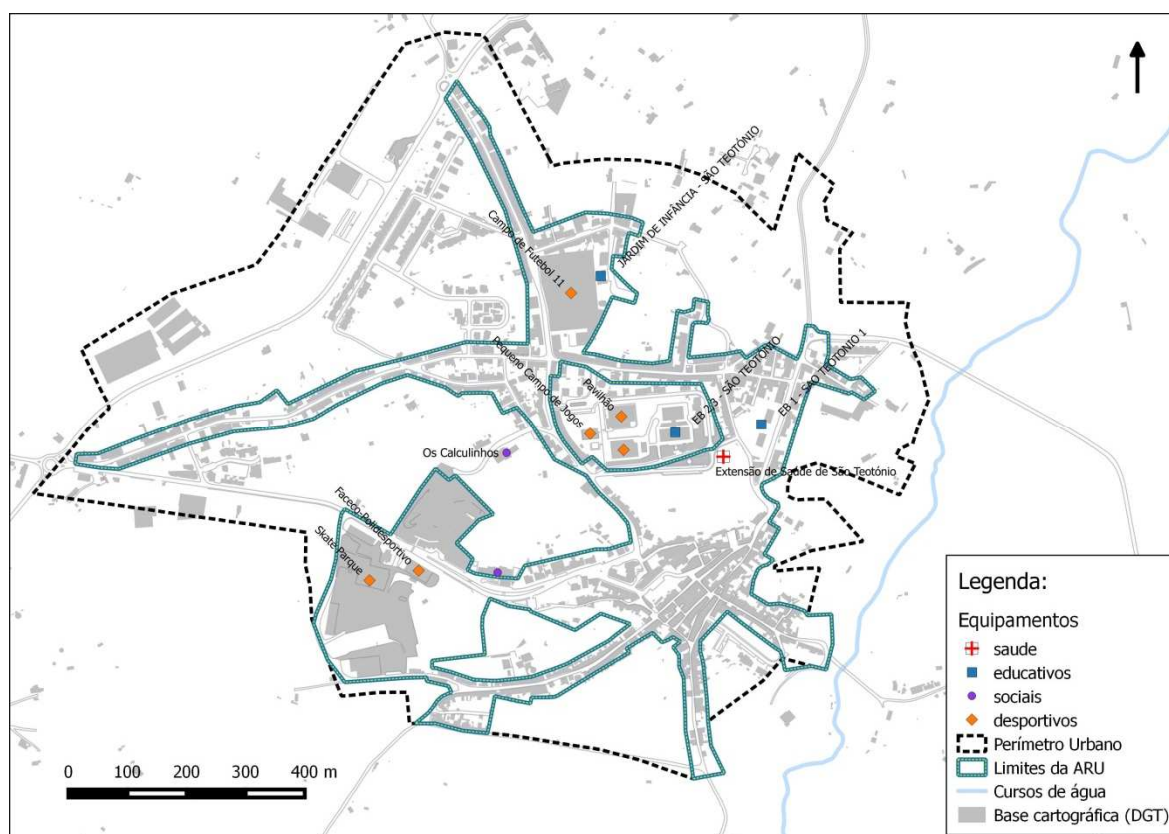


Figura 14 - Equipamento coletivo na ARU e perímetro urbano de São Teotónio

Fonte: SSIG – CMO

### 3.8 INTERVENÇÕES MATERIAIS E IMATERIAIS

#### Projetos e obras executadas:

- Jardim de São Teotónio (comumente conhecido por Quinta da Elsa);
- Parque Urbano circular interior de São Teotónio (1ª fase, em execução).

#### Eventos e ações de promoção:

- Santos populares, Festival de Mestros (em junho com frequência bianual);
- Feira das Atividades Culturais e Económicas do Concelho de Odemira (FACECO);
- Mercado mensal (realizado na 1ª segunda feira de cada mês no recinto da FACECO).

#### Projetos e intervenções previstos/em estudo:

- Requalificação do espaço público e reabilitação das infraestruturas;
- Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU):
  - Requalificação do núcleo ribeirinho e histórico;
  - Conclusão do Parque Urbano Circular Interior de São Teotónio;
  - Reforço da rede wi-fi.

### 3.9 ANÁLISE SWOT

<p><b>Pontos Fortes</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Proximidade a Zambujeira do Mar e Odemira;</li> <li>- Boa acessibilidade rodoviária;</li> <li>- Boa acessibilidade em transporte coletivo (Rede Expressos);</li> <li>- Comunidade local diversificada, dinâmica e participativa.</li> </ul>	<p><b>Pontos Fracos</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Estrutura urbana dispersa e pouco coesa, com grandes vazios e descontinuidades no interior do perímetro urbano;</li> <li>- A imagem urbana pouco harmoniosa (arruamentos e edificado) desvaloriza o caráter tradicional do núcleo antigo;</li> <li>- Desconforto e insegurança na acessibilidade pedonal;</li> <li>- Necessidades de reabilitação das redes de abastecimento e drenagem no núcleo antigo.</li> <li>- As luminárias e os cabos elétricos aéreos desqualificam a imagem do núcleo antigo.</li> </ul>
<p><b>Oportunidades</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Desenvolvimento da animação turística como retaguarda à oferta de Sol-e-Praia da Zambujeira do Mar;</li> <li>- Integração das comunidades de imigrantes;</li> </ul>	<p><b>Ameaças</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- O grande afluxo de comunidades estrangeiras (da Europa de Leste e Ásia) para o trabalho agrícola, pela sua magnitude e pela sazonalidade do trabalho, pode criar grandes desafios de coesão social na comunidade;</li> </ul>

## 4 OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

### Objetivos de topo

- Requalificação e revitalização do centro urbano e núcleo antigo e reforço da coesão territorial.

### Objetivos meio

- Qualificar o ambiente urbano, a infraestrutura verde, a sinalização, a imagem urbana e o mobiliário urbano;
- Dinamizar a reabilitação integral do parque edificado (com prioridade para os edifícios com mais de 30 anos).

Deste modo procurar-se-á atingir os seguintes objetivos de Reabilitação Urbana, previstos no RJRU de:

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

## 5 QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS

Visa o presente capítulo apresentar sucintamente os benefícios fiscais, incentivos e programas de apoio presentemente aplicáveis as áreas abrangidas pela ARU de São Teotónio. Existe um conjunto de incentivos à reabilitação, de âmbito nacional e local, que são desde já aplicáveis nas ARU. Face à dispersão legislativa e regulamentar que enquadra os diversos incentivos existentes que são aplicáveis à reabilitação urbana, surgiu a necessidade de construir uma estratégia de

comunicação assente no programa '**Odemira Reabilita**', cuja função é reunir o conjunto de incentivos à reabilitação do património edificado disponíveis, de modo a facilitar a divulgação e o acesso pelos seus potenciais beneficiários, e aos quais se acrescentam iniciativas de âmbito municipal.

### **5.1 MECANISMOS DE SIMPLIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA E RECONHECIMENTO DE BOAS PRÁTICAS**

O **Regime aplicável à Reabilitação de Edifícios e Frações Autónomas**, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho, configura-se como um regime aplicável às operações de reabilitação realizadas em edifícios ou frações autónomas, sempre que estes se destinem a ser total ou predominantemente afetos ao uso habitacional. Consoante as diversas especialidades de projeto são adequados os requisitos técnicos para os projetos de arquitetura e especialidades relativos às referidas operações urbanísticas, designadamente reduzindo o nível de exigência quer ao nível dos requisitos funcionais da habitação e da edificação, no âmbito da segurança contra incêndios em edifícios, no âmbito do comportamento térmico e eficiência energética em edifícios, no âmbito dos requisitos acústicos em edifícios, no âmbito das acessibilidades em edifícios, e no âmbito da instalação das infraestruturas de telecomunicações.

A **agilização dos processos de operações urbanísticas** relativos a ações de reabilitação em ARU foi aprovada por deliberação de 17.01.2019 da Câmara Municipal de Odemira que determina que seja atribuído um caráter prioritário aos procedimentos de gestão urbanística referentes a operações de reabilitação de imóvel localizados nos Núcleos Antigos ou nas Áreas de Reabilitação legalmente delimitadas, assegurando a celeridade e a eficácia da respetiva tramitação.

No âmbito do programa 'Odemira Reabilita' foi definido e clarificado a **instrução dos processos e dos procedimentos** relacionados com o acesso aos incentivos à reabilitação.

A criação do **Prémio de Reabilitação Urbana do Município de Odemira (PRUMO)**, em parceria com a Ordem dos Arquitetos - Secção Regional Sul, a atribuir aos arquitetos autores de projetos de operações de reabilitação, no sentido de promover e incentivar a qualidade arquitetónica, contribuindo assim para a valorização das intervenções nas Áreas de Reabilitação Urbana.

### **5.2 BENEFÍCIOS DE NATUREZA FISCAL**

Aplicação do **Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA)** à taxa reduzida de 6% para empreitadas de reabilitação urbana em imóveis ou em espaços públicos. O código do IVA estabelece na alínea a) do n.º 1 do artigo 18.º que a taxa do imposto que para as prestações de serviços constantes da lista I [anexa ao referido diploma] é de 6 %.

Consta no ponto 2.23 da Lista I anexa ao Código do IVA 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.*

Isenção do **Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)** por 3 anos em prédios urbanos ou frações autónomas objeto de intervenções de cumpram os requisitos de reabilitação exigidos. O artigo 45.º do Estatuto dos Benefícios fiscais (EBF) estabelece um conjunto de incentivos à reabilitação urbana. A alínea a) do n.º 2 determina que os imóveis que preencham os requisitos do n.º 1 do referido artigo beneficiam de *isenção do imposto municipal sobre imóveis 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.*

Redução de 10% do IMI, aplicável ao respetivo valor patrimonial, de imóveis ou frações classificados com eficiência energética da classe A e A+. De acordo com a deliberação da Assembleia Municipal de Odemira tomada na sessão extraordinária, realizada no dia 23.11.2018, ao abrigo do disposto no n.º 2 do artigo 16.º da Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro, é atribuída uma isenção parcial de 10% no Imposto Municipal sobre Imóveis aos imóveis ou frações classificados com eficiência energética da classe A e A+, sendo a isenção parcial aplicável ao respetivo valor patrimonial.

Isenção do **Imposto Municipal sobre as Transmissões onerosas de imóveis (IMT)** em prédios urbanos ou frações autónomas objeto de intervenções de cumpram os requisitos de reabilitação exigidos. O artigo 45.º do Estatuto dos Benefícios fiscais (EBF) estabelece um conjunto de incentivos à reabilitação urbana. As alíneas b) e c) do n.º 2 determinam que os imóveis que preencham os requisitos do n.º 1 do referido artigo beneficiam de:

*“(b) isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis 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;*

*(c) isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis 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.”*

A **isenção de taxas municipais relativas a operações urbanísticas** previstas no artigo 13.º do Regulamento das Taxas, Preços e Outras Receitas do Município de Odemira (RTPORMO).

De acordo com o n.º 14 do artigo 13.º do RTPORMO há lugar à isenção do pagamento das taxas relativas à ocupação do domínio público para efeitos de realização das obras ao abrigo dos programas de incentivo à reabilitação do património edificado promovidos pelo Município. Para o



efeito considera-se qualquer obra legalmente legitimada, realizada em imóveis localizados em Área de Reabilitação Urbana.

De acordo com o n.º 11 do artigo 13.º do RTPORMO beneficiam da isenção de taxas relativas à construção, reconstrução, alteração ou ampliação de habitações, os jovens, jovens casais ou pessoas que, vivendo em união de facto, preenchem os pressupostos constantes da lei respetiva (Lei n.º 7/2001, de 11 de maio), com idade compreendida entre os 18 e os 40 anos e cuja soma de idades não exceda os 80, no caso de casais, desde que cumulativamente:

- a) O prédio construído, reconstruído, alterado ou ampliado se destine a habitação própria e permanente, por um período de 3 anos;
- b) O prédio construído, reconstruído, alterado ou ampliado se situe nos núcleos antigos dos Perímetros Urbanos, definidos no PDM.

De acordo com o n.º 13 do artigo 13.º do RTPORMO há lugar à isenção do valor a pagar pelas taxas urbanísticas sempre que a intervenção a realizar seja relativa à construção, reconstrução, alteração ou ampliação de edifício(s) em materiais tradicionais, designadamente em taipa, pedra ou construção mista.

### 5.3 INSTRUMENTOS DE APOIO FINANCEIRO

**Apoio financeiro ao investimento no âmbito de atividades económicas** através da atribuição de subsídio não reembolsável à empresa ou empresário (condições estabelecidas ao abrigo do Eixo I – Medida 4 do programa ‘Odemira Empreende’) e com possibilidade de majoração de 10% para iniciativas promovidas em prédios devolutos localizados nos Núcleos Antigos (definidos no PDM), até aos seguintes montantes:

- 70% do valor investido, até ao limite de apoio de € 10.000,00, para a instalação ou realocação de novos negócios;
- 70% do valor investido, até ao limite de apoio de € 5.000,00, para a remodelação e ampliação de negócios (condicionado a investimentos que visem melhoramentos e alterações substanciais da apresentação e exposição dos respetivos estabelecimentos).

O **IFRRU 2020** é um *Instrumento Financeiro de Reabilitação e Revitalização Urbanas* promovido pelo Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana, que dá acesso a empréstimos bancários com condições especiais, destinado ao financiamento de operações de reabilitação integral de edifícios com mais de 30 anos ou degradados.

Podem ser abrangidos os projetos de reabilitação integral de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos (ou, no caso de idade inferior, que demonstrem um nível de conservação igual ou inferior a 2 determinado nos termos do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro); os projetos de reabilitação de espaços e unidades industriais abandonadas; e os projetos de reabilitação de frações privadas inseridas em edifícios de habitação social que sejam alvo de reabilitação integral.

O programa '**Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível**' promovido pelo Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU), destina-se ao financiamento de operações de reabilitação de parte de um edifício, de edifícios ou de empreendimentos cujas habitações, no fim da operação, se destinem, no todo ou maioritariamente, a arrendamento acessível ou a arrendamento com rendas de valor inferior aos limites aplicáveis no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível.

## 6 CONCLUSÃO

O presente documento constitui a memória descritiva e justificativa da nova proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de São Teotónio. Conforme referido anteriormente a delimitação da ARU é um passo numa estratégia mais abrangente levada a cabo pelo Município de Odemira. Após a aprovação da ARU, será a mesma operacionalizada numa Operação de Reabilitação Urbana num prazo máximo de três anos.

## 7 ANEXO I – PLANTA DELIMITAÇÃO ARU





## 8 ANEXO II – BIBLIOGRAFIA

- Página de internet do Município de Odemira (março e abril de 2016)
- Página de internet do Património Cultural da Direção-Geral do Património Cultural (março e abril de 2016)
- Página de internet do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (março e abril de 2016)
- Normas Urbanísticas – Volume 1 – M. Costa Lobo, S. Pardal, P.V.D. Correia, M. Sousa Lobo, DGOTDU-UTL (1995)
- QUARESMA, António Martins – *Odemira Histórica, Estudos e Documentos*. Câmara Municipal de Odemira, (2006)
- Memória descritiva e justificativa da delimitação da área de reabilitação urbana de São Teotónio aprovada pela Assembleia Municipal de Odemira a 27.06.2016
- Memória descritiva e justificativa da nova delimitação da área de reabilitação urbana de São Teotónio aprovada pela Assembleia Municipal de Odemira a 11.05.2018