



DIVISÃO DE LICENCIAMENTO E GESTÃO TERRITORIAL

Setor de Ordenamento do Território

Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Odemira

Memória descritiva e justificativa

JUNHO 2019

ÍNDICE

1	Introdução	1
2	Delimitação da Área de Reabilitação Urbana	2
2.1	Enquadramento Legal	2
2.2	Critérios para a delimitação	3
3	Caracterização da Área de Reabilitação Urbana	4
3.1	Enquadramento nos instrumentos de gestão territorial	4
3.2	Estrutura socioeconómica e funcional	6
3.3	Espaços exteriores	9
3.4	Infraestruturas	11
3.5	Edificado	11
3.6	Análise SWOT	13
4	Objetivos estratégicos	13
5	Quadro de apoios e incentivos	15
5.1	Mecanismos de simplificação administrativa e reconhecimento de boas práticas	15
5.2	Benefícios de natureza fiscal	16
5.3	Instrumentos de apoio financeiro	17
6	Conclusão	18
7	Anexo I – Planta delimitação ARU	19

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 - Delimitação da ARU de Odemira sobre a planta de ordenamento do aglomerado do PDM.	5
Figura 2 - Imagem panorâmica da vila de Odemira a partir da igreja de Nossa Senhora da Piedade.	6
Figura 3 - Imagem do conjunto industrial da margem esquerda na segunda década do século XX. Fonte: QUARESMA, António Martins – <i>Odemira Histórica, Estudos e Documentos</i> . Câmara Municipal de Odemira (2006).....	7
Figura 4 - Imagens de património edificado de relevo no contexto do núcleo antigo de Odemira...	8
Figura 5 - Número de edifícios e de residentes no perímetro urbano (PU) e na ARU de Odemira em percentagem do total do perímetro urbano. Fonte: INE – Censos 2011.	8
Figura 6 - Imagens de arruamentos após as intervenções desenvolvidas no âmbito da Regeneração Urbana (2013).....	9
Figura 7 - Limites da área intervencionada no âmbito das Parcerias para a Regeneração Urbana de Odemira (2013) e identificação dos Espaços Verdes Urbanos (PDM).....	10
Figura 8 – Imagem panorâmica do rio Mira, cais e margem esquerda, a partir do Cerro do Peguinho.	10
Figura 9 - Época de construção dos edifícios no perímetro urbano e ARU de Odemira. Fonte: INE – Censos 2011.....	12
Figura 10 – Número de edifícios, por tipo e grau das necessidades de reparação, no perímetro urbano (PU), e na ARU de Odemira em percentagem do total do perímetro urbano. Fonte: INE – Censos 2011.....	12

1 INTRODUÇÃO

O presente documento consiste na memória descritiva para a delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Odemira, elaborada de acordo com o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), publicado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, e pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro.

Em sessão extraordinária da Assembleia Municipal, realizada em 27.06.2016 foi deliberado, nos termos do n.º 1 do artigo 13.º do RJRU, aprovar a delimitação da área de reabilitação urbana de Odemira, que foi objeto de publicação em Diário da República, no dia 05.08.2016, através do Aviso n.º 9717/2016. 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 2016, visa o presente documento fundamentar e concretizar um novo processo de delimitação da ARU de Odemira, cuja área abrangida se ajustou às necessidades atuais.

A renovação dos territórios a abranger por novas Áreas de Reabilitação Urbana passa por privilegiar os povoamentos urbanos localizados nas faixas central e interior do concelho de Odemira, tanto por uma questão histórica da distribuição dos povoamentos e da ocupação do território, como por uma questão dos desafios relacionados com o despovoamento e o envelhecimento demográfico e patrimonial que caracteriza estas áreas urbanas do concelho.

A presente memória descritiva inicia-se com um breve enquadramento legal da Reabilitação Urbana, e com a apresentação dos critérios subjacentes à delimitação da presente ARU.

Desenvolve-se em seguida o enquadramento regulamentar da área com base nos instrumentos de gestão territorial em vigor e uma sucinta caracterização da situação atual da Área de Reabilitação Urbana com base em dados dos Censos (INE) e do Sistema de Informação Geográfica Municipal. 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 DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

2.1 ENQUADRAMENTO LEGAL

O Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (RJRU), publicado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, alterado pela Lei n.º 32/2012, e pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, 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, núcleos antigos e centros históricos, património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação e respetivas zonas de proteção, áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas, áreas intersticiais de enquadramento ou áreas estruturantes do ponto de vista funcional e dos equipamentos coletivos.

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 Odemira 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.

A proposta de delimitação da ARU de Odemira 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 CRITÉRIOS PARA A 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 existentes 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 preferencial das áreas qualificadas no PDM como Áreas Consolidadas;
3. Maximização do número de edifícios, cuja data de construção é anterior a 1960 ou que revelem maiores necessidades de obras de conservação ou reparação;
4. 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;

5. 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 rede de promoção da mobilidade suave;
6. Inclusão dos principais eixos viários estruturantes do aglomerado;
7. Inclusão de pequenas áreas fora do perímetro urbano com elementos relevantes ou estruturantes para o aglomerado, como o leito e margens do rio Mira entre a ponte rodoviária e o cais fluvial;
8. Inclusão de algumas áreas adjacentes ou intersticiais às anteriormente identificadas por forma a assegurar coerência da delimitação à estrutura urbana existente, tendo como referência os ortofotomapas de 2012 e a cartografia digital do município;
9. Ajustes à delimitação pelo cadastro geométrico da propriedade rústica.

Esta delimitação, a que corresponde uma área de 604.720 m² (ou 60,5 hectares) é apresentada na Planta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Odemira, no Anexo I, e corresponde sensivelmente a 54% da área abrangida pelo perímetro urbano do aglomerado.

3 CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

3.1 ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

A ARU de Odemira, 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 regista-se na ARU de Odemira um predomínio de áreas de Verde Urbano (36% da ARU) geralmente complementadas com áreas de Equipamentos (12% da ARU). A categoria de espaço de Núcleo Antigo, que é abrangida na sua totalidade pela ARU, corresponde a 19% da ARU e as Áreas Consolidadas correspondem a 16% da ARU. Estas áreas complementam-se com áreas afetas à Rede Viária Principal (8% da ARU) e com menor expressão regista-se ainda 4% da ARU em Área a Consolidar, 2% da ARU em Zona de Expansão e 1% da ARU em Espaço Rural, que corresponde ao leito e margens do rio Mira.

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

- 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.)*

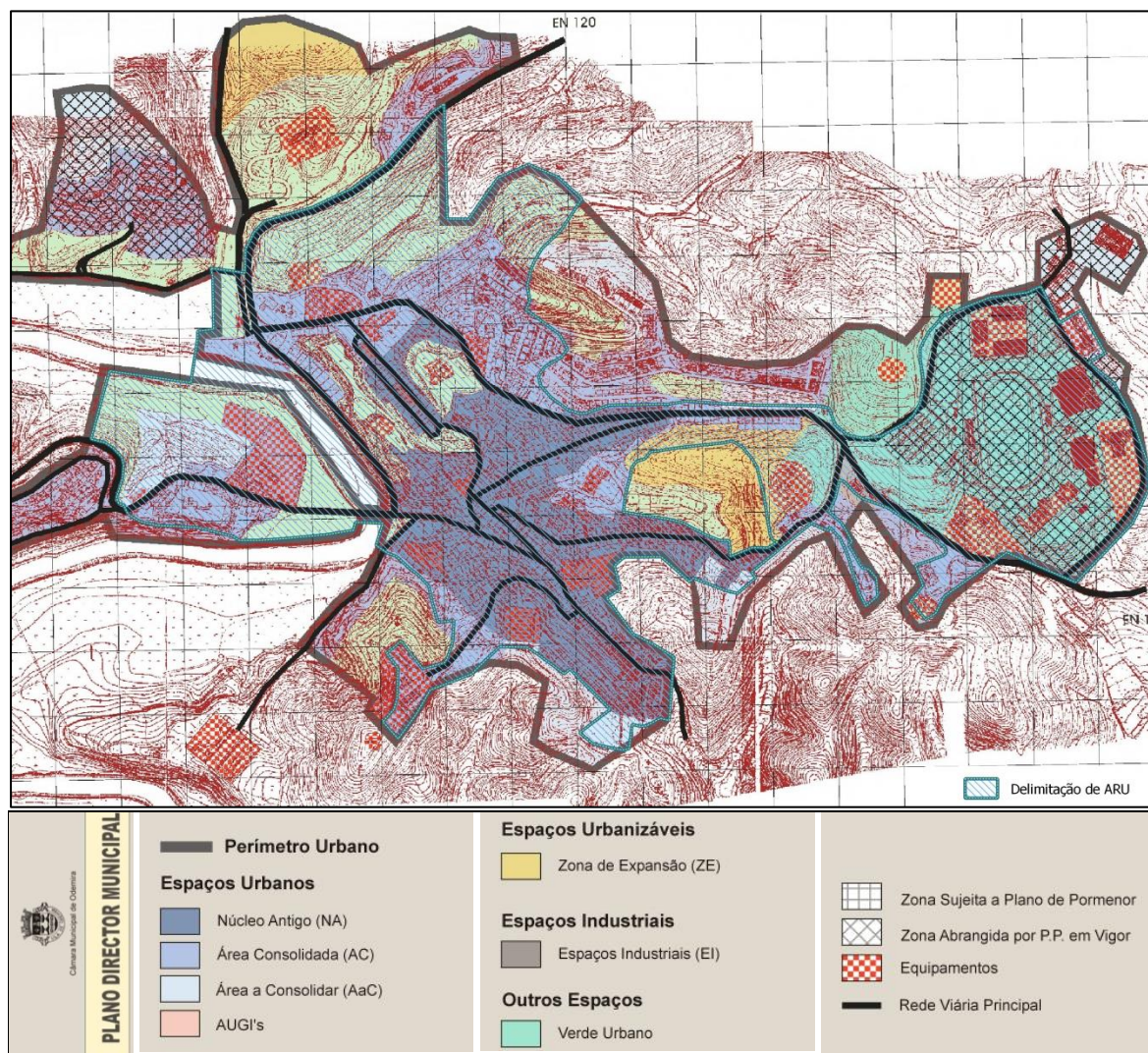


Figura 1 - Delimitação da ARU de Odemira sobre a planta de ordenamento do aglomerado do PDM.

- 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).*

- Rede viária principal (n.º 3 do art.º 32.º — *Nas situações em que a rede de infra-estruturas rodoviárias atravessa 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*)
- As áreas de Equipamentos integradas nos perímetros urbanos foram cartografadas para identificar equipamentos coletivos existentes e ou programados e sobrepõem-se às demais categorias de espaço qualificadas pelo PDM.
- 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*).

3.2 ESTRUTURA SOCIOECONÓMICA E FUNCIONAL

O aglomerado urbano de Odemira, correspondente à sede de concelho, e assume-se como uma centralidade estruturante, originalmente decorrente das condições naturais do lugar, nomeadamente, da navegabilidade do Rio Mira associada ao Cerro do Peguinho, onde se erigiu a fortificação para defesa e valorização do potencial portuário. A morfologia urbana é fortemente marcada pela orografia constituindo um caso exemplar da tradição portuguesa de urbanismo de colina que, originalmente motivado pelas necessidades de defesa, soube tirar partido dos declives para otimizar a exposição solar e oferecer amplitude e diversidade de vistas, e uma sucessão de imagens urbanas rica e ritmada. Apesar do abandono da atividade portuária em meados do século XX, Odemira mantém ainda um carácter de centralidade estruturante entre a serra e a charneca, e de interface entre a terra e o mar.

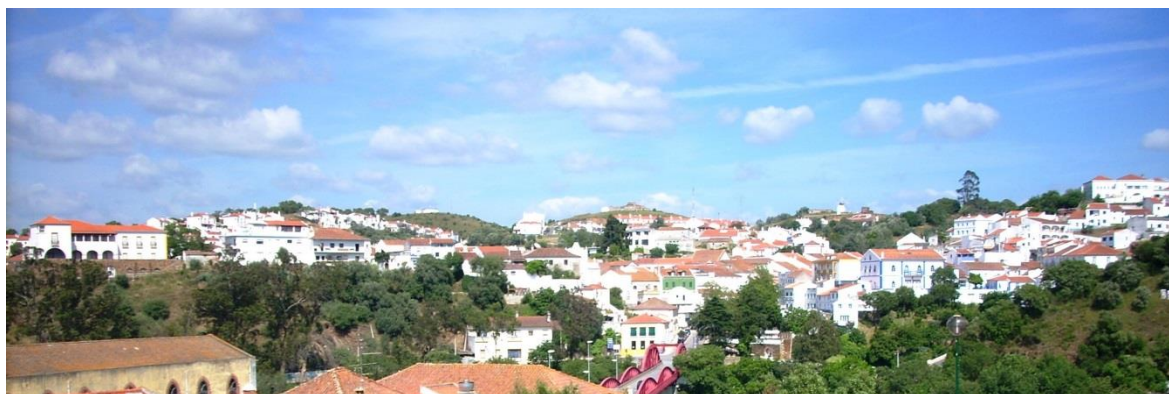


Figura 2 - Imagem panorâmica da vila de Odemira a partir da igreja de Nossa Senhora da Piedade.

A vila de Odemira tem características climáticas muito peculiares, próprias da sua condição de vale na envolvente do rio Mira. Apesar da sua relação histórica com o rio, o núcleo antigo e as áreas edificadas mais consolidadas não têm uma relação muito direta com o rio, considerando-se que existe algum potencial para explorar e aproveitar a relação entre o aglomerado urbano e o rio Mira no contexto da sua integração com as funções urbanas. O aglomerado é atravessado por duas estradas nacionais, a EN120 (Norte – Sul) e a EN123 (Nascente – Poente) e assume-se claramente como uma centralidade administrativa, concentrando a grande maioria dos serviços públicos e administrativos e os principais equipamentos coletivos de nível concelhio.

O núcleo antigo de Odemira integra a Igreja da Misericórdia, um imóvel de finais do século XVI classificado como monumento de interesse público (Portaria nº 505/2011) pela relevância do seu interesse histórico e arquitetónico. Registam-se, porém, na envolvente à Igreja da Misericórdia vários elementos dissonantes, que desvalorizam o seu enquadramento paisagístico e as perspetivas de contemplação, contrariando os fins da zona de proteção especial (ZEP). Para além do património classificado registam-se ainda outros edifícios que se revestem de interesse histórico e arquitetónico, conferindo significado ao espaço e informando a identidade local. Destacam-se entre eles a Igreja de São Salvador e a Igreja de Santa Maria, próximas da Igreja da Misericórdia, e a igreja de Nossa Senhora da Piedade, na margem esquerda do Mira.



Figura 3 - Imagem do conjunto industrial da margem esquerda na segunda década do século XX. Fonte: QUARESMA, António Martins – *Odemira Histórica, Estudos e Documentos*. Câmara Municipal de Odemira (2006)

Ainda na margem esquerda do Mira, o conjunto de arquitetura industrial do século XIX, composto pela antiga fábrica de moagem Miranda e de manipulação de cortiça, pela presença imponente na paisagem que atesta o legado industrial-portuário da vila, e revela grande potencialidade para a revitalização desta área. Aos citados acrescem ainda diversos edifícios notáveis situados no núcleo antigo da vila, maioritariamente desocupados e a necessitar de reparações.



Figura 4 - Imagens de património edificado de relevo no contexto do núcleo antigo de Odemira.

Segundo os dados estatísticos do INE, relativos aos Censos de 2011, a ARU de Odemira abrangem cerca de 68% dos edifícios recenseados do respetivo perímetro urbano. De referir que os Censos 2011 correspondem ao XV Recenseamento Geral da População e ao V Recenseamento Geral da Habitação, pelo que se salienta o facto de, no que se refere aos edifícios objeto de recenseamento, apenas são abrangidos os edifícios destinados total ou parcialmente a habitação.

	PU	ARU	
	N.º	N.º	%
Edifícios	1018	691	67.9
Residentes	2090	1257	60.1

Figura 5 - Número de edifícios e de residentes no perímetro urbano (PU) e na ARU de Odemira em percentagem do total do perímetro urbano. Fonte: INE – Censos 2011.

Segundo a mesma fonte estão abrangidos pela ARU 1257 residentes que correspondem a 60% da população do aglomerado urbano.

A vila de Odemira destaca-se na rede urbana municipal pela concentração e diversidade de equipamentos de hierarquia superior. Na ARU de Odemira estão compreendidos equipamentos culturais, tais como a biblioteca Municipal José Saramago e o cineteatro Camacho Costa; equipamentos desportivos, tais como o pavilhão polidesportivo, sala de fitness, grande campo de jogos, pequeno campo de jogos, piscinas; equipamentos educativos, tais como jardim-de-infância, creche, escola primária, escola de 2.º e 3.º ciclo, escola secundária e escola profissional; equipamentos sociais e de saúde, tais como lar e centro de dia, Associação de Paralisia Cerebral e unidade de cuidados continuados; equipamentos de segurança e justiça, tais como Posto da GNR, estabelecimento prisional e tribunal. Existe também um mercado municipal e uns balneários públicos. Para além destes equipamentos públicos de utilização coletiva, concentra-se em Odemira e são abrangidos pela ARU um conjunto de serviços públicos da administração central do Estado, tais como repartição de finanças, segurança, social, centro de emprego, registo predial, registo civil

3.3 ESPAÇOS EXTERIORES

A ARU de Odemira abrange toda a área intervencionada entre 2012 e 2013 no âmbito das Parcerias para a Regeneração Urbana, que contemplou obras de requalificação do espaço público que valorizaram bastante a imagem urbana do núcleo antigo, dotando-a de maior coerência e funcionalidade. A intervenção contemplou alterações à circulação rodoviária e ao perfil transversal dos arruamentos, com a remoção dos lancis dos passeios e alteração dos materiais dos pavimentos, privilegiando a acessibilidade pedonal, assim como a substituição da sinalização, do mobiliário urbano e da iluminação pública.



Figura 6 - Imagens de arruamentos após as intervenções desenvolvidas no âmbito da Regeneração Urbana (2013).

Na restante área da ARU, não abrangida pela referida intervenção, regista-se um maior potencial de conflitos entre a circulação rodoviária, o estacionamento longitudinal ao longo dos arruamentos e a circulação pedonal, assim como uma imagem urbana menos harmoniosa que contrasta com a área reabilitada. Mais do que conflitos, assinala-se o potencial de valorização do espaço público nas áreas não abrangidas pela regeneração urbana, que justificam a sua inclusão na ARU, tendo em vista a sua requalificação.

A ARU de Odemira inclui extensas áreas assinaladas no PDM como espaços verdes urbanos apesar de nem todos o serem de facto, e das diferentes funções e fortes contrastes entre eles. Do jardim da Fonte Férrea, situado no fundo de um vale, ao jardim do cerro do peguinho na cumeada junto à biblioteca, das pérgulas no jardim da Praça Sousa Prado às imponentes Corísias (*Ceiba speciosa*) do Largo Brito Pais, conta ainda com extensas áreas verdes com funções de enquadramento paisagístico e de proteção aos taludes e encostas, mas também funções de conectividade e articulação funcional entre os diversos espaços do aglomerado, de entre as quais se destaca o passeio ribeirinho ao longo da margem direita do Mira que integra o Caminho Histórico da Rota Vicentina.

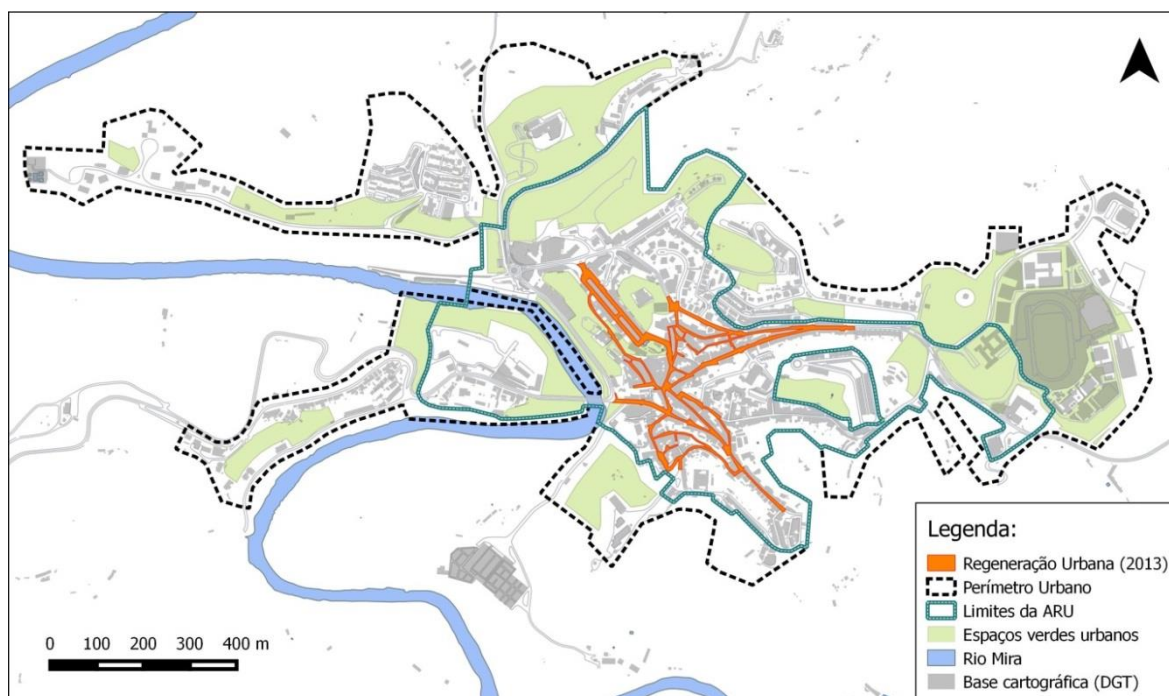


Figura 7 - Limites da área intervencionada no âmbito das Parcerias para a Regeneração Urbana de Odemira (2013) e identificação dos Espaços Verdes Urbanos (PDM).

Por fim destaca-se a margem esquerda do Mira, que abrange um conjunto edificado com valor patrimonial e o clube fluvial de Odemira, que com a criação da ponte pedonal se aproximou do centro da vila ganhando maior potencialidade para o turismo e lazer, para o encontro e convivência da comunidade e para o aprofundamento da relação da vila com o rio que lhe dá nome e que esteve na origem do seu povoamento.



Figura 8 – Imagem panorâmica do rio Mira, cais e margem esquerda, a partir do Cerro do Peguinho.

3.4 INFRAESTRUTURAS

Também ao nível das infraestruturas se verifica um contraste entre a área intervencionada no âmbito das Parcerias para a Regeneração Urbana, onde foram reabilitadas as redes de abastecimento de água e de drenagem, e criada a rede de pluviais, e reformuladas as redes de energia e telecomunicações e a iluminação pública.

Nas áreas da ARU não abrangidas pela regeneração urbana assinalam-se necessidades de reabilitação das infraestruturas de saneamento básico, onde ocorrem roturas frequentes na rede de abastecimento, e onde a afluência de caudais pluviais à rede de esgotos causa entupimentos e sobrecarga dos coletores aquando da ocorrência de fortes precipitações. Esta revisão extensiva das redes de abastecimento e drenagem, com a ampliação da rede de pluviais e a regularização das ligações prediais, revela-se necessária ao funcionamento eficaz da rede na sua totalidade.

A iluminação pública na área não abrangida pela regeneração urbana assenta numa diversidade de equipamentos, com diferentes materiais e desenhos, com um grande número luminárias abertas que dão origem a desperdícios de energia.

Existe também uma enorme densidade de cabos aéreos que atravessam os largos, os arruamentos e as fachadas dos edifícios, criando uma imagem urbana pouco cuidada que prejudica o enaltecimento dos valores arquitetónicos e patrimoniais em presença.

Apesar de a intervenção da regeneração urbana ter, na sua área de intervenção, solucionado a maioria dos problemas das redes de infraestruturas, torna-se necessário alargar esta reabilitação a toda a área da ARU com vista a garantir o adequado funcionamento das redes na sua globalidade.

3.5 EDIFICADO

No que se refere às características do edificado foram analisadas a época de construção e as necessidades de reparações dos edifícios com base nos Censos de 2011 (INE), que caracterizam a população e os alojamentos.

Para a caracterização da época de construção dos edifícios, foram estabelecidos três intervalos, os edifícios construídos até ao ano de 1960, depois um intervalo de construção entre 1961 e 1990, e por fim os edifícios construídos há menos de 30 anos, ou seja a partir de 1991. Conforme se verifica na figura seguinte, a ARU de Odemira integra praticamente todos os edifícios construídos até 1960, não incluindo os edifícios dos bairros localizados em zonas mais periférica do aglomerado.

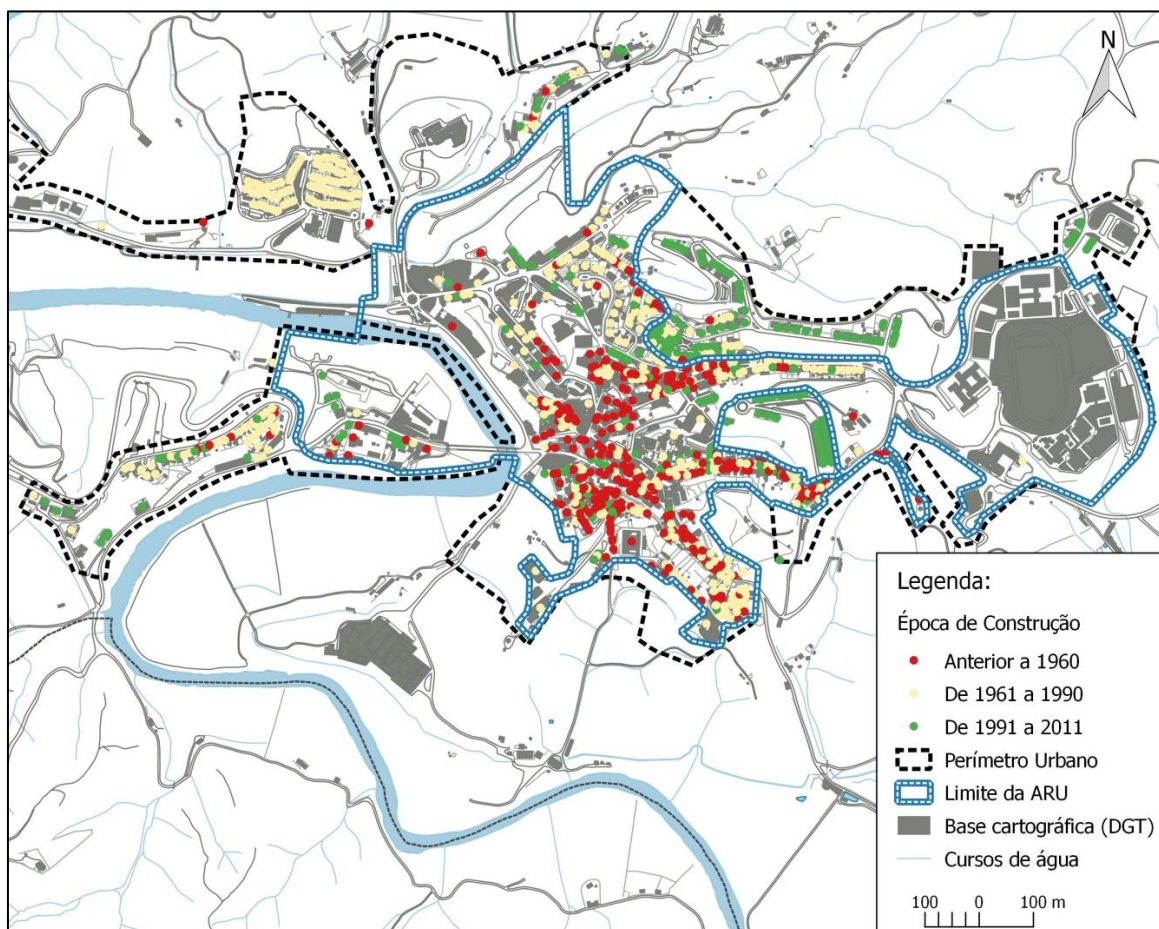


Figura 9 - Época de construção dos edifícios no perímetro urbano e ARU de Odemira. Fonte: INE – Censos 2011

No que se refere às necessidades de reparações nos edifícios, os dados dos Censos 2011 descriminam-nas por tipo de reparação necessária, ao nível da estrutura, cobertura ou paredes e caixilharia dos edifícios, sendo aqui apresentada a escala do grau de reparação agrupada em três níveis, Muito Grandes ou Grandes; Médias ou Pequenas; e Nenhumas ou 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 ou Grandes	15	15	100	18	18	100	23	23	100
Médias ou Pequenas	208	163	78	218	180	83	262	182	69
Nenhumas ou N/A	795	513	65	782	493	63	733	486	66

Figura 10 – Número de edifícios, por tipo e grau das necessidades de reparação, no perímetro urbano (PU), e na ARU de Odemira em percentagem do total do perímetro urbano. Fonte: INE – Censos 2011

Cerca de 2% a 3% dos edifícios registados no aglomerado de Odemira pelos Censos 2011 carecem de grandes ou muito grandes necessidades de reparação, e aproximadamente 25% dos edifícios registados tinham, àquela data, necessidades de reparação médias ou pequenas, quer seja ao

nível da estrutura, cobertura ou paredes e caixilharia. Neste contexto salienta-se que são abrangidos pela ARU de Odemira a totalidade dos edifícios que apresentaram maiores necessidades de reparações.

3.6 ANÁLISE SWOT

Pontos Fortes <ul style="list-style-type: none"> - Proximidade à rede viária regional. - Localização privilegiada em relação ao rio Mira. - Polo agregador de funções e serviços urbanos. - Objeto de requalificação urbana do espaço público e infraestruturas no núcleo antigo. 	Pontos Fracos <ul style="list-style-type: none"> - Necessidade de reabilitação e reutilização de imóveis abandonado e / ou degradados. - Necessidade de articulação entre os espaços públicos e os elementos estruturantes.
Oportunidades <ul style="list-style-type: none"> - Multiplicidade de áreas de verde urbano com potencial de qualificação e criação de uma estrutura verde que promova a articulação funcional entre os espaços e a mobilidade suave. - Existência de edifícios de algum interesse patrimonial com grande potencial de reconversão e de revitalização económica e sociocultural. - Fortalecer a relação funcional com o rio Mira (urbano/natural). 	Ameaças <ul style="list-style-type: none"> - Aumento da vulnerabilidade da população e das edificações face aos riscos de cheias e inundações. - Dificuldade de acesso a habitação no aglomerado urbano, pelo aumento da procura por parte dos trabalhadores ligados à atividade agrícola e pela limitada oferta de habitação.

4 OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

Os objetivos de Reabilitação Urbana inerentes à delimitação da ARU de Odemira enquadram-se nos objetivos previstos no artigo 3.º RJRU, e com particular relevo para aqueles que de seguida se assinalam a **negrito**:

- 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;

- d) Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural;**
- e) Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- f) Modernizar as infraestruturas urbanas;
- g) Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;**
- h) 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;
- i) Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sócio-cultural nos tecidos urbanos existentes;
- j) Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;**
- k) Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial;
- l) Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas;
- m) Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;
- n) Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;
- o) Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;
- p) Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;**
- q) Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.

Em suma, os objetivos estratégicos da delimitação da ARU de Odemira visam potenciar os pontos fortes e as oportunidades que são identificados neste aglomerado e simultaneamente reverter os pontos fracos e combater as ameaças. **Neste contexto destaca-se como grande objetivo estratégico para a ARU de Odemira a criação de uma estrutura ecológica (infraestrutura verde) que promova o reforço da relação da vila com o rio Mira e uma articulação funcional entre os diversos espaços e equipamentos, privilegiando a mobilidade suave.**

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 Odemira. 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 Excecional de Reabilitação Urbana (RERU)**, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril, configura-se como um regime excecional e temporário, que dispensa as obras de reabilitação urbana do cumprimento de determinadas normas técnicas aplicáveis à construção, desde que a operação urbanística não origine desconformidades, nem agrave as existentes, ou contribua para a melhoria das condições de segurança e salubridade do edifício ou fração.

Redução de exigências técnicas para os projetos de arquitetura e especialidades relativos a operações urbanísticas de obras de reabilitação de edifícios ou frações concluídas até 09.04.2021, desde que em imóveis que se destinem a ser afetos total ou predominantemente ao uso habitacional.

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 carácter 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.

Estando complementarmente em preparação a definição e clarificação da 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, preencham 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 relocalização 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’** promovido pelo Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU) dá acesso a empréstimos com condições especiais, destinado ao financiamento de operações de reabilitação de edifícios com mais de 30 anos, que se destinem predominantemente para habitação e para arrendamento em regime de renda apoiada ou condicionada ou qualquer outro regime de arrendamento, desde que o valor da renda praticada não exceda o valor da renda condicionada do fogo.

6 CONCLUSÃO

O presente documento apresenta a fundamentação da proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Odemira, enquadrada na estratégia mais abrangente de promoção da reabilitação e de combate ao despovoamento e envelhecimento demográfico e patrimonial, que caracteriza estas áreas urbanas localizadas nas faixas central e interior do concelho de Odemira.

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, que deve ser elaborada no prazo de 3 anos.

7 ANEXO I – PLANTA DELIMITAÇÃO ARU