



MUNICÍPIO

DIVISÃO DE PLANEAMENTO

# **Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Zambujeira do Mar**

Memória descritiva e justificativa

**DEZEMBRO 2023**

## Índice

|      |                                                                                   |    |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.   | Introdução .....                                                                  | 4  |
| 2.   | Área de Reabilitação Urbana.....                                                  | 5  |
| 2.1. | Enquadramento legal .....                                                         | 5  |
| 2.2. | Enquadramento nos instrumentos de gestão territorial .....                        | 6  |
| 2.3. | Critérios de delimitação .....                                                    | 9  |
| 3.   | Caracterização da Área de Reabilitação Urbana .....                               | 9  |
| 3.1. | Demografia.....                                                                   | 10 |
| 3.2. | Fonte: INE - BGRI - Censos 2011Edificado.....                                     | 12 |
| 3.3. | Economia.....                                                                     | 16 |
| 3.4. | Património cultural .....                                                         | 19 |
| 3.5. | Espaços exteriores (espaço público e espaços verdes de utilização coletiva) ..... | 20 |
| 3.6. | Infraestruturas .....                                                             | 21 |
| 3.7. | Equipamentos de utilização coletiva.....                                          | 22 |
| 3.8. | Intervenções materiais e imateriais .....                                         | 23 |
| 3.9. | Análise SWOT .....                                                                | 25 |
| 4.   | Objetivos estratégicos.....                                                       | 25 |
| 5.   | Quadro de apoios e incentivos.....                                                | 27 |
| 5.1. | Mecanismos de simplificação administrativa e reconhecimento de boas práticas..... | 27 |
| 5.2. | Benefícios de natureza fiscal .....                                               | 28 |
| 5.3. | Instrumentos de apoio financeiro.....                                             | 29 |
| 6.   | Conclusão .....                                                                   | 30 |
| 7.   | Anexo I – Planta de delimitação da ARU .....                                      | 31 |
| 8.   | Anexo II – Bibliografia.....                                                      | 32 |

## Índice de figuras

|                                                                                                               |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Figura 1 - Zambujeira do Mar na década de 1980. ....                                                          | 10 |
| Figura 2 - Densidade populacional do aglomerado da Zambujeira do Mar, em 2011, por subsecção estatística..... | 12 |
| Figura 3 - Época de construção dos edifícios no perímetro urbano e ARU da Zambujeira do Mar. ....             | 13 |
| Figura 4 - Número de residentes por edifício no aglomerado da Zambujeira do Mar em 2011                       | 15 |
| Figura 5 - Ocupação dos edifícios por tipo de utilização na Zambujeira do Mar, em 2011.....                   | 15 |
| Figura 6 - Distribuição do emprego por setor de atividade económica.....                                      | 17 |
| Figura 7 - Taxa de desemprego e percentagem de residentes sem atividade económica. ....                       | 18 |
| Figura 8 - Alojamento e infraestrutura turística na ARU da Zambujeira do Mar.....                             | 19 |
| Figura 9 - Vista panorâmica do largo e da Capela de Nossa Senhora do Mar. ....                                | 19 |
| Figura 10 - Vista panorâmica das intervenções Pólis Litoral no Largo Miramar.....                             | 20 |
| Figura 11 - Intervenções Pólis Litoral na Rua Miramar. ....                                                   | 20 |
| Figura 12 - Limite da área de intervenção Polis Litoral Sudoeste. ....                                        | 21 |
| Figura 13 - Equipamento coletivos na ARU e perímetro urbano da Zambujeira do Mar .....                        | 23 |

## Índice de tabelas

|                                                                                                                                                                                            |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Tabela 1 - População residente em 2011, por estrato etário, na ARU e perímetro urbano da Zambujeira do Mar.....                                                                            | 11 |
| Tabela 2 - Número de edifícios, por época de construção, no perímetro urbano e ARU da Zambujeira do Mar.....                                                                               | 13 |
| Tabela 3 - Número de edifícios, por tipo e grau das necessidades de reparação, no perímetro urbano (PU) e na ARU da Zambujeira do Mar, e em percentagem do total do perímetro urbano. .... | 14 |
| Tabela 4 -- Número de edifícios existentes e desocupados, em 2011, no perímetro urbano e ARU da Zambujeira.....                                                                            | 14 |

## 1. INTRODUÇÃO

O presente documento consiste na memória descritiva para a delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) da Zambujeira do Mar, 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 da Zambujeira do Mar, 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 da Zambujeira do Mar, cuja área abrangida se ajustou às necessidades atuais.

Ao longo dos últimos anos têm sido desenvolvidos diversos trabalhos de valorização do espaço público, designadamente, no âmbito da operação integrada de requalificação e valorização da orla costeira “Polis Litoral Sudoeste”, cujos projetos se encontram concluídos ou em fase de implementação, e abrangem um conjunto de intervenções orientadas para a valorização do património natural e paisagístico, a qualificação territorial de suporte às atividades económicas tradicionais e a diversificação da vivência do território. Na Zambujeira do Mar, as intervenções no núcleo antigo, frente marítima e zona ribeirinha serviram de pretexto e oportunidade para a primeira delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana neste aglomerado. Esta primeira delimitação, aprovada pela Assembleia Municipal a 29 de agosto de 2013 constituiu, assim, o ponto de partida para um processo de regeneração urbana a longo prazo. Expirada a vigência desta ARU, em outubro de 2016, o procedeu-se à nova delimitação da ARU, aprovada pela Assembleia Municipal a 26.06.2017, e posteriormente em 09.12.2020 alargando o âmbito territorial e lançando as bases para a posterior elaboração da Operação de Reabilitação Urbana (ORU), que visava enquadrar e incentivar o envolvimento dos particulares na reabilitação do edificado e na revitalização do aglomerado. Tendo este documento expirado, como já foi referido, o presente relatório visa a sua renovação.

O relatório inicia-se com um breve enquadramento legal da Reabilitação Urbana desenvolvendo, 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 já desenvolvidas ou previstas para este aglomerado. O capítulo da caracterização conclui-se com uma análise SWOT que lhe serve de síntese, assim como de diagnóstico para a formulação dos objetivos 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 delimitação da 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, com 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 pela elaboração da proposta de aprovação da ARU, separadamente da proposta da ORU, a ser elaborada nos prazos e termos previstos no RJRU.

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 e os objetivos estratégicos a prosseguir (o presente documento);
- Planta com a delimitação da Área abrangida (Anexo I);

## **2.2. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL**

Na ARU da Zambujeira do Mar aplicam-se as normas do Regulamento do Plano de Urbanização (PU) da Zambujeira do Mar, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 55/2005, publicada no Diário da República Iª Série-B, n.º 46 de 7 de Março de 2005.

O aglomerado é também abrangido pelo Programa da Orla Costeira de Espichel-Odeceixe. (POC-EO) ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 87-A/2022 de 04 de outubro, publicada no diário da República Iª Série-B, n.º 192/2022, incidindo, segundo o Plano de Urbanização sobre áreas consolidadas e espaços verdes urbanos. Nas áreas de incidência do POC coexistem os regimes jurídicos da Reserva Ecológica Nacional (REN) e do Domínio Público Hídrico. Outro plano especial com incidência na ARU é o Plano de Ordenamento do Parque Natural do Sudoeste Alentejano e Costa Vicentina (POPNSACV – Resolução do Conselho de

Ministros n.º 11-B/2011, de 4 de fevereiro, na atual redação). Porém, este último plano não confere quaisquer condicionantes ao planeamento e gestão do uso do solo no interior do perímetro urbano da Zambujeira pelo que não será aqui analisado.

Relativamente às categorias de uso do solo previstas no PU da Zambujeira do Mar regista-se na ARU um predomínio da categoria Áreas Consolidadas (6,8 hectares, 61,3% da ARU), seguida da Rede Viária Principal (1,6 hectares ou 14,2% da ARU) e dos espaços de Equipamentos (1,3 hectares ou 11,3% da ARU), dos Espaços Verdes Urbanos (0,6 hectares, ou 4,6% do total da ARU) e Zona de Expansão 2 (0,3 hectares ou 2,8% da ARU) estando a área remanescente afeta à faixa do limite do perímetro urbano.

#### Áreas Consolidadas (art.º 15.º)

*1 – Nas Áreas Consolidadas (AC), na falta de planos de pormenor, de projecto de loteamento ou de estudos de alinhamento e cêrceas para áreas específicas, as edificações a licenciar ficam limitadas pelas características dos edifícios vizinhos ou pela tipologia dominante na zona e, nomeadamente, deverão atender ao alinhamento das fachadas, cêrceas e índices dominantes na área envolvente e respeitar os seguintes parâmetros máximos:*

- Índice de ocupação líquido – 0,80;*
- Índice de utilização líquido – 1,50;*
- Número máximo de pisos – dois.*

*2 – Admite-se em casos excepcionais, por forma a garantir a sua integração na envolvente e a uniformidade do conjunto, atendendo à configuração e ou área da parcela, que os indicadores referidos no número anterior possam vir a ser ultrapassados.*

*3 – A transformação do uso do solo em parcelas com área superior a 1000 m<sup>2</sup> será sujeita a operação de loteamento, devendo os respectivos lotes obedecer aos parâmetros máximos referidos no n.º 1 do presente artigo. Exceptuam-se desta obrigação as operações que se destinem à implementação de empreendimentos turísticos [...] ou outros que pela sua função urbana e ou geometria da parcela possam ser inviabilizados por esta obrigação.*

#### Zonas de Expansão 2 (art.º 19.º)

*1 – Na zona de expansão 2 (ZE 2) zona centro, a transformação do uso do solo será precedida da elaboração de plano de pormenor, nos termos do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro.*

*2 – Área total aproximada - 9,6093 ha.*

*3 - O plano de pormenor deverá obedecer aos seguintes parâmetros máximos:*

- Densidade populacional bruta - 90;*

- Índice de utilização bruto - 0,70;
- Número máximo de pisos - dois, com excepção dos edifícios destinados a empreendimentos turísticos definidos no Decreto-Lei n.º 167/97, de 4 de Julho, alterado pelos Decretos-Leis n.ºs 305/99, de 6 de Agosto, e 55/2002, de 11 de Março, para os quais o número máximo de pisos poderá ser pontualmente de três, desde que a proposta seja devidamente fundamentada.

4 - O plano de pormenor deverá prever:

- Unidades comerciais ou de serviços em número igual ou superior a 5% do número de fogos previstos;
- Número de camas turísticas igual ou superior a 50% da capacidade populacional total da área de intervenção, em empreendimentos definidos no Decreto-Lei n.º 167/97, de 4 de Julho, alterado pelos Decretos-Leis n.ºs 305/99, de 6 de Agosto, e 55/2002, de 11 de Março.

5 - O plano de pormenor deverá assegurar, no mínimo, áreas destinadas à implantação de espaços verdes e de utilização colectiva e equipamentos, cujos parâmetros de dimensionamento deverão ser compatíveis com os definidos na Portaria n.º 1136/2001, de 25 de Setembro, devendo ser previstos:

- Espaço para actividades desportivas (polidesportivo descoberto, campo de ténis, etc.) - 2400 m<sup>2</sup>;
- Dois espaços ajardinados/parque infantil - 1800 m<sup>2</sup>; e

- Terminal rodoviário - 1000 m<sup>2</sup>.

Espaços verdes urbanos (art.º 21.º - disposições comuns)

1 – [...] é interdita a realização de operações de loteamento e o licenciamento de construções, com excepção das previstas no n.º 2 do presente artigo, além das relativas a parques de campismo.

2 – Em função dos objectivos específicos de cada espaço verde urbano demarcado, admite-se a localização de equipamentos colectivos de recreio e lazer, relacionados com actividade ao ar livre, e estabelecimentos comerciais com funções complementares das desempenhadas na respectiva zona, nomeadamente quiosques e similares.

3 – Em qualquer dos casos previstos no número anterior deverá ser demonstrada a necessidade funcional/social e o enquadramento paisagístico da pretensão.

- VU2, VU3 w VU4 – miradouro, passeio público e acesso à praia (art.º 23.º)

1 – Estas zonas são consideradas fulcrais para a Zambujeira do Mar, não só pela sua localização central como pelo suporte que se lhe exige da estrutura urbana

*proposta. Assim a programação de equipamentos colectivos e zonas de lazer deverá ser associada a uma estratégia para a sua implementação, conduzindo ao reforço da estrutura urbana e da qualidade/vivência não só desta zona como de todo o aglomerado.*

### 2.3. CRITÉRIOS DE DELIMITAÇÃO

A nova delimitação da ARU da Zambujeira do Mar corresponde aproximadamente à metade Sul da Área Consolidada (assim definida no Plano de Urbanização), abrangendo a zona de equipamentos e os espaços verdes VU 2,3 e 4, assim como parte da Zona de expansão 2. Esta nova delimitação pretende tirar partido dos esforços já desenvolvidos pelo Município, na melhoria da imagem e do ambiente urbano através da requalificação dos espaços exteriores e das infraestruturas, alargando estas intervenções a outras áreas e complementando-as com ações materiais e imateriais a desenvolver pelos particulares.

Os critérios de delimitação da ARU da Zambujeira do Mar procuraram promover:

- 1- A inclusão da área central do aglomerado onde o tecido urbano apresenta maiores necessidades de intervenção ao nível do espaço público, e de requalificação de infraestruturas de saneamento básico e de eletricidade e telecomunicações;
- 2- A maximização do número de edifícios, cuja data de construção é anterior a 1980 ou que revelem maiores necessidades de conservação, abrangidos pela ARU;
- 3- A inclusão de pequenas áreas fora do perímetro urbano por necessidades de intervenção ao nível das infraestruturas urbanas e do coberto vegetal nas arribas.

Esta delimitação, a que corresponde uma área de 11,3 hectares é apresentada na Planta de delimitação da ARU da Zambujeira do Mar, em Anexo I.

## 3. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

No início do século XX a Zambujeira do Mar era um lugarejo isolado, por falta de ligações “carroçáveis”, com dois casebres habitados por famílias pobres que se dedicavam à pesca e alguma agricultura.

Porém a moda dos banhos de mar para fins terapêuticos, que se desenvolveu no séc. XIX, com o reconhecimento da água do mar como panaceia para muitos males, lançou as bases para o surgimento do turismo balnear em que assentou o crescimento da Zambujeira do Mar. Em 1911 a praia da Zambujeira já contava com 11 fogos e 51 pessoas, e outros foram surgindo, dando resposta à procura dos veraneantes provenientes de famílias ilustres de São Teotónio, Odemira, Santa Clara, Sabóia, Ourique e Garvão. As casas destinavam-se ao aluguer a turistas, ou dentre estes, os mais abastados construía a sua residência de férias.

Datam da década de 1930 os relatos dos primeiros turistas que denunciavam a construção desalinhada de prédios na localidade, tendo sido para isso criada uma comissão de melhoramentos da praia (Quaresma, 2006). Em 1960, já se contavam 282 fogos e 427 habitantes.

A prática ancestral de levar o gado a banhos de mar deu origem, em 1942, à criação da feira de 29 de Agosto (martírio de São João Baptista), altura em que afluía grande quantidade de gente de origens mais modestas que aí acampavam aproveitando também os benefícios terapêuticos da água do mar. Se bem que esta prática ocorresse ao longo de toda a costa, tinha na Zambujeira especial destaque pela expressão da atividade pecuária na freguesia de São Teotónio, que privilegiava a praia da Zambujeira.



Figura 1 - Zambujeira do Mar na década de 1980.

Fonte: Quaresma, 2006.

### 3.1. DEMOGRAFIA

A análise da população residente na área da ARU e perímetro urbano da Zambujeira do Mar teve por base a informação dos Censos 2011, disponível à subsecção estatística (BGRI) e ao nível do edifício (RGE). O valor da população residente na ARU em 2011, obtido com base no RGE, pelo somatório dos residentes nos edifícios que a integram, regista um total de 342 habitantes. Os valores da distribuição etária da população no perímetro urbano e ARU da Zambujeira do Mar, bem como o valor do 'Resíduo BRGI-RGE', são apresentados na tabela 1.

Neste aglomerado surge o único valor negativo para o resíduo BRGI-RGE o que se deve a um erro nos dados originais do INE que, contudo, não tem dimensão significativa.

A Zambujeira do Mar ressalta nesta análise como um aglomerado de pequena dimensão populacional, com uma distribuição etária onde predomina a população em idade ativa (acima dos 52,5% no perímetro urbano e 48,2% na ARU) e a população com mais de 65 anos perfaz

25% dos residentes no perímetro urbano e 34% dos residentes na ARU. Esta distribuição traduz-se num índice de dependência total<sup>1</sup> de 4,65, o mais baixo dos aglomerados com ARU, e num índice de envelhecimento<sup>2</sup> de 2,56 em resultado do reduzido número de crianças.

| Número de residentes por estrato etário            | Perímetro Urbano |       | ARU |       |
|----------------------------------------------------|------------------|-------|-----|-------|
|                                                    | N.º              | %     | N.º | %     |
| Indivíduos residentes com idade entre 0 e 4 anos   | 20               | 3,1   | 11  | 3,2   |
| Indivíduos residentes com idade entre 5 e 9 anos   | 28               | 4,3   | 11  | 3,2   |
| Indivíduos residentes com idade entre 10 e 13 anos | 16               | 2,5   | 7   | 2,0   |
| Indivíduos residentes com idade entre 14 e 19 anos | 33               | 5,1   | 15  | 4,4   |
| Indivíduos residentes com idade entre 20 e 24 anos | 49               | 7,5   | 17  | 5,0   |
| Indivíduos residentes com idade entre 25 e 64 anos | 343              | 52,5  | 165 | 48,2  |
| Indivíduos residentes com idade superior a 65 anos | 164              | 25,1  | 116 | 33,9  |
| Total de indivíduos residentes (BGRI)              | 653              | 100,0 | 342 | 100,0 |
| Total de indivíduos residentes (RGE)               | 654              | -     | 342 | -     |
| Resíduo (BGRI - RGE)                               | -1               | -     | 0   | -     |

Tabela 1 - População residente em 2011, por estrato etário, na ARU e perímetro urbano da Zambujeira do Mar.

Fonte: INE, Censos 2011 - BGRI e RGE

Na área delimitada como ARU residem mais de 52% da população do aglomerado, mantendo-se aproximadamente a distribuição etária que se verifica ao nível do perímetro urbano, com uma maior proporção de residentes com mais de 65 anos na ARU.

A densidade populacional no perímetro urbano e na ARU da Zambujeira do Mar é apresentada na figura abaixo e regista num quarteirão o valor máximo de 124 residentes por hectare, que correspondem a uma densidade urbana média a alta (DGOTDU-UTL, 1991), mas também tem quarteirões sem residentes, e vários quarteirões com densidades intermédias.

<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 (adulta), 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.

<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.

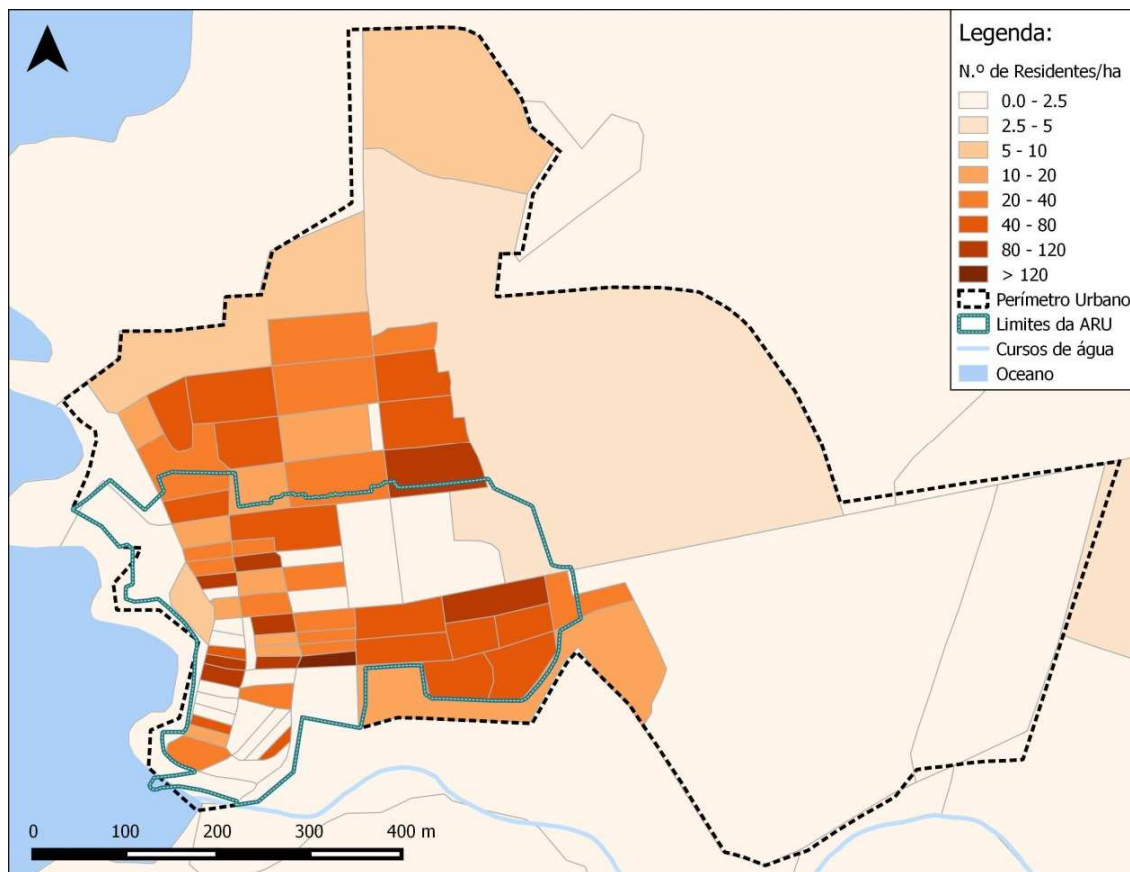


Figura 2 - Densidade populacional do aglomerado da Zambujeira do Mar, em 2011, por subsecção estatística.

### 3.2. FONTE: INE - BGRI - CENSOS 2011 EDIFICADO

O tecido urbano da Zambujeira do Mar tem a particularidade de ser, de um modo geral, ortogonal, com a zona central e sul composta por “fiadas” de casas com duas frentes e sem logradouros. Nesta zona a generalidade das habitações são de pequena dimensão, com 1 ou 2 pisos (com exceção de alguns edifícios com 3 pisos que originam dissonâncias).

Apresenta-se a análise sucinta das características do edificado na ARU e perímetro urbano da Zambujeira do Mar tendo por base dados do INE, designadamente, 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, a ARU da Zambujeira do Mar ressalta por ter apenas 57% de edifícios construídos há mais de 30 anos, que correspondem a 90% do total de edifícios desta idade no perímetro urbano, destacando-se assim entre as ARU e perímetros urbanos com maior proporção de edificação nova, apenas ultrapassada por Vila Nova de Milfontes.

| Época de construção do edifício | Perímetro Urbano |              | ARU        |              |
|---------------------------------|------------------|--------------|------------|--------------|
|                                 | n.º              | %            | n.º        | %            |
| Até 1919                        | 0                | 0,0          | -          | -            |
| De 1919 a 1945                  | 11               | 2,1          | 10         | 3,3          |
| De 1946 a 1960                  | 34               | 6,4          | 33         | 10,8         |
| De 1961 a 1970                  | 60               | 11,3         | 52         | 17,0         |
| De 1971 a 1980                  | 90               | 17,0         | 80         | 26,1         |
| De 1981 a 1990                  | 143              | 27,0         | 53         | 17,3         |
| De 1991 a 1995                  | 62               | 11,7         | 19         | 6,2          |
| De 1996 a 2000                  | 50               | 9,5          | 19         | 6,2          |
| De 2001 a 2005                  | 36               | 6,8          | 13         | 4,2          |
| De 2006 a 2011                  | 43               | 8,1          | 27         | 8,8          |
| <b>Total</b>                    | <b>529</b>       | <b>100,0</b> | <b>306</b> | <b>100,0</b> |

Tabela 2 - Número de edifícios, por época de construção, no perímetro urbano e ARU da Zambujeira do Mar.  
Fonte: INE – Censos 2011 (RGE)

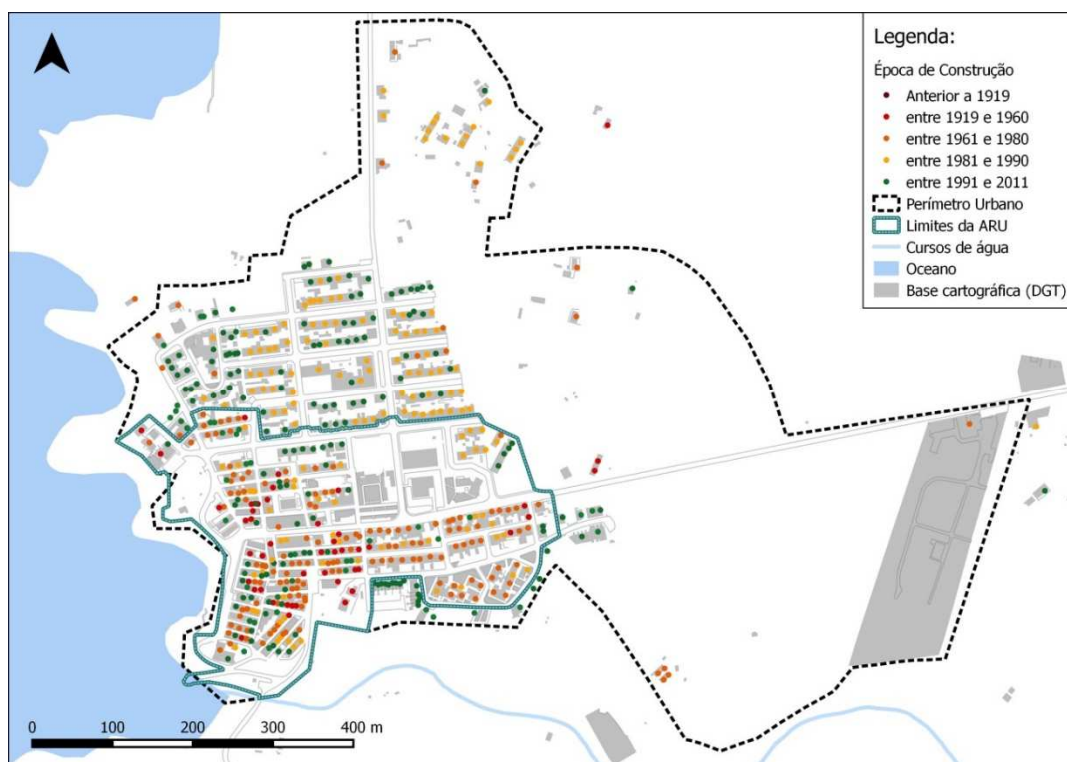


Figura 3 - Época de construção dos edifícios no perímetro urbano e ARU da Zambujeira do Mar.  
Fonte: INE – Censos 2011 (RGE)

| Necessidades de<br>reparações nos edifícios | Estrutura  |            |             | Cobertura  |            |             | Paredes e<br>caixilharia |            |             |
|---------------------------------------------|------------|------------|-------------|------------|------------|-------------|--------------------------|------------|-------------|
|                                             | PU         | ARU        |             | PU         | ARU        |             | PU                       | ARU        |             |
|                                             | n.º        | n.º        | %           | n.º        | n.º        | %           | n.º                      | n.º        | %           |
| Muito Grandes                               | 2          | 2          | 100,0       | 1          | 1          | 100,0       | 2                        | 2          | 100,0       |
| Grandes                                     | 0          | 0          | -           | 2          | 1          | 50,0        | 0                        | 0          | -           |
| Médias                                      | 10         | 7          | 70,0        | 9          | 8          | 88,9        | 11                       | 7          | 63,6        |
| Pequenas                                    | 45         | 28         | 62,2        | 33         | 16         | 48,5        | 82                       | 53         | 64,6        |
| Nenhumas                                    | 472        | 269        | 57,0        | 484        | 280        | 57,9        | 434                      | 244        | 56,2        |
| N/A                                         | 0          | 0          | -           | 0          | 0          | -           | 0                        | 0          | -           |
| <b>Totais</b>                               | <b>529</b> | <b>306</b> | <b>57,8</b> | <b>529</b> | <b>306</b> | <b>57,8</b> | <b>529</b>               | <b>306</b> | <b>57,8</b> |

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

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. É de realçar que a delimitação da ARU da Zambujeira permitiu incluir a grande maioria dos edifícios com maiores necessidades de reparação ao nível dos três indicadores do INE, acima referidos, como indicado na tabela anterior.

A vocação turística da Zambujeira do Mar associada à oferta de sol e praia traduz-se inevitavelmente num elevado número de edifícios desocupados ao longo da época baixa, indicados na tabela e figura abaixo. Ainda assim nota-se uma maior proporção de edifícios desocupados na ARU (56,9%) relativamente ao perímetro urbano (53,9%) e ressalta das Figura 4 e 5 uma maior concentração de edifícios desocupados no sector sudoeste da vila, na área compreendida entre a Avenida da Praia, a Travessa da Ribeira e a Rua dos Alteirinhos.

| Agglomerado              | Perímetro Urbano |             |      | ARU       |             |      |
|--------------------------|------------------|-------------|------|-----------|-------------|------|
|                          | Edifícios        | Desocupados |      | Edifícios | Desocupados |      |
|                          | n.º              | n.º         | %    | n.º       | n.º         | %    |
| <b>Zambujeira do Mar</b> | 529              | 285         | 53,9 | 306       | 174         | 56,9 |

Tabela 4 -- Número de edifícios existentes e desocupados, em 2011, no perímetro urbano e ARU da Zambujeira.

Fonte: INE, Censos 2011 – RGE

A ARU da Zambujeira do Mar contabilizou, nos censos de 2011, um total de 306 edifícios, que correspondem a 58% dos edifícios do perímetro urbano. Em termos do tipo de utilização

verifica-se nesta ARU um predomínio de edifícios exclusivamente afetos a habitação (93,5%) registando-se apenas 20 edifícios (6,5%) com uma utilização mista (habitação e outros).

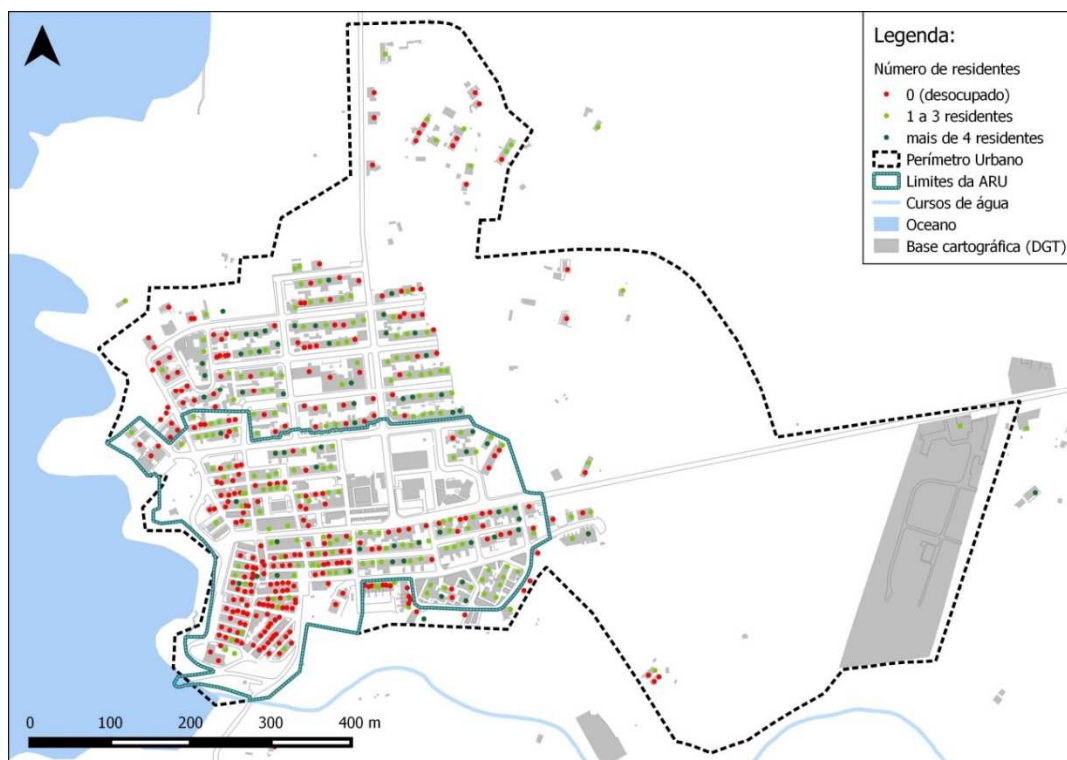


Figura 4 - Número de residentes por edifício no aglomerado da Zambujeira do Mar em 2011

Fonte: INE – BGE – Censos 2011

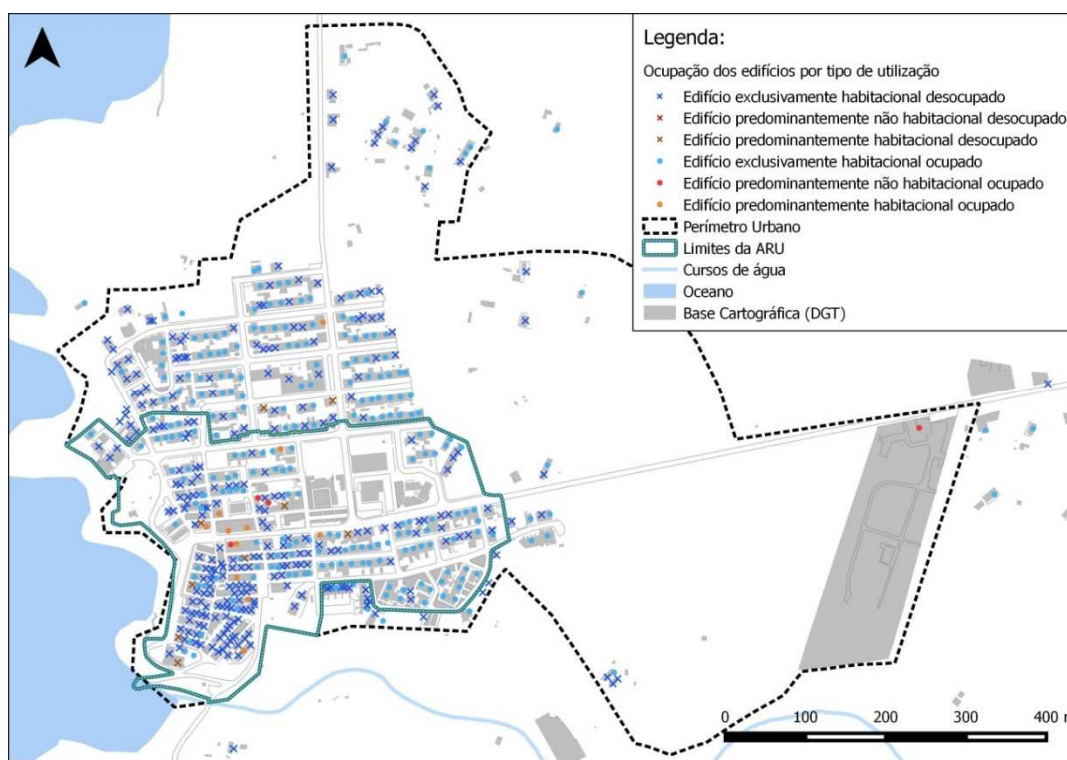


Figura 5 - Ocupação dos edifícios por tipo de utilização na Zambujeira do Mar, em 2011.

Fonte: INE – BGE – Censos 2011

### **3.3. ECONOMIA**

Na atividade económica da freguesia, historicamente assente na agricultura, pecuária e pesca – apoiada pelo porto da Entrada da Barca, um dos quatro pequenos portos de pesca do concelho – ressaltam hoje também a construção civil, associada ao turismo que se assume como principal atividade económica da Zambujeira do Mar, acolhendo milhares de turistas na época alta. Com base na informação disponível na Câmara Municipal, contabilizam-se na ARU da Zambujeira do Mar os seguintes serviços:

- Estação/ Apeadeiro Rodoviário e Praça de Táxis;
- Mercado e 3 supermercados;
- Centro de Dia;
- Posto Médico;
- duas caixas Multibanco;
- e vários estabelecimentos de pequeno comércio, restauração e bebidas.

Fora da ARU assinalam-se ainda a Junta de Freguesia, uma farmácia e um posto de correios.

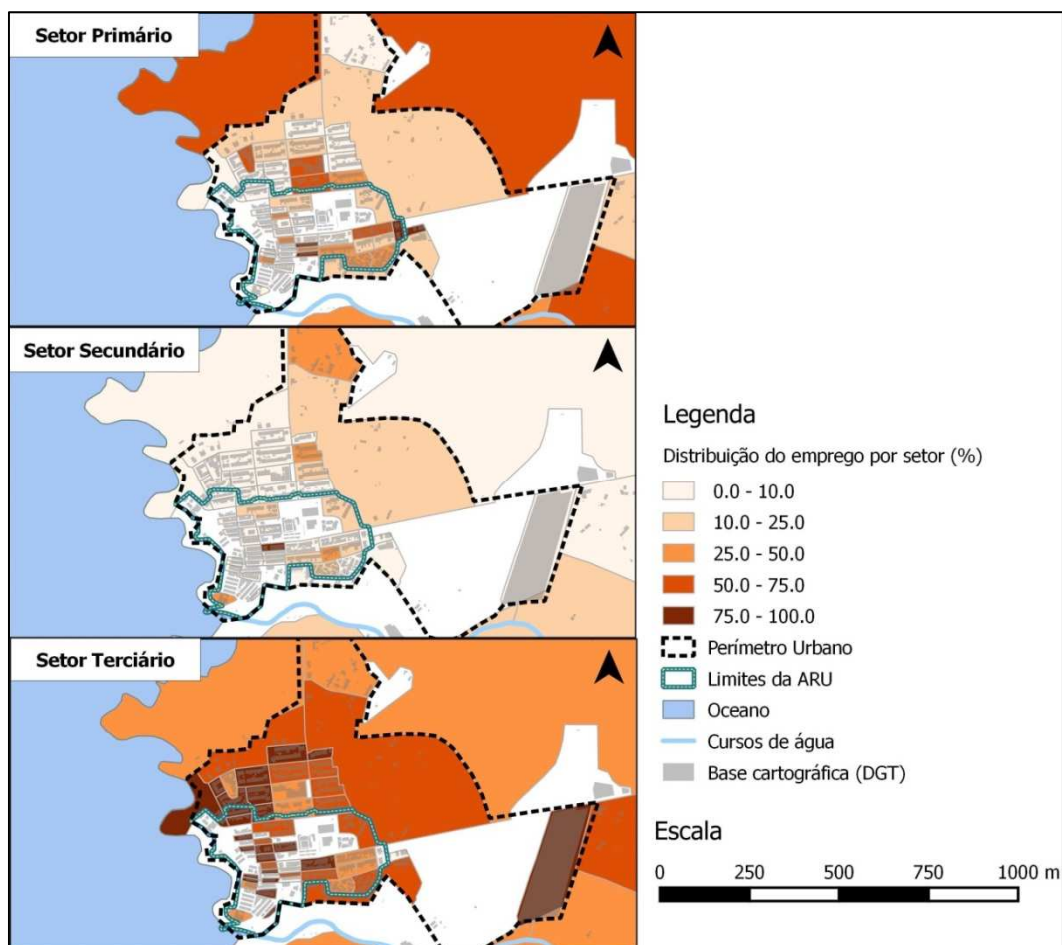


Figura 6 - Distribuição do emprego por setor de atividade económica.

Fonte: INE - BGRI - Censos 2011

No que se refere à distribuição do emprego por setor de atividade económica, no perímetro urbano e na ARU da Zambujeira do Mar, apresentada na figura anterior, o setor terciário destaca-se como predominante, situando-se acima da média do concelho. O setor secundário tem uma expressão reduzida, apesar de empregar mais de 50% dos residentes em duas subsecções da ARU, registando valores acima da média concelhia em duas outras subsecções, possivelmente associado à construção civil. Já o setor primário tem uma presença significativa na ARU, no perímetro urbano e na área envolvente, em resultado da intensa atividade agrícola praticada na área beneficiada pelo perímetro de rega do Mira.

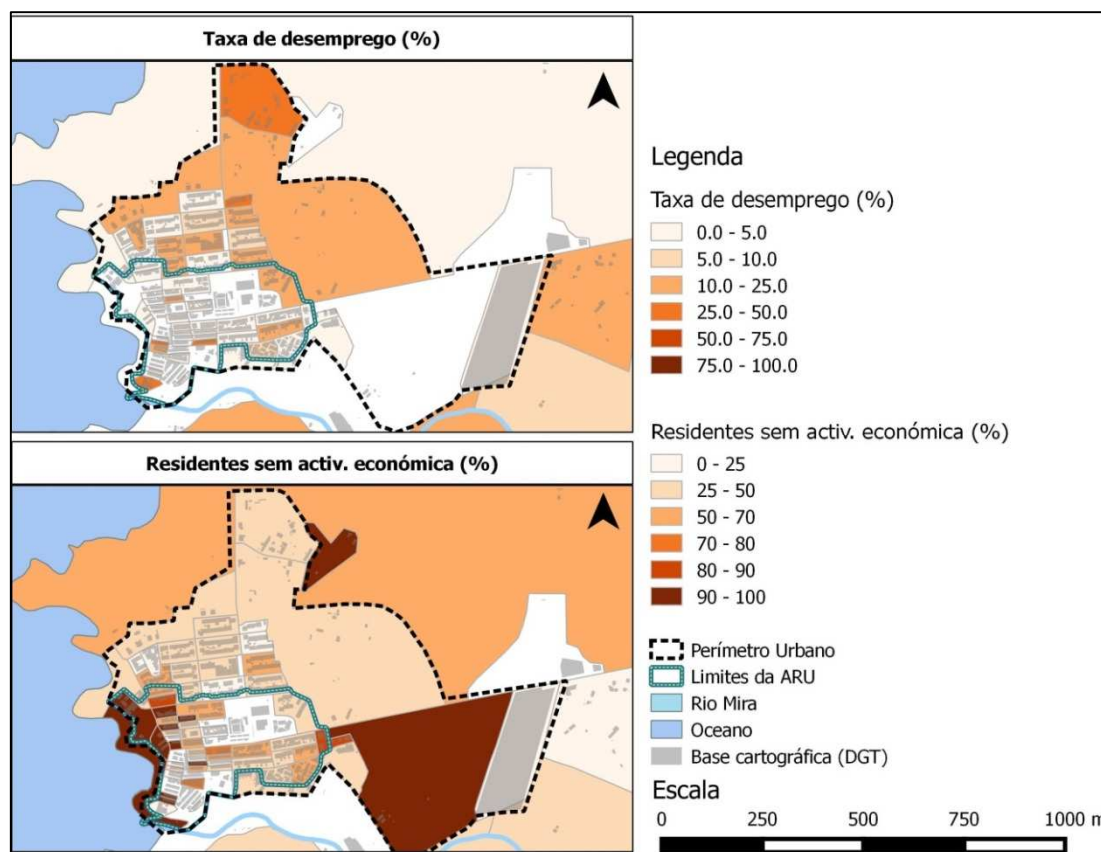


Figura 7 - Taxa de desemprego e percentagem de residentes sem atividade económica.

Fonte: INE - BGRI - Censos 2011

No que respeita à taxa de desemprego – avaliada à subsecção estatística pelo quociente entre o somatório da população à procura de emprego ou de primeiro emprego, e a população em idade ativa – a ARU da Zambujeira do Mar regista dos valores mais baixos no panorama concelhio, aumentando ao nível do perímetro urbano. No que se refere à percentagem de residentes sem atividade económica, indicada na figura anterior, registam-se valores comparativamente altos em várias subsecções da ARU, em resultado do baixo número de residentes.

No que se refere ao turismo, o inventário do Turismo de Portugal IP regista na Zambujeira do Mar uma elevada concentração de alojamento turístico na modalidade de alojamento local e, ainda, um parque de campismo no limite nascente do perímetro urbano. Em termos de infraestruturas de animação turística merece referência o Trilho dos Pescadores da Rota Vicentina que atravessa a ARU pela Rua da Fonte dos Amores, Avenida do Mar e Travessa da Ribeira até à praia da Zambujeira do Mar.

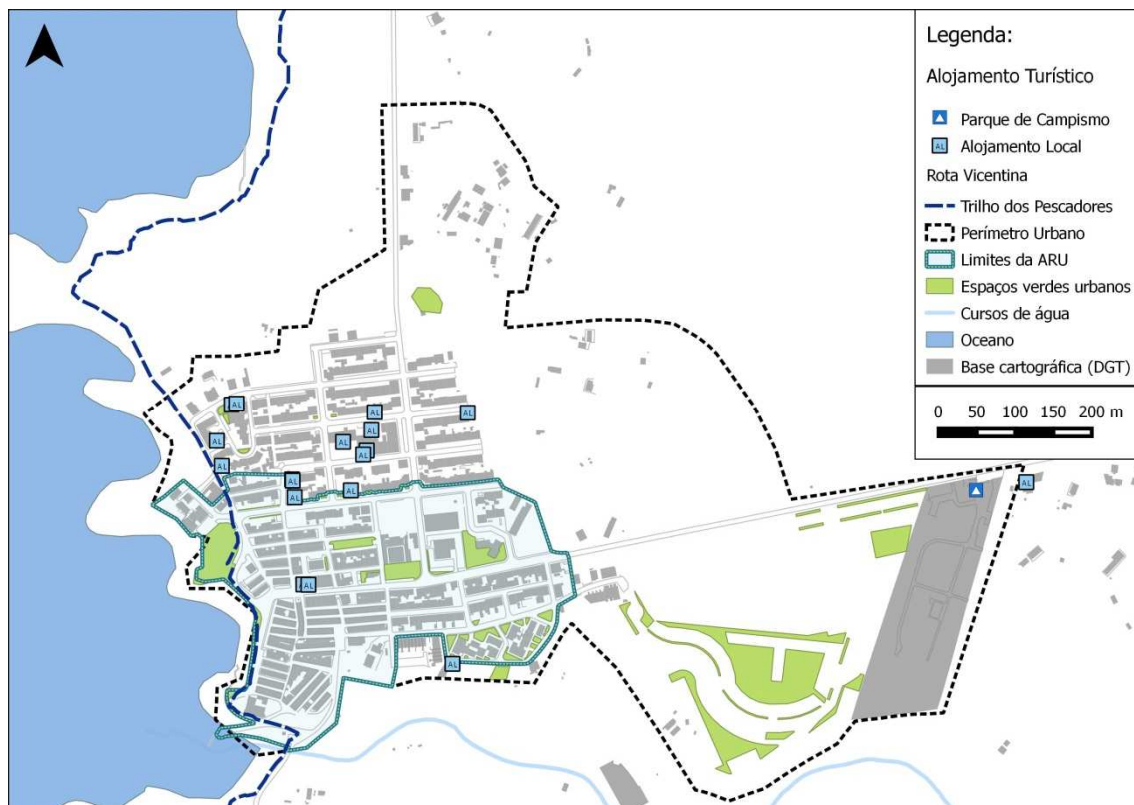


Figura 8 - Alojamento e infraestrutura turística na ARU da Zambujeira do Mar.  
Fonte: SSIG – CMO

### 3.4. PATRIMÓNIO CULTURAL

Não se registam neste aglomerado quaisquer imóveis classificados. Porém, merece aqui referência a Capela de Nossa Senhora do Mar, pelo conjunto do edifício e do largo que cria um espaço público amplo e qualificado que constitui um elemento marcante do aglomerado.



Figura 9 - Vista panorâmica do largo e da Capela de Nossa Senhora do Mar.  
Fonte: SSIG – CMO

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

O aglomerado tem vindo a descaracterizar-se por intervenções avulsas no espaço público, das quais resultaram conflitos ao nível circulação automóvel, com uma excessiva permissibilidade dos sentidos de circulação e do estacionamento ao longo dos arruamentos. Ao nível da circulação pedonal assinalam-se passeios mal dimensionados, com desníveis de cota e outras barreiras arquitetónicas. Os materiais dos pavimentos e o mobiliário urbano não são adequados na área do núcleo antigo, onde se pretende privilegiar o peão em detrimento do automóvel. Os espaços naturais nas arribas e falésias revelam alguma degradação decorrente de processos físicos e do estado de conservação dos habitats naturais, resultando num agravamento da erosão das falésias.

Contudo, as intervenções desenvolvidas pela Polis Litoral Sudoeste e pelo Município de Odemira permitiram resolver estes conflitos e requalificar a área central do aglomerado (Figura 10 e 11), estando previsto o alargamento desta requalificação sistemática do espaço público à restante área da ARU, tal como assinalado na Figura 12.



Figura 10 - Vista panorâmica das intervenções Pólis Litoral no Largo Miramar.

Fonte: SSIG - CMO



Figura 11 - Intervenções Pólis Litoral na Rua Miramar.

Fonte: SSIG - CMO

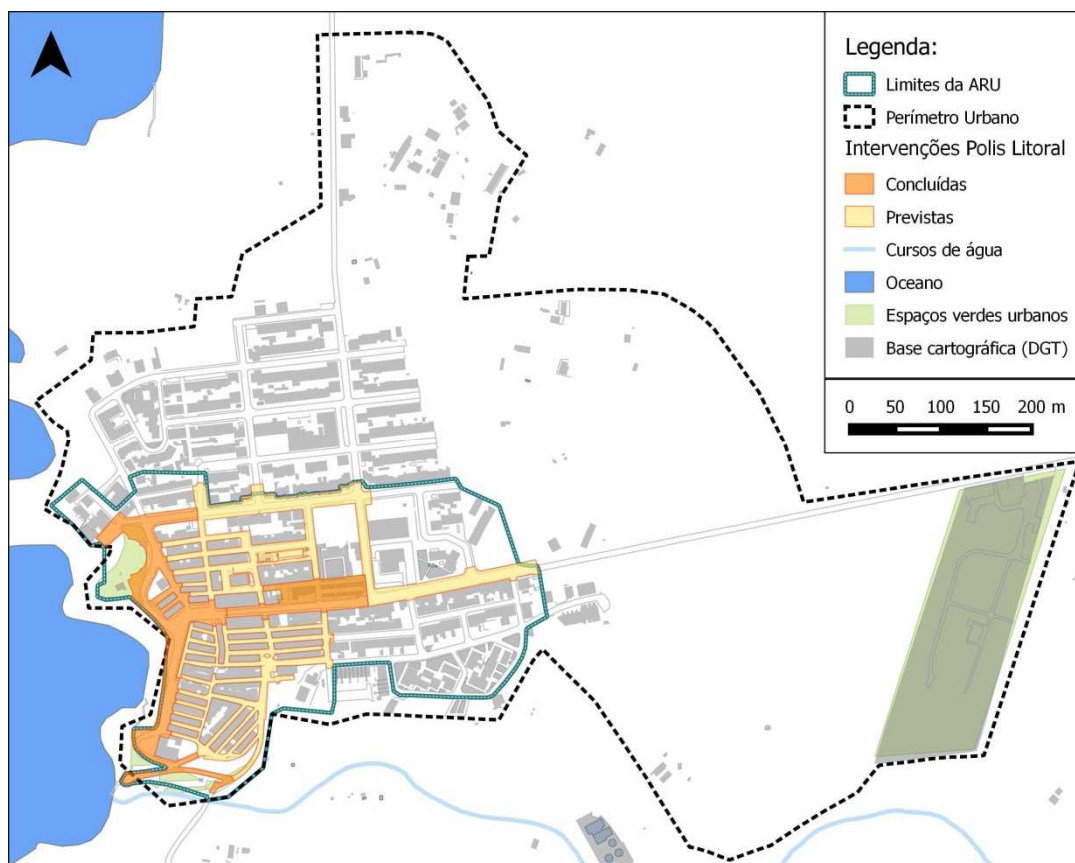


Figura 12 - Limite da área de intervenção Polis Litoral Sudoeste.

Fonte: SSIG – CMO

### 3.6. INFRAESTRUTURAS

O sistema de abastecimento de água da Zambujeira do Mar é bastante antigo, tendo sofrido algumas remodelações ao longo dos anos para fazer face à expansão urbanística, sem que se tenha procedido a uma revisão geral da rede. Assim, em 2013, a maior parte da rede encontrava-se degradada, originando roturas frequentes, principalmente nas zonas centro e sul da vila.

O sistema de drenagem de águas pluviais tem uma cobertura insuficiente, abrangendo apenas uma pequena parte da localidade. Na restante área o escoamento das águas pluviais faz-se sobre os pavimentos das ruas ou conjuntamente com as águas residuais urbanas.

O sistema de drenagem e tratamento de águas residuais do aglomerado, à semelhança da rede de abastecimento, é um sistema antigo que tem vindo a sofrer remodelações ao longo dos anos. A expansão urbanística das últimas décadas deu origem a vários prolongamentos da rede existente, sem que esta tenha sido alvo de remodelação. O diâmetro reduzido e a degradação dos materiais de alguns dos coletores estão na origem das obstruções frequentes da rede, sobretudo nas zonas centro e sul do aglomerado e no emissário de ligação à ETAR.

A iluminação urbana é desequilibrada, com zonas pouco iluminadas, uma grande diversidade de desenhos e materiais dos candeeiros que estão, em alguns casos, desadequados à função,

dando origem a desperdícios de energia. A implantação dos candeeiros, em alguns casos a meio dos passeios, gera conflitos com a circulação pedonal.

A rede elétrica está desordenada, constituindo uma teia sustentada em postes de betão, que não valoriza a imagem urbana do aglomerado.

Contudo, as intervenções desenvolvidas pela Polis Litoral Sudoeste e pelo Município de Odemira permitiram resolver estes conflitos e requalificar a frente marítima e o eixo comercial no centro do aglomerado (Figura 10 e 11), estando previsto o alargamento desta requalificação sistemática do espaço público a outras áreas da ARU, tal como assinalado na Figura 12.

### **3.7. EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA**

A ARU da Zambujeira do Mar abrange a totalidade dos equipamentos coletivos do aglomerado, indicados na Figura 13 abaixo, designadamente:

- a sub-extensão de saúde;
- a Escola Básica n.º 1 da Zambujeira do Mar e o jardim-de-infância;
- um centro de dia privado (associação de solidariedade social N. Senhora do Mar);
- um pequeno campo polidesportivo.

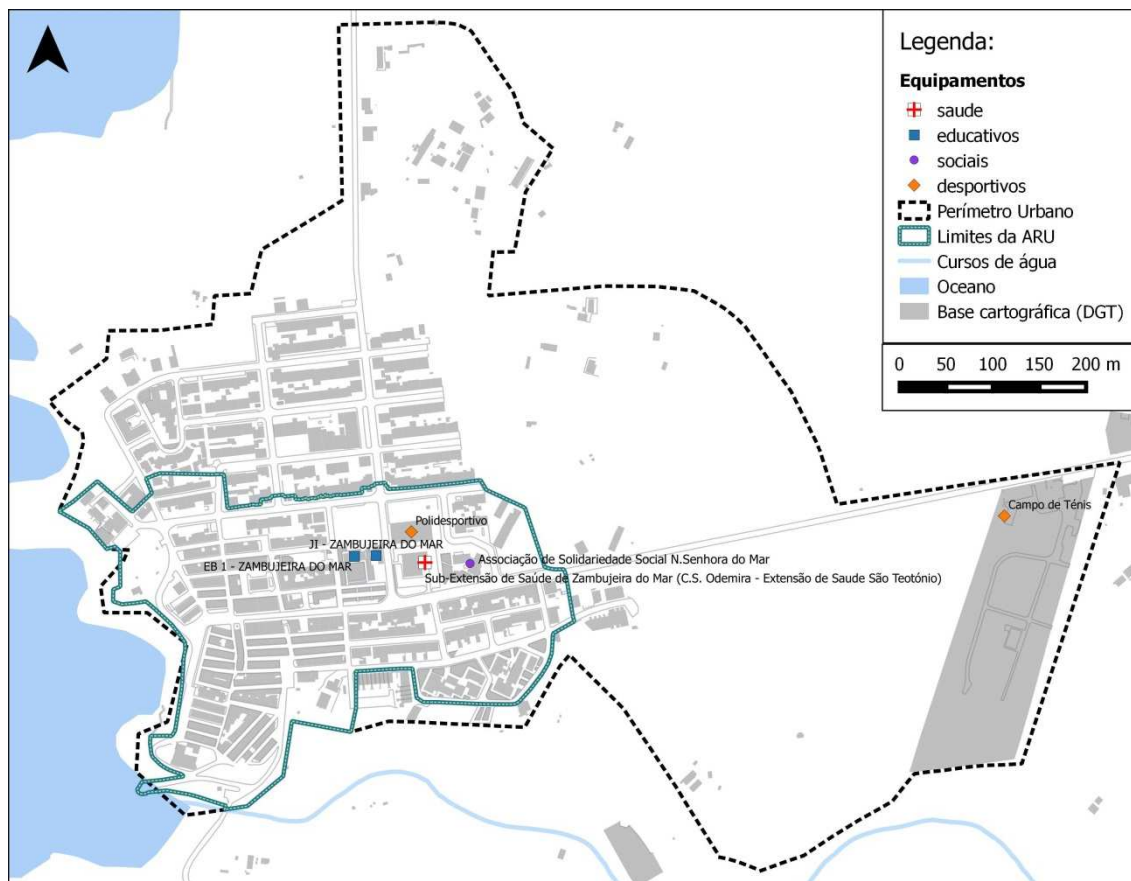


Figura 13 - Equipamento coletivos na ARU e perímetro urbano da Zambujeira do Mar

Fonte: SSIG - CMO

### 3.8. INTERVENÇÕES MATERIAIS E IMATERIAIS

Entendem-se por intervenções materiais e imateriais o conjunto de ações de iniciativa (ou que contam com o apoio) do Município, em resultado da operacionalização das políticas municipais nos diversos setores da sua competência, que decorrem da, e prosseguem a implementação do modelo de desenvolvimento.

São aqui identificados os principais projetos e obras executadas na ARU, bem como os eventos que celebram e dinamizam a cultura local, e que contribuem para a promoção do concelho.

São também elencados projetos e intervenções, materiais e imateriais, cujo desenvolvimento se encontra previsto a curto-médio prazo.

#### Projetos e obras executadas

Na área central da Zambujeira do Mar, definida pelo eixo da Rua e Largo Miramar e Avenida da Praia estão concluídas as obras de requalificação a cargo da Polis Litoral Sudoeste que compreendem, designadamente:

- Reforço e substituição das redes de abastecimento e drenagem (pluviais e domésticas);
- Substituição da rede elétrica e instalação da rede de gás natural;

- Substituição da iluminação pública, dos pavimentos e do mobiliário urbano;
- Arborização dos arruamentos e criação de um jardim público (Jardim da Zambujeira);
- Reforço da rede wi-fi;
- Redução do estacionamento automóvel no eixo marginal da Rua do Poço dos Amores e Avenida da Praia, compensado com a criação de um parque de estacionamento com 80 lugares nas traseiras da EB1 da Zambujeira do Mar;
- Melhoria da sinalização vertical (placas direcionais e informativas) e criação de um ponto de carregamento para veículos elétricos junto ao Largo da Capela.

As arribas foram alvo de intervenções para estabilização dos taludes com enrocamento e sementeira com espécies autóctones, e de requalificação dos acessos pedonais à praia.

#### Projetos e intervenções previstos/em estudo

Está prevista uma segunda fase das obras de requalificação da Zambujeira do Mar, no âmbito da parceria entre o Município de Odemira e a Sociedade Polis Litoral Sudoeste, que pretendem alargar a intervenção desenvolvida pela Polis Litoral Sudoeste a toda a área consolidada do aglomerado (Figura 12), e incluem ações de:

- Reforço e substituição das redes de abastecimento e drenagem (pluviais e domésticas);
- Substituição da rede elétrica e instalação da rede de gás natural;
- Substituição da iluminação pública, dos pavimentos e do mobiliário urbano;
- Arborização dos arruamentos e criação de um jardim público (Jardim da Zambujeira);
- Reforço da rede wi-fi;

Esta segunda fase de requalificação é objeto de uma candidatura a financiamento no âmbito do Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU), onde se destacam as ações de:

- Requalificação do Núcleo ribeirinho da Zambujeira do Mar – requalificação e valorização do espaço público através da melhoria das condições de circulação rodoviária e pedonal, substituição do mobiliário urbano e criação de novos espaços verdes; reformulação das redes de abastecimento e drenagem, dos pontos de deposição de resíduos com contentores subterrâneos; reforço da rede wi-fi;
- Reconversão do Mercado Municipal da Zambujeira do Mar – melhoria das condições estruturais e funcionais.

#### Orçamento Participativo

- “Zambujeira Ativa” - Requalificação do polidesportivo da Zambujeira do Mar e criação de um circuito de manutenção (2014).

#### Eventos e ações de promoção

- Festival do Polvo na Zambujeira do Mar (setembro);
- Festival MEO Sudoeste (agosto, na Herdade da Casa Branca).

### 3.9. ANÁLISE SWOT

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Pontos Fortes</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Enquadramento da paisagem natural (arribas, enseadas e praia);</li><li>• Localização privilegiada como único aglomerado costeiro entre Porto Côvo e Azenha do Mar.</li></ul>                                                                                                         | <b>Pontos Fracos</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Imagem urbana pouco harmoniosa;</li><li>• Problemas nas redes de abastecimento de água e de drenagem;</li><li>• Conflitos na rede viária (circulação automóvel e estacionamento desordenado);</li><li>• Carências ao nível da acessibilidade pedonal.</li></ul>         |
| <b>Oportunidades</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Requalificação da oferta turística, tanto no alojamento como na animação turística, tirando partido do touring turístico já implementado (Rota Vicentina) ou em desenvolvimento (Rota Atlântica da EuroVelo – rede europeia de ciclovias da European Cyclists Federation).</li></ul> | <b>Ameaças</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Degradação biofísica e geotécnica das arribas por processos naturais (erosão hídrica e deslizamentos) e antrópicos (pisoteio e deposição de resíduos);</li><li>• Degradação do ambiente e da paisagem pelos impactes da intensificação agrícola na área envolvente.</li></ul> |

## 4. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

### Objetivos de topo

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

### Objetivos meio

- Dinamizar a reabilitação integral do parque edificado (com prioridade para os edifícios com mais de 30 anos);
- Requalificar as infraestruturas de suporte, nomeadamente as redes de abastecimento de águas e de drenagem e a rede de iluminação pública;

- Requalificar o espaço público através da reconfiguração da circulação automóvel e beneficiação das acessibilidades pedonais e ciclável, assim como da criação de um Parque Verde Urbano;
- Qualificar o ambiente urbano, a infraestrutura verde, a sinalização, a imagem urbana e o mobiliário urbano;
- Aumentar e qualificar a oferta de alojamento turístico;
- Qualificar os estabelecimentos comerciais, em particular, de restauração e bebidas;
- Valorizar os equipamentos coletivos existentes ajustando-os às necessidades locais.

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;
- Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;
- Modernizar as infraestruturas urbanas;
- 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;
- 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;
- Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas;
- 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 Zambujeira do Mar. 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, 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 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.

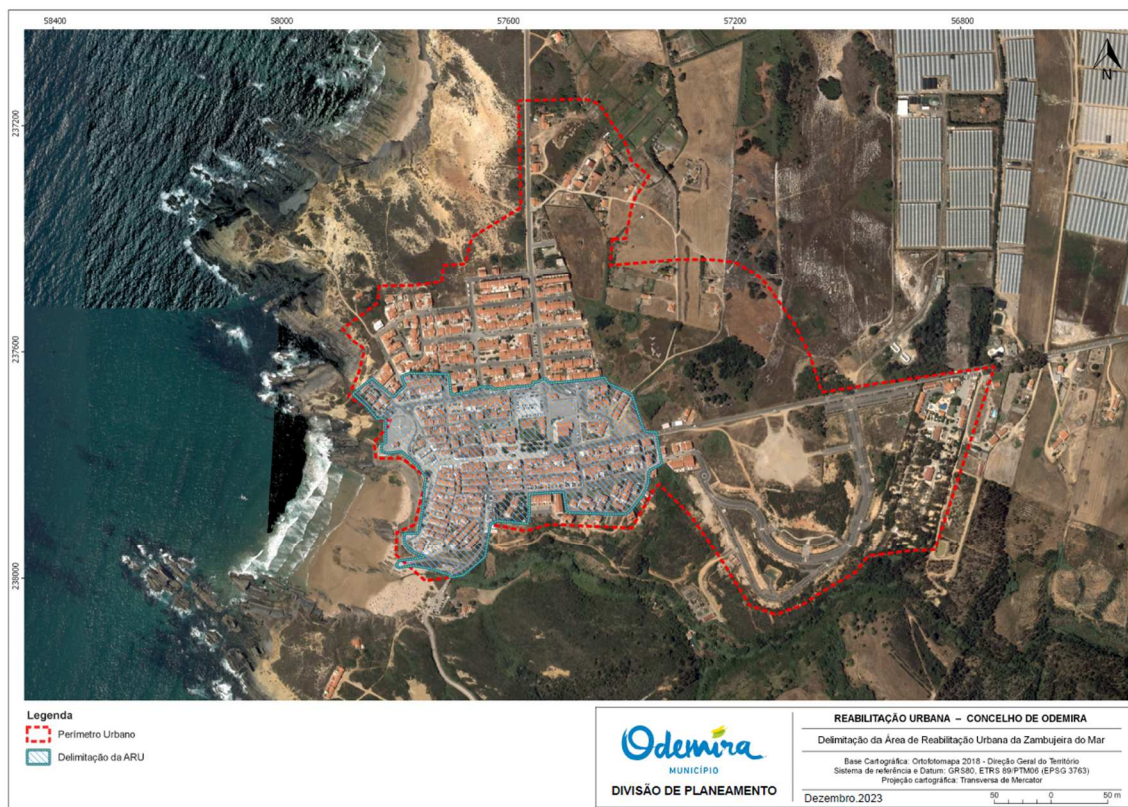
Podem ser abrangidos os projetos de reabilitação integral de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos (ou, no caso de idade inferior, que demonstrem um nível de conservação igual ou inferior a 2 determinado nos termos do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro); os projetos de reabilitação 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 da Zambujeira do Mar. 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 DE DELIMITAÇÃO DA ARU



## 8. ANEXO II – BIBLIOGRAFIA

- Página de internet do Município de Odemira (junho de 2017)
- Página de internet do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (junho de 2017)
- Normas Urbanísticas – Volume 1 – M. Costa Lobo, S. Pardal, P.V.D. Correia, M. Sousa Lobo, DGOTDU-UTL (1995)
- Odemira Histórica, Estudos e Documentos. QUARESMA, António Martins – Câmara Municipal de Odemira, (2006)
- Relatório de Fundamentação da Revisão do PDM de Odemira. Câmara Municipal de Odemira, (2015)
- Memória descritiva e justificativa da delimitação da área de reabilitação urbana da Zambujeira do Mar aprovada pela Assembleia Municipal de Odemira a 29.08.2013
- Memória descritiva e justificativa da nova delimitação da área de reabilitação urbana da Zambujeira do Mar aprovada pela Assembleia Municipal de Odemira a 26.06.2017
- Memória descritiva e justificativa da nova delimitação da área de reabilitação urbana da Zambujeira do Mar aprovada pela Assembleia Municipal de Odemira a 09.12.2020