

APROVADO
REUNIÃO ORDINÁRIA
27/03/2025
A secretária
Cátia Candeias

APOIO À IMPLEMENTAÇÃO DAS ORU DE ODEMIRA E SÃO TEOTÓNIO

Relatório de Resultados do Processo de Envolvimento de Agentes – Odemira

FEVEREIRO 2025

TERRAFORMA

Terraforma, Sociedade de Estudos e Projectos, Lda.

Praça do Campo Pequeno nº 2 – 2B | 1000-078 Lisboa

Tel. (+351) 217 615 220

Email: geral@terraforma.pt

www.terraforma.pt

APROVADO
REUNIÃO ORDINÁRIA
27/03/2025
A secretária
Cátia Candeias

(Página propositadamente deixada em branco)

ÍNDICE

1.	INTRODUÇÃO	2
2.	OBJETIVOS E PROGRAMA	2
3.	METODOLOGIA.....	3
3.1.	PARTICIPANTES.....	4
4.	RESULTADOS	8
5.	CONSULTA IHRU E DISCUSSÃO PÚBLICA	13
6.	ANEXO - PARECER IHRU.....	14

1. INTRODUÇÃO

O “Apoio à Implementação e Elaboração das Operações de Reabilitação Urbana (ORU) de Odemira e São Teotónio para as Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) existentes de Odemira e São Teotónio” prevê, na sua Fase 4, a produção de Relatório com a sistematização da metodologia de envolvimento de agentes utilizada e contributos recolhidos no conjunto das sessões de participação realizadas.

O processo de elaboração da ORU contou com duas sessões participativas, envolvendo representantes de vários grupos de agentes relevantes para a execução da ORU e o público em geral: um *workshop* no dia 30 de novembro de 2023 e uma apresentação pública durante a Semana da Reabilitação em maio de 2024. Estes momentos permitiram captar oportunidades e desafios e também várias soluções de reabilitação urbana.

2. OBJETIVOS E PROGRAMA

O envolvimento ativo dos agentes relevantes na construção das estratégias de reabilitação urbana em causa tem como objetivos gerais:

- Consolidar e validar com as partes interessadas os objetivos e prioridades estratégicas de reabilitação;
- Acrescentar valor ao processo de decisão, pela consideração de diferentes opiniões, valores, interesses e preocupações dos agentes relevantes;
- Assegurar que o processo de planeamento assenta em princípios democráticos de transparência e participação;
- Mobilizar e criar sentido de compromisso para com o processo de construção da estratégia de reabilitação ao permitir que os agentes envolvidos se identifiquem com o resultado do processo, aumentando assim o sucesso de implementação dos PERU.

Esta primeira sessão teve como objetivos específicos:

- Captação de perceções variadas sobre a realidade;
- Obtenção de contributos para a caracterização e diagnóstico;
- Cocriação de objetivos, prioridades e opções estratégicas.

A sessão, com uma duração de cerca de 2:30, centrou-se em dois exercícios: “Mapeamento de Desafios e Oportunidades” e “Identificação de Temas Críticos” e desenvolveu-se segundo o seguinte programa:

- Apresentação Introdutória;
- Preparação dos Grupos;

- Mapeamento de Desafios e Oportunidades:
 - Os valores do espaço público;
 - As fragilidades do espaço público.
- Identificação de Temas Críticos:
 - Intervenções Prioritárias;
 - Síntese de Temas Críticos.
- Encerramento.

3. METODOLOGIA

Tendo em vista os objetivos acima, adotou-se uma metodologia de leitura coletiva do espaço público e de co-criação priorizada de ações consideradas críticas para a reabilitação urbana. O quadro seguinte detalha as atividades realizadas.

A. Mapeamento de Desafios e Oportunidades

A1. Os valores do espaço público

25 min

- Sobre o mapa, os participantes devem assinalar, com autocolantes verdes, os pontos positivos, de oportunidade ou considerados de valor no espaço público.
- Exemplos:
 - Pontos de encontro espontâneos;
 - Espaços de lazer;
 - Locais com valor identitário;
 - Eixos principais de deslocação pedonal;
 - Pontos de vista que interessa valorizar;
 - Zonas com potencial de transformação;
 - Zonas naturais.
- Os participantes devem explicitar, verbalmente, o que pretendem assinalar permitindo a discussão com o grupo. Evitar o trabalho individual.
- Um ponto que já esteja assinalado não carece de ser repetido.

A2. As fragilidades do espaço público

- 25 min
- Aplicam-se as mesmas regras do exercício anterior, devendo agora recorrer a autocolantes vermelhos para apontar os pontos considerados negativos no espaço público.
 - Exemplos:
 - Desafios de mobilidade pedonal;
 - Congestão rodoviária;
 - Zonas degradadas (edificado);
 - Falta de dinâmica social;
 - Insegurança;
 - Iniquidade social no acesso a e usufruto do espaço público;;
 - Falta de qualidade ambiental / zonas de risco natural.

B. Identificação de Temas Críticos

B1. Ações Prioritárias

- 20 min
- Em grupo, identificar 5 ações que consideradas essenciais registando-as em post-its. Sendo apenas 5, serão necessariamente as prioritárias.
 - Ações podem ser:
 - Problemas a resolver;
 - Valorização ou melhoria de algo considerado positivo;
 - De iniciativa pública ou privada.
 - As descrições devem ser curtas e objetivas, evitando afirmações vagas.
 - Cada ação deverá ser alvo de algum debate. Garantir que todos compreendem e concordam com a ação.
 - O grupo pode substituir ações por outras que entretanto considere mais prioritárias. O Dinamizador deve promover a discussão de prioridades se necessário.

B2. Identificação de Temas Críticos

- 20 min
- Junto ao Mapa respetivo, o porta-voz de cada grupo apresenta os resultados do grupo de forma resumida: principais pontos positivos e negativos e as 5 ações prioritárias.
 - O porta-voz afixa os 5 post-its no painel final. Sempre que uma ação seja semelhante a outra que já consta do painel, o novo post-it deve ser colocado perto do que já se encontra afixado. Se for a mesma ação, deve ser colocado por cima. O dinamizador deve apoiar esta agregação.
 - O dinamizador agrega as ações em temas críticos validando a agregação e temas identificados com a plateia. O tema é escrito no painel podendo ser também identificadas relações de dependência entre eles.

3.1. Participantes

Com o intuito de captar uma perceção alargada da vivência do espaço público, foram convidados a participar nesta sessão representantes e vários grupos de interesse relevantes. Estes atores foram identificados pela CMO em função de:

- Potencial impacto da ORU no ator ;
- Poder do ator sobre a ORU ou sobre outros atores relevantes;
- Relevância do ator para o projeto: Potencial implementador de ações e medidas (“Fazedor”), Mobilizador de outros agentes ou Desbloqueador de eventuais bloqueios à implementação e/ou tomada de decisão. Foram ainda identificadas algumas individualidades que, pelo profundo conhecimento que detêm sobre a realidade da vila, foram considerados “Sabedores”.

O quadro seguinte apresenta o mapeamento de agentes desenvolvido bem como a presença, ou não, dos atores convidados. No total, estiveram presentes 13 pessoas, além dos técnicos da CMO e da equipa externa. Os participantes foram divididos em 3 grupos dinamizados por elementos da equipa externa.



APROVADO
REUNIÃO ORDINÁRIA
27/03/2025
A secretária
Cátia Candeias



Figuras 1 a 2 – Detalhe da sessão participação

Fotos da CMO

Quadro 1 – Mapeamento de Agentes: Odemira

Ator	Interesse	Poder	Papel no Projeto	Presença
Município de Odemira	1 - Alto	1 - Alto	Fazedor Desbloqueador	Sim
Proprietários relevantes	1 - Alto	1 - Alto	Mobilizador Fazedor Sabedor	Sim
Comerciantes	1 - Alto	2 - Médio	Mobilizador Fazedor Sabedor	Sim
Instituto Nossa Senhora da Piedade	1 - Alto	1 - Alto	Fazedor	Sim
TAIPA - Organização Cooperativa para o Desenvolv. Integrado	2 - Médio	1 - Alto	Mobilizador Fazedor Sabedor	Sim
Sopa de Artistas	2 - Médio	3 - Baixo	Fazedor Mobilizador Sabedor	Sim
Escola Secundária de Odemira	1 - Alto	3 - Baixo	Sabedor	Sim
GESTO - Grupo de Estudos do Território de Odemira	2 - Médio	3 - Baixo	Mobilizador Sabedor	Sim
CACO - Associação de Artesãos de Odemira	2- Médio	2 - Médio	Fazedor Mobilizador	Sim
Associação Rota Vicentina	3 - Baixo	3 - Baixo	Fazedor	Sim

Bombeiros Voluntários	3 - Baixo	3 - Baixo	Sabedor	Sim
Arquitetos residentes (indiv.)	3 - Baixo	4 - Nulo	Sabedor	Sim
Junta de Freguesia de S. Salvador e S. Maria	1 - Alto	2 - Médio	Fazedor	Não
Rodoviária do Alentejo	1 - Alto	1 - Alto	Fazedor	Não
APCO - Associação de Paralisia Cerebral de Odemira	1 - Alto	3 - Baixo	Sabedor	Não
Associação de Estudantes do Agrupamento Escolar de Odemira	1 - Alto	3 - Baixo	Sabedor	Não
Santa Casa da Misericórdia	1 - Alto	1 - Alto	Fazedor	Não
Associação Lavar o Mar	2 - Médio	3 - Baixo	Mobilizador Fazedor	Não

4. RESULTADOS

Os pontos seguintes resumem os resultados dos dois exercícios realizados.

A. Mapeamento de Desafios e Oportunidades:

A1. Pontos positivos e/ou de oportunidade:

- Reconhecimento de vários **pontos de encontro formais e informais** utilizados pelos residentes dos quais se destaca:
 - As várias praças da vila;
 - Restaurante Tarro,
 - Largo da Câmara Municipal;
 - Praça José Maria Lopes Falcão (Largo da Junta de Freguesia)
 - Largo Sousa Prado;
 - Biblioteca;
 - Jardim da Fonte Férrea;
 - Parque de Estacionamento das Piscinas;
 - Jardim Damiano (parque infantil);
 - A zona de restaurantes atrás do tribunal;
 - Skatepark;
 - O largo da Igreja de N^a Senhora da Piedade;
 - Esplanada do Cais;
 - Zona desportiva da Rua Dr. Tito Livio Serrão;
 - Rua cortada entre creche e ATL - transmite segurança pedonal.
- Existência de **elementos construídos e naturais de valor intrínseco** considerados identitários:
 - Igreja de N^a Senhora da Piedade;
 - Zona Ribeirinha e pontes sobre o rio Mira considerados espaços de lazer e de contacto com a natureza privilegiados;
 - Monumento ao Cante Alentejano e encosta envolvente com oliveiras centenárias;
 - Casa do Arco;
 - Pontos de vista criados pela orografia acentuada (Moinhos, Igreja de N^a Senhora da Piedade, Biblioteca, Monumento ao Cante Alentejano);

A2. As fragilidades do espaço público:

- Imagem urbana desqualificada pelo contraste e desarmonia dos novos loteamentos e construções relativamente à malha urbana antiga e à traça arquitetónica tradicional (urbanismo de colina,

orgânico, bem assente na topografia vs grandes movimentos de terras para implantar arruamentos em linha reta);

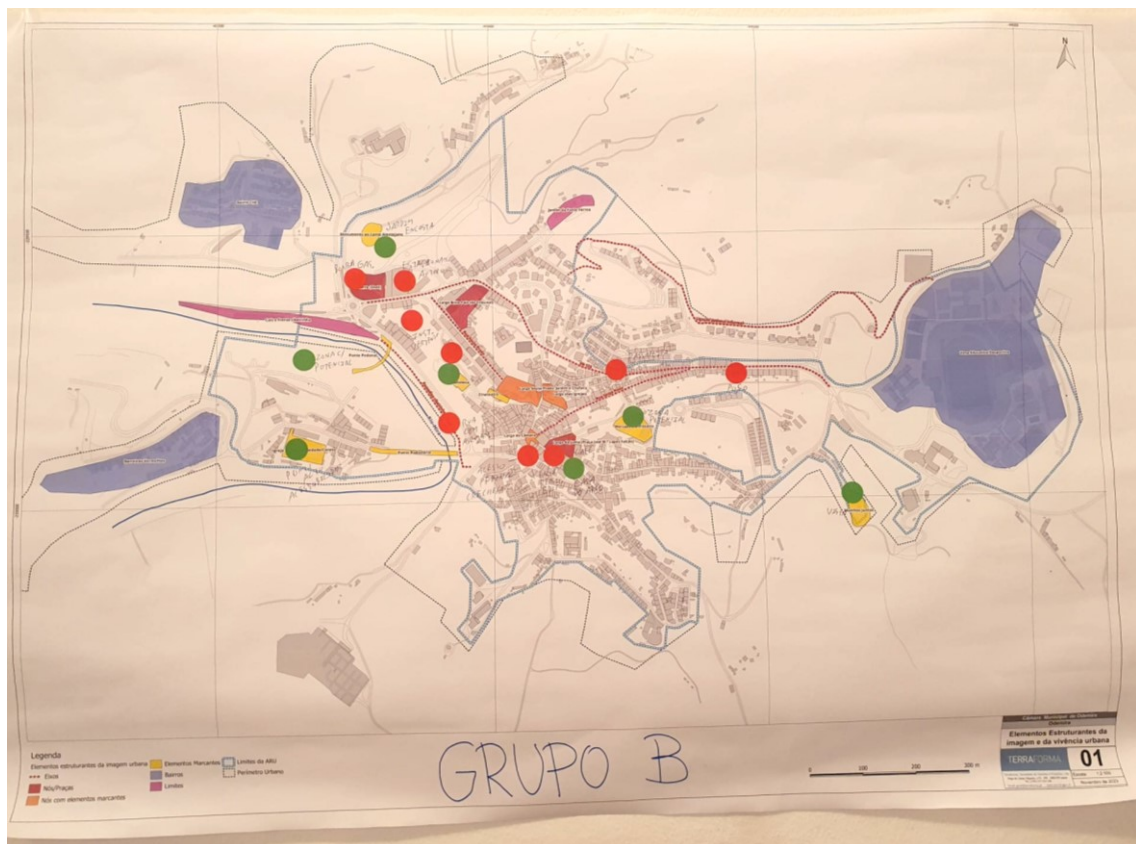
- Património arquitetónico abandonado (Casa do Arco, Fábrica Miranda) e mau estado de conservação do edificado (apesar de se reconhecer alguma melhoria);
- “Vila desenhada para carros e não para pessoas”: estacionamento caótico e conflitos carro-peão condicionam mobilidade pedonal e rodoviária - passeios remodelados no centro facilitam conflito ao permitir o galgamento pelo carro. Falta de bolsas de estacionamento e de percursos pedonais (incluindo de acesso ao centro de saúde);
- Percurso pedonal entre o centro e a escola secundária (troço da antiga EN123) sem condições de segurança, com obstáculos e passeio subdimensionado origina situações de insegurança na deslocação das crianças e jovens;
- Tendência de abandono do comércio e consequente degradação do espaço público nas Ruas Sousa Prado e José Maria de Andrade;
- Mercado considerado obsoleto, sem função social ou comercial e risco para utilizadores (cobertura em amianto). Conjunto Mercado - Residência de estudantes – Skatepark considerado “mono” sem função urbana;
- Degradação do edifício da Rodoviária e espaço público envolvente. Instabilidade de vertentes na Quinta da Estrela (potencial erosão hídrica);
- Bombas de gasolina em zonas nobres degradam qualidade do espaço público;
- Falta de dinâmica social, incluindo vida noturna e necessidade de reforçar a integração das comunidades imigrantes e promover ativamente a convivência e a coesão social.

De realçar que os participantes não consideram a vila insegura.

Do encontro entre valores e fragilidades do espaço público, resultam locais que, sendo atualmente considerados negativos são reconhecidos como **oportunidades significativas de valorização**:

- Fábrica Miranda e oficinas adjacentes na sua relação com o Rio;
- Quinta da Estrela;
- Jardim da Fonte Férrea;
- Largo Miguel Bombarda;
- Conjunto urbano composto pelo Mercado, Residência de Estudantes, Rua 5 de Outubro, Skatepark e Rua João de Deus;
- Zona de hortas urbanas a nascente da Rua 5 de Outubro;
- Via de acesso à vila: porta de entrada a valorizar como tal.

APROVADO
REUNIÃO ORDINÁRIA
27/03/2025
A secretária
Cátia Candeias





Figuras 2 a 3 – Painéis resultantes do exercício “Mapeamento de Desafios e Oportunidades”

B. Identificação de Temas Críticos

B1. Ações Prioritárias e B2. Identificação de Temas Críticos

Os grupos identificaram ações prioritárias, posteriormente agregadas em temas críticos conforme o quadro 2. O painel resultante encontra-se na Figura 4.

Quadro 2 – Ações prioritárias e temas críticos identificados

Tema Crítico	Ações Prioritárias
Revitalizar o PoliCentro	Revitalização integrada do conjunto Mercado – Igreja – Residência de Estudantes: - Ligar os vários espaços; - Devolver funções urbanas; - Qualificar edificado.
	Revitalização das ruas das lojas (R. Sousa Prado e J. M ^a Andrade): - Tirar estacionamento; - Criar esplanadas.
	Requalificação do conjunto Quinta da Estrela – Rodoviária - Estabilizar a encosta (“Jardim da Encosta”); - Tornar edifício da Rodoviária permeável.
	Reforço dos equipamentos coletivos e serviços públicos.
	Penalizar edificado devoluto e incentivar a reabilitação.
Mexer o Rio	Criação de complexo criativo na Fábrica Miranda e oficinas municipais.
	Promoção de eventos interculturais (Mercados de rua, festivais gastronómicos, Música).
	Promover o usufruto do Rio.
	Fomentar a atividade económica na zona ribeirinha.
Mobilidade Inclusiva	Regulação do estacionamento: - Mais fiscalização; - Bolsas de estacionamento; - Zonas sem estacionamento.
	Criação de rede de percursos pedonais, urbanos e turísticos, com árvores e zonas de estadia.
	Criação de alternativa pedonal segura à EN123 no percurso Escolas – Centro com ligação ao Mercado.
	Criação de transporte coletivo e de sistema de bicicletas elétricas públicas.

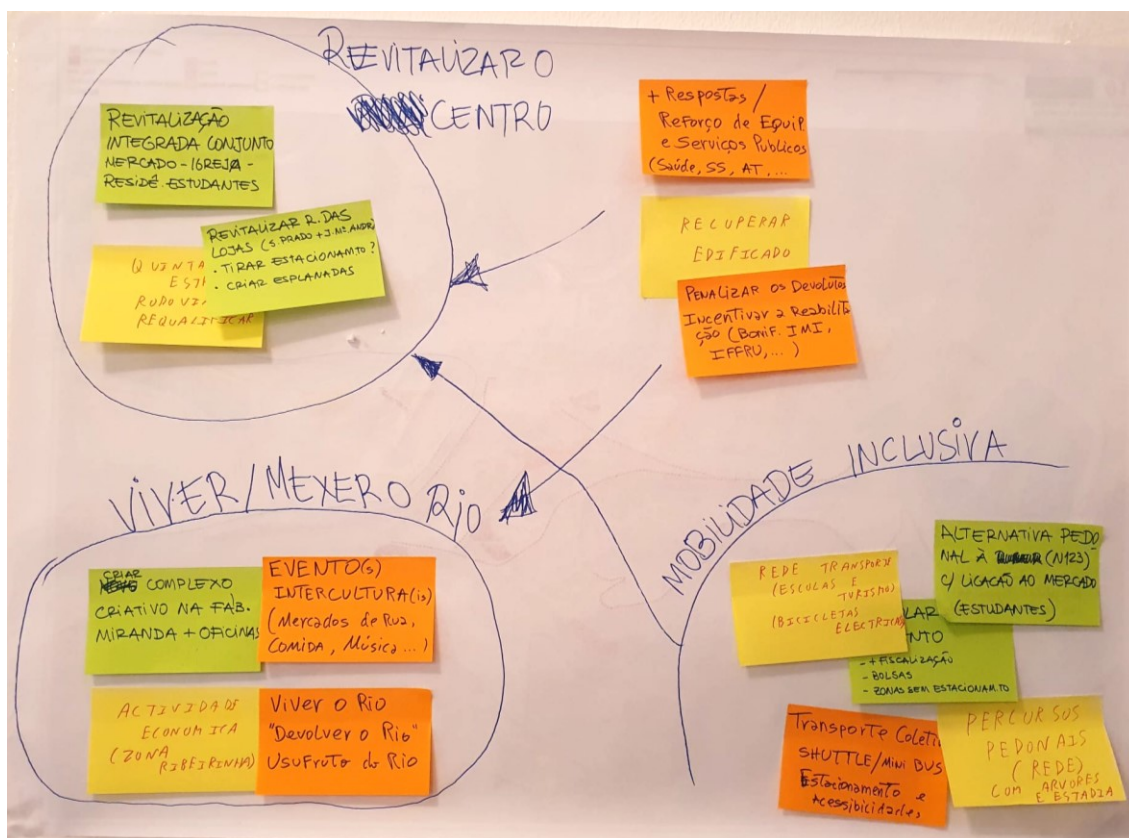


Figura 4 - Painel resultante do exercício "Identificação de Temas Críticos"

5. CONSULTA IHRU E DISCUSSÃO PÚBLICA

No âmbito do revisto na legislação foi consultado o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. (IHRU, I.P.) em simultâneo com o período de discussão pública (Aviso nº 28089/2024/2, de 12 de dezembro) que decorreu de 19 de dezembro de 2024 a 17 de janeiro de 2025. Tendo sido divulgado no site do Município de Odemira.

No que se refere ao IHRU, foi emitido parecer favorável à proposta da ORU, que é anexo ao presente documento.

No que se refere à discussão pública, não houve lugar a nenhuma participação.

APROVADO
REUNIÃO ORDINÁRIA
27/03/2025
A secretária
Cátia Candeias

6. ANEXO - PARECER IHRU



PARECER

PROJETO DE OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA, A EXECUTAR NA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE ODEMIRA

1. O Município de Odemira, conforme o previsto no n.º 3, do artigo 17º, do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, com a redação dada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto (RJRU), remeteu ao IHRU, I.P. a proposta de programa estratégico de reabilitação urbana (PERU) a desenvolver na área de reabilitação urbana (ARU) de Odemira e ainda a proposta de delimitação da mesma ARU, como previsto no artigo 13º, dessa mesma legislação, tendo esses elementos dado entrada neste Instituto com o n.º ENT.DIGIT/2024/30220, em 2024.12.18.

2. Estas propostas mereceram a aprovação do executivo camarário em reunião realizada a 21 de novembro de 2024 e, conforme previsto no n.º 4, do artigo 17º, do RJRU, deliberou-se também submeter o mesmo documento a discussão pública, por um período de 20 (vinte) dias úteis, publicitado através do Aviso n.º 28089/2024/2, publicado no Diário da República n.º 241, da 2ª Série, de 12 de dezembro de 2024 e remeter o projeto de ORU ao IHRU, I.P., para parecer não vinculativo nos termos do RJRU.

3. Considerando que este documento se alicerça num diagnóstico rigoroso da área de intervenção, onde de forma bastante clara fundamenta a delimitação de uma ARU sujeita a uma ORU sistemática, de acordo com os elementos instrutórios como disposto no n.º 2, do artigo 33º, do RJRU, nomeadamente:

- **Apresentando as opções estratégicas de reabilitação e de revitalização para a ARU**, a saber: Criar condições para a atração e fixação de indústrias criativas; Revitalizar as praças e jardins com lazer, cultura, comércio e valorização do património edificado; Revitalizar o Parque Ribeirinho como âncora social e cultural; Incentivar a reabilitação urbana pelos vários agentes e Tornar a mobilidade inclusiva e segura;
- **Estabelecendo como prazo de execução da ORU** um período de 10 (dez) anos;
- **Identificando como entidade gestora** o Município de Odemira;
- **Definindo as prioridades e especificando os objetivos a prosseguir na execução da ORU**, tendo como prioridades: A qualificação das praças da Vila, integrando não só o espaço público mas também o edificado envolvente, como pontos de encontro, de lazer e de cultura; A promoção de uma mobilidade segura, confortável e inclusiva e A revitalização do Parque

Ribeirinho; e como objetivos: Afirmar a Vila de Odemira como polo cultural e criativo, conferindo-lhe uma nova função no sistema urbano regional; Revitalizar o comércio enquanto alavanca da reabilitação urbana; Articular funcionalmente os diversos espaços e equipamentos, de forma inclusiva e segura; Aproximar o Rio da Vila e Promover o encontro cultural para a inclusão social;

- **Determinando o modelo de gestão da ARU e de execução da respetiva ORU**, que prevê um modelo em que a entidade gestora será assumida pelo próprio Município de Odemira, que irá adotar como modelo, a execução por iniciativa dos particulares com o apoio da entidade gestora, estando o dever de reabilitação do edificado existente na ARU adstrito aos respetivos proprietários e que fará uso de todas as competências ao seu dispor, designadamente de todos os **instrumentos de política urbanística** previstos no artigo 54º e seguintes do RJRU;
- **Apresentando um quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de outros direitos**, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações, incentivos de natureza fiscal associados aos impostos municipais sobre o património (IMI e IMT), ao imposto sobre o valor acrescentado (IVA) e aos impostos sobre o rendimento de pessoas singulares e coletivas (IRS e IRC), conforme previsto no Estatuto dos Benefícios Fiscais (EFB), bem como isenção de taxas municipais; incentivos de natureza regulamentar e incentivos de natureza financeira de âmbito nacional e municipal.

Tendo em consideração a coerência da proposta apresentada para este PERU, o IHRU, I.P. emite **parecer favorável** ao projeto da ORU sistemática a desenvolver na **ARU de Odemira**.

Por último solicita-se à Câmara Municipal o envio ao IHRU, I.P., por meios eletrónicos, de uma coleção completa das peças escritas e gráficas que constarem do processo final de aprovação e de cópia do Aviso publicado na 2.ª série do Diário da República com a publicitação do ato de aprovação simultânea da delimitação da ARU de Odemira e da respetiva ORU, conforme previsto no n.º 2, do artigo 7º, do RJRU.

Porto, 19 de dezembro de 2024

Helena Sofia de Macedo Costa de Faria Veiga da Silva