

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

**APOIO À IMPLEMENTAÇÃO DAS
ORU DE ODEMIRA E SÃO TEOTÓNIO**

**PROGRAMA ESTRATÉGICO
DE REABILITAÇÃO URBANA
DE 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

(Página propositadamente deixada em branco)

Equipa Técnica

João Belard Correia (Eng.º do Território) (coordenação)

Duarte Sobral (Eng.º do Território)

Rita Bruno Soares (Eng.ª do Território)

Bruno Lamas (Arquiteto)

ÍNDICE

1	INTRODUÇÃO E ENQUADRAMENTO LEGAL	4
2	ÂMBITO TERRITORIAL E PROPOSTA DE REVISÃO DA DELIMITAÇÃO DA ARU	6
3	SÍNTESE DO DIAGNÓSTICO	8
4	ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO E REVITALIZAÇÃO URBANA	10
4.1	OBJETIVOS ESPECÍFICOS, OPÇÕES ESTRATÉGICAS E PRIORIDADES.....	10
4.2	QUADRO DE REFERÊNCIA ESTRATÉGICO ESPACIAL	11
5	PROGRAMA DE AÇÃO	14
5.1	INVESTIMENTO PÚBLICO.....	14
5.1.1	<i>Intervenções Físicas.....</i>	<i>14</i>
5.1.2	<i>Medidas Complementares e de Dinamização Sociocultural.....</i>	<i>17</i>
5.2	NECESSIDADE DE REABILITAÇÃO PELO SETOR PRIVADO	20
5.3	PROGRAMAÇÃO FÍSICA E FINANCEIRA	20
6	QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS À REABILITAÇÃO URBANA	24
6.1	INSTRUMENTOS DE NATUREZA FISCAL	24
6.2	INSTRUMENTOS DE NATUREZA REGULAMENTAR	26
6.3	INSTRUMENTOS DE NATUREZA FINANCEIRA.....	27
6.4	OUTRAS MEDIDAS MUNICIPAIS DE INCENTIVO À REABILITAÇÃO URBANA	27
7	MODELO DE OPERACIONALIZAÇÃO	29
7.1	MODELO DE GESTÃO DA ARU	29
7.2	MODELO DE EXECUÇÃO DA ORU.....	29
7.3	MONITORIZAÇÃO E AVALIAÇÃO DA ORU	31
8	CONTRIBUTOS DAS SESSÕES PARTICIPATIVAS	34
	PEÇAS DESENHADAS.....	37

ÍNDICE DE QUADROS

Quadro 1 – Proposta de redelimitação da ARU: Síntese quantificada	7
Quadro 2 – Síntese dos resultados da fase de caracterização e diagnóstico.	8
Quadro 3 – Objetivos específicos de reabilitação e revitalização urbana e opções estratégicas	11
Quadro 4 - Programa de Ação Municipal: Intervenções físicas.	14
Quadro 5 - Programa de Ação Municipal: Medidas complementares.....	18
Quadro 6 - Programa de Ação Municipal: Medidas de dinamização sociocultural.	19
Quadro 7 – Estimativa do número de edifícios não-municipais com necessidade de reparação	20
Quadro 8 - Programa de Ação e de Investimento Municipal	21
Quadro 9 – Ações prioritárias e temas críticos identificados	36

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 - Proposta de redelimitação da ARU	7
Figura 2 - Quadro de Referência Estratégico Espacial: Esquema síntese	13
Figura 3 – Distribuição do investimento público em intervenções físicas por opção estratégica.....	21
Figura 4 - Distribuição do investimento público em intervenções físicas por objeto da intervenção	21

1 INTRODUÇÃO E ENQUADRAMENTO LEGAL

O Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (RJRU), estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, na atual redação dada pela Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto, 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”.

O mesmo artigo define a **ORU** como “o conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área”, podendo esta ser simples, dirigindo-se primacialmente à reabilitação do edificado, ou sistemática – dirigindo-se, neste caso, “à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público”.

O Art.º 8º, no seu ponto 4, estabelece que “as operações de reabilitação urbana simples e sistemática são enquadradas por instrumentos de programação, designados, respetivamente, de estratégia de reabilitação urbana ou de Programa Estratégico de Reabilitação Urbana” (**PERU**).

O presente documento consiste no **Programa Estratégico de Reabilitação Urbana de Odemira**, no quadro do ponto 4 do Art.º 8.º do Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (RJRU).

De acordo com o Art.º 33.º do RJRU, o PERU estabelece:

- As opções estratégicas de reabilitação e revitalização urbana, as prioridades e os objetivos a prosseguir na execução da ORU e o seu prazo de execução (capítulo 4);
- O programa da ORU (capítulo 5.1);
- O programa de investimento público (capítulo 5.3);
- O programa de financiamento da ORU (capítulo 5.3);
- O quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos bem como soluções de financiamento (capítulo 6);
- O modelo de gestão da ARU e de execução da respetiva ORU (capítulo 7);

Este documento apresenta também uma proposta de alteração do limite da ARU em vigor (capítulo 2), resume o diagnóstico realizado na fase anterior (capítulo 3) e apresenta os contributos obtidos nas sessões participativas realizadas (capítulo 8).

O presente documento foi sujeito a discussão pública nos termos previstos no regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial e, simultaneamente, a apreciação e parecer não vinculativo por parte do Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU I.P.). Os contributos resultantes destas consultas foram ponderados e integrados na versão final do PERU.

2 ÂMBITO TERRITORIAL E PROPOSTA DE REVISÃO DA DELIMITAÇÃO DA ARU

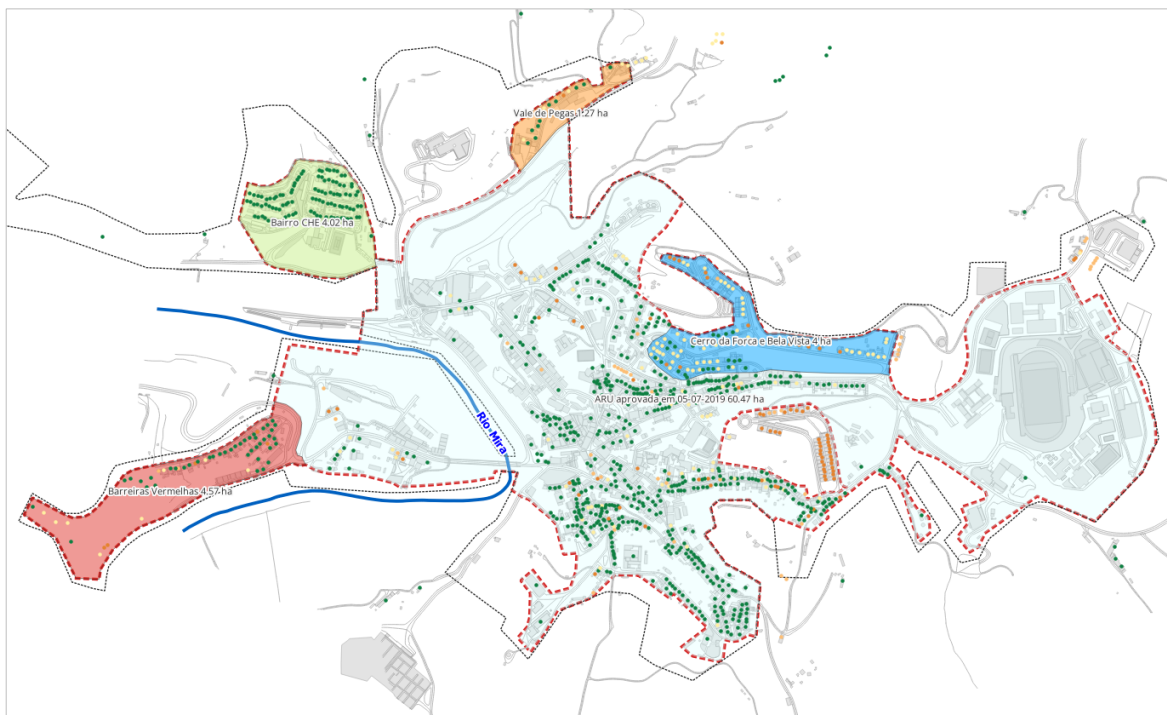
A ARU de Odemira foi formalmente delimitada em 2013 e redelimitada em 2022 pelo Aviso n.º 10128/2022, publicado a 19 de maio e abrange, segundo dados do INE (2021), 672 edifícios.

No entanto, considerando o perímetro urbano de Odemira, verifica-se que alguns dos edifícios com mais de 30 anos, ou que o completarão durante a vigência da ORU (2025 - 2035), e consequentemente elegíveis para apoios à reabilitação urbana, se situam fora dos limites atuais da ARU. Neste âmbito destacam-se os bairros da Cooperativa de Habitação Económica (CHE), das Barreiras Vermelha, do Cerro da Força e Bela Vista e o Vale de Pegas (figura seguinte).

Por este motivo, os limites da ARU deverão ser redefinidos por forma a abranger este edificado, alargando assim o âmbito territorial desta ORU e da estratégia integrada subjacente. A proposta de redelimitação resulta num aumento da área em cerca 13,9 ha (um acréscimo de cerca de 23%) passando a abranger mais 265 edifícios, incluindo 261 anteriores a 2005.

A figura e quadro seguintes ilustram e quantificam a proposta de redelimitação.

Figura 1 - Proposta de redelimitação da ARU



Legenda

- Limite proposto (ARU)
- ARU 2022
- Perímetro Urbano

Data de construção dos edifícios

- Anterior a 1990
- De 1991 a 1995
- De 1996 a 2000
- De 2001 a 2005
- De 2006 a 2011

Base Cartográfica

- Edificado
- Vias e arruamentos

Quadro 1 – Proposta de redelimitação da ARU: Síntese quantificada

	ARU em vigor (2022)	ARU proposta
Área (ha)	60,5	74,4
Edifícios abrangidos* (Total) (n.º)	672	937
Edifícios abrangidos (anteriores a 2005)* (n.º)	646	907

* Fonte: INE, Censos 2021, Base Geográfica de Edifícios

3 SÍNTESE DO DIAGNÓSTICO

Entre os meses de julho e outubro de 2023 foi levada a cabo a fase de caracterização e diagnóstico da área em causa, na ótica das oportunidades e desafios colocados à reabilitação e revitalização urbana. Esta fase integrou a realização de uma sessão participativa, nos moldes de um *workshop*, no dia 29 de novembro de 2023, às 18:30 na Biblioteca Municipal.

O quadro seguinte resume os resultados da fase de caracterização e diagnóstico.

Quadro 2 – Síntese dos resultados da fase de caracterização e diagnóstico.

Pontos Fortes	Pontos Fracos
▪ Posição central na rede urbana municipal; ▪ Imagem urbana e enquadramento paisagístico (rio Mira e colinas); ▪ Existência de edificado municipal com elevado potencial de revitalização do espaço público e de diversos edifícios de interesse histórico e arquitetónico; ▪ Maioria do edificado sem necessidades de reparação; ▪ Boa integração na rede rodoviária nacional; ▪ Boa acessibilidade em transporte coletivo; ▪ Boa dotação em equipamentos coletivos na margem direita; ▪ Existência de vários largos e de auditórios ao ar livre de uso público; ▪ Regeneração urbana em curso: Espaço público e imagem urbana requalificada na área central e da frente ribeirinha; ▪ Comunidade cada vez mais cosmopolita; ▪ Desenvolvimento da componente turística associada à reabilitação urbana; ▪ Mercado imobiliário dinâmico.	▪ Imagem urbana desqualificada pelo contraste entre construções recentes e malha urbana antiga; ▪ 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; ▪ Degradação do edifício da Rodoviária e espaço público envolvente. Instabilidade de vertentes na Quinta da Estrela; ▪ Subaproveitamento do parque habitacional existente: elevada proporção de alojamentos vagos ou devolutos; ▪ Maioria dos edifícios com mais de 40 anos ou a atingir 30 anos até 2030; ▪ Mau estado de conservação e abandono de edifícios notáveis do núcleo antigo; ▪ Ausência de relação funcional entre o núcleo antigo e o Rio; ▪ Escassez de equipamentos de uso coletivo na margem esquerda do Rio; ▪ Atividades e vivência do espaço muito dependentes da população flutuante pendular (trabalhadores e estudantes), reduzindo-se drasticamente a partir das 18h; ▪ Risco de conflitos entre fluxos rodoviários e pedonais na ligação entre a cota baixa (terminal rodoviário) e a cota alta (polo de equipamentos educativos e desportivos); ▪ Necessidades de reabilitação das redes de abastecimento e drenagem nas áreas não abrangidas pela ARU em vigor; ▪ Acessibilidade pedonal condicionada por obstáculos, perfis desadequados (acesso às escolas pela Rua Serpa Pinto) e orografia; ▪ ARU pouco utilizada como instrumento de apoio à reabilitação.

Oportunidades	Ameaças
▪ Valorização dos vários pontos de encontro formais ou informais da vila; ▪ Medidas previstas no Plano Municipal de Cultura de Odemira; ▪ Medidas em curso para a reabilitação (ODEMIRA reabilita; PRUMO – Prémio de Reabilitação Urbana do Município de Odemira; ▪ Programa Bairro Digital com o objetivo de Diversificar e rejuvenescer a oferta comercial; ▪ Ações previstas no Plano Estratégico e Operacional de Valorização do Rio Mira; ▪ Número significativo de prédios rústicos e urbanos, propriedade do Município; ▪ Ampliação da área da ARU a bairros com edificado com mais de 30 anos; ▪ Dimensão população flutuante, associada ao emprego e à educação (escola profissional de Odemira), como recurso para a reabilitação do edificado e para o repovoamento da vila; ▪ Reforço da infraestrutura verde na paisagem urbana como forma de melhoria da acessibilidade pedonal e conforto térmico do espaço urbano (galeria ripícola do Mira, pérgulas urbanas).	▪ Degradação do património edificado com carácter histórico, por falta de iniciativa ou capacidade financeira dos proprietários/investidores; ▪ Manutenção da tendência de perda populacional para aglomerados na periferia (Boavista dos Pinheiros e Portas do Transval) e perda de vitalidade; ▪ Incapacidade de atrair novos residentes; ▪ Forte pendularidade em transporte individual sacrifica importantes áreas de espaço público à função de estacionamento.

4 ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO E REVITALIZAÇÃO URBANA

4.1 Objetivos Específicos, Opções Estratégicas e Prioridades

A ORU de Odemira é **sistemática**, dirigindo-se, por isso, “à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público” (RJRJ, Art.º 2º).

O seu prazo de execução será de 10 anos – 2025 a 2035 – e tem como objetivos específicos:

- 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;
- Promover o encontro cultural para a inclusão social.

A prossecução dos objetivos elencados assenta no seguinte conjunto de opções estratégicas (OE):

- **OE1. Criar condições para a atração e fixação de indústrias criativas;**
- **OE2. Revitalizar as praças e jardins com lazer, cultura, comércio e valorização do património edificado;**
- **OE3. Revitalizar o Parque Ribeirinho como âncora social e cultural;**
- **OE4. Incentivar a reabilitação urbana pelos vários agentes;**
- **OE5. Tornar a mobilidade inclusiva e segura.**

O quadro seguinte evidencia a relação entre as opções estratégicas assumidas objetivos específicos almejados.

Quadro 3 – Objetivos específicos de reabilitação e revitalização urbana e opções estratégicas

Opções Estratégicas	Objetivos Específicos				
	Afirmar a Vila de Odemira como pólo cultural e criativo	Revitalizar o comércio enquanto alavanca da reabilitação urbana	Articular funcionalmente os diversos espaços e equipamentos	Aproximar o Rio da Vila	Promover o encontro cultural
OE1. Criar condições para a atração e fixação de indústrias criativas.					
OE2. Revitalizar as praças e jardins com lazer, cultura, comércio e valorização do património edificado.					
OE3. Revitalizar o Parque Ribeirinho como âncora social e cultural.					
OE4. Incentivar a reabilitação urbana pelos vários agentes.					
OE5. Tornar a mobilidade inclusiva e segura.					

Neste quadro, assume-se como **prioridades** de execução da ORU:

- 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;
- A revitalização do Parque Ribeirinho.

4.2 Quadro de Referência Estratégico Espacial

A ORU de Odemira valoriza a existência de espaços públicos intrinsecamente reconhecidos pelos residentes e visitantes da Vila como pontos de encontro e de estadia com importantes funções de vivência urbana.

Assim, a estratégia de reabilitação urbana proposta assume como **polos de revitalização do núcleo histórico** o Largo Miguel Bombarda e as Praças e as Praças Sousa Prado e José Maria Lopes Falcão (onde se localiza a Junta de Freguesia), bem como o conjunto do Mercado Municipal (incluindo o anfiteatro, o estacionamento e a Igreja de Santa Maria).

O Rio assume-se como um ativo natural e identitário a integrar funcionalmente no tecido urbano enquanto núcleo principal do **Complexo Criativo e Cultural Multipolar de Odemira**. Para tal, o Parque Ribeirinho existente será revitalizado, através da criação de um polo de indústrias criativas no edifício da Antiga Fábrica

Miranda, com aproveitamento das oficinas municipais aqui presentes, permitindo o reforço da ligação entre as duas margens. A par deste núcleo ribeirinho, o Complexo Criativo e Cultural integrará também o Largo Miguel Bombarda, acima referido, onde se pretende criar uma zona central de residências artísticas através da reabilitação dos edifícios habitacionais e da disponibilização de espaços para comércio experimental. Pretende-se criar aqui um espaço expositivo e com condições para atividades de carácter cultural com base na requalificação de edificado obsoleto.

Este complexo criativo será complementado com um conjunto de intervenções de reabilitação e requalificação de edificado existente tendo em vista a criação de pequenos núcleos culturais multifuncionais que permitam promover as tradições locais e os agentes culturais que interessa atrair e fixar. A estratégia de dinamização cultural deste complexo criativo e cultural multipolar assenta também na criação e manutenção de um programa cultural rico e dinâmico.

Paralelamente, pela função primordial de porta de entrada na Vila e também de transição entre o núcleo histórico e o Parque Ribeirinho a revitalizar, o **conjunto composto pelo edifício da Rodoviária e pela Quinta da Estrela** será também alvo de uma intervenção integrada. Esta intervenção estará ancorada na requalificação do edifício da Rodoviária, mantendo a sua função de interface de transportes mas conferindo-lhe funções urbanas adicionais e, sobretudo, permeabilidade permitindo assim a ligação à Quinta da Estrela. Pretende-se, assim, criar um espaço público qualificado, permeável e com condições de estadia que valorize a Olaria e o edifício da CAO mas também a relação com o monumento ao Cante Alentejano e o arranjo paisagístico da encosta. Tendo em vista a requalificação e valorização da porta de entrada na Vila, será também estudada a deslocalização da(s) bomba(s) de gasolina aqui presentes, fomentando a relação entre este novo espaço público central a criar e o Rio.

Neste quadro, importa também **qualificar os eixos viários** que estruturam a estratégia assumida, dando sequência ao mote lançado pelas intervenções de qualificação dos perfis viários já realizadas:

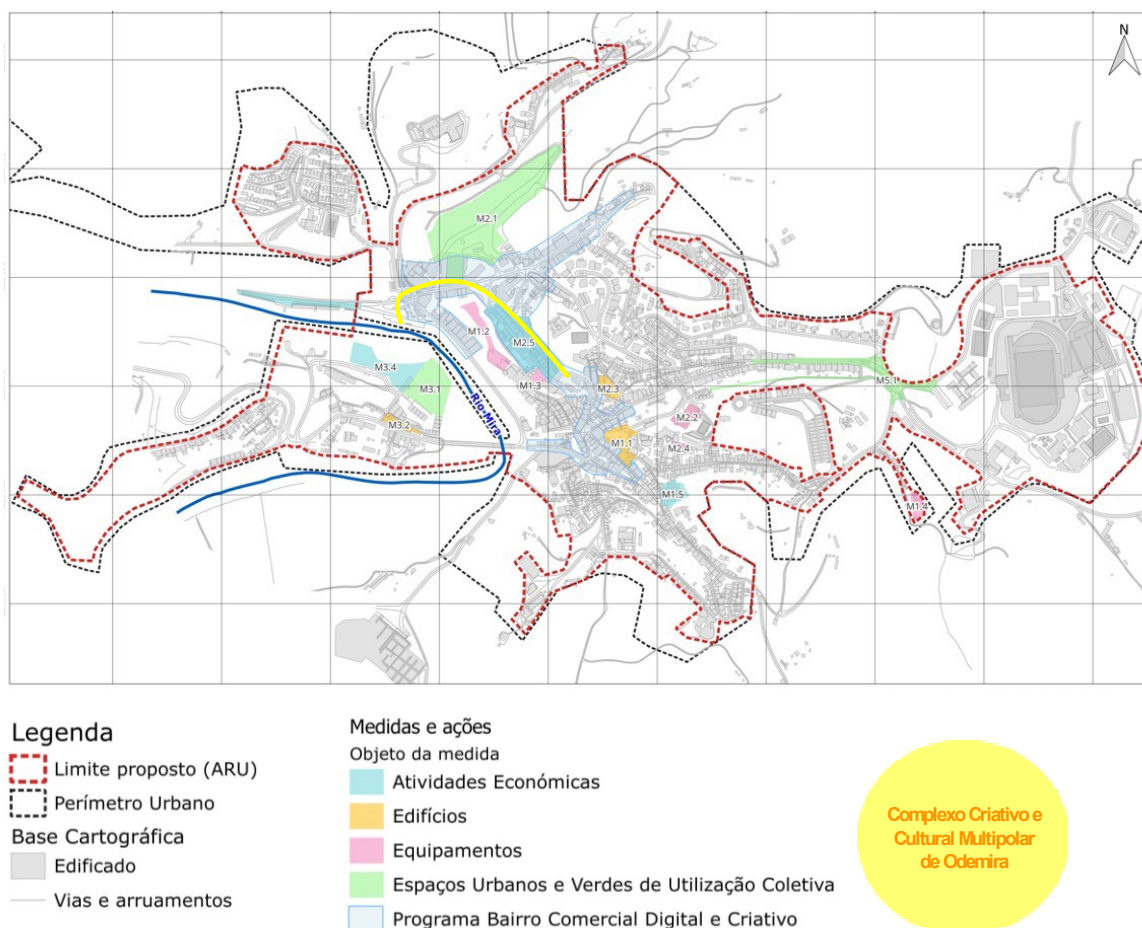
- A Rua Serpa Pinto, no troço que coincide com a antiga EN123, nomeadamente pela remoção de obstáculos e criação de percurso pedonal alternativo mais seguro;
- As ruas Sousa Prado e José Maria de Andrade através da revitalização do comércio, contribuindo assim para a sua reintegração na vivência urbana e para o reforço da sensação de segurança;
- A Rotunda do Lagar, através da já referida deslocalização da(s) bomba(s) de gasolina aqui presentes;
- O percurso entre a Quinta da Estrela e o Jardim da Fonte Férrea que beneficiará da intervenção proposta para o conjunto Rodoviária - Quinta da Estrela.

A estratégia proposta assenta também no **reforço da acessibilidade universal ao espaço público** e sua dinamização, seja pela criação de soluções de mobilidade que permitam ultrapassar o desafio da orografia, da reestruturação do estacionamento reduzindo os conflitos carro-peão existentes.

A revitalização do espaço público assenta também na promoção da reabilitação urbana através da **dinamização do comércio de rua**. Graças a medidas de apoio dirigidas aos proprietários – integrados no programa municipal “Odemira Empreende” - as “Lojas com História” ganham destaque e o Município assume um papel ativo na concretização das ações de reabilitação necessárias em zonas prioritárias do tecido urbano.

A figura seguinte ilustra a espacialização da estratégia da ORU de Odemira.

Figura 2 - Quadro de Referência Estratégico Espacial: Esquema síntese



5 PROGRAMA DE AÇÃO

5.1 Investimento Público

O PERU de Odemira integra 22 medidas promovidas - exclusivamente ou em parceria - pelo Município de Odemira, com as seguintes tipologias:

- Intervenções físicas, incluindo ações estruturantes;
- Medidas complementares;
- Medidas de dinamização sociocultural.

Os pontos seguintes elencam e detalham cada uma das medidas previstas por tipologia.

5.1.1 Intervenções Físicas

O quadro seguinte elenca, por opção estratégica da ORU, as intervenções físicas propostas a promover pelo Município e o seu objeto (edifícios, infraestruturas urbanas, equipamentos, espaços urbanos e verdes de utilização coletiva ou atividades económicas). Distinguem-se também, **a negrito as ações estruturantes** – ações e projetos de intervenção física e funcional ao nível das estruturas urbanas (edificado, espaço público, equipamentos coletivos, elementos naturais ou ambientais, etc.), planificados de acordo com as dimensões estratégicas da ORU. Pelo seu caráter estruturante, são capazes de induzir, com menor ou maior grau, outros projetos públicos e privados ou dinâmicas de requalificação e de revitalização da ARU.

Quadro 4 - Programa de Ação Municipal: Intervenções físicas.

Medida	Promotor	Objeto	Breve Descrição
OE1 - Criar condições para a atração e fixação de indústrias criativas.			
M1.1	Revitalização da Praça José Maria Lopes Falcão	Município de Odemira	Edifícios
			Reabilitação e refuncionalização da Praça José M. ^a Lopes Falcão: - Introdução de mobiliário urbano; - Requalificação da Casa do Arco tendo em vista a criação de um equipamento cultural com múltiplas valências: Residência de Artistas, promoção da cultura local, instalação de galerias municipais e dos serviços municipais de cultura; - Reabilitação do edificado propriedade do Município.
M1.2	Criação do Centro Interpretativo do Cerro do Castelo	Município de Odemira	Equipamentos
			Alteração de uso da atual estrutura: Projeto para divulgação da arqueologia e história local, a conceber a partir da informação disponível sobre o edifício histórico remodelado em 2021 e um outro edifício que será reabilitado. - Classificação como Imóvel de Interesse Público. - Escavação arqueológica. - Projeto de musealização.

Medida	Promotor	Objeto	Breve Descrição
M1.3	Criação do espaço expositivo do Cerro dos Moinhos Juntos	Município de Odemira	Equipamentos
M1.4	Criação do Centro Empresarial de Desenvolvimento e Incubação do Sudoeste	Município de Odemira	Atividades Económicas
OE2 - Revitalizar as praças e jardins com lazer, cultura, comércio e valorização do património edificado.			
M2.1	Requalificação do conjunto Quinta da Estrela – Rodoviária	Município de Odemira, Rodoviária do Alentejo, CAO	Espaços urbanos e verdes de utilização coletiva
M2.2	Revitalização integrada do Mercado Municipal de Odemira e envolvente	Município de Odemira	Equipamentos

Medida	Promotor	Objeto	Breve Descrição
M2.3	Reabilitação do Largo Miguel Bombarda e da Igreja da Misericórdia.	Município de Odemira, Santa Casa da Misericórdia, Proprietários	Edifícios
			2º polo do "Complexo Criativo e Cultural de Odemira". Restauro da Igreja da Misericórdia (Protocolo Santa Casa/ Município de Odemira). Inclui recuperação de pinturas murais, edificado anexo para vir a dar resposta à atividade cultural pretendida para a Igreja. No que respeita ao Largo Miguel Bombarda pretende-se que seja uma zona central de residências artísticas e criativas através da recuperação dos edifícios habitacionais bem como de dinamização de comércio experimental. Pretende-se também que a antiga autoreparadora possa ser um espaço expositivo/ mini auditório / salas de criação e/ou ensaio / materioteca.
M2.4	Reabilitação da Igreja do Alto de São Sebastião - Núcleo Desportivo e Cultural de Odemira	Município de Odemira, NDCO	Equipamentos
			Reabilitação da Ermida do Alto de São Sebastião. Pretende-se para o edifício existente a criação de uma grande sala polivalente capaz de integrar as diversas atividades desenvolvidas complementada por gabinetes de apoio ao estudo e para a direção do Núcleo Desportivo e Cultural de Odemira, instalações sanitárias e armazém de apoio.
M2.5	Programa de Urbanismo Comercial Dirigido: Rua Sousa Prado e Rua José Maria de Andrade, Odemira	Município de Odemira	Atividades Económicas
			Sub-Programa dirigido no âmbito a criar no âmbito do "Odemira Empreende". Arrendamento, reabilitação e subarrendamento de lojas na Rua Sousa Prado e Rua José Maria de Andrade, tendo em vista a dinamização e qualificação do comércio e a fixação de novas atividades.
OE3 - Revitalizar o Parque Ribeirinho como âncora social e cultural.			
M3.1	Requalificação da Zona Ribeirinha de Odemira – 2.ª Fase	Município de Odemira, Entidade Gestora do Centro Náutico	Espaços urbanos e verdes de utilização coletiva
			Ampliação do Parque Ribeirinho de Odemira e requalificação do leito e margens do Rio Mira. Construção da 2.ª fase do Centro Náutico incluindo bar de apoio ao Parque Ribeirinho.
M3.2	Criação do Complexo Criativo e Cultural Ribeirinho	Município de Odemira	Edifícios
			1º polo do "Complexo Criativo e Cultural de Odemira". Criação de um pólo para as artes performativas com espaços de trabalho e de eventos. O edifício da antiga Fábrica Miranda deverá constituir-se como espaço museológico de valorização do Rio Mira. - Reabilitação do edifício Fábrica Miranda. - Disponibilização dos armazéns e oficiais municipais para utilização cultural, como espaços de criação, conceção que coabitam com espaços de restauração. - Criação de um programa de dinamização e gestão do Complexo.

Medida	Promotor	Objeto	Breve Descrição
OE5 - Tornar a mobilidade inclusiva e segura.			
M5.1	Percurso pedonal seguro: Escolas – Centro da Vila	Município de Odemira	Espaços urbanos e verdes de utilização coletiva
			Criação de um percurso pedonal alternativo à Rua Serpa Pinto de ligação das escolas ao centro da Vila e remoção de barreiras arquitetónicas ao longo do troço da Rua Serpa Pinto. - Remoção de obstáculos do percurso pedonal entre a Rua Serpa Pinto e as Escolas. - Criação de percurso pedonal entre o extremo nascente da Rua Serpa Pinto e a Travessa da Costa Vicentina / Largo do Mercado.
M5.4	Regulação do estacionamento	Município de Odemira	Espaços urbanos e verdes de utilização coletiva
			Criação de novas bolsas de estacionamento, tendo em vista a remoção do estacionamento automóvel de zonas estruturantes da vivência urbana, no seguimento do Estudo de circulação e estacionamento da Vila de Odemira. Implementação de zonas pedonais "pop-up": ações piloto de remoção temporária do estacionamento de ruas e largos estruturantes da vivência urbana no âmbito de eventos e festividades. Criação de estacionamento em altura junto ao Mercado e através da reabilitação de antigo armazém na proximidade da Biblioteca.

O Município de Odemira tem também em curso ou programadas ações de reabilitação de equipamentos e de edifícios enquadradas na Carta Municipal de Habitação, na Carta Educativa, na Carta de Desporto e no Plano Municipal de Cultura 2030.

5.1.2 Medidas Complementares e de Dinamização Sociocultural

As medidas complementares e as de dinamização sociocultural integram ações de dinamização e de promoção da reabilitação urbana abrangendo domínios diversos, incluindo a dinamização do comércio como incentivo à reabilitação de espaços de atividades económicas e à revitalização do espaço público, a criação de serviços de mobilidade que permitam um acesso universal ao espaço público, a divulgação dos programas e apoios existentes e a realização e estudos técnicos específicos de suporte à tomada de decisão. Incluem também a criação de uma “Bolsa de imóveis para reabilitação urbana” (M4.3) – programa a criar em que o Município explora, por período limitado e acordado por ambas as partes, imóveis privados cedidos voluntariamente como contrapartida da realização de obras de reabilitação. A par de outras medidas dirigidas a áreas críticas de reabilitação, como o Programa “Lojas com História” (M2.7) ou o “Programa de Urbanismo Comercial Dirigido” (M2.5) referida no ponto anterior, permitem ao Município, em parceria com os proprietários, concretizar ações de reabilitação cirúrgicas em áreas prioritárias – quase que acumpunctura urbana – com impacte sistémico significativo.

No âmbito da dinamização sociocultural surgem ações de dinamização do espaço público, alavancando assim a revitalização desejada, muito suportada nas indústrias criativas e culturais, e fomentando o encontro cultural e a integração social.

Os quadros seguintes elencam, por opção estratégica da ORU, as intervenções complementares e de dinamização sociocultural do espaço público propostas, as entidades responsáveis pela sua concretização e o seu objeto.

Quadro 5 - Programa de Ação Municipal: Medidas complementares.

Medida	Promotor	Objeto	Breve Descrição
OE2 - Revitalizar as praças e jardins com lazer, cultura, comércio e valorização do património edificado.			
M2.6	Programa Bairro Comercial Digital e Criativo de Odemira	Município de Odemira, Agentes Económicos	Atividades Económicas
			Implementação da componente "Harmonização e requalificação urbanística" do Programa Bairro Comercial Digital e Criativo de Odemira.
M2.7	Programa "Lojas com História"	Município de Odemira, Agentes Económicos	Atividades Económicas
			Identificação de um conjunto de estabelecimentos com interesse histórico e cultural ou social local, - Realização do inventário e reconhecimento dos estabelecimentos e entidades de interesse histórico e cultural ou social local, nos termos da Lei n.º 42/2017 de 14 de junho; - Elaboração e aprovação de um regulamento municipal de reconhecimento e proteção destes estabelecimentos; - Definição do conjunto de medidas de proteção a inscrever em Instrumentos de Gestão Territorial; - Incentivo ativo à reabilitação e dinamização destes estabelecimentos no quadro dos programas e apoios municipais e centrais existentes e a criar.
OE3 - Revitalizar o Parque Ribeirinho como âncora social e cultural.			
M3.3	Estudo de requalificação da Porta de Entrada da Vila de Odemira	Município de Odemira, Gasolineiras	Espaços urbanos e verdes de utilização coletiva
			Estudo de soluções urbanísticas para a qualificação da Rotunda do Lagar, porta de entrada na Vila de Odemira.

Medida	Promotor	Objeto	Breve Descrição	
OE4 - Incentivar a reabilitação urbana pelos vários agentes.				
M4.1	Bolsa de imóveis para reabilitação urbana	Município de Odemira, Proprietários	Edifícios	Programa municipal de cedência voluntária e temporária de imóveis privados para execução de operação urbanística de reabilitação pelo Município, com contrapartida de exploração do imóvel pelo Município até completo ressarcimento do investimento realizado. Nos casos em que o imóvel seja cedido para reabilitação e exploração pelo Município, o agravamento do IMI aplicável a imóveis devolutos é eliminado. Elaboração de regulamento municipal próprio.
M4.2	Campanha de comunicação sobre incentivos públicos à reabilitação urbana	Município de Odemira	Transversal	Realização de campanha de comunicação e disseminação das ações e apoios à reabilitação, em meios de comunicação físicos e digitais.
OE5 - Tornar a mobilidade inclusiva e segura.				
M5.2	Estudo de circulação e estacionamento da Vila de Odemira	Município de Odemira	Espaços urbanos e verdes de utilização coletiva	Elaboração de um estudo de circulação e estacionamento da Vila de Odemira que permita organizar o tráfego rodoviário (hierarquia da rede viária, sentidos de trânsito, zonas 30 e de circulação condicionada, entre outros), identificar percursos pedonais e cicláveis privilegiados, localizar bolsas de estacionamento e estabelecer os princípios de uma política de estacionamento municipal.
M5.3	Criação de serviço de transporte coletivo circular	Município de Odemira	Espaços urbanos e verdes de utilização coletiva	Implementação de um serviço de mini-bus circular que sirva as principais áreas funcionais da Vila incluindo mas não limitado a: Escolas, Praça Sousa Prado, Centro de Saúde, Mercado, Praça da República, Biblioteca, Centro de Dia, Rodoviária, Parque Ribeirinho. Percurso e pontos de paragem a especificar no Estudo de circulação e estacionamento da Vila de Odemira.

Quadro 6 - Programa de Ação Municipal: Medidas de dinamização sociocultural.

Medida		Promotor	Objeto	Breve Descrição
OE1 - Criar condições para a atração e fixação de indústrias criativas.				
M1.5	Programação de eventos Interculturais	Município de Odemira, Agentes culturais, Associações locais	Espaços urbanos e verdes de utilização coletiva	Programação cultural a realizar nas praças e largos da Vila.

Medida	Promotor	Objeto	Breve Descrição
OE3 - Revitalizar o Parque Ribeirinho como âncora social e cultural.			
M3.4	Fomento da atividade económica na zona ribeirinha	Município de Odemira, Promotores privados, Comerciantes e Agentes culturais	Atividades Económicas
			Realização de mercados recorrentes e/ou temáticos no Jardim ou na Margem Direita.

5.2 Necessidade de Reabilitação pelo Setor Privado

A estratégia para esta ORU consiste numa intervenção integrada que pretende, nomeadamente, estimular os proprietários privados a reabilitarem os seus edifícios. Assim, com base nos dados da Base Geográfica de Edifícios do INE relativa aos Censos de 2021, estimou-se o número de edifícios por dimensão da necessidade de reparação. Para o efeito, foram excluídos desta quantificação os edifícios propriedade do Município de Odemira pelo que o universo considerado poderá integrar outras entidades do setor público ou social.

O quadro seguinte quantifica o volume de intervenção necessária por dimensão da reparação, à data dos Censos de 2021. Esta estimativa pretende ser uma aproximação visto que a aferição do estado de conservação do edificado, nomeadamente para atribuição de benefícios fiscais à reabilitação urbana, deve ser realizada caso-a-caso, por profissionais qualificados e seguindo critérios estabelecidos pela legislação em vigor.

Quadro 7 – Estimativa do número de edifícios não-municipais com necessidade de reparação

Necessidade de Reparação	Edifícios* (N.º)	Proporção do total (%)
Sem necessidades de reparação	728	78%
Ligeiras	132	14%
Médias	56	6%
Profundas	21	2%
<i>Total</i>	937	100%
Total com necessidade de reparação	209	22%

Fonte: INE, Censos 2021, Base Geográfica de Edifícios

5.3 Programação Física e Financeira

O quadro seguinte resume o programa de investimento, incluindo estimativas de investimento necessário, calendarização e fontes de financiamento. Note-se que, como acima referido, optou-se por não estimar o valor total de investimento em reabilitação de edifícios por proprietários privados uma vez que tal depende das

circunstâncias de cada imóvel. No que respeita ao investimento público, apresentam-se as estimativas de investimento em intervenções físicas.

O investimento público em intervenções físicas totaliza cerca de 26,8 milhões de euros. Cerca de 37% deste valor será investido nas medidas relacionadas com a criação de condições para a atração e fixação de indústrias criativas (OE1) e 52% resultam da intervenção em edifícios existentes (gráficos seguintes).

Figura 3 – Distribuição do investimento público em intervenções físicas por opção estratégica

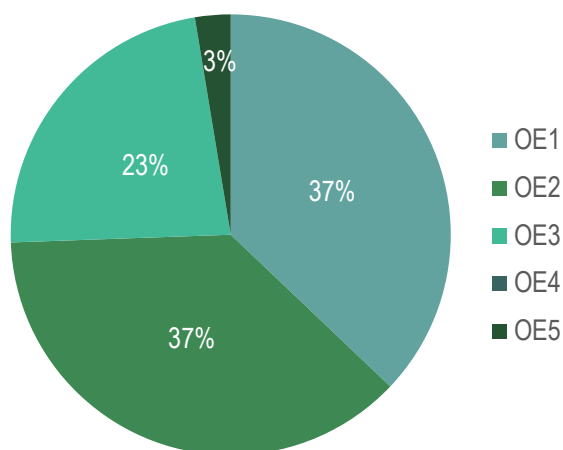
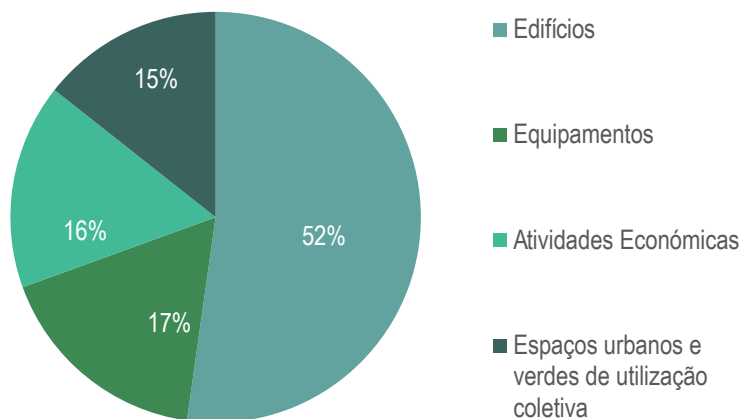


Figura 4 - Distribuição do investimento público em intervenções físicas por objeto da intervenção



Quadro 8 - Programa de Ação e de Investimento Municipal

OE	Medida*		Promotor	Financiamento	Investimento estimado (€)	Execução		
						2024-2025	2026-2029	2030-2035
OE1	M1.1	Revitalização da Praça José Maria Lopes Falcão	Município de Odemira	OM, IFFRU 2030	€5 000 000			
	M1.2	Criação do Centro Interpretativo do Cerro do Castelo	Município de Odemira	OM, Alentejo 2030	€800 000			
	M1.4	Criação do espaço expositivo do Cerro dos Moinhos Juntos	Município de Odemira	OM, Alentejo 2030	€256 000			
	M1.5	Criação do Centro Empresarial de Desenvolvimento e Incubação do Sudoeste	Município de Odemira	FEDER, Portugal 2030	€ 3 885 100			
	M1.6	Programação de eventos Interculturais	Município de Odemira	OM, Alentejo 2030	-			
OE2	M2.1	Requalificação do conjunto Quinta da Estrela – Rodoviária	Município de Odemira, Rodoviária do Alentejo, CAO	OM, Capitais Próprios	€3 000 000			
	M2.2	Revitalização integrada do Mercado Municipal de Odemira e envolvente	Município de Odemira	OM	€3 000 000			
	M2.3	Reabilitação do Largo Miguel Bombarda e da Igreja da Misericórdia.	Município de Odemira, Santa Casa da Misericórdia, Proprietários	OM, IFFRU 2030, Capitais Próprios	€3 000 000			
	M2.4	Reabilitação da Igreja do Alto de São Sebastião - Núcleo Desportivo e Cultural de Odemira	Município de Odemira, NDCO	OM	€561 000			
	M2.5	Programa de Urbanismo Comercial Dirigido: Rua Sousa Prado e Rua José Maria de Andrade, Odemira	Município de Odemira	OM, IFFRU 2030	€450 000			
	M2.6	Implementação do Programa Bairro Comercial Digital e Criativo de Odemira	Município de Odemira	PRR	-			
	M2.7	Programa "Lojas com História"	Município de Odemira	OM, IFFRU 2030	-			
OE3	M3.1	Requalificação da Zona Ribeirinha de Odemira – 2.ª Fase	Município de Odemira, Entidade Gestora do Centro Náutico	FEDER	€150 000			

OE	Medida*		Promotor	Financiamento	Investimento estimado (€)	Execução		
						2024-2025	2026-2029	2030-2035
	M3.2	Criação do Complexo Criativo e Cultural Ribeirinho	Município de Odemira	IFFRU 2030, FEDER	€6 000 000			
	M3.3	Estudo de requalificação da Porta de Entrada da Vila de Odemira	Município de Odemira, Gasolineiras	OM	€80 000			
	M3.4	Fomento da atividade económica na zona ribeirinha	Município de Odemira, Promotores privados, Comerciantes e Agentes culturais	OM	-			
OE4	M4.1	Bolsa de imóveis para reabilitação urbana	Município de Odemira, Proprietários	IFRRU 2030	-			
	M4.2	Campanha de comunicação sobre incentivos públicos à reabilitação urbana	Município de Odemira	OM	-			
OE5	M5.1	Percurso pedonal seguro: Escolas – Centro da Vila	Município de Odemira	OM	€600 000			
	M5.2	Estudo de circulação e estacionamento da Vila de Odemira	Município de Odemira	OM	-			
	M5.3	Criação de serviço de transporte coletivo circular	Município de Odemira	OM, Portugal 2030	-			
	M5.4	Regulação do estacionamento	Município de Odemira	OM	€100 000			
TOTAL					€26 802 100			

*As medidas consideradas estruturantes encontram-se destacadas a negrito.

6 QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS À REABILITAÇÃO URBANA

6.1 Instrumentos de natureza fiscal

O quadro legislativo nacional e municipal (regulamento de taxas) prevê um conjunto de instrumentos de natureza fiscal de incentivo à reabilitação urbana, podendo materializar-se em benefícios ou agravamentos. O Artigo 14.º do RJRU estabelece os efeitos que o processo de delimitação de uma ARU acarreta, nomeadamente em termos dos benefícios fiscais e demais incentivos à reabilitação urbana. O Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) (Decreto-Lei n.º 215/89 de 7 de janeiro na atual redação) concretiza benefícios em sede de imposto municipal sobre imóveis (IMI), imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), imposto sobre o valor acrescentado (IVA), Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS), Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC) e também relativos a taxas, nos seus artigos 45.º e 71.º, revistos, nomeadamente, com a publicação da Nova Geração de Políticas de Habitação em 2017. Os benefícios fiscais aplicam-se a imóveis localizados em ARU e a imóveis a reabilitar com mais de 30 anos fora destas áreas, tendo de ser cumpridos objetivos mínimos de melhoria do estado de conservação e de eficiência energética.

Concomitantemente, no quadro das suas competências, o Município de Odemira tem vindo a deliberar um conjunto de isenções de taxas como suporte à sua política de reabilitação urbana.

Assim, estando a ARU de Odemira publicada em Diário da República, aplicam-se os seguintes benefícios fiscais e isenção de taxas:

Benefícios Fiscais

- IVA: aplicação do IVA à taxa reduzida de 6% para empreitadas de reabilitação urbana em imóveis ou em espaços públicos (Artigo 18.º do Código do IVA);
- IMI:
 - Isenção do IMI por 3 anos em prédios urbanos ou frações autónomas localizados em ARU ou concluídos há mais de 30 anos (Art.º 45.º, alínea a) do ponto 2 do EBF), que sejam, cumulativamente:
 - objeto de intervenção de “reabilitação de edifícios” (de acordo com o RJRU ou o RERU);
 - objeto de intervenção da qual resulte um estado de conservação do imóvel de, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção e tenha, no mínimo, um nível “bom” (implica vistoria prévia e final);

- objeto de intervenção que cumpra os requisitos em matéria de eficiência energética e de qualidade térmica previstos no Decreto-Lei n.º 194/2015 relativo ao desempenho energético dos edifícios (através do Sistema Certificação Energética dos Edifícios);
- Esta isenção poderá ser renovada por mais cinco anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente;
- Isenção de 10% nos prédios urbanos classificados com eficiência energética de classe A ou A+ (por deliberação da Assembleia Municipal de Odemira, no quadro do Art.º 44.º-B do EBF).
- IMT:
 - Isenção nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação que cumpram os requisitos de reabilitação acima elencados e cuja operação e reabilitação se inicie até 3 anos após a aquisição (Artigo 45.º do EBF, alínea b) do n.º 2);
 - Isenção na primeira transmissão subsequente à intervenção de reabilitação em imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente; (Artigo 45.º do EBF, alínea c) do n.º 2);
- IRS:
 - Dedução à coleta de 30% dos encargos relacionados com a reabilitação suportados pelo proprietário, até ao limite de 500€, cumprindo a intervenção de reabilitação os critérios acima elencados (Artigo 71.º do EBF, n.º 4);

Isenção de Taxas:

- Redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação do imóvel (Artigo 45.º do EBF, alínea d) do n.º 2);
- Isenção de taxas municipais relativas a operações urbanísticas (por deliberação da Assembleia Municipal):
 - Isenção do pagamento das taxas relativas à ocupação do domínio público para efeitos de realização das obras de reabilitação do património edificado;
 - Isenção de taxas relativas à construção, reconstrução, alteração ou ampliação de habitações para jovens, situadas no Núcleo Antigo.
 - Isenção do valor a pagar pelas taxas urbanísticas sempre que a intervenção a realizar seja relativa à construção, reconstrução, alteração ou ampliação de edifícios em materiais tradicionais, designadamente em taipa, pedra ou construção mista (também aplicável fora de ARU).

Agravamentos fiscais

- IMI: agravamento da taxa para o triplo em prédios urbanos devolutos ou em ruínas (n.º 3 do Artigo 112.º do CIMI e 65.º do RJRU);
- Este agravamento poderá ser incrementado caso o Município venha a delimitar Zona de Pressão Urbanística, ao abrigo do Art.º 112.º-B do CIMI.

6.2 Instrumentos de natureza regulamentar

Como referido no ponto 5.1.2, a ORU é também suportada na implementação de programas de âmbito municipal tendo em vista o fomento de um processo dinâmico e contínuo de reabilitação urbana com base em acordos bilaterais entre proprietários e o Município.

Como referido, o PERU integra as seguintes medidas de cariz regulamentar:

- “Bolsa de imóveis para reabilitação urbana” (M4.3) – programa a criar em que o Município explora, por período limitado e acordado por ambas as partes, imóveis privados cedidos voluntariamente como contrapartida da realização de obras de reabilitação. Estes imóveis poderão ter função habitacional, comercial ou outra;
- “Programa “Lojas com História”” (M2.7) – Criação de um programa de âmbito municipal enquadrado pela Lei n.º 42/2017 de 14 de junho tendo em vista a revitalização de lojas com interesse histórico e cultural ou social local. Implica realização do inventário e reconhecimento dos estabelecimentos e entidades de interesse, nos termos do quadro legal referido, elaboração e aprovação de um regulamento municipal de reconhecimento e proteção destes estabelecimentos, definição do conjunto de medidas de proteção a inscrever em Instrumentos de Gestão Territorial e o incentivo ativo à reabilitação e dinamização destes estabelecimentos no quadro dos programas e apoios municipais e nacionais existentes e a criar;
- “Programa de Urbanismo Comercial Dirigido” (M2.5) – sub-programa dirigido a criar no âmbito do programa “Odemira Empreende” que consiste no arrendamento, reabilitação e subarrendamento de lojas na Rua Sousa Prado e Rua José Maria de Andrade por parte do Município de Odemira, tendo em vista a dinamização e qualificação do comércio e a fixação de novas atividades.

Os programas “Bolsa de imóveis para reabilitação urbana” e “Lojas com História” implicam a elaboração de regulamento municipal próprio. O “Programa de Urbanismo Comercial Dirigido”, como referido, poderá ser integrado no programa “Odemira Empreende” com as necessárias alterações ao Regulamento n.º 364/2015.

6.3 Instrumentos de natureza financeira

As operações urbanísticas programadas na ORU - de promoção pública ou privada - podem beneficiar de um conjunto de incentivos financeiros de âmbito nacional e municipal, a saber:

- Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas no âmbito do Portugal 2030 (IFFRU 2030) – continuação do IFRRU 2020 no quadro da Estratégia Portugal 2030, estabelecido pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 180/2023 de 22 de dezembro. Trata-se de um instrumento de financiamento para a reabilitação integral de edifícios, destinados à habitação ou a outras atividades, incluindo a soluções integradas de eficiência energética. Pode beneficiar deste instrumento a pessoa singular ou coletiva, pública ou privada;
- Programa Reabilitar para Arrendar / Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível (IHUR) – financiamento de operações de reabilitação de parte de 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 (regulado pelo Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, e pelas portarias n.º 175/2019, n.º 176/2019, n.º 177/2019 e n.º 179/2019, de 6 de junho). Podem beneficiar deste apoio a pessoa ou pessoas, singulares ou coletivas, de natureza pública ou privada, incluindo administrações de condomínio;
- Programa Odemira Empreende - apoio financeiro municipal ao investimento no âmbito de atividades económicas (Regulamento n.º 364/2015, (Art.º 5.º)):
 - Financiamento a fundo perdido de parte do investimento necessário para a instalação ou realocação de negócios e/ou para a remodelação e ampliação de negócios em núcleos urbanos antigos e em ARU, condicionado a investimentos que visem melhoramentos e alterações substanciais da apresentação e exposição dos respetivos estabelecimentos;
 - Majoração dos apoios financeiros para iniciativas promovidas em prédios devolutos localizados em núcleos urbanos antigos e em ARU.

6.4 Outras medidas municipais de incentivo à reabilitação urbana

Paralelamente, o Município de Odemira tem em curso um conjunto de ações de dinamização e de promoção da reabilitação urbana diretamente relacionadas com o processo de reabilitação, incluindo a divulgação, monitorização e reorientação da estratégia, a agilização de procedimentos de controlo prévio, entre outros, a saber:

- Agilização dos processos de operações urbanísticas – no quadro da 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 localizado nos Núcleos Antigos ou nas ARU legalmente delimitadas;
- Disponibilização de informação geográfica gratuita pelos canais digitais do Município, nomeadamente de plantas de localização;
- Gabinete de apoio à reabilitação urbana - gabinete de atendimento personalizado para esclarecimentos relativos aos incentivos à reabilitação urbana e para apoio na instrução dos processos de operações urbanísticas;
- Prémio de Reabilitação Urbana do Município de Odemira (Regulamento n.º 552/2023) - Prémio bienal de arquitetura, em parceria com a Ordem dos Arquitetos - Secção Regional Sul, para a promoção e incentivo à qualidade arquitetónica, contribuindo assim para a valorização das intervenções nas ARU;
- Odemira Reabilita – conjunto integrado de ações de divulgação sistematizada de informação sobre reabilitação urbana, incentivos e apoios existentes e quadro legal aplicável.

7 MODELO DE OPERACIONALIZAÇÃO

7.1 Modelo de Gestão da ARU

De acordo com o Artigo 10º do RJRU, podem revestir a qualidade de entidade gestora de ORU:

- O município, podendo ser criada uma unidade orgânica flexível ou equipa de projeto, interna ao município e constituída especialmente para o efeito, devendo integrar técnicos com as competências funcionais necessárias à prossecução da estratégia de reabilitação urbana;
- Uma empresa do setor empresarial local, que caso tenha por objeto social exclusivo a gestão de operações de reabilitação urbana adota a designação de sociedade de reabilitação urbana (SRU), ficando o município responsável por delegar nesta empresa os poderes que lhe são cometidos.

No caso específico do Município de Odemira, não existe qualquer entidade do setor empresarial com as competências acima descritas pelo que em função da experiência e conhecimento acumulados pela estrutura técnica municipal em instrumentos de gestão urbanística e em instrumentos de desenvolvimento urbano em contextos de parceria, tendo em muitos casos este território como objeto, o Executivo optou por definir o **Município de Odemira como entidade gestora desta ORU**, assumindo o responsável político pelo Pelouro da Reabilitação Urbana as funções de coordenação política e estratégica.

Quanto à gestão quotidiana e operacionalização da ORU, considera-se recomenda-se que esta que fique a cargo de uma Equipa de Projeto integrada na Divisão de Planeamento, equipa esta que deverá integrar quadros afetos ao “Gabinete da Reabilitação Urbana” existente.

7.2 Modelo de Execução da ORU

De acordo com o Artigo 11º do RJRU, a execução das ORU pode assumir duas modalidades:

- Por iniciativa dos particulares: execução pelos particulares com o apoio da entidade gestora ou em administração conjunta;
- Por iniciativa da entidade gestora: execução direta da entidade gestora ou em administração conjunta¹.

Em particular, **na componente de reabilitação do edificado, as operações de reabilitação deverão ser promovidas pelos respetivos proprietários** ou titulares de direitos, ónus ou encargos relativos aos imóveis

¹ Prevendo o RJRU a modalidade de “parceria com entidades privadas”, de acordo com o ponto 5 do Art.º 11.º do RJRU, esta modalidade apenas pode ser adotada em ORU sistemática no âmbito de unidade de intervenção ou de execução – figuras que não existem nesta ORU.

em causa (RJRU, Art.º 39º), incluindo o Município de Odemira naquilo que seja o seu património. Tal não impede o apoio da entidade gestora ou a execução em administração conjunta, como acima referido.

Deste modo, considerando as restrições económicas e financeiras a que os municípios estão sujeitos, o facto de uma parte significativa da intervenção dizer respeito à reabilitação de edifícios privados (ver ponto 5.2) e considerando que as ações da responsabilidade do município não se esgotam na requalificação e infraestruturação do espaço público, o modelo a adotar para a execução da ORU de Odemira serão da **execução por iniciativa dos particulares com o apoio da entidade gestora**, estando o dever de reabilitação do edificado existente nas ARU adstrito aos respetivos proprietários.

Tratando-se de uma ORU sistemática, o Município de Odemira, enquanto entidade gestora da ORU, poderá recorrer aos seguintes **instrumentos de execução** (RJRU, Art.º 54.º):

- Empreitada única;
- Direito de preferência;
- Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas;
- Posse administrativa para reabilitação imediata;
- Demolição de edifícios;
- Arrendamento forçado;
- Servidões;
- Expropriação;
- Venda forçada;
- Reestruturação da propriedade.

Sem prejuízo dos deveres de reabilitação que impendem sobre os particulares, as intervenções tendentes à execução de uma ORU sistemática devem ser ativamente promovidas pela entidade gestora. Assim, o Município de Odemira, enquanto entidade gestora da ORU, exercerá um papel ativo ao nível:

- do exercício das suas competências nomeadamente no âmbito da determinação do estado de conservação do edificado e de identificação e sinalização dos prédios devolutos para efeitos de agravamento do IMI nos termos legalmente previstos;
- da criação de uma política de estímulo à recuperação do edificado;
- da execução dos projetos e ações programados e da sua competência, designadamente ao nível da reabilitação do seu património edificado mas também da requalificação do espaço público, da infraestruturação urbana e da revitalização do tecido económico;

- do apoio técnico no desenvolvimento dos projetos, na interpretação de legislação e regulamentação, no acompanhamento das obras e ações de vistoria, na identificação de opções de financiamento e dos incentivos e benefícios fiscais inerentes aos processos de reabilitação urbana e na continuação da desburocratização dos procedimentos de licenciamento;
- da divulgação da ARU e da respetiva ORU junto dos particulares e de potenciais investidores;
- da consciencialização pública da importância do património edificado e da sua conservação, através de ações de sensibilização da população e agentes económicos;
- da monitorização (anual) e avaliação (quinquenal) regular da implementação da ORU e divulgação dos seus resultados.

7.3 Monitorização e Avaliação da ORU

A vila de Odemira encontra-se num momento de viragem na sua história, onde o paradigma da regeneração urbana precisa urgentemente de incorporar um recurso valioso que tem permanecido largamente inexplorado: a vibrante comunidade de criativos, nómadas digitais e empreendedores que escolheram o seu *hinterland* como base.

Nos últimos anos, temos assistido a um fenómeno notável nos montes circundantes de Odemira. Uma rede diversificada de comunidades internacionais tem vindo, silenciosamente, a regenerar espaços rurais abandonados, transformando-os em núcleos de criatividade e inovação. Estes "neorrurais" - urbanitas que optaram conscientemente pela contraurbanização - trouxeram consigo não apenas capital financeiro, mas também um rico capital cultural e criativo que permanece subaproveitado no contexto da regeneração urbana da vila.

É particularmente interessante observar como estes novos habitantes têm conseguido algo notável: a urbanização cultural do espaço rural, sem comprometer a sua autenticidade e valores naturais. No entanto, paradoxalmente, enquanto regeneram e dinamizam os montes, a sua energia transformadora raramente encontra expressão no tecido urbano da vila.

Esta situação representa uma oportunidade perdida para Odemira. A visão de uma "Odemira Criativa" que o executivo municipal ambiciona desenvolver encontraria nos membros desta diáspora criativa parceiros naturais e valiosos. São profissionais que já escolheram este território pela sua qualidade ambiental e potencial criativo, que mantêm ligações internacionais ativas e que poderiam ser embaixadores naturais da marca "Odemira Criativa" nos circuitos globais.

Para capitalizar este potencial, é importante:

1. Criar espaços de auscultação e diálogo com estas comunidades e redes para a cocriação da estratégia de revitalização da vila;
2. Desenvolver programas de residências artísticas e criativas que criem pontes entre o rural e o urbano (e.g. Clara.Lab);
3. Permitir a participação e cocriação na programação de atividades do Complexo Criativo e Cultural Ribeirinho, assumindo a margem esquerda como um ponto de encontro e de trabalho colaborativo da comunidade nómada criativa;
4. Explorar a rede de contactos internacionais para a implementação de programas de intercâmbio e mentoria cruzada, onde o conhecimento local e as perspectivas internacionais possam fertilizar-se mutuamente.

O momento é oportuno para reconhecer que a regeneração urbana de Odemira não pode ser pensada apenas dentro dos limites da vila nem apenas pelos atores institucionalizados. A vitalidade do futuro depende da capacidade de criar sinergias com as comunidades que demonstram o seu compromisso com o território e que representam uma ponte vital com as redes criativas globais.

A "urbanização cultural" que estes neorrurais têm realizado nos montes isolados do espaço rural é prova do seu potencial transformador. A implementação da ORU deve, por isso, ser encarada como uma oportunidade de trazer a energia criativa dos montes para essa área privilegiada de contacto entre a paisagem natural e urbana que é a zona ribeirinha do Mira, simultaneamente porto e cais e orla de contacto com a natureza e com os seus ritmos das marés e das estações - não como uma imposição, mas como um convite à cocriação de um futuro onde o urbano e o rural se complementam e reforçam mutuamente.

Relativamente à **monitorização e avaliação da ORU**, o Art.º 20.º do RJRU estabelece as seguintes obrigações da entidade gestora (neste caso, o Município de Odemira):

- Elaboração anual de um relatório de monitorização da ORU em curso;
- Elaboração quinquenal (a cada cinco anos de vigência da ORU) de um relatório de avaliação da execução da operação, acompanhado, se for caso disso, de uma proposta de alteração do respetivo instrumento de programação.

A monitorização e avaliação da execução da ORU, mas sobretudo da adequação da estratégia preconizada à realidade local, beneficiará da integração de contributos recolhidos junto da população que vive o espaço público da Vila. Esta "monitorização participativa" permitirá dar seguimento ao processo participativo despoletado com a elaboração deste PERU e melhor informar a decisão pública relativamente a eventuais ajustes à estratégia adotada.

Os referidos relatórios são submetidos à Assembleia Municipal. Os relatórios e os termos da sua apreciação pela Assembleia Municipal são obrigatoriamente objeto de divulgação na página eletrónica do Município.

8 CONTRIBUTOS DAS SESSÕES PARTICIPATIVAS

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 29 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. Os pontos seguintes resumem os contributos obtidos.

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 Lívio 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.

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

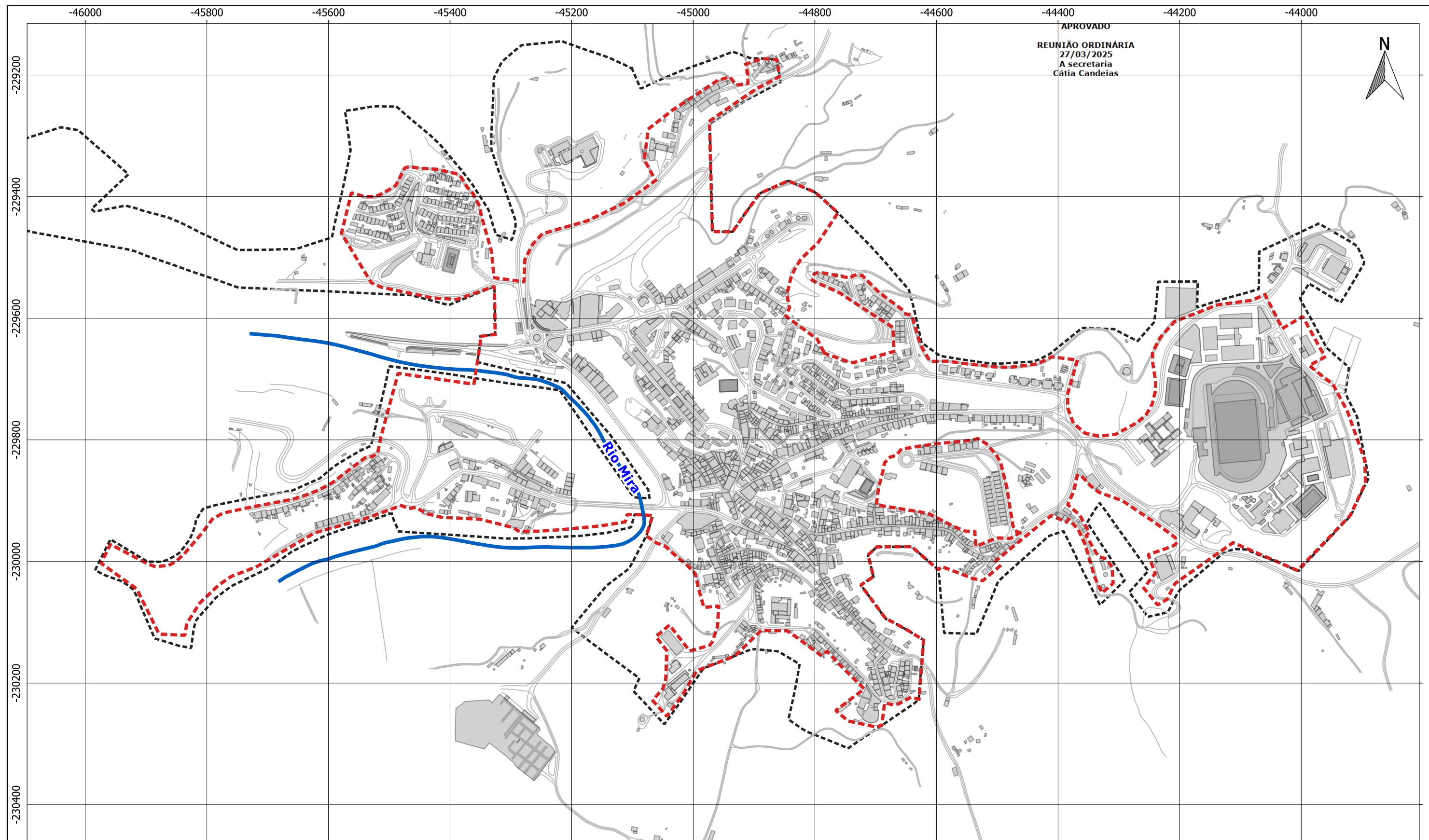
Quadro 9 – Ações prioritárias e temas críticos identificados

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.
Mobilidade Inclusiva	Fomentar a atividade económica na zona ribeirinha.
	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 Rua Serpa Pinto no percurso Escolas – Centro com ligação ao Mercado.
	Criação de transporte coletivo e de sistema de bicicletas elétricas públicas.

O PERU foi sujeito a discussão pública, a consulta da Junta de Freguesia e a parecer não-vinculativo do IHRU I.P. Destas consultas não resultaram quaisquer participações e o parecer do IHRU I.P. foi positivo não condicionado.

PEÇAS DESENHADAS

- 01 – Proposta de delimitação da ARU.
- 02 – Plano de ação do município.
- 03 – Necessidades de reparação do edificado particular.



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



Legenda

 Limite proposto (ARU)

 Perímetro Urbano

Base Cartográfica

 Edificado

 Vias e arruamentos

0 100 200 300 m

Câmara Municipal de Odemira

Odemira

Delimitação proposta

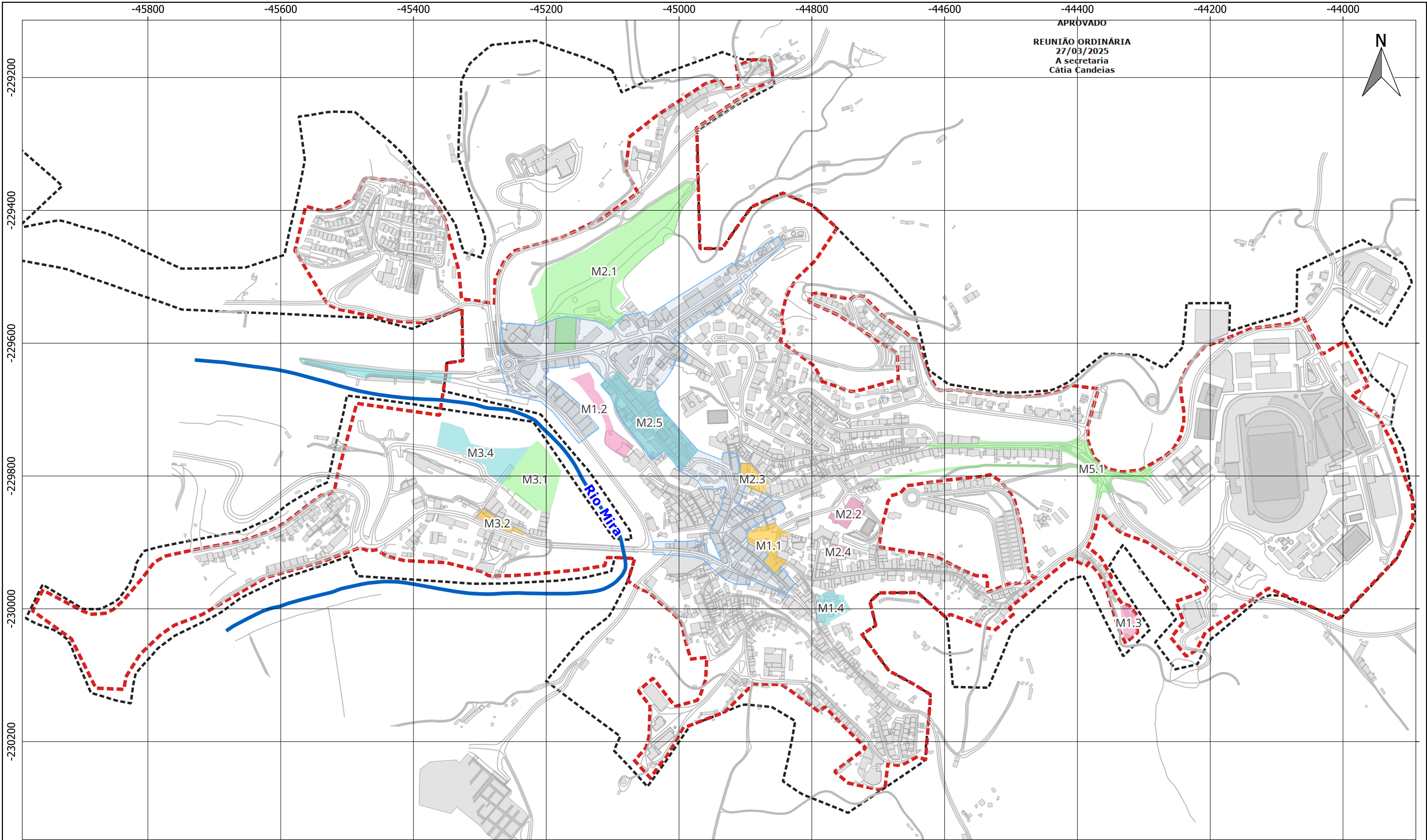
TERRAFORMA

01

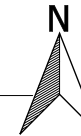
Terraforma, Sociedade de Estudos e Projectos, Lda.
Praça do Campo Pequeno, n.º2 - 2ºB - 1000-078 Lisboa
Tel. (+351) 217 615 220
Email geral@terraforma.pt - www.terraforma.pt

Escala: 1:6 000

Fevereiro de 2025



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

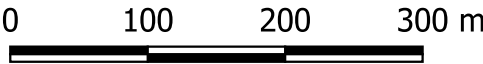


Legenda

- Limite proposto (ARU)
- Perímetro Urbano
- Base Cartográfica
 - Edificado
 - Vias e arruamentos

Medidas e ações

- Objeto da medida
- Atividades Económicas
 - Edifícios
 - Equipamentos
 - Espaços Urbanos e Verdes de Utilização Coletiva
 - Programa Bairro Comercial Digital e Criativo



Câmara Municipal de Odemira

Odemira

Plano de Ação do Município

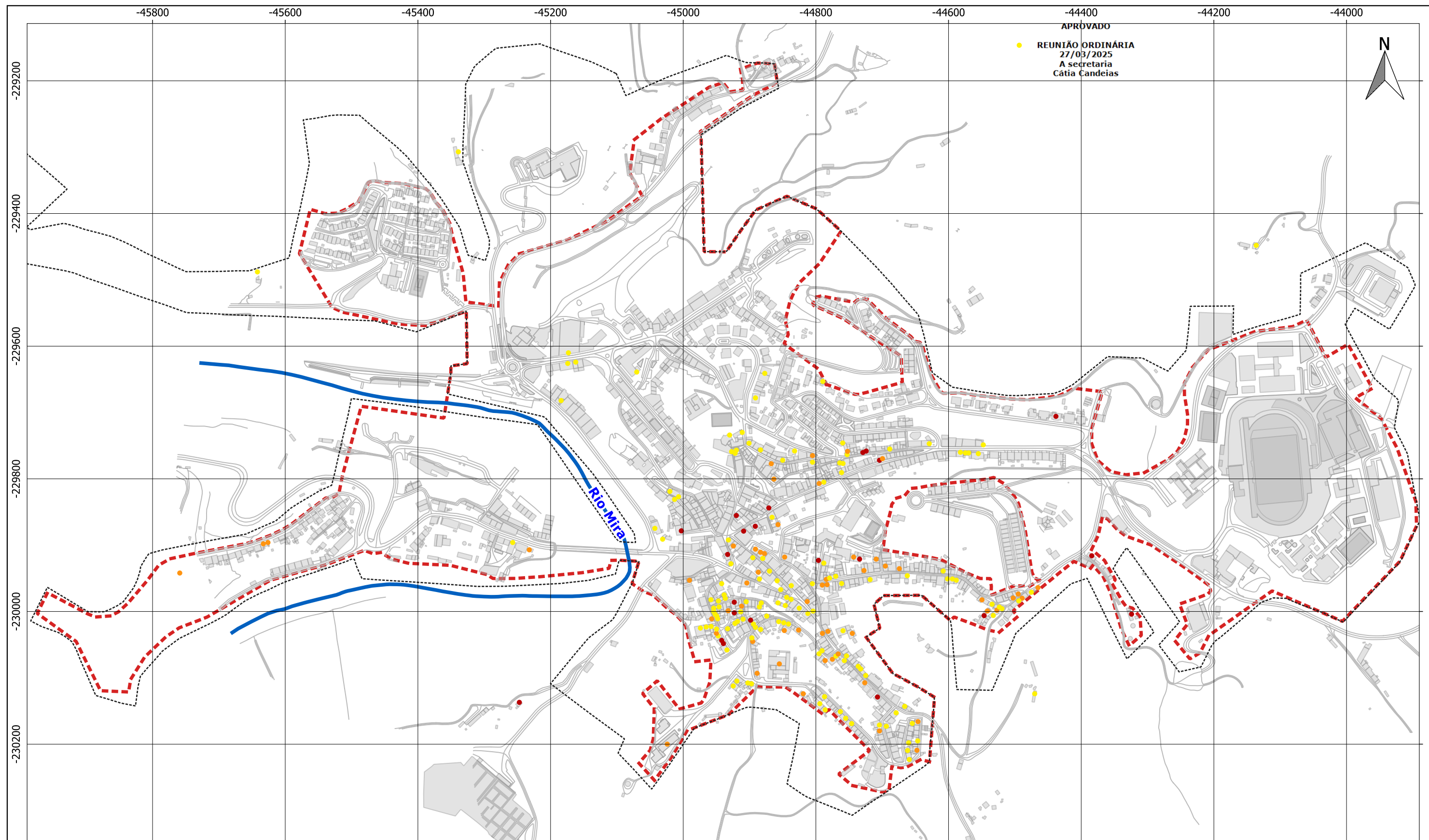
TERRAFORMA

02

Terraforma, Sociedade de Estudos e Projectos, Lda.
Praça do Campo Pequeno, n.º2 - 2ºB - 1000-078 Lisboa
Tel. (+351) 217 615 220
Email geral@terraforma.pt - www.terraforma.pt

Escala: 1:5 500

Fevereiro de 2025



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

Legenda

- Limite proposto (ARU)
- Perímetro Urbano
- Base Cartográfica
- Edificado
- Vias e arruamentos

Necessidades de reparação do edificado particular
Fonte (INE, Censos 2021, BGE)

- 1 - Ligeiras
- 2 - Médias
- 3 - Profundas

0 100 200 300 m

Câmara Municipal de Odemira

Odemira

Necessidades de Reparação
do edificado particular

TERRAFORMA

03

Terraforma, Sociedade de Estudos e Projectos, Lda.
Praça do Campo Pequeno, n.º2 - 2ºB - 1000-078 Lisboa
Tel. (+351) 217 615 220
Email geral@terraforma.pt - www.terraforma.pt

Escala: 1:5 500

Fevereiro de 2025