

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 – São Teotónio

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	7
5.	CONSULTA IHRU E DISCUSSÃO PÚBLICA	12
6.	ANEXO - PARECER IHRU.....	13

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 8 pessoas, além dos técnicos da CMO e da equipa externa. Os participantes foram divididos em 2 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: São Teotónio

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
Junta de Freguesia de São Teotónio	1 - Alto	1 - Alto	Fazedor	Sim
CACO - Associação de Artesãos de Odemira	2- Médio	2 - Médio	Fazedor Mobilizador	Sim
Admira - Associação para o Desenvolvimento da Região do Mira	3 - Baixo	3 - Baixo	Mobilizador	Sim
Calculinhos (Creche)	2 - Médio	4 - Baixo	Mobilizador Sabedor	Sim
Grupo de Teatro Cabanita	3- Baixo	3- Baixo	Fazedor	Sim
Sociedade Recreativa de São Teotónio	3- Baixo	3- Baixo	Fazedor	Sim
GESTO - Grupo de Estudos do Território de Odemira	2 - Médio	3 - Baixo	Mobilizador Sabedor	Não
TAIPA - Organização Cooperativa para o Desenvolv. Integrado	2 - Médio	1 - Alto	Mobilizador Fazedor	Não

			Sabedor	
Banco Crédito Agrícola	2 - Médio	2 - Médio	-	Não
Associação Nã Drome - Associação das Tradições Locais	3- Baixo	2- Médio	Fazedor	Não
Arquitetos Residentes (indiv.)	3- Baixo	4-Nulo	Sabedor	Não



Figura 3 - Porta-vozes dos grupos a apresentar resultados

4. RESULTADOS

Os pontos seguintes resumem os resultados dos 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:

APROVADO

REUNIÃO ORDINÁRIA

27/03/2025

A secretária

Cátia Candeias

- O “Quintalão” no núcleo antigo de São Teotónio – foco de grande apreço e de reconhecido valor identitário mas também de alguma animosidade e de tensão intercultural;
- Recinto da Feira das Atividades Culturais e Económicas do Concelho de Odemira (FACECO) – reconhecido como um espaço multifuncional e de encontro de culturas e de gerações;
- Campo de futebol e ruas limítrofes – ponto de encontro multigeracional e entre culturas, motivado pelo desporto das crianças;
- Jardim da Elsa, em frente à GNR;
- Sociedade Recreativa São Teotoniense;
- Fonte – reconhecida como ponto identitário e de valor patrimonial;
- Mercado;
- Cruzamento entra a Rua do Sobreirinho e a Rua José Pedro Gaspar Guerreiro;
- Pontos de encontro dos jovens: Praceta Amália Rodrigues – graças à presença do restaurante “Sopas e Caldinhos”; recinto da FACECO – promove o encontro entre culturas em torno do desporto embora as limitações no horário resultem em acesso irregular; Escolas; Campo de Futebol.
- A **zona de comércio** (Ruas do Passal, José Estevão, 25 de Abril e também o “Quintalão”) foi identificada como elemento positivo. Reconhece-se que o comércio recuperou alguma dinâmica promovida pela comunidade imigrante, sem que tal tenha resultado em reabilitação do edificado ou qualificação do espaço público;
- **Praça da República:** reconhecida como um espaço de valor estético e arquitetónico apesar de muito degradado e desqualificado pelo estacionamento;
- O **Festival dos Mestros:** reconhecido como um evento identitário que dinamiza e valoriza o espaço público.

A2. As fragilidades do espaço público:

- **Segmentação no acesso e usufruto do espaço público:** o desencontro cultural que se sente em São Teotónio, entre a comunidade portuguesa original e a mais recente comunidade imigrante, resulta na apropriação de certos espaços por um grupo, resultando em sentimentos de perda ou exclusão pelo outro. Constata-se que certos espaços são utilizados quase exclusivamente por uma ou outra comunidade com poucos locais que promovam o encontro e a coesão social. As exceções emergem do desporto, sobretudo jovem (Campo de futebol, FACECO), e também do quotidiano da comunidade escolar;

- **Edificado em mau estado de conservação**, incluindo alguns edifícios ou conjuntos urbanos considerados emblemáticos e/ou identitários (p.ex. a Moagem, edificado em torno do “Quintalão”, Largo Luís de Camões, Praça da República);
- **Desafios na mobilidade**: Conflitos carro-peão, sobretudo na zona de comércio, motivados pelo desordenamento do estacionamento, falta de passeios, existência de obstáculos na via e mau estado do pavimento, presença de oficinas automóveis no centro urbano e ocupação irregular do espaço público por estas, falta de bolsas de estacionamento em zonas críticas como na proximidade das escolas e do Lar. Foi também sinalizado o frequente congestionamento viário no cruzamento Rua da Bemposta – Rua do Passal – Rua Nova do Encalhe;
- **Lixo**: a falta de pontos de coleta de resíduos sólidos urbanos, a par de uma frequência de recolha desadequada, foram sinalizadas como causa para a degradação ambiental do espaço público, tendo sido apontada a existência de “muito lixo e mau cheiro”, nomeadamente em zonas consideradas de valor (zona de comércio, Sobreirinho, frente ao Mercado, ecopontos da Escola e Quinta Baltazar);
- **Quintalão**: considerado, como acima referido, um conjunto urbano de muito valor mas em estado de degradação (edificado e estacionamento caótico) e com desafios de segmentação social;
- **Zonas de insegurança**: Por trás da Igreja e a Fonte.

Nota: Relativamente ao edifício expectante conhecido como “**Torre do Ferreira**”, os sentimentos são ambíguos: se por um lado é considerado um elemento negativo que penaliza o conjunto urbano e a qualidade paisagística da vila, por outro observa-se algum apreço e posse, podendo ser considerado um elemento identitário. Em ambos os grupos se referiu vontade de requalificar e aproveitar este edifício, tornando-o de usufruto público.

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 seguinte.

Quadro 2 – Ações prioritárias e temas críticos identificados

Tema Crítico	Ações Prioritárias
Reforçar o conforto e segurança	Criar condições para mobilidade pedonal segura: - Passeios; - Remoção de obstáculos; - Regulação do estacionamento e ocupação irregular da via e criação de bolsas de estacionamento;
	Resolver problema do lixo: Incrementar pontos e frequência de recolha.
	Recuperar a Fonte.
Trazer vida ao existente	Qualificar o Quintalão: - Reabilitar edificado; - Colocar mobiliário urbano; - Uniformizar a linguagem arquitetónica comercial; - Retirar ou renovar o chafariz; - Criar Quiosque.
	Qualificar o Jardim da Elsa.
Assumir os novos pontos de encontro	Valorizar o eixo Campo de Futebol – Rua do Passal - Rua Nova do Encalhe como novo centro urbano e comercial.
	Implementar o novo espaço urbano / verde entre a Escola e o Mercado.
	Potenciar usufruto da FACECO: - Alargar período e horário de abertura; - Dinamizar atividades culturais e desportivas; - Promover comércio local.

Nota: Apesar de não ter sido considerada prioritária, surgiu também a ideia de valorizar património histórico da vila, nomeadamente a Moagem, a Olaria (a norte da escola), a Rua do Castelo, a Farmácia e a Bandeira da implantação da República.

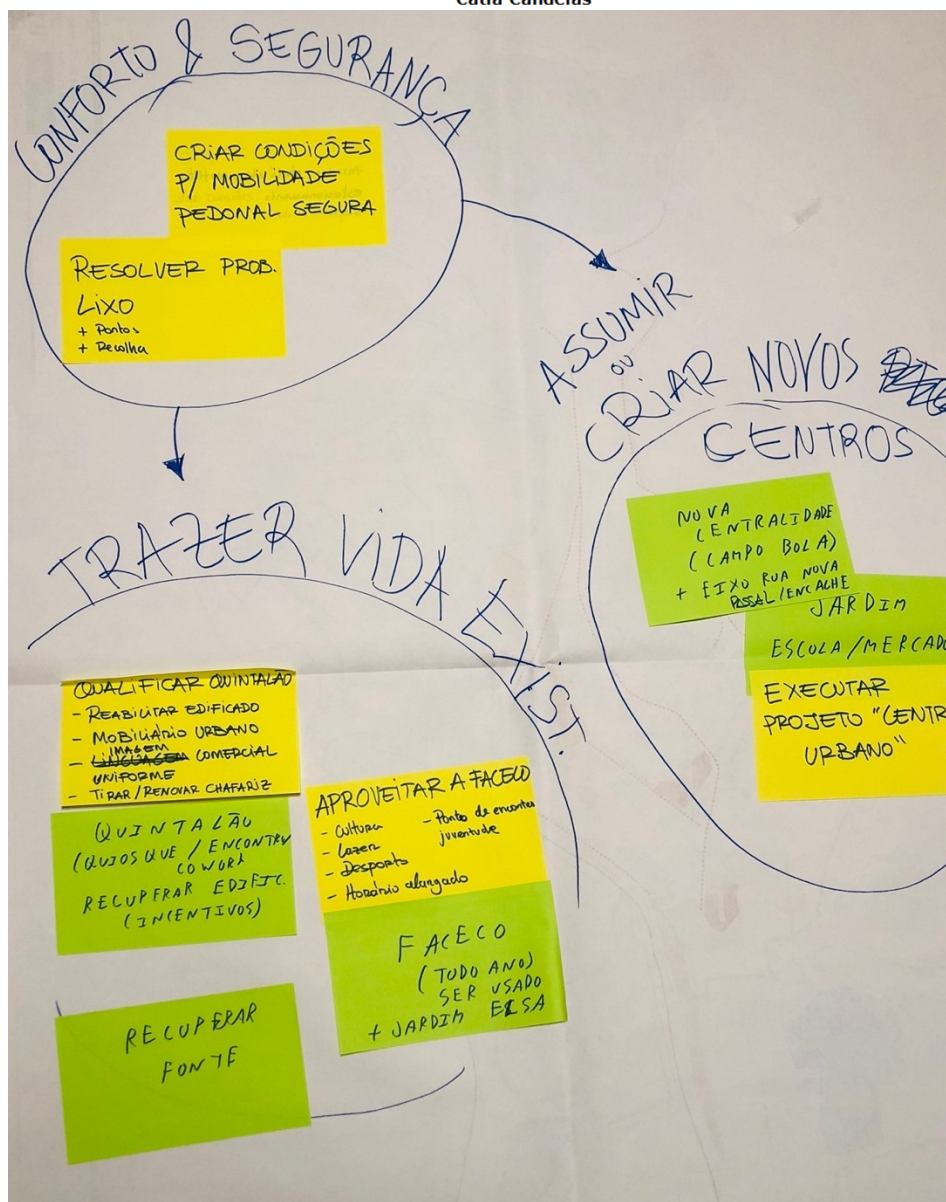


Figura 6 - Painel resultante do exercício "Identificação de Temas Críticos"

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

APOIO A IMPLEMENTAÇÃO DAS ORU DE ODEMIRA E SÃO TEOTÓNIO
RELATÓRIO DE RESULTADOS DO PROCESSO DE ENVOIAMENTO DE AGENTES – SÃO TEOTÓNIO

6. ANEXO - PARECER IHRU



PARECER

PROJETO DE OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA, A EXECUTAR NA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE SÃO TEOTÓNIO

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 São Teotónio 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: Qualificar e reforçar a eficiência das infraestruturas urbanas; Estruturar a rede viária e criar condições para a segurança e conforto da mobilidade suave; Criar um novo parque urbano; Trazer vida ao espaço público e Incentivar a reabilitação urbana pelos vários agentes;
- **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 do núcleo antigo da Vila, nas componentes de infraestruturas urbanas, espaços urbanos e verdes de utilização coletiva e A afirmação e qualificação de pontos de encontro interculturais espontâneos como seja as instalações da FACECO e o Jardim da Elsa; e como objetivos: Qualificar o ambiente urbano, valorizar a

paisagem e a continuidade ecológica; Promover a mobilidade sustentável e segura e as conexões do espaço urbano; Dinamizar o espaço público promovendo a inclusão social e o encontro cultural e Valorizar o património histórico e edificado enquanto fatores identitários;

- **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 São Teotónio**.

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 São Teotónio 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