

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 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

(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	16
5.1	INVESTIMENTO PÚBLICO	16
5.1.1	<i>Intervenções Físicas</i>	<i>16</i>
5.1.2	<i>Medidas Complementares e de Dinamização Sociocultural.....</i>	<i>19</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	23
6.1	INSTRUMENTOS DE NATUREZA FISCAL	23
6.2	INSTRUMENTOS DE NATUREZA REGULAMENTAR	25
6.3	INSTRUMENTOS DE NATUREZA FINANCEIRA	25
6.4	OUTRAS MEDIDAS MUNICIPAIS DE INCENTIVO À REABILITAÇÃO URBANA	26
7	MODELO DE OPERACIONALIZAÇÃO	27
7.1	MODELO DE GESTÃO DA ARU.....	27
7.2	MODELO DE EXECUÇÃO DA ORU	27
8	CONTRIBUTOS DAS SESSÕES PARTICIPATIVAS	30
	PEÇAS DESENHADAS	33

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.	17
Quadro 5 - Programa de Ação Municipal: Medidas complementares.	19
Quadro 6 - Programa de Ação Municipal: Medidas de dinamização sociocultural.	20
Quadro 7 – Estimativa do número de edifícios não-municipais com necessidade de reparação	20
Quadro 8 - Programa de Ação e de Investimento Municipal	22
Quadro 9 – Ações prioritárias e temas críticos identificados.....	32

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 - Proposta de redelimitação da ARU	7
Figura 2 - Núcleo Antigo de São Teotónio: área de intervenção da reabilitação programada (M1.1)	12
Figura 3 - Parque Urbano – Quinta do Baltazar: intervenção programada	13
Figura 4 - Quadro de Referência Estratégico Espacial: Esquema síntese	15

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 primordialmente 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 São Teotónio**, 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

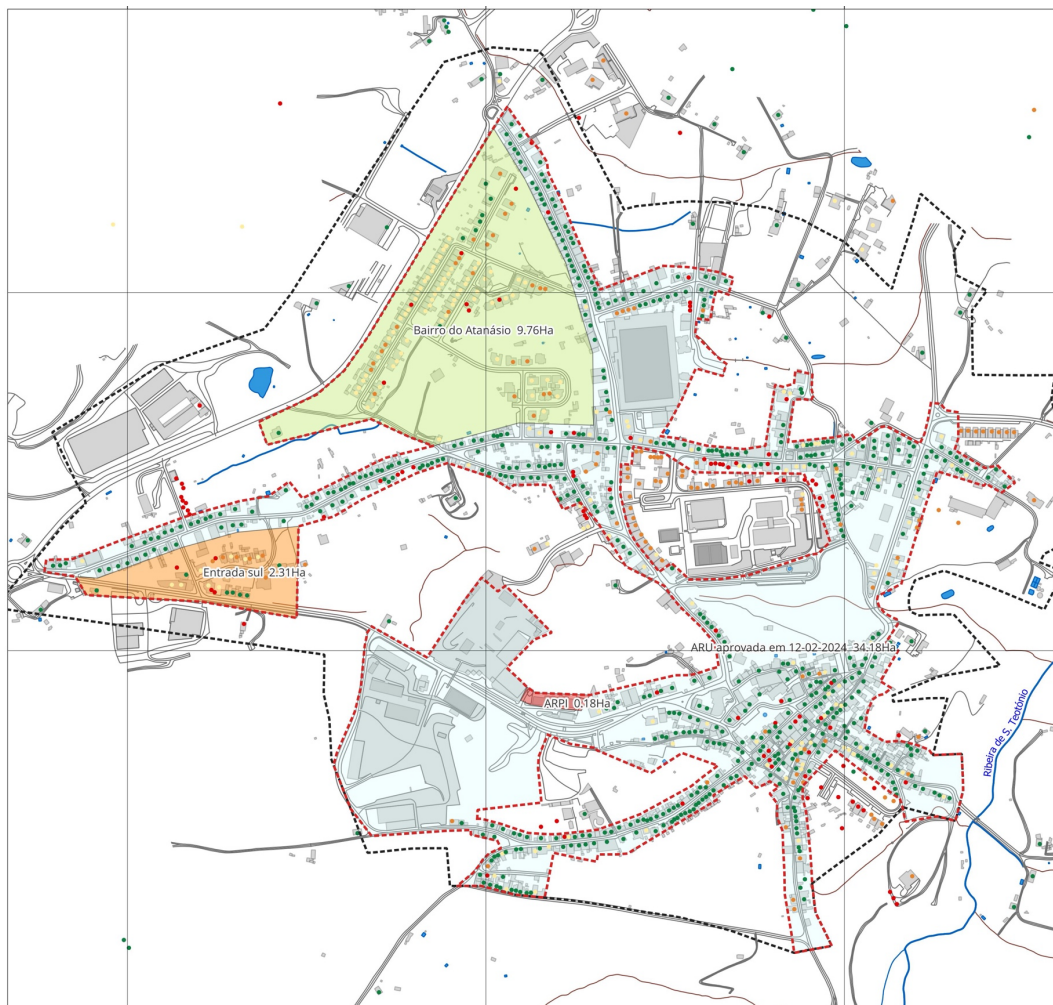
A ARU de São Teotónio foi formalmente delimitada em 2013 e redelimitada em 2021 pelo Aviso n.º 1232/2021, publicado a 19 de janeiro e abrange, segundo dados do INE (2021), 713 edifícios.

No entanto, considerando o perímetro urbano de São Teotónio, 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 o Bairro do Atanásio, a zona da entrada sul da Vila e da Associação de Reformado e Pensionistas Idosos da freguesia de São Teotónio (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 12,3 ha (um acréscimo de cerca de 36%) passando a abranger mais 133 edifícios, incluindo 121 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)	34,2	46,4
Edifícios abrangidos* (Total) (n.º)	713	846
Edifícios abrangidos (anteriores a 2005)* (n.º)	660	781

* 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 sua reabilitação e revitalização urbana. Esta fase integrou a realização de uma sessão participativa, nos moldes de um *workshop*, no dia 30 de novembro de 2023, às 18:30 na Sociedade Recreativa de São Teotónio.

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
▪ Concelho atrativo para a aquisição de imóveis; ▪ Núcleo antigo de matriz medieval, e algum edificado com interesse histórico e patrimonial; ▪ Existência de equipamentos, serviços e atividades económicas relevantes à escala Municipal; ▪ Reconhecimento, pelos residentes, de elementos marcantes do espaço público e de pontos de encontro formais e informais; ▪ Capacidade empreendedora da comunidade. Estrutura demográfica jovem; ▪ Comunidade local diversificada, dinâmica e participativa.	▪ Monofuncionalidade (99,5% edifícios exclusivamente residenciais); ▪ 25% alojamentos de 2ª residência ou vagos mais gravoso no núcleo antigo (50%); ▪ Edificado envelhecido e carente de reabilitação. Parte significativa dos edifícios que atingem os 30 anos de existência durante a vigência da ORU fora dos limites da ARU; ▪ Pouca ou nenhuma adesão aos incentivos à Reabilitação Urbana; ▪ Estrutura urbana dispersa e pouco coesa, com grandes vazios e descontinuidades no interior do perímetro urbano; ▪ Imagem urbana pouco harmoniosa (arruamentos e edificado) desvaloriza o carácter tradicional do núcleo antigo; ▪ Falta de elementos estruturantes do espaço público; ▪ Desconforto e insegurança na acessibilidade pedonal; ▪ Estacionamento automóvel desordenado ▪ Necessidades de reabilitação das redes de abastecimento e drenagem no núcleo antigo. ▪ Luminárias e cabos elétricos aéreos desqualificam a imagem do núcleo antigo; ▪ Carência de espaços verdes e de estadia com dimensão e funções adequadas; ▪ Desencontro sociocultural entre os residentes nacionais e os novos residentes estrangeiros. Poucos locais que promovam o encontro e a coesão social.
Oportunidades	Ameaças
▪ Medidas em curso para a reabilitação (ODEMIRA reabilita; PRUMO – Prémio de Reabilitação Urbana do Município de Odemira;	▪ Desestruturação social por falhas na integração da comunidade estrangeira;

- Requalificação Urbana do Núcleo Antigo e Área Consolidada de S. Teotónio programada;
- Receita que advém da crescente dinâmica de aquisição de imóveis;
- Vazios urbanos;
- Subaproveitamento do parque habitacional existente;
- Mercado de arrendamento muito dinâmico apesar de pouco associado a reabilitação;
- Valorização dos vários pontos de encontro formais ou informais da vila;
- Número significativo de prédios rústicos e urbanos, propriedade do Município;
- Ampliação da área da ARU abrangendo edificado com mais de 30 anos;
- Reforço da infraestrutura verde na paisagem urbana como forma de melhoria da acessibilidade pedonal e conforto térmico do espaço urbano.
- Esvaziamento populacional e funcional num cenário de alteração dos fatores que motivam a fixação da população migrantes que resulte na sua saída em massa.
- Degradação do património edificado com carácter histórico, por falta de iniciativa ou capacidade financeira dos proprietários/investidores.

4 ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO E REVITALIZAÇÃO URBANA

4.1 Objetivos Específicos, Opções Estratégicas e Prioridades

A ORU de São Teotónio 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:

- 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;
- Valorizar o património histórico e edificado enquanto fatores identitários.

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

- **OE1. Qualificar e reforçar a eficiência das infraestruturas urbanas;**
- **OE2. Estruturar a rede viária e criar condições para a segurança e conforto da mobilidade suave;**
- **OE3. Criar um novo Parque Urbano;**
- **OE4. Trazer vida ao espaço público;**
- **OE5. Incentivar a reabilitação urbana pelos vários agentes.**

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			
	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	Valorizar o património histórico e edificado enquanto fatores identitários
OE1. Qualificar e reforçar a eficiência das infraestruturas urbanas.				
OE2. Estruturar a rede viária e criar condições para a segurança e conforto da mobilidade suave.				
OE3. Criar um novo Parque Urbano.				
OE4. Trazer vida ao espaço público.				
OE5. Incentivar a reabilitação urbana pelos vários agentes				

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

- A qualificação do núcleo antigo da Vila, nas componentes de infraestruturas urbanas, espaços urbanos e verdes de utilização coletiva;
- A afirmação e qualificação de pontos de encontro interculturais espontâneos como seja as instalações da FACECO e o Jardim da Elsa;

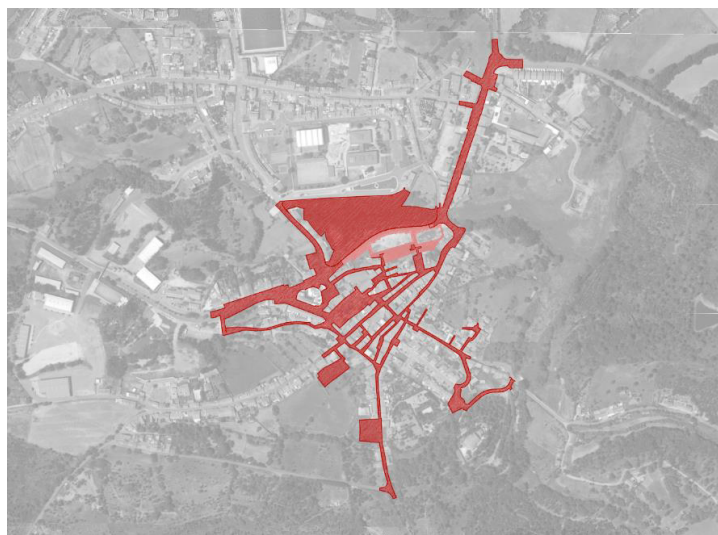
4.2 Quadro de Referência Estratégico Espacial

A ORU de São Teotónio 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 e de encontro cultural.

Assim, a estratégia de reabilitação urbana proposta assume como plataforma central o **Núcleo Antigo** da Vila onde se pretende **revitalizar** o tecido urbano existente (M1.1) e reforçar a sua centralidade como espaço de transações e sociabilidade dotando o local de soluções que possibilitem o acolhimento de atividades de âmbito cultural ao ar livre e da fruição da sua vocação natural e de identidade. Esta requalificação abrange a adequação do espaço público ao uso pedonal, considerando aspetos de funcionalidade, conforto e segurança, a organização do tráfego automóvel, a reabilitação de infraestruturas urbanas (abastecimento de água, redes

de drenagem de águas residuais e pluviais e sistema de iluminação dos espaços públicos) e a redefinição da rede de recolha de resíduos sólidos urbanos.

Figura 2 - Núcleo Antigo de São Teotónio: área de intervenção da reabilitação programada (M1.1)

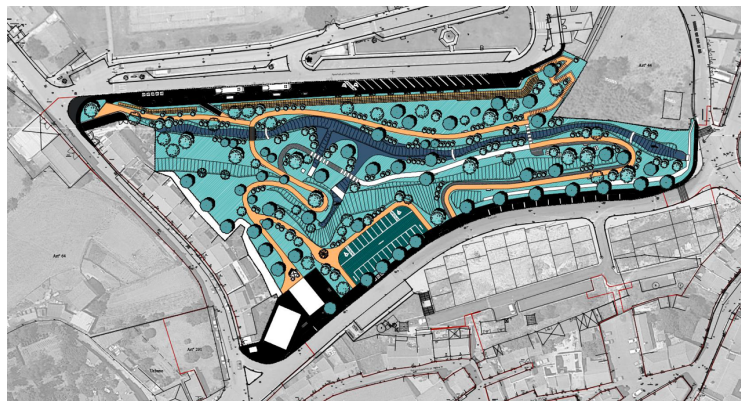


Fonte: CMO, Inplenitus (sem ano) “Requalificação do Núcleo Antigo de S. Teotónio. Arranjos Exteriores – Execução- Memória Descritiva e Justificativa”

A revitalização almejada, do tecido urbano mas também social, tem como âncora a **qualificação do Largo Gomes Freire (“Quintalão”)** enquanto espaço de convívio primordial a dinamizar, onde se pretende criar um espaço público livre de barreiras e multifuncional. A intervenção assenta na dilatação dos espaços pedonais com salvaguarda das espécies arbóreas presentes, graças a intervenção ao nível do pavimento e ao condicionamento do atravessamento rodoviário. Integra também a instalação de mobiliário urbano e reformulação da iluminação pública recorrendo a uma imagem uniforme que contribua para a afirmação de uma “imagem de marca” de São Teotónio.

A intervenção no Núcleo Antigo integra também a criação de um novo espaço verde público com uma área de cerca de 14.850 m², através da reconversão da quinta situada a nascente do núcleo antigo. Pretende-se que este **novo Parque Urbano – Quinta do Baltazar** (figura seguinte) se venha a afirmar como uma nova centralidade de encontro intercultural e intergeracional, contribuindo também para a colmatação da carência de espaços verdes de utilização coletiva, para o conforto bioclimático da Vila e para a requalificação da linha de água existente com leitos de vegetação ripícola e áreas de jardim. Este novo Parque vem também cerzir o tecido urbano, potenciando novas dinâmicas e fluxos entre a zona Norte, centros escolares e o Núcleo Antigo.

Figura 3 - Parque Urbano – Quinta do Baltazar: intervenção programada



Fonte: CMO, Inplenitus (sem ano) “Requalificação do Núcleo Antigo de S. Teotónio. Arranjos Exteriores – Execução- Memória Descritiva e Justificativa”

Ao nível dos eixos viários estruturantes, o projeto de reabilitação do Núcleo Antigo inclui a **qualificação e afirmação das portas de entrada da Vila**, em particular do acesso norte, onde se pretende a criação de uma rotunda com ilha central que abre para a Avenida das Escolas. Neste eixo primordial de acesso ao centro da Vila pretende-se qualificar o espaço público através da dilatação das áreas pedonais e da marcação clara de lugares de estacionamento, da substituição dos contentores de resíduos recicláveis aéreos por ilhas enterradas, da implementação e uniformização de mobiliário urbano, da reformulação da iluminação pública existente e uniformização do modelo de luminárias e da requalificação dos espaços envolventes aos edifícios da Escola Primária criando continuidade relativamente ao Parque Urbano.

A ponte, a Rua 25 de Abril será também alvo de qualificação junto aos limites do Núcleo Antigo, definindo assim o início de uma área onde se privilegia a circulação pedonal. A intervenção será ao nível dos materiais e perfis dos arruamentos, eliminando a diferenciação de cota entre circulação automóvel e pedonal tendo em vista o reforço da atratividade deste espaço, dotando-o de melhorias em matéria de acessibilidade, conforto, salubridade e segurança. Ainda no tecido do Núcleo Antigo, a antiga Moagem será alvo de requalificação para criação de espaço de trabalho coletivo e museológico (M2.5). Também aqui, elementos patrimoniais e históricos como a Rua do Castelo, o local onde se hasteou a bandeira da implantação da República e um conjunto de lojas com valor histórico/identitário (M2.4) serão alvo de valorização através da sua reabilitação e dinamização.

Serão também criadas bolsas de estacionamento periféricas com cerca de 150 lugares, reduzindo a necessidade de atravessamento da Vila por veículos automóveis.

A norte do Núcleo Antigo, em torno da **Rua Nova do Encalhe e da zona desportiva** pretende-se a criação de uma **nova centralidade** promotora do encontro cultural torno das crianças e do desporto (M2.1). Para tal, a

Rua Nova do Encalhe será reperfilada, a bancada existente será ampliada e munida de cobertura e a área desportiva será ampliada com absorção da área do atual Jardim de Infância para introdução de novas valências desportivas.

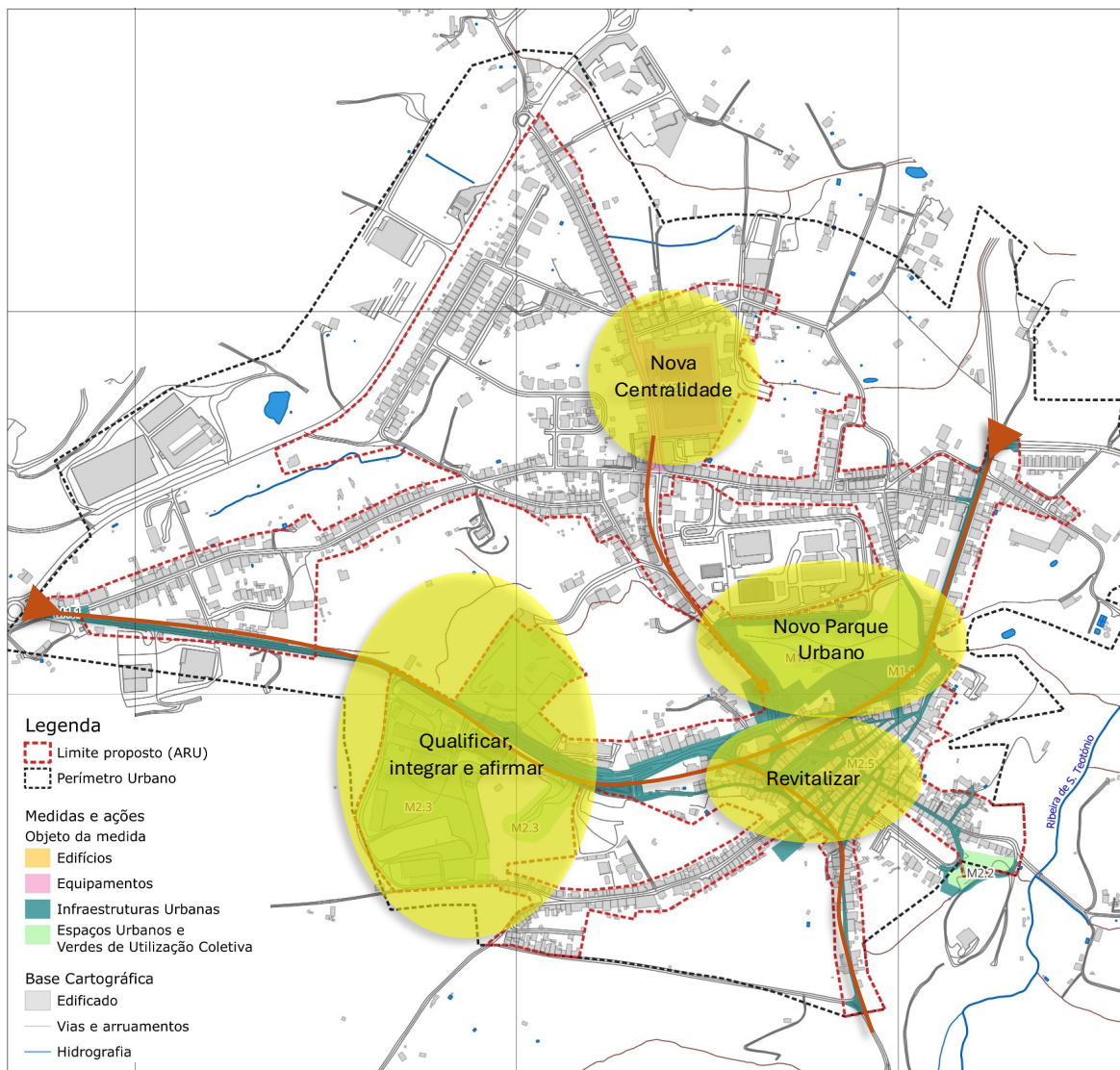
Paralelamente, a estratégia de reabilitação urbana reconhece o conjunto composto pelas instalações da Feira das Atividades Culturais e Económicas do Concelho de Odemira (**FACECO**) e **Jardim da Elsa** como ponto de encontro, de lazer e de desporto a **qualificar, afirmar e integrar** no tecido urbano (M2.3). Aqui pretende-se valorizar as instalações da FACECO permitindo a sua utilização ao longo do ano através da reabilitação do patamar do polidesportivo, do patamar sul e da área de “venda da aldeia”, alargando o espaço de estacionamento na envolvente, criando áreas de acesso público generalizado ao longo do ano e alargando o período e horário de abertura. Concomitantemente, serão dinamizadas de atividades culturais e desportivas e promovido o comércio local, fomentando a multifuncionalidade deste espaço. No Jardim da Elsa será dado seguimento à requalificação já realizada, introduzindo casas de banho públicas e um quiosque reforçando assim as suas funções de estadia e lazer.

A sul do Núcleo Antigo, o Jardim da Fonte (M2.2) será alvo de qualificação e modernização do mobiliário urbano, reforçando as suas funções de estadia e lazer e criando condições para realização de atividades culturais.

Estes espaços serão dinamizados graças a um programa dirigido de dinamização cultural do espaço público (M2.6) e a reabilitação por parte de proprietários privados será ativamente promovida através da criação e uma Bolsa de Imóveis para a reabilitação (M3.1) e de campanhas de comunicação (M3.2), como descrito no ponto 5.1.2.

A figura seguinte ilustra a espacialização da estratégia da ORU de São Teotónio.

Figura 4 - Quadro de Referência Estratégico Espacial: Esquema síntese



5 PROGRAMA DE AÇÃO

5.1 Investimento Público

O PERU de São Teotónio integra 9 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. Qualificar e reforçar a eficiência das infraestruturas urbanas OE2. Estruturar a rede viária e criar condições para a segurança e conforto da mobilidade suave OE3. Criar um novo Parque Urbano OE4. Trazer vida ao espaço público			
M1.1	Requalificação do Núcleo Antigo de São Teotónio	Município de Odemira	Infraestruturas Urbanas, Espaços urbanos e verdes de utilização coletiva Projeto integrado de reabilitação urbana do Núcleo Antigo de S. Teotónio incluindo: - Criação de um novo Parque Ribeirinho/ Parque Urbano Circular Interior/ Jardim - Quinta do Baltazar; - Requalificação da Avenida das Escolas e Acesso Norte da Vila; - Qualificação da Rua 25 de Abril e Limites do Núcleo Antigo; - Requalificação do Largo Gomes Freire/ Quintalão; - Criação de Estacionamento Periféricos; - Qualificação das Infraestruturas Rodoviárias ao nível do Traçado, Sinalização e Segurança Rodoviária; - Instalação de um sistema de rede de rega; - Requalificação da rede de abastecimento de água; - Requalificação da rede de drenagem de águas residuais e pluviais; - Melhoria do sistema de Iluminação dos Espaços Públicos; - Redefinição da rede de recolha de resíduos sólidos urbanos. Área de intervenção: cerca de 45.600m²
OE4 – Trazer vida ao espaço público.			
M2.1	Requalificação da Rua Nova do Encalhe e redefinição e qualificação da zona desportiva	Município de Odemira	Equipamentos Criação de uma nova centralidade em torno da Rua Nova do Encalhe e da zona desportiva. - Reperfilamento da Rua Nova do Encalhe. - Ampliação da bancada existente e construção de cobertura. - Ampliação da área desportiva com absorção da área do atual Jardim de Infância para introdução de novas valências desportivas.
M2.2	Reabilitação do Jardim da Fonte	Município de Odemira	Espaços urbanos e verdes de utilização coletiva Qualificação do espaço público reforçando as suas funções de estadia e lazer. Qualificação e modernização do mobiliário urbano e criação de condições para realização de atividades culturais.

Medida	Promotor	Objeto	Breve Descrição
M2.3	Reabilitação do conjunto FACECO - Jardim da Elsa.	Município de Odemira	Espaços urbanos e verdes de utilização coletiva
			Afirmação do conjunto FACECO - Jardim da Elsa como pólo de lazer e de encontro. Valorização das instalações da FACECO como ponto de encontro, de lazer e de desporto ao longo do ano: - Intervenção de reabilitação em duas fases: Reabilitação do patamar do polidesportivo e venda da aldeia; reabilitação do patamar sul. - Alargamento do espaço de estacionamento na envolvente; - Criação de áreas de acesso público generalizado ao longo do ano. - Alargamento período e horário de abertura. - Dinamização de atividades culturais e desportivas. - Promoção do comércio local. - Manutenção e segurança do espaço. Qualificação do Jardim da Elsa reforçando as suas funções de estadia e lazer, em articulação com a requalificação já realizada. Introdução de casas de banho públicas e de um quiosque a explorar por concessão atribuída por concurso.
M2.4	Valorização do património histórico	Município de Odemira	Espaços urbanos e verdes de utilização coletiva
			Valorização dos elementos patrimoniais e históricos da Vila (R. do Castelo, Local onde se hasteou a bandeira da implantação da República) enquanto elementos identitários e de qualificação do espaço público. - Reabilitação física dos elementos patrimoniais. - Criação de conteúdo interpretativo (placas, imagética). - Introdução de sinalética. Aquisição e reabilitação de estabelecimentos comerciais com valor histórico/identitário tendo em vista a dinamização e qualificação do comércio, qualificação da imagem do espaço público e fixação de novas atividades. Lojas-alvo: Loja Aleixo, Loja Gaspare, Antigo Mercado, Antiga Peixaria, Antiga Olaria, Antiga Farmácia e Cafés históricos.
M2.5	Reabilitar a Moagem	Município de Odemira, Proprietário	Edifícios
			Aquisição e reabilitação de edifício histórico degradado. Requalificação para criação de espaço de trabalho coletivo e museológico.

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 da 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 criação de uma “Bolsa de imóveis para reabilitação urbana” (M3.1) – 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. Abrangem também medidas de dinamização cultural do espaço público (M3.2), beneficiando da riqueza multicultural da Vila, e a divulgação ativa dos apoios, mecanismos e incentivos à reabilitação urbana existentes.

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
OE5 - Incentivar a reabilitação urbana pelos vários agentes.			
M3.1	Bolsa de imóveis para reabilitação urbana	Município de Odemira	Edifícios
			Implementação de um 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 fogos devolutos ou em ruína é eliminado.; - Elaboração de regulamento municipal próprio. - Inserido no Gabinete de Apoio à Reabilitação Urbana
M3.2	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.

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

Medida	Promotor	Objeto	Breve Descrição
OE4 – Trazer vida ao espaço público.			
M2.6	Programa de dinamização cultural do espaço público	Município de Odemira	Espaços urbanos e verdes de utilização coletiva
			Realização anual do Festival dos Mastros na Vila. Programação cultural dirigida a espaço emblemáticos da vila como o Jardim da Elsa e a Antiga Moagem.

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	688	81%
Ligeiras	89	11%
Médias	55	7%
Profundas	14	2%
<i>Total</i>	846	100%
Total com necessidade de reparação	158	19%

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, o quadro seguinte apresenta as estimativas de investimento em intervenções físicas.

O investimento público em intervenções físicas totaliza cerca de 14,1 milhões de euros. Cerca de 44% deste valor será investido no projeto integrado de Requalificação do Núcleo Antigo de São Teotónio.

Quadro 8 - Programa de Ação e de Investimento Municipal

OE	Medida*	Promotor	Financiamento	Investimento estimado (€)	Execução		
					2024-2025	2026-2029	2030-2035
OE1, OE2, OE3, OE4	M1.1	Requalificação do Núcleo Antigo de São Teotónio	Município de Odemira	Orçamento Municipal, Alentejo 2030	€ 6 206 000		
OE4	M2.1	Requalificação da Rua Nova do Encalhe e redefinição e qualificação da zona desportiva	Município de Odemira	Orçamento Municipal, Alentejo 2030	€ 680 000		
	M2.2	Reabilitação do Jardim da Fonte	Município de Odemira	Orçamento Municipal	€ 75 000		
	M2.3	Reabilitação do conjunto FACECO - Jardim da Elsa	Município de Odemira	Orçamento Municipal	€ 4 150 000		
	M2.4	Valorização do património histórico	Município de Odemira	Orçamento Municipal	€ 2 000 000		
	M2.5	Reabilitar a Moagem	Município de Odemira, Proprietário	Orçamento Municipal	€ 1 000 000		
	M2.6	Programa de dinamização cultural do espaço público	Município de Odemira	Orçamento Municipal	€ -		
OE5	M3.1	Bolsa de imóveis para reabilitação urbana	Município de Odemira	IFRRU 2030	€ -		
	M3.2	Campanha de comunicação sobre incentivos públicos à reabilitação urbana	Município de Odemira	Orçamento Municipal	€ -		
TOTAL				€ 14 111 000			

*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 São Teotónio 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 a “Bolsa de imóveis para reabilitação urbana” (M3.1) – 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. A implementação desta medida implica a elaboração de regulamento municipal próprio.

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 (IHRU) – 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 relocalização 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 São Teotónio 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.

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.

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 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. 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:
 - 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 entre 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. Consta-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.

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
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.

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.

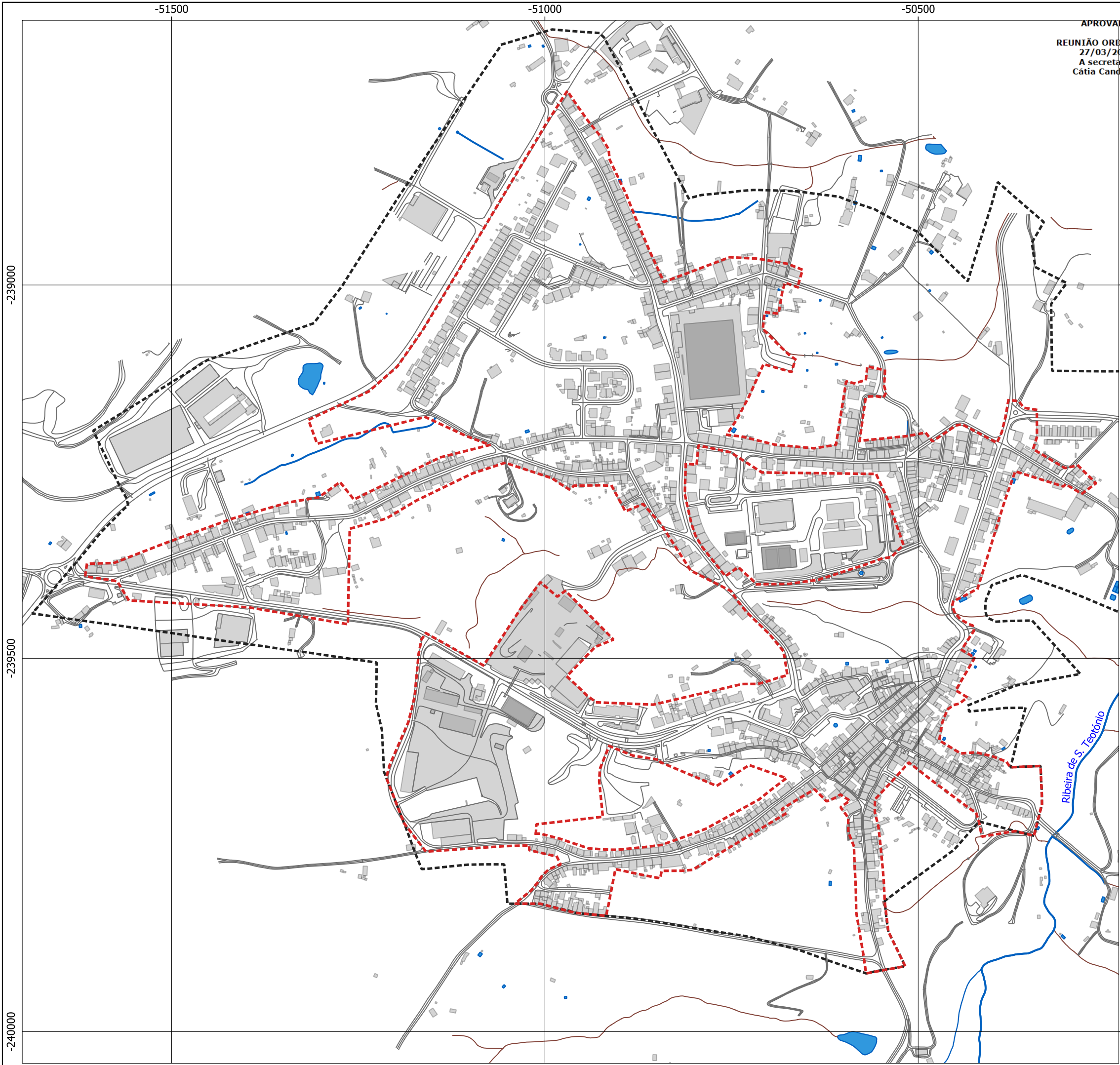
O PERU foi sujeito a discussão pública, a consulta da Junta de Freguesia e a parecer não-vinculativo do IHRU I.P. Destas consultas não resultaram quaisquer participações e o parecer do IHRU I.P. foi positivo não condicionado.

PEÇAS DESENHADAS

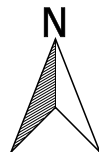
01 – Proposta de delimitação da ARU.

02 – Plano de ação do município.

03 – Necessidades de reparação do edificado particular.

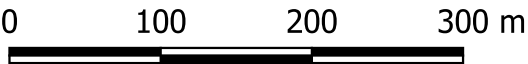


APROVADO
REUNIÃO ORDINÁRIA
27/03/2025
A secretária
Cátia Candeias



Legenda

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



Câmara Municipal de Odemira
São Teotónio

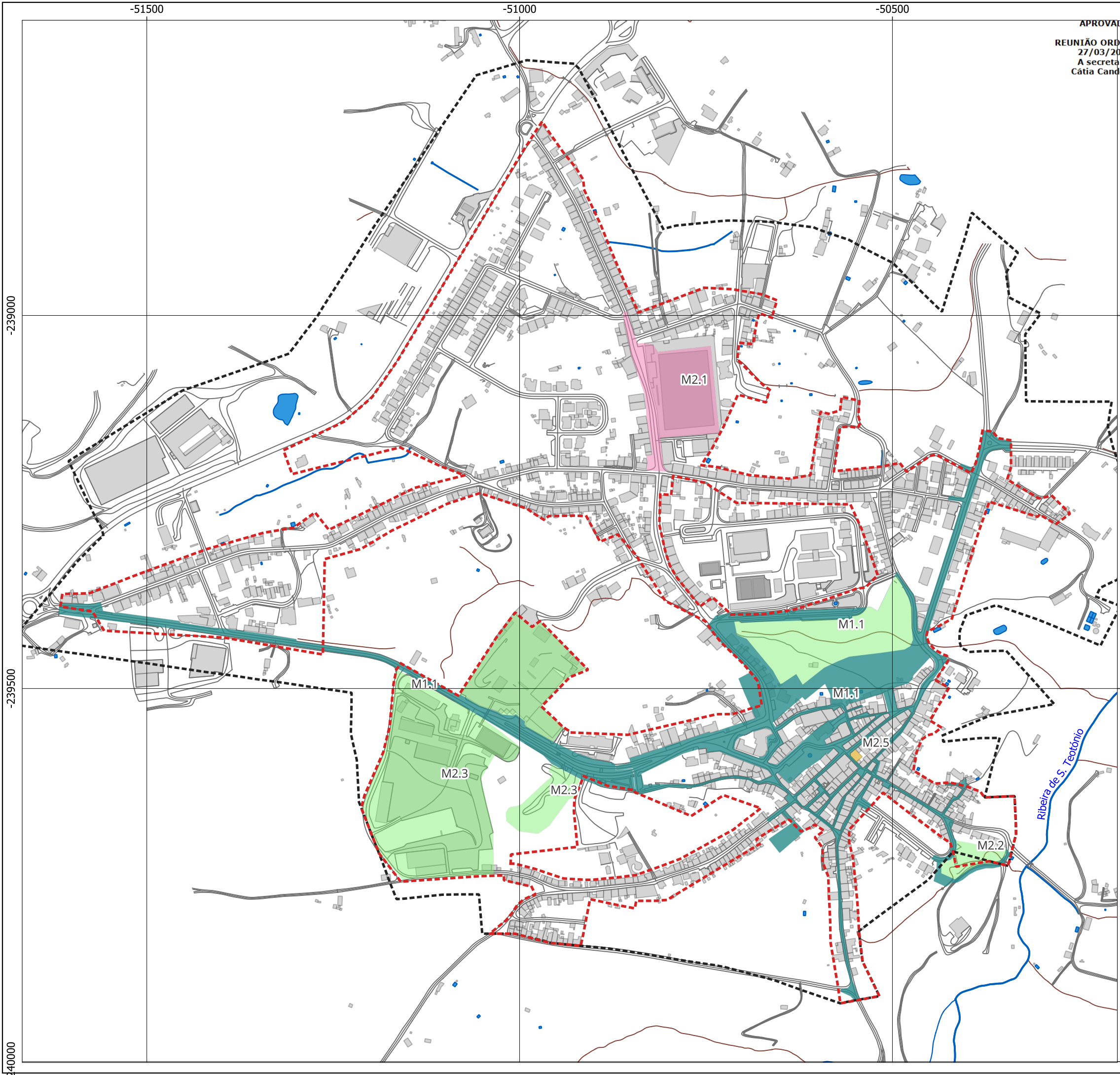
Delimitação proposta

TERRAFORMA

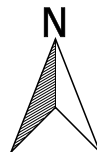
01

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: 1:5 000
Fevereiro de 2025



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



Legenda

- Limite proposto (ARU)
- Perímetro Urbano

Medidas e ações

Objeto da medida

- Edifícios
- Equipamentos
- Infraestruturas Urbanas
- Espaços Urbanos e Verdes de Utilização Coletiva

Base Cartográfica

- Edificado
- Vias e arruamentos
- Hidrografia



Câmara Municipal de Odemira
São Teotónio

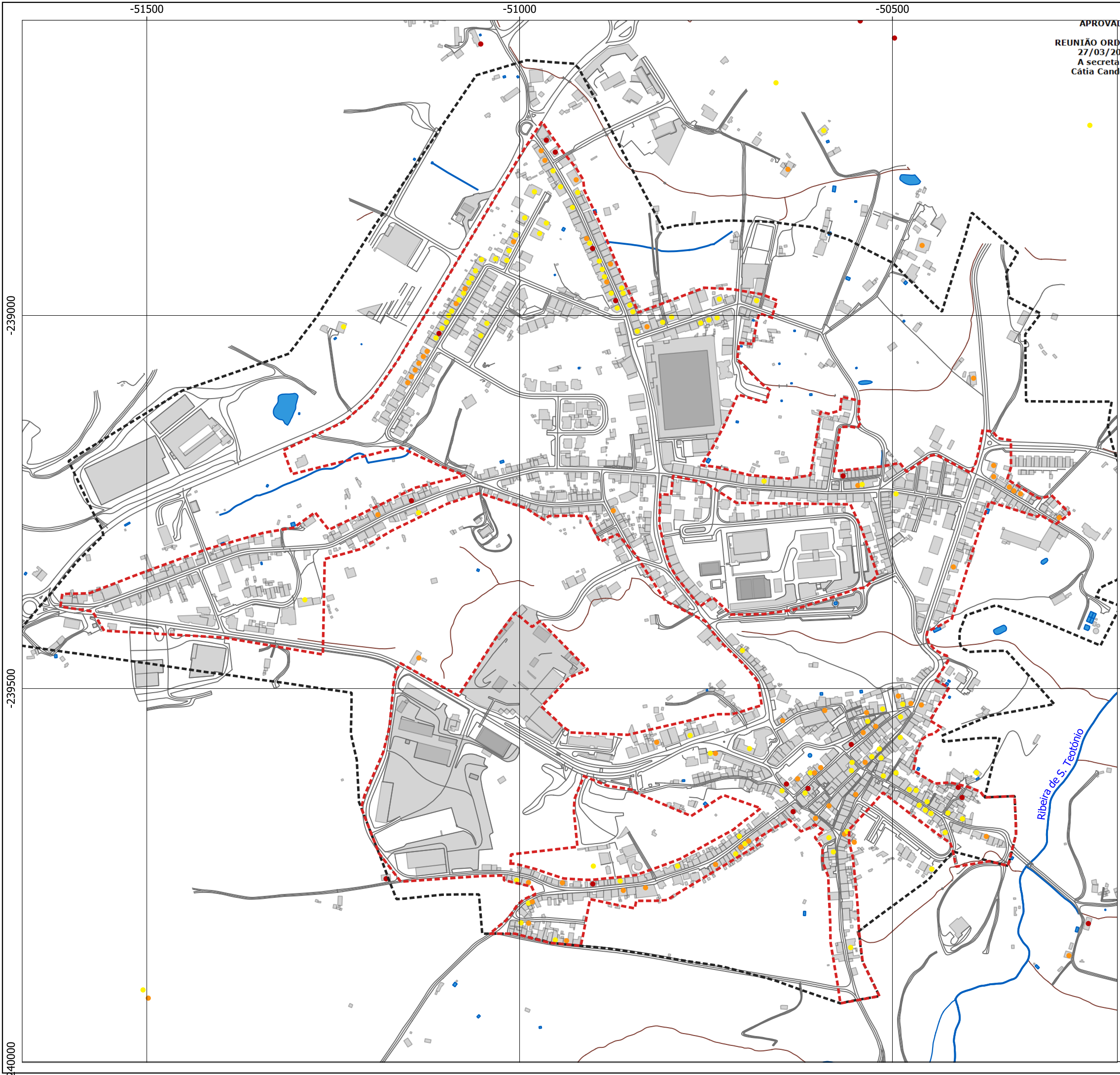
Plano de Ação do Município

TERRAFORMA

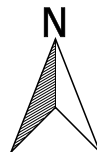
02

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: 1:5 000
Fevereiro de 2025



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



Legenda

- Limite proposto (ARU)
- Perímetro Urbano

Necessidades de Reparação do edificado particular

Fonte (Ine, Censos 2021, DGE)

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

Base Cartográfica

- Edificado
- Vias e arruamentos
- Hidrografia

0 100 200 300 m

Câmara Municipal de Odemira
São Teotónio

Necessidades de Reparação do edificado particular

TERRAFORMA

03

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

Escala: 1:5 000
Fevereiro de 2025