



1ª REVISÃO DO PDM

RELATÓRIO DA PROPOSTA

ANEXO I – ANÁLISE JUSTIFICATIVA DOS PERÍMETROS URBANOS, AGLOMERADOS RURAIS E ÁREAS DE EDIFICAÇÃO DISPERSA

Câmara Municipal de Sátão | Novembro 2012

Versão: Proposta Final

ÍNDICE

ÍNDICE	2
1. NOTA INTRODUTÓRIA	3
2. ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO – Contextualização e Concepção.....	7
2.1. Procura do Equilíbrio entre o Natural e o Humano.....	8
2.2. Áreas Propostas para Desanexação de RAN e Exclusão de REN	9
2.3. O Evidenciar das Preocupações Presentes.....	10
4. AGLOMERADOS RURAIS E ÁREAS DE EDIFICAÇÃO DISPERSA	19

1. NOTA INTRODUTÓRIA

Decorridos quase vinte anos desde a entrada em vigor do atual Plano Diretor Municipal (ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 64/93, publicada no Diário da República n.º 262, I Série-B, de 9 de novembro de 1993), o prazo de 10 anos estipulado para a sua vigência foi em muito ultrapassado.

Assim, e em conformidade com a legislação relativa aos Instrumentos de Gestão Territorial (nomeadamente o Decreto Lei n.º 69/90, em vigor à data de elaboração do Plano, e o Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro na sua redação atual, que vigora atualmente), e com o próprio regulamento do PDM (através do seu artigo 1º), a Câmara Municipal do Sátão decidiu desencadear o processo de revisão deste documento.

A Câmara Municipal iniciou o processo de revisão, por considerar necessária e premente, a supressão de deficiências e a agilização da gestão do Plano, de modo a garantir um ordenamento do território mais adequado à realidade atual do concelho e da região onde este se insere.

A 1ª revisão do PDM do Sátão terá, então, por objetivos:

- Especificar um modelo estratégico de atuação que estabeleça ações distintas para a promoção de um desenvolvimento equilibrado do concelho, tendo em atenção a sua diversidade territorial e as mudanças operadas nos últimos anos;
- Definir e disponibilizar um quadro normativo e um programa de investimentos públicos municipais e estatais, adequados ao desenvolvimento do concelho;
- Proceder à articulação do PDM, nesta sua 1ª revisão, com os Instrumentos de Gestão Territorial hierarquicamente superiores que abrangem o concelho, nomeadamente o Plano de Bacia Hidrográfica do Mondego, o Plano de Bacia Hidrográfica do Vouga, o Plano de Bacia Hidrográfica do Douro, o Plano Regional de Ordenamento Florestal de Dão-Lafões e o Plano Setorial da Rede Natura 2000;
- Estudar a implementação de novos pólos industriais e ajustar os limites dos existentes;
- Definir a localização e distribuição de atividades turísticas, face à crescente procura deste tipo de infraestruturas na região;

- Proceder à compatibilização da Reserva Agrícola Nacional e da Reserva Ecológica Nacional com a realidade do concelho e com o modelo de ordenamento proposto;
- Proceder à reestruturação da Rede Viária de acordo com o Plano Rodoviário Nacional em vigor e considerar o traçado das novas infraestruturas viárias na definição da proposta do ordenamento;
- Ajustar os perímetros urbanos em função do crescimento verificado e previsto, numa ótica de contenção, procurando limitar o crescimento, à custa do preenchimento de áreas intersticiais;
- Rever os princípios e regras de proteção do património natural, através da adequação das restrições impostas a intervenções em áreas rurais, de forma a preservar o ambiente e o património paisagístico do Concelho;
- Rever os princípios e regras de preservação do património cultural, em especial o património arqueológico, e promover a proteção e valorização dos núcleos históricos, procurando assegurar a defesa do património edificado do Concelho;
- Regulamentar a integração paisagística de edificações de apoio às atividades agrícola e industrial;
- Promover a requalificação de alguns aglomerados, através da criação de espaços verdes e da proposta de novas áreas de equipamentos coletivos;
- Estabelecer um ordenamento adequado e equilibrado que seja articulado com os concelhos vizinhos evitando descontinuidades territoriais.

A 1ª Revisão do Plano Diretor Municipal do Sátão deverá constituir, acima de tudo, uma oportunidade para pensar o concelho a médio/longo prazo, de uma forma integrada e global face ao contexto regional. O processo de revisão deverá ser pautado por uma atitude participativa por parte dos intervenientes no processo de planeamento, permitindo que a procura de soluções, alicerçada em estudos de caracterização, seja, antes de mais, o estabelecimento de um compromisso entre as diversas visões sobre as realidades-problema do concelho.

A tramitação da abertura do processo de revisão ocorreu conforme a legislação na matéria, possibilitada com a publicação da Lei de Bases da Política de Ordenamento do Território e de Urbanismo e consequente regulamentação, através do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, onde relativamente à dinâmica de alteração, revisão e suspensão dos instrumentos de gestão territorial (artigo 93.º) refere que:

1) A alteração dos instrumentos de gestão territorial pode decorrer:

- Da evolução das perspetivas de desenvolvimentos económico e social que lhes estão subjacentes e que os fundamentam, desde que não ponham em causa os seus objetivos globais;
- Da ratificação de planos municipais ou da aprovação de planos especiais de ordenamento do território que com eles não se compatibilizem;
- Da entrada em vigor de leis ou regulamentos que colidam com as respetivas disposições ou que estabeleçam servidões administrativas ou restrições de utilidade pública que afetem as mesmas.

2) A revisão dos instrumentos de gestão territorial implica a reconsideração e reapreciação global, com carácter estrutural ou essencial, das opções estratégicas do plano, dos princípios e objetivos do modelo territorial definido ou dos regimes de salvaguarda e valorização dos recursos e valores territoriais.

3) A suspensão dos instrumentos de gestão territorial pode decorrer da verificação de circunstâncias excepcionais que se repercutam no ordenamento do território pondo em causa a prossecução de interesses públicos relevantes.

Refere ainda, mais adiante, que a revisão dos planos especiais e dos planos municipais de ordenamento do território (artigo 98.º) pode decorrer:

- Da necessidade de adequação à evolução, a médio e longo prazos, das condições económicas, sociais, culturais e ambientais que determinaram a respetiva elaboração, tendo em conta os relatórios de avaliação da execução dos mesmos;
- De situações de suspensão do plano e da necessidade da sua adequação à prossecução dos interesses públicos que a determinaram.

Ao caso específico do Concelho de Sátão, e ao seu Plano Diretor Municipal, a necessidade de revisão deste instrumento de gestão territorial decorre da evolução das perspetivas de desenvolvimento económico e social e da necessidade de adequação a essa evolução, das condições económicas, sociais, culturais e ambientais; da necessidade de atualização das disposições vinculativas dos particulares; e do estabelecimento de servidões administrativas e restrições de utilidade pública.

Ao longo do presente documento pretende estabelecer-se um quadro referencial de avaliação evolutiva no período de vigência de plano atualmente em vigor, e simultaneamente estabelecer um estado situacional preparando pontes para o processo de revisão do plano, que se encontra a decorrer, concretizando e identificando os dados e elementos que permitem sustentar o que se afirma no parágrafo anterior, da necessidade de revisão do plano, e da confirmação da alteração das perspectivas de desenvolvimento e das condições genéricas nas suas variadas valências.

Decorridos quase vinte anos desde a entrada em vigor do atual Plano Director Municipal (ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 64/93, publicada no Diário da República n.º 262, I Série-B, de 9 de novembro de 1993), o prazo de 10 anos estipulado para a sua vigência foi em muito ultrapassado.

Vicissitudes várias têm feito com que o processo de revisão do PDM de Sátão se tenha dilatado no tempo, tendo mesmo visto acontecer a publicação do atual regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, que introduz alterações ao atual processo de revisão.

Interessa contudo, para além das razões apontadas que sustentaram a decisão da Câmara Municipal em rever o plano, realçar e compreender as dinâmicas que foram sucedendo, levando a transformações que implicam um repensar da estratégia subjacente a um instrumento como o plano diretor municipal.

2. ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO – CONTEXTUALIZAÇÃO E CONCEPÇÃO

De acordo com a Carta Europeia de Ordenamento do Território o ordenamento do território é *“simultaneamente uma disciplina científica, uma técnica administrativa e uma política que se desenvolve numa perspetiva interdisciplinar e integrada, tendente ao desenvolvimento equilibrado das regiões e à organização física do espaço segundo uma estratégia de conjunto.”*

De acordo com o Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, na sua atual redação, a Planta de Ordenamento do Plano Diretor Municipal representa o *“modelo de organização espacial do território municipal de acordo com os sistemas estruturantes e a classificação e a qualificação dos solos, e ainda as unidades operativas de planeamento e gestão”*.

A revisão do PDM de Sátão prende-se, como, aliás, já se teve oportunidade de referir, com a necessidade de corrigir algumas lacunas do PDM em vigor, dando resposta às carências sentidas e adequando o ordenamento à realidade atual do concelho e às expectativas de desenvolvimento entretanto geradas. Com efeito, estes aspetos associados, ao facto de se estar a trabalhar com instrumentos que permitem maior detalhe e precisão como a cartografia digital, conduzem à necessidade de redefinição da maior parte dos perímetros urbanos que, em alguns casos, colidem com Condicionantes. Assim, há necessidade de efetuar compatibilizações e ajustes entre estes condicionamentos legais e o uso do solo, tendo presentes as necessidades futuras e as perspetivas de desenvolvimento.

De uma forma geral, apresentam-se as linhas mestras definidas para o ordenamento do concelho de Sátão:

- Ajustar as áreas urbanizadas, delimitando-as com rigor, em função da ocupação efetiva ou do seu comprometimento legal de ocupação;
- Contrariar, sempre que possível, as expansões urbanas ao longo das vias através da interrupção dos perímetros urbanos (nos aglomerados de menores dimensões) ou da implementação de faixas de estrutura ecológica urbana, associadas ao domínio hídrico e às linhas de drenagem superficial ou outras áreas com interesse ecológico;
- Definir corretamente os solos cuja urbanização seja possível programar, em função das expectativas de desenvolvimento e de crescimento, tendo em conta as características do território em causa;

- Dotar o concelho de áreas vocacionadas para a implementação de equipamentos e espaços verdes urbanos que contribuam, não só para a população residente, mas também como atrativo para fixar nova população e aumentar o fluxo de visitantes;
- Definir Estrutura Ecológica Urbana, sempre que possível, através da implementação de faixas associadas ao domínio público hídrico e às linhas de drenagem superficial ou a outras áreas com interesse ecológico;
- Definir áreas de expansão de vocação industrial, estrategicamente localizadas, como base impulsionadora para fixação deste setor, fomentando, atividades de carácter e iniciativa local;
- Promover o potencial natural do concelho propondo espaços de turismo e de fruição e lazer;
- Desenvolver uma proposta de rede viária estruturante, articulada com as acessibilidades externas, e que sustente as propostas de ordenamento;
- Definir as características do ordenamento em solo rural ajustadas à realidade concelhia, articulando a salvaguarda das áreas mais sensíveis com a necessidade da sua utilização equilibrada para diversos fins;
- Identificar os valores patrimoniais a salvaguardar e definir medidas de proteção e incentivo à conservação;
- Identificar as áreas a sujeitar a Unidades Operativas de Planeamento e Gestão em função da especificidade de ocupação pretendida e da existência de valores a salvaguardar e promover;
- Identificar as incompatibilidades com RAN e REN e outras condicionantes.

2.1. PROCURA DO EQUILÍBRIO ENTRE O NATURAL E O HUMANO

Esse trabalho de construção da proposta de ordenamento para o território concelhio de Sátão não pode, como é óbvio, acontecer de uma forma desligada daquilo que são as condicionantes e servidões de utilidade pública com expressão física, como é o caso da Reserva Agrícola Nacional.

Acontece porém, que nesse cruzamento entre a proposta de ordenamento entretanto esboçada, e as áreas integradas em RAN, surgem situações de incompatibilidade, onde se verifica existirem áreas que não possibilitam a formação e a afirmação do sistema urbano entretanto proposto, nomeadamente no que respeita à definição e delimitação dos

perímetros urbanos, bem como na constituição de áreas destinadas à instalação de atividades industriais.

Há assim a necessidade de compatibilizar as áreas que constituem esta servidão com a proposta de ordenamento no âmbito da presente revisão do Plano Diretor Municipal de Sátão, procurando servir tanto os objetivos da Reserva Agrícola Nacional, como os objetivos da constituição e formação de uma estrutura urbana concelhia que sirvam os interesses do desenvolvimento integrado e sustentável do concelho.

Desta forma, apresenta-se, através do presente documento, essa procura de compatibilização, que passa sobretudo pela procura do equilíbrio entre o urbano e rural, numa relação de complementaridades essenciais na qualificação do território.

2.2. ÁREAS PROPOSTAS PARA DESANEXAÇÃO DE RAN E EXCLUSÃO DE REN

De um modo geral, as áreas que se propõem para desanexação de RAN destinam-se principalmente a incongruências e colmatações com o intuito de conformação do tecido urbano e da sua conseqüente valorização, estabelecendo continuidade e fomentando a atratividade daqueles espaços, de forma a transformar a imagem urbana e as suas vivências, reforçando a sua identidade.

Por outro lado, verifica-se também vários casos decorrentes de alguns acertos conseqüentes da ocorrência de pré-existências e de colmatção dos espaços intersticiais, onde é possível verificar viabilidade construtiva que se apoia na rede viária contígua de forma a manter a forma de povoamento mais concentrada.

Por conseguinte, os pedidos de desanexação podem tipificar-se em dois domínios: acertos e colmatção. Os acertos caracterizam-se por pequenas áreas ocupadas por construções de caráter não agrícola. As colmatações reportam-se a áreas encravadas entre construções urbanas, devidamente infraestruturadas bem como a áreas que contribuem para a conformação e o equilíbrio dos perímetros urbanos agora propostos e/ou a áreas que servem a constituição de frentes urbanas ou profundidade para a construção assente em rede viária devidamente infraestruturada.

Por outro lado, as áreas que se propõem para exclusão de REN integram-se em dois tipos, definidos com base no conhecimento de campo adquirido no âmbito do desenvolvimento dos trabalhos: áreas com presença de pré-existências construtivas e/ou áreas que contribuem para a conformação e equilíbrio do perímetro urbano e constituição de frente urbana em vias devidamente infraestruturadas.

A identificação de tais áreas foi realizada sob a presença de um princípio genérico de compatibilização entre as continuidades dos sistemas urbano e rural, tendo também a preocupação de manter os valores e as funções dos sistemas ecológicos e paisagísticos.

As áreas que contribuem para a conformação e equilíbrio do perímetro urbano, e as que permitem a constituição de frente urbana em vias devidamente infraestruturadas, referem-se geralmente a espaços de colmatação dos perímetros urbanos, bem como a espaços nas suas franjas, que se encontram já infraestruturados.

O próprio tipo de ocupação que se propõe para estas áreas é enquadrado por uma ocupação secular que interpenetra, numa simbiose e equilíbrios perfeitos, a construção e o meio florestal e natural que a envolve, tratando-se de espaços ou lugares onde, de forma extensiva no tempo e na forma, poderão surgir iniciativas locais de construção que contribuam para a continuidade da presença humana no território.

2.3. O EVIDENCIAR DAS PREOCUPAÇÕES PRESENTES

É sobretudo no equilíbrio entre as novas concepções de ocupação do território e a preservação ativa do meio rural que se encontra a capacidade de intervir de forma consistente, coerente, socialmente aceite, que se produz figuras de planeamento capazes de organizar o território de forma sustentável.

Tais possibilidades construtivas, a acontecer de forma extensiva, evidenciam de igual modo, uma preocupação de manutenção da presença humana no território, possibilitando uma relação direta com os sistemas, contrária ao puro e simples abandono das áreas, sem qualquer tratamento, que ao invés da sua potencialização, contribui para a descaraterização dos sistemas em causa, e para o acumular de tensões propícias à própria degradação e destruição dos espaços agrícolas e florestados.

Por outro lado, de alguma forma, a manutenção de algumas áreas na Reserva Agrícola Nacional inviabiliza as próprias ações de valorização do território e de qualificação de espaços para usufruto casual dos elementos naturais, pelo que se procura também uma possível conciliação no sentido da fruição extensiva dos sistemas agrícolas, naturais e florestais.

Em todo o caso, existe um evidenciar de preocupações ao nível da proposta de áreas para as quais se procura um vivência enquadrada no interior dos sistemas agrícolas, florestais e naturais, através de pequenas intervenções que permitam a sociabilidade nesses espaços, não justificando a desanexação da RAN, e proporcionando a sua valorização, enquanto espaços vividos e apropriados.

3. PERÍMETROS URBANOS PROPOSTOS

A análise dos quadros seguintes permite fundamentar a proposta de perímetros urbanos apresentada no âmbito da Revisão do Plano Diretor Municipal de Sátão e, consequentemente, os pedidos de exclusão do regime da REN e desanexação da RAN, nos termos da legislação em vigor, tendo por base a ponderação da disponibilidade de solo urbano existente (livre ou com possibilidade de reabilitação), os compromissos à data legalmente assumidos, a estrutura ecológica municipal, as áreas destinadas a atividades económicas bem como a estratégia de desenvolvimento definida para o Município.

O perímetro urbano designado por **Águas Boas**, sede de freguesia com o mesmo nome, verifica uma contração de 9,2 ha face ao perímetro urbano em vigor, traduzindo-se numa regressão de 15,3%, indo de encontro às opções estratégicas da proposta de revisão e fruto da existência de perímetro urbano livre.

O perímetro urbano **Avelal**, sede de freguesia com a mesma designação, apresenta um aumento de área (aproximadamente 2,2 ha), com uma variação de 3,3%, justificando-se devido à estratégia de nucleação e conformação do perímetro urbano existente, de acertos gráficos, da inclusão de pré-existências bem como por se tratar da sede de freguesia. Contudo, verifica-se que a proposta apresenta como Espaço Verde uma área de aproximadamente 2,3 ha, o que em termos líquidos conduz a que o perímetro proposto tenha uma variação negativa de 0,2%.

O perímetro urbano **Decermilo** apresenta uma taxa de ocupação do perímetro urbano consolidado de 73,5%, justificando-se a proposta de delimitação apresentada em virtude da estratégia de nucleação e conformação dos perímetros urbanos existentes, de acertos gráficos, da inclusão de pré-existências bem como por se tratar da sede de freguesia. O perímetro urbano proposto sofre um ligeiro acréscimo (1,6 ha) face ao que se encontra em vigor, o que se traduz num aumento de 4,6%.

No que concerne aos perímetros urbanos de **Aldeia Nova, Covelo e Vila Boa**, localizados na freguesia de Ferreira de Aves, a proposta de ordenamento consagra uma diminuição dos seus perímetros de 29,7 ha, correspondendo a diminuições de 20,3%, 58,5% e 1,7% respetivamente.

Pelo contrário, verifica-se que nos aglomerados populacionais desta freguesia que apresentam maiores dinâmicas (sociais, económicas, demográficas ou culturais), a proposta de ordenamento consagra aumento da área dos respetivos perímetros urbanos, nomeadamente em **Corujeira** (4,3 ha), **Ferreira de Aves / Castelo** (8,6 ha, dos quais 1,7 se referem a Espaços Verdes), **Lamas** (18,4 ha) e **Veiga** (18,9 ha, dos quais 9,9 se referem a Espaços de Atividades Económicas). Esta opção, para além dos Espaços Verdes e Espaços de Atividade Económicas, justifica-se também pela aposta estratégica do Município na promoção da polaridade desta freguesia, pela localização de muitas funções urbanas, pela estratégia de nucleação e conformação dos perímetros urbanos existentes, por alguns acertos gráficos, da inclusão de pré-existências.

A **freguesia de Ferreira de Aves**, numa análise global, apresenta um decréscimo de solo urbano de 40,5%, correspondendo a uma área de aproximadamente menos 172,3 ha.

No que concerne ao perímetro urbano de **Forles**, sede de freguesia com o mesmo nome, verifica uma contração de 2,3 ha face ao perímetro urbano em vigor, traduzindo-se numa regressão de 10,4%, indo de encontro às opções estratégicas da proposta de revisão e fruto da existência de perímetro urbano livre.

Relativamente à **freguesia de Mioma**, verifica-se que o seu desenvolvimento está diretamente relacionado com o da sede de Concelho, apresentando um perímetro proposto único. Esta freguesia, localiza-se junto à sede de concelho e apresentou, face ao ano 2001, um aumento populacional, em virtude da sua capacidade polarizadora, assente em fortes dinâmicas sociais, económicas, culturais, etc., sendo uma aposta do Município a continuação da sua nucleação e promoção estratégica.

No que se refere aos restantes perímetros propostos para esta freguesia, é de destacar, **Meã/Lajes** e **Afonso**, com áreas de solo urbano de 51,5 ha e 28,3 ha. É ainda de salientar a existência de um loteamento (já infraestruturado) com uma área de 4,3 ha.

No que concerne ao perímetro urbano de **Rio de Moinhos**, sede de freguesia com o mesmo nome, verifica uma contração de 28,4 ha face ao perímetro urbano em vigor, traduzindo-se numa regressão de aproximadamente 19%, indo de encontro às opções estratégicas da proposta de revisão e fruto da existência de perímetro urbano livre.

Relativamente aos perímetros urbanos de **Romãs e Soito de Golfar**, localizados na freguesia de Romãs, a proposta de ordenamento consagra uma diminuição dos seus perímetros de 13,3 ha e 3 ha, correspondendo a diminuições de 54,9% e 21,8% respetivamente.

Ao invés, verifica-se que no aglomerado populacional desta freguesia que apresenta maior dinâmica, a proposta de ordenamento consagra aumento da área dos respetivo perímetro urbano, de 1,9 ha, acréscimo este que é igual à área de Espaço Verde, pelo que o perímetro urbano designado de **Douro Calvo / Rãs**, não considerando este espaço apresenta uma variação nula.

A **freguesia de Romãs**, numa análise global, apresenta um decréscimo de solo urbano de 39%, correspondendo a uma área de aproximadamente menos 68,9 ha.

A análise à **freguesia de São Miguel de Vila Boa**, permite facilmente concluir que esta apresenta, na sua globalidade, uma forte diminuição do solo urbano. Desta forma, verifica-se uma redução de 103,2 ha, o que traduz uma regressão de 60,6%, indo de encontro às opções estratégicas da proposta de revisão e fruto da existência de perímetro urbano livre. No que se refere aos perímetros propostos para esta freguesia, é de salientar **Portela, Travancela e Vila Boa de São Miguel**, que apresentam acréscimos de solo urbano, respetivamente, de 3,7 ha, 11,6 ha e 4,1 ha. É ainda de destacar o perímetro urbano de **Abrunhosa**, onde se verifica uma contração de aproximadamente 80%, o que equivale a uma diminuição de área de 63,1 ha.

No que concerne ao perímetro urbano de **Muxós**, localizado na freguesia de Sátão, a proposta de ordenamento consagra uma diminuição do seu perímetro de 2,5 ha, correspondendo a uma regressão de aproximadamente 30%.

Pelo contrário, verifica-se que nos aglomerados populacionais desta freguesia que apresentam maiores dinâmicas (sociais, económicas, demográficas ou culturais), a proposta de ordenamento consagra aumento da área dos respetivos perímetros urbanos, nomeadamente em **Avelosa/Contige** (35,4 ha), **Pedrosas** (4,7 ha), **Samorim** (1,8 ha) e **Serrazela** (4,3 ha).

O perímetro urbano **Sátão/Mioma** tem uma área de 319,3 ha, dos quais 12,7 se destinam à Estrutura Ecológica Municipal – Espaços Verdes e 9,8 ha se referem a Espaços de Atividades Económicas). Esta opção, para além dos Espaços Verdes e Espaços de Atividades Económicas, justifica-se pelo facto de se tratar da sede de concelho, pela aposta estratégica do Município na promoção da sua polaridade, pela localização da maior parte das funções urbanas do concelho, pela estratégia de nucleação e conformação dos perímetros urbanos existentes, por alguns acertos gráficos e pela inclusão de pré-existências.

A análise à **freguesia de Silvã de Cima**, permite facilmente concluir que esta apresenta, na sua globalidade, uma forte diminuição do solo urbano. Desta forma, verifica-se uma redução de 17,8 ha, o que traduz uma regressão de 21,6%, indo de encontro às opções estratégicas da proposta de revisão e fruto da existência de perímetro urbano livre.

No que se refere aos perímetros propostos para esta freguesia, é de salientar **Casal, Torre e Silvã de Cima**, que apresentam solo urbano, respetivamente, de 16,2 ha, 14,3 ha e 33,9 ha, sendo que os dois últimos têm área na freguesia limítrofe de Romãs.

O perímetro urbano **Vila Longa** apresenta uma taxa de ocupação do perímetro urbano consolidado de 66,7%, justificando-se a proposta de delimitação apresentada em virtude da estratégia de nucleação e conformação do perímetro urbano existente, de acertos gráficos, da inclusão de pré-existências bem como por se tratar da sede de freguesia. O perímetro urbano proposto sofre um acréscimo (8,9 ha) face ao que se encontra em vigor, dos quais 1,7 ha se refere a Espaços Verdes que fazem parte da Estrutura Ecológica Municipal.

Em conclusão, numa análise global ao **Concelho de Sátão** pode afirmar-se que comparando o solo urbano entre os perímetros urbanos em vigor e os constantes na proposta, o saldo líquido representa uma diminuição de solo urbano de aproximadamente 393,8 ha, traduzindo-se numa redução líquida 19,9%.

A mesma análise permite ainda constatar que a estratégia de ordenamento do solo urbano definida para o concelho se encontra centrada na polaridade exercida pelas freguesias de Sátão, Mioma e Ferreira de Aves bem como no reforço de alguns aglomerados das sedes de freguesia.

Por fim, é de salientar que a proposta de ordenamento apresentada, de uma forma geral, se mostra adequada às orientações estabelecidas na proposta do Plano Regional de Ordenamento do Território do Centro e vai de encontro às linhas programáticas, objetivos e opções estratégicas de ocupação do território concelhio, enquanto elemento fundamental para alcançar o desenvolvimento sustentado, constituindo objetivo central da estratégia definida, garantir a persistência e valorização identitária de Sátão, promovendo o desenvolvimento económico e sociocultural em simultâneo com o reforço da coesão social e territorial.

Designação do PU em vigor	Área do PU em vigor m2	Designação do PU Proposto	Área Ocupada m2 (C1)	% Ocupação	Área do PU Proposto m2	Área Ocupada m2 (C2)	E (Expansão)	EEM	ZI	U → R	L1	L2	Lpu	% Lpu	% Cpu	Observações
Águas Boas	572.288	Águas Boas	296.135,32	51,75	509.499,09	8.620,90	35.295,41			62.789,37	276.153,14	26.674,51	302.827,65	0,0	0,0	Contração do PU em vigor
Águas Boas - Poente	29.389															
Avelal	696.911	Avelal	418.772,00	60,55	679.560,16	92.075,11	163.435,13	23.268,03		17.350,84	278.139,00	71.360,02	349.499,02	0,0	0,0	Contração do PU em vigor
ZI - Avelal	38.989	Avelal	20.358,82	52,22	679.560,16	0,00	0,00			-640.571,52	18.629,82	0,00	18.629,82	2,7	3,0	
Decermilo	345.344	Decermilo	221.549,07	64,15	361.124,63	44.006,79	91.564,55			-15.780,47	123.795,09	47.557,76	171.352,85	47,4	73,5	
Aldeia Nova	291.343	Aldeia Nova	161.109,60	55,30	232.072,62	13.586,38	25.066,86			59.270,73	130.233,75	11.480,48	141.714,23	0,0	0,0	Contração do PU em vigor
Casfreires	172.206															Solo Rural
Convento de Ferreira	23.600															Solo Rural
Corujeira	203.801	Corujeira	122.707,00	60,01	233.696,66	21.055,85	54.769,92			-29.895,66	81.094,00	33.714,08	114.808,08	49,1	61,5	
Covelo	369.892	Covelo	181.514,58	49,08	153.340,57	6.373,66	15.475,97			216.551,12	188.377,11	9.102,32	197.479,42	0,0	0,0	Contração do PU em vigor
Duas Igrejas	195.332															Solo Rural
Ferreira de Aves/Castelo	338.048	Ferreira de Aves/Castelo	212.730,36	62,94	423.961,97	67.008,06	137.672,85	17.042,19		-85.913,98	125.317,62	70.664,79	195.982,41	46,2	70,0	
Fraga	73.092															Solo Rural
Lamas	574.861	Lamas	411.976,83	71,66	759.484,11	55.274,15	212.015,61			-184.623,13	162.884,15	156.741,47	319.625,62	42,1	61,5	
N. Sra. de Guadalupe	5.867															Solo Rural
Outeiro de Cima	128.125															Solo Rural
Outeiro de Cima - Sul	20.370															Solo Rural
Outeiro de Baixo	177.211															Solo Rural
Pereira	127.993															Solo Rural
Quinta da Carrasqueira	35.407															Solo Rural
Quinta da Foz	51.501															Solo Rural
Quinta da Madalena	78.108															Solo Rural
Quinta do Paúl	65.105															Solo Rural
Quintas de Santo António	216.215															Solo Rural
Veiga	57.448	Veiga	46.390,84	75,79	246.345,56	73.629,70	189.853,05		99.140,82	-188.897,56	11.057,16	116.223,35	127.280,51	51,7	89,0	
Veiga – Poente	28.910	Veiga	24.760,93	85,65												
Veiga – Nascente	143.401															
Veiga – Sul	9.232															
Vila Boa	494.183	Vila Boa	334.271,76	67,64	485.837,42	25.907,46	73.855,43			8.345,71	159.911,36	47.947,97	207.859,34	0,0	0,0	Contração do PU em vigor
Vila da Ribeira/Carvalhoal	424.880															Solo Rural
ZI – Corujeira	13.589	Corujeira	6.685,44	49,20	233.696,66	0,00	0,00			-220.108,07	6.903,14	0,00	6.903,14	3,0	2,9	
ZI - Covelo Norte	105.454															Solo Rural
Forles	224.405	Forles	101.684,75	45,31	200.972,08	8.347,96	37.597,42			23.432,59	122.719,91	29.249,45	151.969,37	0,0	0,0	Contração do PU em vigor
Afonsim	216.394	Afonsim	153.692,63	71,03	282.524,03	32.666,65	78.381,76			-66.129,61	62.701,79	45.715,11	108.416,90	38,4	66,0	
Fontainhas	105.613															Solo Rural
Lajes	199.385															
Loteamento Satão Sul	57.012	Loteamento Satão Sul	8.632,54	15,13	42.985,97	1.257,29	2.733,54			14.025,69	48.379,12	1.476,25	49.855,37	0,0	0,0	Contração do PU em vigor
Meã	597.676	Meã/Lajes	396.388,32	50,10	515.154,35	21.710,98	46.938,57			82.521,65	201.287,68	25.227,59	226.515,27	0,0	0,0	Contração do PU em vigor
Quinta do Porto	49.179															
Tremoa	27.674															Solo Rural
Tremoa - Poente	25.303															Solo Rural
Rio de Moinhos	1.558.675	Rio de Moinhos	889.156,60	57,05	1.305.562,35	77.745,19	202.693,19	12.360,96		523.112,24	669.518,00	124.948,00	794.466,00	0,0	0,0	Contração do PU em vigor
Santa Eufémia	33.014															Solo Rural
ZI - Lajedo	71.659															Solo Rural
ZI - Quinta dos Castiçais	59.731															Solo Rural

Designação do PU em vigor	Área do PU em vigor m2	Designação do PU Proposto	Área Ocupada m2 (C1)	% Ocupação	Área do PU Proposto m2	Área Ocupada m2 (C2)	E (Expansão)	EEM	ZI	U → R	L1	L2	Lpu	% Lpu	% Cpu	Observações
Carvalhoal	154.623															Solo Rural
Companheiro	42.864															Solo Rural
Douro Calvo/Rãs	840.238	Douro Calvo/Rãs	531.418,13	63,49	859.152,88	85.100,56	156.146,01	19.126,42		-18.915,29	308.819,46	71.045,45	379.864,91	44,2	74,0	
Douro Calvo/Rãs - Sul	12.802	Douro Calvo/Rãs	6.055,73													
Quinta dos Matos	39.543															Solo Rural
Quinta dos Matos - Nascente	30.387															Solo Rural
Rãs - ZI	142.222															Solo Rural
Romãs	243.122	Romãs	129.313,04	53,18	109.681,25	10.983,98	32.021,60			133.440,98	113.809,19	21.037,62	134.846,81	0,0	0,0	Contração do PU em vigor
Silvã de Baixo	37.414															Solo Rural
Silvã de Baixo - Nascente	14.069															Solo Rural
Soito de Golfar - Nascente	138.700	Soito de Golfar	91.659,99	66,08	108.504,24	0,00	0,00			30.196,10	47.040,35	0,00	47.040,35	0,0	0,0	Contração do PU em vigor
Soito de Golfar - Norte	56.364															
Soito de Golfar - Poente	169.369															
Abrunhosa	790.894	Abrunhosa	509.823,61	64,46	160.127,28	29.847,83	72.772,60			630.767,20	281.070,87	42.924,78	323.995,65	0,0	0,0	Contração do PU em vigor
Portela	73.991	Portela	58.028,49	78,43	111.464,98	23.327,74	37.607,31			-37.473,97	15.962,51	14.279,57	30.242,08	27,1	73,0	
Quinta da Regada/Quinta dos Torneiros	118.093															Solo Rural
Ranha/Forno Telheiro	200.061															Solo Rural
Sequeiros	116.424															Solo Rural
Serraquim	65.733															Solo Rural
Travancela	155.517	Travancela	112.833,29	72,20	272.192,48	64.059,17	127.504,36			-116.675,23	42.683,96	63.445,20	106.129,16	39,0	65,0	
Vila Boa de S. Miguel	87.359	Vila Boa de S. Miguel	65.038,00	74,45	128.269,36	22.391,05	53.168,05			-40.910,12	22.321,24	30.776,99	53.098,24	41,4	68,2	
Vila Boinha	31.034															Solo Rural
Vila Nova de Ciprestes	65.439															Solo Rural
ZI Sul Sátão	149.324	ZI Sul Sátão	4.591,56	3,07	380.323,31	6.639,09	230.998,97			-230.998,97	144.732,79	224.359,89	369.092,67	97,0	3,0	Atividades económicas
Avelosa	586.890	Avelosa/Contige	380.114,00	66,84	940.833,23	97.518,03	402.772,57	100.625,11		-353.943,63	206.775,60	305.254,54	512.030,14	54,4	61,5	
Contige	459.535	Avelosa/Contige	295.001,36	64,19												
Coucão	125.529															Solo Rural
Muxós	90.273	Muxós	64.765,96	71,71	63.296,30	9.756,93	12.853,41			26.977,00	25.507,34	3.096,48	28.603,83	0,0	0,0	Contração do PU em vigor
Pedrosas - Nascente	292.835	Pedrosas - Nascente	182.649,00	61,56	372.166,13	57.006,71	133.064,09			-79.331,34	110.185,79	76.057,38	186.243,17	50,0	64,4	
Pedrosas - Nascente/Sul	36.588															
Pedrosas - Poente	276.658	Pedrosas - Poente	191.930,84	69,37	243.464,33	10.324,10	23.992,54			33.194,11	84.727,61	13.668,43	98.396,04	0,0	0,0	Contração do PU em vigor
Pedrosas - Sul	62.730															
Quinta do Paço	8.651															Solo Rural
Samorim	571.828	Samorim	353.628,61	61,84	590.233,65	24.077,81	69.745,86			-18.405,52	218.199,52	45.668,05	263.867,58	44,7	64,0	
Sátão/Mioma	3.150.818	Sátão/Mioma	1.760.457,00	56,50	3.193.128,79	176.238,33	609.122,02	126.678,53	97.874,71	-42.310,79	1.390.361,00	432.883,69	1.823.244,69	57,1	67,7	
Serrazela	84.311	Serrazela	53.814,14	63,83	127.355,71	21.295,75	48.063,58			-43.044,92	30.496,65	26.767,82	57.264,47	45,0	59,0	
Serrazela - Sul	94.276			48,68												
Vila Cova	94.614															Solo Rural
Vila Cova - Norte	85.397															Solo Rural
ZI - Samorim	146.944															Solo Rural
Silvã de Cima/Torre/Casal	822.014	Silvã de Cima	533.129,00	64,86	338.797,00	23.122,00	42.693,00			177.893,00	288.885,32	37.625,00	326.510,00	0	0	Contração do PU em vigor
		Torre			143.277,00	2.171,00	3.319,00									Contração do PU em vigor
		Casal			162.045,00	15.975,00	32.881,00									Contração do PU em vigor
Vila Longa	296.278	Vila Longa	198.244,48	66,91	385.530,41	42.083,37	135.858,43	16.676,00		-89.252,45	98.033,49	93.775,05	191.808,54	49,8	66,7	

4. AGLOMERADOS RURAIS E ÁREAS DE EDIFICAÇÃO DISPERSA

Tendo-se verificado no território do concelho a ocorrência de áreas caracterizadas por uma concentração de construções não passível de constituir ou de ser considerada aglomerado urbano, que, assim, se localizam de forma dispersa no território, optou-se por assumir esta realidade e definir como Aglomerados Rurais, os lugares com estas características, correspondendo alguns deles a aglomerados com perímetro urbano definido no PDM em vigor.

Nestas áreas coexiste um caráter agrícola com funções urbanas e satisfatórios níveis de infraestruturação, pretendendo-se viabilizar um regime de edificabilidade intermédio entre o do solo rural e o do solo urbano, desde que rigorosamente salvaguardados os valores paisagísticos, ambientais e mantida a produção agrícola, sendo interditas as operações de loteamento.

Estes aglomerados foram delimitados tendo por base afastamentos entre as edificações com distâncias iguais ou menores a 50 metros e com uma faixa envolvente com profundidade máxima de 50 metros a partir da última edificação e ajustado às características de cada local. A delimitação destes aglomerados teve sempre presente a estratégia de consolidação do povoamento rural, com expansões devidamente controladas, assente no princípio da revitalização do mundo rural.

A categoria de área de edificação dispersa, caracteriza-se por espaços existentes de usos mistos, não passíveis de constituírem aglomerados rurais, que se localizam de forma dispersa no território e aconselham um crescimento em harmonia com a paisagem não urbana.

Nestes espaços coexistem usos agrícolas com funções urbanas e permite-se um regime de edificabilidade intermédio entre o do solo rural e o do solo urbano, desde que rigorosamente salvaguardados os valores paisagísticos, ambientais e agrícolas.

As áreas de edificação dispersa delimitadas no âmbito da revisão do PDM de Sátão apresentam uma densidade superior a 1 edifício / ha, respeitando o padrão de ocupação

dominante, refletindo a estrutura viária e a tipologia do edificado, com uma faixa envolvente com profundidade máxima de 100 metros a partir da última edificação.

Nos termos da proposta de PROT-C verifica-se a redução da delimitação das áreas de edificação dispersa para valores até 2,5 ha, mas incluindo sempre o mínimo de 5 edifícios e densidade superior a 1 edifício / ha.

Os aglomerados rurais e as áreas de edificação dispersa identificados correspondem a locais com alguma concentração de habitações, que embora não possuam características urbanas, constituem espaços rurais com dinâmicas distintas dos restantes espaços em Solo Rural.

Aglomerados Rurais:

Designação	Freguesia	N.º de Edifícios	Área (ha)
Quinta do Trabulo	Decermilo	17	3,0
Duas Igrejas	Ferreira de Aves	149	14,9
Vila da Ribeira - Carvalhal	Ferreira de Aves	145	18,6
Casfreires	Ferreira de Aves	138	9,7
Outeiro de Cima	Ferreira de Aves	98	7,2
Veiga	Ferreira de Aves	92	10,2
Vila da Ribeira	Ferreira de Aves	86	5,5
Outeiro de Baixo	Ferreira de Aves	67	8,5
Madalena	Ferreira de Aves	66	5,1
Vila Chã	Ferreira de Aves	59	3,9
Pereira	Ferreira de Aves	48	3,0
Soito	Ferreira de Aves	38	3,2
Quinta das Marras	Ferreira de Aves	18	1,0
Quinta do Martins	Forles	5	0,4
Fontainhas	Mioma	109	12,7
Tremoa	Mioma	28	3,8
Quinta do Monte – Nascente	Mioma	18	5,7
Rio de Moinhos – Igreja	Rio de Moinhos	79	5,6
Santa Eufémia	Rio de Moinhos	40	5,6
Carvalhal	Romãs	165	17,0
Soito de Golfar – Oeste	Romãs	71	2,4
Quinta dos Matos	Romãs	32	1,5
Companheiro	Romãs	16	3,6
Quinta da Bouça	Romãs	5	0,5

Designação	Freguesia	N.º de Edifícios	Área (ha)
Sequeiros	São Miguel de Vila Boa	48	3,0
Serraquim	São Miguel de Vila Boa	39	4,7
Vila Boinha	São Miguel de Vila Boa	28	3,2
Torneiros	São Miguel de Vila Boa	25	1,9
Coucão	Sátão	80	7,2
Vila Cova	Sátão	69	5,5
Quinta do Paço	Sátão	25	2,9
Quinta da Ponte do Ferreira	Silva de Cima	7	0,9
Vacaria	Vila Longa	21	2,8
Vacaria - Norte	Vila Longa	3	0,6

Áreas de Edificação Dispersa:

Designação	Freguesia	N.º de Edifícios	Área (ha)	Densidade
Águas Boas	Águas Boas	6	5,5	1,1
Águas Boas - Poente	Águas Boas	13	2,7	4,9
Romãs	Decermilo	35	13,7	2,5
Decermilo - Norte	Decermilo	6	3,9	1,6
Quintas de Santo António - Sul	Ferreira de Aves	117	21,0	5,6
Quinta da Foz	Ferreira de Aves	49	10,6	4,6
Fraga	Ferreira de Aves	44	9,0	4,9
Vila da Ribeira – Norte	Ferreira de Aves	44	10,0	4,4
Aldeia Nova	Ferreira de Aves	38	12,5	3,0
Vila da Ribeira – Sul	Ferreira de Aves	32	5,8	5,5
Quintas de Santo António - Norte	Ferreira de Aves	28	6,4	4,4
Carrasqueira de Cima	Ferreira de Aves	27	7,0	3,8
Duas Igrejas	Ferreira de Aves	27	11,4	2,4
Pereira - Poente	Ferreira de Aves	27	2,9	9,4
Vila Boa – Norte	Ferreira de Aves	25	8,2	3,1
Veiga – Nascente	Ferreira de Aves	24	6,2	3,8
Vila Boa – Sul	Ferreira de Aves	21	8,0	2,6
Madalena	Ferreira de Aves	19	4,1	4,6
Meoteira	Ferreira de Aves	10	6,1	1,6
Pereira - Norte	Ferreira de Aves	19	5,9	3,2
Nabaínhos	Ferreira de Aves	19	3,4	5,6
Veiga – Sul	Ferreira de Aves	16	3,8	4,2

Designação	Freguesia	N.º de Edifícios	Área (ha)	Densidade
Vila da Ribeira – Souto	Ferreira de Aves	17	3,2	5,3
Outeiro de Cima – Nascente	Ferreira de Aves	12	3,0	4,0
Carrasqueira de Baixo	Ferreira de Aves	11	3,2	3,5
Carrasqueira	Ferreira de Aves	10	2,7	3,7
Carrasqueira de Cima – Norte	Ferreira de Aves	10	2,5	4,0
Quinta das Chaves	Ferreira de Aves	15	14,3	1,1
Covelo de Cima	Ferreira de Aves	9	5,8	1,5
Vila da Ribeira – Carvalhal Norte	Ferreira de Aves	9	2,9	3,1
Outeiro de Baixo - Poente	Ferreira de Aves	8	2,6	3,1
Veiga – Sul Poente	Ferreira de Aves	8	4,9	1,6
Veiga – Sul Nascente	Ferreira de Aves	6	5,9	1,0
Outeiro de Cima - Sul	Ferreira de Aves	6	5,2	1,2
Casfreires	Ferreira de Aves	6	3,0	2,0
Lages	Mioma	19	12,1	1,6
Casal do Fundo / Quinta da Lameira	Rio de Moinhos	54	10,9	5,0
Quinta das Fontainhas	Rio de Moinhos	21	5,6	3,7
Quinta do Vale de Maceiras	Rio de Moinhos	20	6,5	3,1
Quinta dos Lagos	Rio de Moinhos	10	4,5	2,2
Levada	Rio de Moinhos	15	3,4	4,4
Casal do Fundo	Rio de Moinhos	10	6,5	1,5
Silva de Baixo - Poente	Romãs	27	4,0	6,8
Quinta do Barreiro	Romãs	19	4,3	4,5
Quinta dos Matos	Romãs	15	3,3	4,6
Silva de Baixo - Nascente	Romãs	14	2,6	5,4
Carvalhal	Romãs	5	3,2	1,6
Abrunhosa Nascente / Ranha	São Miguel de Vila Boa	110	29,0	3,8
Ladário Norte / Abrunhosa Sul	São Miguel de Vila Boa	93	36,6	2,5
Sequeiros / Ladário	São Miguel de Vila Boa	61	15,8	3,9
Quinta da Regada	São Miguel de Vila Boa	52	7,3	7,1
Travasso – Sul	São Miguel de Vila Boa	38	8,0	4,7
Vila Nova de Ciprestes	São Miguel de Vila Boa	25	9,7	2,6
Vila Cova	Sátão	65	9,1	7,1
Lameira	Sátão	14	2,1	6,7
Muxós	Sátão	11	4,1	2,7
Silva - Oeste	Silva de Cima	42	12,1	3,5
Silva – Norte	Silva de Cima	10	3,8	2,6

Designação	Freguesia	N.º de Edifícios	Área (ha)	Densidade
Casal – Poente	Silva de Cima	9	4,0	2,2

5. ESPAÇOS DE ATIVIDADES ECONÓMICAS

Estes espaços, correspondem a situações existentes ou previstas para a instalação de atividades industriais, oficinais e suas funções complementares, designadamente armazéns, depósitos, silos, oficinas, edifícios de natureza recreativa, social e serviços, sendo fundamental a sua necessidade de criação ou de expansão, em virtude quer da procura quer do grau de ocupação dos existentes.

A definição destas áreas concretiza-se em dois espaços na freguesia de Sátão, um na freguesia de Ferreira de Aves (Veiga) e um novo na freguesia de São Miguel de Vila Boa.