



PARU: PLANO DE AÇÃO DE REGENERAÇÃO URBANA DE SÁTÃO

Junho 2016

Índice

1.	NOTA INTRODUTÓRIA	3
PARTE I – FUNDAMENTAÇÃO		4
2.	ENQUADRAMENTO, CARATERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO.....	5
2.1.	ENQUADRAMENTO TERRITORIAL	5
2.2.	PERFIL SOCIAL E ECONÓMICO.....	6
2.3.	Parque Edificado e Habitacional	11
2.4.	PATRIMÓNIO EDIFICADO	14
2.5.	ESTRUTURA FUNCIONAL	20
3.	ANÁLISE SWOT	22
4.	ENQUADRAMENTO DA ARU DE SÁTÃO.....	24
PARTE II - ESTRATÉGIA		27
5.	MODELO HABITACIONAL.....	28
6.	MODELO ECONÓMICO	30
7.	OBJETIVOS ESTRATÉGICOS	32
PARTE III - AÇÃO.....		36
8.	PROGRAMA DE AÇÃO.....	37
8.1.	PROJETOS DE REABILITAÇÃO URBANA	38
8.1.1.	Projetos de iniciativa pública	38
8.1.2.	Projetos de iniciativa privada.....	39
9.	DESAFIOS E FATORES CRÍTICOS	39
10.	ENVOLVIMENTO E PARCERIAS PARA AÇÃO	41
10.1.	MECANISMOS DE ACOMPANHAMENTO E AVALIAÇÃO.....	43
11.	REGRAS E CRITÉRIOS DE PROTEÇÃO DO PATRIMÓNIO	44
12.	ARTICULAÇÃO COM OUTROS INSTRUMENTOS DE PLANEAMENTO	46
12.1.	CENTRO 2020 – PROGRAMA OPERACIONAL REGIONAL DO CENTRO (2014-2020)	46
12.2.	ESTRATÉGIA INTEGRADA DE DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL DA CIM VISEU DÃO LAFÕES 2014/2020	47
12.3.	INSTRUMENTOS DE GESTÃO DO TERRITÓRIO	47
12.3.1.	Programa Nacional de Políticas de Ordenamento do Território (PNPOT)	47
12.3.2.	Plano Regional de Ordenamento do Território (PROT-CENTRO) – PROPOSTA	48
12.3.3.	Plano Diretor Municipal (PDM)	48
13.	QUADRO DE INCENTIVOS FISCAIS A ADOTAR	49
13.1.	CRITÉRIOS DE ACESSO AOS BENEFÍCIOS FISCAIS PARA AS AÇÕES DE REABILITAÇÃO	52
ANEXO I – FICHAS DE CARACTERIZAÇÃO DAS INTERVENÇÃO PROPOSTAS e QUADRO SÍNTESE.....		53

1. NOTA INTRODUTÓRIA

A “cidade”, enquanto lugar onde a “vida urbana” acontece de forma superlativa, é o chão onde se maximiza a atividade humana, em que a aglomeração e a centralidade geram a presença de funções ambientais, sociais e económicas.

A dimensão urbana, cada vez mais, destaca-se no estímulo às ações que apoiem o desenvolvimento económico, a melhoria do ambiente ou a luta contra a exclusão social e constitui preocupação central das políticas públicas comunitárias e nacionais.

A visão da Nova Carta de Atenas de 2003 define o modelo “cidade coerente” que se pretende construir para o futuro das cidades:

- *“Conservarão a sua riqueza cultural e a sua diversidade, resultantes da sua longa história;*
- *Ficarão ligadas entre si por múltiplas de redes, plenas de conteúdos e de funções úteis;*
- *Permanecerão criativas e competitivas, mas procurarão, simultaneamente, a complementaridade e a cooperação;*
- *Contribuirão de maneira decisiva para o bem-estar dos seus habitantes e, num sentido mais lato, de todos os que as utilizam.”*

Esta Visão da “Cidade Coerente” contempla também várias dimensões: coerência social (equilíbrio, envolvimento, riqueza multicultural, relação entre gerações, identidade social, fluxos e mobilidade, equipamentos e serviços); coerência económica (globalização e regionalização, vantagens competitivas, desenvolvimento de redes de cidades, diversidade económica); coerência ambiental (“input/output”, cidades saudáveis, natureza, paisagem e espaços livres urbanos, energia).

Neste contexto, o PARU de Sátão mobiliza a prioridade de investimento prevista no Acordo de Parceria – Portugal 2020:

PI6.5 - Adoção de medidas destinadas a melhorar o ambiente urbano, a revitalizar as cidades, recuperar e descontaminar zonas industriais abandonadas, incluindo zonas de reconversão, a reduzir a poluição do ar e a promover medidas de redução de ruído;

O PARU de Sátão, possuindo a escala de intervenção local adequada e dirigida à Área de Reabilitação Urbana do Sátão pretende ser o documento capaz de garantir a prossecução dos objetivos e resultados definidos.

PARTE I – FUNDAMENTAÇÃO

2. ENQUADRAMENTO, CARATERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO

2.1. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL

O concelho de Sátão localizado na zona norte da NUT II – Região Centro, abrange uma área de aproximadamente 198,4 Km², correspondente a um território administrativamente dividido em nove freguesias: União das Freguesias de Águas-Boas e Forles, Avelal, Ferreira de Aves, Mioma, União das Freguesias de Romãs, Decermilo e Vila Longa, Rio de Moinhos, Sátão, S. Miguel de Vila Boa e Silvã de Cima.

Parte integrante da NUT III – Comunidade Intermunicipal de Viseu Dão-Lafões, cuja composição compreende os concelhos de Viseu, Castro Daire, Mangualde, Nelas, Penalva do Castelo, V. N. de Paiva, Santa Comba Dão, Carregal do Sal, Santa Comba Dão, Tondela, S. Pedro do Sul, Vouzela, Oliveira de Frades e Aguiar da Beira (embora seja já pertencente ao distrito da Guarda).

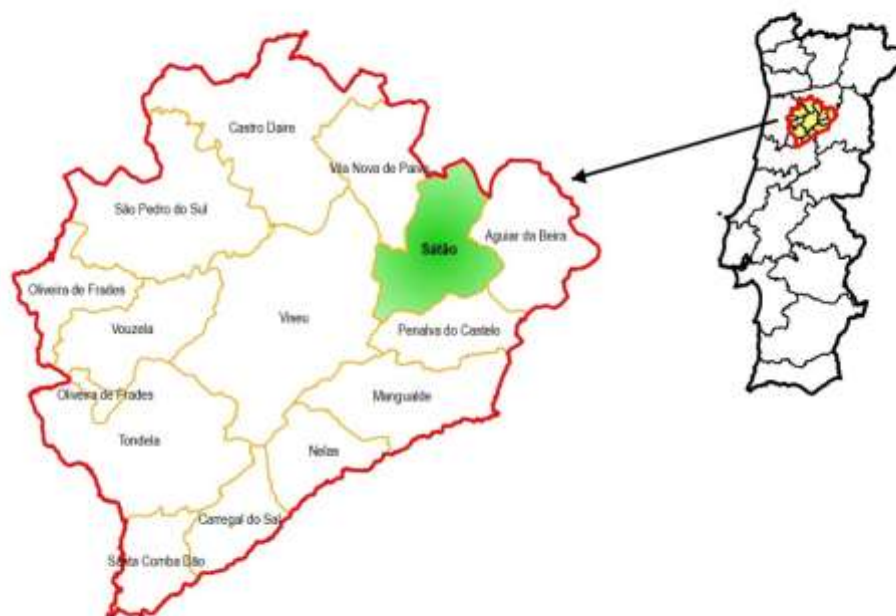


Figura 1 – Enquadramento Regional do Concelho de Sátão

Como indica o Plano Regional de Ordenamento do Território da Região Centro (PROT-C), o sistema urbano do Centro organiza-se, tendo por base diferentes realidades:

- O tecido difuso que se verifica na Beira Litoral (Baixo Vouga, Baixo Mondego, Pinhal Litoral, que perfazem cerca de 55% da população da Região Centro), onde aglomeração e dispersão convivem, mas onde a dimensão e a importância funcional dos aglomerados urbanos principais desempenham um papel muito estruturante;
- **O disperso do sistema de Dão-Lafões;**
- O disperso rarefeito que se verifica nas áreas de baixa e muito baixa densidade, onde coincidem frequentemente os fenómenos de excessiva fragmentação do povoamento em áreas bastante afastadas dos aglomerados principais.

Destes três padrões de aglomeração/dispersão/difusão, importa ainda, registar o elemento de estruturação de que se reveste Viseu, na constelação de aglomerados urbanos complementares, em que o Sátão, se insere.

De facto, o Sátão encontra-se numa situação periférica relativamente à envolvente regional, não se registando, ainda, adequada articulação com os acessos à A25, A24 e IP3, Aveiro/Viseu/Vilar Formoso (Espanha), Viseu/Coimbra e Viseu/Vila Real, respetivamente, o que dificulta o proveito do concelho das vias de ligação à Europa e consequentemente a sua competitividade territorial (Figura 2 - Enquadramento viário regional).



Figura 2 – Enquadramento viário regional

2.2. PERFIL SOCIAL E ECONÓMICO

A vila de Sátão insere-se numa região marcada pela ocorrência de processos estruturais de desvitalização demográfica, podendo ser legitimamente considerada como um território de baixa densidade. Com efeito, o concelho de Sátão contava em 2011 com um efetivo populacional de 12.444 residentes, traduzindo um decréscimo de -5,3% face a 2001 e de -6,7% face a 1991, valores que, embora contrastantes com a dinâmica global de crescimento evidenciada a nível nacional, se apresentam em linha, com os verificados para o conjunto da CIM Viseu Dão-Lafões, apesar de superiores à sua média (-3,2%).

Quadro 1 – Evolução da População no Concelho de Sátão

Número de Habitantes										
1911	1920	1930	1940	1950	1960	1970	1981	1991	2001	2011
13885	13772	14892	15239	16872	16824	14245	13587	13342	13444	12444

Pese este cenário globalmente recessivo, a população residente na vila de Sátão ascendia em 2011 a 2516 habitantes, valor que reflete um acréscimo de 17,7% (Quadro 1) face ao efetivo populacional recenseado em 2001. Esta dinâmica, a par da condição urbana da vila perante uma

envolvente com características eminentemente rurais, legitima um perfil sociodemográfico substancialmente distinto.

Quadro 2 – Evolução da População na Vila de Sátão e Concelho de Sátão (2001 – 2011)

Variável	2001		2011		Variação %	
	Vila de Sátão	Concelho	Vila de Sátão	Concelho	Vila de Sátão	Concelho
População residente	2137	13144	2516	12444	17,7	-5,3

Fonte: Adaptado do Instituto Nacional de Estatística (BGR1 2001 e 2011)

Por contraponto às restantes freguesias do concelho, a freguesia de Sátão, em particular a vila de Sátão, define-se ainda por apresentar uma população relativamente jovem, aspeto que é bem expresso pelo peso relativo dos idosos (> 64 anos) no conjunto da população jovem (< 14 anos).

Quadro 3 – Índice de envelhecimento

Local de residência	Índice de envelhecimento (à data dos Censos 2011)
Sátão (Concelho)	177.4
Águas Boas	325
Avelal	356.5
Decermilo	303.9
Ferreira de Aves	293.3
Forles	900
Mioma	120.9
Rio de Moinhos	375.8
Romãs	338
São Miguel de Vila Boa	128.6
Sátão (Freguesia)	84.4
Silvã de Cima	277.4
Vila Longa	400
Vila de Sátão	51,2

Ao moderado decréscimo da população do concelho de Sátão, verificado na última década, correspondeu um crescimento do número de famílias (+ 289). A peculiaridade deste fenómeno é entendida, ao observar-se que, a dimensão média de família segue a tendência de redução, registando um decréscimo de 3.00 em 2001, para 2.72 em 2011, isto é, este índice médio ao baixar, poderá ter ocasionado um aumento do número de famílias.

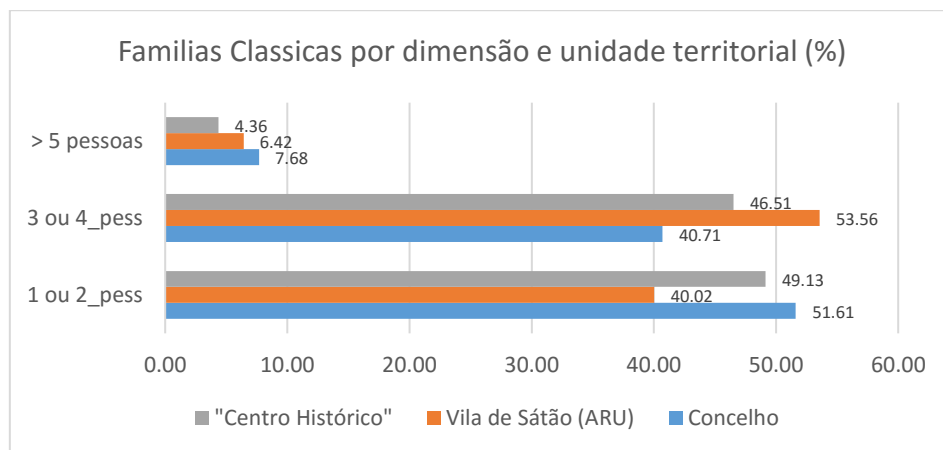


Gráfico 1 – Famílias Clássicas por dimensão e unidade territorial (%)

Efetivamente, a dimensão das famílias constituída por 1 ou 2 pessoas é predominante no contexto concelhio (2352 famílias). Contudo, regista-se na ARU a predominância de famílias com 3 ou 4 pessoas, facto que poderá explicar o carácter mais jovem desta área e o envelhecimento da população na restante área do concelho que, resulta no isolamento dos idosos.

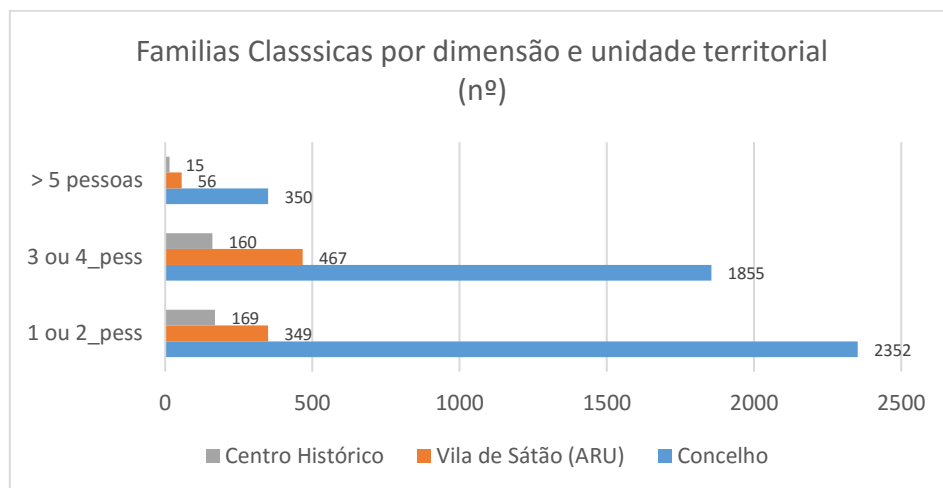


Gráfico 2 – Famílias clássicas e sua dimensão por unidade territorial

Ora, face ao decréscimo verificado, no último decénio intercensitário, no número de habitantes por família e simultaneamente, à constatação de um acréscimo de famílias e alojamentos, mantendo-se ainda, uma quantidade de alojamentos consideravelmente superior, pode-se então inferir, que o concelho de Sátão não parece, em primeira análise, revelar problemas de existência de alojamentos, pois estes sobrepõem-se ao número de famílias.

Contudo, não se pode cair na tentação de uma análise tão simplista, pois não se pode desprender nesta análise, de fatores como, a possibilidade de existência de segunda habitação e de custos onerosos dos alojamentos disponíveis, que impossibilitam as famílias mais carenciadas de adquirirem residência própria, podendo-se encontrar um excedente de habitações sem moradores. Na análise deve ser também equacionado o fenómeno da “população migrante”, estatisticamente omissa (não é população residente nem presente), que continua ligada á sua origem e constrói habitação própria de ocupação sazonal (Julho e Agosto) e para um eventual regresso definitivo.

O perfil de habilitações da população residente na ARU e Núcleo Histórico de Sátão difere da restante população do concelho (Gráfico 3): apenas 2,54% e 1,66% não sabe ler nem escrever, face aos 9,49% no concelho; no tocante ao ensino superior, cerca de 14,63% e 13,43% possuem este nível habilitacional, face aos apenas 6,82% no contexto concelhio.

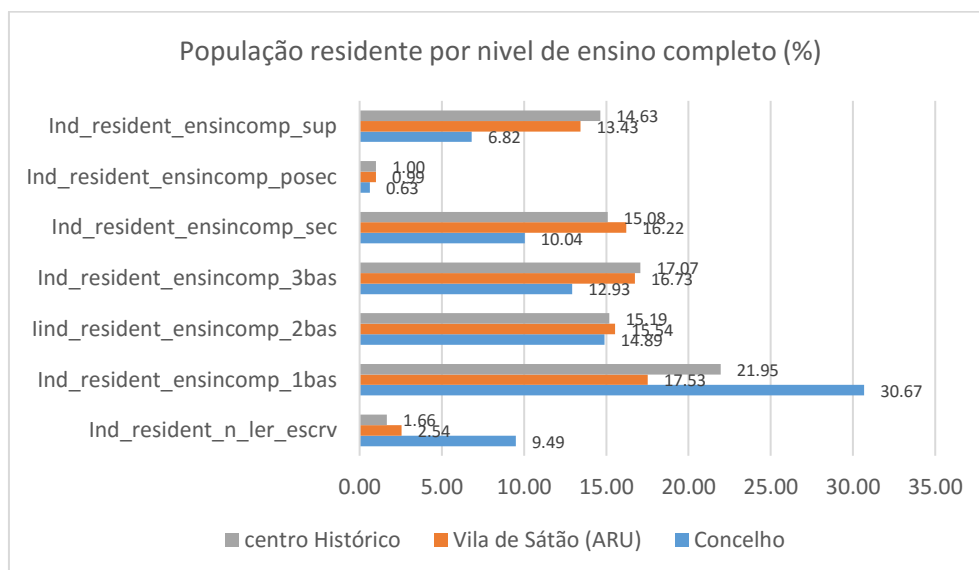


Gráfico 3 – População residente por nível de ensino completo (%)

Esta realidade tem tendência para continuar face aos valores que se registam na população que se encontra a frequentar os vários níveis de ensino.

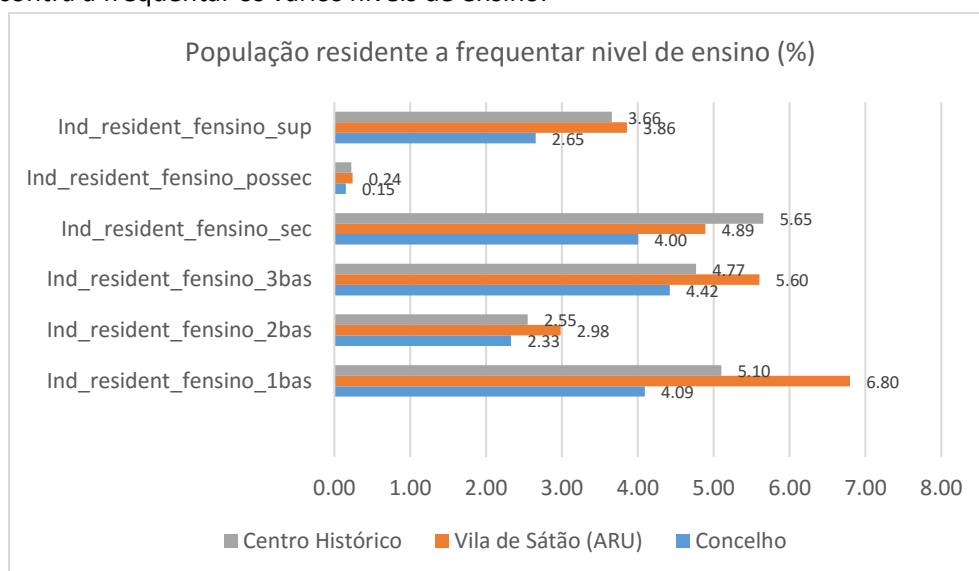


Gráfico 4 – População residente por frequência de nível de ensino (%)

Em termos de situação perante o emprego, em 2011, destaque para o facto de cerca de 10% do total da população residente na área de intervenção ser pensionista ou reformado, o que contrasta com o peso destes no contexto do concelho, onde representam mais de 27% (Gráfico 5). Este valor reforça, mais uma vez, o perfil mais jovem da população da ARU e do Centro Histórico.

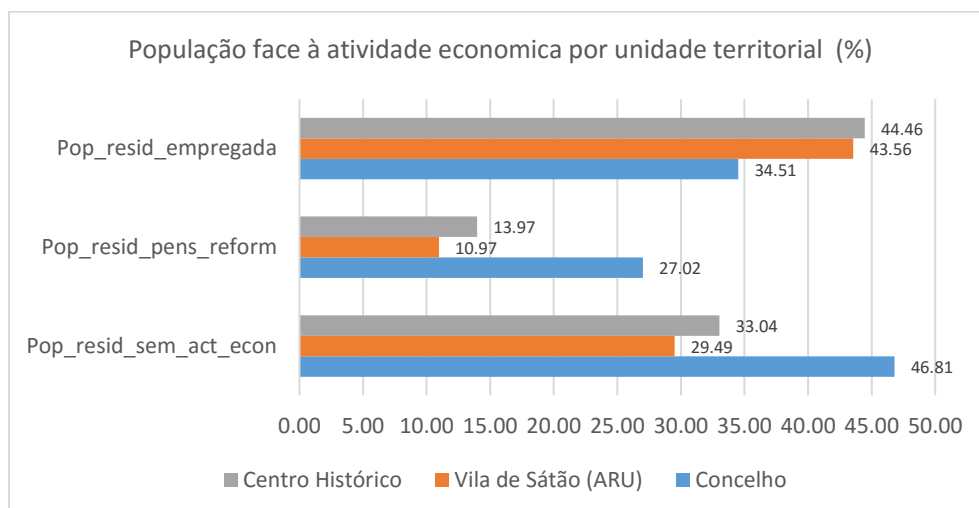


Gráfico 5 – População face à atividade económica (%)

Ao nível do emprego, cerca de 10% dos residentes (em idade ativa) na ARU e Centro Histórico encontram-se desempregados, valor abaixo da média concelhia, cerca de 12% (Gráfico 6).

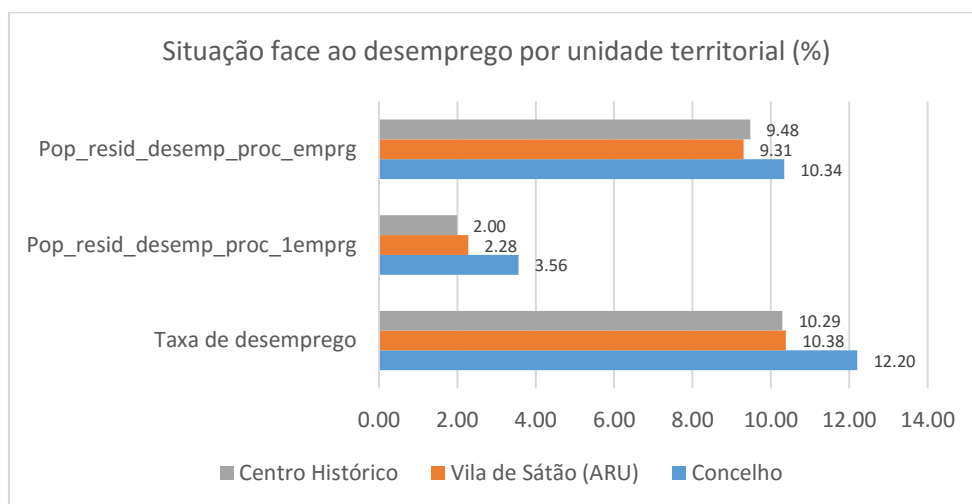


Gráfico 6 – População por situação face ao desemprego (%)

No que se refere à distribuição da população empregada por setores de atividade (Gráfico 7) verifica-se a generalização da primazia do sector terciário no concelho 62,12% da população e, aliás como seria de esperar, uma especial concentração da população no sector terciário na ARU e Centro Histórico (cerca de 76 %). Refere-se ainda o peso relativo do sector primário na ARU e Centro Histórico, (inferiores a 1%), mas que no concelho ainda representam mais de 5%.

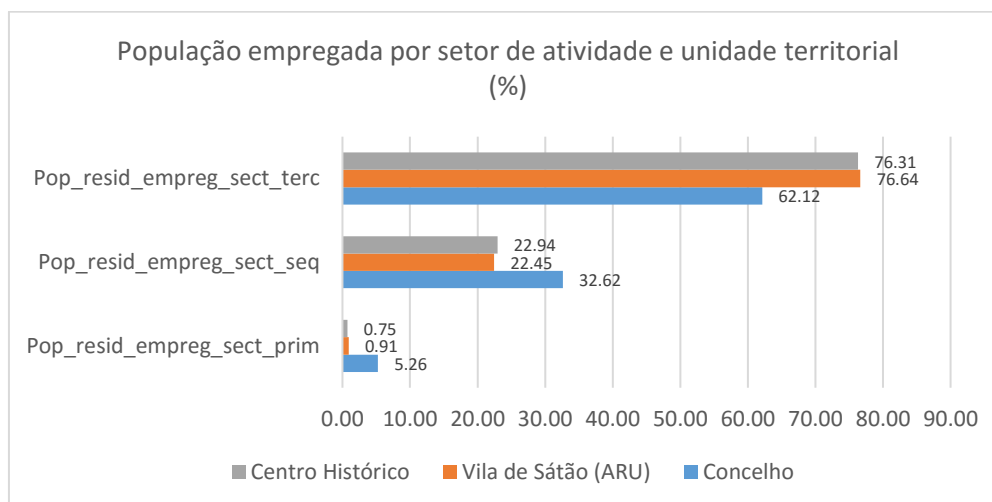


Gráfico 7 – População empregada por setor terciário

2.3. Parque Edificado e Habitacional

Estima-se que o parque edificado da vila de Sátão era constituído em 2011 por 808 edifícios, valor que representa um acréscimo de cerca de 19% face ao stock existente em 2001 (677 edifícios) e evidencia uma importante dinâmica do mercado da construção e do imobiliário ao longo desse período.

Esta dinâmica e, sobretudo, a juventude relativa do parque edificado são justificadas em larga medida pelo forte crescimento da procura de habitação induzida pela emigração e pela polarização da Vila relativamente ao concelho.

O facto de uma esmagadora maioria (76,6%) dos edifícios localizados na vila terem sido construídos entre 1981 e 2011 (52,1% entre 1981 e 2000) atesta bem essa relação, contrastando assim com a reduzida dinâmica que terá caracterizado décadas anteriores (Quadro 4).

Quadro 4 – Stock e Época de Construção do Parque Edificado na Vila de Sátão (2011)

Variável	Unidade	“Centro Histórico”	Vila	Concelho
Nº de edifícios clássicos	n.º	349	808	8424
Edifícios construídos antes de 1919	n.º	11	11	206
Edifícios construídos antes de 1919	%	3,1	1,3	2,4
Edifícios construídos entre 1919 e 1945	n.º	8	8	404
Edifícios construídos entre 1919 e 1945	%	2,2	1,0	4,8
Edifícios construídos entre 1946 e 1960	n.º	22	22	695
Edifícios construídos entre 1946 e 1960	%	6,3	2,7	8,3
Edifícios construídos entre 1961 e 1970	n.º	27	46	1051
Edifícios construídos entre 1961 e 1970	%	7,7	5,6	12,5
Edifícios construídos entre 1971 e 1980	n.º	54	97	1499
Edifícios construídos entre 1971 e 1980	%	15,5	12,0	17,8
Edifícios construídos entre 1981 e 1990	n.º	82	170	1661
Edifícios construídos entre 1981 e 1990	%	23,5	21,0	19,7
Edifícios construídos entre 1991 e 2000	n.º	109	266	1713
Edifícios construídos entre 1991 e 2000	%	31,2	32,9	20,3
Edifícios construídos entre 2001 e 2011	n.º	36	188	1195
Edifícios construídos entre 2001 e 2011	%	10,0	23,2	14,2

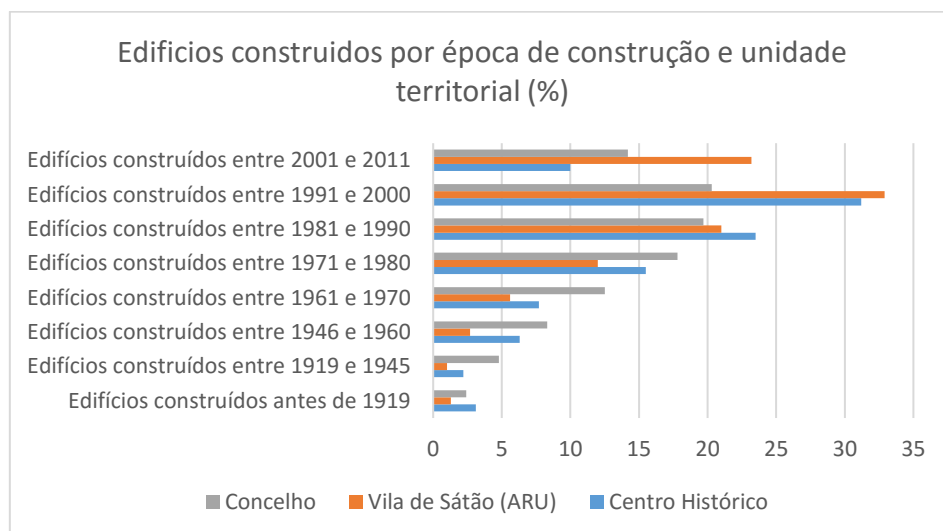


Gráfico 8 - Edifícios construídos por época de construção (%)

A divisão temporal dos processos de ocupação urbana no seio da vila fica bem explícita pela análise da estrutura etária do parque edificado (Quadro 4 e Gráfico 3), verificando-se que:

- 22,6% dos edifícios implantados na vila foram construídos antes de 1980, sendo que cerca de metade destes foi construído entre 1971 e 1980;
- 78,2% dos edifícios implantados na vila de Sátão foram construídos após 1980, sendo que 23,2% é posterior a 2001.

Quadro 5 - Stock de Edifícios por Numero de Pisos e Função (2011)

Variável	Unidade	“Centro Histórico”	Vila	Concelho
Nº de edifícios clássicos	n.º	349	808	8424
Edifícios 1 ou 2 Pisos	n.º	254	481	7096
Edifícios 3 ou 4 Pisos	n.º	82	268	1264
Edifícios 5 ou mais Pisos	n.º	13	59	64
Edifícios exclusivamente residenciais	n.º	291	699	8108
Edifícios principalmente residenciais	n.º	55	106	300
Edifícios principalmente não residenciais	n.º	3	16	16

Em termos tipológicos, o padrão de edificação na vila de Sátão e no “Centro Histórico” caracteriza-se pela clara predominância de edifícios com 1 a 2 pisos (cerca de 60% e 72% do total de edifícios respetivamente).

Importa referir que os edifícios com 5 ou mais pisos se concentram na área da ARU, demonstrando o seu caráter eminentemente urbano.

Relativamente, à função dos edifícios, regista-se a quase exclusividade da função residencial (86,5% e 83,3% do total de edifícios respetivamente).

Verifica-se também uma maior proporção de edifícios isolados na coroa externa da vila (ainda que sem ocorrência de fenómenos dispersivos com significado).

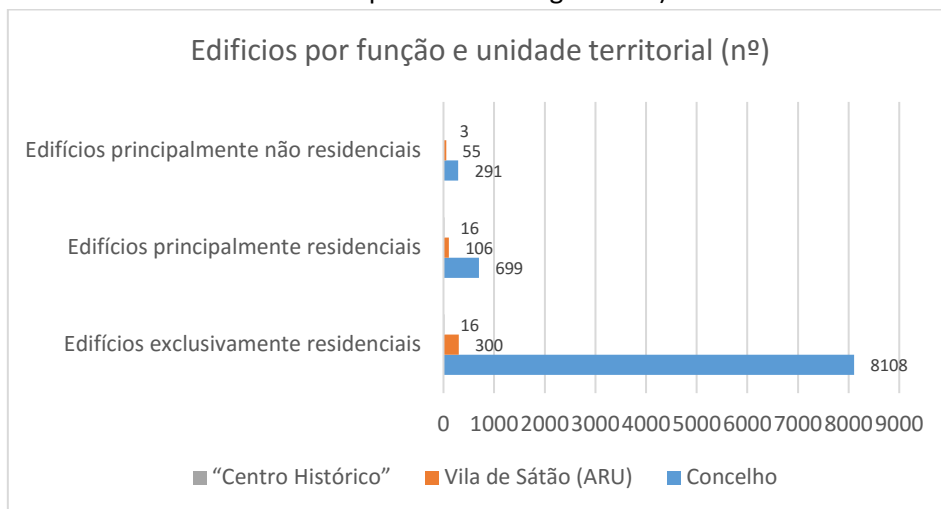


Gráfico 9 - Edifícios por função e unidade territorial (n.º)

O tipo de estrutura do edificado (Gráfico 10) demonstra claramente a predominância do betão, o que explica em parte, o carácter recente das construções.

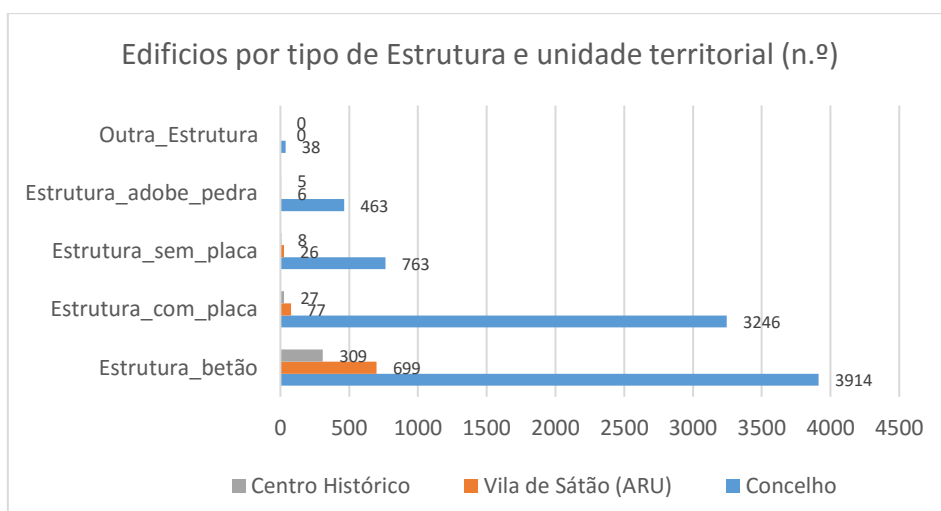


Gráfico 10 - Edifícios por tipo de Estrutura e unidade territorial (n.º)

Relativamente, ao tipo de ocupação dos alojamentos familiares na ARU revela diferenças significativas e distintivas em relação aos referenciais territoriais analisados, especialmente no que concerne à percentagem de alojamentos arrendados (cerca de 12% do total, muito superior à média concelhia – cerca de 2%). Destaca-se, também, o peso relativamente mais expressivo dos alojamentos vagos no seio da ARU comparativamente ao concelho.

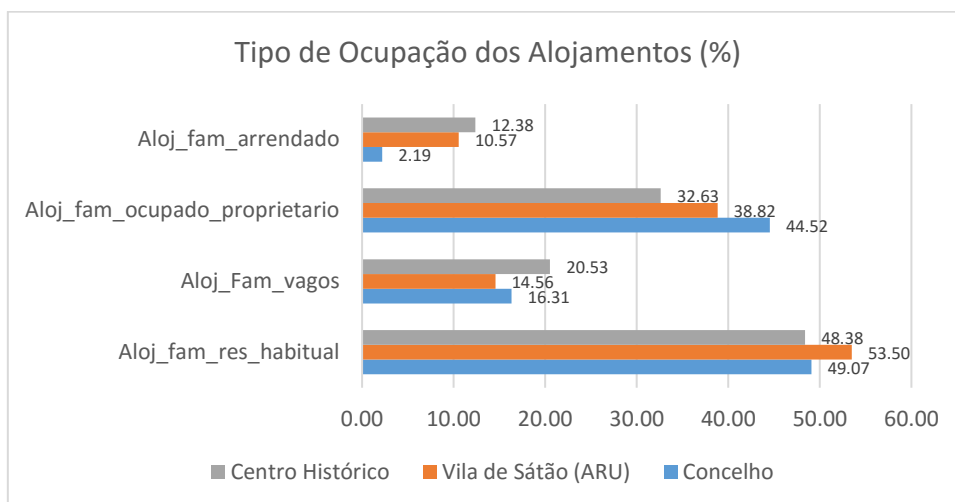


Gráfico 11 - Tipo de Ocupação dos Alojamentos (%)

2.4. PATRIMÓNIO EDIFICADO

As principais referências de património imóvel presentes na vila de Sátão assentam num conjunto não muito numeroso de edifícios, mas com inegável valor patrimonial e identitário.

Destacam-se assim:

- O Solar dos Albuquerque (Antigo Paço do Concelho), atual Biblioteca Municipal;
- A Igreja Matriz de Sátão;
- O Posto da GNR;
- Os Paços do concelho.

Importa referir, na perspetiva da ARU, que todos estes elementos patrimoniais estão propostos no Plano Diretor Municipal para classificação como Imóveis de Interesse Municipal que visa salvaguardar a respetiva integração na malha urbana adjacente, o seu enquadramento arquitetónico e as tomadas de vista, assim como os conjuntos urbanos situados na área envolvente, preservando a dignidade do contexto edificado e uma leitura visual adequada.

➤ **Solar dos Albuquerque¹ (Antigo Paço do Concelho, atual Biblioteca Municipal)**



Figura 3 - Solar dos Albuquerque (atual Biblioteca Municipal)

Enquadramento urbano, definindo frente urbana de uma das vias que estrutura este aglomerado.

Edifício do séc.18 que sofreu influências da Arquitetura Barroca.

De planta retangular regular, composto por um volume simples, ao qual se adoça, no alçado principal fachada de Capela.

Fachadas principal e laterais em alvenaria rebocada, com 2 pisos, embasamento em cantaria de granito, cunhais apilastrados e remate em cornija. Fachada principal de vários panos marcados por pilastras, com esquema de fenestração regular, assimétrico e de vãos alinhados. Porta principal com moldura de verga convexa, ao nível do segundo registo, á qual se tem acesso por meio de escadaria em granito com proteção em gradeamento de ferro.

Aberturas emolduradas com aventais, de desenho Barroco. Caixilharias de madeira em guilhotina.

¹ 1ª Revisão do PDM – Caraterização e Diagnóstico – X Estudo do Património

➤ **Paços do concelho²**



Figura 4 – Paços do Concelho

Enquadramento urbano, isolado, destacado em plataforma ligeiramente elevada, á qual se tem acesso por meio de ampla escadaria ladeada por espaços verdes tratados. Em frente está implantado outro espaço verde público com alguma dimensão.

Edifício do séc.20 que pertence á Arquitetura Moderna.

Volume único de dois pisos, com cobertura única em telhado de duas águas.

Fachada principal simétrica, composta por um interessante ritmo de aberturas separadas por lâminas verticais, que realça a leitura horizontal do volume.

Na parte central do edifício existe uma espécie de alpendre que antecede a porta de entrada.

² 1ª Revisão do PDM – Caracterização e Diagnóstico – X Estudo do Património

➤ **Posto da GNR³ - Futuras Instalações da Loja do Cidadão**



Figura 5 - Posto da GNR (Futuras Instalações da Loja do Cidadão)

Enquadramento urbano, definindo frente urbana de uma das vias que estrutura Sátão.

Edifício dos finais do séc.18, início do séc.19, que se insere na Arquitetura Eclética, ao mesmo tempo que se notam algumas influências Barrocas, nomeadamente na moldura do portal principal.

Adoçado a este, existe uma outra construção mais recente mas que se insere harmoniosamente em termos de tipologia e esquema de aberturas.

É composto por dois volumes de dois pisos, com coberturas diferenciadas em telhados de uma e duas águas.

Fachada principal do edifício definida por aberturas simples de verga recta, porta de entrada com moldura trabalhada, encimada por arco convexo e elemento decorativo.

Empena sobrelevada ornamentada.

Pilastras nos cunhais.

³ 1ª Revisão do PDM – Caracterização e Diagnóstico – X Estudo do Património

➤ **Igreja Matriz de Sátão⁴**



Figura 6 – Igreja Matriz de Sátão

Enquadramento urbano, isolada, destacada.

Edifício do séc.19 que sofreu algumas influências da Arquitetura Religiosa Eclética.

Planta longitudinal composta por nave, capela-mor e sacristia num volume só, com cobertura em telhado de 2 águas.

Registo central ligeiramente saliente flanqueado por pilastras (correspondente à torre sineira).

Rasga-se portal único de arco pleno, encimado ao nível do segundo registo por duas janelas também de arco pleno. Ladeiam ainda o portal dois óculos.

Torre sineira de três registos colocada a meio da fachada principal. Planta quadrangular, com uma abertura em cada face, cobertura piramidal bolbosa rematada por cruz. Pilastras nos cunhais sobrepujados por pináculos.

⁴ 1ª Revisão do PDM – Caracterização e Diagnóstico – X Estudo do Património

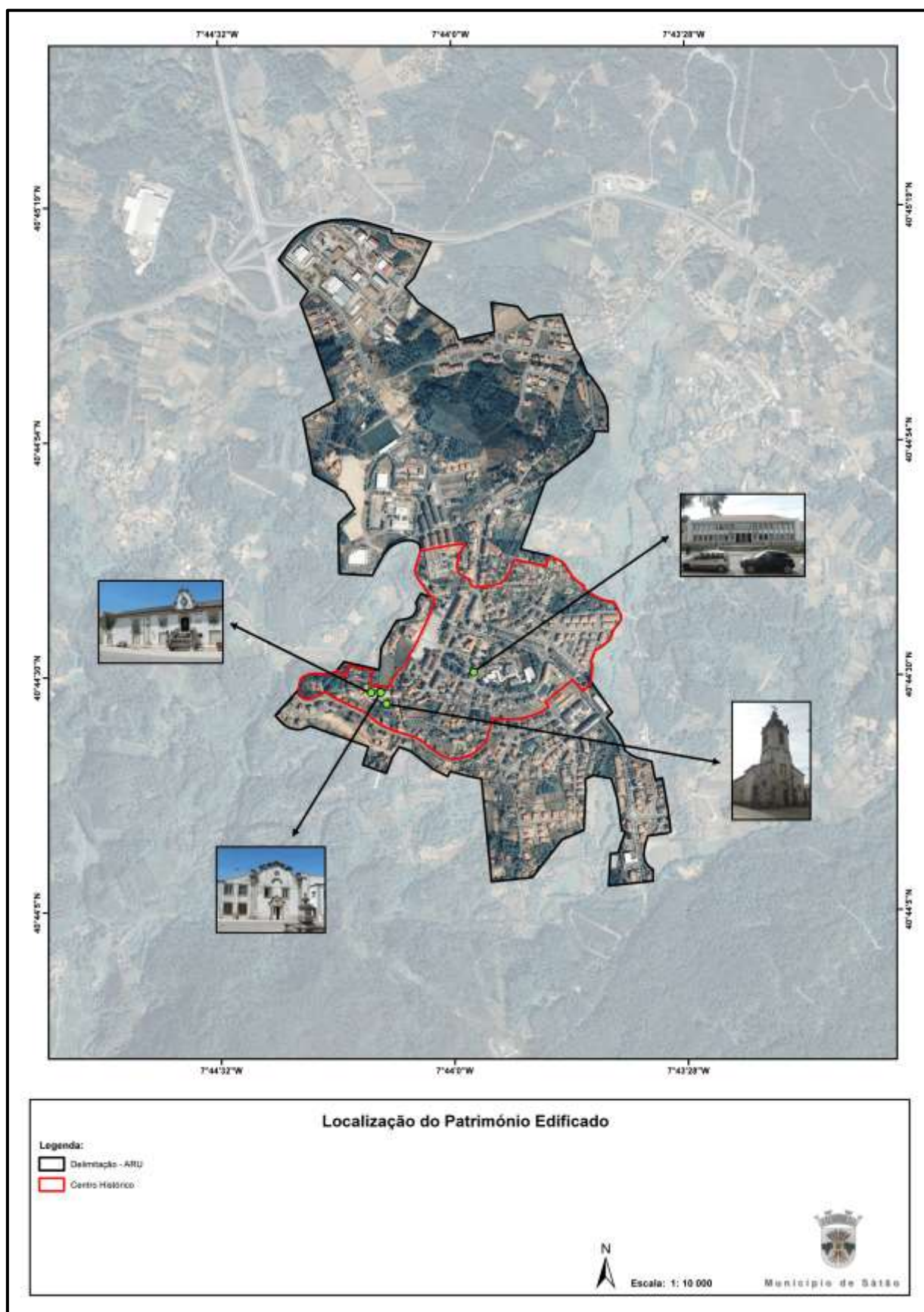


Figura 7 - Património Imóvel de Referência da ARU da Vila de Sátão

Fonte: Câmara Municipal de Sátão

2.5. ESTRUTURA FUNCIONAL

A base económica da vila de Sátão assenta fundamentalmente em atividades ligadas aos setores terciário (serviços) e secundário (comércio), destacando-se no primeiro o peso detido pelos serviços públicos ligados quer à Administração Central (p.ex. nos domínios da educação e da saúde), quer à Administração Local (com destaque para a Câmara Municipal de Sátão).

A reduzida dimensão e o perfil pouco diversificado/diferenciado desta carteira de atividades correspondem a características que são tributárias, em larga medida, de um suporte económico e demográfico limitado, refletindo constrangimentos, normalmente, associadas a territórios de *baixa densidade*. Mesmo no caso do turismo, domínio em que o território concelhio apresenta potencial de desenvolvimento (p.ex. turismo religioso), constata-se ser ainda escasso o seu efetivo aproveitamento.

Do ponto de vista espacial, o modelo de distribuição de atividades na vila de Sátão é essencialmente marcado por (Figura 8):

- uma clara concentração das atividades comerciais e de serviços ao longo da Rua Hilário Almeida Pereira e em torno da Praça Paulo VI;
- uma zona de equipamentos educativos, desportivos no quadrante Oeste, em parte decorrentes do facto de se tratarem de atividades fortemente consumidoras de solo;
- uma concentração de serviços públicos administrativos da Administração Central e da Administração Local nas imediações da Praça Paulo VI;

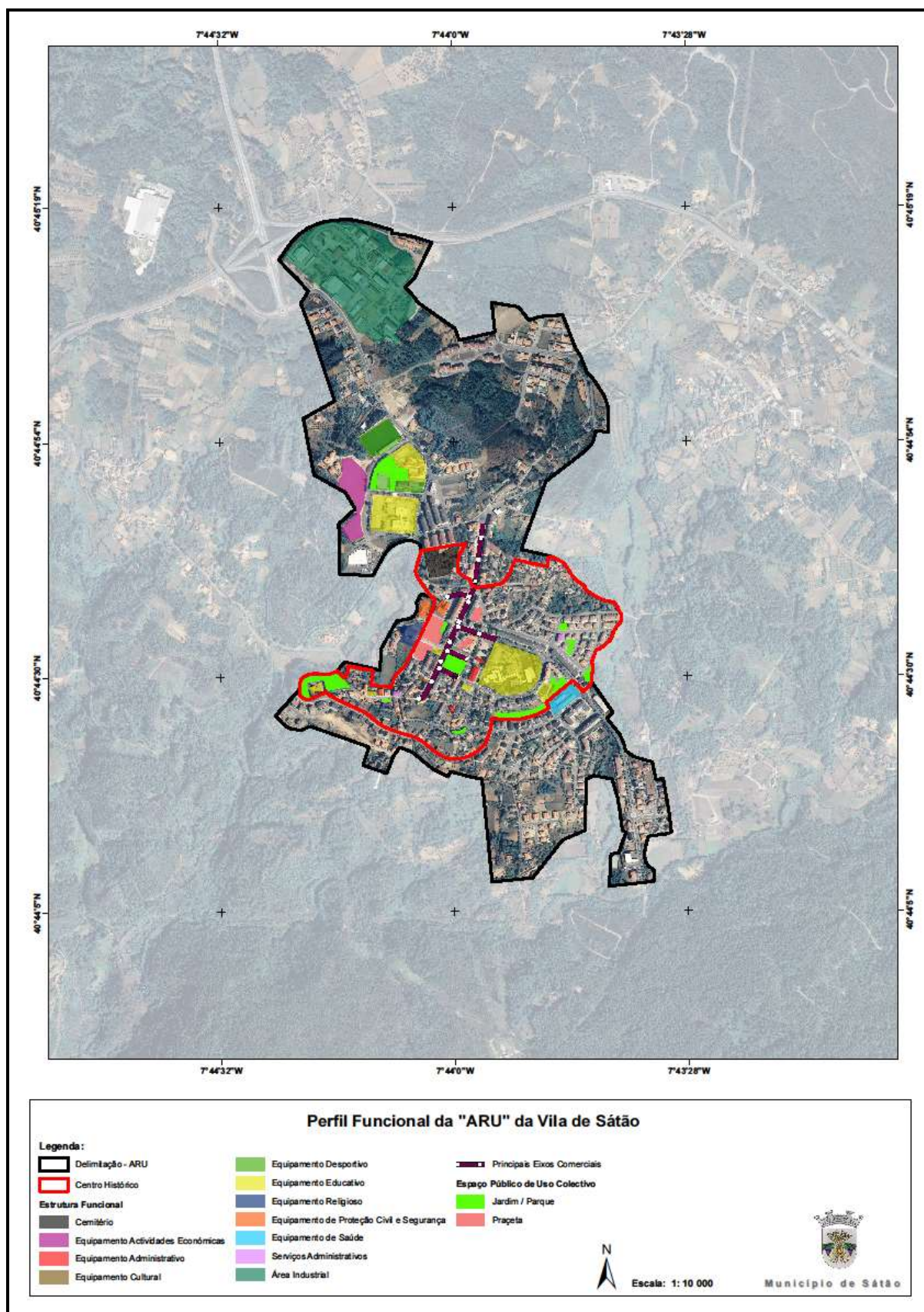


Figura 8 - Perfil Funcional da ARU da Vila de Sátão

Fonte: Câmara Municipal de Sátão

3. ANÁLISE SWOT

A Análise SWOT é uma ferramenta de gestão utilizada para o diagnóstico estratégico que permite realizar uma síntese das análises internas e externas, identificando os elementos críticos e estabelecer prioridades de ação, de forma a avaliar os riscos, reconhecer os problemas a resolver, assim como as vantagens e as oportunidades a potenciar e explorar.

A Análise Externa, refere-se aos fatores provenientes do meio envolvente (Próximo ou mais afastado), que se refletem no município, mas sobre os quais não possui controlo direto. Assim, o município deve tirar partido das Oportunidades (Aspetos positivos da envolvente, com impacto significativo) e proteger-se das Ameaças (Aspetos negativos da envolvente, com impacto significativo).

A Análise Interna, corresponde a aspetos diferenciadores e cujas decisões e desempenho que dependem do Município. Assim, deve maximizar os efeitos dos Pontos Fortes que possui (vantagens internas) e minimizar os efeitos dos Pontos Fracos existentes (desvantagens internas).

No final da análise SWOT pretende-se definir as relações existentes entre os pontos fortes e fracos com as tendências mais importantes que se verificam no meio envolvente, seja ao nível do mercado global, do mercado específico, da conjuntura tecnológica, social e demográfica, da conjuntura económica e das imposições legais.

Deste modo, e para a ARU de Sátão destacam-se os seguintes pontos fortes e pontos fracos:

ANÁLISE SWOT PONTOS FORTES E PONTOS FRACOS

PONTOS FORTES:

- Situação financeira do Município
- Centro Histórico e áreas de expansão (ARU) com função habitacional predominante
- Investimento na recuperação do edificado para promoção de atividades cultural e equipamentos (Casa da Cultura, Loja do Cidadão, Incubadora de empresas,)
- Disponibilidade de edifícios para o mercado imobiliário
- Nível de infraestruturação elevada
- Rede viária em bom estado de conservação
- Oferta diversificada e qualificada de equipamentos coletivos
- Presença de espaços com potencialidades para atividades âncora
- Proximidade a Viseu;
- Boa circulação de tráfego e capacidade de estacionamento;
- Boa cobertura de equipamentos culturais, desportivos e sociais;
- Intenção de investimento particular nas áreas social (Unidade de Cuidados Continuados) e hotelaria

ANÁLISE SWOT PONTOS FORTES E PONTOS FRACOS (CONTINUAÇÃO)**PONTOS FRACOS:**

- Ausência de dinâmicas geradoras de emprego;
- Despovoamento e envelhecimento populacional, no contexto do concelho;
- Intervenções dissonantes no conjunto do “Centro Histórico”, danificando a imagem urbana (ex.: volumetrias excessivas, tipologias dissonantes, adoção de materiais desenquadrados do contexto)
- Comércio tradicional sem caráter inovador e de fraca dinâmica
- Oferta de hotelaria restrita
- Ausência de espaços verdes qualificados e de referência
- Passeios diminutos ou ausentes em certas zonas
- Quase ausência de mobiliário urbano
- Reduzido marketing e divulgação de Sátão enquanto potencial destino turístico;
- Eventos culturais apenas de dimensão local;
- Edifícios em mau estado de conservação;
- Espaços públicos desqualificados;

Destacam-se ainda, as seguintes oportunidades e ameaças:

ANÁLISE SWOT OPORTUNIDADES E AMEAÇAS**AMEAÇAS:**

- Contexto de crise económica, que poderá acentuar a sua interioridade;
- Concorrência de outros concelhos e regiões com maior tradição turística;
- “Afastamento” em relação aos principais eixos rodoviários (nacionais e regionais);
- Agravamento do processo de despovoamento e envelhecimento;
 - Incipiente capacidade de atrair investimento;
 - Ausência de políticas públicas consistentes para os territórios de baixa densidade

ANÁLISE SWOT OPORTUNIDADES E AMEAÇAS (CONTINUAÇÃO)**OPORTUNIDADES:**

- Apoio financeiro do quadro comunitário Portugal 2020;
- Aposta na regeneração urbana;
- Proximidade a Viseu;
- Vontade política por parte da autarquia em dinamizar a atividade turística e cultural;
- Investimento e desenvolvimento do setor social;
- Estratégia de valorização do policentrismo;

4. ENQUADRAMENTO DA ARU DE SÁTÃO

A Área de Reabilitação Urbana de Sátão abrange a sede de concelho, que corresponde ao principal centro urbano do concelho (Fig. 9).

A definição e consequente concretização de uma estratégia de reabilitação urbana para a vila de Sátão inicia-se com a prévia delimitação da área territorial sobre a qual ocorrerá a intervenção, que sendo enquadrada pelo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), se consubstancia legalmente enquanto Área de Reabilitação Urbana (ARU).

Nos termos do RJRU, uma ARU corresponde a uma 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.

No contexto geral, importa salientar que o concelho de Sátão, a exemplo de outros localizados na sua envolvente, corresponde a um território de baixa densidade que tem vindo a verificar uma trajetória regressiva na sua demografia. Esta realidade justifica, portanto, que a retenção/atração de população seja colocada como questão central para o desenvolvimento futuro do concelho.

No caso da vila de Sátão, sede do concelho e principal centro urbano apresentava 2516 habitantes em 2011 (censos 2011, INE) e revelam um comportamento demográfico inverso ao registado para o conjunto do concelho, verificando-se um crescimento assinalável do efetivo populacional nas últimas décadas, tendo-se intensificado o efeito de polarização demográfica no contexto concelhio.

A atual configuração da Vila resultou da colmatação do espaço existente entre dois lugares, Vila da Igreja e Vila de Além e respetivas expansões.

Atendendo às suas diferentes fases de crescimento, a ARU integra uma área designada “Centro Histórico” com vestígios que remontam às origens do aglomerado, o qual cresceu em redor e a partir da Igreja Matriz de Sátão numa malha urbana concentrada, dando origem a uma primeira área de expansão que se desenvolveu apoiada na EN 229 e se estendeu até à Vila d’Além.

A continuidade da dinâmica de expansão urbana estruturou-se nos principais eixos viários existentes, EN 229 e EN 329, hoje Rua Doutor Hilário Almeida Pereira e Avenida Conde Dom Henrique, respetivamente.

Esta primeira fase de expansão nas áreas imediatas aos núcleos referidos, caracteriza-se por aumento da volumetria e cêrcea do edificado e cujo desenho urbano assenta em ruas mais alargadas, que confluem para largos e espaços mais amplos.

O aglomerado foi assim dando origem a uma malha urbana menos densa em que novas soluções arquitetónicas, ocupam lotes maiores e em que as zonas de expansão mais recentes,

localizadas nas periferias da ARU, o edificado volta a perder volume e dimensão, e o povoamento dispersa-se.

A ARU de Sátão integra, por esse motivo, áreas morfológica, tipológica e funcionalmente distintas que traduzem diferentes épocas de construção, e consequentemente, diferentes formas de apropriação e ocupação do território.

Estes aspetos, fundamentados pelos elementos de caracterização expostos na memória da ARU, validam a perspetiva de olhar para a vila de Sátão como um todo e a definição de uma área mais reduzida mas de forte articulação com os documentos enquadradores disponíveis, como as estratégias estabelecidas pelo Município Sátão, os programas do Portugal 2020 (em particular os do Centro 2020) ou o documento orientador para o desenvolvimento territorial “Cidades Sustentáveis 2020. Esta opção encontra suporte em três razões principais:

- i. Sátão corresponde a um aglomerado urbano compacto de pequena dimensão, sendo por isso manuseável enquanto unidade territorial sujeita a uma estratégia global de planeamento e gestão urbanística;
- ii. Sátão apresenta atualmente um conjunto de insuficiências e necessidades de requalificação urbana que extravasa os seus núcleos primitivos, justificando uma abordagem mais abrangente que reforce a coesão entre as diferentes partes da sua malha urbana;
- iii. Sátão possui áreas, cuja urbanização e edificação mais recente, nas quais, em lugar da reabilitação, importa afirmar o cumprimento regular e preventivo de conservação por parte dos proprietários, e da qualificação dos espaços de cedência pública (arruamentos, passeios e outros).

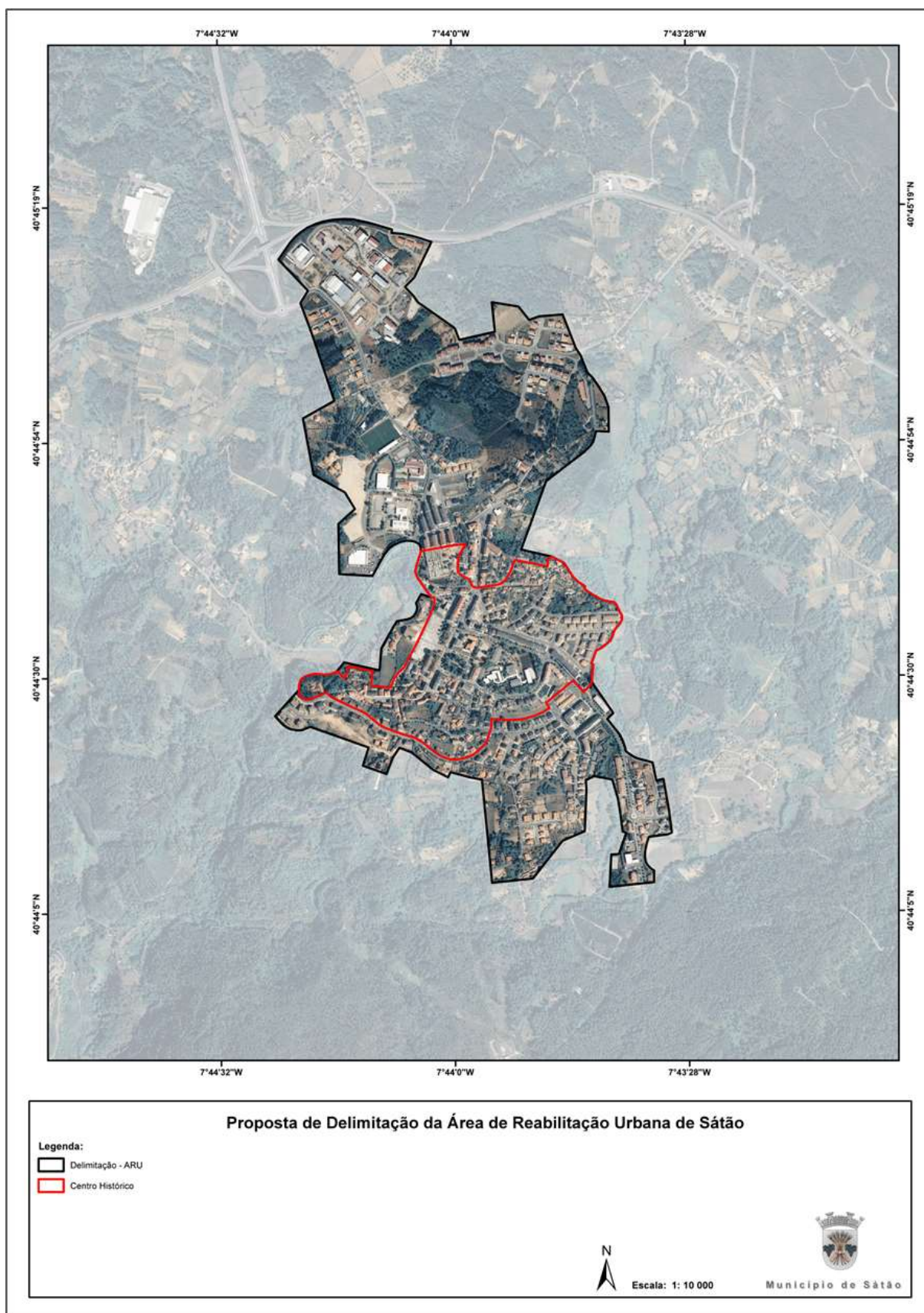


Figura 9 – Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Sátão

PARTE II - ESTRATÉGIA

5. MODELO HABITACIONAL

O território da ARU, que inclui o “Centro Histórico” caracteriza-se por um povoamento nucleado em que o aglomerado apresenta uma estrutura urbana visivelmente assumida, com uma trama bem definida, com quarteirões, ruas, largos, praças, e tipologias multifuncionais, identificando-se a presença de funções ligadas ao setor terciário e equipamentos de caráter social e lúdico.

Através da delimitação da ARU, pretende-se devolver a este território a sua atratividade e qualidade urbana. A sua delimitação, que naturalmente se preocupa com às áreas mais antigas (“centro histórico”), mas a toda a área urbana da vila, compreendendo áreas contíguas mais recentes, de forma a estabelecer continuidades e garantir o equilíbrio entre o núcleo antigo e a sua envolvente, em particular ao nível do desenho e definição dos espaços públicos. Na sua maioria com funções habitacionais, estas áreas apresentam zonas diferenciadas, cujas características e especificidades se encontram refletidas na população, no edificado e nas dinâmicas socioeconómicas, que importa analisar.

O concelho de Sátão, território de baixa densidade, insere-se numa região muito marcada pela ocorrência de processos de desvitalização demográfica nas últimas décadas, a que não fica alheio, registando uma diminuição no efetivo populacional de 5,3% de 2001 para 2011. Contudo, a população residente na ARU de Sátão ascendia em 2011 a um total de 2516 habitantes, valor que reflete, um acréscimo de 17,7 % face à população de 2001, que ascendia a 2137 habitantes.

No contexto do concelho, verifica-se que apesar da diminuição populacional, o número de famílias aumentou 4,39% em 2011 no concelho face a 2001, traduzindo-se obviamente, na diminuição da dimensão das famílias.

Quadro 6 - Parque habitacional do Concelho e da Sub-região (2001/2011)

Indicador	2001	2011	Varição 2001/2011
N.º Alojamentos	7 938	9 293	17.07 %
N.º Edifícios	7 167	8 446	17.85 %
N.º Famílias	4 371	4 563	4.39 %
N.º Habitantes	13 144	12 423	- 5.49 %
N.º Alojamentos / Edifício	1.11	1.10	-0.01
N.º Alojamentos / Família	1.82	2.04	0.22
N.º Habitantes / Família	3.00	2.72	- 0.28

Fonte: INE, Censos 2001 e Censos de 2011

A população residente no concelho apresenta um acentuado índice de envelhecimento (177,4%) com todos os problemas sociais inerentes. Contudo, na área de intervenção da ARU (Vila de Sátão), o mesmo índice registava em 2011 apenas 51,2%, traduzido pela população com idade inferior a 14 anos de 20% e com idade de 65 e mais anos de 9%, refletindo um perfil populacional jovem.

O acréscimo populacional associa-se mais ao caráter polarizador da vila, sede administrativa e aglutinadora de serviços e funções urbanas, relativamente ao restante território concelhio, do que á capacidade de atrair “novos habitantes” possuindo contudo, repercussões na evolução do número de edifícios e alojamentos, pelo que se manifesta razoável dinâmica edificatória.

O parque edificado do concelho era constituído em 2011 por 8446 edifícios, valor que representa um acréscimo de 17% face ao *stock* existente em 2001 (7167 edifícios). A ARU

acompanhou a dinâmica de aumento do número de edifícios verificada no concelho, tendo o parque edificado registado um aumento de 19% que representam a passagem de 677 edifícios em 2001, para 808 edifícios em 2011.

Considerando a quantidade de alojamentos construídos e o número de famílias, na última década, conclui-se pelo aumento na relação “Alojamentos/Famílias”, o que aparenta indiciar uma melhoria do nível de qualidade de vida da população, já que este “ratio” constitui um dos indicadores da melhoria das condições de habitabilidade.

Uma outra constatação que pode ser avançada, relaciona-se com o facto do “ratio” alojamentos/edifício, com variação entre 0,99 e 1,01, indicando para o cariz rural do Concelho.

É ainda interessante verificar que, de um modo geral, a taxa de crescimento de edifícios é relativamente próxima à registada pelos alojamentos, facto que era já de esperar, atendendo à tipologia da habitação que caracteriza este meio (cerca de 17% para ambos, no âmbito do concelho).

Efetivamente, em termos tipológicos, o padrão de edificação nas áreas de cariz mais rural caracteriza-se pela clara predominância de edifícios com 1 ou 2 pisos, sem existirem fenómenos dispersivos com significado.

A freguesia de Sátão, é a exceção, o aumento da população conduz à sua concentração e consequentemente à exiguidade do espaço, indiciando uma relativa mudança de tipologias relacionadas com a construção em altura, demonstrado pelo “ratio” de 1,43 destacando-se significativamente das outras freguesias, puxado pelo peso da Vila no seu contexto, centro de maior urbanidade, que apresenta um “ratio” de 2,01.

No que especificamente diz respeito à forma de ocupação dos alojamentos, em 2011, na ARU verifica-se que a maioria é de residência habitual: 53%. O uso sazonal ou secundário apresenta um peso apreciável no concelho (32%), embora menor nas áreas: ARU de Sátão (21%) e no “Centro Histórico” (18%). Da mesma forma, os alojamentos vagos também já representam um peso interessante no concelho (16%), embora maior no “Centro Histórico” da área de reabilitação urbana de Sátão

O aumento da segunda habitação ou de uso sazonal está particularmente relacionado com o fenómeno emigratório intenso, que o concelho historicamente regista.

Os dados estatísticos do concelho, para as “Necessidade de reparação do edifício” e “Dimensão da reparação”, reconhecem a existência de imóveis degradados (cerca de 6% indicam necessidade de grandes e muito grandes reparações e cerca de 25% pequenas e médias reparações), demonstrando a deficiente conservação a que são sujeitos.

Desta forma pretende-se incentivar os privados à reabilitação do seu património, recorrendo à atribuição de benefícios fiscais, celeridade no processo administrativo e outros programas de apoio nomeadamente ao arrendamento urbano.

As propostas de intervenção e qualificação do ambiente urbano assentam na procura de novas dinâmicas para estas áreas, estabelecendo condições para a relação entre as atividades económicas e o espaço público, o que permitirá potenciar o aumento da dinâmica comercial e empresarial através de um comércio diversificado e modernizado, a par de serviços e equipamentos que possam atrair e fixar a população. As ações a desenvolver nas áreas a

reabilitar visam a multiplicidade, privilegiando o uso habitacional, comercial e serviços em equilíbrio para que não se verifiquem tensões entre elas.

Em matéria de condições de acessibilidade e mobilidade é crucial o município promover e desenvolver condições nas áreas a reabilitar para todos, independentemente da sua idade e/ou condição física, como por exemplo, adaptação de edifícios e espaços públicos, com eventual criação, redefinição e repavimentação de passeios, dotação de rampas, promovendo assim a condição de mobilidade segura e acessível.

As intervenções em edifícios para a localização de equipamentos de utilização coletiva são determinantes como âncoras de vivência urbana e atratividade deste território, bem como a valorização do património edificado como fator de identidade e competitividade.

Face à perceção de que a “cidade” sustentável passa pela regeneração das estruturas urbanas existentes mais do que pelo seu crescimento, prevê-se, de uma forma geral, que nas áreas a reabilitar se mantenha a estrutura urbana sem a descaraterização da imagem e morfologia dos espaços públicos. Mesmo a nível das obras no edificado, estas devem ser em consonância com a envolvente para que não existam ruturas urbanas.

Pretende-se que as intervenções preconizadas neste documento sejam potenciadoras de sinergias e efeitos de escala importantes para dar resposta aos novos desafios para este território, no aumento da empregabilidade e, por consequência, na procura residencial.

6. MODELO ECONÓMICO

A concertação das atividades económicas com as tradições e a identidade do concelho é fundamental para a projeção dos elementos diferenciadores de Sátão com capacidade de atração de habitantes, visitantes e turistas.

A Feira do Míscao a dinamização do Mercado Local, bem como outras atividades ligadas ao património cultural (onde se destaca o religioso) e o natural podem assumir um papel fundamental para a divulgação e animação do concelho e da Vila de Sátão, com benefícios evidentes para o conjunto de atividades económicas desenvolvidas no centro histórico (comércio de proximidade, restauração e outras atividades de suporte à função urbana).

Este conjunto de intenções/intervenções e de potencialidades latentes na Vila de Sátão, aliadas às iniciativas de investimento de alguns atores privados, evidenciam, por um lado a necessidade de articular investimento público e privado e, por outro lado, a promoção do investimento, seja pela redução da burocracia associada aos procedimentos e processos, seja pela criação de incentivos fiscais e, ainda, pela utilização de instrumentos financeiros que permitam mobilizar os atores privados.

A mobilização de atores privados assume-se como um fator crítico de sucesso para a estratégia de reconversão funcional e revitalização do tecido empresarial da ARU e consequentemente do “Centro Histórico”, num cenário em que, depois da dinâmica de investimento público iniciada (Largo de São Bernardo, Requalificação da Rua Hilário Almeida Pereira e Praças adjacentes) e, agora reforçada no âmbito da reabilitação urbana, o município pretende, nesta fase, incutir maior dinamismo por via do investimento privado.

Neste contexto, o município de Sátão, considerou necessário adotar uma política de incentivo à reabilitação urbana, não só concedendo benefícios fiscais aos proprietários que façam obras de reabilitação do seu património (discriminação positiva), mas também penalizando os proprietários que descurem a manutenção do seu património (discriminação negativa).

Com a aprovação da ARU, o município desenhou um quadro de benefícios fiscais que pretende acelerar as iniciativas privadas de reabilitação urbana, como sejam a isenção de IMI por um período de cinco anos, a isenção de IMT nas aquisições para habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado, a dedução à coleta de 30%, em sede de IRS, dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a habitação (limite de 500€), entre outros.

Em termos económicos, a ARU possui naturalmente um perfil distinto face à realidade média do concelho, desde logo porque se trata de um território eminentemente urbano que concentra uma parte muito importante das atividades e funções terciárias (públicas e privadas) do concelho, bem como, do setor secundário (comércio e indústria).

Nesta sequência e de forma a apoiar as dinâmicas económicas que se manifestam, cumuladas com a recente construção da Área Empresarial do Sátão, o Município, pretende dotar o concelho duma “Incubadora de Empresas” que facilite e atraia investimento e um Mercado Local que numa lógica de cadeia curta, possa sustentar a atividade agrícola, que de forma, exclusiva ou complementar a outra atividade, ainda ocupa uma parte importante das famílias do concelho.

7. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

A degradação urbana gradual, do edificado, das infraestruturas, dos espaços públicos de utilização coletiva, resulta da vetustez natural, do aumento da pressão dos usos, da insuficiência de recursos económicos para novos investimentos, ou ainda do desajustamento do ordenamento urbano, da sua organização a novos modos de vida, que condicionam o desenvolvimento sustentável e gera implicações e consequências diretas na qualidade de vida das populações.

As Áreas de Reabilitação Urbana constituem-se como um dos instrumentos mais oportunos para alcançar a sustentabilidade urbana de forma integrada, em espaços urbanos em degradação ou obsoletos, aptas a contribuir de forma decisiva para a alavancagem e dinamização da economia local, numa perspetiva de eficiência no uso de recursos.

Permitem contrariar o declínio económico, social e físico das áreas urbanas, sendo um relevante contributo, embora complementar, para alavancar as forças de mercado, *per si*, insuficientes.

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), estabelecido pelo Decreto-Lei nº 307/2009 de 23 de Agosto, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, reflete a preocupação do Estado em inverter a tendência de agravamento destas situações, promovendo a revitalização do tecido urbano, através da reabilitação do edificado e da valorização do espaço público, pela modernização das infraestruturas e dos equipamentos urbanos fomentando, também assim a regeneração do tecido urbano.

De facto e conforme o disposto no RJRU a reabilitação urbana assume-se hoje como uma componente indispensável da política das cidades e da política de habitação, na medida em que nela convergem os objetivos de requalificação e revitalização das cidades, em particular das suas áreas mais degradadas, e de qualificação do parque habitacional, procurando-se um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável das cidades e a garantia, para todos, de uma habitação condigna.

O RJRU surge essencialmente da necessidade de encontrar soluções para cinco grandes desafios que se colocam à reabilitação urbana:

- a) Articular o dever de reabilitação dos edifícios que incumbe aos privados com a responsabilidade pública de qualificar e modernizar o espaço, os equipamentos e as infraestruturas das áreas urbanas a reabilitar;
- b) Garantir a complementaridade e coordenação entre os diversos atores, concentrando recursos em operações integradas de reabilitação nas «áreas de reabilitação urbana», cuja delimitação incumbe aos municípios e nas quais se intensificam os apoios fiscais e financeiros;
- c) Diversificar os modelos de gestão das intervenções de reabilitação urbana, abrindo novas possibilidades de intervenção dos proprietários e outros parceiros privados;
- d) Criar mecanismos que permitam agilizar os procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas de reabilitação;

- e) Desenvolver novos instrumentos que permitam equilibrar os direitos dos proprietários com a necessidade de remover os obstáculos à reabilitação associados à estrutura de propriedade nestas áreas.

A reabilitação urbana constitui um instrumento privilegiado de intervenção integrada sobre a textura urbana existente, em que o património urbanístico e imobiliário é preservado, no todo ou em parte substancial, e reabilitado através de intervenções de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos de utilização e fruição coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios, respeitando o conceito amplo de reabilitação urbana, realizadas numa matriz de soluções coerentes entre os aspetos funcionais, económicos, sociais, culturais e ambientais das áreas a reabilitar.

Neste enquadramento, o Plano de Ação de Regeneração Urbana de Sátão, definido para a ARU assenta em três objetivos estratégicos (Fig. 1) estabelecidos em função do diagnóstico realizado ao território e da visão do futuro a construir, - **Sátão Co(n)Vida** - pretende *“valorizar o papel do Concelho de Sátão no quadro das dinâmicas económicas e territoriais que se revelam dominantes no espaço da sub-região de Dão-Lafões, designadamente, da sustentação de um perfil de qualificação urbana e ambiental mais elevado com particular enfoque nos recursos naturais e na fileira turística, do reforço das infraestruturas essenciais ao desenvolvimento socioeconómico do Concelho, do robustecimento de uma estrutura económica alicerçada no desenvolvimento de competências a nível humano e institucional, e duma valorização dos recursos culturais e dos princípios de cidadania como garantia de um reforço da coesão social”* (in Revisão do PDM).

Os objetivos estratégicos enquadram um conjunto de medidas de intervenção centradas na reabilitação do edificado, dos espaços públicos e infraestruturas urbanas as quais deverão corresponder a diferentes projetos de reabilitação urbana e consequentemente a diferentes ações e níveis de intervenção no terreno, enquadrados num quadro de gestão, execução e de incentivos fiscais e financeiros, específico.

Essa intervenção integrada reveste-se de uma importância fundamental para a reabilitação e qualificação de Sátão, permitindo complementar operações municipais já executadas e construir o futuro desejado, infundidas na Visão - **Sátão Co(n)Vida**, que pretende tornar o concelho num território onde seja apetecível investir, visitar e viver.



Figura 10 – Objetivos Estratégicos

OE I – PROMOVER A QUALIDADE AMBIENTAL E AUMENTAR A FUNCIONALIDADE DOS SISTEMAS URBANOS

O primeiro Objetivo Estratégico pretende elevar o desempenho das principais redes infraestruturais da vila de Sátão, particularmente, os sistemas do ciclo urbano da água, da mobilidade e dos espaços públicos. A operacionalização deste Objetivo Estratégico tem implícito a realização de intervenções de carácter predominantemente física, contemplando a otimização, beneficiação e/ou substituição das infraestruturas existentes, assim como a criação de novas infraestruturas.

OE I – Promover a Qualidade Ambiental e Aumentar a Funcionalidade dos Sistemas Urbanos

- OE1.1** Criar espaços verdes de utilização coletiva
- OE1.2** Reabilitar as infraestruturas urbanísticas
- OE1.3** Promover as condições de mobilidade, conforto e segurança do espaço público

OE.II – PROMOVER A QUALIDADE URBANA E PAISAGISTA E INCENTIVAR A CONSERVAÇÃO E UTILIZAÇÃO DO PARQUE EDIFICADO

O segundo Objetivo Estratégico pretende qualificar o espaço público, promover a atratividade do espaço urbano e a utilização do potencial de uso do parque edificado da vila de Sátão, condição essencial para mitigar os processos de degradação do parque edificado.

A sua concretização tem implícita a adoção de uma política pública ativa, que comporte elementos catalisadores da reabilitação do edificado (fiscais, financeiros, etc.) e responsabilizadora dos proprietários pelo estado de conservação e pela utilização do seu património, prevendo também penalizações quando ocorra o seu incumprimento.

OE.II – Promover a Qualidade Urbana e Paisagista e Incentivar a Conservação e Utilização do Parque Edificado

- OE2.1** Reabilitar e preservar, de forma a garantir a conservação das características arquitetónicas dos edifícios notáveis e sua envolvente
- OE2.2** Promover a reabilitação de edifícios degradados
- OE2.3** Reconverter edifícios obsoletos ou devolutos

OE.III – PROMOVER A COESÃO SOCIAL E REFORÇAR AS DINÂMICAS DE ANIMAÇÃO ECONÓMICA, SOCIAL E CULTURAL

O terceiro Objetivo Estratégico visa disponibilizar equipamentos de suporte às iniciativas com aptidão para ativar dinâmicas de animação urbana mais intensas e diversificadas na vila de Sátão.

A sua prossecução tem subjacente a necessidade de concretização física de condições de suporte às dinâmicas emergentes no plano económico, bem como do reforço da atual plano de ações e eventos que beneficiam de programação regular, nomeadamente, nos planos de animação cultural e de marketing territorial.

OE.III – Promover a Coesão Social e Reforçar as Dinâmicas de Animação Económica, Social e Cultural

- OE3.1** Dinamizar edifícios e espaços, apostando na fixação de perfis de atividades diferenciadoras
- OE3.2** Promover eventos de referência com foco no marketing territorial
- OE3.3** Disponibilizar serviços inovadores de apoio à atividade económica e social

PARTE III - AÇÃO

8. PROGRAMA DE AÇÃO

O Plano de Ação de Regeneração Urbana, no âmbito da estratégia definida, apresenta o planeamento do Município de Sátão para as ações a desenvolver no âmbito da prioridade de investimento (PI) 6.5, devidamente enquadradas com a estratégia regional.

A prioridade de investimento 6.5 prevê a “adoção de medidas destinadas a melhorar o ambiente urbano, a revitalizar as cidades, recuperar e descontaminar zonas industriais abandonadas, incluindo zonas de reconversão, a reduzir a poluição do ar e a promover medidas de redução de ruído” (n.º 1 do artigo 121.º, da Portaria n.º 57-B/2015, de 27 de fevereiro).

Os objetivos específicos, afetos à PI 6.5, que terão efeito na Área de Reabilitação Urbana de Sátão, visam a promoção da qualidade urbanística, ambiental e paisagística dos centros urbanos, bem como a requalificação de edifícios e espaços relevantes na identidade do concelho.

Para a candidatura são elegíveis três tipologias de ações; a reabilitação integral de edifícios, com distintos usos: habitação, equipamentos de utilização coletiva, comércio e serviços, públicos ou privados, sendo que estes devem ter uma idade igual ou superior a 30 anos, ou demonstrar um nível de conservação igual ou inferior a 2; a reabilitação de espaço público, quando associada a ações de reabilitação do conjunto edificado envolvente em curso, ou concluídas há 5 anos ou menos, e a criação de espaços públicos e recuperação e expansão de infraestruturas verdes, podendo recorrer-se a demolição de edifícios para a criação dos mesmos; e a reabilitação de espaços e unidades industriais abandonadas com vista à sua reconversão, destinadas às tipologias de uso referidas nas alíneas anteriores.

Neste sentido, e de acordo com os objetivos e estratégia de intervenção, a Câmara Municipal, definiu um conjunto de ações a executar, que encontram cabimento nas tipologias supra referidas e que se estruturam em dois Eixos de Intervenção:

- Eixo 1: Reabilitação do Edificado Público
- Eixo 2: Qualificação do Espaço Público, Melhoria da Acessibilidade e do Ambiente Urbano

Eixo 1: Reabilitação do Edificado - A reabilitação urbana, considerada numa perspetiva de reabilitação integrada do edificado com intervenção em vários níveis, considerando não só a recuperação das suas características patrimoniais mas também, uma melhoria das condições de habitabilidade e de funcionalidade, segurança estrutural e as condições de eficiência energética do edificado.

O património histórico, nesse conjunto urbano, reveste-se de particular interesse pela presença de edificado de cariz tradicional e erudito que coexistem e conferem uma imagem urbana única no contexto local. Existe por esse motivo, um conjunto de edifícios e conjuntos de referência que se constituem como uma prioridade no âmbito deste processo de reabilitação, de forma a assegurar a imagem e a identidade desse conjunto urbano.

Medidas Propostas:

Reabilitação de Edifícios de referência

Eixo 2: Qualificação do Espaço Público, Melhoria da Acessibilidade e do Ambiente Urbano -

Atendendo à diversidade dos espaços públicos existentes na ARU de Sátão, consideram-se apenas os espaços que possuem um enquadramento e uma relação privilegiada com a malha urbana e cuja qualificação se constitui como um passo fundamental para uma melhoria significativa do ambiente urbano.

Nesse âmbito, ganham relevo os espaços inseridos no “Centro Histórico”, os quais correspondem a espaços de uso coletivo desqualificados, com características muito próprias, a maioria a necessitarem de intervenção ao nível funcional, dos passeios, dos equipamentos ou de mobiliário urbano, para, e em conjunto, se conseguir atingir o objetivo de qualificação do espaço público e do ambiente urbano, em geral.

Medidas Propostas:

- Criação de Espaços Verdes Urbanos
- Reabilitação de Espaços Verdes Urbanos
- Requalificação de espaços públicos
- Implementação do Plano de Atuação no Espaço Público, inserido no Plano de Soluções Integradas de Acessibilidade para todos do Município de Sátão.

8.1. PROJETOS DE REABILITAÇÃO URBANA

As medidas de intervenção propostas, de acordo com os eixos de reabilitação urbana preconizados, são agora agrupadas em projetos de reabilitação urbana, suscitando ações/operações concretas de reabilitação do edificado, do espaço público e intervenções ao nível da mobilidade, circulação e estacionamento, originando oportunidades para uma reabilitação urbana integrada.

Estas ações serão depois avaliadas em duas dimensões: custo de implementação e impacto de acordo com a reflexão estratégica, o que determinará a sua prioridade de implementação. Os projetos são divididos em dois grupos: os projetos de iniciativa pública e os projetos de iniciativa privada. Para os projetos de iniciativa pública são apresentadas Fichas Individuais com a sua caracterização.

8.1.1. Projetos de iniciativa pública

Os projetos de iniciativa pública são aqueles que dependem exclusivamente da ação do município.

No Eixo I - Reabilitação do Edificado Público⁵ o Município de Sátão propõe os seguintes projetos:

- EI.PU1 – Reabilitação do “Solar dos Albuquerque” - Biblioteca Municipal
- EI.PU2 – Reabilitação da Escola Primária
- EI.PU3 – Reabilitação do “Posto da GNR” – Esta intervenção será executada no âmbito do “Programa Aproximar”, para a instalação da Loja do Cidadão de Sátão.

⁵ FICHAS DE CARACTERIZAÇÃO DAS INTERVENÇÃO PROPOSTAS em anexo

No Eixo II - Qualificação do Espaço Público, Melhoria da Acessibilidade e do Ambiente Urbano⁶, o Município de Sátão propõe os seguintes projetos:

- EII.PU1 – Parque Ambiental da Alameda;
- EII.PU3 – Reabilitação do Parque do Bussaquinho
- EII.PU4 – Mercado Municipal
- EII.PU5 – Espaços Públicos Centrais
- EII.PU6 – Espaços Públicos da Quinta das Vigárias

8.1.2. Projetos de iniciativa privada

Os projetos de iniciativa privada são todos aqueles que não dependem da ação do município mas antes dos proprietários privados dos imóveis. Para estes, remete-se para o quadro de incentivos e instrumentos financeiros a criação de estímulos e motivações para a execução das medidas propostas pelos particulares, que para efeito de programa são aqui consideradas intenções, embora assentes em manifestações de interesse daqueles.

Pela importância que assumem, destacam-se dois projetos:

Reabilitação do edifício

Intenção/Ação 1: Requalificação e refuncionalização do antigo edifício da Escola Preparatória de Sátão (Ciclo), atualmente devoluto, para a instalação de uma Unidade de Cuidados Continuados de Saúde, promovido pela Fundação Elísio Ferreira Afonso

Investimento previsto: 2 000 000.00 €

Área a reabilitar: 1 870 m²

Intenção/Ação 2: Instalação de unidade hoteleira, num edifício inacabado, promovido pela empresa Jomel Imoveis, Lda.

Investimento previsto: 500 000.00 €

Área a reabilitar: 867 m²

9. DESAFIOS E FATORES CRÍTICOS

A implementação e concretização das ações no âmbito do PARU induzem a necessidade de antecipar os desafios e os fatores críticos que estão colocados e sem os quais não é possível alcançar os resultados e as metas propostas.

Entre os desafios identificados, destacam-se:

- O desafio da coesão territorial e urbana – Considerando crítico a necessidade de promover a dinâmica do concelho, catalisada em torno da Vila de Sátão, principal núcleo urbano, numa perspetiva integrada - habitacional, económica e cultural, bem com a valorização dos seus ativos arquitetónicos e patrimoniais;
- O desafio associado à geração de emprego qualificado como foco de atração de residentes – O elemento crítico para este desafio é os diferentes atores terem

⁶ FICHAS DE CARACTERIZAÇÃO DAS INTERVENÇÃO PROPOSTAS em anexo

capacidade para fazerem o aproveitamento eficaz dos incentivos e das políticas ativas de emprego, no âmbito das medidas dos vários programas do Portugal 2020, para promover e dinamizar o empreendedorismo, o emprego e os projetos inovadores;

- O desafio da inclusão social – naturalmente considerando alguns dos traços mais característicos da população que reside no concelho e onde se verificam fenómenos críticos como o envelhecimento e o isolamento, os quais é importante inverter/acompanhar e para o qual o fator crítico que está colocado é a capacidade dos diferentes serviços públicos e privados se articularem e cooperarem;
- O desafio das acessibilidades e da mobilidade sustentável e do acesso a funções urbanas (à escala local e sub-regional) – na ótica crítica da acessibilidade nos perímetros urbanos, mitigando as condições do edificado e topográficas desfavoráveis; na ótica crítica da mobilidade na relação entre os polos urbanos – torna-se fator crítico para a concretização deste desafio a integração dos diferentes operadores e decisores públicos e privados numa estratégia comum (o PAMUS que a CIM Viseu Dão – Lafões se encontra a desenvolver é um primeiro passo) que considere as várias escalas de intervenção (inter-regional, interurbano e urbano-rural);

Importa, ainda, referir alguns fatores críticos que importa sustentar e ultrapassar para que o sucesso e os resultados do PARU sejam atingidos:

- O fator crítico de articulação e relação entre os vários instrumentos de política pública e instrumentos financeiros disponíveis - para os domínios críticos da reabilitação urbana, acessibilidades e mobilidade sustentável, permitindo e reforçando a concertação entre entidades públicas e privadas;
- O fator crítico associado à articulação entre os instrumentos de planeamento estratégico e de base programática – de escala nacional, regional e local e ligados aos diversos domínios (social, economia, ordenamento do território, ambiente, cultura, etc.);
- O fator crítico ligado à promoção, integração e relação dos vários stakeholders no processo - aos privados e associativos – enquanto atores conhecedores da realidade económica e financeira do território;
- O fator crítico associado à capacitação técnica dos atores envolvidos no processo - no sentido de tornar mais eficaz a implementação, o acompanhamento e a avaliação dos projetos.

Importa ainda, realçar que os desafios e fatores críticos encontram-se amplamente integrados e articulados entre si convergindo numa lógica de interdependência, que para serem debelados, impõem um forte trabalho estratégico, comunicacional e responsável que, provindo do passado, encontre meios fundamentais, financeiros e ambientais, para obter o êxito nos resultados do Plano de Ação para a Regeneração Urbana.

10. ENVOLVIMENTO E PARCERIAS PARA AÇÃO

O Município de Sátão admite que o estabelecimento de parcerias constitui um instrumento com uma importância decisiva à operacionalização do Plano de Ação de Regeneração Urbana, uma vez que permite dinamizar uma rede de stakeholders, públicos e privados, com responsabilidades específicas na concretização das medidas definidas para o concelho, no quadro do Programa de Ação, alicerçada numa Estrutura de Coordenação e Acompanhamento (ECA).

A implementação de um modelo assente na Estrutura de Coordenação e Acompanhamento (ECA) assume como objetivo central, a ligação e consolidação entre as partes interessadas e o Município, apta a estabelecer a rede e a confiança entre os parceiros, sobre a qual se constroem as dinâmicas de envolvimento indispensáveis ao desenvolvimento do concelho. Com efeito, a consonância entre o município, simultaneamente promotor e autoridade urbana, e os outros atores, públicos e privados é essencial para executar um plano de intervenções coerentes e alinhadas com a estratégia definida, tributárias da visão preconizada para o concelho.

A relevância atribuída às parcerias expressa-se no quadro das atribuições da ECA, enquanto estrutura de gestão e acompanhamento da estratégia, integrando um conjunto alargado de atores relevantes e com intervenção ativa no domínio do desenvolvimento urbano sustentável.

A Estrutura de Coordenação e Acompanhamento constituída pelo Presidente da Câmara (ou quem este delegue a competência) e elementos de áreas como administração, urbanismo, social, atividades económicas, educação e ambiente, refletindo a representatividade de todas as partes interessadas, assumirá a função de execução, coordenação e controlo dos mecanismos de acompanhamento e monitorização das intervenções, bem como a coordenação de grupos de trabalho. Traduz a necessidade de envolvimento mais direto e regular dos atores do concelho com intervenção na estratégia de desenvolvimento urbano e que podem desenhar e operacionalizar, de forma mais eficaz e eficiente, as ações conducentes à obtenção de resultados.

Com caráter essencialmente de apoio técnico, à ECA, será criada uma Estrutura Técnica de Apoio, organizada em torno da Autoridade Urbana/Câmara Municipal.

Em síntese e como atribuições principais de trabalho desta estrutura técnica, entre outras, referem-se:

- i. Acompanhar todos os projetos integrados nas tipologias de ação que integram o Plano de Ação de Regeneração Urbana;
- ii. Acompanhar e integrar outros projetos de idêntica natureza em curso, para que da sua articulação resultem sinergias;
- iii. Acompanhar a implementação e estabelecer pontes de trabalho com todos os envolvidos na concretização;
- iv. Elaborar Relatórios de Progresso das ações cuja candidatura foi aprovada;
- v. Manter atualizados os resultados da implementação das ações;
- vi. Avaliar, a evolução dos indicadores de realização e propor medidas de correção caso haja desvios.
- vii. Produzir relatórios síntese para a ECA;

Na componente financeira e administrativa terá as seguintes funções:

- i. Instruir as candidaturas de projetos em função do seu enquadramento nos regulamentos específicos e demais legislação em vigor;
- ii. Garantir que a programação financeira acompanha a programação de implementação das ações;
- iii. Verificar os elementos de despesa relativos às operações aprovadas;
- iv. Preparar pedidos de pagamento;
- v. Prestar apoio às autoridades de gestão na preparação dos relatórios de execução;
- vi. Realizar o acompanhamento físico e financeiro das candidaturas;

A equipa da Estrutura Técnica de Apoio, de acordo com as competências previstas deverá ter a seguinte composição:

- Perfil 1 | licenciado, responsável pela coordenação, com experiência em coordenação, gestão e elaboração de candidaturas de fundos comunitários, no âmbito municipal (1 técnico);
- Perfil 2 | licenciado, com experiência na análise técnica e financeira e das elegibilidades, em concordância com os regulamentos específicos e do POR Centro, das operações e execução física das operações/candidaturas (1 técnico);
- Perfil 3 | licenciado, com experiência no acompanhamento e verificação física, incluindo visitas de verificação ao local, e documental das operações/candidaturas apresentadas no âmbito do PARU (1 técnico).

De facto, as iniciativas com vista à melhoria das condições de mobilidade – com uma forte componente de sustentabilidade –, as intervenções de regeneração e reabilitação urbana e as intervenções de índole social, cultural e económico, devem articular-se num quadro municipal e regional, que tem, necessariamente, de envolver todos os stakeholders na resposta aos desafios que o concelho enfrenta, numa matriz capaz de promover e implementar um conjunto de mecanismos que facilitem a sua participação ativa.

O modelo de governação estabelece como principal parceria para a implementação das medidas que integram o Programa de Ação do PARU de Sátão a que é constituída e dinamizada pelos membros da ECA.

No entanto, a constituição de outras parcerias relevantes, no quadro do Programa de Ação de Reabilitação Urbana, deverá ser facilitada, sempre que possível, no sentido de densificar a rede de atores que cooperam entre si para a concretização da estratégia de desenvolvimento urbano de Sátão.

Neste sentido, importa que as parcerias dinamizadas aportem, não só os benefícios da cooperação entre os atores públicos e privados, mas também a participação ativa da população do concelho, de forma a criar um conjunto de relações funcionais que reforcem o envolvimento e comprometimento de todos na execução do plano.

A mobilização de todos os atores com interesses no concelho pode passar pela realização de eventos alargados (sessões abertas) de acompanhamento e comunicação dos progressos obtidos com a execução do plano.

O funcionamento do modelo de governação privilegiará, sempre que possível, a abertura a todos os interessados no desenvolvimento do concelho de Sátão.

10.1. MECANISMOS DE ACOMPANHAMENTO E AVALIAÇÃO

Existe um conjunto de indicadores de realização e de resultado pré-definidos nas tipologias de ação propostas, alguns de carácter obrigatório, previstos no Programa Operacional Regional do Centro 2014-2020, e outros complementares, que necessitam de ser monitorizados ao longo do período de execução do Plano de Ação.

Estes indicadores consubstanciam uma fonte essencial para aferição e avaliação da evolução das tipologias de ação e da concretização dos objetivos nelas definidas e serão motivo de debate na Estrutura de Coordenação e Acompanhamento (ECA).

O sistema de avaliação e acompanhamento interno, com apelo à informação constante da Estrutura Técnica de Apoio (ETA), tem por base os indicadores de natureza mensurável por forma a melhor avaliar a evolução dos resultados das ações. Servem assim para estabelecer um balanço de execução em função do tempo e do financiamento e, em caso de necessidade, reestabelecer e reconduzir os trabalhos e as ações para fórmulas de intervenção mais eficazes.

A avaliação necessita de monitorização (medições), a realizar pela ETA, responsável pela candidatura das ações que integram a prioridade de investimento 6.5 em sede de PARU, reunindo toda a informação e produzindo os relatórios síntese que se revelem necessários.

Deixa-se em aberto a possibilidade de criar indicadores de transição ou intermédios de progresso para melhor aferir o desenvolvimento das ações no período da sua execução, sem prejuízo das metas estabelecidas previamente em sede regulamentar da candidatura.

A ETA, com as competências técnicas adequadas, relatórios de progresso considerados convenientes, onde a matéria técnica e financeira estará presente e servirá de base às decisões políticas dos órgãos autárquicos, em particular do órgão executivo, bem como a respetiva síntese, que serão enviados à ECA a fim de obter as suas recomendações.

A estrutura técnica será responsável pela recolha, tratamento, acompanhamento e informação tendente à decisão e que, paralelamente, integra e articula os serviços técnicos municipais com competências nas ações a desenvolver.

Esta estrutura deverá ainda assegurar a implementação dos mecanismos de acompanhamento, monitorização e autoavaliação das ações em curso.

11. REGRAS E CRITÉRIOS DE PROTEÇÃO DO PATRIMÓNIO

A ocupação do território pelo homem e as dinâmicas instaladas ao longo do tempo, que se influenciam e transformam mutuamente, são reveladas na herança material e imaterial que conferem o cariz identitário dos povos.

As marcas dessa identidade, sejam físicas (património arquitetónico e arqueológico) seja imaterial (usos, costumes, tradições, etc), constituem um importante auxílio na interpretação e compreensão do passado que importa estudar, e cuja proteção, reabilitação e divulgação encerra um potencial económico que merece ser aprofundado e desenvolvido.

Importa pois, contrariar a degradação continua deste património, que por incapacidade ou desconhecimento, não tem sido valorizado social e economicamente, assistindo-se à progressiva descaraterização dos lugares, na medida em que o “novo” é sobrevalorizado e não considera a conciliação com as formas tradicionais de ocupação.

Efetivamente, há uma perceção gradual da importância que assume a defesa do património material e imaterial, seja pelos valores que representam per si, no contexto da história e identidade locais, seja pela crescente valorização económica que assumem.

No concelho de Sátão existem alguns imóveis classificados como monumentos nacionais e imóveis de interesse público, embora não estejam inseridos na área da ARU.

Contudo, são diversos os edifícios, não só de arquitetura erudita, mas de feição mais popular, bem como diversos vestígios arqueológicos, que estão integrados na área do “centro histórico” da ARU que urge proteger e reabilitar.

O enquadramento legal existente sobre este tema, nomeadamente, o conceito e o âmbito de Património Cultural estão consagrados na Lei n.º 107/2001 de 8 de Setembro (que atualiza a Lei n.º 13/85), estabelecendo as bases da política e do regime para sua proteção e valorização. O Decreto n.º 21 875 de 18 de Novembro de 1932, e o Decreto n.º 34 993 de 11 de Outubro de 1945, preceituam sobre zonas de proteção de edifícios e outras construções de interesse público.

Relativamente a esta matéria, referem-se ainda os seguintes diplomas legais:

- D.L. n.º 205/88, de 16 de Junho - define quais os técnicos que podem assinar projetos em zonas de proteção de monumentos nacionais e imóveis de interesse público;
- D.L. n.º 270/99, de 15 de Julho - define o que se entende por trabalhos arqueológicos e contém o regulamento a que estes devem obedecer;
- D.L. n.º 96/2007, de 29 de Março – aprova a orgânica do Instituto de Gestão do Património Arquitetónico e Arqueológico, I.P.;
- D.L. n.º 139/2009, de 15 de Junho – referente ao regime jurídico de salvaguarda do património cultural imaterial;
- D.L. n.º 140/09, de 15 de Junho – referente ao regime jurídico dos estudos, projetos, relatórios, obras ou intervenções sobre bens culturais classificados, ou em vias de classificação, de interesse nacional, público ou municipal;

- D.L. n.º 309/09, de 23 de Outubro – referente aos procedimentos de classificação dos bens imóveis de interesse cultural, regime jurídico das zonas de proteção e do plano de pormenor de salvaguarda;
- D.L. n.º 196/2010, de 9 de Abril – referente ao procedimento de inventariação do Património Cultural Imaterial.

No concelho de Sátão existem quinze Imóveis Classificados: um Monumento Nacional, treze Imóveis de Interesse Público e um Conjunto de Interesse Municipal:

I. Monumentos Nacionais:

Anta de Casfreires - Dec.16-06-1910, DG 136 de 23-06-1910

II. Imóveis de Interesse Público:

Antigos Paços do Concelho de Rio de Moinhos - Dec. n.º 29604, DG 112 de 16-05-1939

Castelo ou Torre de Ferreira de Aves - Dec. N.º 735/74, DG 297 de 21/12/1974

Igreja Matriz de Santo André - Dec. N.º 44075, DG 281 de 05/12/1961

Igreja do Antigo Convento de Nossa Senhora da Oliva - Dec. N.º 41191, DG 162 de 18-06-1957, e Dec. N.º 42007, DG 265 de 06-12-1958.

Pelourinho do Casal do Meio - Dec. n.º 23122, DG 231 de 11-09-1933

Pelourinho do Castelo - Dec. N.º 23122, DG 231 de 11/11/1933

Pelourinho de Douro Calvo - Dec. n.º 23122, DG 231 de 11-09-1933.

Pelourinho de Silvã de Cima - Dec. n.º 23122, DG 231 de 11-09-1933

Pelourinho do Ladário - Dec. n.º 23122, DG 231 de 11-09-1933

Órgão do Santuário de Nossa Sra. da Esperança - Decreto n.º 95/78, DR n.º 210, de 12-09-1978
Santuário de Nossa Sra. da Esperança - Dec. Nº 95/78, DR 210 de 12-09-1978, e Dec. N.º 5/2002, DR 42 de 19-02-2002

Casa Grande de Casfreires ou Solar dos Olivas - Portaria n.º 162/2013, DR, 2.ª série, n.º 67, de 5-04-2013

Solar dos Bandeira - Portaria n.º 740-R/2012, DR, 2.ª série, n.º 248 (suplemento), de 24-12-2012

III. Conjuntos de Interesse Público

Convento de Santo Cristo de Fraga - Portaria n.º 278/2013, DR, 2.ª série, n.º 91, de 13-05-2013

Em matéria específica de património edificado, os elementos classificados estão presentes na Planta de Condicionantes que integra o PDM. Naturalmente, os imóveis classificados e as respetivas zonas gerais e especiais de proteção encontram-se regulados pelas condicionantes previstas na legislação em vigor. Não obstante, o PDM regula, de forma complementar em relação à legislação supra referida, outras condicionantes a possíveis intervenções.

Deste modo, o PDM exprime as condicionantes previstas na legislação em vigor, nomeadamente que todas as operações urbanísticas que se venham a realizar nas zonas de proteção de bens imóveis classificados, carecem de prévio parecer favorável do órgão legalmente competente da administração do património cultural, com as exceções previstas na lei, bem como, qualquer intervenção sobre os imóveis classificados carece de autorização expressa e acompanhamento do órgão competente da administração do património cultural.

Salienta-se ainda que, nos demais bens listados propostos para classificação como imóveis de interesse municipal, as intervenções devem ir no sentido da sua recuperação e valorização, existindo condicionamentos à demolição ou modificação de edificações abrangidas por medidas legais ou regulamentares de salvaguarda do património edificado e de valores arqueológicos, incluindo as estabelecidas no PDM.

Para além do património arquitetónico, encontram-se no território concelhio inúmeros achados e sítios arqueológicos que testemunham a presença humana desde tempos remotos.

Este vasto património arqueológico está identificado na Carta Arqueológica do concelho de Sátão, elaborada de acordo com o Decreto-Lei n.º 270/99, de 15 de Junho com as alterações que lhe foram introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 287/2000, de 10 de Novembro, pretende assim, responder ao preconizado no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial em vigor.

O Relatório final dos trabalhos arqueológicos realizados no âmbito da elaboração da Carta Arqueológica do Concelho de Sátão mereceu aprovação pelo Instituto de Gestão do Património Arquitetónico e Arqueológico.

A aplicação do quadro legal e regulamentar assegurado no âmbito dos instrumentos de gestão do território, consubstancia o forte compromisso do Município com a defesa e continuidade do património, nomeadamente arquitetónico, na definição de regras vinculativas igualmente a particulares em contexto das figuras de planeamento municipal como o PDM e nas ações concretas municipais de incidência sobre o património.

Em complemento às políticas municipais sobre esta matéria, e em conformidade com o Regime Jurídico de Reabilitação Urbana, foi delimitada a Área de Reabilitação Urbana da Vila de Sátão, que procura estabelecer uma nova dinâmica de recuperação do património cultural.

12. ARTICULAÇÃO COM OUTROS INSTRUMENTOS DE PLANEAMENTO

12.1. CENTRO 2020 – PROGRAMA OPERACIONAL REGIONAL DO CENTRO (2014-2020)

O Plano de Ação de Regeneração Urbana de Sátão apresenta a estratégia municipal para as ações a desenvolver no âmbito da prioridade de investimento (PI) 6.5, sendo que as tipologias de ação estão devidamente alinhadas com a estratégia regional.

A PI 6.5, prevê a “adoção de medidas destinadas a melhorar o ambiente urbano, a revitalizar as cidades, recuperar e descontaminar zonas industriais abandonadas, incluindo zonas de reconversão, a reduzir a poluição do ar e a promover medidas de redução de ruído” (n.º 1 do artigo 121.º, da Portaria n.º 57-B/2015, de 27 de fevereiro).

Os objetivos específicos, afetos à PI 6.5, que terão efeito na Área de Reabilitação Urbana de Sátão, visam a promoção da qualidade urbanística, ambiental e paisagística dos centros urbanos, bem como a requalificação de edifícios e espaços relevantes na identidade do concelho.

Para a candidatura são elegíveis três tipologias de ações; a reabilitação integral de edifícios, com distintos usos: habitação, equipamentos de utilização coletiva, comércio e serviços, públicos ou privados, sendo que estes devem ter uma idade igual ou superior a 30 anos, ou demonstrar um nível de conservação igual ou inferior a 2; a reabilitação de espaço público, quando associada a ações de reabilitação do conjunto edificado envolvente em curso, ou concluídas há 5 anos ou menos, e a criação de espaço público e recuperação e expansão de infraestruturas verdes, podendo recorrer-se a demolição de edifícios para a criação dos mesmos; e a reabilitação de espaços e unidades industriais abandonadas com vista à sua reconversão, destinadas às tipologias de uso referidas nas alíneas anteriores.

Neste sentido, considerando as ações elegíveis no quadro específico do concelho de Sátão (exclui a reabilitação de espaços e unidades industriais abandonadas) e de acordo com os objetivos e estratégia de intervenção, a Câmara Municipal, definiu um conjunto de ações a executar, que encontram oportunidade nas tipologias supra referidas e contribuem para a prossecução dos eixos 7: Afirmar a sustentabilidade dos territórios e 9: Reforçar a rede urbana, do PO Regional.

12.2. ESTRATÉGIA INTEGRADA DE DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL DA CIM VISEU DÃO LAFÕES 2014/2020

O Concelho de Sátão integra a Comunidade Intermunicipal de Viseu - Dão Lafões, com a qual partilha o planeamento e a gestão da estratégia de desenvolvimento económico, social e ambiental do território. Como tal, o alinhamento com a EIDT afirma-se, nomeadamente no seu domínio estratégico correspondente ao sistema urbano e qualidade de vida.

Neste domínio, o PARU de Sátão está alinhado com os seguintes objetivos estratégicos:

- i. OE4. Garantir a qualificação das áreas urbanas através da regeneração e valorização urbanística e de uma maior eficiência energética em prole da qualidade de vida;
- ii. OE7. Promover a proteção e valorização ambiental, o uso eficiente dos recursos naturais e patrimoniais e a criação de uma economia de baixo carbono.

12.3. INSTRUMENTOS DE GESTÃO DO TERRITÓRIO

12.3.1. Programa Nacional de Políticas de Ordenamento do Território (PNPOT)

O PARU de Sátão confirma o seu alinhamento com as opções estratégicas que o PNPOT identifica para a Região Centro, nomeadamente:

- i. Promover o carácter policêntrico do sistema urbano, consolidando os sistemas urbanos sub-regionais que estruturam a região;
- ii. Promover a coesão, nomeadamente dinamizando as pequenas aglomerações com protagonismo supralocal e estruturando o povoamento das áreas de baixa densidade;
- iii. Promover o potencial turístico, dando projeção internacional ao património natural, cultural e paisagístico;
- iv. Ordenar os territórios urbanos e revitalizar os centros históricos;

12.3.2. Plano Regional de Ordenamento do Território (PROT-CENTRO) – PROPOSTA

A vila de Sátão, no contexto do modelo territorial do PROT-Centro está representada, como um centro urbano complementar, desempenhando um papel importante na estruturação do território da região, encontrando-se intimamente ligado à cidade de Viseu, centro polarizador deste sistema urbano.

Assegurar a consolidação e o desenvolvimento urbano de Sátão é fundamental para o reforço da conectividade urbana e para a dinamização de um policentrismo regional, contribuindo para a estruturação dos subsistemas urbanos na Região Centro.

Considerando a estratégia e os objetivos do PARU de Sátão, verifica-se o alinhamento com este IGT.

12.3.3 Plano Diretor Municipal (PDM)

O Plano Diretor Municipal de Sátão, enquanto instrumento de gestão e planeamento municipal, aborda aspetos essenciais e contributivos para a afirmação do território concelhio, considerando a sustentabilidade um dos principais vetores para o sucesso de políticas de desenvolvimento municipal.

Além deste vetor, identifica um conjunto de objetivos que visam estabelecer estratégias de desenvolvimento e ordenamento.

Estes objetivos, não obstante a sua abrangência concelhia ou supra/local, e/ou o seu carácter imaterial, possuem expressão territorial na área da Vila do Sátão, traduzidos nos seguintes pontos, que se encontram descrito no artigo 2º do seu regulamento:

- i) 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;
- ii) Definir e disponibilizar um quadro normativo e um programa de investimentos públicos municipais e estatais, adequados ao desenvolvimento do concelho;
- iii) 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;
- iv) Regular a integração paisagística de edificações de apoio às atividades agrícola e industrial;
- v) Promover a requalificação de alguns aglomerados, através da criação de espaços verdes e da proposta de novas áreas de equipamentos coletivos;
- vi) Promover a acessibilidade no espaço público e no meio edificado, tornando o concelho mais inclusivo, integrador e participativo para todos os cidadãos.

O PARU de Sátão definindo objetivos e ações de qualificação e revitalização urbanística e económica, que reforçam a coesão social e territorial, é tributário dos princípios inscritos no PDM de Sátão.

13. QUADRO DE INCENTIVOS FISCAIS A ADOTAR

O Município de Sátão, nos termos da alínea a) do artigo 14º Decreto-Lei 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei 32/2012, de 14 de agosto, aprovou os seguintes incentivos afetos à Área de Reabilitação Urbana de Sátão, aplicáveis no âmbito do PARU:

PRÉDIOS URBANOS OBJECTO DE REABILITAÇÃO
IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE AS TRANSMISSÕES ONEROSAS DE IMÓVEIS (IMT)
Isenção do pagamento de IMT na aquisição de prédios urbanos localizados na ARU destinados a reabilitação urbanística.
A obtenção do benefício obriga o adquirente, no prazo de 2 anos a contar da data de aquisição, a iniciar as respetivas obras e as mesmas devem resultar num estado de conservação do imóvel reabilitado superior em pelo menos dois níveis ao atribuído antes da intervenção.
Estatuto dos Benefícios Fiscais – nº2 a nº6 do artigo 45º
Aferido nos termos do Decreto-Lei nº266-B/2012, de 31 de Dezembro.

INCENTIVOS À REABILITAÇÃO URBANA
IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE AS TRANSMISSÕES ONEROSAS DE IMÓVEIS (IMT)
Isenção do pagamento de IMT na 1ª transmissão do imóvel reabilitado, quando destinado exclusivamente a habitação própria e permanente.
A obtenção deste benefício concretiza-se na aquisição de prédios urbanos ou de frações autónomas de prédios urbanos reabilitados localizados no território da ARU destinados exclusivamente a habitação própria e permanente na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado, desde que a intervenção tenha resultado num estado de conservação do imóvel reabilitado superior em pelo menos dois níveis ao atribuído antes da intervenção.
Estatuto dos Benefícios Fiscais – nº8 e nº19 a nº23 do artigo 71º
Aferido nos termos do Decreto-Lei nº266-B/2012, de 31 de Dezembro.
Benefício aplicável a imóveis objeto de ações de reabilitação que tenham início após a aprovação da ARU e se encontrem concluídas até 31 de Dezembro de 2020.

INCENTIVOS À REABILITAÇÃO URBANA
IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS (IMI)
Isenção do pagamento de IMI para prédios urbanos localizados na ARU objeto de reabilitação certificada como tal pelo Município durante o período de 3 anos a contar do ano, inclusive, da emissão da respetiva licença de utilização ou, quando esta não seja exigível, da conclusão da obra.
A obtenção do benefício pressupõe que as obras efetuadas resultaram num estado de conservação do imóvel reabilitado superior em pelo menos dois níveis ao atribuído antes da intervenção.
Estatuto dos Benefícios Fiscais – nº1 e nº3 a nº6 do artigo 45º
Aferido nos termos do Decreto-Lei nº266-B/2012, de 31 de Dezembro.
Benefício aplicável a imóveis objeto de ações de reabilitação que tenham início após a aprovação da ARU e se encontrem concluídas até 31 de Dezembro de 2020.

PRÉDIOS URBANOS OBJECTO DE REABILITAÇÃO

IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS (IMI)

Isenção do pagamento de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) pelos prédios urbanos localizados no território da ARU objeto de reabilitação urbanística certificada como tal pelo Município durante o período de 5 anos a contar do ano, inclusive, da conclusão da obra, podendo a mesma ser renovada por um período adicional de 5 anos mediante deliberação da Assembleia Municipal.

A obtenção do benefício pressupõe que as obras efetuadas resultaram num estado de conservação do imóvel reabilitado superior em pelo menos dois níveis ao atribuído antes da intervenção.

Estatuto dos Benefícios Fiscais – nº7 e nº19 a nº23 do artigo 71º

Aferido nos termos do Decreto-Lei nº266-B/2012, de 31 de Dezembro.

IMÓVEIS DEGRADADOS

IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS (IMI)

Majoração em 30% da taxa geral do IMI para os prédios urbanos degradados localizados na ARU, considerando-se como tal os prédios urbanos que, face ao seu estado de conservação, não cumpram satisfatoriamente a sua função ou façam perigar a segurança de pessoas e bens, mediante deliberação da assembleia municipal válida pelo período de 3 anos, não havendo alterações que justifiquem a sua revisão.

A penalização tem como pressuposto a atribuição do nível de conservação 1 (Péssimo) ou 2 (Mau) ao prédio urbano.

Código do IMI – nº8, nº14 e nº15 do artigo 112º

Aferido nos termos do Decreto-Lei nº266-B/2012, de 31 de Dezembro.

IMÓVEIS EM RUÍNAS

IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS (IMI)

Elevação anual da taxa de IMI, ao triplo nos casos de prédios urbanos em ruínas que se encontrem localizados na ARU.

Código do IMI – nº3, nº14 e nº15 do artigo 112º

Aferido nos termos do Decreto-Lei nº266-B/2012, de 31 de Dezembro.

EMPREITADAS DE REABILITAÇÃO URBANA

Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA) –

Aplicação da taxa reduzida de 6% do IVA a empreitadas de reabilitação urbana realizadas em imóveis ou em espaços públicos, considerando como tais aquelas que se localizem no interior da ARU.

Código do IVA [alínea a) do nº1 do artigo 18º e rubrica 2.23 da Lista I]

ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS RECUPERADOS

IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO SINGULAR (IRS)

Tributação à taxa autónoma de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, das mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS decorrentes da alienação de imóveis localizados no interior da ARU reabilitados nos termos da respetiva estratégia de reabilitação.

A obtenção do benefício pressupõe que as obras efetuadas resultaram num estado de conservação do imóvel reabilitado superior em pelo menos dois níveis ao atribuído antes da intervenção.

Estatuto dos Benefícios Fiscais [nº5 e nº20 a nº23 do artigo 71º]

Aferido nos termos do Decreto-Lei nº266-B/2012, de 31 de Dezembro.

Este benefício é aplicável a imóvel objeto de ação de reabilitação que tenha início após a aprovação da ARU e se encontre concluída até 31 de Dezembro de 2020.

REABILITAÇÃO DE IMÓVEIS

IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO SINGULAR (IRS)

Dedução à coleta em sede de IRS de 30% dos encargos suportados pelo proprietário com a reabilitação de imóveis localizados no interior da ARU e recuperados nos termos da respetiva estratégia de reabilitação, até ao limite máximo de 500 €.

A obtenção do benefício pressupõe que as obras efetuadas resultaram num estado de conservação do imóvel reabilitado superior em pelo menos dois níveis ao atribuído antes da intervenção.

Estatuto dos Benefícios Fiscais [nº4, nº17, nº18 e nº20 a nº23 do artigo 71º]

Aferido nos termos do Decreto-Lei nº266-B/2012, de 31 de Dezembro.

Este benefício é aplicável a imóveis objeto de ações de reabilitação que tenham início após a aprovação da ARU e se encontrem concluídas até 31 de Dezembro de 2020.

ARRENDAMENTO DE IMÓVEIS RECUPERADOS

IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO SINGULAR (IRS)

Tributação à taxa de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, dos rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS decorrentes do arrendamento de imóveis localizados no interior da ARU recuperados nos termos da respetiva estratégia de reabilitação.

A obtenção do benefício pressupõe que as obras efetuadas resultaram num estado de conservação do imóvel reabilitado superior em pelo menos dois níveis ao atribuído antes da intervenção.

Estatuto dos Benefícios Fiscais [nº6 e nº20 a nº23 do artigo 71º]

Aferido nos termos do Decreto-Lei nº266-B/2012, de 31 de Dezembro.

Este benefício é aplicável a imóveis objeto de ações de reabilitação que tenham início após a aprovação da ARU e se encontrem concluídas até 31 de Dezembro de 2020.

BENEFÍCIOS FISCAIS ASSOCIADOS ÀS TAXAS MUNICIPAIS

TAXAS URBANÍSTICAS

- Redução de 50% nas taxas devidas pelo licenciamento de ocupação do domínio público por motivo e obras diretamente relacionadas com operações urbanísticas de reabilitação urbana situadas na ARU;
- Redução de 50% nas taxas devidas pelo licenciamento/autorização/comunicação prévia/pedido de informação relacionadas com operações urbanísticas de reabilitação urbana situadas na ARU;
- Redução de 50% das taxas devidas pelo licenciamento da publicidade relacionada com as operações urbanísticas de reabilitação urbana situadas na ARU;

RJRU [artigo 67º]

Nota: as descrições apresentadas não dispensam a consulta da legislação aplicável.

13.1. CRITÉRIOS DE ACESSO AOS BENEFÍCIOS FISCAIS PARA AS AÇÕES DE REABILITAÇÃO

O Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, estabelece o **regime de determinação do nível de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas, arrendados ou não, para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado e atento o disposto no** Estatuto dos Benefícios Fiscais, no ponto 22 do seu Artigo 71º, as “ações de reabilitação” são definidas como sendo as “intervenção destinadas a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios, ou às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às suas frações, ou a conceder-lhe novas aptidões funcionais, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, das quais resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção”.

Os referidos níveis associados ao estado de conservação do imóvel são os seguintes:

- ✓ 5 Excelente;
- ✓ 4 Bom;
- ✓ 3 Médio;
- ✓ 2 Mau;
- ✓ 1 Péssimo.

Esta classificação, assim como o quadro de responsabilidades e procedimentos, encontra-se devidamente explicitada no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro que estabelece o regime de determinação do nível de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas, arrendados ou não, para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado.

A verificação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da Câmara Municipal, cabendo-lhe certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras incluídas na ação de reabilitação. A Câmara Municipal de Sátão é a responsável pelo procedimento de vistorias e aprovação da concessão dos benefícios fiscais, após a boa conclusão das obras, atestada pelos serviços municipais competentes.

Assim, para efeitos de atribuição dos benefícios fiscais identificados e quando os mesmos forem solicitados por motivos de realização de obras de reabilitação, os interessados devem facultar à Câmara Municipal prova de titularidade do imóvel (registo predial e matriz) e limites cadastrais do mesmo, bem como todos os documentos necessários, comprovativos da ação de reabilitação realizada.

ANEXO I – FICHAS DE CARACTERIZAÇÃO DAS INTERVENÇÃO PROPOSTAS e QUADRO SINTESE

PLANO DE AÇÃO DE REGENERAÇÃO URBANA

FICHA DE CARACTERIZAÇÃO DA INTERVENÇÃO PROPOSTA

Promotor	Município de Sátão
ÁREA A INTERVIR	(centro histórico)
TIPOLOGIA DE INTERVENÇÃO	DESCRIÇÃO DA INTERVENÇÃO
(Espaço Público)	<i>Intervenção - Espaços Públicos Centrais - De modo a melhorar a atratividade e a qualidade do ambiente urbano da vila de Sátão, é determinante a reabilitação dos espaços públicos centrais. A intervenção incide sobre um pequeno jardim com espaço de bosque com 678 m² de área e nos espaços próximos à Praça Paulo VI ao nível da mobilidade e acessibilidade (implantação de mobiliário urbano adequado ou seu reposicionamento, qualificação e tratamento da arborização e requalificação total dos passeios). Esta ação pretende ainda incentivar a criação e requalificação das atividades económicas e do edificado privado.</i>
OUTRAS ENTIDADES ENVOLVIDAS	

INVESTIMENTO

NATUREZA DO INVESTIMENTO	PUBLICO	PRIVADO	TOTAL
ESTRUTURA DE CUSTOS DO INVESTIMENTO			
ESTUDOS E PROJETOS	0 €	0 €	0 €
EMPREITADAS	198,000 €	0 €	198,000 €
AQUISIÇÃO DE BENS e SERVIÇOS	0 €	0 €	0 €
TOTAIS	198,000 €	0 €	198,000 €

CO-FINANCIAMENTO FEDER ASSOCIADO

Não Reembolsável	168,300 €	Reembolsável (Instrumento Financeiro - IF)	0 €
------------------	-----------	---	-----

Contributo para os Indicador de Realização PO

Espaços Abertos criados ou reabilitados em áreas Urbanas (m ²)	Meta 2018	(6178m ²)	Meta 2023	(6178 m ²)
Desenvolvimento urbano: Edifícios públicos ou comerciais construídos ou renovados em áreas urbanas (m ²)	Meta 2018	(....m ²)	Meta 2023	(....m ²)

Outros Indicadores de Realização

Desenvolvimento urbano: Habitações reabilitadas em áreas urbanas (n.º)	Meta 2018	(....n.º)	Meta 2023	(....n.º)
--	-----------	-----------	-----------	-----------

Cronograma de Execução do Investimento (previsional)

Ano de Início	(Ano 2017)	Ano de Fim	(Ano 2018)
---------------	------------	------------	------------

PLANO DE AÇÃO DE REGENERAÇÃO URBANA				
FICHA DE CARACTERIZAÇÃO DA INTERVENÇÃO PROPOSTA				
Promotor				
ÁREA A INTERVIR		(centro histórico)		
TIPOLOGIA DE INTERVENÇÃO		DESCRIÇÃO DA INTERVENÇÃO		
(Espaço Público)		Intervenção - Espaços Públicos da Quinta das Vigárias - De modo a melhorar a atratividade e a qualidade do ambiente urbano, é determinante a reabilitação dos espaços públicos. A intervenção no espaço passa pela construção de duas áreas de estadia (1941 m²) com mobiliário urbano e numa a instalação de equipamentos de manutenção, rodeada de pequenos canteiros ajardinados, possibilitando assim a criação de espaços que possibilitem aos moradores o contacto com a natureza e a prática desportiva, concertada, com a intervenção ao nível da mobilidade e acessibilidade (implantação de mobiliário urbano adequado ou seu reposicionamento, qualificação e tratamento da arborização e requalificação total dos passeios), que se pretende seja catalisadora da conservação de uma área habitacional.		
OUTRAS ENTIDADES ENVOLVIDAS				
INVESTIMENTO				
NATUREZA DO INVESTIMENTO	PUBLICO	PRIVADO	TOTAL	
ESTRUTURA DE CUSTOS DO INVESTIMENTO				
ESTUDOS E PROJETOS	0 €	0 €	0 €	
EMPREITADAS	113,379 €	0 €	113,379 €	
AQUISIÇÃO DE BENS e SERVIÇOS	0 €	0 €	0 €	
TOTAIS	113,379 €	0 €	113,379 €	
CO-FINANCIAMENTO FEDER ASSOCIADO				
Não Reembolsável	96,372 €	Reembolsável (Instrumento Financeiro - IF)	0 €	
Contributo para os Indicador de Realização PO				
Espaços Abertos criados ou reabilitados em áreas Urbanas (m ²)	Meta 2018	5444,5 m ²	Meta 2023	(5444,5m ²)
Desenvolvimento urbano: Edifícios públicos ou comerciais construídos ou renovados em áreas urbanas (m ²)	Meta 2018	(....m ²)	Meta 2023	(....m ²)
Outros Indicadores de Realização				
Desenvolvimento urbano: Habitações reabilitadas em áreas urbanas (n.º)	Meta 2018	(....n.º)	Meta 2023	(....n.º)
Cronograma de Execução do Investimento (previsional)				
Ano de Início	(Ano 2017)	Ano de Fim	(Ano 2017)	

PLANO DE AÇÃO DE REGENERAÇÃO URBANA				
FICHA DE CARACTERIZAÇÃO DA INTERVENÇÃO PROPOSTA				
Promotor	Município de Sátão			
ÁREA A INTERVIR	(centro histórico)			
TIPOLOGIA DE INTERVENÇÃO	DESCRIÇÃO DA INTERVENÇÃO			
(Espaço Público)	Intervenção - Parque Ambiental da Alameda – Área privilegiada, existente no coração da Vila de Sátão, que neste momento se encontra completamente desenquadrada da sua envolvente e descaracterizada do ponto de vista Urbanístico. Este espaço, localiza-se numa zona predominantemente destinada a habitação, comércio/serviços e nas suas imediações encontramos a Escola Frei Rosa Viterbo, o Jardim de Infância Municipal e o Centro de Saúde. A intervenção pretende criar um espaço verde urbano, multifuncional (lúdico-pedagógico e desportivo), para a fruição pública. Cada zona proposta no interior do Parque, cumprirá diferentes objetivos que se complementam e visam o desenvolvimento de benefícios ambientais e sociais de forma a contribuírem para o bem estar da população. A criação deste espaço traz associada uma vertente de educação ambiental, com atividades adaptadas a todas as idades. Complementam este espaço, um edifício de apoio destinado a jardinagem e educação ambiental e uma estufa.			
OUTRAS ENTIDADES ENVOLVIDAS				
INVESTIMENTO				
NATUREZA DO INVESTIMENTO	PUBLICO	PRIVADO	TOTAL	
ESTRUTURA DE CUSTOS DO INVESTIMENTO				
ESTUDOS E PROJETOS	0 €	0 €	0 €	
EMPREITADAS	377,900 €	0 €	377,900 €	
AQUISIÇÃO DE BENS e SERVIÇOS	0 €	0 €	0 €	
TOTAIS	377,900 €	0 €	377,900 €	
CO-FINANCIAMENTO FEDER ASSOCIADO				
Não Reembolsável	321,215 €	Reembolsável (Instrumento Financeiro - IF)	0 €	
Contributo para os Indicador de Realização PO				
Espaços Abertos criados ou reabilitados em áreas Urbanas (m ²)	Meta 2018	(3900 m ²)	Meta 2023	(3900 m ²)
Desenvolvimento urbano: Edifícios públicos ou comerciais construídos ou renovados em áreas urbanas (m ²)	Meta 2018	(...m ²)	Meta 2023	(...m ²)
Outros Indicadores de Realização				
Desenvolvimento urbano: Habitações reabilitadas em áreas urbanas (n.º)	Meta 2018	(...n.º)	Meta 2023	(...n.º)
Cronograma de Execução do Investimento (previsional)				
Ano de Início	(Ano 2017)	Ano de Fim	(Ano 2018)	

PLANO DE AÇÃO DE REGENERAÇÃO URBANA				
FICHA DE CARACTERIZAÇÃO DA INTERVENÇÃO PROPOSTA				
Promotor	Município de Sátão			
ÁREA A INTERVIR	(centro histórico)			
TIPOLOGIA DE INTERVENÇÃO	DESCRIÇÃO DA INTERVENÇÃO			
(Espaço Público)	Intervenção - Parque do Bussaquinho – Trata-se de um espaço verde, singular, localizado numa área privilegiada da Vila de Sátão e inserido numa zona predominantemente habitacional. No interior do seu perímetro encontramos o jardim de Infância da Fundação Elísio Ferreira Afonso. Definido como um espaço de recreio e lazer, neste espaço encontramos diferentes estratos arbóreos, percursos pedonais, zonas de estadia e de merendas e um parque infantil. A intervenção visa a reabilitação que incide diretamente na substituição de algum mobiliário urbano e implementação de novos elementos. A sua requalificação será uma mais valia para a população da vila de Sátão e povoações vizinhas. Este espaço multifuncional, cumpre diferentes objetivos que se complementam e visam o desenvolvimento de benefícios sociais e ambientais, contribuindo para o bem estar da população.			
OUTRAS ENTIDADES ENVOLVIDAS				
INVESTIMENTO				
NATUREZA DO INVESTIMENTO	PUBLICO	PRIVADO	TOTAL	
ESTRUTURA DE CUSTOS DO INVESTIMENTO				
ESTUDOS E PROJETOS	0 €	0 €	0 €	
EMPREITADAS	75,700 €	0 €	75,700 €	
AQUISIÇÃO DE BENS e SERVIÇOS	0 €	0 €	0 €	
TOTAIS	75,700 €	0 €	75,700 €	
CO-FINANCIAMENTO FEDER ASSOCIADO				
Não Reembolsável	64,345 €	Reembolsável (Instrumento Financeiro - IF)	0 €	
Contributo para os Indicador de Realização PO				
Espaços Abertos criados ou reabilitados em áreas Urbanas (m ²)	Meta 2018	(3500 m ²)	Meta 2023	(6590 m ²)
Desenvolvimento urbano: Edifícios públicos ou comerciais construídos ou renovados em áreas urbanas (m ²)	Meta 2018	(....m ²)	Meta 2023	(....m ²)
Outros Indicadores de Realização				
Desenvolvimento urbano: Habitações reabilitadas em áreas urbanas (n.º)	Meta 2018	(....n.º)	Meta 2023	(....n.º)
Cronograma de Execução do Investimento (previsional)				
Ano de Início	(Ano 2018)	Ano de Fim	(Ano 2019)	

PLANO DE AÇÃO DE REGENERAÇÃO URBANA				
FICHA DE CARACTERIZAÇÃO DA INTERVENÇÃO PROPOSTA				
Promotor	Município de Sátão			
ÁREA A INTERVIR	(centro histórico)			
TIPOLOGIA DE INTERVENÇÃO	DESCRIÇÃO DA INTERVENÇÃO			
(Espaço Público)	Intervenção - Mercado Local - Pretende-se requalificar um espaço ao abandono para mercado municipal de forma a colmatar a falta de ligação das atividades económicas com a população da região, consistindo a intervenção na criação de espaços verdes, passeios, pavimentação, iluminação e bancas cobertas e amovíveis para os comerciantes.			
OUTRAS ENTIDADES ENVOLVIDAS				
INVESTIMENTO				
NATUREZA DO INVESTIMENTO	PUBLICO	PRIVADO	TOTAL	
ESTRUTURA DE CUSTOS DO INVESTIMENTO				
ESTUDOS E PROJETOS	0 €	0 €	0 €	
EMPREITADAS	136,273 €	0 €	136,273 €	
AQUISIÇÃO DE BENS e SERVIÇOS	0 €	0 €	0 €	
TOTAIS	136,273 €	0 €	136,273 €	
CO-FINANCIAMENTO FEDER ASSOCIADO				
Não Reembolsável	115,832 €	Reembolsável (Instrumento Financeiro - IF)	0 €	
Contributo para os Indicador de Realização PO				
Espaços Abertos criados ou reabilitados em áreas Urbanas (m ²)	Meta 2018	(1990 m ²)	Meta 2023	(1990 m ²)
Desenvolvimento urbano: Edifícios públicos ou comerciais construídos ou renovados em áreas urbanas (m ²)	Meta 2018	(....m ²)	Meta 2023	(....m ²)
Outros Indicadores de Realização				
Desenvolvimento urbano: Habitações reabilitadas em áreas urbanas (n.º)	Meta 2018	(....n.º)	Meta 2023	(....n.º)
Cronograma de Execução do Investimento (previsional)				
Ano de Início	(Ano 2017)	Ano de Fim	(Ano 2018)	

PLANO DE AÇÃO DE REGENERAÇÃO URBANA				
FICHA DE CARACTERIZAÇÃO DA INTERVENÇÃO PROPOSTA				
Promotor	Município de Sátão			
ÁREA A INTERVIR	(centro histórico)			
TIPOLOGIA DE INTERVENÇÃO	DESCRIÇÃO DA INTERVENÇÃO			
(Edifícios)	Intervenção - Antiga Escola Primária de Sátão - Construção dos meados do século XX, fica no centro da vila de Sátão, num conjunto constituído pela Praça Paulo VI e o Edifício dos Paços do Concelho, constitui o principal cartão-de-visita da Vila de Sátão. A ação de reabilitação pretende criar condições adequadas à sua reconversão numa "Incubadora de Empresas" e serviços municipais de apoio social e à economia. A intervenção tem como objectivo a reabilitação integral do edifício, conjugando as reparações necessárias com a melhoria do comportamento térmico, eficiência energética (substituição da cobertura, caixilharia) e reduzindo os custos de utilização, a impermeabilização, pintura do edifício, tratamento das serralharias existentes e arranjo do exterior do antigo recreio (1463,75 m²) para estacionamento de apoio ao edifício.			
OUTRAS ENTIDADES ENVOLVIDAS				
INVESTIMENTO				
NATUREZA DO INVESTIMENTO	PUBLICO	PRIVADO	TOTAL	
ESTRUTURA DE CUSTOS DO INVESTIMENTO				
ESTUDOS E PROJETOS	0 €	0 €	0 €	
EMPREITADAS	108,063 €	0 €	108,063 €	
AQUISIÇÃO DE BENS e SERVIÇOS	0 €	0 €	0 €	
TOTAIS	108,063 €	0 €	108,063 €	
CO-FINANCIAMENTO FEDER ASSOCIADO				
Não Reembolsável	91,854 €	Reembolsável (Instrumento Financeiro - IF)	0 €	
Contributo para os Indicador de Realização PO				
Espaços Abertos criados ou reabilitados em áreas Urbanas (m ²)	Meta 2018	(...m ²)	Meta 2023	(...m ²)
Desenvolvimento urbano: Edifícios públicos ou comerciais construídos ou renovados em áreas urbanas (m ²)	Meta 2018	(313,25 m ²)	Meta 2023	(313,25 m ²)
Outros Indicadores de Realização				
Desenvolvimento urbano: Habitações reabilitadas em áreas urbanas (n.º)	Meta 2018	(...n.º)	Meta 2023	(...n.º)
Cronograma de Execução do Investimento (previsional)				
Ano de Início	(Ano 2017)	Ano de Fim	(Ano 2018)	

PLANO DE AÇÃO DE REGENERAÇÃO URBANA				
FICHA DE CARACTERIZAÇÃO DA INTERVENÇÃO PROPOSTA				
Promotor	Município de Sátão			
ÁREA A INTERVIR	(centro histórico)			
TIPOLOGIA DE INTERVENÇÃO	DESCRIÇÃO DA INTERVENÇÃO			
(Edifícios)	Intervenção - Solar dos Albuquerque/Biblioteca Municipal - Edifício do séc.18 que sofreu influências da Arquitetura Barroca, foi utilizada como Paços de Concelho e atualmente alberga a Biblioteca Municipal. Integrada num conjunto que compreende a Igreja Matriz de Sátão e o "Posto da GNR" - edifício da antiga capela do solar e um pequeno jardim, confere um caráter identitário e histórico únicos, no contexto da Vila. A intervenção proposta consiste na substituição da cobertura e vãos, com a colocação de isolamento térmico e telhas cerâmicas, vãos com corte térmico e vidros duplos de forma a melhorar a impermeabilidade, eficiência energética para reduzir custos de funcionamento e a insonorização do edifício. Colocação de uma plataforma elevatória de forma a garantir a acessibilidade a pessoas de mobilidade condicionada.			
OUTRAS ENTIDADES ENVOLVIDAS				
INVESTIMENTO				
NATUREZA DO INVESTIMENTO	PUBLICO	PRIVADO	TOTAL	
ESTRUTURA DE CUSTOS DO INVESTIMENTO				
ESTUDOS E PROJETOS	0 €	0 €	0 €	
EMPREITADAS	72,059 €	0 €	72,059 €	
AQUISIÇÃO DE BENS e SERVIÇOS	0 €	0 €	0 €	
TOTAIS	72,059 €	0 €	72,059 €	
CO-FINANCIAMENTO FEDER ASSOCIADO				
Não Reembolsável	61,250 €	Reembolsável (Instrumento Financeiro - IF)	0 €	
Contributo para os Indicador de Realização PO				
Espaços Abertos criados ou reabilitados em áreas Urbanas (m ²)	Meta 2018	(....m ²)	Meta 2023	(....m ²)
Desenvolvimento urbano: Edifícios públicos ou comerciais construídos ou renovados em áreas urbanas (m ²)	Meta 2018	(455 m ²)	Meta 2023	(455 m ²)
Outros Indicadores de Realização				
Desenvolvimento urbano: Habitações reabilitadas em áreas urbanas (n.º)	Meta 2018	(....n.º)	Meta 2023	(....n.º)
Cronograma de Execução do Investimento (previsional)				
Ano de Início	(Ano 2018)	Ano de Fim	(Ano 2019)	

QUADRO SINTESE

Plano de Ação de Regeneração Urbana		Município de Sátão				
Tipo de Intervenção	Designação da Intervenção	Natureza do Investimento			Cronograma do Investimento	
		Público	Privado	Total	Início	Fim
Edifícios	"Solar dos Albuquerque" - Biblioteca Municipal	72 059 €	0 €	72 059€	2018	2019
Edifícios	Antiga Escola Primária	108 063 €	0 €	108 063 €	2017	2019
Espaço Público	Espaços Públicos Centrais	198 000 €	0 €	198 000 €	2017	2018
Espaço Público	Espaços Públicos da Quinta das Vigárias	113 379 €	0 €	113 379 €	2017	2017
Espaço Público	Mercado Local	136 273€	0 €	115 832 €	2017	2019
Espaços Verdes Urbanos	Parque do Bussaquinho	75 700 €	0 €	75 700 €	2018	2019
Espaços Verdes Urbanos	Parque da Alameda	377 900 €	0 €	377 900 €	2017	2018
TOTAIS		1 081 374 €	0 €	1 081 374 €		