



ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA VILA DE SÁTÃO

Conteúdo

1. INTRODUÇÃO	2
2. DIAGNÓSTICO E CARATERIZAÇÃO	2
2.1. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL.....	2
2.2. POPULAÇÃO RESIDENTE	4
2.3. PARQUE EDIFICADO	5
2.4. NO CONTEXTO DOS OBJETIVOS ESTRATÉGICOS DO PDM	7
2.5. NO CONTEXTO DO ESPAÇO PÚBLICO E DA PROMOÇÃO DAS ACESSIBILIDADES	7
2.6. NO CONTEXTO DAS INFRAESTRUTURAS AMBIENTAIS URBANAS	8
2.7. PATRIMÓNIO EDIFICADO	9
2.8. ESTRUTURA FUNCIONAL	13
3. DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA.....	15
3.1. PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO	15
3.2. CRITÉRIOS DE DELIMITAÇÃO	19
4. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS	20
5. PORTFÓLIO DE INCENTIVOS FISCAIS	21
5.1. CRITÉRIOS DE ACESSO AOS BENEFÍCIOS FISCAIS PARA AS AÇÕES DE REABILITAÇÃO	24
ANEXOS	25
ANEXO I – PLANTA DA PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA VILA DE SÁTÃO	26

1. INTRODUÇÃO

A presente proposta de Delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana (ARU) para a vila de Sátão enquadra-se no regime jurídico da reabilitação urbana (Decreto-Lei 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei 32/2012, de 14 de agosto).

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) possibilita aos municípios desenvolver processos de reabilitação urbana através das designadas ARU. A sua concretização poderá ocorrer de forma faseada: aprovação da delimitação da ARU e posteriormente, até três anos (artigo 15º do RJRU), a aprovação da operação de reabilitação a desenvolver nessa área.

Considerando a opção do Município por um procedimento faseado, e observando as disposições inscritas no RJRU, a proposta deverá conter (artigo 13º do RJRU):

- ✓ Memória descritiva e justificativa, que inclui os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir;
- ✓ Planta com a delimitação da área abrangida;
- ✓ Quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT).

Atendido o disposto no artigo 12º do RJRU, as áreas de reabilitação urbana incidem sobre espaços urbanos que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas urbanas, dos equipamentos ou dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, justifiquem uma intervenção integrada. As áreas de reabilitação urbana podem abranger, designadamente, áreas e centros históricos, património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação e respetivas zonas de proteção, áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas.

Neste enquadramento, o presente documento procede à formalização do Projeto de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana [ARU] da Vila de Sátão, nos termos previstos na moldura legal facultada pelo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana [RJRU].

Interessa referir, neste âmbito, que esta iniciativa é aqui entendida enquanto passo prévio para a posterior definição de uma Operação de Reabilitação Urbana [ORU] para este aglomerado urbano, a qual assumirá a natureza de ORU sistemática e será concretizada mediante instrumento próprio.

Sem prejuízo das orientações específicas que a ORU trará a este processo, deve assinalar-se que a presente proposta de delimitação incorpora a definição de um amplo portfólio de apoios e incentivos municipais à reabilitação e regeneração urbanas, o qual é suscetível de ser mobilizado pelos proprietários de edifícios e frações de edifícios localizados no território da ARU logo após a sua aprovação por parte da Assembleia Municipal.

2. DIAGNÓSTICO E CARATERIZAÇÃO

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).

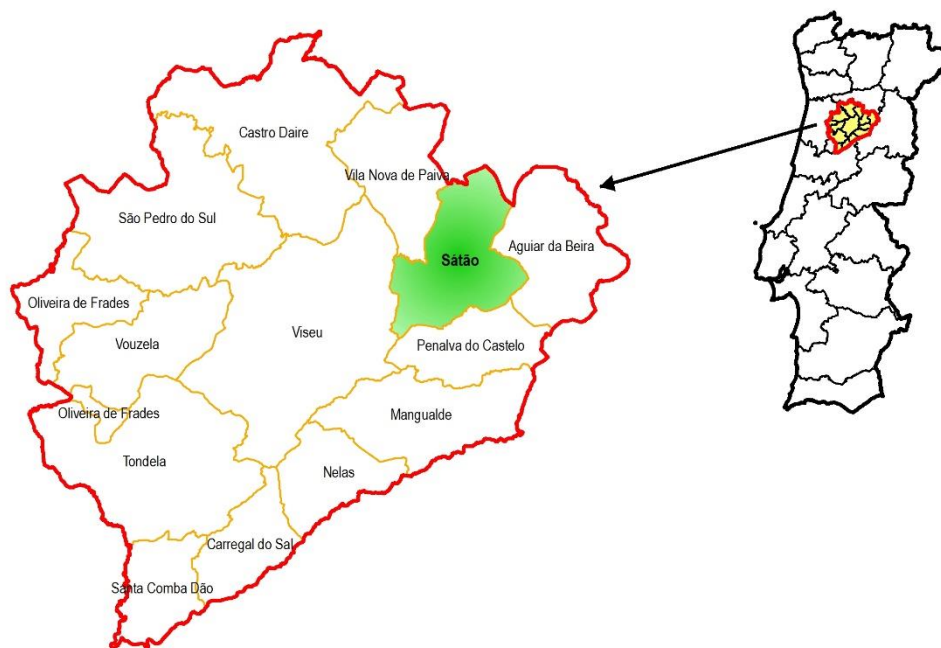


Figura 1 – Enquadramento Regional do Concelho e Sátão

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).

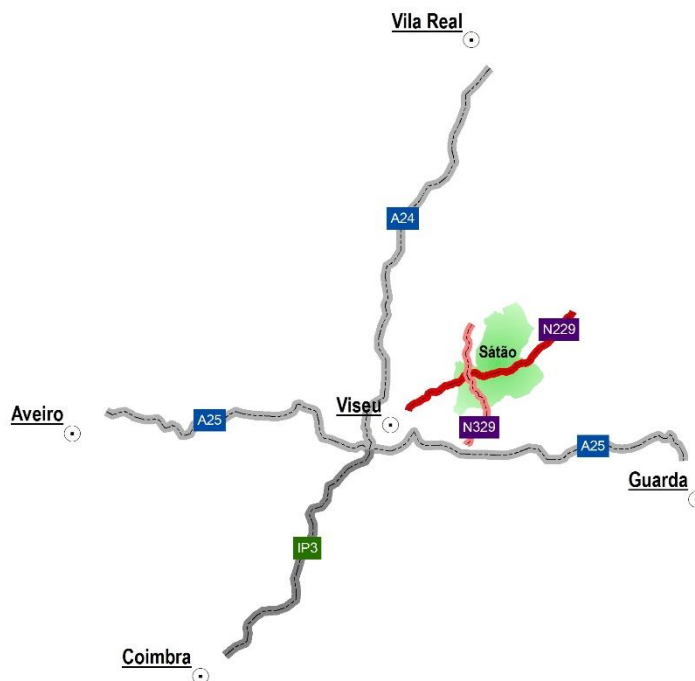


Figura 2 – Enquadramento viário regional

2.2. POPULAÇÃO RESIDENTE

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 2) 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	Vila de Sátão	Vila de Sátão	Município
População residente	2137	2516	17,7	-5,3

Fonte: Adaptado do Instituto Nacional de Estatística (BGRI 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

2.3. PARQUE EDIFICADO

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

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

- 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), quase exclusivamente dedicada à função residencial (86,5% e 83,3% % do total de edifícios respetivamente), concentrando-se a maior proporção de edifícios isolados na coroa externa da vila (ainda que sem ocorrência de fenómenos dispersivos com significado).

2.4. NO CONTEXTO DOS OBJETIVOS ESTRATÉGICOS DO 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 setor, 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 2 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) Regulamentar 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.

2.5. NO CONTEXTO DO ESPAÇO PÚBLICO E DA PROMOÇÃO DAS ACESSIBILIDADES

O Estado, tem o dever de fazer cumprir a regulamentação de acessibilidade, a satisfazer nos projetos e construções de edifícios habitacionais, espaços e equipamentos públicos, promover o conforto e bem-estar de todos os cidadãos, principalmente aqueles que de alguma forma dependem de terceiros, possam com total liberdade, independência e conforto desempenhar as suas tarefas sem a necessidade de intervenção de outros. Isto é, cabe aos Municípios aproximar mais os espaços públicos das pessoas que deles usufruem, independentemente da sua capacidade.

Os normativos legais em vigor nesta matéria, nomeadamente o Decreto-Lei 163/2006, abordam 4 grandes grupos incontornáveis quando falamos em acessibilidade:

- Via Pública;
- Edifícios e estabelecimentos em geral;
- Edifícios, estabelecimentos e instalações com usos específicos;
- Percurso acessível.

O conceito de Acessibilidade aparece aliado ao termo Mobilidade: poder mover-se, poder circular com facilidade e comodidade, ser autónomos. Andar pela Cidade implica circular a pé ou em meios de transporte.

No espaço urbano convivem peões e veículos. Ao longo dos anos foi-se dando prioridade ao veículo, resultando daí um avanço das ruas sobre os passeios, tornando-se estes cada vez menos agradáveis, acolhedores e, acima de tudo, acessíveis.

A qualificação do espaço público urbano, enquanto subsistema de utilização coletiva, de caráter multifuncional, pode servir como catalisador para o desenvolvimento de dinâmicas sociais, económicas, a promoção da qualidade de vida dos cidadãos e da competitividade do aglomerado urbano.

Também nos edifícios se enfrentam dificuldades. Edifícios antigos em que não foram previstas as necessidades de pessoas com mobilidade condicionada, mas também edifícios atuais em que na maioria dos casos a componente estética se sobrepõe à funcionalidade e acessibilidade.

Pretende-se pois que, as intervenções no âmbito da área de reabilitação urbana permitam alcançar o objetivo, de no futuro, a urbe de todos seja acessível para todos.

2.6. NO CONTEXTO DAS INFRAESTRUTURAS AMBIENTAIS URBANAS

O espaço urbano devidamente planeado e ordenado pressupõe a sua infraestruturação como condição fundamental para a sua concretização e sustentabilidade.

A existência de serviços públicos essenciais como o abastecimento de água e o saneamento são fatores críticos na promoção da qualidade de vida da população e na proteção ambiental, cumprindo uma função essencial à vida urbana.

As atuais infraestruturas existentes na área do “Centro Histórico” e da Vila de Sítão/ARU (as mais antigas em funcionamento no concelho), correspondentes às inicialmente construídas, encontram-se em serviço. Face ao aumento da frequência das pequenas reparações e substituições, a Autarquia avançou para a realização do cadastro das infraestruturas para que possa estabelecer prioridades de ação.

Contudo, à medida que obras de reabilitação urbana se concretizam, as infraestruturas têm sido alvo de substituição (Rua Doutor Hilário Almeida Pereira e Estrada do Cardal).

Assim, sem prejuízo do resultado do cadastro e numa perspetiva de economia de escala, as intervenções futuras no espaço público (arruamentos, praças, etc.) deverão ponderar o estado de conservação destas infraestruturas.

2.7. PATRIMÓNIO EDIFICADO

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

➤ 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.

➤ **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.

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

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

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.

➤ **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

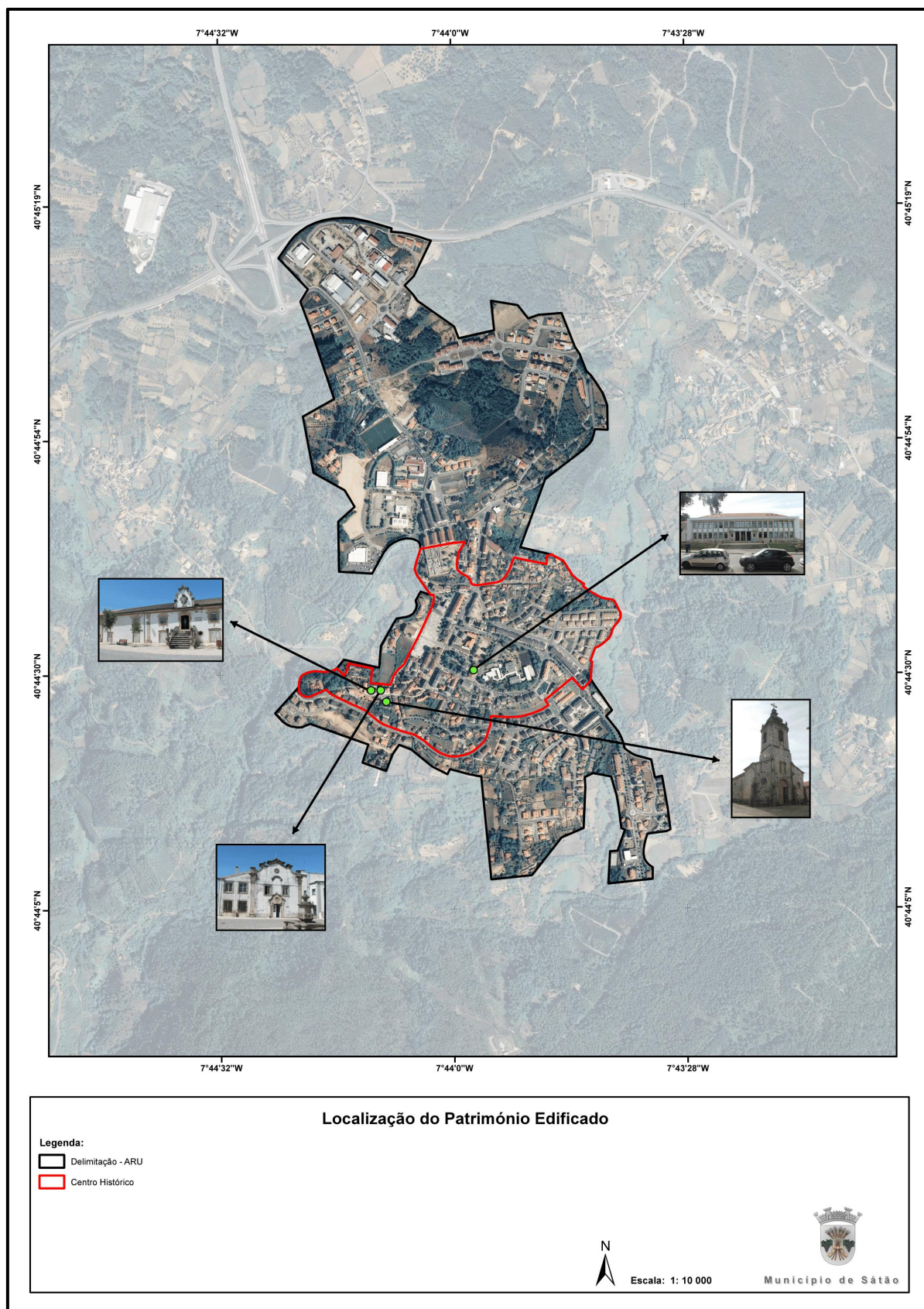


Figura 7 - Património Imóvel de Referência da ARU da Vila de Sátão

Fonte: Câmara Municipal de Sátão

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.

2.8. ESTRUTURA FUNCIONAL

A base económica da vila de Sátão assenta fundamentalmente em atividades ligadas aos setores do comércio e dos serviços, destacando-se neste último 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 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;

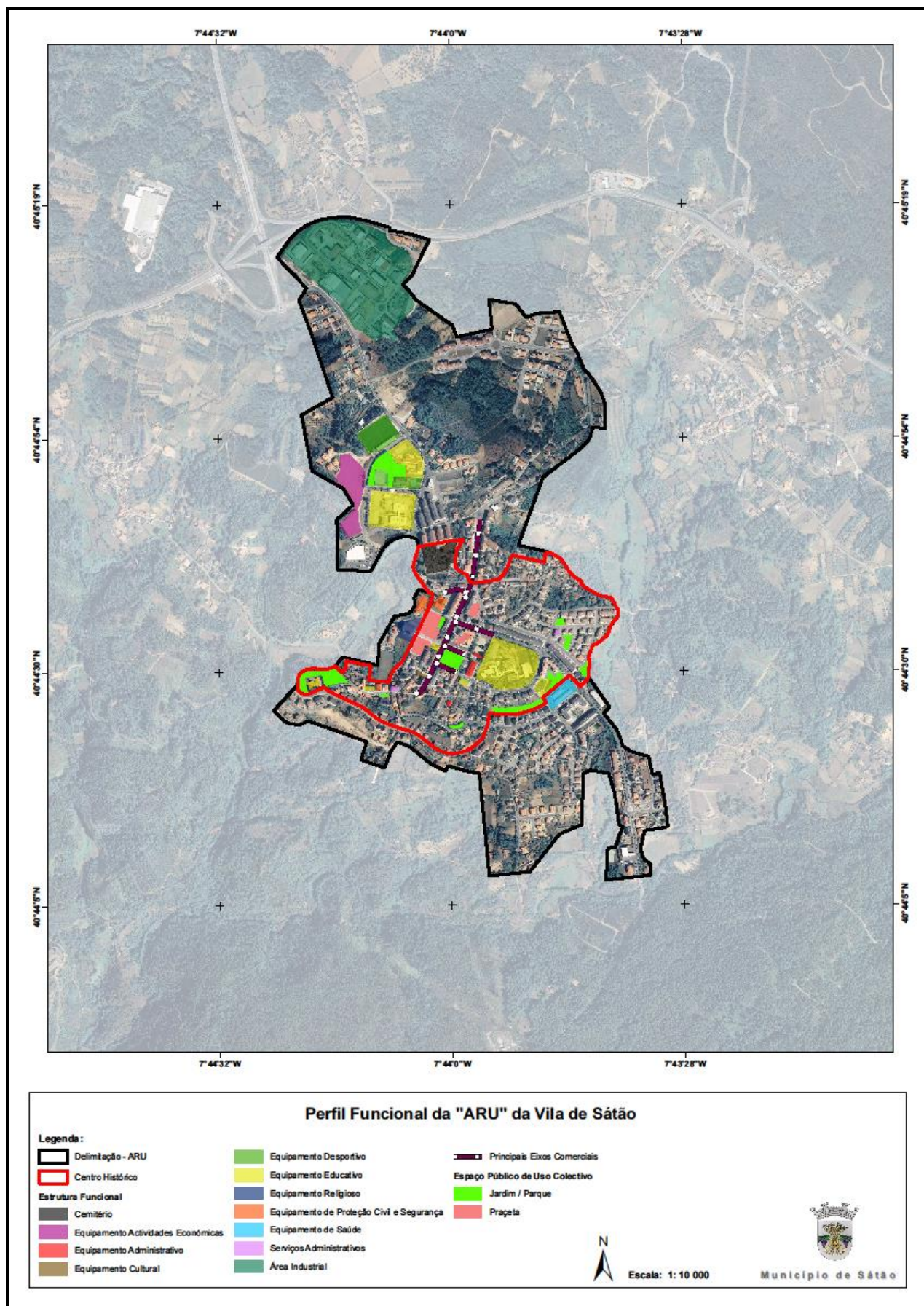


Figura 8 - Perfil Funcional da ARU da Vila de Sátão

Fonte: Câmara Municipal de Sátão (consultar Anexo para maior detalhe)

3. DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

3.1. PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO

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, cuja realidade em 1974, é espelhada no Plano Geral de Urbanização da Vila de Sátão (Figura 9).

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.



Figura 9 – Plano Geral de Urbanização de Sátão – Estado Actual – 1974

Estes aspetos, fundamentados pelos elementos de caracterização expostos nos pontos anteriores, 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:

- 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;
- 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;
- 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).

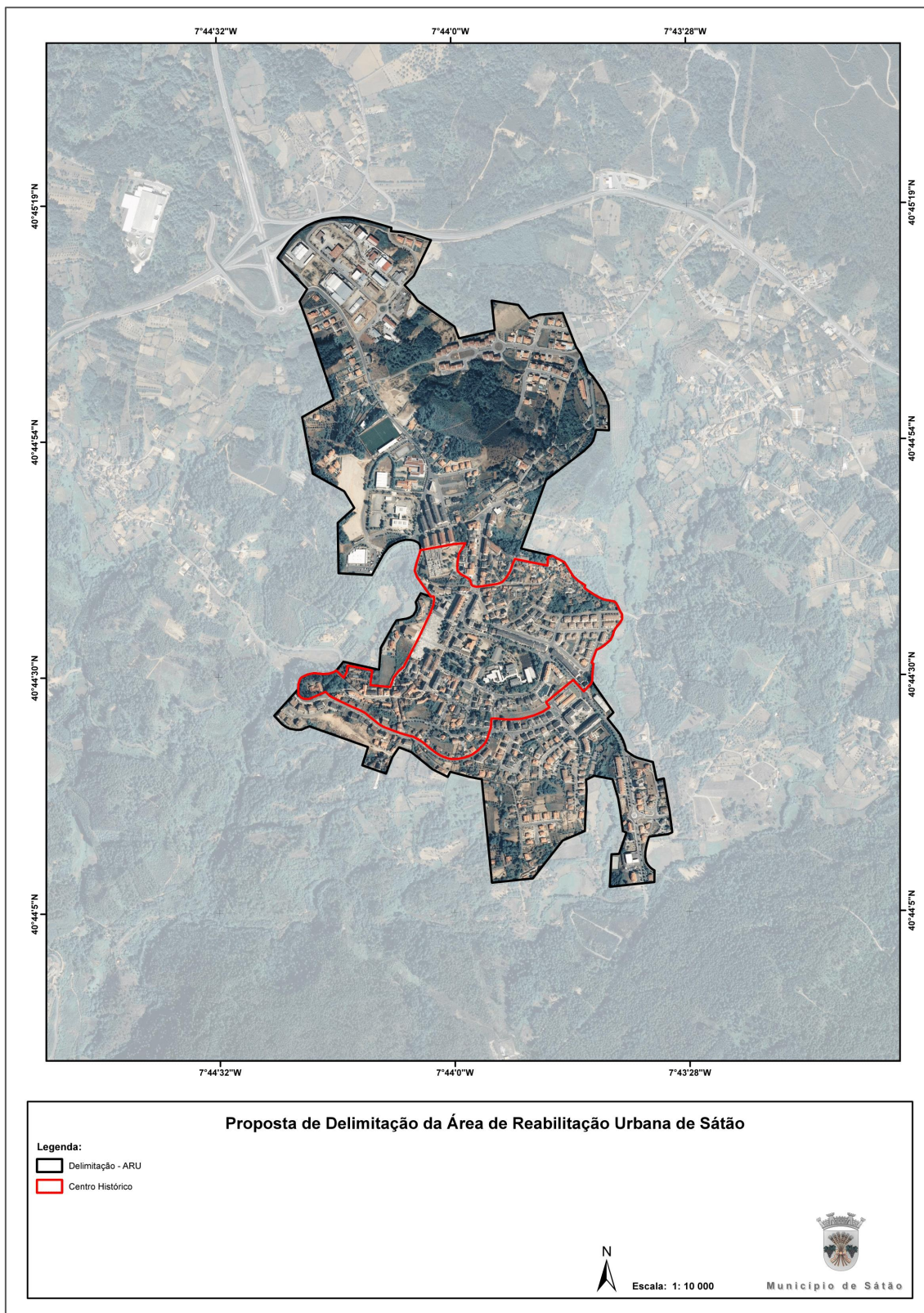


Figura 1 - Delimitação da ARU da Vila de Sátão ⁵

Fonte: Câmara Municipal de Sátão

⁵ Nota: a planta apresentada no Anexo I é aquela que possui validade para os devidos efeitos legais

A Delimitação da ARU abrange um território com 139,7 hectares, que abrange toda a área urbana existente da Vila de Sátão, englobando um conjunto de 808 edifícios, a que corresponde um total de 1629 alojamentos, constituído essencialmente por edifícios de 1 ou 2 pisos (481), e uma população residente de 2526 habitantes, de acordo com os dados dos Censos de 2011.

A zona designada por “Centro Histórico” possui uma área de 33,75 hectares, que corresponde à primeira prioridade de intervenção, face à estratégia preconizada para a reabilitação urbana.

Nesta área são refletidas as principais zonas consideradas críticas para a reabilitação urbana em Sátão, concentrando grande parte das áreas com problemas de degradação ou obsolescência dos edifícios, os principais equipamentos de uso coletivo e elementos patrimoniais relevantes, as áreas mais dinâmicas da Vila, assim como um conjunto alargado de espaços públicos com necessidades de qualificação e valorização.

3.2. CRITÉRIOS DE DELIMITAÇÃO

Como já foi referido, o RJRU (Lei nº 32/2012 de 14 de agosto) define uma ARU como “a área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana” [alínea b) do artigo 2.º]. Estabelece, ainda, que as ARU podem abranger, designadamente, áreas e centros históricos, património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação e respetivas zonas de proteção, áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas [n.º 2, artigo 12.º].

Considerando o exposto, a delimitação da ARU da Vila de Sátão preocupou-se com os locais em que se reconhecem carências ou problemas de deterioração estrutural e funcional ao nível do edificado, espaço público, equipamentos e infraestruturas urbanas e em simultâneo pretende consolidar e sistematizar as operações de reabilitação urbana já levadas a cabo pelo Município.

A fundamentação da delimitação da ARU, para além dos critérios expostos, contém um princípio de coerência na relação entre os diferentes espaços e elementos e um princípio de inclusão de áreas contíguas capazes de contribuir para a viabilidade da operação de reabilitação urbana considerando os objetivos estabelecidos.

A proposta de delimitação da ARU da Vila de Sátão teve como base a análise detalhada das características e dinâmicas urbanas e das características sócio funcionais do território. Foram considerados critérios relacionados com a sua estrutura urbana, as suas características morfológicas e com a existência de dinâmicas próprias, que pudessem influir na intensidade e velocidade do processo de reabilitação.

Nesta sequência foram ainda, identificados, caracterizados e priorizados os principais pontos críticos, que apresentam insuficiências e sinais de degradação ou de desqualificação urbana que justificam a sua integração na ARU para efeitos de desenvolvimento da intervenção de reabilitação urbana, que será explicitada em sede de Plano de Ação para a Regeneração Urbana.

4. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

A presente proposta de delimitação é a primeira fase do processo que conduzirá à formalização e subsequente implementação de uma estratégia integrada orientada para promover a reabilitação e revitalização urbana da vila de Sátão. A definição dessa estratégia será concretizada através do Plano de Ação de Reabilitação Urbana [PARU] que se encontra a ser desenhado para a ARU agora proposta.

A fixação de Objetivos Estratégicos nesta fase inicial do processo pretende deixar claras as principais linhas de orientação que deverão ser seguidas na elaboração do PARU, estabelecendo uma ponte entre a situação atual e a visão de futuro ambicionada para a vila de Sátão. Assim, e sem prejuízo das especificações adicionais que o PARU virá trazer a este processo, considera-se ser desde já pertinente estabelecer como Objetivos Estratégicos a prosseguir os seguintes:

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

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

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

O primeiro Objetivo Estratégico [**Promover a Qualidade Ambiental e Aumentar a Funcionalidade dos Sistemas Urbanos**] 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.

O segundo Objetivo Estratégico [**Promover a Qualidade Urbana e Paisagista e Incentivar a Conservação e Utilização do Parque Edificado**] 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 concretização deste Objetivo Estratégico 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 se verifique o incumprimento dos seus deveres nessa matéria.

O terceiro Objetivo Estratégico [**Promover a Coesão Social e Reforçar as Dinâmicas de Animação Económica, Social e Cultural**] visa disponibilizar equipamentos de suporte às iniciativas com aptidão para ativar dinâmicas de animação urbana mais intensas e diversificadas na vila de Sátão.

A prossecução deste Objetivo Estratégico 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.

5. PORTFÓLIO DE INCENTIVOS FISCAIS

Atento o disposto no RJRU, a delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana implica a definição, pelo município, dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e o Imposto Municipal sobre as Transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável.

De facto, a reabilitação urbana é tributária de um conjunto de benefícios fiscais consagrados no Regime Extraordinário de Apoio à Reabilitação Urbana, aprovado pela Lei do Orçamento de Estado (OE) para 2008, os quais foram reforçados e ampliados pela Lei do OE de 2009 com a introdução do novo artigo 71º no Estatuto de Benefícios Fiscais¹⁰. Este quadro de benefícios fiscais, que seguidamente se descreve, configura um importante, incentivo para a dinamização da reabilitação urbana.

Concede-se que esta seja uma tarefa maioritariamente a cargo dos respetivos proprietários, no entanto considera-se fundamental disponibilizar um enquadramento mais favorável à sua concretização disponibilizando um amplo portfólio de incentivos de natureza fiscal por parte do Município.

Sem prejuízo de outros benefícios e incentivos, serão conferidos aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações compreendidos na delimitação da ARU, de acordo com o Estatuto de Benefícios Fiscais, os seguintes benefícios fiscais:

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.

5.1. 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 “intervenções 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.

ANEXOS

ANEXO I – PLANTA DA PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA VILA DE SÁTÃO