

**PROPOSTA DE ALTERAÇÃO SIMPLIFICADA**

**PLANO DIRETOR MUNICIPAL DO SABUGAL**  
**e**  
**PLANO DE URBANIZAÇÃO DO SABUGAL**

**RELATÓRIO DE FUNDAMENTAÇÃO**

O presente documento fundamenta e enquadra a necessidade do procedimento de Alteração Simplificada ao Plano Diretor Municipal do Sabugal, (PDM) ao abrigo do ii) da alínea a) do ponto 1 do artigo 123.<sup>o1</sup> do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 80/2025, de 14 de maio na redação dada pelo Decreto-Lei n.º 117/2024, de 30 de dezembro e pela Lei n.º 53-A/2025, de 9 de abril, com o objetivo de requalificar uma zona de equipamento municipal (Espaço de Uso Especial – Equipamentos), demarcado na Planta de Ordenamento- Classificação e Qualificação do Solo, para Espaços Habitacionais de Tipo I

Simultaneamente, e uma vez que a área em questão se encontra no âmbito territorial do Plano de Urbanização do Sabugal (PU) pretende-se com o presente documento fundamentar igualmente a Alteração Simplificada deste instrumento de planeamento, para o mesmo espaço físico, requalificando a Zona de Equipamentos para a categoria de espaços designados de Zona Habitacional de Moradias Tipo I.

Com este procedimento colmata-se um problema grave que é transversal a todo o país, e do qual o Sabugal não é exceção, conforme reconhecido na Estratégia Local de Habitação do Sabugal: o setor habitacional. O que se pretende efetivamente, com a Alteração Simplificada do PDM e do PU, é aumentar a oferta habitacional (muito desequilibrada face à procura), criando condições de habitação acessível, sobretudo às camadas mais jovens da população, contribuindo para a sua fixação.

O espaço em questão serviu, durante anos, de plataforma para a realização de feiras e mercados municipais, (Zona de equipamentos). Esta Alteração Simplificada, permitirá o devido e obrigatório enquadramento dos instrumentos de gestão municipal – PDM e PU – aplicáveis e em vigor, na conceção de espaços preparados para a implantação de edifícios habitacionais a custos mais acessível, após realização da necessária operação de loteamento.

<sup>1</sup> Alínea a) ponto 1 do Artigo 123.º (Alteração simplificada) do Decreto-Lei n.º 80/2025, de 14 de maio na sua atual redação –1 - Estão sujeitas a um regime procedimental simplificado as alterações de planos territoriais que não impliquem a reclassificação para solo urbano, bem como outras que a lei assim determine, e resultem da necessidade de: a) Requalificação do solo decorrente de: i) Cessação de servidões administrativas e de restrições de utilidade pública; ii) Desafetação de bens imóveis do domínio público ou dos fins de utilidade pública a que se encontravam adstritos, designadamente os do domínio privado indisponível do Estado; iii) Cessação de atividades económicas ou do uso de infraestruturas ou equipamentos determinantes da qualificação da área abrangida, desde que pelo menos 700/1000 da área total de construção acima do solo se destine a habitação pública, a arrendamento acessível nos termos do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, ou a habitação a custos controlados, nos termos da Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, sem prejuízo das infraestruturas e equipamentos de utilização coletiva necessários e da necessidade de garantir o habitat;

## 2. Enquadramento Legal e Tramitação

O Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJGT), estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de Maio, na sua redação atual, determina, no artigo 115.<sup>o</sup>, que os programas e os planos territoriais podem ser objeto de alteração, de correção material, de revisão, de suspensão e de revogação, sendo que a alteração dos programas e dos planos territoriais incide sobre o normativo e/ou parte da respetiva área de intervenção e decorre da evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais subjacentes e que fundamentam as opções definidas no programa ou no plano, e no artigo 118.<sup>o</sup>, é referenciado que os planos intermunicipais e municipais são alterados e função da evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais que lhes estão subjacentes ou sempre que essa alteração seja necessária, em resultado da entrada em vigor de novas leis ou regulamentos.

Contudo, o artigo 123.<sup>o</sup> do mesmo quadro legal estabelece quais são as alterações aos planos territoriais que estão sujeitas a um regime procedimental simplificado, nomeadamente a Alteração Simplificada.

Assim, e segundo o disposto da ii) da alínea a) do ponto 1 do artigo 123.<sup>o</sup> do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio na sua atual redação, *estão sujeitas a um regime procedimental simplificado as alterações de planos territoriais que não impliquem a reclassificação para solo urbano, bem como outras que a lei assim determine, e resultem da necessidade de requalificação do solo decorrente da desafetação de bens imóveis do domínio público ou dos fins de utilidade pública a que se encontravam adstritos, designadamente os do domínio privado indisponível do Estado;*

Conforme disposições combinadas constantes no ponto 3 e 4<sup>a</sup> do artigo 123.<sup>o</sup> do RJGT, a proposta de Alteração Simplificada é submetida a consulta pública por um prazo mínimo de 20 dias e publicitada na II série do Diário da República nos termos do disposto na alínea a) do n.º 4<sup>a</sup> do artigo 191.<sup>o</sup> do mesmo quadro legal, após o que, deverá o Município proceder às alterações que entenda como necessárias e adequadas, no âmbito desse procedimento (ponderação dos resultados da consulta pública).

<sup>2</sup> Artigo 115.<sup>o</sup> (Disposições gerais) "1 - Os programas e os planos territoriais podem ser objeto de alteração, de correção material, de revisão, de suspensão e de revogação. 2 - A alteração dos programas e dos planos territoriais incide sobre o normativo e ou parte da respetiva área de intervenção e decorre: a) Da evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais subjacentes e que fundamentam as opções definidas no programa ou no plano; b) Da incompatibilidade ou da desconformidade com outros programas e planos territoriais aprovados ou ratificados; c) Da entrada em vigor de leis ou regulamentos que colidam com as respetivas disposições ou que estabeleçam servidões administrativas ou restrições de utilidade pública que afetem as mesmas. 3 - A revisão dos programas e dos planos territoriais implica a reconsideração e a reapreciação global, com caráter estrutural ou essencial, das opções estratégicas do programa ou do plano, dos princípios e dos objetivos do modelo territorial definido ou dos regimes de salvaguarda e de valorização dos recursos e valores territoriais. 4 - A suspensão dos programas e dos planos territoriais pode decorrer da verificação de circunstâncias excecionais que se repercutam no ordenamento do território, pondo em causa a prossecução de interesses públicos relevantes."

<sup>3</sup> Artigo 118.<sup>o</sup> (Alteração dos planos intermunicipais e municipais) "Os planos intermunicipais e municipais são alterados em função da evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais que lhes estão subjacentes ou sempre que essa alteração seja necessária, em resultado da entrada em vigor de novas leis ou regulamentos."

<sup>4</sup> Artigo 123.<sup>o</sup> (Alteração simplificada) 3 - A proposta de alteração simplificada é submetida a consulta pública, por um prazo mínimo de 20 dias, nos termos da alínea a) do n.º 4 do artigo 191.<sup>o</sup>, após a qual a câmara municipal, a comissão executiva metropolitana, o conselho intermunicipal ou as câmaras municipais associadas para o efeito, procedem às alterações que entenderem necessárias e submetem a proposta a aprovação da assembleia municipal, do conselho metropolitano, da assembleia intermunicipal ou das assembleias municipais dos municípios associados para o efeito. 4 - A deliberação referida no número anterior é publicada na 2.<sup>a</sup> série do Diário da República, sendo aplicável o n.º 7 do artigo 191.<sup>o</sup>.

<sup>5</sup> Artigo 191 (Publicação no Diário da República) (...) 4 - São publicados na 2.<sup>a</sup> série do Diário da República: a) Os avisos de abertura do período de discussão pública dos programas e dos planos territoriais; (...)

De referir que, tratando-se de alterações que ocorrem em solo exclusivamente público, o procedimento não carece de parecer da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional, nem de Conferência Procedimental, conforme determina o ponto 11.<sup>o</sup> do artigo 123.<sup>o</sup> do RJIGT.

A proposta é posteriormente submetida a aprovação pela Assembleia Municipal, cuja deliberação deverá ser igualmente publicitada na 2.<sup>a</sup> série do Diário da República, inserida na plataforma colaborativa de gestão territorial e divulgada no site eletrónico da edilidade.

### 3. Fundamentação da proposta de Alteração Simplificada

---

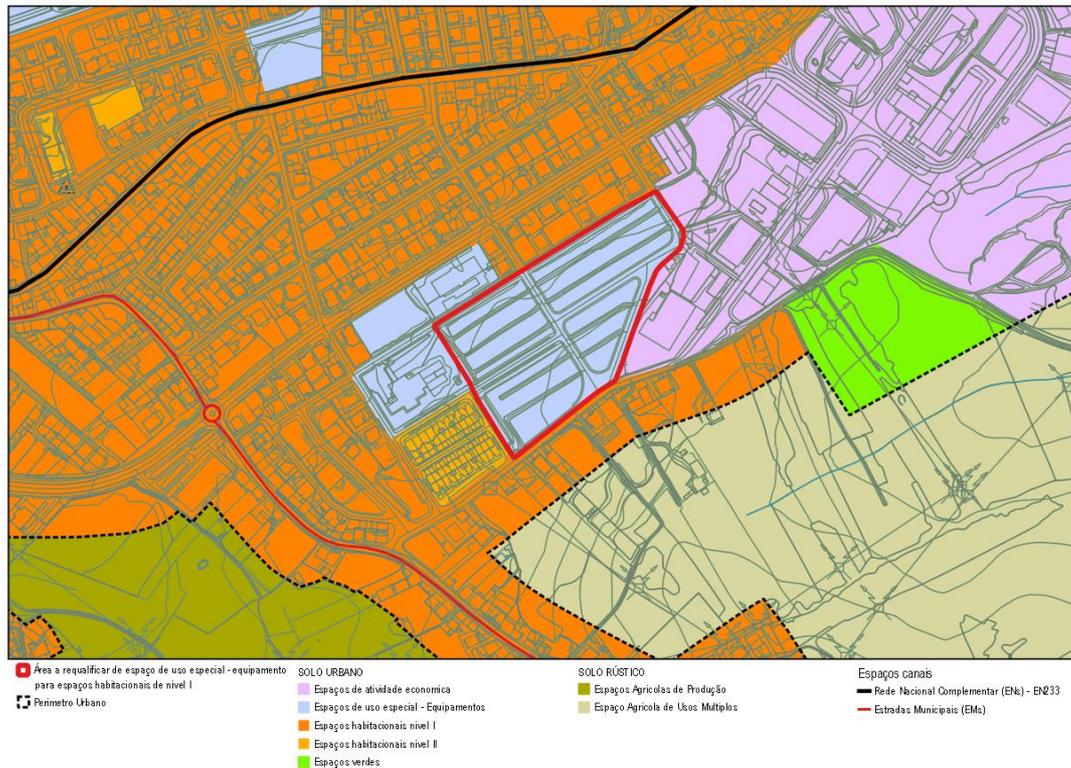
A presente proposta de Alteração Simplificada incide na requalificação de um espaço demarcado como zona de equipamento, para um espaço destinado a habitação, após operação de loteamento a promover pelo município, visando a criação de condições mais acessíveis para habitação. A área territorial, com a dimensão de 28 368,23 m<sup>2</sup>, (menos de 2,9 ha) é coincidente no PDM do Sabugal e no PU do Sabugal, encontrando-se afeta, em ambos os casos, e atento à compatibilização de orientações e regras dos dois instrumentos de planeamentos, ao uso e ocupação de equipamento público.(Figuras 1 e 2 )

O espaço territorial em questão não se encontra afeto, em ambos os instrumentos de gestão municipal, a qualquer área de servidão e restrição de utilidade pública.

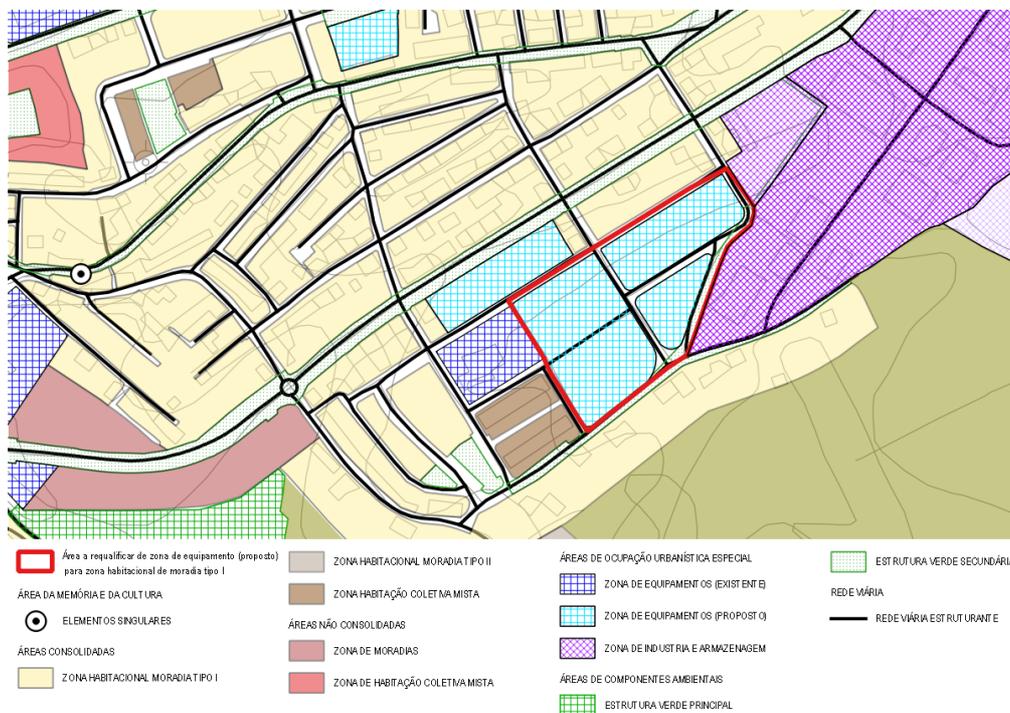
---

<sup>6</sup> Ponto 11 do Artigo 123.<sup>o</sup> (Alteração simplificada) do RJIGT - As alterações referidas no presente artigo, quando não ocorram em solo de propriedade exclusivamente pública, dependem de parecer não vinculativo da comissão de coordenação e desenvolvimento regional, quanto à conformidade com as disposições legais e regulamentares vigentes e à compatibilidade ou conformidade com os programas e os planos territoriais eficazes, devendo convocar uma conferência procedimental previamente à emissão de parecer, o qual deve ser proferido no prazo de 20 dias a contar da data do envio da proposta, sob pena de deferimento tácito.

**Figura 1 – Extrato da Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo do PDM, com a demarcação da área de Alteração Simplificada proposta.**



**Figura 2 – Extrato da Planta de Zonamento do PU, com a demarcação da área de Alteração Simplificada proposta.**



A Alteração Simplificada consubstancia-se:

- A) Na alteração da Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo, do Plano Diretor Municipal do Sabugal, aprovado sob o Aviso 9352/2018, publicado na II série n.º131, de 1 de julho de 2018 e alterado (alteração por adaptação), e republicado na II série do DR n.º132, a 9 de julho de 2021, através do Aviso n.º 12946/2021 (sujeito ainda à 1.ª correção material, publicada sob o Aviso 2076/2022, no DR n.º20, II Série, a 28 de janeiro de 2022) A alteração havida visou a compatibilização do PDM com os critérios de classificação e qualificação do solo e com o Plano Regional de Ordenamento Florestal do Centro Interior, clarificando e corrigindo ainda alguns artigos do Regulamento, que na sua aplicação, revelaram dificuldades de interpretação.

Nesta Alteração Simplificada, pretende-se a requalificação do “Espaço de Uso Especial – Equipamentos” para “Espaço Habitacional do Tipo 1” conforme categorias de espaços confinantes no quadrante norte e no quadrante sul da Zona em questão, que enquadrarão a operação de loteamento que antecederá a construção das habitações.

Ao espaço territorial abrangido pela presente proposta de Alteração Simplificada, a inserir na categoria de “Espaços Habitacionais do Tipo 1” passará a aplicar-se, assim, o artigo 64.º e seguintes da Secção III (Espaços habitacionais) <sup>7</sup> do Capítulo V (Solo urbano) (Figura 3)

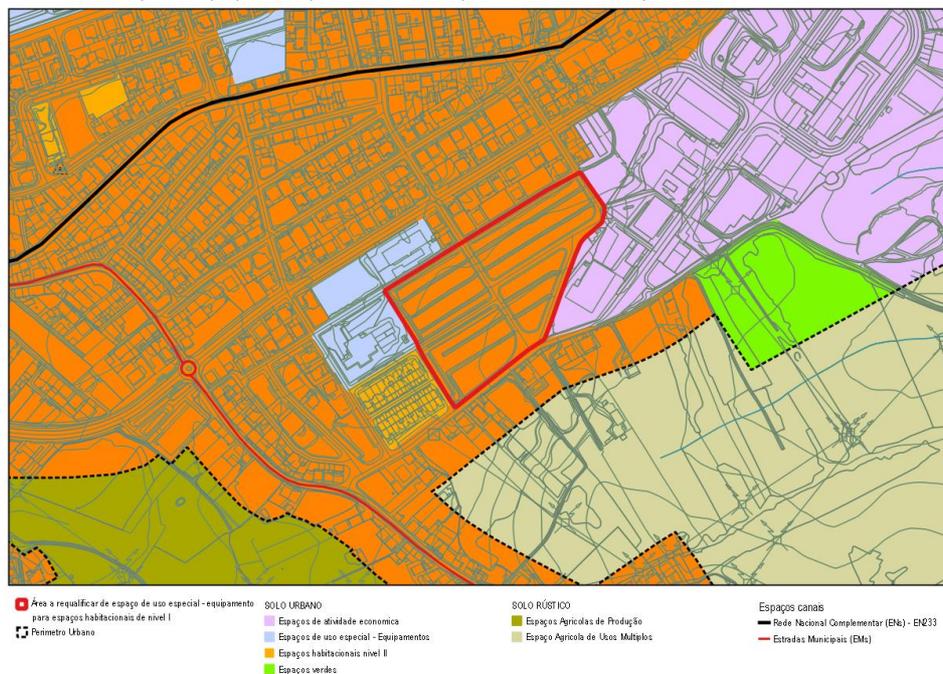
<sup>7</sup> SECCÃO III (Espaços habitacionais) Artigo 64.º (Identificação) 1 - Os Espaços Habitacionais correspondem a áreas onde predominam funções habitacionais, podendo acolher outros usos desde que compatíveis com a utilização dominante. 2 - Estas áreas caracterizam-se por uma maior concentração de edificações, encontrando-se servidas por infraestruturas urbanas e destinando-se o solo predominantemente à edificação. 3 - Os Espaços Habitacionais localizam-se nos perímetros urbanos dos aglomerados classificados no sistema urbano com os níveis I e II, concretamente a cidade do Sabugal e a vila do Soito e correspondem às situações de maior densidade e volumetria do concelho. 4 - Os Espaços Habitacionais encontram-se integrados em duas subcategorias: a) Espaços Habitacionais do Tipo I; b) Espaços Habitacionais do Tipo II. Artigo 65.º (Uso e ocupação do solo) 1 - São objetivos genéricos para estes espaços a preservação das características gerais da malha urbana, a manutenção das especificidades de ocupação, a valorização dos espaços exteriores públicos e o reordenamento da circulação viária. 2 - Estes espaços destinam-se a habitação, comércio, serviços, equipamentos de utilização coletiva e espaços verdes de utilização coletiva, públicos e privados, turismo, estabelecimentos industriais e outras atividades compatíveis com o uso dominante, designadamente com o uso habitacional. 3 - A alteração e ou ampliação de estabelecimentos industriais existentes é permitida desde que vise a melhoria das condições ambientais e que sejam indispensáveis à melhoria da competitividade da instalação industrial e sem por em causa a compatibilidade do uso com eventuais restrições que se considerem necessárias. Artigo 66.º (Requisito de edificabilidade) 1 - Sempre que os Espaços Habitacionais se encontrem maioritariamente edificados, as novas construções, ampliação, alteração e reconstrução de edifícios existentes ficam sujeitas às seguintes disposições: a) Têm que se integrar harmoniosamente no tecido urbano construído, mantendo as características de alinhamento, altura de fachada, volumetria e ocupação do lote tradicionais dos espaços em que se inserem; b) O alinhamento definido pelas edificações imediatamente contíguas tem que ser respeitado, exceto em casos em que a Câmara Municipal entenda conveniente fixar novo alinhamento fundamentado na melhoria da rede viária ou da imagem urbana; c) A altura da fachada é definida pela média das alturas das fachadas dos edifícios da frente edificada do lado do arruamento onde se integra o novo edifício ou conjunto de edifícios, no troço entre duas transversais ou na frente que apresente características morfológicas homogêneas; d) A superfície do lote impermeabilizável corresponde à média da superfície impermeabilizada dos lotes da frente edificada do lado do arruamento onde se integra o novo edifício ou conjunto de edifícios, no troço entre duas transversais ou na frente que apresente características morfológicas homogêneas. 2 - Sempre que os Espaços Habitacionais não se encontrem maioritariamente edificados, as novas construções, ampliação, alteração e reconstrução de edifícios existentes, têm que ser desenvolvidos atendendo às condições topográficas, morfológicas e ambientais que caracterizam o território onde se localizam e harmonizar-se com a envolvente edificada mais próxima no que respeita a altura de fachada e volumetria. 3 - Nas situações referidas no número anterior as operações urbanísticas de urbanização ficam sujeitas aos parâmetros constantes no quadro seguinte, a aplicar à globalidade da área a urbanizar:

Categoria dos espaços	Tipologia dominante	Altura da fachada máxima ou número máximo de pisos (1) (2) e (3)	Índice de impermeabilização máxima (%)	Índice de utilização máximo
Espaços Habitacionais — Tipo I . . . . .	Unifamiliar	7,5 metros ou 2 pisos	.80	1,0.
Espaços Habitacionais — Tipo II . . . . .	Multifamiliar	14 metros ou 4 pisos	.80	1,8

( 1 ) Os anexos e telheiros só podem ser desenvolvidos num único piso e não devem exceder os 3 metros de altura máxima da fachada. ( 2 ) Os equipamentos de utilização coletiva podem ser desenvolvidos até 3 pisos desde que não excedam a altura da fachada de 11 metros. ( 3 ) Adicionalmente, admite-se a possibilidade de executar um piso abaixo da cota de soleira.

4 - Sem prejuízo do cumprimento das demais regras constantes na legislação específica a aplicar, os estabelecimentos industriais só podem ser instalados em edifício próprio ou em piso térreo de edifício construído ou adaptado à atividade que se pretende instalar.

**Figura 3** – Extrato da Planta de Ordenamento – Classificação e qualificação do solo, do PDM, com a demarcação da área de Alteração Simplificada proposta, requalificada como Espaço habitacional do Tipo 1



- B) Na alteração da Planta de Zonamento do Plano de Urbanização do Sabugal, aprovado sob o Aviso n.º 20892/2008, publicado na II Série do D.R. n.º 144, de 28 de julho de 2008 (sujeito ainda à 1.ª correção material e retificação aprovada a 30 de julho de 2009, sob o Aviso n.º 13518/2009), alterado e republicado a 25 de outubro de 2017, sob o Aviso n.º 12796/2017, na II série do DR n.º 206 de 25 de outubro de 2017.

Da Alteração Simplificada pretende-se requalificar a “Zona de Equipamento” para “Zona Habitacional de Moradias Tipo 1”, conforme categorias de espaços confinantes a norte e no quadrante sul da Zona em questão, que enquadrarão a operação de loteamento que antecederá a construção das habitações.

Ao espaço territorial abrangido pela presente proposta de Alteração Simplificada, a inserir na categoria de “Zona Habitacional de Moradias Tipo 1” passará a aplicar-se, assim, o artigo 40.º e

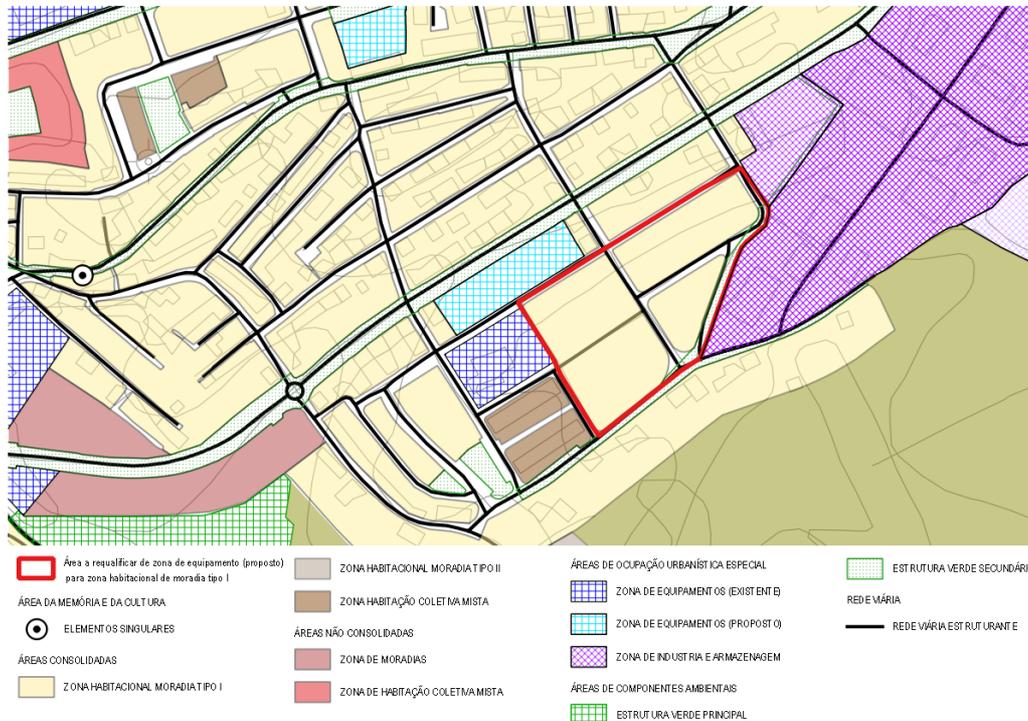
seguintes da Sub-secção I (Zona Habitacional de Moradias Tipo I)<sup>8</sup>, da Secção III (Áreas Consolidadas)<sup>9</sup>, do Capítulo I (Espaços de Ocupação Urbanística)<sup>10</sup> do Título III (Uso do solo) do Plano de Urbanização do Sabugal (Figura 4)

<sup>8</sup> **Artigo 40.º (Características Morfológicas)** - Devem ser mantidas as características morfológicas dominantes da Área e as tipologias arquitetónicas de moradias isoladas, geminadas e em banda. **Artigo 41.º (Afastamentos)** 1 - Os afastamentos laterais mínimos são de 5 metros, medidos entre as fachadas da edificação e os limites laterais da parcela ou lote, contando para o efeito qualquer saliência relativamente ao plano de fachadas, com exceção, no caso de parcelas ou lotes de habitação unifamiliar, das saliências resultantes da criação de um acesso exterior ao primeiro piso de edificação, desde que o afastamento lateral mínimo seja maior ou igual a metade da altura do edifício. 2 - Nos arruamentos ladeados por construções onde existam precedentes edificados que impossibilitem soluções alternativas, respeitar-se-á um afastamento mínimo de 3 metros entre a fachada e o limite lateral da respetiva parcela ou lote, desde que não haja nestas fachadas vãos de compartimentos de habitação. **Artigo 42.º (Cérceas)** 1 - A cércea máxima é de dois pisos. 2 - No caso da frente urbana em que se insere a construção possuir três pisos e as condições topográficas não originarem leituras dissonantes, é admissível a continuidade da cércea. **Artigo 43.º (Alteração de Utilização)** - Será admissível a alteração de utilização habitacional para utilização para serviços, comércio, misto e equipamento, desde que se salvguarde o cumprimento dos requisitos legais exigíveis.

<sup>9</sup> **SECCÃO III (Áreas consolidadas) Artigo 38.º (Objetivos)** - As Áreas Consolidadas são Espaços Urbanos onde se visa ordenar o aproveitamento das parcelas ou lotes não edificados e se admite a substituição de edifícios, bem como a modificação das funções, mantendo as características morfológicas do tecido existente. **Artigo 39.º (Identificação)** As Áreas Consolidadas são constituídas em função da tipologia dominante dos edifícios, conforme delimitação na Planta de Zonamento, pelas seguintes zonas: a) Zona Habitacional de Moradias Tipo I; b) Zona Habitacional de Moradias Tipo II; c) Zona de Habitação Coletiva Mista.

<sup>10</sup> **CAPÍTULO I (Espaços de ocupação urbanística) SECCÃO I (Disposições gerais) Artigo 7.º (Uso preferencial)** 1 - As zonas incluídas nos espaços de ocupação urbanística, designadas como Área da Memória e de Cultura, Áreas Consolidadas e Áreas Não Consolidadas, destinam-se à localização de atividades residenciais, comerciais e serviços, equipamentos e, excepcionalmente, industriais e de armazenagem, desde que não prejudiquem ou criem condições de compatibilidade com a atividade residencial. 2 - Existem razões de incompatibilidade quando as atividades mencionadas no número anterior: a) Deem lugar a ruídos, fumos, resíduos ou agravem as condições de salubridade; b) Perturbem as condições de trânsito e de estacionamento, nomeadamente com operações de carga e descarga; c) Acarretem agravados riscos de incêndio ou explosão; d) Possuam dimensão ou outras características não conformes com a escala urbana do local. 3 - Todas as atividades que estejam sujeitas a legislação específica relativa a autorização de instalação não ficam isentas de uma apreciação de compatibilidade com base nos critérios definidos nos pontos anteriores. 4 - As construções localizadas em áreas atingidas pela maior cheia conhecida nos últimos cem anos são sujeitas a medidas de minimização de impactes associados à ocorrência de cheias, nomeadamente, nas novas construções é proibida a construção de caves ou pisos subterrâneos e a cota do piso deverá ser sobrelevado, no mínimo 40 cm em relação à cota de soleira. 5 - Nas construções existentes, as intervenções, nomeadamente as obras de alteração e ampliação, devem respeitar o disposto no número anterior. **Artigo 8.º (Infraestruturas)** - A Câmara Municipal pode assegurar a cedência das áreas necessárias à retificação dos arruamentos, nomeadamente para a melhoria da faixa de rodagem como de passeios, jardins, ou outros, segundo os procedimentos previstos na legislação em vigor. **Artigo 9.º (Alinhamentos e Cérceas)** - Nas áreas de construção com precedentes construtivos estruturados por acessos existentes, sejam arruamentos, estradas ou caminhos municipais, as edificações a licenciar serão definidas pelo alinhamento da fachada principal e pela cércea dominante no arruamento onde se inserem, não sendo invocável a eventual existência de edifícios vizinhos ou envolventes que tenham excedido a altura ou alinhamento dominante do conjunto. **Artigo 10.º (Profundidades de Construção)** 1 - Nos edifícios existentes sujeitos a obras de conservação, alteração de interiores ou de fachada e manutenção da profundidade existente. 2 - A profundidade das novas construções de duas frentes não pode exceder, nos casos de habitação e escritórios, 15 metros medidos entre os alinhamentos das fachadas opostas, contando para o efeito qualquer saliência relativamente ao plano das fachadas, com exceção de varandas ou galerias autorizadas sobre o terreno público. 3 - Os pisos destinados a comércio e ou serviços com área para armazém, localizados em construções de habitação uni e multifamiliar, serão exclusivamente admitidos em caves e ou Rés-do-chão, não podendo exceder a profundidade máxima de 30 metros. 4 - Se forem diferentes as profundidades das empenas dos edifícios confinantes e a profundidade de um ou ambos for diferente de 15 metros, e se considere que a fachada de tardoz dos confinantes é de manter, é admissível que o novo edifício alinhe por aquele que apresenta maior profundidade de empena, desde que fiquem asseguradas as boas condições de exposição, insolação e ventilação dos espaços habitáveis, nos termos da legislação em vigor. 5 - Nos casos referidos no número anterior a profundidade do novo edifício varia por uma série de superfícies contidas em planos paralelos às fachadas, que não devem ultrapassar o plano virtual que forma um diedro de 45.º com o plano da empena confinante de menor profundidade no extremo posterior desta. **Artigo 11.º (Afastamentos Posteriores)** - O afastamento posterior mínimo para obras de construção e ampliação é de 6 metros medidos entre a fachada da edificação e o limite da parcela ou lote, salvo nas situações em que, pela reduzida dimensão do lote, o respeito pela distância mencionada torne manifestamente inviável a obra. **Artigo 12.º (Loteamentos)** - Nos prédios a lotear já servidos por infraestruturas viárias e desde que a Câmara Municipal, pela reduzida dimensão do loteamento não superior a 4 lotes, não encontre justificação para a localização de qualquer equipamento ou para a localização de espaço verde, pode dispensar a cedência das parcelas ou lotes destinados a esse fim, ficando o proprietário obrigado ao pagamento de uma compensação em numerário ou espécie, nos termos definidos em regulamento aprovado em Assembleia Municipal. **Artigo 13.º (Anexos)** 1 - Os anexos não podem exceder 45 m<sup>2</sup> e 20 m<sup>2</sup> por fogo respetivamente, não podendo em qualquer dos casos exceder 10 % da área total da parcela ou lote. 2 - Os anexos só podem ter um piso e o seu pé direito médio não pode exceder os 2,30 metros. **Artigo 14.º (Altura de meação)** Qualquer construção de anexos não pode criar alturas de meação superiores a 4 metros medidos a partir da cota do terreno vizinho. **Artigo 15.º (Indústria e Armazéns)** - Nos Espaços de Ocupação Urbanística é permitida a localização de unidades industriais e armazenagem integradas em parcelas ou lotes habitacionais, desde que cumpram, cumulativamente, os condicionalismos seguintes: a) Se observe a regulamentação específica em vigor; b) Se observe o disposto no artigo 7.º; c) A construção respeite um afastamento mínimo de oito metros, sempre que a parcela ou lote confinante seja de uso habitacional; d) A sua área seja superior aos mínimos exigidos para anexos mas não exceda 30 % da área total da parcela ou lote; e) A respetiva construção tenha um só piso.

**Figura 4** – Extrato da Planta de Zonamento do PU, com a demarcação da área de Alteração Simplificada proposta, requalificada como Zona Habitacional de Moradias Tipo 1



Para o efeito será necessário a desafetação de bens imóveis do domínio público, enquadrando o procedimento uma Alteração Simplificada do PDM e PU, conforme ponto 1<sup>11</sup> do artigo 123.º do Decreto Lei n.º 80/2015, de 14 maio, na sua atual redação, garantindo -se que no espaço territorial em questão, sejam aplicáveis as normas do PDM pertencentes á categoria “Espaço Habitacional Tipo 1” e as normas do PU das “Zonas Habitacionais de Moradias Tipo 1”, garantindo uma unidade harmoniosa, conforme dispõe o ponto 2<sup>12</sup> daquela normativa.

Esta requalificação do solo permite resolver ou pelo menos atenuar, a falta de oferta habitacional reconhecida na Estratégia Local de Habitação, sobretudo nas camadas mais jovens da população, contribuindo para a sua fixação.

Em simultâneo cria-se a possibilidade de relocalizar o tradicional local das feiras e mercados, a funcionar no espaço de equipamento a sujeitar ao procedimento de Alteração Simplificada, para um espaço, que será

<sup>11</sup> Ponto 1 do artigo 123.º do RJIGT - Estão sujeitas a um regime procedimental simplificado, as alterações de planos intermunicipais e municipais que resultem da necessidade de redefinição do uso do solo, determinada pela cessação de servidões administrativas e de restrições de utilidade pública ou pela desafetação de bens imóveis do domínio público ou dos fins de utilidade pública a que se encontravam adstritos, designadamente os do domínio privado indisponível do Estado.

<sup>12</sup> Ponto 2 do artigo 123.º do RJIGT - A integração a que se refere o número anterior é feita por analogia, através da aplicação das normas do plano que são aplicáveis às parcelas confinantes e com as quais, a parcela em causa tenha condições para constituir uma unidade harmoniosa.

devidamente infraestruturado, adquirido pela edilidade para o efeito, localizado na proximidade do mercado municipal (aberto diariamente) e central de camionagem, o que potencia a atividade económica não só da cidade, mas também do concelho.

Assim,

Considerando o empenho e interesse do município do Sabugal, na colmatação de questões que afetam o setor de habitação, nomeadamente a escassez de oferta e o elevado custo de aquisição sentido sobretudo pelo grupo etário dos jovens; e,

Considerando a faculdade dada pelo Decreto-Lei n.º 80/2025, de 14 de maio, na sua atual redação, que prevê um procedimento simplificado para a alteração pretendida.

Propõe-se que seja deliberado proceder à alteração do PDM e do PU, através de um procedimento simplificado, conforme previsto no ii) da alínea a) do ponto 1 do artigo 123.º Decreto-Lei n.º 80/2025, de 14 de maio<sup>13</sup>, na sua atual redação, visando a alteração da Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo (PDM) e da Planta de Zonamento (PU), respetivamente

**Pelo exposto na presente informação, propõe-se que a Câmara Municipal delibere:**

**A)**

- 1. Proceder à Alteração Simplificada do PLANO DIRETOR MUNICIPAL DO SABUGAL, ao abrigo do ii) da alínea a) do ponto 1 do artigo 123.º do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 80/2025, de 14 de maio<sup>14</sup>, na sua atual redação;**

<sup>13</sup> Alínea a) ponto 1 do Artigo 123.º (Alteração simplificada) do Decreto-Lei n.º 80/2025, de 14 de maio na sua atual redação –1 - Estão sujeitas a um regime procedimental simplificado as alterações de planos territoriais que não impliquem a reclassificação para solo urbano, bem como outras que a lei assim determine, e resultem da necessidade de: a) Requalificação do solo decorrente de: i) Cessação de servidões administrativas e de restrições de utilidade pública; ii) Desafetação de bens imóveis do domínio público ou dos fins de utilidade pública a que se encontravam adstritos, designadamente os do domínio privado indisponível do Estado; iii) Cessação de atividades económicas ou do uso de infraestruturas ou equipamentos determinantes da qualificação da área abrangida, desde que pelo menos 700/1000 da área total de construção acima do solo se destine a habitação pública, a arrendamento acessível nos termos do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, ou a habitação a custos controlados, nos termos da Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, sem prejuízo das infraestruturas e equipamentos de utilização coletiva necessários e da necessidade de garantir o habitat;

<sup>14</sup> Alínea a) ponto 1 do Artigo 123.º (Alteração simplificada) do Decreto-Lei n.º 80/2025, de 14 de maio na sua atual redação –1 - Estão sujeitas a um regime procedimental simplificado as alterações de planos territoriais que não impliquem a reclassificação para solo urbano, bem como outras que a lei assim determine, e resultem da necessidade de: a) Requalificação do solo decorrente de: i) Cessação de servidões administrativas e de restrições de utilidade pública; ii) Desafetação de

- Dar início ao período de consulta pública, pelo prazo de 20 dias, à proposta de Alteração Simplificada do PLANO DIRETOR MUNICIPAL DO SABUGAL, com início no dia seguinte à publicação do Aviso no Diário da República, para a recolha de observações, sugestões e para a apresentação de informações sobre quaisquer questões que, neste âmbito, possam ser consideradas (uma vez que não há lugar a parecer da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional, nem a Conferência Procedimental (CP), por se estar perante solos de propriedade exclusivamente pública, conforme determina o ponto 11<sup>15</sup> do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, o que, a não acontecer, deveria tal parecer e a CP, anteceder o procedimento de consulta pública).**

**B)**

- Proceder à Alteração Simplificada do PLANO DE URBANIZAÇÃO DO SABUGAL, ao abrigo do ii) da alínea a) do ponto 1 do artigo 123.º do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 80/2025, de 14 de maio, na sua atual redação;**
- Dar início ao período de consulta pública, pelo prazo de 20 dias, à proposta de Alteração Simplificada do PLANO DE URBANIZAÇÃO DO SABUGAL, com início no dia seguinte à publicação do Aviso no Diário da República, para a recolha de observações, sugestões e para a apresentação de informações sobre quaisquer questões que, neste âmbito, possam ser consideradas, (uma vez que não há lugar a parecer da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional, nem a Conferência Procedimental (CP), por se estar perante solos de propriedade exclusivamente pública, conforme determina o ponto 11 do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial (o que, a não acontecer, deveria tal parecer e CP, anteceder o procedimento de consulta pública).**

Maria da glória quinz (chefe de divisão, em comissão de serviços)  
Jul. 2025

bens imóveis do domínio público ou dos fins de utilidade pública a que se encontravam adstritos, designadamente os do domínio privado indisponível do Estado; iii) Cessação de atividades económicas ou do uso de infraestruturas ou equipamentos determinantes da qualificação da área abrangida, desde que pelo menos 700/1000 da área total de construção acima do solo se destine a habitação pública, a arrendamento acessível nos termos do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, ou a habitação a custos controlados, nos termos da Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, sem prejuízo das infraestruturas e equipamentos de utilização coletiva necessários e da necessidade de garantir o habitat;

<sup>15</sup> **Ponto 11 do Artigo 123.º (Alteração simplificada) do Decreto-Lei n.º 80/2025, de 14 de maio na sua atual redação** - As alterações referidas no presente artigo, quando não ocorram em solo de propriedade exclusivamente pública, dependem de parecer não vinculativo da comissão de coordenação e desenvolvimento regional, quanto à conformidade com as disposições legais e regulamentares vigentes e à compatibilidade ou conformidade com os programas e os planos territoriais eficazes, devendo convocar uma conferência procedimental previamente à emissão de parecer, o qual deve ser proferido no prazo de 20 dias a contar da data do envio da proposta, sob pena de deferimento tácito.