

ASSUNTO: 2.ª Alteração do Plano de Urbanização do Sabugal

Oportunidade de Elaboração

Termos de Referência

Não sujeição do Plano a Avaliação Ambiental Estratégica

1. Introdução

O presente documento consubstancia os Termos de Referência para a 2.ª alteração do Plano de Urbanização do Sabugal e constitui a síntese dos fundamentos justificativos para a sua execução, nos termos e para os efeitos previstos no Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, que regula o regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, doravante designado por RJGT.

Mais se pretende fundamentar a não sujeição do mesmo processo a Avaliação Ambiental Estratégica.

O Plano que ora se pretende alterar, visa redefinir alguns parâmetros urbanísticos estabelecidos, por forma a enquadrar, naquele instrumento de planeamento, o processo de regularização do loteamento da zona industrial do Sabugal que se encontra completamente comprometido e consolidado (Zona de Indústria e Armazenagem) e criar condições para a legalização de algumas das estruturas aí erigidas que, por razões técnicas indispensáveis ao processo produtivo e organizacional das empresas, pelas escassas prescrições do alvará de loteamento e por falta de rigor cartográfico da sua Planta Síntese, se encontram em situação irregular.

Efetivamente, tal zona consolidada e/ou comprometida, abrange toda a área de intervenção de uma operação de loteamento aprovada e titulada pelo alvará de loteamento emitido em 20 Março de 1989, sob o n.º 1/89 e posteriormente pelo alvará n.º 2/1995, de 5 Maio de 1995, com alguns aditamentos/averbamentos à sua licença, e era abrangida pelo âmbito territorial do Plano de Pormenor da Zona Industrial e Armazenagem do Sabugal, aprovado em 1993 e alterado por declaração datada de 1999¹, que viria a ser revogado pela 1.ª alteração do Plano de Urbanização havida, publicada sob o Aviso n.º 12796/2017 na 2.ª Série do DR n.º 206, a 25 de outubro de 2017.

¹ Publicado em Diário da República na I Série-B, através da Portaria n.º 1037/93, de 16 de outubro de 1993, (Plano de Pormenor da Zona Industrial do Sabugal) e alterado pela Declaração n.º 67/99, publicada na 2.ª série, a 3 de março de 1999, (Plano de Pormenor da Zona Industrial e Armazenagem do Sabugal).

Para além da redefinição dos parâmetros urbanísticos estabelecidos para a área comprometida da zona industrial, pretende-se ainda com o presente processo, ajustar os parâmetros na sua área de expansão, por forma a compatibilizá-los com o espaço ocupado que lhe fica contíguo, o que implicará a alteração dos artigos 64.º e 65.º do regulamento do Plano de Urbanização do Sabugal, e ainda, clarificar e corrigir algumas normativas que, a sua aplicação prática no âmbito da gestão urbanística, revelaram dificuldades de interpretação.

2. Oportunidade para a elaboração da 2.ª Alteração do Plano de Urbanização do Sabugal

Pretende-se dar início ao processo de 2.ª alteração 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 à 1.ª correção material e retificação aprovada a 30 de julho de 2009, sob o Aviso n.º 13518/2009, e 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 e, ainda, sujeito a alteração simplificada publicada no n.º 224, na II série do DR, a 19 de novembro de 2025, sob o Aviso n.º 28673/2025/2 consubstanciada, esta última, na alteração da Planta de Zonamento do Plano (única peça do Plano sujeita a alteração simplificada) e que visou a requalificação de uma zona de equipamentos, para um espaço preparado para a implantação de edifícios habitacionais, a custos mais acessíveis, após realização da necessária operação de loteamento.

A 2.ª alteração do Plano de Urbanização do Sabugal, visa enquadrar o processo de loteamento de toda a zona industrial, atualmente em curso, que abrange não apenas a sua área de ampliação/expansão (sem operação de loteamento), mas também, aproveitando tal procedimento, regularizar toda a área contígua (loteada ao abrigo do alvará emitido em 20 Março de 1989, sob o n.º 1/89, e posteriormente pelo Alvará n.º 2/1995, de 5 Maio de 1995 com posteriores aditamentos/averbamentos), que se encontra completamente consolidada/comprometida, através da redefinição dos parâmetros urbanísticos definidos naquele instrumento de planeamento.

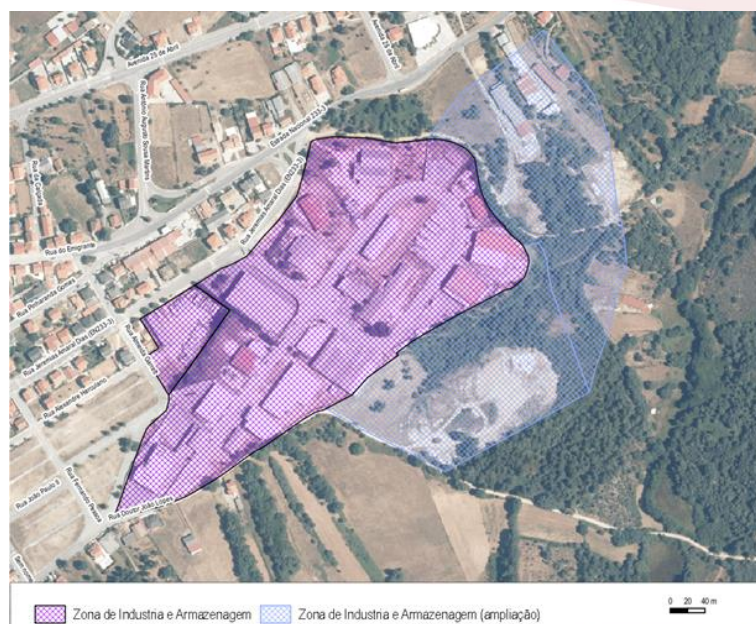


Figura 1- Zona de Indústria e Armazenagem incluindo a sua ampliação/expansão sobre ortofotomapa de 2021

Tal operação de loteamento foi abrangida pelo âmbito territorial do Plano de Pormenor da Zona Industrial e Armazenagem do Sabugal publicado em Diário da República na I Série-B, através da Portaria n.º 1037/93, de 16 de outubro de 1993, (Plano de Pormenor da Zona Industrial do Sabugal) e alterado pela Declaração n.º 67/99, publicada na 2.ª série, a 3 de março de 1999, (Plano de Pormenor da Zona Industrial e Armazenagem do Sabugal).

O Plano de Pormenor foi revogado a 25 de outubro de 2017, pela 1.ª alteração do Plano de Urbanização, publicada sob o Aviso n.º 12796/2017 na 2.ª Série do DR n.º 206.

A Planta de Implantação deste instrumento de gestão territorial era análoga à Planta Síntese daquela operação urbanística, divergindo apenas daquela, a referenciação/delimitação da “Reserva para Expansão”

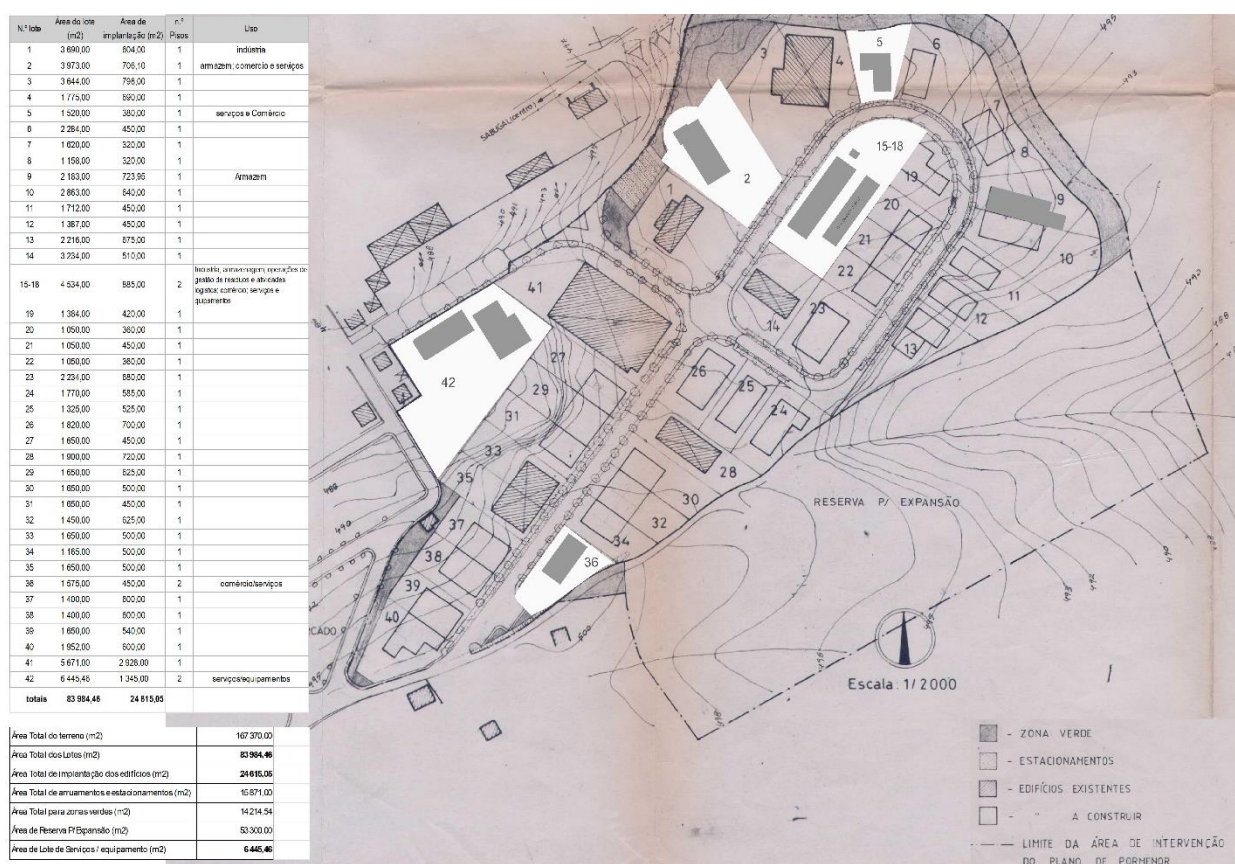


Figura 2 - Planta de Implantação do Plano de Pormenor e Planta Síntese do loteamento (sem inclusão da reserva para expansão) com os respetivos averbamentos.

A zona consolidada e/ou comprometida que se pretende regularizar, abrange toda a área de intervenção da operação de loteamento (Figura 2, excetuando a demarcada “reserva p/ expansão”) aprovada e titulada pelo alvará de loteamento emitido em 20 março de 1989, sob o n.º 1/89 e posteriormente pelo alvará n.º 2/1995, de 5 Maio de 1995, com alguns aditamentos/averbamentos à sua licença.

Ocupação da Zona Industrial e Armazenagem do Sabugal		
Número de lote	Nome da empresa	Tipo de atividade
1	Júlio Esteves Marques - GraniSabugal	Oficina de corte e polimento de mármore e granitos
2	PVR	Comércio/serviços e Armazém
3	Câmara Municipal	Armazém
4	Câmara Municipal	
5	Gandaio e Filhos	Serviços (Oficina)
6	José António Cardoso Robalo	Armazenamento de GPL em taras
7	João Fontes Esteves	Lavagem de viaturas e oficina de pintura Auto
8	João Fontes Esteves	
9	Uniraia-Sociedade de Bebidas da Raia, Lda	Indústria
10	Representações Rocha (António Luis Dias Monteiro)	Armazém de estruturas de ferro
11	Joaquim Fernandes Vilar	
12	Joaquim Fernandes Vilar	Armazém
13	Joaquim Fernandes Vilar	
14	Auto Reparadora Lince (Joaquim Augusto Afonso Janela)	Armazém de pneus e acessórios /Serviços
15	Câmara Municipal	
16	Câmara Municipal	Smart Work Center (espaço de constituição, instalação e desenvolvimento de empresas, preferencialmente de base tecnológica e serviços avançados)
17	Câmara Municipal	
18	Câmara Municipal	
19	Joaquim Fernandes Vilar	Armazém
20	Joaquim Fernandes Vilar	
21	Móveis Licineo e Adalberto, Lda	
22	Móveis Licineo e Adalberto, Lda	Indústria
23	Móveis Licineo e Adalberto, Lda	
24	Joaquim Fernandes Vilar	Comércio e Armazém
25	Joaquim Fernandes Vilar	
26	Servicôa	Indústria
27	Movelquímica, Lda	Armazém
28	Chapeira e Gomes, Lda	Indústria
29	Frutas Picó - AGF	Comércio e Armazém
30	Chapeira e Gomes, Lda	Indústria
31	Gás do Cão- Comércio e distribuição, Unipessoal	Armazém de GPL em taras
32	Chapeira e Gomes, Lda	Indústria
33	Olipal-Centro de máquinas e Ferramentas do Sabugal, Lda	
34	Olipal-Centro de máquinas e Ferramentas do Sabugal, Lda	Indústria
35	Olipal-Centro de máquinas e Ferramentas do Sabugal, Lda	
36	InforSabugal, comércio artigos informática Lda	Comércio/Serviços
37	Matibom	
38	Matibom	Indústria
39	Matibom	
40	Matibom	
41	Município do Sabugal	Pavilhão Multiusos ExpoSabugal
42	Viúva Monteiro & Irmão, Lda	Equipamento e Serviços

Figura 3 – Ocupação da Zona Industrial e Armazenagem e do loteamento da Zona Industrial do Sabugal

Foi no procedimento de “Elaboração do Projeto de Regularização e Ampliação do Loteamento da Zona Industrial do Sabugal”, atualmente em curso, e respetivo levantamento topográfico, que se identificaram incompatibilidades entre algumas das estruturas edificadas e os parâmetros urbanísticos identificados no Plano de Urbanização, ficando o processo de regularização seriamente comprometido.



Figura 3: Enquadramento da Planta Síntese do loteamento (sem inclusão da reserva para expansão) com as estruturas edificadas na Planta Base (levantamento topográfico do atual processo de regularização e ampliação da zona industrial).

A necessidade e importância de concretização desta dinâmica do Plano (processo de alteração) na estratégia de desenvolvimento do município tem vindo a constituir uma das grandes aspirações do executivo municipal, como forma de enquadrar as necessidades, sobretudo de crescimento, das empresas aí instaladas e, paralelamente, criar oportunidades para a instalação de novos investimentos, de relevante interesse que pela sua natureza e serviço prestado, possam considerar inviável a sua instalação em espaço distante da cidade do Sabugal, nomeadamente na Zona de Localização Empresarial, localizada no Alto do Espinhal.

Com este processo de alteração, pretende-se assim alterar duas das normativas do regulamento, para fazer face às necessárias adaptações aos parâmetros urbanísticos estabelecidos na Subsecção II – Zona de Indústria e Armazenagem, nomeadamente nos artigos 64.º (Regime) e 65.º (Expansão), enquadráveis na Secção I (Áreas de ocupação urbanística especial) do Capítulo II (Espaços de ocupação urbanística especial).

Tais adaptações visam reduzir os afastamentos previstos entre a edificação e o limite dos lotes, nomeadamente os limites laterais, frontal e posterior, a altura da fachada e o índice de ocupação.

A oportunidade de execução da 2.ª alteração do Plano de Urbanização surge pois da necessidade de enquadrar/regularizar as edificações já implantadas na área objeto do loteamento e, ao mesmo tempo, criar condições que habilitem empresas já instaladas a ampliar fisicamente as suas instalações e, ainda, viabilizar novos espaços preparados para receber iniciativas de investimento, em condições particularmente favoráveis para o efeito onde o direito de usufruto é, e irá ser, muito pouco oneroso.

Trata-se, pois, de “ajustar” o Plano de Urbanização do Sabugal, reconvertê-lo num espaço específico de implantação ou crescimento de iniciativas de investimento e adaptá-lo à realidade atual tendo em conta sobretudo, a resposta às necessidades manifestadas decorrendo, portanto, da adequação necessária à evolução das condições económicas, sociais e também culturais e ambientais que determinam a respetiva elaboração, conforme o disposto na alínea a)² do ponto 2 do artigo 115.º do RJIGT.

Será assim de inquestionável importância a alteração, por esta edilidade, do Plano de Urbanização do Sabugal, que possibilite, (re)definir os parâmetros urbanísticos previstos para aquela Área de Ocupação Urbanística Especial da zona industrial propriamente dita e área de ampliação/expansão, numa visão integrada e de conjunto que crie a possibilidade de implantar, licenciar e legalizar as estruturas edificáveis, após viabilização e aprovação do “*Projeto de Regularização e Ampliação do Loteamento da Zona Industrial*”.

Este processo de alteração, visa de facto, adaptar o Plano de Urbanização do Sabugal às dinâmicas e oportunidades dos particulares, na salvaguarda do interesse público relativo ao correto ordenamento do território, que defina, os princípios e normas que devem orientar a ocupação, o uso e a transformação dos solos para efeitos urbanísticos.

A presente alteração ao Plano de Urbanização consubstancia-se apenas na alteração ao seu regulamento.

Assim, as razões que determinam a oportunidade de elaborar a 2.ª alteração do Plano de Urbanização são, sinteticamente as seguintes:

- 1- Concretizar o processo de dinâmica do instrumento de gestão territorial, em resposta às alterações sobretudo socio-económicas vigentes.
- 2- Estabelecer condições para a regularização e o crescimento físico de empresas já instaladas, geradoras de riqueza e emprego, em área infraestruturada.
- 3- Estabelecer novos parâmetros urbanísticos que deem coerência formal, funcional e estética, aos projetos a implementar na zona de ampliação/expansão tendo em conta as iniciativas (já) implantadas na Zona Industrial e Armazenagem.

² Artigo 115.º Disposições gerais “1 – (...). 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;(...)

3. Enquadramento Territorial da área de intervenção

A área de intervenção da 2.ª alteração do Plano de Urbanização abrange toda a zona industrial, consolidada e de expansão/ampliação e localiza-se na cidade do Sabugal.

4. Enquadramento nos Instrumentos de Gestão Municipal

Na área a intervencionar no presente processo de alteração do Plano de Urbanização vigora:

- 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 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 e sujeito ainda à alteração simplificada publicada igualmente na II série do DR n.º n.º 224, , a 19 de novembro de 2025, sob o Aviso n.º 28673/2025/2; e,
- O Plano Diretor Municipal do Sabugal, aprovado sob o Aviso 9352/2018, publicado na II série n.º 131, de 1 de julho de 2018 e alterado e republicado na II série do DR n.º 132, 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.º 20, II Série, a 28 de janeiro de 2022, e à alteração simplificada publicada a 19 de novembro de 2025, na II série, n.º 224, sob o Aviso n.º 28674/2025/2.

4.1 Plano de Urbanização do Sabugal

A área de intervenção enquadra-se na Zona de Indústria e Armazenagem e sua ampliação/expansão (Zona de Indústria e Armazenagem / ampliação), categorias que se inserem nos Espaços Ocupação Urbanística Especial, cujas regras de ocupação e uso do solo, se encontram plasmadas no Capítulo II, Secção I, da Subsecção II, nomeadamente nos artigos 64.º e 65.º do regulamento do Plano de Urbanização do Sabugal.

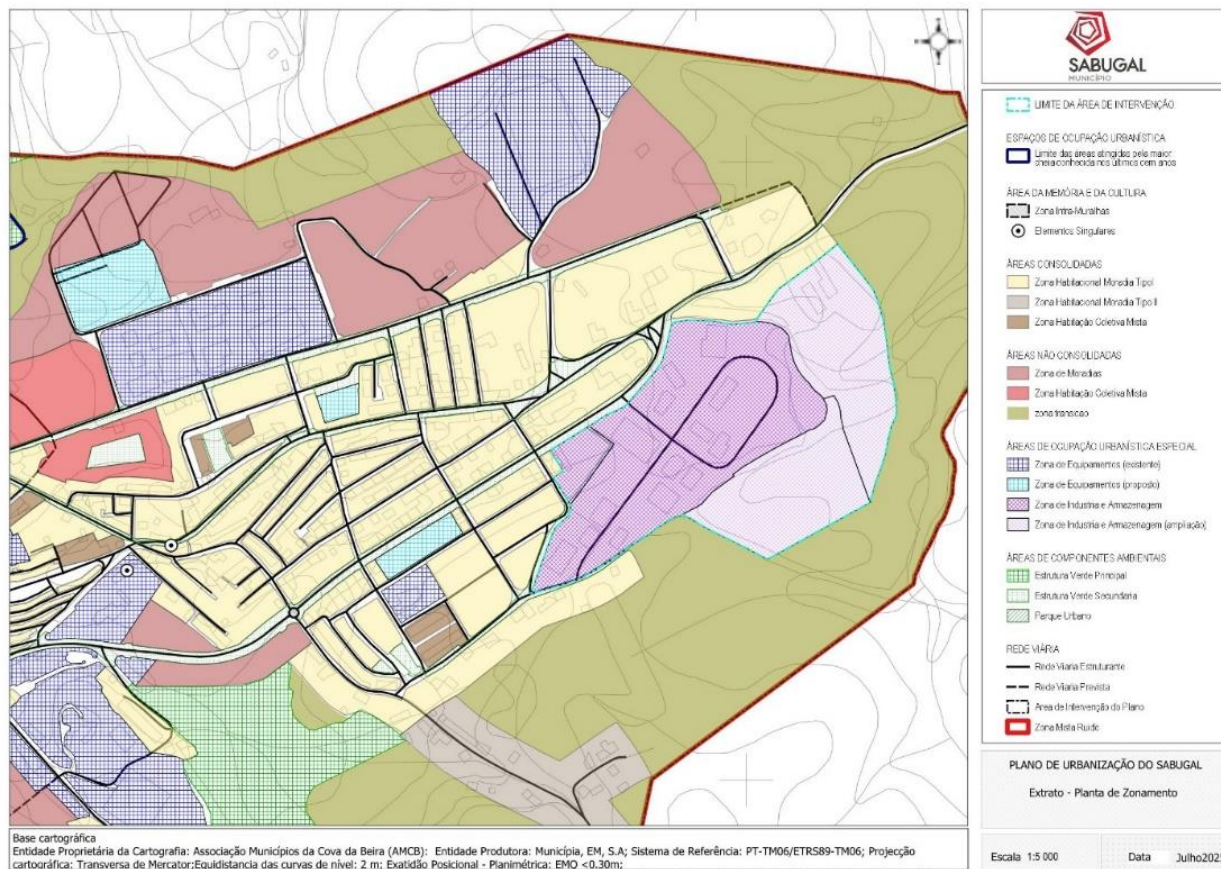


Figura 4 – Extrato da Planta de Zonamento do Plano de Urbanização do Sabugal, com a demarcação da Zona de Indústria e Armazenagem, incluindo a Zona de Ampliação.

Efetivamente, o mesmo instrumento de planeamento define, para a Zona de Indústria e Armazenagem (artigo 64.º) e área de expansão/ampliação (artigo 65.º) regulamentação específica, estabelecendo igualmente os parâmetros a ter como referência na operação de loteamento a executar:

SUBSECÇÃO II (Zona de Indústria e Armazenagem)

Artigo 64.º (Regime)

- 1 - Na Área Industrial ou de Armazenagem identificada na Planta de Zonamento será permitido o exercício de atividades industriais, de armazenagem, logística, comércio e serviços.
- 2 - Destinando-se preferencialmente a fins industriais, as parcelas ou lotes poderão ser, no entanto, ocupados por comércio, serviços, equipamentos, armazenagem, operações de gestão de resíduos e atividades de logística, desde que compatíveis com a atividade industrial circundante.

3 - A execução de edifícios, assim como quaisquer obras de construção, ampliação, alteração ou demolição, deverá respeitar os regulamentos gerais e específicos da construção e os parâmetros que se seguem:

- a) O índice de ocupação do solo não poderá ser superior a 0,8;
- b) Afastamento mínimo de 2,5 metros das construções à frente da parcela ou lote, sem prejuízo da legislação em vigor;
- c) Afastamento mínimo de 5 metros entre as construções e os limites laterais da parcela ou lote;
- d) Afastamento mínimo de 10 metros da construção ao limite posterior da parcela ou lote;
- e) Altura máxima da fachada de 9 metros.

4 - Os afastamentos previstos nas alíneas c) e d) do número anterior poderão ser reduzidos até zero metros, ou seja, até ao limite da estrema da parcela ou lote, desde que se tratem de construções anexas, equipamentos mecânicos e outras estruturas similares de apoio à atividade produtiva, e desde que devidamente justificados, nomeadamente devido a razões técnicas indispensáveis ao processo produtivo e organizacional da empresa.

5 - Os casos de exceção referidos no número anterior não poderão pôr em causa a acessibilidade exterior ao logradouro tardoz dos lotes ou parcelas, pelo que deverão ser sempre garantidas as condições de acesso a veículos de emergência no seu interior.

6 - Poderá ser admitido um índice de ocupação do solo superior ao referido na alínea a) do n.º 3 do presente artigo, em casos excecionais considerados imprescindíveis para a atividade exercida no estabelecimento Industrial e desde que as edificações não sejam suscetíveis de criar impacto negativo relevante para o arranjo estético quer do estabelecimento industrial quer da zona em que se insere, designadamente no referente à volumetria, à altura das fachadas e aos alinhamentos.

7 - A habitação é interdita, mesmo quando integrada em dependências ou edifícios na unidade fabril.

Artigo 65.º (Expansão)

A área de expansão da Zona Industrial deverá ser sujeita a Plano de Pormenor ou operação de loteamento, que deverá ter como referência as seguintes condições:

- a) A área mínima da parcela ou lote de 700 m² no caso de unidades isoladas, e de 500 m² para unidades geminadas;
- b) O índice de ocupação do solo não poderá ser superior a 0,8;
- c) Afastamento mínimo de 4 metros das construções à frente da parcela ou lote, sem prejuízo da legislação em vigor;
- d) Afastamento mínimo de 5 metros entre as construções e os limites laterais da parcela ou lote;
- e) Afastamento mínimo de 10 metros da construção ao limite posterior da parcela ou lote;
- f) Altura máxima da fachada de 9 metros;
- g) Deverão ser exigidas todas as infraestruturas, coletivas ou individuais, a sua preparação para a ligação futura às redes públicas, bem como soluções eficazes para a recolha e tratamento de efluentes e resíduos sólidos;
- h) Deve garantir-se a integração e proteção paisagística do local através de um enquadramento arbóreo adequado, bem como a adequação às condições topográficas e morfológicas do terreno, no sentido de diminuir o impacto das construções no meio envolvente;
- i) A habitação é interdita, mesmo quando integrada em dependências ou edifícios na unidade fabril.

Quanto à afetação da área de intervenção a servidões e restrições de utilidade pública há a referir, conforme Planta de Condicionantes (e fora da de ampliação/expansão da Zona de Indústria e Armazenagem:

- proximidade à **zona de proteção a Estrada Nacional (EN 233-3)**; e

- área de Protecção a Linhas de Alta (e Média) Tensão;

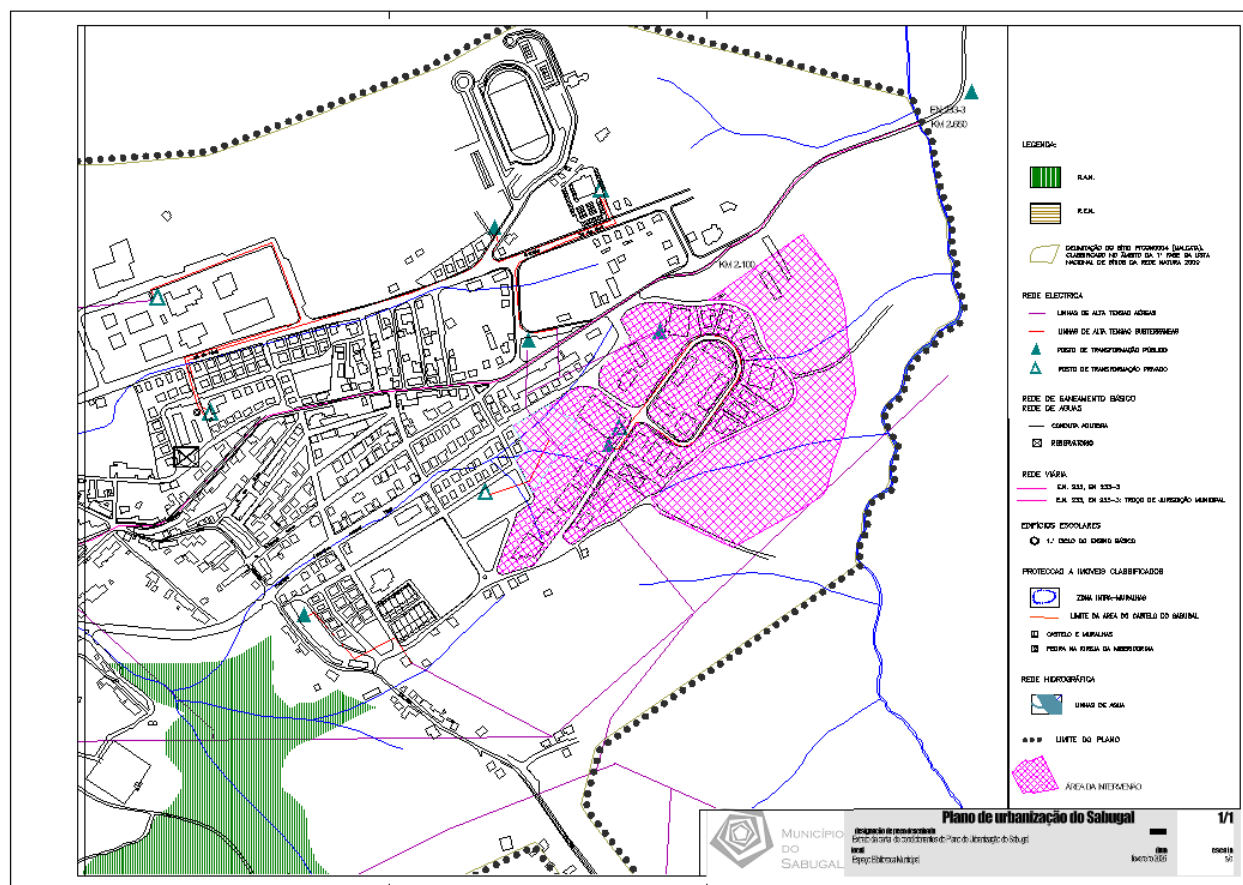


Figura 5 - Planta de Condicionantes do Plano de Urbanização (com a demarcação da Zona Industrial e Armazenagem, incluindo a zona de Ampliação)

4.2 Plano Diretor Municipal do Sabugal

Relativamente ao enquadramento no Plano Diretor Municipal, refira-se que o espaço territorial que se pretende afetar no presente processo de alteração enquadra-se em Espaços de Atividades Económicas, classe que se insere na Secção V do Capítulo V designado Solo Urbano.

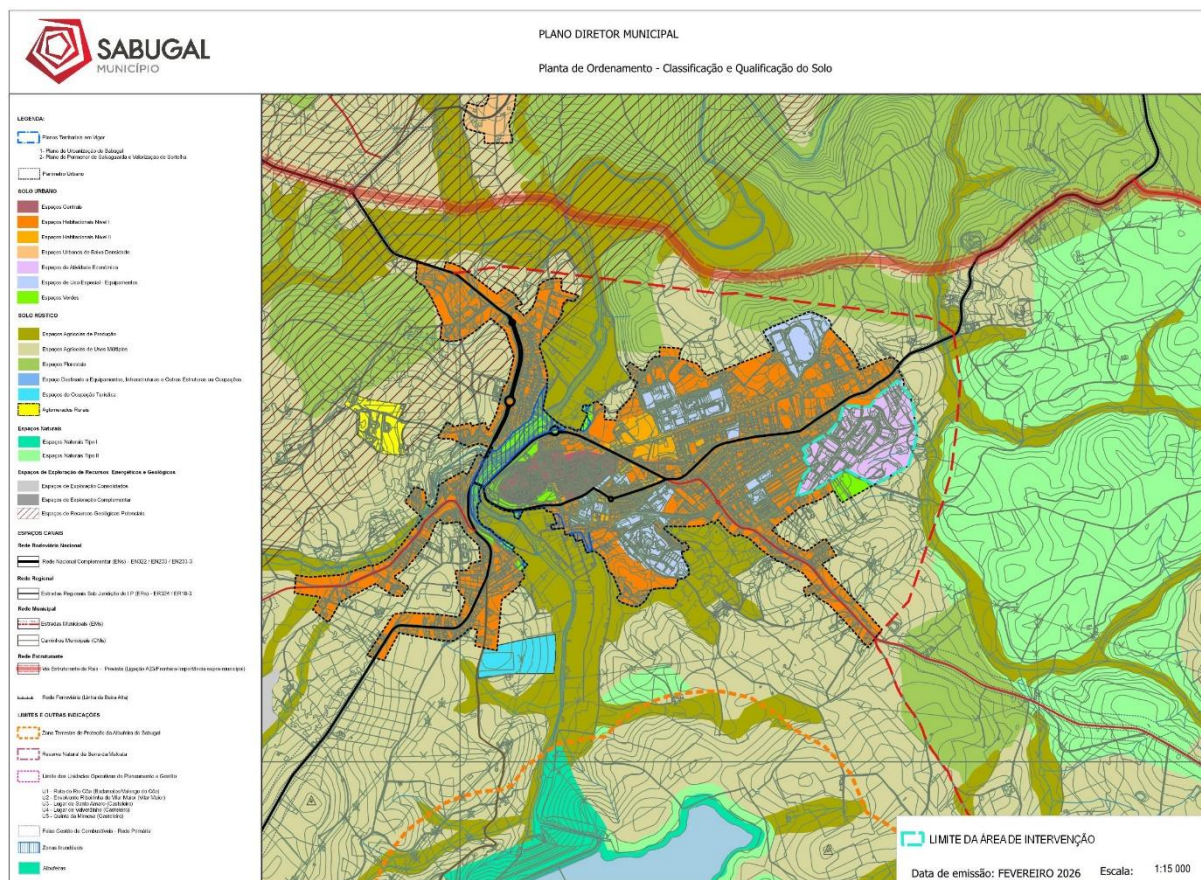


Figura 6 - Planta de Ordenamento do Plano Diretor Municipal _Classificação e Qualificação dos Solos, com demarcação da Zona Industrial (Espaços de Atividade Económica).

Nesta categoria de espaços, as regras de ocupação e uso do solo, encontram-se plasmadas nos artigos 70.º a 72.º do regulamento do Plano Diretor Municipal do Sabugal, que informa:

SECÇÃO V (Espaços de atividade económica)

Artigo 70.º (Identificação)

Os Espaços de Atividades Económicas destinam -se à instalação preferencial de atividades industriais e empresariais bem como outras funções complementares.

Artigo 71.º (Ocupações e utilizações)

- 1 — Nestes espaços são permitidos novos estabelecimentos industriais, de acordo com a legislação em vigor.
- 2 — São admitidos nestes espaços usos como armazenamento, logística, serviços, comércio, equipamentos e espaços verdes de utilização coletiva.
- 3 — É ainda admissível nestes espaços o uso habitacional, desde que se trate de preexistências legalmente construídas e licenciadas.

Artigo 72.º (Regime de edificabilidade)

1 — A edificabilidade nos Espaços de Atividades Económicas deve cumprir os seguintes parâmetros urbanísticos:

- a) A área mínima do lote de 700 m² no caso de unidades isoladas, e de 500 m² para unidades geminadas;*
- b) Afastamento mínimo de 4 m das construções à frente do lote ou parcela;*
- c) Afastamento mínimo de 5 m entre as construções e os limites laterais do lote ou parcela;*
- d) Afastamento mínimo de 10 metros da construção ao limite posterior do lote ou parcela;*
- e) O índice máximo de utilização admitido é de 0,80;*
- f) O índice máximo de impermeabilização é de 0,70;*
- g) Deverão ser exigidas todas as infra-estruturas, coletivas ou individuais, a sua preparação para a ligação futura às redes públicas, bem como soluções eficazes para a recolha e tratamento de efluentes e resíduos sólidos;*
- h) Deve garantir-se a integração e proteção paisagística do local através de um enquadramento arbóreo adequado, bem como a adequação às condições topográficas e morfológicas do terreno, no sentido de diminuir o impacto das construções no meio envolvente.*

2 — Podem adotar-se outras orientações, regras e parâmetros urbanísticos desde que enquadrados em plano de pormenor ou plano de urbanização plenamente eficazes.”

As entidades que tutelam as áreas afetadas a tal servidão e restrições de utilidade pública, poderão vir a ser consultada em fase de Conferência de Serviços, conforme disciplina o regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial (RJIGT).

5. Base programática para o desenvolvimento da solução urbanística

A 2.ª alteração do Plano de Urbanização deverá permitir o devido enquadramento para a regularização de estruturas edificadas sob exigências do processo produtivo ou de outras atividades, e constituir um programa de compromissos públicos e de definição de um modelo de uso e ocupação que discipline as futuras edificações, a sua integração na envolvente, e a implantação das infraestruturas e a conceção do espaço público, e que permita dotar a gestão urbanística de um instrumento que, com a natureza de regulamento administrativo, assegure objetivos programáticos como a alteração do tipo regulamentar visando a adequação dos parâmetros urbanísticos, às manifestadas necessidades empresariais.

6. Conteúdo material e documental

Os estudos a efectuar no âmbito do procedimento da 2.ª alteração do Plano de Urbanização do Sabugal serão elaborados de acordo com o conteúdo documental e material legalmente previstos e exigidos no RJIGT, com as necessárias adaptações.

7. Fases e prazos para a alteração e expansão do Plano

Uma vez iniciado o processo de elaboração da 2.ª alteração do Plano de Urbanização, prevê-se o seguinte faseamento, sendo o prazos global de execução dos trabalhos, de 90 dias, excluindo-se os períodos necessários à prática dos actos administrativos previstos no quadro legal

1.ª Fase- Elaboração da Proposta Preliminar do Plano– 40 dias úteis após a deliberação Municipal de elaboração do Plano.

2.ª Fase-Elaboração da Proposta de Plano – 20 dias úteis após aprovação da Proposta Preliminar do Plano

Nesta fase deverá fazer-se a integração das observações resultantes da apreciação da Proposta Preliminar, desenvolvimento dos estudos para a elaboração da Proposta de alteração do Plano de Urbanização e entrega à CM e Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro para a realização da Conferência de Serviços.

3.ª Fase-Elaboração da Proposta Final do Plano – 30 dias úteis após a conclusão do período de discussão pública.

Esta fase envolve a ponderação e divulgação dos resultados da discussão pública e submissão da Proposta final do Plano para posterior submissão à Assembleia Municipal para aprovação e publicação em Diário da República.

8. Constituição da equipa técnica

A 2.ª alteração do Plano de Urbanização irá ser elaborada pelos serviços municipais, através de equipa multidisciplinar, profissionalmente competente e qualificada .

A Câmara Municipal poderá solicitar à Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro, ou às demais entidades representativas dos interesses a ponderar, o acompanhamento que entender necessário, designadamente a emissão de pareceres sobre as propostas apresentadas ou a realização de reuniões de acompanhamento.

9. Acerca da sujeição da elaboração a procedimento de Avaliação Ambiental Estratégica

O Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho³, na sua actual redacção, estabelece o regime a que fica sujeita a avaliação dos efeitos de *“...determinados planos e programas no ambiente...”*, transpondo para a ordem jurídica interna as *Diretivas n.ºs 2001/42/CE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 27 de junho, e 2003/35/CE, do Parlamento Europeu e do Conselho.*

A integração da avaliação ambiental ao nível do planeamento é um contributo para assegurar que os eventuais impactes ambientais negativos são equacionados e mitigados numa fase anterior à fase de projeto, condicionando e orientando o processo de planeamento⁴.

³ O Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, com as alterações estabelecidas do Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio, estabelece o regime jurídico da avaliação ambiental de planos e programas (RJAAPP), de aplicação subsidiária ao regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial (RJIGT), Decreto Lei n.º 80/2015, de 14 de maio.

⁴ “O propósito da referida diretiva é o de assegurar que, através da adoção de um modelo procedimental e da participação do público e de entidades com responsabilidades em matérias ambientais, as consequências ambientais de um determinado plano ou programa produzido ou adotado por uma entidade no uso de poderes públicos são previamente identificadas e avaliadas durante a fase da sua elaboração e antes da sua adoção. (...) A realização de uma avaliação ambiental ao nível do planeamento e da programação garante que os efeitos ambientais são tomados em consideração durante a elaboração de um plano ou programa e antes da sua aprovação, contribuindo, assim, para a adoção de soluções inovadoras mais eficazes e sustentáveis e de medidas de controlo que evitem ou reduzam efeitos negativos significativos no ambiente decorrentes da execução do plano ou programa. Por outras palavras, os eventuais efeitos ambientais negativos de uma determinada opção de desenvolvimento passam a ser sopesados numa fase que precede a avaliação de impacte ambiental de projetos já em vigor no nosso ordenamento.” Preambulo do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho.

O RJGT clarifica, conforme o disposto no n.º 1º do artigo 78.º, que o Plano de Urbanização apenas será objeto de avaliação ambiental caso se determine que é suscetível de ter efeitos significativos no ambiente ou nos casos em que constituam o enquadramento para a aprovação de projetos sujeitos a avaliação de impacto ambiental ou a avaliação de incidências ambientais. E, o n.º 2º da mesma normativa determina que, *a qualificação dos planos de urbanização para efeitos do número anterior compete à câmara municipal de acordo com os critérios estabelecidos no anexo ao Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, com as posteriores alterações, podendo ser precedida de consulta às entidades às quais, em virtude das suas responsabilidades ambientais específicas, possam interessar os efeitos ambientais resultantes da aplicação do plano.*

Ainda que nem todos os planos e projetos se encontrem sujeitos, nos termos da lei, a procedimento de Avaliação Ambiental, o artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, com as ulteriores alterações, define aqueles onde esse processo de Avaliação deverá ocorrer. Assim, e conforme o mesmo quadro legal, deverão sujeitar-se a Avaliação Ambiental Estratégica, os “...Planos e programas para os diversos sectores de atividade, designadamente agricultura, floresta, pescas, energia, indústria, transportes, ordenamento rural ou ainda, utilização dos solos que constituam enquadramento para a futura aprovação de projetos sujeitos a procedimento de AIA”, nos termos dos anexos I e II do Decreto Lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro na sua atual redação, que estabelece o regime jurídico da Avaliação de Impacte Ambiental.

Assim, analisando a proposta de 2.ª alteração ao Plano de Urbanização torna-se pertinente analisar se apresenta fatores para a sujeição do mesmo processo ao procedimento de Avaliação Ambiental Estratégica (AAE), e se portanto, é suscetível de ter ou não efeitos significativos no ambiente.

A alteração pretendida decorre da evolução das condições económicas, sociais, culturais e ambientais que lhe estão subjacentes e que fundamentam as opções definidas no plano, e incide sobre a área delimitada pertencente à Zona Industrial e Armazenagem, e sua ampliação/expansão. A necessidade de adaptação (por via da 2.ª alteração do Plano de Urbanização do Sabugal) à evolução das condições económicas e sociais, impõe-se pela necessidade de regularizar uma operação de loteamento que incide sobre um espaço comprometido e consolidado e alteração dos parâmetros urbanísticos estabelecidos.

Informa o Anexo II do Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro com as ulteriores alterações, no *capítulo* 10, que versa sobre os projetos de infraestruturas, que, os projetos de loteamento e os parques industriais deverão sujeitar-se obrigatoriamente a AIA quando a área de intervenção é superior a 20 ha, sendo objeto de análise, caso a caso, nas situações em que, coincidindo com áreas sensíveis, o espaço territorial em questão não se conforma com aquela dimensão.

⁵ 1 - Os planos de urbanização e os planos de pormenor só são objeto de avaliação ambiental no caso de se determinar que são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente ou nos casos em que constituam o enquadramento para a aprovação de projetos sujeitos a avaliação de impacto ambiental ou a avaliação de incidências ambientais.

⁶ 2 - A qualificação dos planos de urbanização e dos planos de pormenor, para efeitos do disposto no número anterior, compete à câmara municipal, de acordo com os critérios estabelecidos no anexo ao Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio, podendo ser precedida de consulta das entidades às quais, em virtude das suas responsabilidades ambientais específicas, possam interessar os efeitos ambientais resultantes da aplicação do plano.

⁷ Estão sujeitos a avaliação ambiental:

a) Os planos e programas para os sectores da agricultura, floresta, pescas, energia, indústria, transportes, gestão de resíduos, gestão das águas, telecomunicações, turismo, ordenamento urbano e rural ou utilização dos solos e que constituam enquadramento para a futura aprovação de projetos mencionados nos anexos I e II do Decreto-Lei n.º 69/2000, de 3 de maio, na sua atual redação;

b) Os planos e programas que, atendendo aos seus eventuais efeitos num sítio da lista nacional de sítios, num sítio de interesse comunitário, numa zona especial de conservação ou numa zona de proteção especial, devam ser sujeitos a uma avaliação de incidências ambientais nos termos do artigo 10.º do Decreto-Lei n.º 140/99, de 24 de abril, na redação que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 49/2005, de 24 de fevereiro;

c) Os planos e programas que, não sendo abrangidos pelas alíneas anteriores, constituam enquadramento para a futura aprovação de projetos e que sejam qualificados como suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente.”

No caso em análise, a zona objeto de alteração, não afeta qualquer área sensível, e apresenta uma dimensão total de 18,0 ha (área consolidada + área de ampliação/expansão) não se encontrando, portanto, enquadrada nos projetos tipificados como a sujeitar a AIA, no quadro legal aplicável.

Sobre os critérios de determinação da probabilidade de efeitos significativos no ambiente, a que alude o ponto 6º do artigo 3.º Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho com as ulteriores alterações e plasmados no Anexo do mesmo quadro legal e que dele faz parte integrante, refira-se que:

Critérios de determinação da probabilidade de efeitos significativos no ambiente	Proposta de alteração ao Plano de Urbanização do Sabugal
1- Características dos planos e programas, tendo em conta, nomeadamente:	
a) O grau em que o plano ou programa estabelece um quadro para os projetos e outras atividades no que respeita à localização, natureza, dimensão e condições de funcionamento ou pela afetação de recursos;	A área a intervir na proposta da 2.ª alteração ao Plano de Urbanização encontra-se referenciada no mesmo instrumento de planeamento em vigor, como espaço a privilegiar para a implantação de indústrias, armazéns outras atividades. Por outro lado, sem a alteração ao Plano de Urbanização proposta, onde se prevê intervir nos parâmetros urbanísticos, não seria possível regularizar as estruturas edificadas de utilização industrial, de armazenagem e outras. Tal situação é particularmente importante quando se trata de uma zona (Zona Industrial e Armazenagem) completamente comprometida. A alteração do Plano de Urbanização visa adequar o mesmo instrumento de planeamento à realidade existente e às dinâmicas económicas e urbanísticas registadas durante a sua implementação. A zona de ampliação/expansão, a nível de uso, dimensões e condições de funcionamento será uma continuidade do espaço ocupado na Zona Industrial existente, não se prevendo agravamento na afetação de recursos e não consubstanciam sobrecarga significativa nas infraestruturas existentes.
b) O grau em que o plano ou programa influencia outros planos ou programas, incluindo os inscritos numa hierarquia;	A alteração ao Plano de Urbanização não influencia quaisquer outros Planos ou Programas. O Plano Diretor Municipal, enquadra eventuais alterações aos parâmetros urbanísticos no ponto 2 do artigo 72.º do seu regulamento.
c) A pertinência do plano ou programa para a integração de considerações ambientais, em especial com vista a promover o desenvolvimento sustentável;	A 2.ª alteração ao Plano irá permitir regularizar empresas, instalar novas empresas (espaço de ampliação/expansão) e criar condições para a expansão de outras empresas, que de outra forma, ou não se instalariam ou cresceriam ou teriam que o fazer em zonas inapropriadas para o efeito. Pelo que, a este nível, a alteração terá impacto positivo relativamente ao impacto no desenvolvimento sustentável do concelho.
d) Os problemas ambientais pertinentes para o plano ou programa;	Com a regularização da área consolidada e/ou comprometida da Zona de Indústria e Armazenagem bem como a futura ocupação de edifícios com o mesmo uso, após operação de loteamento, não se perspetivam efeitos ambientais significativos ou passíveis de serem ponderados no âmbito da AAE.
e) A pertinência do plano ou programa para a implementação da legislação em matéria de ambiente.	A criação de condições para a instalação de novas indústrias, armazéns e outras atividades económicas no local visa precisamente minimizar os efeitos ambientais resultantes da implantação das mesmas atividades noutros locais. Uma grande parte das empresas instaladas na Zona Industrial e Armazenagem são armazéns, uso que aliás é compatível com a função residencial. Não se perspetivam que as novas empresas tenham atividades diferenciadas que aquelas que

⁸ Artigo 3.º- Âmbito de aplicação "(...) 6 - A qualificação de um plano ou programa como susceptível de ter efeitos significativos no ambiente, para os efeitos previstos na alínea c) do n.º1, é realizada por despacho conjunto do membro do Governo responsável pela área do ambiente e do membro do Governo competente em razão da matéria, de acordo com os critérios constantes do anexo ao presente decreto-lei, do qual faz parte integrante, após consulta das entidades às quais, em virtude das suas responsabilidades ambientais específicas, possam interessar os efeitos ambientais resultantes da aplicação do plano ou programa.(...)"

	ocupam a zona industrial e de armazenagem. Pelo que, considera-se que, estas alterações não irão suscitar problemas ambientais.
2- Características dos impactes e da área suscetível de ser afetada, tendo em conta nomeadamente:	
a) A probabilidade, a duração, a frequência e a reversibilidade dos efeitos;	Uma grande parte das empresas instaladas na Zona de Indústria e Armazenagem são armazéns, uso que é compatível com a função residencial. Não se perspectivam que novas empresas tenham atividades diferenciadas que aquelas que ocupam atualmente a Zona Industrial. As empresas aí instaladas estabeleceram, maioritariamente, com a edibilidade, direitos de superfície por 50 anos (ainda que revogáveis). A reversibilidade acontecerá por via da intervenção desta autarquia, já que a ela pertence o espaço e respetivas infraestruturas.
b) A natureza cumulativa dos efeitos;	Não será de perspectivar grandes aumentos de tráfego de entradas e saídas da Zona Industrial e Armazenagem, resultantes inclusivamente da implantação de empresas na zona de expansão, como também de ruídos e/ou cheiros.
c) A natureza transfronteiriça dos efeitos;	Não aplicável
d) Os riscos para a saúde humana ou para o ambiente, designadamente devido a acidentes;	Trata-se de um espaço físico concebido e planeado para a instalação de indústrias, armazéns e outras atividades. A redefinição de parâmetros urbanísticos, com vista a adaptar esta área às condições e necessidades atuais, considera-se não ser expectável existirem riscos para a saúde humana ou para o ambiente, designadamente devidos a acidentes
e) A dimensão e extensão espacial dos efeitos, em termos de área geográfica e dimensão da população suscetível de ser afetada;	Toda a área a sujeitar à 2.ª alteração, encontra-se prevista no Plano de Urbanização, sendo que as alterações a introduzir ao Plano não são passíveis de agravar ou potenciar eventuais efeitos decorrentes da sua implantação.
f) O valor e a vulnerabilidade da área suscetível de ser afetada, devido a: i) Características naturais específicas ou património cultural; ii) Ultrapassagem das normas ou valores limite em matéria de qualidade ambiental; iii) Utilização intensiva do solo;	O presente processo de alteração ocorre num espaço territorial classificado, em qualquer um dos instrumentos de gestão municipal (Plano Diretor Municipal ou Plano de Urbanização), como preferencial para a implantação de indústrias, armazéns ou outras atividades económicas. A alteração não afetará quer o património natural ou cultural, nem a utilização intensiva dos solos (já que se trata de uma zona prevista nos instrumentos de gestão territorial). Sobre as eventuais normas ou valores limite, não serão ultrapassados. Mais, dada a natureza das empresas aí instaladas (nenhuma dele “necessitou”, para a sua instalação de AIA), ainda que se entenda, não se perspectivam que as novas instalações possam comprometer tais indicadores, caso haja necessidade no âmbito do processo de licenciamento, serão sempre exigidos os devidos Estudos de Impacte Ambiental.
g) Os efeitos sobre as áreas ou paisagens com estatuto protegido a nível nacional, comunitário ou internacional.	Não aplicável.

Assim, considerando que a área de intervenção:

- se encontra devidamente demarcada no Plano de Urbanização;

- não se encontra mergulhada em “Área Sensível”;

- se encontra parcialmente ocupada, sobretudo com estruturas de armazenagem, (atual zona industrial e de armazenagem) cujos projetos de edificação não careceram, pelas suas características, de Avaliação de Impacte Ambiental, e se prevê que as futuras estruturas edificatórias apresentem utilização similar;

Considerando ainda que:

- a infraestrutura industrial, de ocupação industrial e de armazenagem, bem como as estruturas edificatórias existentes e previstas (sobretudo de armazenagem) não se encontraram tipificadas como projetos a sujeitar a Avaliação de Impacte Ambiental nos termos do Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro na sua atual redação;

- a área a intervencionar no presente processo de alteração, apresenta uma dimensão de 18,0 ha e, portanto, de dimensão inferior à prevista no regime jurídico de avaliação de impacte ambiental (18,00 ha ≤ 20,00 ha); e,

- da análise das disposições do Anexo do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho com as ulteriores alterações, não relevam a necessidade de qualificar as alterações a introduzir ao Plano como suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente;

Considera-se de concluir pela isenção da 2.ª alteração do Plano de Urbanização a procedimento de Avaliação Ambiental Estratégica, por enquadramento no artigo 120.º do RJIGT.

Conclusão (Deliberação e procedimentos)

Pretende-se com este documento que seja tomada deliberação superior sobre:

a) Os objetivos a prosseguir com a alteração do Plano (alínea a), n.º 3, artigo 6.º do RJIGT)¹⁰;

b) A oportunidade e os termos de referência do Plano de Urbanização (n.º 3, artigo 76.º do RJIGT)¹¹;

c) O prazo de elaboração do Plano (n.º 1, artigo 76.º do RJIGT)¹², sendo que, o não cumprimento do prazo de elaboração determina a caducidade do procedimento, salvo se esse prazo tiver sido prorrogado;

d) O prazo do período de participação pública (não inferior a 15 dias), sendo este destinado à formulação de sugestões e à apresentação de informações sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito do respetivo procedimento de elaboração do Plano (n.º 1, artigo 76.º e n.º 2 do artigo 88.º¹³ do RJIGT) que, a ser ultrapassado, e a menos que seja prorrogado, poderá ditar a caducidade do procedimento;

e) A não sujeição da alteração do Plano a Avaliação Ambiental Estratégica (n.º 1 e 2 do artigo 78.º¹⁴ do RJIGT).

⁹Artigo 120.º Avaliação ambiental 1 - As pequenas alterações aos programas e aos planos territoriais só são objeto de avaliação ambiental no caso de se determinar que são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente. 2 - A qualificação das alterações para efeitos do número anterior compete à entidade responsável pela elaboração do plano ou do programa, de acordo com os critérios estabelecidos no anexo ao Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio, podendo ser precedida de consulta às entidades às quais, em virtude das suas responsabilidades ambientais específicas, possam interessar os efeitos ambientais resultantes da aplicação do plano. 3 - Sempre que seja solicitado parecer nos termos do número anterior, esse parecer deve, nos casos em que se justifique, conter também a pronúncia sobre o âmbito da avaliação ambiental e sobre o alcance da informação a incluir no relatório ambiental. 4 - Os pareceres solicitados ao abrigo do presente artigo são emitidos no prazo de 20 dias, sob pena de não serem considerados."

¹⁰ "Artigo 6.º. Direito de participação

(...) 3 — As entidades públicas responsáveis pela elaboração, alteração, revisão, execução e avaliação dos instrumentos de gestão territorial divulgam, designadamente através do seu sítio na Internet, da plataforma colaborativa de gestão territorial e da comunicação social:" a) A decisão de desencadear o processo de elaboração, alteração ou revisão, identificando os objetivos a prosseguir (...)"

¹¹ "Artigo 76.º. Elaboração

(...) 3- Compete à câmara municipal a definição da oportunidade e dos termos de referência dos planos municipais, sem prejuízo da posterior intervenção de outras entidades públicas ou particulares. (...)"

¹² "Artigo 76.º. Elaboração

1 — A elaboração de planos municipais é determinada por deliberação da câmara municipal, a qual estabelece os prazos de elaboração e o período de participação, sendo publicada no Diário da República e divulgada através da comunicação social, da plataforma colaborativa de gestão territorial e no sítio na Internet da câmara municipal. (...)"

¹³ Artigo 88.º

(...) 2- A deliberação que determina a elaboração do plano estabelece um prazo, que não deve ser inferior a 15 dias, para a formulação de sugestões e para apresentação de informações, sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito do respetivo procedimento de elaboração. (...)"

¹⁴ "Artigo 78.º - Avaliação Ambiental 1 — Os planos de urbanização e os planos de pormenor só são objeto de avaliação ambiental no caso de se determinar que são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente ou nos casos em que constituam o enquadramento para a aprovação de projetos sujeitos a avaliação de impacto ambiental ou a avaliação de incidências ambientais. 2 — A qualificação dos planos de urbanização e dos planos de Urbanização, para efeitos do disposto no número anterior, compete à câmara municipal, de acordo com os critérios

Caso a proposta venha a merecer aprovação em reunião do executivo municipal, deverão ser adotados os seguintes procedimentos:

Promover a publicação das deliberações na II Série do Diário da República, na comunicação social, no boletim municipal, na Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial (da administração central) e na página da Internet da Câmara Municipal, conforme disposições combinadas constantes no n.º 1 do artigo 76.^{º15}, alínea c) do n.º 4 do artigo 191.^{º16}, e n.º 2 e 3 do artigo 192.^{º17} do Decreto Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, anunciando também, nos termos do n.º 2 do artigo 88.^{º18} do mesmo diploma legal, um período de 15 dias a contar da data de publicação, destinado à apresentação de sugestões e informações sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito do respetivo procedimento de elaboração. Mais deverá disponibilizar a decisão de qualificação ou não qualificação do Plano, incluindo a respetiva fundamentação, na página da internet da edilidade, conforme determina o ponto 7 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, na sua atual redação.

À consideração superior,

maria da glória quinaz
(chefe de divisão
de planeamento, urbanismo e ordenamento do território)

estabelecidos no anexo ao Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio, podendo ser precedida de consulta das entidades às quais, em virtude das suas responsabilidades ambientais específicas, possam interessar os efeitos ambientais resultantes da aplicação do plano. (...)

¹⁵ “Artigo 76.º- Elaboração

1 - A elaboração de planos municipais é determinada por deliberação da câmara municipal, a qual estabelece os prazos de elaboração e o período de participação, sendo publicada no Diário da República e divulgada através da comunicação social, da plataforma colaborativa de gestão territorial e no sítio na Internet da câmara municipal. (...)

¹⁶ Artigo 191.º- Publicação no Diário da República- “ (...) 4 - São publicados na 2.ª série do Diário da República: (...) c) A deliberação municipal que determina a elaboração de plano municipal; (...)”

¹⁷Artigo 192.º- Outros meios de publicidade “(...) 2 — Os programas e planos intermunicipais e os planos municipais, as medidas preventivas e as normas provisórias e a declaração de suspensão dos planos intermunicipais ou municipais, deve ser objeto de publicitação nos boletins municipais e na página na Internet das entidades responsáveis pela sua elaboração. 3 - Os programas e os planos territoriais cuja área de intervenção incide sobre o território municipal devem, ainda, ser objeto de publicação nos boletins municipais.”

¹⁸ Artigo 88.º - Participação “(...) 2 - A deliberação que determina a elaboração do plano estabelece um prazo, que não deve ser inferior a 15 dias, para a formulação de sugestões e para a apresentação de informações, sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito do respetivo procedimento de elaboração. (...)”