

EX.MO SENHOR
PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL
DO SABUGAL
PRC DA REPÚBLICA
6324-007 SABUGAL

Sua referência	Sua comunicação de	Nossa referência	Data
PCGT ID 1370	2026-06-30	UOT-DOT 405/2026	2026-07-20
		Proc: PUR-GU.11.00/1-26	

ASSUNTO: 2.ª Alteração do Plano de Urbanização do Sabugal - Parecer final nos termos do disposto no artigo 85.º do RJIGT

A Câmara Municipal de Sabugal (CMS) remeteu, através da Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial (PCGT), processo ID 1370, em 30/06/2026, a proposta de **2.ª Alteração do Plano de Urbanização do Sabugal (PUS)**, para apreciação e agendamento de Conferência Procedimental, nos termos do disposto no n.º 3 do artigo 86.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio (Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial - RJIGT), na atual redação.

Atendendo a que não há lugar à audição de outras entidades, porquanto as alterações pretendidas, de caráter meramente regulamentar, incidem apenas sobre a redução dos afastamentos e aumento do índice de ocupação do solo na designada *Zona de Indústria e Armazenagem* do PUS, e clarificação da redação dos artigos 40.º e 44.º, relativamente ao n.º de fogos admitidos na *Zona Habitacional de Moradias Tipo I* e na *Zona Habitacional de Moradias Tipo II*, considera-se que o presente parecer, a transmitir à CM do Sabugal, substitui a ata da Conferência Procedimental, para efeitos do n.º 3 do artigo 86.º do RJIGT.

Determina o RJIGT, no n.º 2 do artigo 85.º, que as entidades consultadas no âmbito do acompanhamento se pronunciem sobre a **conformidade ou compatibilidade da proposta do plano com os programas territoriais existentes**, em vigor ou em preparação (n.º 2 do artigo 22.º do RJIGT). Não obstante a revogação da al. a) do n.º 2 do artigo 85.º do RJIGT (através do Decreto-Lei n.º 10/2024, de 08/01) cumpre alertar, igualmente, para a observância das normas legais e regulamentares aplicáveis.

Nesta conformidade, analisados os documentos disponibilizados na PCGT, informa-se o seguinte:

1. INSTRUÇÃO DO PROCESSO

Para os devidos efeitos, disponibilizou a CMS, na já referida plataforma, os seguintes elementos:

- Relatório (de fundamentação da proposta), datado de junho/2026
- Regulamento (com as alterações introduzidas, mas não identificadas)
- Programa de Execução e Plano de Financiamento
- Ficha de Dados Estatísticos

Encontra-se, também, disponível na PCGT o documento *Termos de Referência*, cujo conteúdo integra a fundamentação e oportunidade do procedimento, bem como a justificação da não sujeição a Avaliação Ambiental Estratégica, nos termos do n.º 1 e n.º 2 do Artigo 120.º do RJIGT. É possível consultar, ainda, a deliberação municipal de elaboração do procedimento em apreço.

2. ANTECEDENTES E ENQUADRAMENTO

O Plano de Urbanização do Sabugal foi publicado através do Aviso n.º 20892/2008, publicado na II Série do D.R. n.º 144, de 28 de julho de 2008, tendo, posteriormente, sido objeto da 1.ª Correção Material e retificação (Aviso n.º 13518/2009, de 30/07), da 1.ª Alteração (Aviso n.º 12796/2017, de 25/10) e de Alteração Simplificada (Aviso n.º 28673/2025/2, de 19/11).

Atendendo ao histórico de dinâmica do PUS, verifica-se que, o decorrente procedimento se trata, de facto, da 3.ª Alteração ao Plano e não da 2.ª, tendo esta última sido a Alteração Simplificada publicada pelo Aviso n.º 28673/2025/2, de 25/10; deve atentar-se que, independentemente do tipo de Alteração (art.ºs 118.º, 121.º e 123.º do RJIGT) a sujeitar o IGT, a sua numeração deverá ser sequencial.

Em termos de enquadramento territorial, a área a sujeitar a alteração abrange um total de 18 hectares, na cidade do Sabugal, correspondentes, de acordo com o zonamento do PUS, à **Área de Ocupação Urbanística Especial: Zona de Indústria e Armazenagem e Zona de Indústria e Armazenagem - Expansão**.

A proposta de alteração apresentada visa redefinir parâmetros urbanísticos na designada Zona de Indústria e Armazenagem do Plano, “que se encontra completamente comprometida e consolidada”; tal zona, de acordo com a informação proveniente da CMS, abrange toda a área de intervenção da operação de loteamento titulada pelo alvará n.º 1/89, emitido em 20/03/1989, e posteriormente, pelo alvará n.º 2/1995, de 05/05/1995, tendo sido objeto de vários aditamentos/averbamentos ulteriores. A área em causa era abrangida pelo *Plano de Pormenor da Zona Industrial e Armazenagem do Sabugal*, aprovado em 1993 e

alterado por Declaração de 1999, que viria a ser revogado pela 1.ª Alteração do Plano de Urbanização do Sabugal (Aviso n.º 12796/2017, de 25/10).

Conforme a informação disponibilizada pela CMS, no âmbito do processo de *“Elaboração do Projeto de Regularização e Ampliação do Loteamento da Zona Industrial do Sabugal”* (em curso), foram identificadas incompatibilidades entre estruturas edificadas na *Zona de Indústria e Armazenagem* e os parâmetros urbanísticos para ali definidos no PUS, o que compromete/impossibilita a sua regularização. A presente proposta de Alteração visa articular este instrumento com o referido processo de regularização, por forma a viabilizar a legalização das estruturas (edificações) existentes, cuja situação irregular, conforme justifica a CMS, aconteceu *“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.”*

Com a proposta de Alteração é pretendido, igualmente, ajustar os parâmetros na designada área de *“Expansão”* (atualmente não ocupada) da referida *Zona de Indústria e Armazenagem*, por forma a, numa abordagem integrada e de conjunto, garantir a coerência urbanística entre esta e o espaço consolidado adjacente, o que implica a alteração regulamentar dos artigos 64.º e 65.º do PUS.

Aproveitando o decorrente procedimento de dinâmica do Plano, intenta a CMS clarificar, também, a redação de normas prescritas para as **Áreas Consolidadas**: *Zona Habitacional de Moradias Tipo I* e *Zona Habitacional de Moradias Tipo II*, cuja aplicação prática ao nível da gestão urbanística, tem-se revelado de interpretação dúbia e, muitas vezes, impeditiva do desenvolvimento urbano e da necessária densificação da oferta habitacional.

De uma forma global, com a proposta de Alteração do PUS, a CMS visa criar as condições necessárias para a expansão física das empresas instaladas, bem como viabilizar novas áreas destinadas ao acolhimento de iniciativas de investimento. Neste contexto, revela-se fundamental proceder à adequação do Plano, ajustando-o à realidade socioeconómica atual e orientando-o estrategicamente para a atração e consolidação do tecido empresarial, respondendo, simultaneamente, à necessária adaptação à evolução das condições económicas, sociais, culturais e ambientais que fundamenta a proposta, em estrita conformidade com o disposto na alínea a) do n.º 2 do artigo 115.º do RJIGT.

3. TRÂMITES E EXIGÊNCIAS LEGAIS

3.1 Enquadramento legal

Conforme informação constante dos documentos *Termos de Referência* e *Relatório de Fundamentação*, disponibilizados pela CMS, a proposta de Alteração em causa é baseada no pressuposto prescrito no artigo 118.º do RJIGT, de que os planos podem ser 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.*”.

Com o intuito de apresentar a dinâmica territorial de forma abrangente e sintetizada, fundamentando a evolução das condições verificadas à data da elaboração do PUS, a CMS apresenta um diagnóstico estruturado no âmbito do *Plano Estratégico do Sabugal* (de 2024). Este documento corrobora as vulnerabilidades previamente identificadas no concelho, classificando-as como fraquezas e ameaças prementes a colmatar.

Entre os principais desafios diagnosticados, destacam-se a acentuada regressão demográfica e o consequente envelhecimento populacional, fatores indissociáveis da dificuldade em atrair e fixar a população jovem devido à escassez de oportunidades de emprego e de habitação acessível. Adicionalmente, o desempenho da economia local encontra-se condicionado pela reduzida disponibilidade de mão de obra qualificada, pela ausência de empresas-âncora com impacto relevante na região e pelo encerramento ou deslocalização de unidades fabris de grande dimensão.

Nesta sequência, considera-se que o procedimento encontra enquadramento legal na alínea a) do n.º 2 do artigo 115.º que prescreve que a alteração dos planos territoriais decorre “*Da evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais subjacentes e que fundamentam as opções definidas*” no plano.

3.2 Deliberação Municipal

A decisão de proceder à 2.ª Alteração do Plano de Urbanização do Sabugal foi tomada por deliberação municipal de 04/03/2026, em reunião ordinária, tendo sido estabelecido o prazo de, aproximadamente, 90 dias (úteis) para a conclusão do procedimento e de 15 dias para a Participação Pública Preventiva, o que dá cumprimento ao n.º 1 do artigo 76.º do RJIGT. Mais foi deliberado não sujeitar o procedimento a Avaliação Ambiental Estratégica, nos termos do disposto nos n.ºs 1 e 2 do artigo 78.º e dos n.ºs 1 e 2 do artigo 120.º do RJIGT conjugados com o n.º 2 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho (Regime Jurídico da Avaliação Ambiental Estratégica – RJAAE), na sua redação atual.

3.3 Termos de Referência

O documento *Termos de Referência*, disponibilizado na PCGT, foi aprovado na reunião do órgão executivo municipal na qual foi determinado o início do procedimento e comporta a definição da necessidade e da oportunidade de alteração do PUS, assim como os objetivos do procedimento, em observância do estipulado n.º 3 do artigo 76.º do RJIGT.

3.4 Publicação e Publicitação

O início do procedimento de 2.ª Alteração do PUS foi publicado através do Aviso n.º 6072/2026/2, no Diário da República n.º 54, 2.ª série, de 18/03/2026, conforme o n.º 1 do artigo 76.º conjugado com a alínea c) do n.º 4 do artigo 191.º do RJIGT. Apesar de referido, no relatório de Fundamentação da proposta, que o início do procedimento aqui em apreço e o respetivo período de participação pública preventiva foram publicitados “*comunicação social (jornal “Público” a 14 de março de 2026 e jornal “Expresso” a 20 de março de 2026), na Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial, no sítio eletrónico do Município*”, nos documentos submetidos através da PCGT para efeitos de emissão de parecer, não constam os **elementos demonstrativos do cumprimento das disposições relativas a tal publicitação** (cfr. o n.º 1 do artigo 76.º conjugado com o n.º 2 do artigo 192.º do RJIGT), conteúdo que deve ser incluído nos elementos que acompanham o Plano, anteriormente à fase de Discussão Pública.

3.5 Participação Pública Preventiva

Da deliberação municipal supracitada, consta a determinação de um período de participação pública (preventiva), para a formulação de sugestões e para a apresentação de informações, sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito do procedimento de Alteração, correspondente a 15 dias úteis dando, assim, cumprimento ao estatuído no n.º 2 do artigo 88.º do RJIGT. Esta fase decorreu entre 19/03 e 10/04/2026 (cfr. Informação na PCGT), durante a qual não foram recebidos quaisquer contributos (cfr. Relatório de Fundamentação).

3.6 Prazo para a elaboração

O prazo para a elaboração da 2.ª Alteração do PUS, definido na deliberação municipal corresponde a 90 dias. Tendo o Aviso n.º 6072/2026/2 (início) sido publicado em 18/03/2026, o procedimento encontra-se, nesta data, a decorrer dentro do prazo (que finda a 29/07/2026).

3.7 Cartografia

Tratando-se de uma alteração meramente regulamentar, isto é, sem reflexo nas peças desenhadas do Plano, as questões relacionadas com a cartografia não são aplicáveis.

3.8 Avaliação Ambiental Estratégica

Nos termos dos n.ºs 1 e 2 do artigo 78.º e dos n.ºs 1 e 2 do artigo 120.º do RJIGT, conjugados com o n.º 2 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho (Regime Jurídico da Avaliação Ambiental Estratégica - RJAAE), na sua atual redação, compete à entidade responsável pela elaboração do plano a decisão sobre a sua sujeição a Avaliação Ambiental Estratégica.

Neste seguimento, a CMS determinou não sujeitar a presente Alteração do PUS a Avaliação Ambiental Estratégica (AAE), com base no teor das alterações propostas e no entendimento de que apresentam impacto reduzido e localizado, não sendo suscetíveis de produzir efeitos significativos no ambiente, nos termos do n.º 1 do artigo 120.º do RJIGT, conjugado com o artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, na sua redação atual. Para tal efeito, o documento referente ao Relatório de Fundamentação desenvolve um ponto (5. Qualificação para eventual Avaliação Ambiental Estratégica) no qual justifica a não sujeição a AAE, demonstrando a inexistência de efeitos significativos no ambiente decorrentes das alterações propostas, nomeadamente, tendo como referência os critérios estabelecidos no Anexo ao Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, na sua redação atual.

4. CONTEÚDO MATERIAL

Em termos de conteúdo material, a proposta cumpre, em termos gerais, o disposto no artigo 99.º do RJIGT, com as adaptações decorrentes da natureza e âmbito da Alteração, sem prejuízo das questões elencadas ao longo da presente apreciação.

5. CONTEÚDO DOCUMENTAL

A proposta de Alteração adota, genericamente, o conteúdo documental apropriado à sua natureza, considerando o disposto nos artigos 100.º do RJIGT.

Considerando as boas práticas em matéria de dinâmicas de Planos e Programas, deveria ter sido apresentado um documento “Regulamento” com a indicação clara dos artigos alterados, até porque será necessário para o processo de publicação e depósito através da plataforma SSAIGT, pelo que se sugere a integração do referido, no conteúdo documental do procedimento.

Ao referido conteúdo deve ser junto o Relatório de Ponderação da Discussão Pública, o qual apenas poderá ser elaborado após a realização desse período, que deve integrar os elementos que acompanham a proposta, nos termos legalmente aplicáveis, para aprovação pelo órgão municipal competente.

6. CONFORMIDADE OU COMPATIBILIDADE COM OS PROGRAMAS E PLANOS TERRITORIAIS EXISTENTES

Atento o disposto no n.º 2 do artigo 22.º, no n.º 4 do artigo 76.º e no artigo 119.º do RJGT, a apreciação da conformidade ou compatibilidade da proposta com os programas territoriais existentes é efetuada, com as necessárias adaptações, ao procedimento de Alteração em causa, mediante a identificação e ponderação dos instrumentos com incidência no território municipal e relevância para o seu objeto material.

A proposta de Alteração, limitando-se a meras alterações regulamentares de acerto de parâmetros urbanísticos e clarificação de redações, não suscita questões de desconformidade ou incompatibilidade com os Planos e Programas em vigor na área sobre a qual incide, designadamente, com o Plano Diretor Municipal que estabelece, no n.º 2 do artigo 4.º - Instrumentos de gestão territorial a observar, do respetivo Regulamento, que *“Para a área de intervenção dos planos referidos no número anterior, aplicam -se cumulativamente os respetivos regimes, prevalecendo os dos planos referidos sobre o presente Plano em tudo em que este seja omissivo.”*. O espaço territorial objeto do presente procedimento de Alteração integra-se em *Solo Urbano*, na categoria de *Espaços de Atividades Económicas*, prescrevendo o normativo, quanto ao regime de edificabilidade aplicável (Artigo 72.º, n.º2) que *“Podem adotar -se outras orientações, regras e parâmetros urbanísticos desde que enquadrados em plano de pormenor ou plano de urbanização plenamente eficazes.”*

7. SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

Considerando a natureza e a área de aplicação das alterações propostas, não se verifica afetação de servidões administrativas e restrições de utilidade pública.

8. PROPOSTA DE ALTERAÇÃO - Apreciação

O Relatório disponibilizado apresenta a fundamentação técnica das alterações preconizadas, encontrando-se estruturado de forma a permitir compreender os objetivos definidos, o enquadramento da proposta, os antecedentes procedimentais, a articulação com os planos e programas territoriais relevantes, os resultados da participação preventiva e a descrição e fundamentação das alterações propostas.

Como já foi referido, o objetivo principal da 2.ª Alteração do PUS é adequar os parâmetros urbanísticos definidos à realidade territorial atual, nomeadamente, *na Zona Industrial e de Armazenagem* e na sua área de expansão/ampliação, visando esta adequação:

- A redução dos afastamentos mínimos entre edificações e limites dos lotes, permitindo que, em casos justificados (por razões técnicas indispensáveis ao processo produtivo), os afastamentos possam ser reduzidos até zero metros.
- A possibilidade de aumento do índice de ocupação do solo acima do limite de 0,8, em situações excecionais e devidamente justificadas, desde que não haja impacto negativo relevante para o arranjo estético da zona.
- A flexibilização dos parâmetros urbanísticos na área de expansão/ampliação da zona industrial, permitindo que índices e afastamentos possam ser alterados, desde que justificados tecnicamente e sem prejuízo para a envolvente.

Para tal propõe alterações aos artigos 64.º - *Regime* e 65.º - *Expansão* da Subsecção II - *Zona de Indústria e Armazenagem*, do Regulamento do PUS. Sobre esta proposta, apenas alertar que, ainda que o n. 5 do artigo 64.º do Regulamento do PUS seja revogado, a garantia de acesso a veículos de emergência decorra de lei específica (artigo 3.º da Portaria n.º 1532/2008, de 29/12 - Regulamento Técnico de Segurança Contra Incêndio em Edifícios; alíneas b) e d) do n.º 1 do artigo 24.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação - impede as autarquias de emitirem licenças de utilização para edifícios cujos logradouros ou acessos internos criem estrangulamentos físicos), pelo que a CMS deve certificar-se o seu cumprimento.

Quanto à proposta de Alteração que objetiva aumentar a densidade habitacional e corrigir conflitos normativos, é apresentada a retificação dos artigos 40.º - *Características Morfológicas da Subsecção I - Zona Habitacional de Moradias Tipo I* e 44.º - *Características Morfológicas da Subsecção II - Zona Habitacional de Moradias Tipo II*, do Regulamento do PUS, para permitir até dois fogos por edifício em ambas as referidas Zonas Habitacionais, mantendo as características morfológicas dominantes.

Nada havendo a obstar à proposta, até porque se trata de uma opção de planeamento e gestão urbanística da exclusiva responsabilidade municipal, sugere-se a seguinte redação que, entende-se, seja menos suscetível de criar dúvidas de interpretação, designadamente, no que se refere aos conceitos de **Moradia** (que pode adotar os tipos Isolada: 1 edifício, Geminada: 2 edifícios ou Em banda: 3 ou mais edifícios), **Edifício** (*construção permanente, dotada de acesso independente, coberta, limitada por paredes exteriores ou paredes-meeiras que vão das fundações à cobertura, destinada a utilização humana ou a outros fins¹*) e **Fogo** (*uma parte ou a totalidade de um edifício, dotada de acesso independente, constituída por um ou mais compartimentos destinados à habitação e por espaços privativos complementares²*):

¹ Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27/09

Artigo 40.º - Características Morfológicas (Zona Habitacional de Moradias Tipo I)

Devem ser mantidas as características morfológicas dominantes da Área e as tipologias arquitetónicas de moradia isolada, geminada e em banda, admitindo-se a alteração e aumento do número de fogos, por edifício, para um máximo de dois.

Artigo 44.º - Características Morfológicas (Zona Habitacional de Moradias Tipo II)

Devem ser mantidas as características morfológicas dominantes da Área e a tipologia arquitetónica de moradia isolada, admitindo-se a alteração e aumento do número de fogos, por edifício, para um máximo de dois.

Ficará, contudo, à consideração da CMS a ponderação da sugestão de redação.

9. ELEMENTOS ALTERADOS

- Em prol das boas práticas em matéria de dinâmicas de Planos e Programas, deveria ter sido apresentado um documento “Regulamento” com a indicação clara dos artigos alterados, até porque será necessário para o processo de publicação e depósito através da plataforma SSAIGT, pelo que se sugere a integração do referido, no conteúdo documental do procedimento.
- Relativamente ao **Programa de Execução e Plano de Financiamento** e à **Ficha de Dados Estatísticos**, nada há a observar; apenas alertar que, se o PUS já dispunha de Ficha de Dados Estatísticos, não havendo neste procedimento alterações que impliquem modificação na quantificação de áreas, ou alteração de outro IGT, não há necessidade preenchimento dos campos referentes a estas matérias.

10. CONCLUSÃO

Em síntese, a **2.ª Alteração do Plano de Urbanização do Sabugal**, tendo como objetivo central ajustar o Plano à realidade do território, regularizar situações existentes, criar condições para o crescimento económico e habitacional e garantir a coerência normativa e urbanística, sem provocar impactos ambientais relevantes, propõe modificações meramente regulamentares, diretamente relacionadas com opções de planeamento que compete ao Município definir, enquanto entidade gestora do território, sobre as quais esta CCDR nada tem a opor, sem prejuízo das observações ínsitas no presente parecer.

² Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27/09

Face ao exposto conclui-se, nos termos do disposto na alínea b) do n.º 2 do artigo 85.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, relativamente à proposta de 2.ª Alteração do PUS, que se encontra, genericamente, conforme os Programas e Planos Territoriais com incidência na sua área de intervenção.

Neste seguimento, emite-se **parecer favorável** à proposta, **devendo ser consideradas as observações expostas neste parecer.**

Com os melhores cumprimentos,

A Diretora da Unidade de Ordenamento do Território,

Assinado por: Maria Margarida Martins Ventura Teixeira
Bento

Num. de Identificação: BI07804640

Data: 20/07/2026 às 16:16:59

CC DR CENTRO

(Dra. Maria Margarida Martins Ventura Teixeira Bento)