



3.ª ALTERAÇÃO AO PLANO DE URBANIZAÇÃO DO SABUGAL

PROGRAMA DE EXECUÇÃO E PLANO DE FINANCIAMENTO

Junho'2026



1. Introdução

O presente documento consubstancia o Programa de Execução e Plano de Financiamento. Tendo em conta as modificações efetuadas no âmbito da 3.ª Alteração, procede-se às correções induzidas ao Programa de Execução e Plano de Financiamento, constantes no Plano de Urbanização do Sabugal em vigor.

O Relatório do Plano de Urbanização em vigor - Volume II, intitulado “Intervenções propostas”, *identifica as intervenções estruturais propostas, definindo os agentes envolvidos a estimar o esforço financeiro que será exigido à autarquia para a sua realização*. Tais intervenções foram sistematizadas em seis domínios principais: (1) Expansão Urbana; (2) Habitação; (3) Componentes Ecológicas; (4) Património; (5) Equipamentos e, (6) Indústria

No âmbito das alterações a introduzir neste processo de 3.ª Alteração ao Plano, é referenciado naquele instrumento de planeamento plenamente eficaz, no domínio da Indústria, que:

“Tendo a indústria clássica vindo a abandonar as Vilas pelo seu conjunto específico de necessidades e por um maior grau de qualificação que torna o quadro das compatibilidades das funções da Vila mais restrito, é importante avaliar o papel que a Zona Industrial apresenta para a Vila e para os seus serviços.

As áreas industriais destinam-se a ser ocupadas predominantemente por estabelecimentos industriais ou de armazenagem, podendo integrar superfícies comerciais e serviços.

O desenvolvimento da Zona Industrial do Sabugal como polo multifuncional de Indústria e Serviços e a proposta de uma maior flexibilização regulamentar no sentido de se permitir ou facilitar a possibilidade de instalação de armazéns, poderá ser um fator fundamental de apoio às iniciativas de empresários locais”.

Neste âmbito, são apresentadas as seguintes intervenções:

Ind. 1- Expansão da Zona de Indústria e Armazéns; e,

Ind.2- Alteração do regime regulamentar da zona industrial.

A primeira intervenção (Ind 1), está direccionada, como o nome indica, para a zona de expansão. A segunda (Ind.2), para a zona hoje, completamente comprometida e consolidada.



Ind. 1- Expansão da Zona de Indústria e Armazéns

Objetivo Estratégico: Potenciar a atratividade produtiva e empregadora da Cidade

Objetivos Operacionais:

- Explorar vantagens locativas decorrentes da estrutura viária;
- Rentabilizar investimento já realizado ao nível das acessibilidades e das infraestruturas, na zona industrial existente;
- Constituir uma “bolsa” de lotes que permita à Câmara Municipal vantagens no processo de negociação de instalação de unidades produtivas;
- Alargar a oferta de solo devidamente infraestruturado para o uso de armazenagem e industrial;
- Possibilitar reservar lotes destinados à instalação de pequenas unidades de armazenagem;
- Incentivar a instalação de unidades industriais familiares ou de pequena dimensão em zonas infraestruturadas;
- Reservar lotes para a instalação de serviços e/ou atividades comerciais;
- Possibilitar a utilização de um ou mais lotes para a função habitacional desde que para serviço de vigilância ou guarda;
- Possibilidade de instalar equipamentos de apoio à zona industrial, nomeadamente restaurante, café e outras cuja utilidade seja evidente;
- Ter especial atenção à problemática dos estacionamento.

Tipo de Intervenção:

- Elaborar Plano de Pormenor ou loteamento industrial;
- Definir espaço verde de proteção e de enquadramento;
- Regulamentar as condições de reversão dos lotes ou o período máximo de execução / instalação de indústrias após o ato de licenciamento.



Ind.2- Alteração do regime regulamentar da zona industrial

Objetivo Estratégico: Potenciar a atratividade produtiva e empregadora da Cidade

Objetivos Operacionais:

- Possibilitar e reservar lotes destinados à instalação de pequenas unidades de armazenagem
- Possibilitar, em casos excecionais e devidamente justificados, a junção de lotes para a instalação de programas num enquadráveis num único lote:
- Rever políticas de prazos de instalação de indústrias ou armazéns.

. Tipo de Intervenção:

- Promover a alteração regulamentar do Plano de Pormenor da Zona Industrial
- Regularizar as condições de reversão dos lotes ou o período máximo de execução/instalação das indústrias após ato de licenciamento.

O Projeto de Regularização e Ampliação do Loteamento da Zona Industrial encontra-se em curso. tendo sido no âmbito da sua execução (levantamento topográfico) que se concluiu da necessidade de execução da 3.ª Alteração do Plano de Urbanização e consequente alteração de parâmetros urbanísticos determinados no Plano, por forma a poderem ser regularizadas as estruturas edificatórias existentes que, por razões de ordem técnica indispensáveis ao processo produtivo e organizacional das empresas, deixaram de conformar-se com aquele instrumento de gestão territorial e inviabilizam o processo de loteamento citado.

Relativamente à 2.ª Intervenção (Ind. 2 – Alteração do regime regulamentar da zona industrial) ainda que o Plano de Pormenor tenha sido revogado, pelo artigo 84.ª. do regulamento do Plano de Urbanização em vigor, publicado sob o Aviso n.º 12796/2017, publicado na II série, n.º 206, do D.R., a 25 de outubro de 2017, o Plano de Urbanização do Sabugal em vigor, apresenta normativas de uso e ocupação daquele espaço territorial, que ora se pretendem alterar.



2. Programa de Execução

O Programa de Execução corresponde a uma orientação ou faseamento temporal das diversas intervenções a realizar no âmbito do Plano de Urbanização do Sabugal.

De acordo com o Plano de Urbanização do Sabugal em vigor, o seu processo de implementação deverá ocorrer *“como uma tarefa faseada, flexível e adaptável e articulável com as disponibilidades financeiras da Autarquia e com as prioridades de investimento municipal, bem como como os objetivos e políticas camarárias”*. Deste modo, foram definidas no âmbito deste Plano três ordens de prioridade: curto, médio e longo prazo.

Na área de intervenção da 3.ª Alteração ao Plano de Urbanização do Sabugal, nomeadamente no setor da “Indústria e Armazenagem”, é apresentada pelo Plano de Urbanização do Sabugal a seguinte intervenção:

- Ind. 1 - Refere-se à “expansão da Zona de Indústrias e de Armazéns na contiguidade da atual zona industrial”. Esta ação inclui custos associados com a infraestruturação/ loteamento e uma componente de negociação com os proprietários e promotores, devendo ser executada a médio prazo.

Ind 2—Refere-se à alteração do regime regulamentar da zona industrial. Como atrás referido, ainda que o Plano de Pormenor tenha sido revogado, pelo artigo 84.º do regulamento do Plano de Urbanização em vigor, este Plano apresenta normativas de uso e ocupação para aquele espaço territorial e que agora se pretendem alterar, para a viabilização do Projeto de Regularização (e Ampliação) do Loteamento da Zona Industrial e consequente necessidade de conformar as pré-existências edificatórias com os respetivos instrumentos de planeamento

Considera-se não existir necessidade da alteração das ações já definidas nem inclusão de novas ações na área de intervenção, seguindo-se a linha da estratégia de desenvolvimento territorial preconizada no Plano de Urbanização do Sabugal para a área industrial, pelo que são mantidos os objetivos do Plano para esta área.

No Quadro seguinte, encontra-se indicada a ação definida para a área de intervenção da Alteração ao Plano de Urbanização do Sabugal, assim como o horizonte temporal para a sua execução.



	Prioridade			Estimativa de Custos (euros)	Observações
	Curto Prazo	Médio Prazo	Longo Prazo		
Expansão/Ampliação da zona de Indústria e Armazenagem		x		800.000,00 € + IVA (*)	
Projeto de Regularização e Ampliação do Loteamento da Zona Industrial	x			74.140,00 € + IVA	Deste valor já foi pago 7.414,00 € + IVA, correspondente ao levantamento topográfico, cuja verificação e análise motivou a elaboração da 3.ª alteração do Plano de Urbanização

Quadro 1- Síntese do Programa de Execução da 3.ª Alteração do Plano de Urbanização do Sabugal.

(*) Execução de obras de urbanização

3. Plano de Financiamento

O Programa de Execução é acompanhado por um Plano de Financiamento, que integra a estimativa de custos das realizações das intervenções propostas. O Plano de Financiamento deverá ser aferido à medida que surjam evoluções capazes de afetar os resultados previstos, pelo que deverá funcionar como uma orientação geral das atividades a realizar, não constituindo um programa de gestão financeira de aplicação direta.

Estima-se, assim um custo total de 874 140,00 euros pela 3.ª Alteração ao Plano de Urbanização do Sabugal, encontrando-se este valor discriminado no Quadro seguinte.

Ação	Prioridade	Custo do projeto	Custo de execução (*)	Custo Total	Promotor	Financiamento
Expansão/Ampliação da zona de Indústria e Armazenagem	Médio Prazo		800.000,00 € + IVA	800.000,00 € + IVA	CMS	CMS
Projeto de Regularização e Ampliação do Loteamento da Zona Industrial	Curto Prazo	74.140,00 € + IVA		74.140,00 € + IVA	CMS	CMS
				874 140,00€ + IVA		

Quadro 2- Síntese do Plano de Financiamento da 3.ª Alteração ao Plano de Urbanização do Sabugal.

(*) Custos de realização de obras de urbanização