



3.ª ALTERAÇÃO AO PLANO DE URBANIZAÇÃO DO SABUGAL

Regulamento

Julho'2026



3.ª Alteração do Plano de Urbanização do Sabugal

Artigo 1.º

Alteração ao regulamento

Os artigos 40.º, 44.º, 64.º e 65.º do regulamento do Plano de Urbanização do Sabugal, passam a ter a seguinte redação:

« Artigo 40.º

[...]

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

Artigo 44.º

[...]

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

Artigo 64.º

[...]

1 - [...]

2 - [...]

3 - [...]

4 - Os afastamentos previstos nas alíneas b) a d) do número anterior poderão ser reduzidos até zero metros, ou seja, até ao limite da estrema da parcela ou lote, desde que devidamente justificado, nomeadamente devido a razões técnicas indispensáveis ao processo produtivo e organizacional da empresa.

5 – (Revogado.)

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 que exerce atividade económica desde que as edificações não sejam suscetíveis de criar impacto negativo relevante para o arranjo estético quer do estabelecimento económico quer da zona em que se insere.

7 - [...]

Artigo 65.º

[...]

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) [...]

b) [...]

c) [...]

d) [...]

e) [...]

f) [...]

g) Os índices e os afastamentos poderão ser alterados desde que devidamente justificados, nomeadamente devido a razões técnicas indispensáveis ao processo produtivo e organizacional da empresa e a desde que as edificações não sejam suscetíveis de criar impacto negativo relevante para o arranjo estético quer do estabelecimento económico quer da zona em que se insere.

h) Anterior g)

i) Anterior h)

j) Anterior i).»

Artigo 2.º

Norma Revogatória

É revogado o n.º 5 do artigo 64.º.

**Artigo 3.º****Entrada em vigor**

O presente regulamento entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no Diário da República.

Artigo 4.º**Republicação**

É republicado em anexo, do qual faz parte integrante, o regulamento do Plano de Urbanização do Sabugal.

Republicação do regulamento do Plano de Urbanização**TÍTULO I****Disposições gerais****CAPÍTULO I****Disposições comuns****Artigo 1.º****Âmbito e objeto**

1 — O presente regulamento, a Planta de Zonamento e a Planta de Condicionantes estabelecem as regras e orientações a que deve obedecer a ocupação, uso e transformação do solo, no âmbito do Plano de Urbanização do Sabugal.

2 — As disposições contidas no presente regulamento aplicam-se à totalidade do território abrangido pelo Plano, tal como definido na Planta de Zonamento.

Artigo 2.º**Regime**

Quaisquer ações de iniciativa pública, privada ou mista a realizar na área de intervenção do presente Plano de Urbanização, e que tenham como consequência ou finalidade a ocupação, uso ou transformação do solo, ficam obrigatoriamente sujeitas ao disposto no presente regulamento.

Artigo 3.º**Conteúdo documental**

1 - O Plano é constituído por:

- a) Regulamento;
- b) Planta de Zonamento;
- c) Planta de Condicionantes.

2 - O Plano é acompanhado por:

- a) Relatório contendo as metodologias e os princípios de intervenção;
- b) Relatório contendo as propostas de intervenção, plano de financiamento e programa de execução;
- c) Planta de Intervenções.

Artigo 4.º**Definições**

Para efeitos de aplicação do presente Regulamento, são consideradas as seguintes definições:

a) Alinhamento: Linha que em planta separa uma via pública dos edifícios existentes ou dos terrenos contíguos, e que é definida pela intersecção dos planos verticais das fachadas, muros ou vedações, com o plano horizontal dos arruamentos adjacentes;

b) Anexo: Construção destinada a uso complementar da construção principal, como por exemplo garagens, arrumos, etc.;



c) Cércea: Dimensão vertical da construção, medida a partir do ponto de cota média do terreno marginal ao alinhamento da fachada até à linha superior do beirado, platibanda ou guarda do terraço, incluindo andares recuados, mas excluindo acessórios: chaminés, casa de máquinas de ascensores, depósitos de água, etc. Para estes efeitos considera-se, no presente regulamento, o número total de pisos admissíveis;

d) Índice de Ocupação do Solo: Quociente entre a área total de implantação e a área do solo a que o índice diz respeito;

e) Logradouro: Área de terreno livre de um lote ou parcela, adjacente à construção nele implantada e que, funcionalmente, se encontra conexas com ele, servindo de jardim, quintal ou pátio;

f) Lote: Área de terreno resultante de uma operação de loteamento licenciada nos termos da legislação em vigor;

g) Morfologia Urbana: Forma resultante da implantação das tipologias edificadas;

h) Número de Pisos: Número máximo de andares ou pavimentos sobrepostos de uma edificação com exceção dos sótãos e caves sem frentes livres;

i) Obras de Alteração: Obras de que resulte a modificação das características físicas de uma edificação existente ou sua fração, designadamente a respetiva estrutura resistente, o número de fogos ou divisões interiores, ou a natureza e cor dos materiais de revestimento exterior, sem aumento da área de pavimento ou de implantação ou da cércea;

j) Obras de Ampliação: Obras de que resulte o aumento da área de pavimento ou de implantação, da cércea ou do volume de uma edificação existente;

k) Obras de Conservação: Obras destinadas a manter uma edificação nas condições existentes à data da sua construção, reconstrução, ampliação ou alteração, designadamente as obras de restauro, reparação ou limpeza;

l) Obras de Demolição: Obras de destruição, total ou parcial, de uma edificação existente;

m) Obras de Desrestauro: Obras de alteração na imagem exterior do edifício capaz de suprimir intervenções dissonantes e repor a sua imagem mais primitiva;

n) Obras de Reconstrução: Obras de construção subsequentes à demolição total ou parcial de uma edificação existente, das quais resulte a manutenção ou a reconstituição da estrutura das fachadas, da cércea e do número de pisos;

o) Operações de Loteamento: Ações que tenham por objeto ou por efeito a constituição de um ou mais lotes destinados imediata ou subsequentemente à edificação urbana, e que resulte da divisão de um ou vários prédios, ou do seu emparcelamento ou reparcelamento;

p) Parcela: Área de território física ou juridicamente autonomizada não resultante de uma operação de loteamento.

Artigo 5.º

Estrutura do Zonamento

O estabelecimento da estrutura base do zonamento do território da cidade do Sabugal é dividido nos seguintes espaços:

1 - Espaço de Ocupação Urbanística:

a) Área da Memória e da Cultura

b) Áreas Consolidadas

c) Áreas Não Consolidadas

2 - Espaços de Transição

3 - Espaços de Ocupação Urbanística Especial

4 - Estrutura Ecológica

TÍTULO II

Servidões administrativas e restrições de utilidade pública

Artigo 6.º

Identificação e Regime

Em toda a área do plano, são observadas todas as proteções, servidões administrativas e restrições de utilidade pública constantes da legislação em vigor, nomeadamente as referenciadas na Planta de Condicionantes.



TÍTULO III

Uso do solo

CAPÍTULO I

Espaços de ocupação urbanística

SECÇÃO 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, excecionalmente, 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) Dêem 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 subterrados 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 é permitida a 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 tardo 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 m² e 20 m² 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.

SECÇÃO II Área da Memória e da Cultura

Artigo 16.º



Identificação

Estão incluídas nesta secção as áreas ou elementos delimitadas na Planta de Zonamento (escala 1/5.000) designados por:

- a) Zona intramuralhas;
- b) Zona extramuralhas
- c) Elementos Singulares

SUBSECÇÃO I Zona intramuralhas

Artigo 17.º

Identificação

1 — O Plano de Urbanização assume como principal área de conjunto patrimonial a zona da cidadela do Sabugal designada como Zona intramuralhas, por se constituir como o principal núcleo histórico da cidade do Sabugal.

2 — A Zona intramuralhas revela as formas, usos, costumes, arquitetura organização do espaço e instituições urbanas desde o início da época medieval, ainda anterior à formação da nacionalidade.

3 — Pelos aspetos intrinsecamente culturais, esta área deve estar sujeita a abordagens de aprofundado rigor formal que lhe permita continuar a constituir-se como um polo fundamental para a compreensão dos fatores e fenómenos de sociologia urbana associados a um importante período da história da Península Ibérica.

4 — Na zona intramuralhas incluem-se os seguintes imóveis classificados:

- a) Castelo;
- b) Muralha.

Na área especial de proteção de imóveis classificados, quaisquer revolvimentos de solos devem ser precedidos de sondagens e escavações arqueológicas.

Artigo 18.º

Reconstrução e Conservação

A reconstrução e conservação do edificado deve ser obtida pelo restauro dos elementos deteriorados e pela reconversão do seu uso ou distribuição funcional, e não pela demolição total para construir de novo no mesmo local.

Artigo 19.º

Demolições Parciais

1 — São permitidas as demolições do interior de edifícios para melhorar as condições de habitabilidade ou de salubridade, desde que se mantenha a volumetria e a fachada existente.

2 — Podem ser introduzidas alterações à fachada, apenas se tal for estritamente necessário para melhorar as condições de ventilação ou iluminação.

Artigo 20.º

Demolições Totais

1 — Só são permitidas demolições totais de edifícios se for declarado o estado de ruína iminente, por vistoria municipal requerida para o efeito.

2 — Pode ser exigida a reconstrução total do imóvel, mantendo a volumetria, fachadas e materiais pré-existentes.

Artigo 21.º

Substituição de Caixilharias, Alpendres, Guardas e Degraus

1 — A substituição de caixilharias, alpendres, guardas e degraus por motivo de mau estado de conservação deve ser feita com material, desenho, cores e volumetria idênticos aos pré-existentes.

2 — As caixilharias originais de madeira devem ser restauradas ou substituídas por outras iguais não devendo ser ocultadas com estores exteriores.

3 — Os peitoris e soleiras não devem sofrer quaisquer acrescentos ou substituições em mármore ou granito serrado.

4 — Os alpendres e guardas devem ser restaurados ou substituídos por elementos iguais, não sendo de admitir o betão ou gradeamento de alumínio.



5 — Os degraus exteriores em mau estado devem ser restaurados com blocos de pedra da mesma natureza e nunca substituídos por betão ou revestidos a mármore ou granito serrado.

Artigo 22.º

Substituição de paredes

1 — A substituição de paredes exteriores em granito à vista só pode ser autorizada quando exista manifesto perigo de aluimento, devendo sempre ser substituídas por paredes de igual aparelho, preferencialmente recorrendo ao desmonte e reconstrução da parede pré-existente.

2 — Na reconstrução ou reparação de paredes em granito aparente a junta entre as pedras deve ser rachoadas com pedra miúda, de acordo com a tradição local.

Artigo 23.º

Coberturas

1 — A substituição de coberturas deve utilizar a telha cerâmica tradicional e manter a morfologia do telhado pré-existente.

2 — No caso de utilização de betão armado, as lajes devem rematar sobre as paredes sem qualquer saliência para o exterior.

Artigo 24.º

Ampliação em Altura

A autorização da elevação da cêrcea pré-existente deve ser compatível com a volumetria da envolvente e necessária ao complemento da habitação.

Artigo 25.º

Construções de raiz

1 — As construções de raiz a executar em falhas da malha urbana devem integrar-se nas características da envolvente respeitando alinhamentos e cêrceas.

2 — Recomenda-se a utilização de alvenaria de pedra com junta seca, a madeira em caixilharias e alpendres e a telha cerâmica tradicional nas coberturas não devendo utilizar-se materiais e acabamentos, tais como: alumínio anodizado e cores metalizadas, mármore, estores exteriores de plástico, telha de betão ou fibrocimento, azulejos, reboco chapiscados ou tintas texturadas.

3 — O disposto nos números anteriores é aplicável às ampliações e substituições referidas na presente subsecção.

4 — A exigência constante do n.º 2 pode ser dispensada quando se trate de obras de restauro ou substituição de pequena dimensão ou responsabilidade.

Artigo 26.º

Desrestauro

1 — As disposições dos artigos anteriores relativas ao respeito pelas preexistências não se aplicam às construções já remodeladas. Nestas deverá a Câmara Municipal encorajar ou condicionar as obras a alterações na imagem exterior capazes de suprimir aspetos mais dissonantes, tais como cores, tratamento de vãos, varandas e gradeamentos, platibandas e morfologia e material de coberturas.

2 — Nas intervenções mais simples, respeitantes a rebocos, pinturas, placagens, estores exteriores, janelas de alumínio, etc., que não tenham implicado a destruição da estrutura preexistente, deverá ser reposta, tanto quanto possível a imagem primitiva.

3 — Nas intervenções mais profundas e irreversíveis, como elevações de paredes, alargamento de vãos, alteração da morfologia das coberturas, platibandas salientes, escadarias exteriores procurar-se-á a qualificação do imóvel através de projeto de desrestauro o qual deverá ser elaborado nos termos do artigo anterior com as respetivas adaptações.

SUBSECÇÃO II Zona extramuralhas

Artigo 27.º

Identificação



- 1 — O Sabugal possui, para além da cidadela, uma área envolvente de importante valor patrimonial, tanto edificado como de morfologia do espaço público, que contextualiza social e urbanisticamente o desenvolvimento da urbe histórica.
- 2 — O presente articulado pretende defender e valorizar o espaço público, os elementos edificados e os conjuntos de especial valor arquitetónico e urbanístico, evitando a sua alteração casuística e a descaracterização urbanística desta zona.
- 3 — Considera -se que os elementos urbano-morfológicos desta área envolvente às muralhas devem ser preservadas nas suas características morfológicas e de ambiente e imagem urbana.
- 4 — Assim, estas áreas devem ser objeto de processos de planeamento e gestão específicos e integrados.
- 5 — Na zona extramuralhas inclui -se a Pedra Classificada da Igreja da Misericórdia
- 6 — Na zona extramuralhas, fora da área de proteção aos imóveis classificados, quaisquer revolvimentos de solos devem ter acompanhamento arqueológico.

Artigo 28.º

Demolições Parciais

- 1 — São permitidas as demolições do interior de edifícios para melhorar as condições de habitabilidade ou de salubridade, desde que se mantenha a volumetria e a fachada existente.
- 2 — Podem ser introduzidas alterações à fachada apenas se tal for estritamente necessário para melhorar as condições de ventilação ou iluminação.

Artigo 29.º

Demolições Totais

- 1 — Só são permitidas demolições totais de edifícios se for declarado o estado de ruína iminente, por vistoria municipal requerida para o efeito.

Artigo 30.º

Obras de construção

- 1 — As obras de construção dos edifícios em substituição dos demolidos ou construção de raiz fica sujeita aos seguintes condicionamentos:
 - a) Manutenção do alinhamento edificado;
 - b) Inclusão de áreas para estacionamento, exceto se tal imposição tornar inviável tecnicamente a intervenção;
 - c) Profundidade máxima das empenas de 15 metros, com as exceções referidas no artigo 10.º
- 2 — As construções de raiz a executar em falhas da malha urbana devem integrar-se nas características da envolvente respeitando alinhamentos e cêrceas.
- 3 — É admissível a alteração do alinhamento quando justificada pela funcionalidade do edifício, necessidade de reconfiguração do espaço público ou pela construção de equipamento estruturante.

Artigo 31.º

Ampliação

- 1 — Nas obras de ampliação pode ser autorizado o nivelamento da cêrcea e da altura total pelas médias respetivas dos edifícios da frente edificada do lado do arruamento onde se integra o edifício no troço entre duas transversais, condicionado à beneficiação e restauro de todo o edifício, e desde que fiquem asseguradas as condições mínimas de salubridade exigíveis.
- 2 — São permitidas obras de alteração, sem obrigatoriedade de executar obras de beneficiação ou restauro em todo o edifício, quando destinadas a dotar os edifícios de instalações sanitárias ou a melhorar a sua funcionalidade e condições de habitabilidade, desde que não seja alterado ou afetado o sistema construtivo e estrutural, dos edifícios, ou da organização morfológica urbana.

Artigo 32.º

Logradouros

Os logradouros devem constituir áreas verdes permeáveis sendo interdita a sua ocupação com construções ou pavimentos impermeáveis, exceto nos seguintes casos:



a) Quando a sua manutenção possa gerar insalubridade, nomeadamente no caso em que os logradouros confinantes já estejam ocupados com construções ou que a topografia do terreno envolvente determine más condições de fruição do logradouro;

b) Para estacionamento em cave ou em construção à superfície desde que não ultrapasse 35 % da área livre do logradouro existente.

Artigo 33.º

Utilização de edifícios ou suas funções

1 — Nas obras de construção nova e nos edifícios sujeitos a reabilitação podem ser admitidas nos 1.º e 2.º pisos, contados a partir da cota de soleira do edifício, as seguintes utilizações:

- a) Comércio;
- b) Serviços;
- c) Equipamentos.

2 — A alteração da utilização habitacional para as utilizações referidos no artigo anterior, em edifícios pré-existent não sujeitos a reabilitação, só é autorizada no piso térreo e com entrada independente da do uso residencial, e em cave e sobreloja, desde que esses espaços confinem diretamente com o piso térreo e só tenham acesso através dele ficando condicionada à possibilidade de integração arquitetónica da entrada independente, caso esta não exista.

3 - Nos edifícios onde já se registem outras funções não habitacionais, ainda que para além do 1.º e 2.º piso, será de considerar a sua efetiva presença e consequentemente de regularizar a sua situação.

SUBSECÇÃO III

Elementos Singulares

Artigo 34.º

Objetivos

1 — Devem ser mantidas as características arquitetónicas dos edifícios e conjuntos edificados inseridos no Inventário do Património da Vila do Sabugal.

2 — As obras de conservação, reconstrução, ampliação e alteração de edifícios existentes são permitidas desde que não sejam alteradas as suas características arquitetónicas e construtivas.

Artigo 35.º

Alterações e Ampliações

1 — Nas obras de alteração e ampliação são admitidas as seguintes intervenções:

a) Reabilitação dos edifícios, com conservação de todos os elementos arquitetónicos e construtivos considerados de valor cultural ou que contribuam para a caracterização do conjunto em que se inserem, antecedida por uma vistoria municipal realizada pela Câmara Municipal;

b) Aproveitamento do sótão para fins habitacionais ou arrecadações, desde que não seja alterada a configuração geral do telhado;

c) Construção de caves para estacionamento e áreas técnicas sob o edifício e respetivas ampliações, condicionada à possibilidade de integração arquitetónica da entrada e à inexistência de vestígios arqueológicos cuja salvaguarda seja de reconhecido interesse.

2 — Para efeitos do disposto no número anterior devem ser respeitadas, cumulativamente, as seguintes condicionantes:

- a) Sejam efetuadas obras de beneficiação e ou restauro de todo o edifício;
- b) Seja garantida a sua estabilidade e as condições de segurança de todos os elementos;
- c) Não seja afetada a estabilidade dos edifícios confinantes;
- d) Sejam compatíveis com as suas características arquitetónicas e construtivas.

3 — São admitidas obras de alteração e ampliação destinadas a dotar o edifício de instalações sanitárias, cozinhas, ou melhorar a funcionalidade e condições de habitabilidade, desde que não seja alterado ou afetado o sistema construtivo e estrutural do edifício, nomeadamente no que respeita a paredes-mestras, elementos de madeira da estrutura portante, pavimentos e coberturas, não havendo, neste caso, a obrigatoriedade de execução de obras de beneficiação ou restauro em todo o edifício.



4 — Nas obras de ampliação a que se refere o número anterior, os compartimentos a construir não podem ultrapassar as dimensões mínimas previstas no Regulamento Geral de Edificações Urbanas, devendo ser respeitados os regulamentos referentes ao afastamento das parcelas ou lotes confinantes.

Artigo 36.º

Logradouros

Os logradouros devem ser áreas verdes permeáveis, sendo proibida a sua ocupação com construções ou pavimentos impermeáveis ou semipermeáveis.

Artigo 37.º

Alteração de utilização

É permitida a total afetação à utilização habitacional, serviços e a equipamentos coletivos dos edifícios identificados no Levantamento do Património pelo Plano de Urbanização da Vila do Sabugal, desde que seja verificada a possibilidade de adaptação do edifício à nova utilização, sem comprometer as características arquitetónicas que determinaram a sua inventariação.

SECÇÃO 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.

SUBSECÇÃO I

Zona Habitacional de Moradias Tipo I

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, admitindo-se a alteração e aumento do número de fogos, por edifício, para um máximo de dois.

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.

SUBSECÇÃO II

Zona Habitacional de Moradias Tipo II

Artigo 44.º

Características Morfológicas

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

Artigo 45.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 46.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 que não originarem leituras dissonantes, é admissível a continuidade da cércea.

Artigo 47.º

Usos

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.

Artigo 48.º

Logradouros

Os logradouros devem permanecer permeáveis, sendo possível a construção de anexo nas condições descritas no artigo 13.º

SUBSECÇÃO III

Zona de Habitação Coletiva Mista

Artigo 49.º

Alteração de Utilização

Em edificios existentes, é permitida a alteração de utilização, salvo quando não ofereçam adequadas condições de salubridade e segurança ou quando daí resultem incompatibilidades entre utilizações dos edificios ou suas frações.



Artigo 50.º

Obras de construção

- 1 — Por razões estéticas e de integração no conjunto dos edifícios existentes, a Câmara Municipal pode impor o alinhamento de pisos e de outros elementos construtivos e arquitetónicos, com os edifícios envolventes.
- 2 — É admitida a construção de sótão ou de um piso recuado para fins habitacionais ou arrecadações, desde que a sua altura, medida a partir do beirado, não exceda em qualquer caso e no ponto máximo:
 - a) 2,2 metros acima da altura máxima admissível para a área;
 - b) Planos a 45° passando pelas linhas superiores de todas as fachadas do edifício.

Artigo 51.º

Ampliação

São admitidas obras de ampliação em acordo com o artigo 9.º, desde que seja assegurado estacionamento no interior da parcela ou lote ou soluções alternativas, em conformidade com o estabelecido no capítulo IV na proporção das necessidades criadas com a ampliação.

SECÇÃO IV

Áreas não consolidadas

SUBSECÇÃO I

Zona de Moradias

Artigo 52.º

Objetivos

A zona de moradias destina-se à construção de habitação unifamiliar isolada, geminada ou em banda, não obstante o disposto no artigo 7.º.

Artigo 53.º

Loteamento

Só são permitidas operação de loteamento não integradas em plano de pormenor, quando se verifiquem as seguintes condições cumulativas:

- a) A parcela a lotear confina com o arruamento existente e devidamente infraestruturado;
- b) As novas construções deem continuidade aos planos de fachada e às características morfológicas da malha urbana em que se integram.

Artigo 54.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 edificadas que impossibilitem soluções alternativas, respeitar-se-á um afastamento mínimo de 3 metros entre a fachada e o limite lateral da parcela ou lote, desde que não haja nestas fachadas vãos de compartimentos de habitação.

Artigo 55.º

Cércea

- 1 — A cércea máxima admitida acima da cota de soleira é de dois pisos.
- 2 — É admissível uma cércea de três pisos desde que as construções a licenciar se destinem exclusivamente à habitação unifamiliar isolada, e constitua a regra dominante da rua.

SUBSECÇÃO II



Zona de Habitação Coletiva Mista

Artigo 56.º

Regime

A Zona de Habitação Coletiva Mista fica sujeita à elaboração de Plano de Pormenor ou a operações de Loteamento, devendo respeitar as disposições da presente subsecção.

Artigo 57.º

Cérceas

- 1 — A cércea máxima é de cinco pisos.
- 2 — É admitida a construção de sótão ou de um piso recuado para fins habitacionais ou arrecadações, desde que a sua altura não exceda em qualquer caso e no ponto máximo:
 - a) 2,2 metros acima da altura máxima admissível para a área;
 - b) Planos a 45° passando pelas linhas superiores de todas as fachadas do edifício.

Artigo 58.º

Parâmetros urbanísticos

A soma da área de todos os pisos acima do solo não pode exceder a área total de terreno afeto à edificação.

SECÇÃO V

Espaços de transição

Artigo 59.º

Zona de Transição

Os espaços de transição situam-se na zona periurbana da Cidade do Sabugal e são constituídos essencialmente por áreas agrícolas e florestais.

Artigo 60.º

Parâmetros urbanísticos

- 1 — Nas parcelas de terreno constituídas com uma área igual ou superior a 3000 m² e com acesso a partir de caminho público, é permitida a construção desde que se destine a:
 - a) Habitação unifamiliar do respetivo proprietário;
 - b) Equipamento especial de interesse municipal não enquadrável no Espaço de Ocupação Urbanística.
- 2 — A construção de instalações de apoio agrícola ou florestal será permitida nas condições do número anterior; sendo a área mínima da parcela constituída de apenas de 900 m².
- 3 — A área máxima para anexos, que terão obrigatoriamente um só piso, não pode exceder 10 % da área total da parcela ou lote.
- 4 — As pretensões são licenciadas caso não afetem negativamente a área envolvente, quer do ponto de vista paisagístico, de utilização, ou dos efeitos de insalubridade, nomeadamente quanto à volumetria, dimensão, forma de implantação no terreno, revestimentos exteriores e cores.
- 5 — Nestes espaços os equipamentos não podem ultrapassar 50 % da área total da parcela.

CAPÍTULO II

Espaços de ocupação urbanística especial

SECÇÃO I

Áreas de ocupação urbanística especial

SUBSECÇÃO I

Zona de Equipamentos

Artigo 61.º



Identificação

Nas Áreas de Ocupação Urbanística Especial estão incluídos os equipamentos existentes e previstos, delimitados na Planta de Zonamento como Área de Equipamentos.

Artigo 62.º

Parâmetros Urbanísticos

- 1 — A área total de construção não pode exceder a área total do terreno afeto à edificação.
- 2 — A área máxima de implantação de construção não pode exceder 60 % da área total do lote ou parcela de terreno a que respeita, destinando-se a restante área do terreno para acessos, ajardinamento, estacionamento e parque descoberto de apoio às atividades neles instaladas.
- 3 — Excecionam-se as situações de reconhecido interesse municipal, desde que a área máxima de implantação não ultrapasse 80 % da área total do lote ou parcela.

Artigo 63.º

Ampliações

As obras de ampliação não podem ultrapassar 10 % da superfície total de pavimento existente, exceto quando devidamente justificado e em caso de manifesto interesse público reconhecido pela Assembleia Municipal.

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 b) a d) do número anterior poderão ser reduzidos até zero metros, ou seja, até ao limite da estrema da parcela ou lote, desde que devidamente justificado, nomeadamente devido a razões técnicas indispensáveis ao processo produtivo e organizacional da empresa.
- 5 – (Revogado)
- 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 que exerce atividade económica desde que as edificações não sejam suscetíveis de criar impacto negativo relevante para o arranjo estético quer do estabelecimento económico quer da zona em que se insere.
- 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) Os índices e os afastamentos poderão ser alterados desde que devidamente justificados, nomeadamente devido a razões técnicas indispensáveis ao processo produtivo e organizacional da empresa e desde que as edificações não sejam suscetíveis de criar impacto negativo relevante para o arranjo estético quer do estabelecimento económico quer da zona em que se insere.
- h) 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;
- i) 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;
- j) A habitação é interdita, mesmo quando integrada em dependências ou edifícios na unidade fabril.

CAPÍTULO III Estrutura ecológica

SECÇÃO I Áreas de componentes ambientais

Artigo 66.º

Âmbito e Objetivos

- 1 — Considera-se espaço livre determinada área do território, inserida no seio de um aglomerado urbano em que pode ou não haver predominância dos elementos naturais, quer no seu estado inicial, quer tenham sofrido uma intervenção paisagística, constituindo estes espaços elementos estruturantes do ambiente urbano.
- 2 — A melhoria da qualidade e a valorização em geral dos sistemas urbanos, onde a segurança, a estética e a história são parâmetros obrigatórios, passa por uma aceitação global da existência e operacionalidade da rede de espaços livres em que estes se tornam complementos das edificações, e uma vez abordados em conjunto passam a constituir o tecido urbano possibilitando uma multiplicidade de funções.
- 3 — Consideram-se espaços livres, todos aqueles que correspondem a uma Estrutura Verde Periurbana, Urbana e Parque.

Artigo 67.º

Equipamentos em Área de Componentes Ambientais

Os equipamentos incluídos em Áreas de Componentes Ambientais devem atender, sempre que for caso disso, às condicionantes de ordem superior, e em qualquer caso ficar sujeita às seguintes regras:

- a) A superfície impermeabilizada não pode ser superior a 50 % da superfície total da parcela ou lote;
- b) As áreas verdes devem ocupar no mínimo, 40 % da superfície das parcelas ou lotes e manter-se arborizadas ou ajardinadas, garantindo a continuidade com as áreas livres e verdes confinantes;
- c) Os pavimentos das vias pedonais, estacionamento, vias de circulação, espaços públicos e áreas desportivas a céu aberto devem ser permeáveis ou semipermeáveis.

Artigo 68.º

Estrutura Verde Principal

- 1 — A Estrutura Verde Principal situa-se na zona periurbana, sendo constituída pelas áreas incluídas na Reserva Agrícola Nacional, Reserva Ecológica Nacional e áreas do domínio público hídrico.
- 2 — As intervenções nestas áreas devem cumprir a legislação em vigor.
- 3 — Nestes espaços poderão estar integrados infra-estruturas e equipamentos de recreio e lazer.

**Artigo 69.º****Estrutura Verde Secundária**

Compreende os espaços adjacentes e próximos à habitação e todos aqueles que se caracterizam como espaços verdes e estão integrados no tecido urbano, tais como espaços verdes urbanos de recreio e lazer, arruamentos e avenidas, devendo contribuir para a ligação entre os espaços verdes de maior utilização, jardins públicos, praças, largos, logradouros, áreas desportivas, espaços de enquadramento de edifícios, pequenas manchas de mata ou bosquetes com interesse ecológico-paisagístico.

Poderão possuir espaços para recreio infantil e juvenil, espaços para idosos e adultos, espaços para convívio e encontro tais como praças arborizadas, alamedas, “Jardim Público” e ainda equipamento de uso público ou construções de apoio à fruição do espaço, desde que se mantenha as características dominantes do espaço verde.

Artigo 70.º**Parque Urbano**

O Parque Urbano é destinado a recreio e lazer da população.

CAPÍTULO IV**Infraestruturas****SECÇÃO I****Estacionamentos****Artigo 71.º****Habitação**

Nos edifícios de habitação é obrigatória a existência de uma área para estacionamento no interior da parcela ou lote equivalente a um lugar por fogo, e 0,5 lugar de estacionamento adjacente à via.

Artigo 72.º**Escritórios e Serviços**

Em edifícios destinados a escritórios ou serviços é obrigatória a criação de uma área de estacionamento no interior da parcela ou lote correspondente a 2,5 lugares por cada 100 m² de área bruta, e um lugar de estacionamento adjacente à via por cada 120 m² de área bruta (a.b.)

Artigo 73.º**Comércio**

Nos edifícios destinados a comércio retalhista, concentrado ou não, são obrigatórias as seguintes áreas de estacionamento no interior da parcela ou lote:

a) Quando a sua superfície bruta for inferior ou igual a 500 m², a área de estacionamento, no interior da parcela ou lote, é equivalente a 2 lugares por cada 100 m² de área bruta (a.b.), para além de 1 lugar de estacionamento adjacente à via por cada 100 m² de a.b. da superfície comercial;

b) Quando a sua superfície bruta for superior a 500 m² e inferior a 2500 m², a área de estacionamento, no interior da parcela ou lote, é equivalente a 1 lugar por cada 50 m² de área bruta, para além de 2 lugares de estacionamento adjacentes à via;

c) Para superfícies de comércio, com uma área bruta total de pavimento superior a 2500 m², a área de estacionamento, no interior da parcela ou lote, é equivalente a 6 lugares por cada 100 m² de área bruta, para além de 3 lugares por cada 100 m² de a.b. de estacionamento adjacente à via;

d) Nos casos de médias ou grandes superfícies comerciais deverá ser cumprida a legislação em vigor.

Artigo 74.º**Indústria e Armazéns**

Nos edifícios destinados a indústria ou armazéns é obrigatória a criação das seguintes áreas de estacionamento:

a) No interior da parcela ou lote o maior dos seguintes valores:

i) 15 % da área coberta de construção;



- ii) 0,24 lugares/posto de trabalho.
- b) Um lugar de estacionamento adjacente à via por cada 300 m2 da área coberta da unidade industrial.

Artigo 75.º

Empreendimentos Turísticos

1 — Os hotéis deverão prever obrigatoriamente estacionamento na parcela ou lote correspondente a 0,8 lugares por quarto, para além de espaço exterior adjacente para estacionamento e circulação de camionetas de turismo.

2 — Nos casos em que os hotéis possuam restaurantes ou bares não exclusivos para hóspedes devem, cumulativamente, cumprir o disposto no artigo seguinte.

Artigo 76.º

Restauração e Bebidas

Os Restaurantes ou bares devem prever obrigatoriamente estacionamento na parcela ou lote correspondente a 1 lugar por 10 m2, para além de espaço exterior adjacente às vias de 1 lugar por cada 30 m2.

Artigo 77.º

Casos Específicos

Os edifícios destinados a usos específicos não previstos nos números anteriores, como salas de espetáculos, centros de congresso, grandes equipamentos, devem ser objeto de estudo de acessibilidade e estacionamento.

Artigo 78.º

Propriedade dos estacionamentos obrigatórios

O lugar de estacionamento não se pode constituir como fração autónoma, devendo ficar afeta à correspondente fração da propriedade horizontal.

Artigo 79.º

Exceções

A reconversão de construções existentes ou as novas edificações a localizar nas falhas da malha urbana estabilizada ou consolidada podem ficar isentas das obrigações definidas no presente Capítulo no que se refere a lugares de estacionamento no interior da parcela ou lote, sempre que a impossibilidade de construção de estacionamento no interior da parcela ou lote seja tecnicamente demonstrada.

TÍTULO IV

Execução do Plano

Artigo 80.º

Unidades de Execução e Planos Municipais de Ordenamento do Território

A autarquia poderá definir Unidades de Execução ou Planos Municipais de Ordenamento do Território, especificamente Planos de Pormenor, sempre que entenda que estes processos se apresentam como indicados para proceder ao processo de urbanização.

Artigo 81.º

Perequação compensatória

Os mecanismos de perequação a utilizar pelo município, no âmbito do Plano de Urbanização, para garantir o cumprimento do princípio da perequação compensatória dos benefícios e encargos resultantes do plano são os previstos na lei.

TÍTULO V

Disposições finais

Artigo 82.º

Omissões



A qualquer situação não prevista nas presentes disposições regulamentares aplicar-se-á o disposto na demais legislação vigentes.

Artigo 83.º

Entrada em vigor

O presente plano entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no Diário da República.

Artigo 84.º

Norma revogatória

É revogado o Plano de Pormenor da Zona Industrial e Armazenagem do Sabugal, publicado no Diário da República, n.º 243, I Série-B, através da Portaria n.º 1037/93, de 16 de outubro de 1993 e alterado através da Declaração n.º 67/99, publicada no Diário da República, n.º 52, II Série, de 3 de março de 1999.

