



3.ª ALTERAÇÃO AO PLANO DE URBANIZAÇÃO DO SABUGAL

RELATÓRIO DO PLANO

Junho'2026



Índice

1. Introdução	3
2. Caracterização e Enquadramento.....	5
2.1 Enquadramento Regional.....	5
2.2 Enquadramento Concelhio.....	11
2.2.1 Caracterização física	11
2.2.2 Demografia	11
2.2.3 Diagnóstico	14
2.3 Caracterização da Área de Intervenção.....	16
3. Enquadramento da 3.ª Alteração nos Instrumentos de Gestão Territorial Municipal.....	22
3.1 Plano Diretor Municipal.....	22
3.2 Plano de Urbanização do Sabugal.....	25
4. Correções e retificações a introduzir na 3ª alteração ao Plano de Urbanização	29
5. Qualificação para eventual Avaliação Ambiental Estratégica	32
6. Considerações Finais.....	37



1. Introdução

O presente documento consubstancia o relatório da 3.ª Alteração ao Plano de Urbanização do Sabugal e visa descrever as propostas de alteração introduzidas, o seu enquadramento e a sua fundamentação.

O Plano de Urbanização do Sabugal foi 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. Foi 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 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.

Conforme dispõe a alínea a)¹ do ponto 2 do artigo 115.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 20/2020, de 1 de maio; Decreto-Lei n.º 81/2020, de 2 de outubro; Decreto-Lei n.º 25/2021, de 29 de março; Decreto-Lei n.º 45/2022, de 8 de julho de 2022; Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro; Decreto-Lei n.º 16/2024, de 19 de janeiro; Decreto-Lei n.º 117/2024, 30 de dezembro de 2024; e, Lei n.º 53-A/2025, de 9 de abril, doravante designado por regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial ou por RJIGT, *a alteração dos programas e dos planos territoriais incide sobre o normativo e ou parte da respetiva área de intervenção e decorre da evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais subjacentes e que fundamentam as opções definidas no programa ou no plano.*

Em reunião ordinária ocorrida a 4 de março de 2026, a Câmara Municipal do Sabugal deliberou iniciar o procedimento da 3.ª alteração do Plano de Urbanização do Sabugal, nos termos do artigo 76.^º e 119.^º do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial. A 18 de março de 2026, foi publicado no Diário da República, 2.ª Série, n.º 54, a decisão de elaboração da 3.ª alteração do Plano de Urbanização, através do Aviso n.º 6072/2026/2. O Aviso respeitante ao

¹ 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; (...)

² 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. 2 - A deliberação que determina a elaboração do plano diretor municipal deve assentar na estratégia de desenvolvimento local, a qual define as orientações estratégicas da implementação e da gestão estruturada dos processos de desenvolvimento e de competitividade do município. 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. 4 - A elaboração de planos municipais obriga a identificar e a ponderar os programas, os planos e os projetos, com incidência na área em causa, considerando os que já existam e os que se encontrem em preparação, por forma a assegurar as necessárias compatibilizações (...)

³ Artigo 119.º (Procedimento) 1 - As alterações aos programas e planos territoriais seguem, com as devidas adaptações, os procedimentos previstos no presente decreto-lei para a sua elaboração, aprovação, ratificação e publicação, com exceção do disposto nos números e artigos seguintes. (...)



procedimento de alteração do Plano de Urbanização continha ainda referência ao decurso do período de participação pública preventiva que decorreu durante 15 dias úteis, contados a partir do dia útil seguinte ao da data da publicação.

O período de participação preventiva foi ainda publicitado na 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 e divulgada ainda sob Aviso, nos locais de estilo e no Boletim Municipal, não tendo sido rececionadas quaisquer sugestões ou observações durante aquele espaço temporal.

A Câmara Municipal deliberou também dispensar o processo de avaliação ambiental estratégica, uma vez que as alterações em causa não consubstanciam impacto relevante no ambiente, nem sobrecarga significativa nas infraestruturas existentes.

Esta alteração incide essencialmente na alteração de parâmetros urbanísticos que afetam o espaço territorial da zona industrial e armazenagem do Sabugal, completamente comprometida/consolidada, e a sua área de expansão/ampliação. Aproveitou-se ainda a oportunidade para se alterarem/clarificarem duas outras normativas, que as notas complementares da designação de “fogo”, e particularmente de “moradia”, constante em Decreto Regulamentar 5/2019, de 27 de setembro, conflituam com o regulamento do Plano de Urbanização, nomeadamente nas categorias de espaços designados de Zona Habitacional de Moradias Tipo I e Zona Habitacional de Moradias Tipo II, porquanto passaria um edifício (aí designado como moradia) a não poder conter mais do que um fogo.

No âmbito desta 3.ª alteração ao Plano de Urbanização do Sabugal serão apresentados:

- Elementos que constituem o Plano;
 - Regulamento;
- Elementos que, com as devidas adaptações, acompanham o Plano:
 - Relatório do Plano;
 - Programa de Execução e Plano de Financiamento; e,
 - Ficha de dados estatísticos.



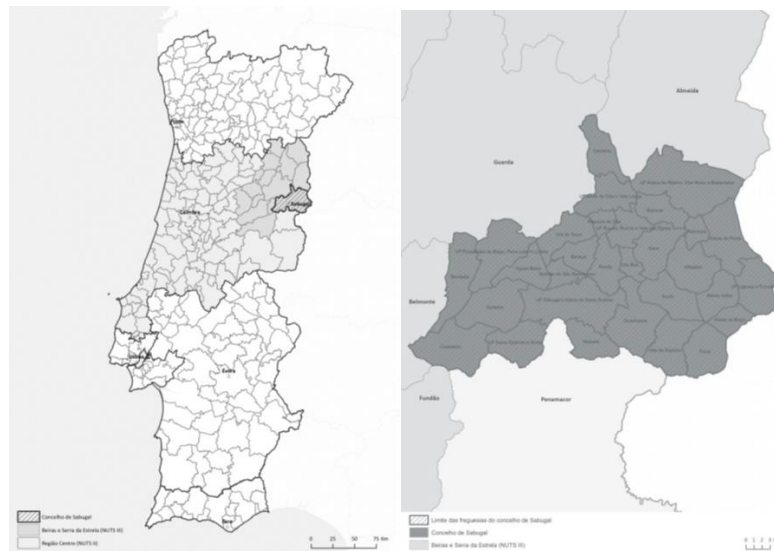
Uma vez que todos os terrenos são propriedade do município, a 3.ª alteração do Plano de Urbanização do Sabugal não define um modelo de redistribuição de benefícios e encargos. Ainda, não será apresentada a Planta de Zonamento, por não sofrer qualquer alteração, nem a Planta de Condicionantes por não ocorrerem modificações das servidões administrativas e restrições de utilidade pública em vigor que possam constituir limitações ou impedimentos a qualquer forma de ocupação e uso previsto.

2. Caracterização e enquadramento

2.1 Enquadramento Regional

O concelho do Sabugal situa-se na região Centro, no distrito da Guarda, e integra a sub-região das Beiras e Serra da Estrela (NUTS III), em conjunto com os concelhos de Almeida, Belmonte, Celorico da Beira, Covilhã, Figueira de Castelo Rodrigo, Fornos de Algodres, Fundão, Gouveia, Guarda, Manteigas, Mêda, Seia e Trancoso.

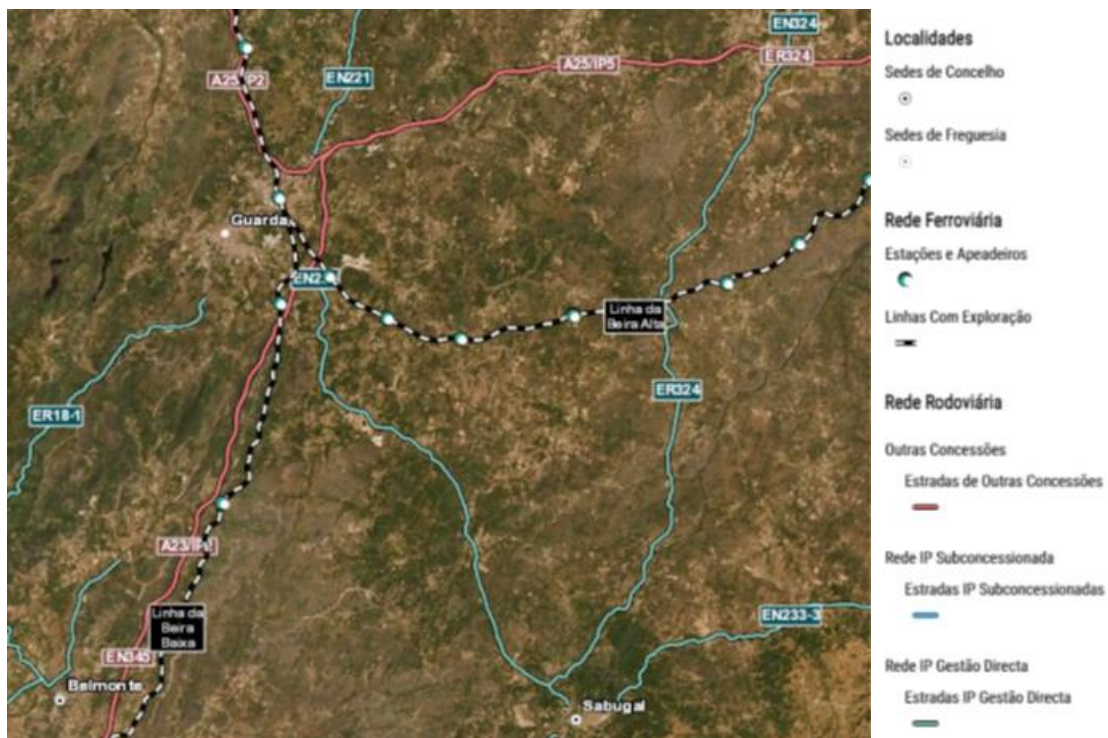
O território concelhio é delimitado a norte pelos concelhos de Almeida e Guarda, a oeste pelo concelho de Belmonte, a sul pelos concelhos de Fundão e Penamacor e a leste com a Espanha. Ocupa uma área de 822,7 km² e, administrativamente divide-se em 30 freguesias (após a reorganização administrativa resultante da Lei n.º 11-A/2013, de 28 de janeiro): União das Freguesias (UF) de Aldeia da Ribeira, Vilar Maior e Badamalos; UF de Lajeosa e Forcalhos; UF de Pousafoles do Bispo, Pena Lobo e Lomba; UF de Ruvina, Ruivós e Vale das Éguas; UF do Sabugal e Aldeia de Santo António; UF de Santo Estêvão e Moita; UF de Seixo do Côa e Vale Longo; Águas Belas; Aldeia da Ponte; Aldeia do Bispo; Aldeia Velha; Alfaiates; Baraçal; Bendada; Bismula; Casteleiro; Cerdeira; Foios; Malcata; Nave; Quadrazais; Quintas de São Bartolomeu; Rapoula do Côa; Rebolosa; Rendo; Sortelha; Soito; Vale de Espinho; Vila Boa e Vila do Touro. É um dos maiores concelhos a nível de território nacional.



Enquadramento Regional do concelho do Sabugal

Fonte: Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da Zona Antiga do Sabugal e Parque Urbano (ZASPU)

No respeitante às acessibilidades, os principais eixos rodoviários da Beira Interior Norte (A23 e A25) não servem diretamente o concelho, mas há um conjunto de importantes vias de acesso que permitem efetuar a ligação rápida a estes eixos, nomeadamente a EN 233 e a ER18-3 que ligam à A23 e que asseguram, respetivamente, a ligação à Guarda, Penamacor e a Belmonte; e a ER324, a EN233-3 e a EN332 que ligam à A25 (Aveiro-Vilar Formoso). O concelho é servido por ferrovia, a partir da estação da Cerdeira (Linha da Beira Alta) que estabelece as ligações em comboio regional entre Guarda e Vilar Formoso. A partir do concelho limítrofe (estação da Guarda-Linha da Beira Alta) é possível aceder às restantes ligações em comboios regionais, intercidades e internacionais.



Excerto do mapa de acessibilidades para a área do concelho de Sabugal
Fonte: www.infraestruturasdeportugal.pt/pt-pt/rede

No modelo territorial do Programa Regional de Ordenamento do Território do Centro (PROTC), aprovado por Resolução do Conselho de Ministros n.º 57/2026, publicado na 1.ª série, n.º 57, a 23 de março de 2026, o concelho do Sabugal integra o Sistema Territorial do Interior, que inclui o eixo urbano da Guarda - Covilhã - Fundão - Castelo Branco, e os concelhos raianos.

Segundo o mesmo instrumento de gestão territorial, o Modelo Territorial da Região Centro foi desenvolvido com base nas Opções Estratégicas de Base Territorial (desafios transversais e setoriais) e fundamentado em cinco Sistemas Territoriais: Sistema Económico, Sistema Social, Sistema Natural, Sistema de Mobilidade e Energia, e Sistema Urbano. O Modelo estabelece um conjunto de objetivos gerais e propõe políticas integradas de base territorial direcionada para três contextos territoriais, de onde se inclui o já mencionado Sistema Territorial do Interior, que integra o concelho do Sabugal. Define ainda os Eixos de Estruturação Regional e Inter-regional, horizontais e verticais, fazendo deste parte, a Rota do Bronze.

“O Sistema Territorial do Interior, e as conexões a ele associadas, são um ativo estratégico que contraria a dinâmica recessiva do interior da região e tem um elevado potencial estruturante do desenvolvimento futuro do espaço



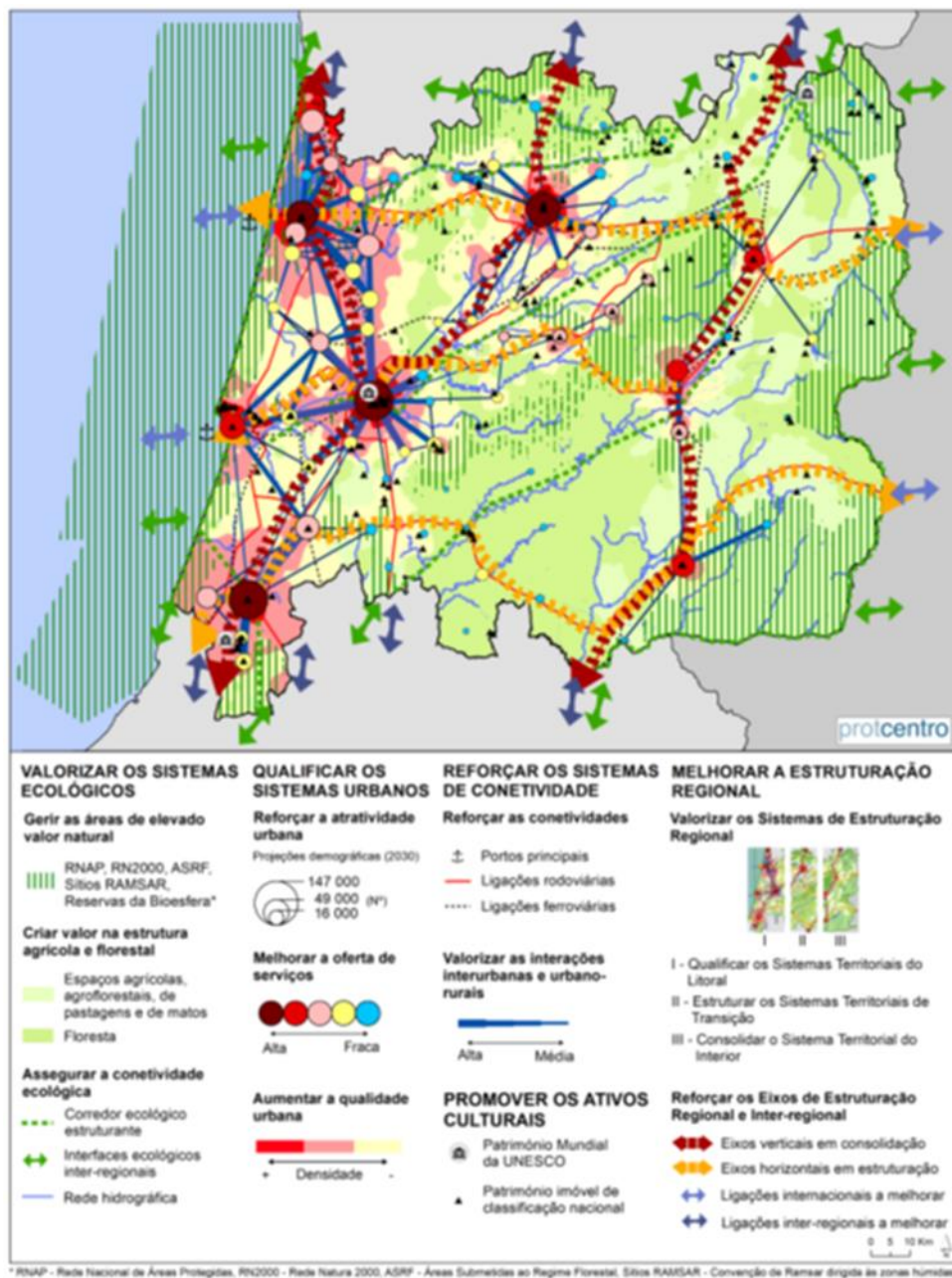
transfronteiriço. Desenvolve-se ao longo da A23 e da linha ferroviária da Beira Baixa e é constituído por centros de média dimensão, que distam entre si alguns minutos e que polarizam os territórios envolventes de baixa densidade.

O eixo constituído pelos principais centros urbanos daquele Sistema apresenta uma estrutura funcional diversificada, caracterizando-se o território envolvente, por um povoamento de baixa densidade e uma população envelhecida, e dividindo-se em duas unidades fundamentais:

(i)- Um espaço de planalto e montanha, entrecortado por alguns territórios agrícolas como os vinhedos de Pinhel e Figueira de Castelo Rodrigo ou as explorações de gado do Sabugal e onde se destacam importantes áreas naturais classificadas como o Douro Internacional, o Parque Nacional da Serra da Estrela, a Reserva Natural da Serra da Malcata e o Parque Natural do Tejo Internacional, assim como a rede de Geoparques mundiais da Unesco (o Geopark Naturtejo e o Estrela Geopark), dedicados à preservação do património geológico; aqui, os benefícios resultantes da conservação da natureza, paisagem e provisão de recursos turísticos, justificam o desenvolvimento de mecanismos de compensação pelos serviços de ecossistema prestados, designadamente no que se refere ao potencial hídrico e à sua contribuição para a descarbonização; e,

(ii) - Áreas de elevado potencial agrícola, como a Cova da Beira e a Campina de Idanha, e de forte presença de produtos de denominação de origem protegida (DOP).

O crescente despovoamento das zonas rurais e os níveis de desertificação e perda de solo levam à disseminação de matos e espécies invasoras e ao aumento da suscetibilidade aos incêndios rurais. Por isso, é crucial reduzir as suscetibilidades e diminuir as vulnerabilidades e riscos, através do reordenamento da paisagem, de uma gestão ativa que promova o valor económico, social e ambiental dos recursos naturais.



Modelo Territorial da Região Centro
Fonte: PROTC

A base económica deste sistema territorial deve ser reforçada, pois o emprego depende da forte representatividade dos serviços públicos e da capacidade exportadora de um número limitado de setores (agricultura, pecuária e floresta, têxtil, metalomecânica e, recentemente, nas áreas das Tecnologias de Informação, Comunicação e Eletrónica - TICE). A inovação implica criar condições para o desenvolvimento de atividades de base tecnológica, que aproveitem os recursos gerados pela rede local de ensino superior, sendo de destacar a importância do desenvolvimento do cluster da saúde e



tecnologias da saúde. Deve também ser reforçada a consultoria técnico-científica e, em alguns contextos, as indústrias criativas.

Em matéria de coesão territorial, não estão garantidos os níveis de acessibilidade aos serviços de interesse geral nas áreas mais periféricas, em particular nas áreas da saúde e do apoio social, o que afeta particularmente uma população envelhecida e localizada fora dos principais centros urbanos. Encontrar novas formas de prestação de serviços à distância e em regime ambulatorio, para além de reforçar a cooperação intermunicipal e transfronteiriça aumentará os níveis de acessibilidade e melhorará a sua qualidade. Por outro lado, as condicionantes climatológicas determinam uma forte suscetibilidade a vagas de frio e a ondas de calor, o que implica intervir no edificado de modo a melhorar o conforto térmico das habitações. Dada a vocação turística ligada sobretudo ao sistema montanhoso (Serra da Estrela – Serra da Gardunha) e aos valores patrimoniais naturais e culturais existentes, justifica-se uma estratégia concertada de apoio a novas infraestruturas e de atração de novos mercados, aproveitando, em particular, a proximidade a Espanha. Deste modo, contribuiu-se para assegurar a preservação do património natural, o bem-estar dos residentes e visitantes e o crescimento sustentável do turismo de relevância regional e nacional.

Ainda, o reforço do eixo vertical afirmando a Rota do Bronze (eixo Bragança – Guarda – Covilhã – Castelo Branco – Portalegre – Algarve) e potenciando a cooperação e o desenvolvimento transfronteiriço através do aproveitamento dos recursos naturais, culturais e patrimoniais e de um esforço acrescido de atração de investimento. Para isso, é necessário concluir a modernização da Linha da Beira Alta e construir o IC 31.

Em relação ao eixo horizontal estruturado pelas centralidades urbanas de Aveiro, Viseu e Guarda e pela A25, com um forte dinamismo económico e ligando infraestruturas estratégicas como o porto de Aveiro e a plataforma logística da Guarda; estes últimos devem ter uma ligação reforçada, entre si e com o porto seco de Salamanca; Numa perspetiva de médio prazo, é muito importante construir a linha ferroviária de alta velocidade Aveiro – Viseu – Guarda – Salamanca – Medina del Campo/Valladolid, com serviços de ligação a Madrid e à Europa e com paragens regulares e consecutivas nos principais centros urbanos da região.

Nas diretrizes estratégicas do modelo territorial referencia-se que, no âmbito dos financiamentos do Programa Operacional Regional (POR), tendo em vista qualificar os centros urbanos e fortalecer o policentrismo regional, o Sabugal foi enquadrado como Centro Urbano de Estruturação Regional (das três escalas de intervenção definidas: Centros Urbanos de Estruturação Nacional; Centros Urbanos de Estruturação Regional; e, Centros Urbanos de Estruturação Local).” (PROTC)



2.2 Enquadramento Concelhio

2.2.1 Caracterização Física

Segundo a classificação climática de Köppen-Geiger para Portugal Continental, o clima do concelho do Sabugal é do subtipo Csb (clima temperado com Verão seco e suave). Em termos de temperatura e precipitação, o período seco do ano ocorre entre os meses de junho a agosto, traduzindo um quantitativo de precipitação duas vezes inferior ao da temperatura. O concelho do Sabugal apresenta uma temperatura média anual de 11,4°C e uma amplitude térmica anual (diferença entre a temperatura média mensal mais alta e a temperatura média mensal mais baixa) de 16,0°C.

Em termos hipsométricos verificam-se grandes oscilações que vão desde altitudes inferiores a 500 metros até superiores a 1100 metros. Em termos morfológico-paisagísticos, o concelho divide-se em três áreas de características diferentes: a parte norte e centro de características planálticas; a zona ocidental onde predominam vales encaixados com declives muito acentuados; e, finalmente, a Serra da Malcata, no sudeste do concelho, com encostas mais ou menos suaves onde as altitudes ascendem aos 1100 metros.

O concelho é atravessado de sul para norte, pelo Rio Côa, que pertence à bacia hidrográfica do Douro. Este rio, que nasce no extremo sudeste do concelho (Serra das Mesas a sul dos Fóios), junto à Serra da Malcata, constitui a linha de água mais importante de todo o território concelhio e marca a paisagem das suas zonas sul e central. O quadrante ocidental do concelho é drenado pela bacia hidrográfica do Tejo.

2.2.2 Demografia

Residiam no concelho do Sabugal 11 280 efetivos, em 2021, de acordo com o Recenseamento Geral da População, distribuídos por uma área de 822,7 Km². Representa cerca de 20,2% da área total da sub-região da Beira Interior Norte e 3,5% da Região Centro. Apresenta uma densidade populacional de 13,7 hab/km², o que, tanto no contexto da Região Centro quer nacional, é um valor significativamente baixo (NUT I Continente com 110,6 hab/km², NUT II Centro com 79,0 hab/km² e NUT III Beiras e Serra da Estrela com 33,4 hab/km²).



A nível demográfico, o processo de declínio com o progressivo despovoamento e o acentuado envelhecimento da população, iniciado na década de 50 mantém-se, ainda que a um ritmo mais moderado.

A nível de dinâmica mais recente, entre os dois últimos períodos censitários a taxa de crescimento decresceu -10,1%, quantitativo ainda assim, menos gravoso que o registado nas décadas anteriores.

Indicadores	1991	2001	2011	2021
População residente	16 919	14 871	12 544	11 280
Taxa de crescimento da população (%)	-	- 12,1	- 15,6	- 10,1
Densidade populacional (Nº médio de indivíduos por Km²)	20,6	18,1	15,2	13,7
População < 15 anos (%)	14,1	9,9	8,0	7,2
População entre 15-64 anos (%)	55,6	52,5	50,9	47,8
População > 65 anos (%)	30,3	37,6	41,1	45,0

Evolução dos Indicadores demográficos Concelho do Sabugal entre 1991 e 2021

A estrutura etária da população mantém, entre os quatro últimos censos, o duplo envelhecimento demográfico (no topo e na base da pirâmide etária), com acréscimo do grupo funcional dos idosos (topo), de 30,3% para 45,0%, e a diminuição do peso dos mais jovens (base), de 14,1% para 7,2% relativamente à população total residente. Esta tendência de estreitamento da base da pirâmide, é consequência da quebra dos índices de fecundidade e, consequentemente, da taxa de natalidade (envelhecimento da base), que em 2021 se fixava em, apenas, 4,3 ‰ e, por outro lado, de alargamento no topo da pirâmide (envelhecimento do topo), fruto do aumento da esperança média de vida. A taxa de mortalidade no concelho do Sabugal, é atualmente de 23,8‰.

Com 30 freguesias, a cidade do Sabugal, onde se insere a área afeta ao presente processo de alteração ao PU, pertence à União de Freguesias do Sabugal e de Aldeia de Santo António, que apresenta uma área de 56,34 Km² e representa 6,85% do território concelhio. Residem atualmente na freguesia 2604 efetivos o que constitui quase um quarto (23,1%) de toda a população residente no concelho.

Na última década censitária, a freguesia registou comportamentos demográficos mais satisfatórios que os verificados no Concelho, quebra da população residente mais atenuada (-5,0%), maior peso do grupo etário dos ativos, representando quase 50% (49,1%) do total dos residentes e menor peso do grupo funcional dos idosos (30,5)%. Nesta unidade territorial, durante o mesmo período, as taxas de mortalidade e de natalidade decresceram sendo a primeira bastante inferior e a segunda superior, à registadas no Concelho.



	Unidades Territoriais					
	Concelho do Sabugal			União de Freguesias do Sabugal e Aldeia de Santo António		
	2011	2021	Variação 2011/21 (%)	2011	2021	Variação 2011/21 (%)
População Residente	12 544	11280	- 10,1 %	2 741	2 604	- 5,0 %
População Residente (% relativamente ao concelho)	100	100	-	21,9	23,1	-
Densidade Populacional (hab/Km ²)	15,3	13,7	-	48,7	46,2	-
População < 14 anos (%)	-	7,2	-	-	11,2	-
População entre 15-24 anos (%)	-	6,5	-	-	9,3	-
População entre 25-64 anos (%)	-	41,4	-	-	49,1	-
População > 65 anos (%)	-	45,0	-	-	30,5	-
Taxa de natalidade (‰)	3,9	4,3	0,3	7,3	6,9	-0,4
Taxa de mortalidade (‰)	23,5	23,8	0,2	14,6	9,6	5,0

Indicadores demográficos do Concelho e da União de Freguesias do Sabugal e de Aldeia de Stº António entre 2011 e 2021

O índice de natalidade não conseguiu compensar o índice de mortalidade (por efeito da estrutura etária muito envelhecida da população) pelo que, o crescimento natural neste território foi negativo, situação que não foi igualmente compensada pelo saldo migratório que, ainda que modesto, apresentou sinal positivo. Tal significa que a dinâmica populacional registada da última década é sobretudo fruto do comportamento daquela variável microdemográfica: o crescimento natural.

O setor terciário era o que mais enquadrava a população empregada (69%), em 2021, seguindo-se o setor secundário (20,6%) e, com menor significância, o setor primário (10,3%). No período intercensitário (2011- 2021) verificou-se o gradual crescimento do setor terciário no território concelhio, respetivamente, 7% e 1,4%, verificando-se a tendência inversa no setor secundário (-8,4%). (Carta Social Municipal do Sabugal, outubro de 2024)

Como principais traços caracterizadores desta trajetória recessiva, refira-se:

- Progressiva diminuição da população residente no concelho: nos últimos 30 anos o concelho perdeu 5 639 dos seus efetivos, que representa metade da população atual residente.
- A sede de concelho, que pertence à União de Freguesias do Sabugal e Aldeia de Santo António, ainda que tenha atenuado a quebra populacional registada em 2011 (de -7,4 para -5,0 %), continua a não apresentar capacidade de atração;



- Excessivo número de edifícios desocupados expresso num desequilíbrio entre a dimensão da estrutura edificada e a dimensão populacional: no concelho existem três alojamentos por cada família; parte desse desequilíbrio tem a ver com a percentagem de residentes a viver em lares e de ser elevado o número de fogos de 2ª residência de famílias emigradas, que continuam com fortes laços de ligação ao Concelho;
- O parque edificado é dominado, quase em exclusividade, pela habitação unifamiliar o que indicia uma fraca densidade/concentração da edificação e pouca diversidade de usos, O rácio de alojamentos por edifícios é praticamente 1 quando o do concelho da Guarda se aproxima de 1,54 (Plano Estratégico do Sabugal, agosto de 2024)

2.2.3 Diagnóstico

Para apresentação de forma mais abrangente e sintetizada a dinâmica do território, expõe-se o diagnóstico feito no âmbito do Plano Estratégico do Sabugal, de execução muito recente (2024), nos termos do qual, como atrás se expôs, a acentuada regressão demográfica e consequente envelhecimento da população, a dificuldade de fixação e atração de jovens no território, por falta de oferta de emprego e habitação a preços acessíveis, a limitada disponibilidade de mão de obra qualificada ou a inexistência de empresas-âncora relevantes na área de influência do Sabugal ou mesmo a deslocalização e/ou encerramento de grandes empresas que restringe o desempenho da economia local, se assinalam e se caracterizam como fraquezas e ameaças, a colmatar, ao território municipal.



Figura 1 - Análise SWOT na ótica do Desenvolvimento Estratégico do Sabuga

	Fatores Positivos FORÇAS	Fatores Negativos FRAQUEZAS
Ambiente Interno (características da envolvente)	1. Tradição produtiva e dinâmica atual no segmento agropastoril e agroalimentar. 2. Manchas florestais formadas por espécies autóctones e respetivo património natural. 3. Património histórico e natural que propicia a emergência de atividades de turismo cultural, de natureza e termal, atrativo para visitantes. 4. Disponibilidade de infraestruturas de acolhimento empresarial e outros equipamentos de suporte à atividade empresarial. 5. Existência de um espírito empreendedor e de uma expressiva capacidade de aforo. 6. Oferta de serviços de saúde e apoio social. 7. Elevado potencial de aproveitamento económico do plano de água da Barragem do Sabugal, designadamente nas vertentes de abastecimento público, turístico e hidroagrícola 8. Existência de condições climáticas e territoriais favoráveis à produção de energia com origem em fontes renováveis.	1. Acentuada regressão demográfica e consequente envelhecimento da população. 2. Dificuldade de fixação e atração de jovens no território, por falta de oferta de emprego e habitação a preços acessíveis. 3. Limitada disponibilidade de mão de obra qualificada e de serviços de apoio às empresas. 4. Reduzida densidade turística ilustrada pelas taxas de ocupação e estada médias em unidades hoteleiras ou de alojamento ocasional. 5. Insuficiente atividade promocional do Sabugal como destino turístico e de incentivo à visitação. 7. Persistência de risco elevado de incêndios florestais derivada da limitada gestão florestal e do abandono de campos agrícolas. 8. Inexistência de indústrias e/ou serviços de suporte e manutenção das energias renováveis. 9. Notória fragilidade no relacionamento com instituições e entidades extra-concelhias.
	OPORTUNIDADES	AMEAÇAS
Ambiente Externo (características da envolvente)	1. Aprofundamento da cadeia de valor dos recursos e produtos endógenos da região. 2. Desenvolvimento de projetos turísticos de paisagem, caça, pesca e natureza 3. Desenvolvimento de indústrias de 1ª e 2ª transformação de produtos agrícolas. 4. Interesse crescente dos consumidores pelos produtos naturais, ecológicos e com diferenciação 5. Possibilidade de conservação da biodiversidade com os pagamentos agro e silvo-ambientais do PDR no SIC Malcata. 6. Aproveitamento do Rio Côa como um percurso referencial de turismo natureza. 7. Aproveitamento dos sobrantes da atividade florestal e transformação de madeira para biomassa. 8. Existência de um potencial de crescimento da instalação de mini e microprodução fotovoltaica. 9. Criação de uma Rede de Oferta de Rotas Turísticas integrando as Rotas 5 Castelos, Aldeias históricas, 4 Rios e Judaísmo. 10. Aproveitamento orientado das dinâmicas de iniciativa dos sabugalenses da Diáspora (Rede de Apoio ao Investidor da Diáspora).	1. Inexistência de empresas-âncora relevantes na área de influência do Sabugal. 2. Deslocalização e/ou encerramento de grandes empresas restringe o desempenho da economia local. 3. Aumento dos custos de manutenção e de renovação de equipamentos 4. Elevados custos de certificação e de apoio às pequenas produções locais. 5. Diminuição da oferta de serviços de apoio social tanto para jovens como para idosos. 6. Falta de empresas de animação que promovam programas e ações de turismo de natureza. 7. Inexistência de parques de recolha de biomassa e de gestão de ativos dos espaços florestais. 8. Fraca articulação cooperante com outros espaços da envolvente regional - eixo do Douro; mosaico da Serra da Estrela e territórios confinantes de Espanha. 9. Reduzida dotação financeira atribuída ao Sabugal em vários instrumentos de política pública de âmbito nacional, regional, sub-regional e transfronteiriço.

Fonte: Revisão do Plano Estratégico do Sabugal – Diagnóstico Territorial (agosto de 2024)



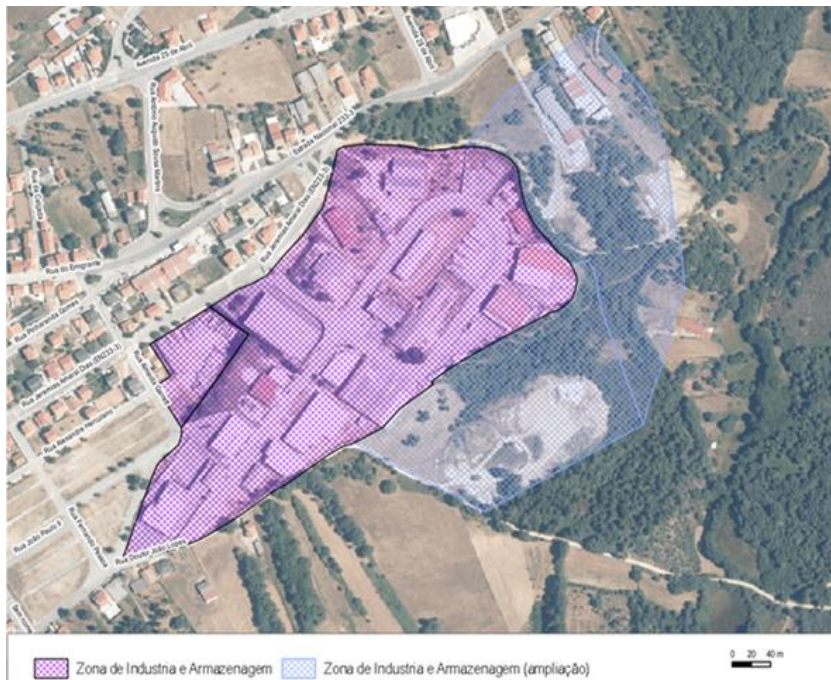
2.3 Caracterização da área de intervenção

A área de intervenção da 3.ª alteração do Plano de Urbanização abrange toda a zona industrial (Zona de Indústria e Armazenagem), consolidada e de expansão/ampliação e localiza-se no quadrante leste da cidade do Sabugal.



Localização da área de intervenção da 3.ª Alteração ao Plano de Urbanização do Sabugal.

Tal área está inserida numa operação de loteamento titulada com o 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, pretendendo-se, no seu espaço consolidado/comprometido, regularizar a sua atual ocupação, através da redefinição dos parâmetros urbanísticos definidos no Plano de Urbanização.



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

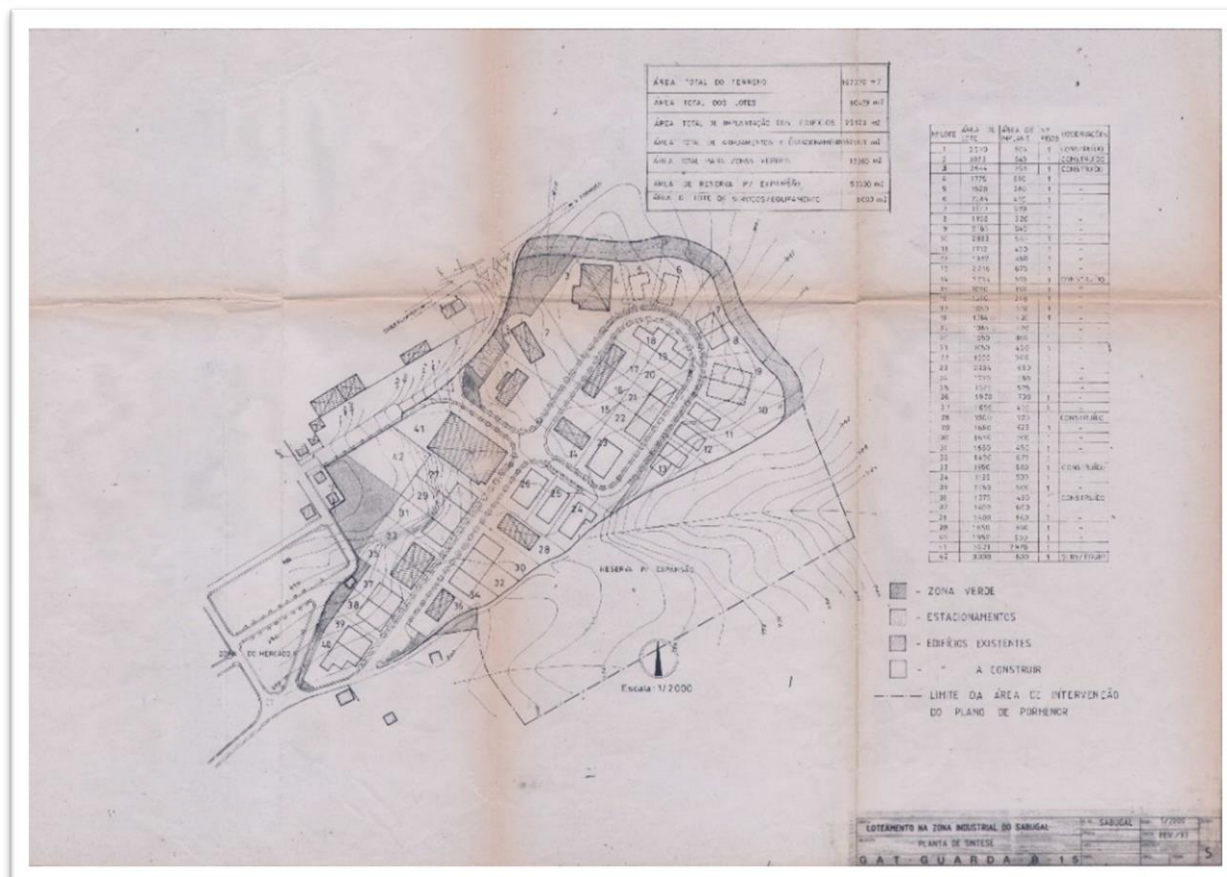
Encontram-se instaladas na Zona Industrial e Armazenagem e respetivo loteamento as seguintes entidades empresariais:

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	



Ocupação da Zona Industrial e Armazenagem do Sabugal		
Número de lote	Nome da empresa	Tipo de atividade
17	Câmara Municipal	Smart Work Center (espaço de constituição, instalação e desenvolvimento de empresas, preferencialmente de base tecnológica e serviços avançados)
18	Câmara Municipal	
19	Joaquim Fernandes Vilar	Armazém
20	Joaquim Fernandes Vilar	
21	Móveis Licíneo e Adalberto, Lda	Indústria
22	Móveis Licíneo e Adalberto, Lda	
23	Móveis Licíneo e Adalberto, Lda	Comércio e Armazém
24	Joaquim Fernandes Vilar	
25	Joaquim Fernandes Vilar	Indústria
26	Servicôa	
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 Côa- 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	Indústria
34	Olipal-Centro de máquinas e Ferramentas do Sabugal, Lda	
35	Olipal-Centro de máquinas e Ferramentas do Sabugal, Lda	Comércio/Serviços
36	InforSabugal, comércio artigos informática Lda	
37	Matibom	Indústria
38	Matibom	
39	Matibom	
40	Matibom	Pavilhão Multiusos ExpoSabugal
41	Município do Sabugal	
42	Viúva Monteiro & Irmão, Lda	Equipamento e Serviços

Ocupação da Zona Industrial e Armazenagem e do loteamento da Zona Industrial do Sabugal



Planta Síntese do loteamento da Zona Industrial

Efetivamente, 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 (na zona consolidada e comprometida) se identificaram incompatibilidades entre algumas das estruturas edificadas e os parâmetros urbanísticos identificados no Plano de Urbanização, ficando o processo de regularização seriamente comprometido, bem como o enquadramento/regularização das edificações já implantadas.

Este processo de alteração ao Plano de Urbanização visa igualmente 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.



Enquadramento da Planta Síntese do loteamento com as estruturas edificadas na Planta Base (levantamento topográfico do processo em curso, de Regularização e Ampliação do Loteamento da Zona Industrial).

Neste sentido, será de grande importância “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)⁴ do ponto 2 do artigo 115.º do RJIGT.

⁴ 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; (...)



E, que possibilite, (re)definir os parâmetros urbanísticos previstos para a 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*”.

Será então necessário 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, as normas que devem orientar a ocupação, o uso e a transformação dos solos para efeitos urbanísticos, visando:

- 1- Concretizar o processo de dinâmica do instrumento de gestão territorial, em resposta às alterações sobretudo socioeconómicas 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.

Enquadrado nas opções estratégicas definidas nos instrumentos de gestão mencionados, a concretização desta dinâmica do Plano (processo de alteração), será uma 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.

A 3.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 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.



3. Enquadramento da 3.ª alteração nos Instrumentos de Gestão Territorial Municipal

Na área de intervenção da 3.ª alteração do Plano de Urbanização, que abrange toda a zona industrial, consolidada e de expansão/ampliação, localizada na cidade do Sabugal, vigora:

- Plano Diretor Municipal do Sabugal, aprovado sob o Aviso 9352/2018, publicado na II série n.º131, de 1 de julho de 2018 e alterado 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 20Série, 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; e,

- 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.

3.1 Plano Diretor Municipal do Sabugal

Os eixos estratégicos de intervenção fixados no Plano Diretor Municipal do Sabugal, ancorados na visão “Garantir a persistência e valorização da identidade do Sabugal promovendo o desenvolvimento económico e sociocultural, em simultâneo com o reforço da coesão social e territorial”, e que se mantêm no âmbito deste processo, foram os seguintes:

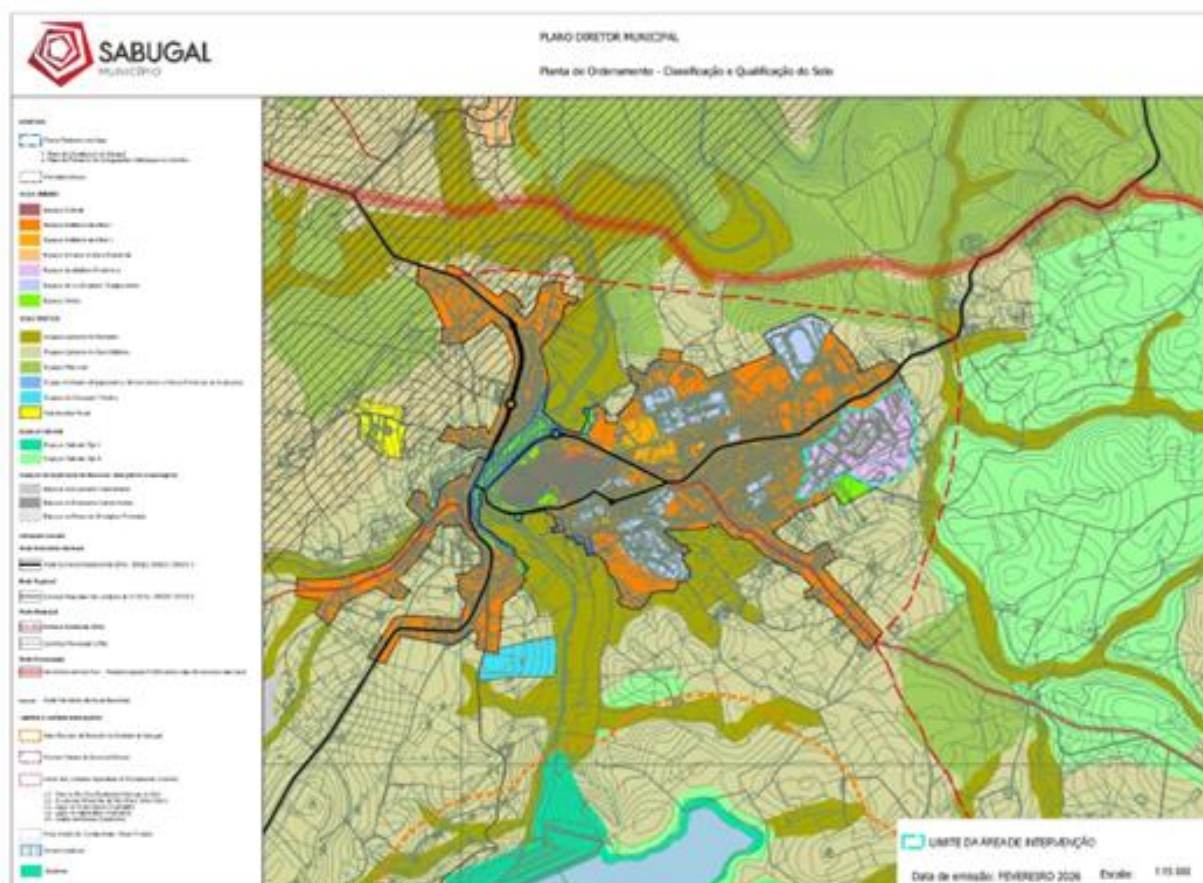
- 1-Preservação e Valorização dos recursos naturais (Redes e Ecossistemas naturais);
- 2-Qualificação das Infraestruturas territoriais (Redes de Integração territorial e urbana);
- 3-Competitividade Económica (Redes e Cadeias de valor produtivas);
- 4-Desenvolvimento Social (Redes de Qualidade de vida e de Inclusão social);
- 5-Governança e Afirmação territorial (Redes de articulação - Governança e Marketing).



Para a operacionalização do eixo de intervenção de desenvolvimento 3- “Competitividade Económica” o Plano Diretor Municipal identifica como primeira ação a concretizar a “Ampliação da Zona Industrial e de Armazenagem do Sabugal”.

Esta ação/projeto procura aumentar a capacidade de acolhimento a intenções de investimento empresarial. Refere-se, à expansão, a nascente da Zona industrial, definindo como *Exigências Espaciais: Área devidamente equipada e infraestruturada*.

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



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 determina:

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.*



A que poderá concluir-se que, as alterações de natureza regulamentar, aos parâmetros urbanísticos, a efetuar no Plano de Urbanização, não se incompatibilizam com o Plano Diretor Municipal do Sabugal.

3.2 Plano de Urbanização do Sabugal

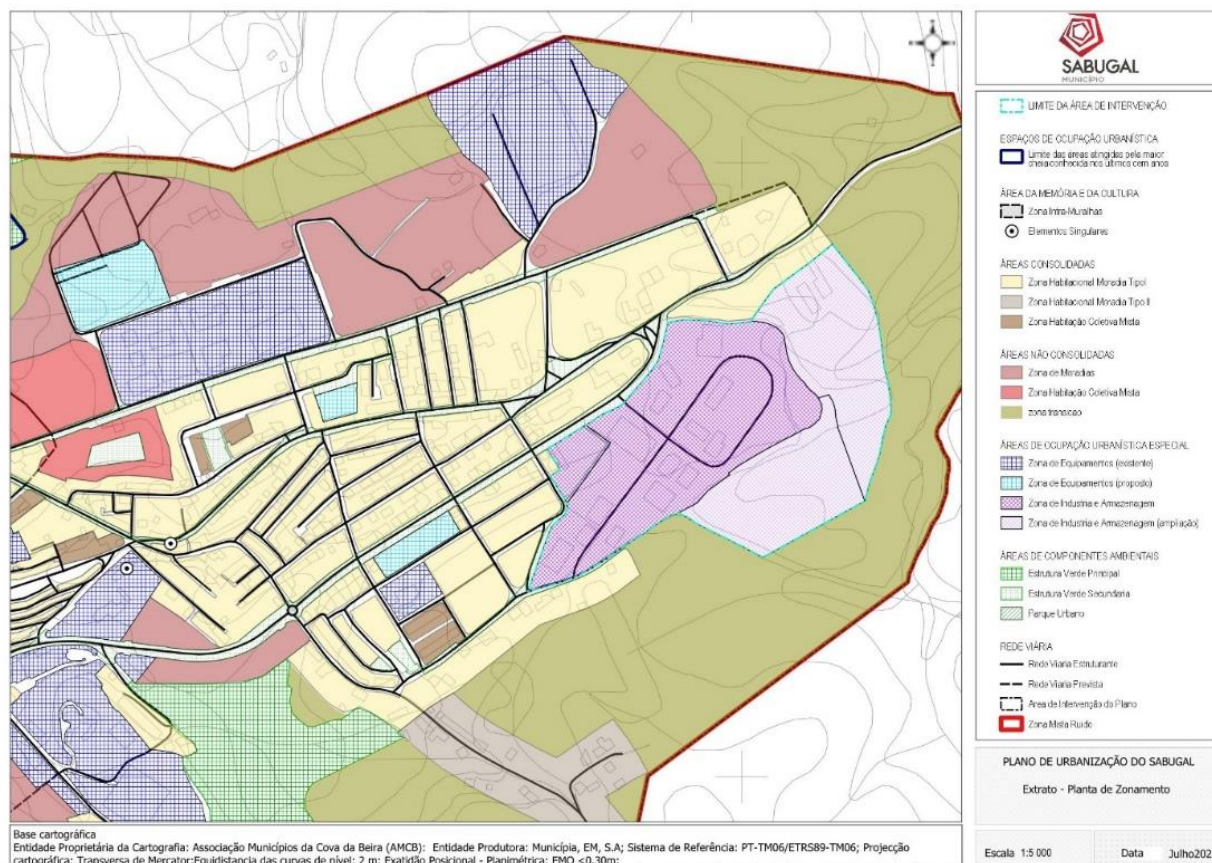
A elaboração do Plano de Urbanização em vigor, decorreu da necessidade do "processo de desenvolvimento urbano da Vila de Sabugal, se construírem equilíbrios sólidos, que sustentem modelos de sociabilidade e de convivialidade mais consistentes e que no fundo, se aprofunde e potencie a multiplicidade de riquezas que a urbanidade pode assumir", apresentando os seguintes princípios de intervenção, enquadráveis na presente proposta de alteração.

:

- Princípio 1: Valorizar a memória da Vila e realçar a sua história;
- Princípio 2: Assumir a cultura como vetor indispensável ao desenvolvimento;
- Princípio 3: Qualificar as centralidades tradicionais;
- Princípio 4: Qualificar as áreas urbanas periféricas;
- Princípio 5: Aproximar as pessoas ao rio. Integrar o rio na Vila;
- Princípio 6: Reforçar a acessibilidade e mobilidade da Vila; e
- Princípio 7: Potenciar a atratividade produtiva e empregadora da Vila.

No âmbito deste processo de alteração, não há lugar a quaisquer novas ações, devendo ser mantidos os objetivos definidos no Plano de Urbanização, as ações aí já propostas.

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.



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:

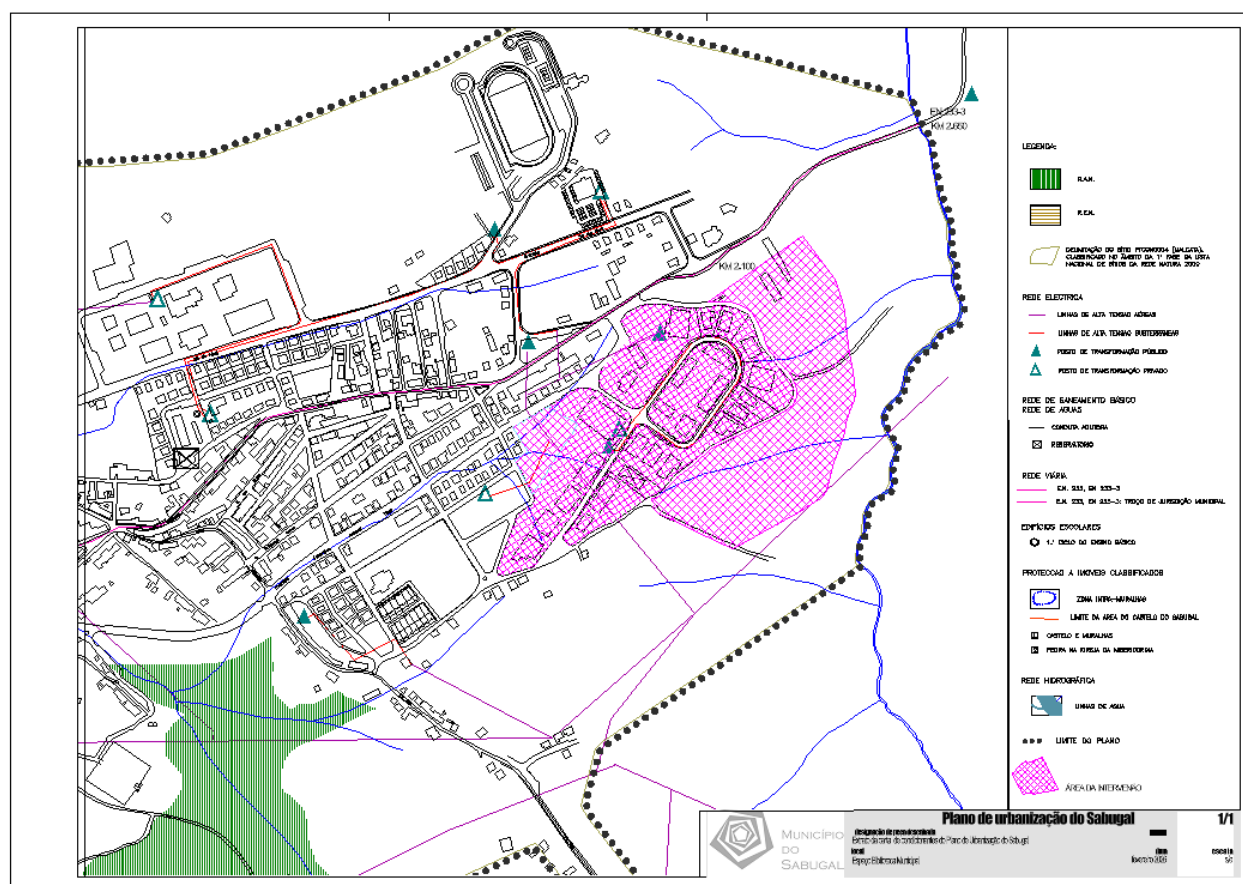
- a) A área mínima da parcela ou lote de 700 m² no caso de unidades isoladas, e de 500 m² para unidades geminadas;
- b) O índice de ocupação do solo não poderá ser superior a 0,8;
- c) Afastamento mínimo de 4 metros das construções à frente da parcela ou lote, sem prejuízo da legislação em vigor;
- d) 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 zona de ampliação/expansão da Zona de Indústria e Armazenagem):

- Proximidade à **zona de proteção a Estrada Nacional (EN 233-3).**



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



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).

4. Correções e retificações a introduzir na 3.ª alteração do Plano de Urbanização

A 3.ª Alteração ao Plano de Urbanização consubstancia-se exclusivamente em alterações/retificações regulamentares. Assim,

Objetivo: Adequar os parâmetros urbanísticos definidos à realidade territorial

Fundamentação: Necessidade de redução dos afastamentos previstos entre a edificação e o limite dos lotes e de aumento do índice de ocupação do solo

Artigo 64.º (Regime)	
Redação Atual	Redação Proposta
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	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 - [...]



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)

Redação Atual	Redação Proposta
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.	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)



Aproveitando este processo de dinâmica do Plano de Urbanização, pretendem-se ainda alterar os artigos 40.º e 44.º do seu Regulamento, enquadrados na Seção III – “Áreas Consolidadas” e , respetivamente, nas Subseção I – “Zona Habitacional de Moradias Tipo I” e Subseção II - “Zona Habitacional de Moradias Tipo II” atento ao conflito existente entre aquelas normativas, e as notas complementares da Ficha n.º I-31 do Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, nos termos do qual “ Conforme a tipologia dos edifícios, o fogo pode tomar a designação de: –*Moradia, quando o fogo ocupa a totalidade do edifício, (...) que impossibilita, o que até então acontecia, a existência de mais de um fogo por edifício.*”

Objetivo: Aumento da densidade habitacional

Fundamentação: Necessidade de aumento do número de fogos nos edifícios

Artigo 40.º (Características Morfológicas)	
Redação Atual	Redação Proposta
Devem ser mantidas as características morfológicas dominantes da Área e as tipologias arquitetónicas de moradias isoladas, geminadas e em banda.	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 (Características Morfológicas)	
Redação Atual	Redação Proposta
Devem ser mantidas as características morfológicas dominantes da Área e as tipologias arquitetónicas de moradias isoladas.	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.



5. Qualificação para eventual Avaliação Ambiental Estratégica

A Câmara Municipal do Sabugal, em reunião ordinária ocorrida a 4 de março de 2026, deliberou iniciar o procedimento de alteração do Plano de Urbanização do Sabugal, tendo esta decisão sido publicada, no Diário da República, 2.ª Série, n.º 54, sob o Aviso n.º 6071/2026/2, de 18 de março de 2026. Foi também deliberado dispensar o processo de avaliação ambiental estratégica, uma vez que as alterações em causa não consubstanciam impacto relevante no ambiente, nem sobrecarga significativa nas infraestruturas existentes.

O Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho⁵, na sua atual redação, 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 impactos ambientais negativos são equacionados e mitigados numa fase anterior à fase de projeto, condicionando e orientando o processo de planeamento⁶.

O RJIGT clarifica, conforme o disposto no n.º 17 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 28 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-*

⁵ 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.

⁶ “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 impacto ambiental de projetos já em vigor no nosso ordenamento.” Preambulo do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho.

⁷ 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.

⁸ 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.



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, considerando as alterações a operar 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, são suscetíveis de ter ou não efeitos significativos no ambiente.

As alterações pretendidas decorrem 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 3.ª alteração do Plano de Urbanização do Sabugal) à evolução das condições económicas e sociais, impõe-se pela necessidade de regularizara 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

⁹ “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.”



situações em que, coincidindo com áreas sensíveis, o espaço territorial em questão não se conforma com aquela dimensão.

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 6¹⁰ 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:

Crítérios 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 de 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 e 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 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 cresçam ou teriam de 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.

¹⁰ 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.(...)"



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 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 perspetivam que novas empresas tenham atividades diferenciadas que aquelas que ocupam atualmente a Zona Industrial. As empresas aí instaladas estabeleceram, maioritariamente, com a edilidade, direitos de superfície por 50 anos (ainda que prorrogáveis). 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 perspetivar 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 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 perspetivar 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 inserida 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;

Pelos fundamentos apresentados, será de concluir pela isenção da alteração do Plano de Urbanização a procedimento de Avaliação Ambiental Estratégica, atento à natureza das alterações que se preconizam (que não fazem prever a ocorrência de riscos e/ou efeitos ambientais, significativos relacionados com a execução do Plano) bem como à faculdade dada pela legislação de não sujeitar a proposta de alteração a Avaliação Ambiental Estratégica.



6. Considerações finais

A alteração do Plano de Urbanização do Sabugal resulta da necessidade de adequação do Plano de Urbanização do Sabugal à estratégia de desenvolvimento do município, com particular relevância para a sua Zona Industrial e Armazenagem. Esta Alteração surge como forma de enquadrar/regularizar as necessidades (sobretudo de crescimento) das empresas aí instaladas e, ao mesmo tempo, criar oportunidades para a criação de novos investimentos numa adaptação à realidade atual e às tendências económicas e sociais manifestadas.

Verifica-se uma incompatibilidade, na área consolidada e completamente comprometida, entre os índices de ocupação do solo e os afastamentos aos limites dos lotes existentes, com os previstos no regulamento do Plano em vigor e que o Projeto de Loteamento de Regularização e Ampliação da Zona Industrial, em curso, identificou.

Ainda, a designação de “fogo” e respetivas notas complementares, constantes no assim DR 5/2019, de 27 de setembro, comprometem a prática urbanística, nomeadamente no que respeita à tipologia de Moradia, e impossibilidade de poder comportar mais do que um fogo, conforme aspiração da população, e de aumentar a densidade habitacional que no concelho é particularmente baixa.

Deste modo, observando-se uma alteração das condições e dinâmicas económicas e sociais que estavam subjacentes na elaboração do Plano de Urbanização do Sabugal, e de acordo com o estipulado no artigo 118.º do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, nos termos do qual “os planos intermunicipais e municipais são alterados em função das 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”, considera-se que se verificam os pressupostos que sustentam a presente Alteração do Plano.