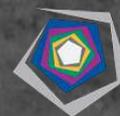


PLANO DE URBANIZAÇÃO DO SABUGAL - ALTERAÇÃO

Relatório

Maio 2017



MUNICÍPIO
DO
SABUGAL

PLANO DE URBANIZAÇÃO DO SABUGAL - ALTERAÇÃO
Relatório

Data	Revisão / Alteração	Observações	Verificou
25-11-2016	Versão 1		AQ
26-01-2017	Versão 2		AQ
28-04-2017	Versão 3		AQ

FICHA TÉCNICA

ANDREIA QUINTAS	Arquiteta Paisagista
ANA AMORIM	Arquiteta
DIANA AMARAL	Arquiteta Paisagista
LUÍS VIEIRA	Topógrafo

1. INTRODUÇÃO.....	5
2. DEFINIÇÃO E CARATERIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO.....	8
3. ENQUADRAMENTO DAS ALTERAÇÕES AO PLANO DE URBANIZAÇÃO DO SABUGAL.....	11
3.1. PLANO DIRETOR MUNICIPAL DO SABUGAL.....	11
3.2. INCIDÊNCIA DAS ALTERAÇÕES AO PLANO DE URBANIZAÇÃO DO SABUGAL	15
3.3. PLANO DE PORMENOR DA ZONA INDUSTRIAL E ARMAZENAGEM DO SABUGAL.....	19
4. OPORTUNIDADE DE ALTERAÇÃO DO PLANO	23
5. CORREÇÕES E RETIFICAÇÕES A OPERAR NA ALTERAÇÃO AO PLANO	25
6. QUALIFICAÇÃO PARA EVENTUAL AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA DA ALTERAÇÃO	32
6.1. INTRODUÇÃO	32
6.2. DETERMINAÇÃO DA PROBABILIDADE DE EFEITOS SIGNIFICATIVOS NO AMBIENTE NO CONTEXTO DA AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA	36
6.3. CONSIDERAÇÕES FINAIS ACERCA DA AVALIAÇÃO AMBIENTAL	41
7. CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	42

1. Introdução

Este documento constitui o Relatório de **Alteração ao Plano de Urbanização do Sabugal** visando descrever as alterações introduzidas ao Plano de Urbanização do Sabugal, o seu enquadramento, assim como as referentes justificações.

O Plano de Urbanização do Sabugal foi aprovado por deliberação da Assembleia Municipal do Sabugal de 24 de fevereiro de 2006 e publicado no Diário da República, II Série, n.º 144, de 28 de julho de 2008, através do Aviso n.º 20892/2008. Porém, o seu processo de elaboração iniciou em julho de 1996, tendo, após a sua conclusão em outubro de 1999, sido deliberado pelo executivo municipal dar início ao período de Inquérito Público, nos termos da legislação na altura em vigor, nomeadamente o Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de março (Diploma que regula a elaboração, aprovação e ratificação dos planos municipais de ordenamento do território), com as ulteriores alterações.

No âmbito da entrada de nova legislação, foram introduzidas alterações ao Plano de Urbanização do Sabugal, nomeadamente a nível da delimitação da Reserva Agrícola Nacional e da Reserva Ecológica Nacional. Porém, tendo este Plano sido concluído em outubro de 1999, o seu conteúdo material não integrou as novas alterações indicadas no disposto no artigo 88.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 310/2003, de 10 de dezembro, bem como não foram feitas referências à atual lei do ruído.

Um ano depois da sua publicação, o Plano de Urbanização do Sabugal foi sujeito à primeira e única correção material e retificação, publicada no Diário da República, II Série, n.º 146, de através do Aviso n.º 13518/2009, de 30 de julho. Esta correção teve como objetivo *“ajustar a Zona Consolidada marginal à Avenida Cidade da Guarda então concebida por beneficiação, durante a execução do Plano, da via pré existente nomeadamente ao nível do seu perfil transversal”*.

Segundo o artigo 118.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, *“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”*.

Na reunião ordinária ocorrida a 1 de abril de 2016, a Câmara Municipal do Sabugal deliberou iniciar o procedimento de alteração do Plano de Urbanização do Sabugal, nos termos dos artigos 76.º e 119.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio. No seu seguimento, a 23 de maio de 2016, foi publicada no Diário da República, 2.ª Série, n.º 99, a decisão da elaboração da alteração ao Plano de Urbanização do Sabugal, a realizar num período de 105 dias úteis, através do Aviso n.º 6501/2016. O aviso respeitante ao procedimento de alteração do Plano de Urbanização do Sabugal continha ainda referência ao decurso do período de participação pública preventiva que decorreu durante 15 dias, contados a partir do dia útil seguinte ao da data da publicação, não tendo sido recebida qualquer participação neste período.

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

Esta alteração incide no espaço territorial da Zona de Indústria e Armazenagem do Sabugal e sua área de expansão/ampliação bem como na área adjacente àquela, demarcada no Plano como de Equipamento existente.

Sendo que esta proposta visa introduzir alterações numa área específica, o presente relatório irá abordar desenvolvidamente apenas os aspetos afetados pela proposta de alteração, já que se considera que se mantêm válidos os demais pressupostos que fundamentaram o Plano em vigor, não se pretendendo proceder à reconsideração ou reapreciação das opções estratégicas do Plano, assim como os princípios e objetivos subjacentes ao modelo territorial. Desta forma, no âmbito desta Alteração, são apenas apresentados os elementos que cuja alteração se mostra pertinente à luz das modificações realizadas.

Deste modo, no âmbito desta alteração, e de acordo com os respetivos Termos de Referência e Caderno de Encargos, são apresentadas as seguintes peças:

- Elementos que constituem o Plano:

a) Regulamento;

b) Planta de Zonamento, que representa a estrutura territorial e o regime de uso do solo da área a que respeita.

- Elementos que, com as devidas adaptações, acompanham o Plano:

a) Relatório (presente documento);

b) Programa de execução e Plano de Financiamento.

Relativamente ao Modelo de redistribuição de benefícios e encargos, e atendendo que o Município do Sabugal pretende comprar todos os terrenos, na área de intervenção, dos quais não é ainda proprietária, a Alteração ao Plano de Urbanização do Sabugal não define um modelo de redistribuição de benefícios e encargos. Também não ocorreu alteração da Planta de Condicionantes, pelo facto de não ter ocorrido modificação das servidões

administrativas e as restrições de utilidade pública em vigor que possam constituir limitações ou impedimentos a qualquer forma específica de aproveitamento.

Este Relatório encontra-se organizado em sete capítulos. O presente capítulo possui um carácter introdutório, visando apresentar o objeto e objetivo de intervenção. O segundo capítulo encontra-se dedicado à definição e caracterização da área de intervenção, contemplando uma síntese dos principais elementos que a descrevem.

O terceiro capítulo fornece um enquadramento da alteração nos instrumentos de gestão territorial, nomeadamente no âmbito do Plano Diretor Municipal do Sabugal, Plano de Urbanização do Sabugal e Plano de Pormenor da Zona Industrial e Armazenagem do Sabugal.

O quarto capítulo prende-se com a oportunidade de alteração do plano, estando aqui explanadas as razões que conduzem a esta proposta de alteração, sendo, no quinto capítulo, apresentadas as correções e retificações a operar na Alteração ao Plano.

No sexto capítulo, é realizada uma análise e avaliação relativa à qualificação para eventual avaliação ambiental estratégica da Alteração. Finalmente, no sétimo capítulo são apresentadas as considerações finais respeitantes à proposta de Alteração ao Plano de Urbanização do Sabugal.

2. Definição e caracterização da área de intervenção

O concelho do Sabugal localiza-se no nordeste de Portugal Continental, na região da Beira Interior e distrito da Guarda. Apresenta como vizinhos os concelhos de Penamacor e Fundão (a Sul), os concelhos de Almeida e Guarda (a Norte), e o concelho de Belmonte (a Oeste), sendo que a Este tem como fronteira o território espanhol. Possui uma superfície territorial de 820 km², sendo um dos maiores concelhos a nível do território nacional.

O Plano de Urbanização do Sabugal abrange uma área com cerca de 389 hectares, que representa cerca de 0,5% da área concelhia, correspondente à sede do concelho.

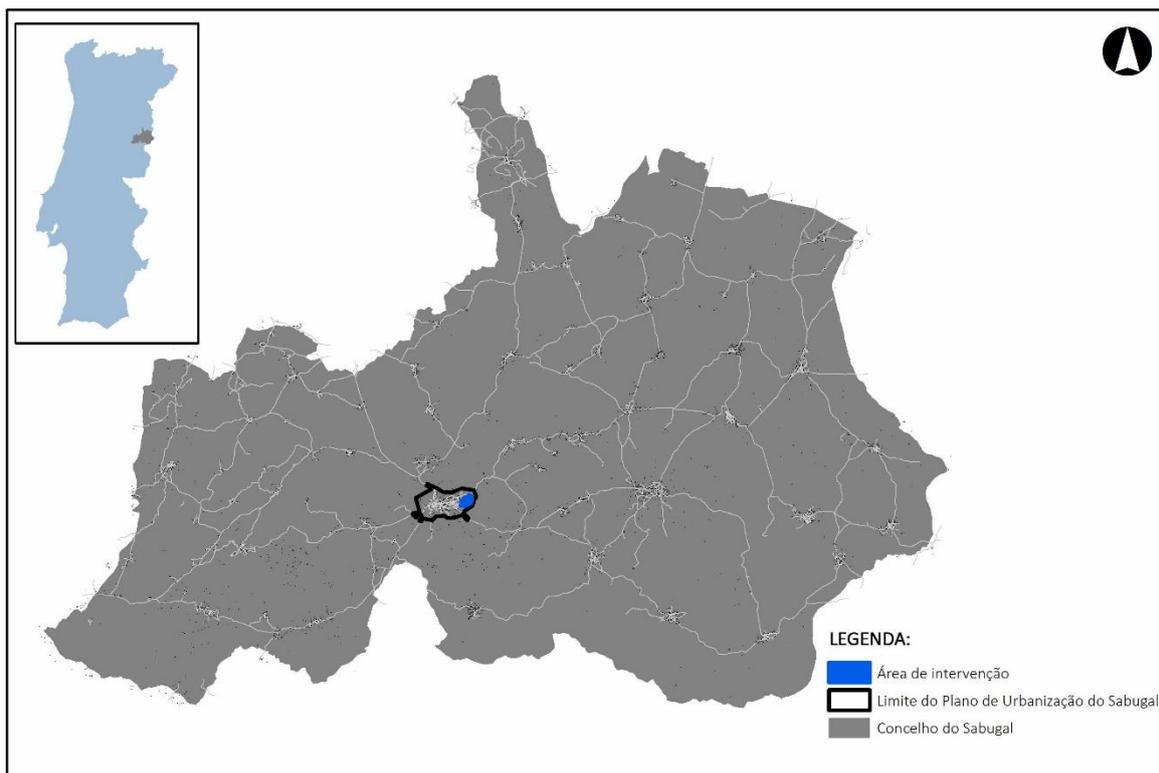


Figura 1- Enquadramento geográfico do Plano de Urbanização do Sabugal e área sujeita a alteração.

A sua elaboração decorreu da necessidade de, “no 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:

- 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.

Aquando a elaboração do Plano de Urbanização do Sabugal, o município possuía uma população residente de 16.919 habitantes (dados referentes ao Censos de 1991), correspondendo a uma densidade populacional de 20,47 hab./km², sendo que as freguesias que integram a área de intervenção detinham uma população residente de 3.041 habitantes, correspondente a cerca de 18% da população total residente no concelho e a uma densidade demográfica de 48,9 hab./km².

Segundo os dados mais atuais do INE referentes a 2011 (Censos, 2011), residiam, no concelho do Sabugal, 12.544 indivíduos, sendo que 2.741 habitavam a atual freguesia na área de intervenção, a União das freguesias do Sabugal e Aldeia de Santo António (resultante da agregação das freguesias do Sabugal e Aldeia de Santo António pela reorganização administrativa de 2012-13). Sendo um concelho fracamente povoado, verifica-se que a tendência de perda de população se tem vindo a agravar nos últimos anos.

A nível de acessibilidades, destacam-se a Estrada Nacional EN 233 (que conecta com a Cidade da Guarda e, seguidamente a Região Norte, através da A 25), a Estrada Regional ER 18-3 (que efetua a ligação, através da A 23, a Belmonte, Covilhã e Fundão, assim como ao Alentejo e Lisboa), as Estradas Nacionais EN 233-3 e EN 322 (que constituem estradas da Raia, de ligação a Espanha) e a Estrada Regional ER 324 (conecta com Almeida). O concelho do Sabugal é também atravessado pela Linha ferroviária da Beira Alta, possuindo uma estação em Cerdeira.

A área de intervenção da Alteração ao Plano de Urbanização abrange a Zona de Indústria e Armazenagem existente, assim como a zona de equipamento existente adjacente, assim como a prevista zona de indústria e armazenagem (expansão /ampliação), correspondente a uma área de 19,8 hectares.

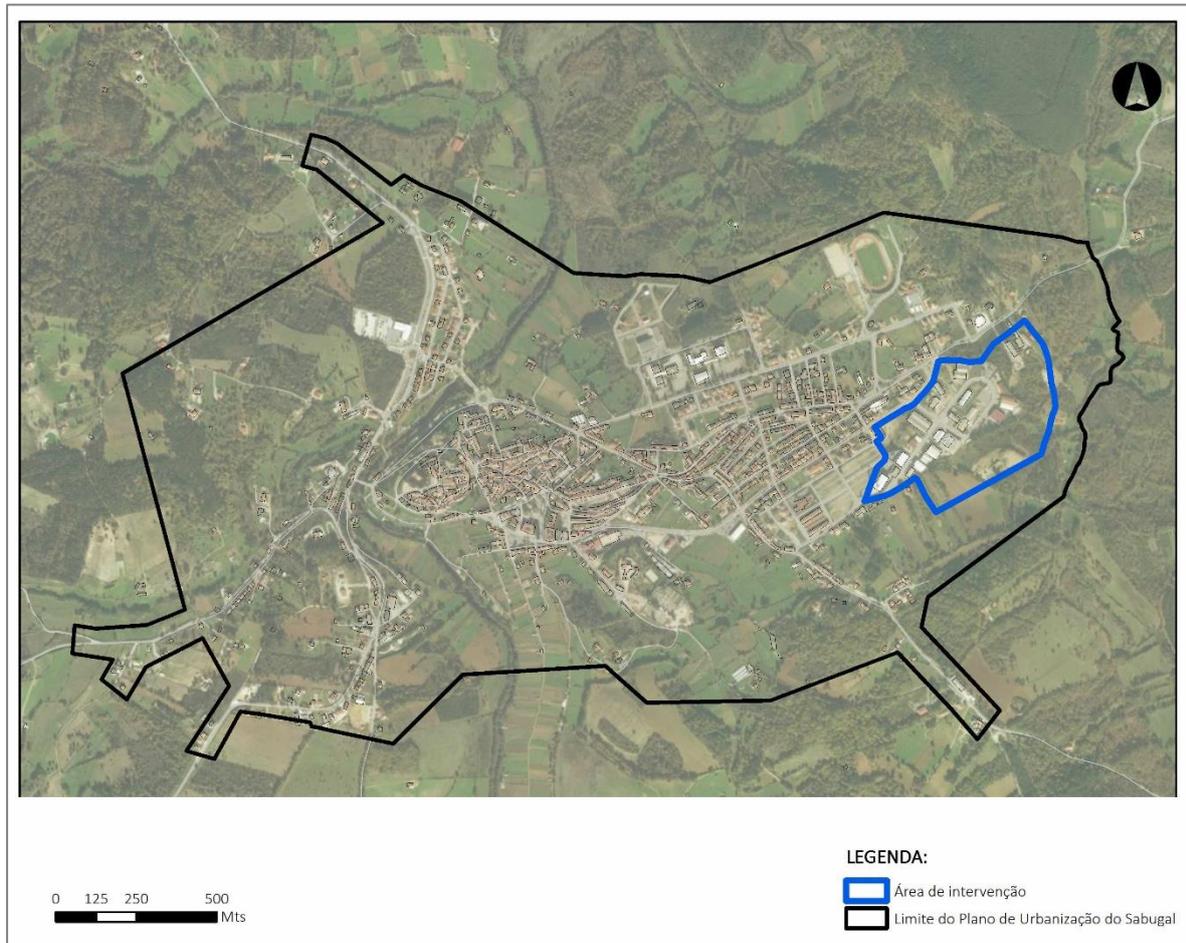


Figura 2- Localização da área de intervenção da Alteração ao Plano de Urbanização do Sabugal.

3. Enquadramento das alterações ao Plano de Urbanização do Sabugal

A Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio) enunciam e definem o quadro legislativo que enquadra os diferentes procedimentos de dinâmica, entre eles, o procedimento de Alteração.

De acordo com o ponto 1 do artigo 119.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, *“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 (...)”*.

Assim, é fundamental fazer um enquadramento desta alteração no âmbito dos Instrumentos de Gestão Territorial em vigor na área em alteração, nomeadamente: o Plano Diretor Municipal do Sabugal, Plano de Urbanização do Sabugal e o Plano de Pormenor da Zona Industrial e Armazenagem do Sabugal.

3.1. Plano Diretor Municipal do Sabugal

O Plano Diretor Municipal (PDM) do Sabugal data de 1994, tendo sido aprovado pela Assembleia Municipal do Sabugal, a 8 de julho de 1994 e publicado no Diário da República, I Série-B, n.º 259, através da Resolução do Conselho de Ministros n.º 114/94, de 9 de novembro. Possui como objetivo central *“fixar a população, preservando a identidade cultural e a qualidade do ambiente”*, apresentando como grandes linhas estratégicas:

- Investir na qualidade do ambiente natural e na recuperação do património (recursos turísticos e valorizar num quadro de competição entre cidades e regiões da Europa);
- Promover a qualificação e a diversificação da capacidade produtiva local (apoio às atividades económicas, incluindo acessibilidades, infraestruturas e equipamentos sub-regionais);
- Melhorar a qualidade de vida da população local (dotação de infraestruturas e equipamentos de nível local nas freguesias).

Para a Vila (atual Cidade) do Sabugal, a principal preocupação residiu no fecho da malha urbana e proposta de zonas de expansão *“os mais centrais possíveis”*, estando os limites da Área Urbana e Área Urbanizável definidos

pelo conjunto dos edifícios existentes, pela rede de caminhos e ruas, assim como pela existência de expectativas ou compromissos anteriores. No âmbito do PDM, foi, entre outras, proposta a Unidade Operativa de Planeamento e Gestão “Plano de Urbanização para a Vila do Sabugal” (UO1).



Figura 3- Enquadramento da área de intervenção no Plano Diretor Municipal do Sabugal.

Em 2011, foi efetuada a primeira alteração ao Plano Diretor Municipal do Sabugal, publicada no Diário da República, II Série, n.º 7, através do Aviso n.º 1138/2011, de 11 de janeiro. Esta alteração teve como objetivo “conceber uma Zona de Localização Empresarial, a localizar no Alto do Espinhal, freguesia de Quintas de S. Bartolomeu e consubstancia-se na reclassificação de solo rural em urbano, com a criação do Espaço Empresarial/Zona de Localização Empresarial do Sabugal e de uma Unidade Operativa UO8 com a mesma designação”. Em 2013, foi realizada a 2.ª alteração ao PDM Sabugal, referente à conceção de um empreendimento integrado na tipologia de turismo no espaço rural e no grupo Hotel Rural junto ao balneário termal do Cró, com a

redefinição da delimitação da unidade operativa UO5. Esta alteração foi aprovada no Diário da República, II Série, n.º 142, através do Aviso n.º 9600/2013 de 25 de julho. Porém nenhuma das alterações possui incidência na área de abrangência desta Alteração ao Plano de Urbanização do Sabugal.

Relativamente à área que se pretende afetar neste processo de Alteração, segundo o Plano Diretor Municipal do Sabugal, encontram-se presentes duas classes de espaços:

- Área Urbana e Urbanizável, nomeadamente Parque Industrial do Sabugal e área de expansão prevista;
- Área Rural.

No que se refere à Área Urbana e Urbanizável, o artigo 14.º (Áreas preferenciais para indústria) indica que:

“1 - Nas cartas de ordenamento indicam-se os espaços da área urbana e urbanizável preferencialmente apontados para a localização de unidades industriais, incluindo o Parque Industrial do Sabugal e a Zona Industrial do Soito.

2 - No licenciamento de indústrias não sujeitas a localização obrigatória em zona industrial deverá ser ponderada a sua compatibilidade com o uso predominante da área em que se insere, conforme o disposto no n.º 2 do artigo 7.º deste Regulamento, bem como as condições de estacionamento a que alude o artigo 11.º.

3 - Consideram-se como incluídos em zona industrial os estabelecimentos já instalados no concelho antes de 15 de Março de 1991 pertencentes às classes A e B a que alude a legislação aplicável.

4 - São permitidas as alterações dos estabelecimentos industriais da classe C já instalados no concelho antes de 15 de Março de 1991, desde que com a referida alteração não mudem para classe superior e sejam respeitadas a qualidade ambiental e as condições a que aludem o n.º 2 do artigo 7.º e o artigo 11.º deste Regulamento.

5 - São permitidas as alterações dos estabelecimentos industriais da classe C já instalados antes de 15 de Março de 1991 para classe superior, desde que a Câmara Municipal considere não haver inconveniente e obtenha o parecer favorável das entidades envolvidas no licenciamento industrial.

6 - A Câmara Municipal emitirá certidão de localização para os estabelecimentos industriais já existentes à data de entrada em vigor do REAI, mas sem licenciamento industrial, desde que cumpram, cumulativamente, os seguintes requisitos:

- a) Terem obtido a respetiva licença de obra, emitida pela Câmara Municipal;*
- b) Darem cumprimento à legislação aplicável em vigor, nomeadamente, entre outra, poluição sonora e atmosférica resíduos sólidos e líquidos;*
- c) Não interfiram negativamente no enquadramento urbano e paisagístico;*
- d) Obtenham parecer favorável da Câmara Municipal nos termos deste Regulamento, bem como o parecer favorável das entidades envolvidas no licenciamento industrial.”*

No âmbito da Área Rural, o artigo 22.º (Condições de construção) indica que:

“1 - Em parcelas de terreno constituídas é permitida a construção, desde que a parcela em causa possua uma área igual ou superior a 5000 m², tenha acesso a partir de caminho público e a construção se destine a:

a) Habitação unifamiliar do respetivo proprietário ou agricultor;

b) Equipamentos especiais de interesse municipal não enquadráveis na área urbana e urbanizável, nomeadamente equipamento hoteleiro e turístico;

c) Unidades industriais isoladas não enquadráveis no parque industrial ou na área urbana e urbanizável.

2 - A construção de instalações de apoio agrícola ou florestal será permitida nas condições do n.º 1; contudo, a área mínima de parcela constituída é apenas de 1400 m².

3 - A instalação nesta área de estabelecimentos industriais da classe A fica dependente da elaboração de planos de pormenor ou de urbanização superiormente ratificados, definidores de zonas industriais.

4 - Indústrias extrativas:

a) As indústrias extrativas serão autorizadas nos termos da legislação em vigor, sendo sempre de exigir a adequada reposição do terreno ou a sua recuperação logo que cesse a laboração, por forma a minorar os riscos de impacte ambiental e paisagístico;

b) Os espaços para indústrias extrativas assinalados nas cartas de ordenamento não podem sofrer alteração de uso e ocupação do solo sem autorização da Direcção-Geral de Geologia e Minas.

5 - Aplicam-se a esta área as disposições referidas no artigo 10.º relativamente a anexos de casas de habitação e ainda o disposto nos n.º 3, 4, 5 e 6 do artigo 14.º no que se refere à localização de indústrias.

6 - Nas áreas do concelho abrangidas pela Reserva Natural da Serra da Malcata, e até à conclusão do respetivo plano de ordenamento, o licenciamento municipal carecerá de prévio parecer daqueles serviços.

7 - Nas parcelas com construções preexistentes apenas será permitido o restauro, recuperação ou ampliação das mesmas até um limite de 50 % da sua área inicial.

8 - Nos locais onde se encontrem assinalados vestígios arqueológicos, bem como num raio de 50 m na envolvente desses vestígios, o licenciamento de quaisquer obras fica dependente de parecer favorável dos serviços do IPPAR.”

Segundo este artigo, não poderiam ser admitidos edifícios destinados a armazéns pela dificuldade de enquadramento nas especificidades referidas (unidades industriais isoladas não enquadráveis na Zona Industrial ou na Área Urbana e Urbanizável). No entanto, no âmbito desta Alteração não se está a equacionar a alteração dos limites do Plano de Urbanização, mas simplesmente uma alteração do zonamento e regulamentação, pelo que se considera que existe uma compatibilidade já anteriormente comprovada com o Plano Diretor Municipal.

3.2. Incidência das alterações ao Plano de Urbanização do Sabugal

O Plano de Urbanização do Sabugal foi aprovado por deliberação da Assembleia Municipal do Sabugal de 24 de fevereiro de 2006 e publicado no Diário da República, II Série, n.º 144, de 28 de julho de 2008, através do Aviso n.º 20892/2008. Apresenta os seguintes princípios de intervenção:

“Princípio 1 - Valorizar a memória da vila e realçar a sua história

- Reabilitação Urbana Núcleo Antigo e da Zona Urbana Central - localização de equipamentos estratégicos; combater esvaziamento (funcional e populacional) da zona antiga; utilizar e valorizar edifícios de elevado valor patrimonial; reabilitar os traços da história.

- Programa de Reabilitação do parque habitacional da Vila.

Princípio 2 - Assumir a cultura como vetor indispensável ao desenvolvimento

- Tendo em conta a revalorização social e ideológica que nos últimos anos tem sido dado à reabilitação do património (histórico, construído, das ideias,..) a Vila deverá assumir um profundo respeito pelos valores patrimoniais (construídos e não construídos), de ontem e de hoje, que induza um respeito proporcional no futuro pelos valores de hoje. A necessidade de um diferente entendimento do património edificado, obriga a um diferente entendimento da reabilitação urbana, saltando do núcleo antigo para as Zonas Urbanas tradicionais onde se detetem valores arquitetónicos “que ajudem a contar a história de Sabugal”.

Princípio 3 - Qualificar as centralidades tradicionais

- A Vila ideal seria toda ela, centro e representaria para os seus habitantes, uma só centralidade, onde todas as funções estivessem representadas e assumissem papéis de complementaridade entre si. As centralidades representam a organização, para o homem e à escala do homem, do espaço urbano. Através da Vila e das suas centralidades, é exposto a nossa conceção de sociabilidade. É necessário perspetivar a Vila para além da monocentralidade traduzida pelo carácter da Zona Central, onde se localizam grande parte das funções nobres da Vila (comércio e serviços de prestígio), nomeadamente privilegiando o aparecimento de novas centralidades.

Princípio 4 - Qualificar as áreas urbanas periféricas

- Como elemento fundamental da urbanidade e das políticas urbanas que recentraram a Vila como núcleo fundamental da atividade humana e económica, é necessário promover a animação, dos equipamentos e das pessoas que potenciam as ideias, as iniciativas e os acontecimentos. O processo de transformação da Vila deverá assumir, numa perspetiva alargada (urbana, social, territorial, ...) a necessidade de reabilitar os sistemas relacionais humanos e urbanos, que promovam a solidariedade sem exclusões ou segregações espaciais e sociais. A Vila exige uma paleta plurifuncional, atrativa para consumir, para trabalhar,

para fruir, para viver, que seja igualmente fator de agregação urbana, de misturas de usos, preferencialmente compatíveis, sempre que possível a tempo inteiro.

- Qualificação urbana da Avenida 25 de Abril - definição perfil funcional e tipológico... e articulação com ocupação dos eixos transversais

- Qualificar Zona Nascente da Vila - espaços públicos e equipamentos, comércio e serviços, que garantam a sua animação...

Princípio 5 - Aproximar as pessoas ao rio. Integrar o rio na vila

- A Vila redescobre o rio, com um novo desenho urbano de margens e com a perspetiva de localização de equipamentos de usufruto do rio e com um diferente entendimento da relação de Sabugal com o rio. Mas não é suficiente “vencer” as barreiras físicas, “esconder” os automóveis, diminuir a poluição ou lançar vastas operações imobiliárias para aproximar a Vila do rio. É necessário dar oportunidade aos cidadãos de se aproximarem e fruírem do rio, criando e fomentando hábitos e condições para a prática do desporto do recreio e do lazer. Tendo em conta o rumo do processo de transformação da Vila, e como garantia de um desenvolvimento urbano de equilíbrios (ambientais, sociais e até económicos) é fundamental que a Vila tenha espaço, público e verde, onde se possa respirar a Vila, onde se promovam os laços da sociabilidade, onde se reinventem os processos culturais e económicos da Vila (lazer, cultura, comércio e turismo, ...). Torna-se assim necessário potenciar o espaço verde, alargando a filosofia do Parque Urbano e dos espaços verdes nas zonas de expansão, com um tratamento diferente do espaço público, de tratamento das vias para peões, para fruição e em alguns casos (extremos) a pedonalização.

- Definição da Corredores Verdes da Vila

- Parque Desportivo da Vila

Princípio 6 - Reforçar a acessibilidade e mobilidade da vila

- A necessidade de assegurar um limiar de mobilidade e acessibilidade aos diferentes sectores da Vila, através de corredores de circulação pedonal e viário, com ofertas diferenciadas públicas e privadas, sendo a existência (ou não) destes elementos fator de segregação e de inibição da urbanidade. A hierarquização da rede viária, constitui hoje importantes elementos de qualificação da Vila. Potenciar a ligação aos principais eixos viários do Plano Rodoviário Nacional (IP-5, IP-2 e Estrada da Raia).

Princípio 7 - Potenciar a atratividade produtiva e empregadora da vila

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

No Plano de Urbanização do Sabugal foram identificados os constrangimentos do concelho associados à problemática do despovoamento e a perda de população, o envelhecimento e a baixa escolaridade. No âmbito do sector industrial, o Plano indica que “(...) o florescimento de empresas industriais exige cada vez mais um meio favorável, traduzido pela existência de uma cultura empresarial, pela existência de mão de obra qualificada, de acesso a instituições de ensino superior e profissional, de serviços de apoio às empresas (tais como contabilidade, marketing, design, etc.) de consolidação local de um sistema de interdependências produtivas, e de elevados padrões de qualidade de vida, capazes de fixar os quadros necessários à indústria e aos serviços (...)”.

A área de intervenção enquadra-se nas categorias:

- Zona de Industria e Armazenagem
- Zona de Industria e Armazenagem (Ampliação) e
- Zona de Equipamentos Existente.

Relativamente à Zona de Indústria e Armazenagem, o artigo 64.º indica que a mesma se encontra sujeita à regulamentação específica do Plano de Pormenor da Zona Industrial (atualmente designado por Plano de Pormenor da Zona Industrial e Armazenagem), estando, no artigo 65.º (Expansão) indicados os parâmetros a ter como referência na operação de loteamento ou Plano de Urbanização a executar:

“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 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, sem prejuízo da legislação em vigor;
- c) Afastamento mínimo de 5 m entre as construções e os limites laterais do lote;
- d) Afastamento mínimo de 10 metros da construção ao limite posterior do lote;
- e) 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;
- f) 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.”

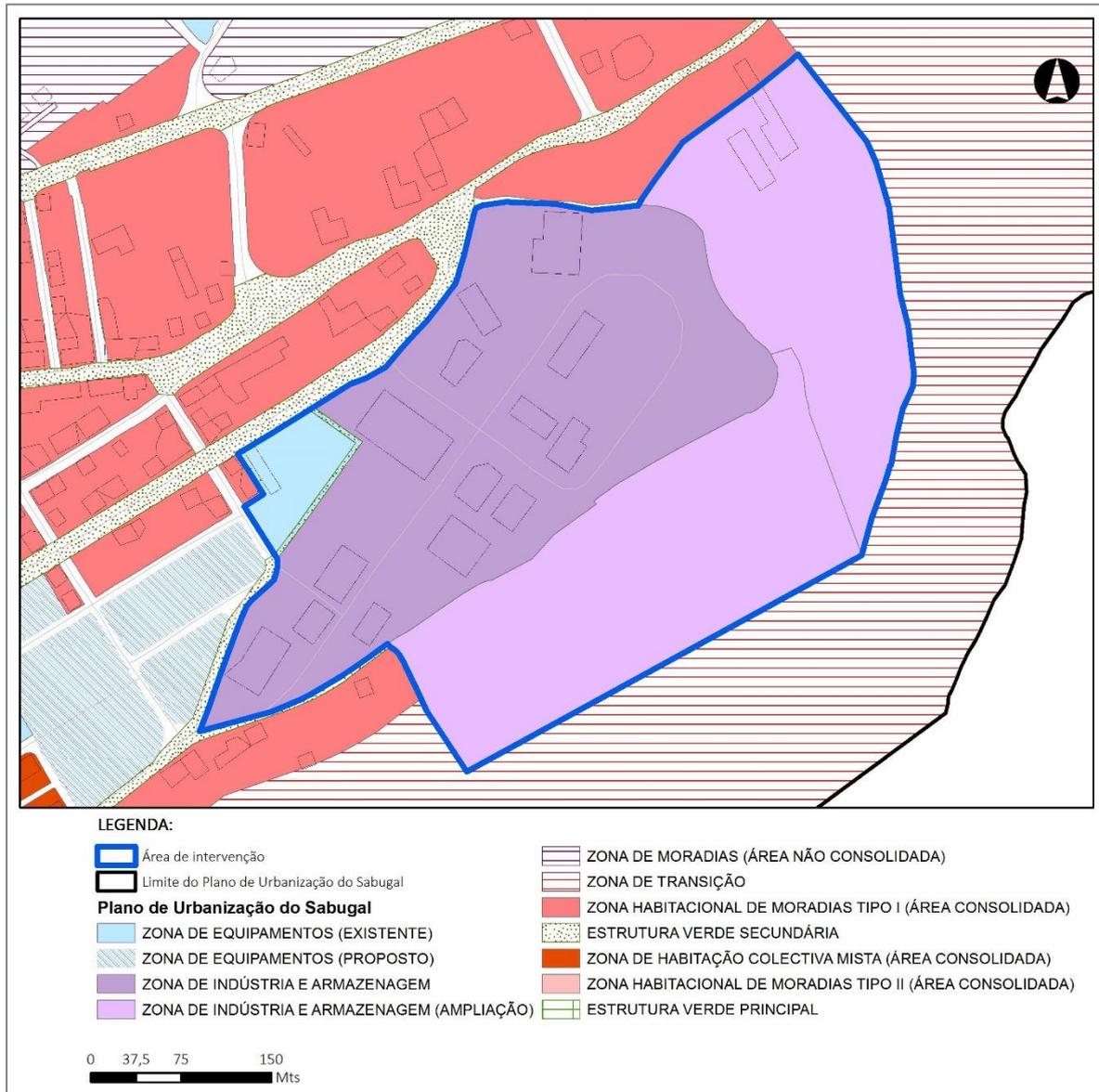


Figura 4- Enquadramento da área de intervenção no Plano de Urbanização do Sabugal.

Relativamente à Zona de Equipamentos Existente, no artigo 62.º encontram-se indicados os referentes 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.”

No âmbito desta Alteração, pretende-se excluir da Zona de Indústria e Armazenagem (Ampliação) uma área que será conseqüentemente reclassificada na categoria de Espaços de Transição. A respeito desta categoria, o Plano de Urbanização indica que:

“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.”

3.3. Plano de Pormenor da Zona Industrial e Armazenagem do Sabugal

O Plano de Pormenor da Zona Industrial do Sabugal foi aprovado pela Assembleia Municipal em 27 de setembro de 1992, tendo sido publicado em Diário da República, I Série-B, n.º 143, através da Portaria n.º 1037/93, de 16 de outubro. A 3 de março de 1999, foi publicada uma alteração ao Plano de Pormenor, através da Declaração n.º 67/99 (Diário da República, II Série, n.º 52), passando a designar-se Plano de Pormenor da Zona Industrial e Armazenagem do Sabugal.

Abrange uma área de 167.370 m², integrando toda a zona de indústria e armazenagem hoje existente, prevendo uma área de reserva para expansão.

O lote n.º 42 (com dimensão de 0,3 ha), assim como a zona verde adjacente encontram-se classificados, no Plano de Urbanização do Sabugal, com a categoria de “Zona de Equipamentos Existentes”, sendo que esta Alteração pretende integrar estas áreas em “Zona de Indústria e Armazenagem”.

Relativamente à zona de reserva para expansão, o Plano de Urbanização do Sabugal prevê uma área mais abrangente daquela identificada no PP, estando esta localizada a nascente, sendo identificada, neste Plano, com a categoria de “Zona de Indústria e Armazenagem (Ampliação)”.

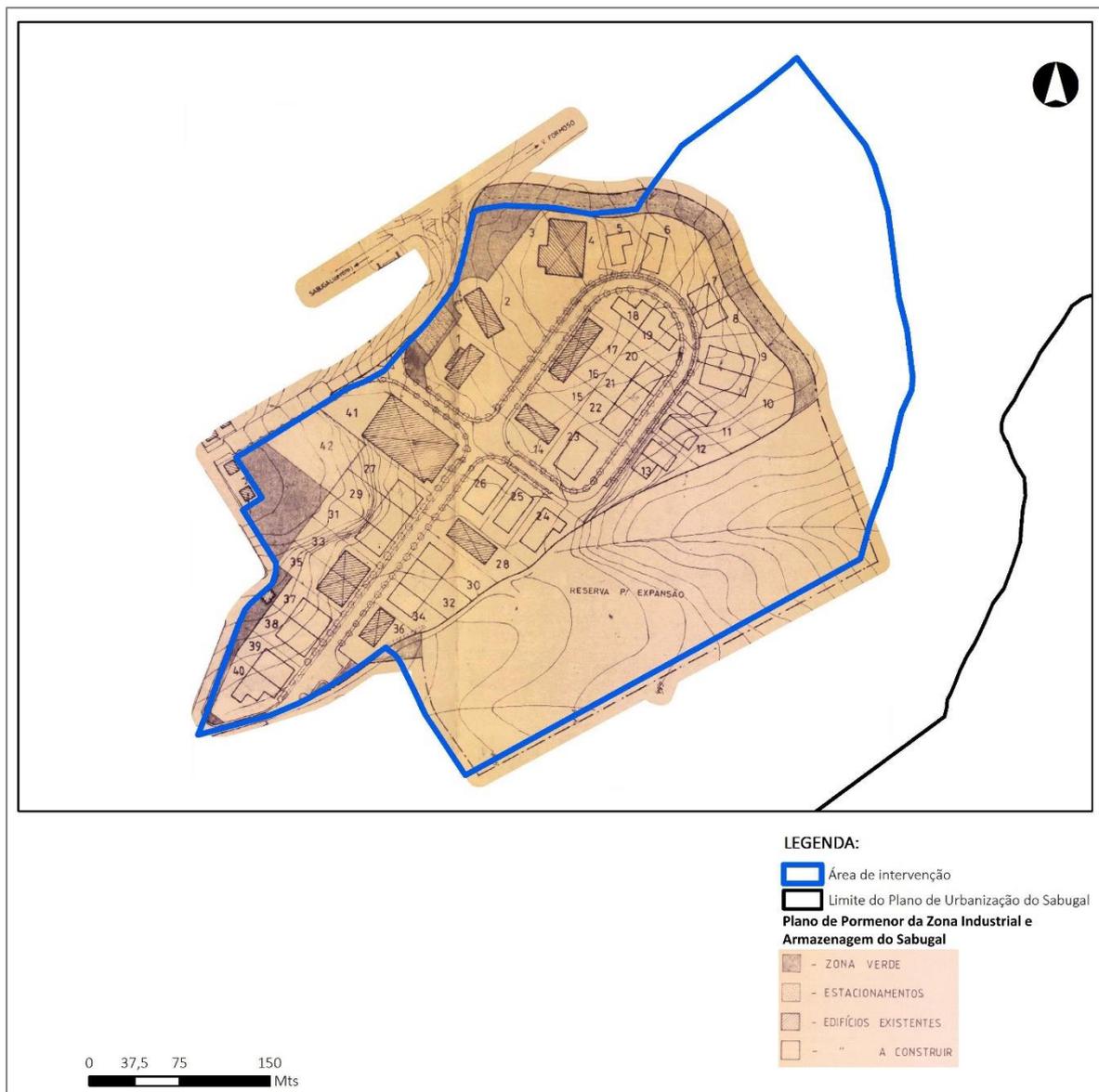


Figura 5- Enquadramento da área de intervenção no Plano de Pormenor da Zona Industrial e Armazenagem do Sabugal

No que se refere às áreas integradas na área de intervenção desta Alteração, o Plano de Pormenor da Zona Industrial e Armazenagem do Sabugal indica que:

“Artigo 4.º (Caraterização e ocupação dos lotes industriais)

A execução dos 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) A percentagem de ocupação do lote (p) não poderá ser superior a 45% da sua área.

b) A implantação dos edifícios deverá respeitar os afastamentos mínimos de 5 m, 10 m, e 4 m aos limites lateral, posterior e frontal do lote, respetivamente.

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

3 – Cada lote deverá dispor obrigatoriamente de espaços para estacionamento automóvel, na proporção de um lugar (25 m²) por cada 50 m² de área de construção.

4 – As edificações não poderão ter uma frente contínua ou profundidade superior a 50 m, salvo instalações técnicas devidamente justificadas ou unidades cujo lay-out assim obrigar.

5 – Os projetos das construções devem ser apresentados conjuntamente com os projetos dos muros, das redes de saneamento (águas residuais domésticas e industriais), de águas pluviais, de instalação elétrica e eletromecânica e dos sistemas depuradores.

6 – A carga, descarga ou depósito de matérias deverá efetuar-se no interior de cada lote de forma e evitar-se a deposição de materiais que possam ser arrastados para o exterior do lote e afetem a funcionalidade das redes, nomeadamente vias e coletores pluviais e o bom aspeto do(s) empreendimento(s).

7 – Os pavimentos descobertos deverão ser drenados por forma que as águas pluviais ou de limpeza sejam facilmente encaminhadas para as sarjetas que ligam a rede geral. Quando justificável, poderão ser exigidos tratamentos às águas de escorrência ou de lavagem.

8 – Deverá ser assegurado o acesso de viaturas de bombeiros a todos os pontos das instalações por forma a garantir a segurança contra incêndios.

9 – Nos lotes n.ºs 37, 38, 39 e 40 só poderão ser instaladas indústrias das classes C e D, de acordo com a classificação estabelecida pelo Decreto Regulamentar n.º 10/91, de 15 de março.”

“Artigo 5.º (Caracterização e ocupação do lote de serviços de apoio)

1- A execução de edificação no lote ou serviço de apoio, assim como qualquer obra de construção, ampliação, alteração ou demolição, deve respeitar o regulamento em vigor, nomeadamente o RGEU e os parâmetros que se seguem:

a) A percentagem de ocupação do lote (p) não poderá ser superior a 50% da respetiva área;

b) A implantação do (s) edifício(s) deverá respeitar os afastamentos mínimos de 5 m, 10 m e 20 m aos limites lateral, posterior e frontal do lote, respetivamente;

c) O número máximo de pisos admitido é de um.

2- Deverá dispor obrigatoriamente de espaços para estacionamento automóvel na proporção de um lugar para cada 25 m² de área de implantação.

“Artigo 6º - (Zonas verdes de enquadramento e proteção)

1 - A modelação do terreno e a implantação dos edifícios terão em atenção o definido no Plano de Pormenor no que se refere aos declives naturais do terreno e ao coberto vegetal, evitando, tanto quanto possível, movimentos de terra.

2 - A Câmara Municipal do Sabugal, adiante designada por Câmara Municipal, após a apreciação da implantação do(s) futuro(s) edifício(s) do empreendimento industrial, reserva-se o direito de determinar zonas onde a vegetação deve ser mantida dentro de cada lote, não devendo estas prejudicar o pleno funcionamento da unidade fabril ou tornar-se potencialmente perigosas ou ameaçadoras de qualquer acidente. Considera-se, no entanto, que 20% da área do lote não deverá ser impermeabilizada.

3 - A Câmara Municipal deve assegurar o arranjo das zonas verdes comuns. Essas zonas verdes não deverão ter outra finalidade que não seja a função de proteção e de enquadramento paisagístico, sendo apenas de admitir a sua utilização para funções de apoio ao desporto ou ao lazer, desde que autorizadas para o efeito.

4 - Nos lotes nºs 41 e 42, os mais próximos de habitações, deverá impedir-se o contacto visual com estas, criando-se dentro dos próprios lotes uma cortina arbórea suficientemente alta e espessa para esse efeito do lado noroeste dos lotes.”

“Artigo 7º (Área de reserva)

1 - A área de reserva destina-se à expansão futura da zona industrial, sendo interdito o seu uso ou o abate de árvores existentes nessas parcelas, bem como alterações da topografia geral do terreno por meio de escavações ou aterros, enquanto não for aprovado o Plano de Pormenor.

2 - A ocupação da área de reserva sujeita ao Plano de Pormenor só deverá processar-se após entrada em laboração de pelo menos 50% das unidades industriais previstas no presente Plano.”

4. Oportunidade de alteração do Plano

Tendo o Plano de Urbanização do Sabugal sido iniciado em Julho de 1996 e publicado em 2008, verifica-se que, desde então, ocorreram desenvolvimentos a nível socioeconómico que impõem a sua alteração, proporcionando condições para a implantação e crescimento de novas iniciativas de investimento.

Esta Alteração resulta, assim, das novas necessidades, entre as quais de crescimento das empresas instaladas na área de intervenção, de modo a *“criar oportunidades para a instalação de novos investimentos, de relevante interesse face às circunstâncias excecionais derivadas da conjuntura económica que a região em particular e o país em geral atravessa, e que pela sua natureza e serviço prestado, consideram inviável a sua instalação em espaço distante da cidade do Sabugal, nomeadamente na Zona de Localização Empresarial”* (Termos de Referência).

A oportunidade de alteração do Plano surge, assim, da necessidade de viabilizar novos espaços preparados para receber novas iniciativas de investimento, na medida em que se trata de áreas infraestruturadas e onde o direito de usufruto (direito de superfície) é muito pouco oneroso. Além disso, pretende-se criar condições que habilitem as empresas já instaladas a ampliar fisicamente as suas instalações.

A alteração que aqui se propõe visa:

a) A redução da área de expansão da Zona de Indústria e Armazenagem – sendo que se entende que poderá ser colmatada a política municipal de oferta de solos para instalação de industriais ou armazéns (e portanto a atração e fixação de empresas e empregos) pela disponibilidade de terrenos existentes na Zona de Localização Empresarial, situada no Alto do Espinhal. Esta alteração visa a redução de uma área com cerca de 1,87 hectares, cuja pertinência se reflete nas dificuldades de negociação de alguns dos terrenos afetos, transitando para a categoria de Espaços de Transição.

b) A alteração da Zona de Equipamento (existente) para Zona de Indústria e Armazenagem – esta alteração é justificada pelo facto de a estrutura edificada (equipamento) aí existente se encontrar inativa. Esta zona possui uma área com cerca de 0,65 hectares, pretendendo-se que esta possua capacidade para atrair novos investimentos privados, que poderá utilizar a estrutura edificada aí implantada. Por outro lado, esta zona encontra-se relativamente próxima de uma vasta zona de equipamentos prevista, onde atualmente se localiza o mercado municipal, que irá colmatar as eventuais necessidades que surjam a nível de infraestruturas públicas municipais, equipamentos e/ou zonas verdes.

c) A redefinição dos parâmetros urbanísticos estabelecidos tanto para a área de expansão como para a atual Zona de Indústria e Armazenagem – neste sentido, pretende-se alterar duas das normativas do regulamento, de modo a fazer face às necessárias adaptações aos parâmetros urbanísticos estabelecidos nos artigos 64.º e 65.º. As alterações aos parâmetros urbanísticos visam reduzir os afastamentos previstos entre a edificação e os limites dos lotes, nomeadamente aos limites tardoz e laterais, adaptando-os à realidade atual.

d) A revogação do Plano de Pormenor da Zona Industrial e Armazenagem do Sabugal – com esta revogação, contemplada numa nova normativa do regulamento, pretende-se que o Plano de Urbanização do Sabugal passe a ser o único instrumento de gestão territorial, de âmbito municipal, a aplicar na Área de Indústria e Armazenagem e sua área de expansão.

É ainda de referir que existe já a intenção da empresa de transportes coletivos de passageiros “Viúva Monteiro e Irmão, Lda.”, sediada na cidade do Sabugal se instalar na Zona de Equipamentos (Existente) cujo uso se pretende alterar, ocupando o edifício existente, propriedade da edilidade, mas atualmente inativo. *“Sendo o serviço prestado por aquela empresa centralizado na cidade do Sabugal, local de saída e chegada de toda a frota, e servindo sobretudo a população escolar do 2.º e 3.º ciclo e secundário, sendo este último nível de ensino apenas existente na cidade do Sabugal, a (potencial) instalação da empresa na recém-criada Zona de Localização Empresarial, a 5 Km da sede do concelho, faz crescer custos considerados insuportáveis para a empresa, pondo em risco a sua própria viabilidade ou aumentando fortemente os custos de transporte, para o erário público ou para a população em geral.”* (Termos de Referência).

Esta alteração pretende, assim *“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, com clareza e transparência, os princípios e normas que devem orientar a ocupação, o uso e a transformação dos solos para efeitos urbanísticos”* (Termos de Referência).

5. Correções e retificações a operar na alteração ao Plano

Neste capítulo, pretende-se sistematizar as diferentes tipologias de alteração efetuadas no âmbito da Alteração do Plano de Urbanização do Sabugal, associando-as aos respetivos elementos que integram o Plano de Urbanização do Sabugal.

Como referido no capítulo anterior (4.Oportunidade de alteração do Plano), existem quatro objetivos que se pretende atingir com esta Alteração, sendo que dois incidem diretamente na Planta de Zonamento (com a alteração da categoria de espaços), enquanto dois possuem um caráter regulamentar.

5.1. Alterações à Planta de Zonamento

No âmbito da Planta de Zonamento, serão introduzidas as duas alterações seguidamente explicitadas.

1 - Redução da área de expansão da Zona de Indústria e Armazenagem

Objetivo: Esta alteração tem como objetivo efetuar uma redução da área de expansão da Zona de Indústria e Armazenagem (Ampliação), através da exclusão de uma área com 1,87 ha da categoria de “Zona de Indústria e Armazenagem (Ampliação)” e sua inclusão na categoria de “Zona de Transição”.

Fundamentação: Entende-se poder ser colmatada a política municipal de oferta de solo pela instalação de indústrias ou armazéns pela disponibilidade de terrenos existentes, podendo ser excluída esta parcela. Esta situação facilitará também as dificuldades sentidas nos últimos anos, pela edilidade, de negociação dos terrenos em questão para efeitos da sua aquisição.

2 - Alteração da Zona de Equipamento (existente) para Zona de Indústria e Armazenagem

Objetivo: Esta alteração traduz-se na exclusão de uma área com 0,65 ha da categoria de “Zona de Equipamento (Existente)” e sua inclusão na categoria de “Zona de Indústria e Armazenagem”.

Fundamentação: Ao alterar a categoria de espaço, estará a capacitar-se esta zona a receber novos investimentos privados, existindo já a pretensão de uma empresa aí se instalar, reutilizando a estrutura edificada aí implantada que, atualmente se encontra inativa. A área adjacente encontra-se classificada como “Zona de Equipamentos (Proposto)”, que colmatará eventuais necessidades de implantação de estruturas públicas municipais, equipamentos e/ou zonas verdes.

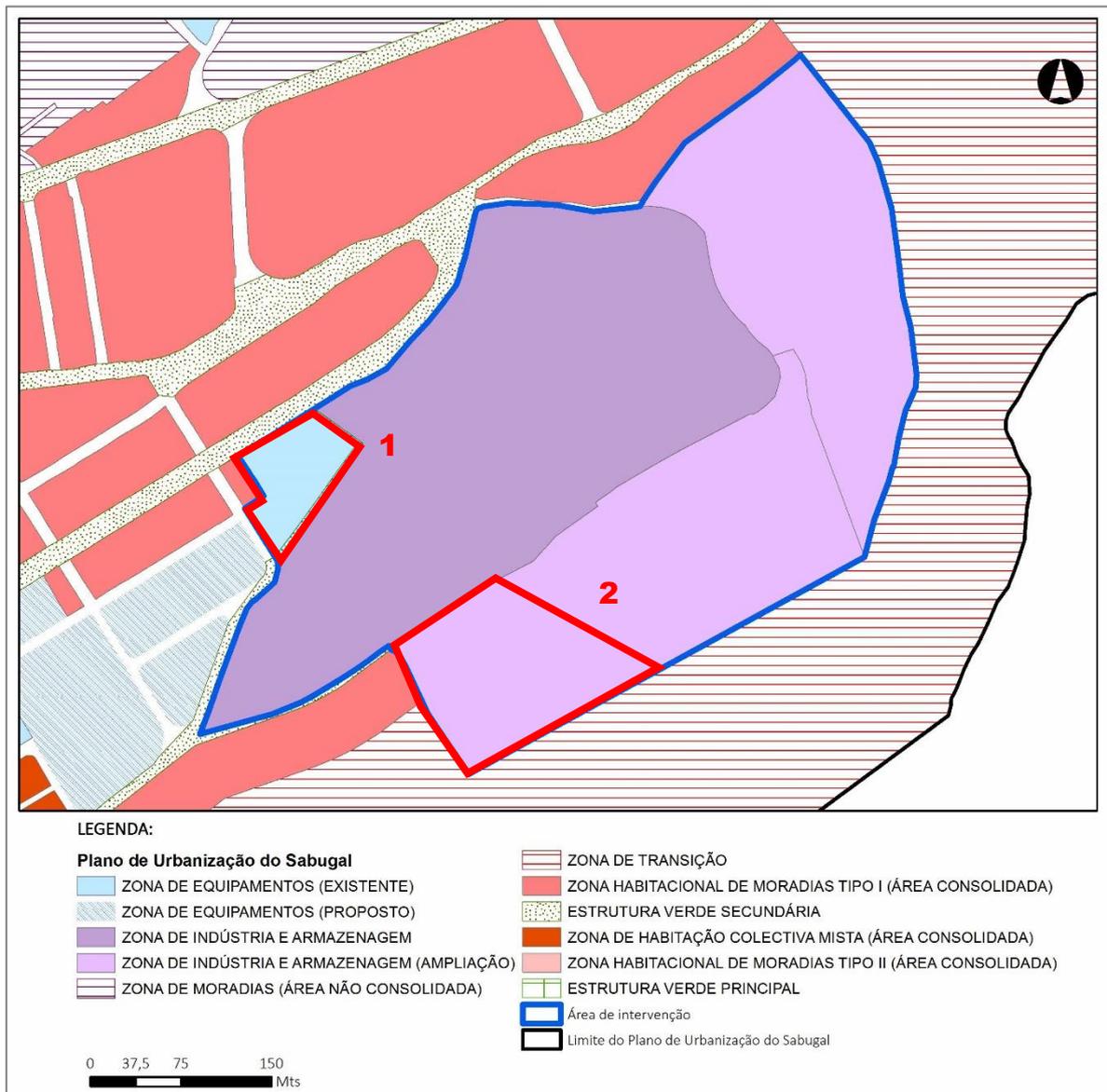


Figura 6- Plano de Urbanização do Sabugal na área de intervenção.

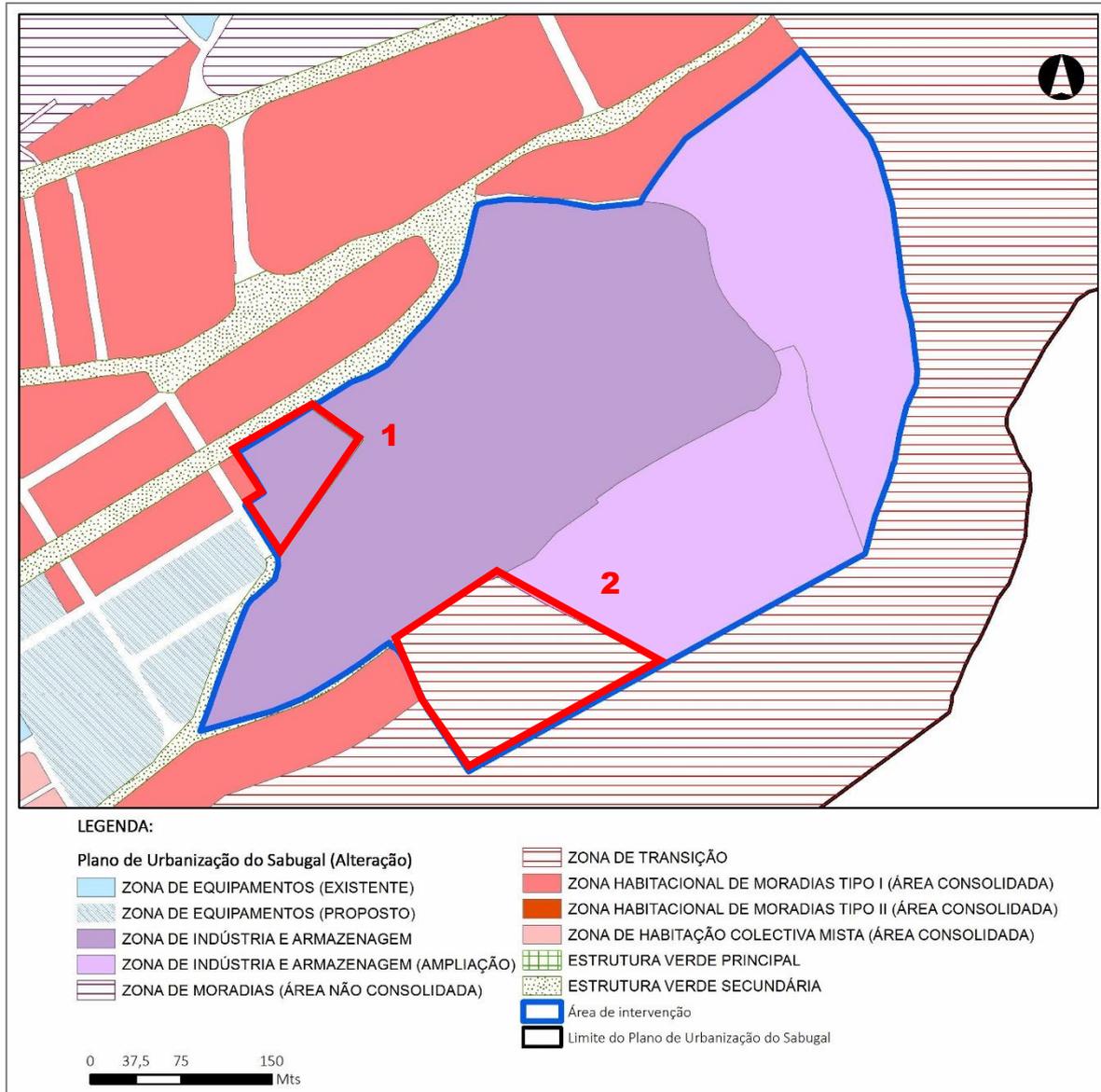


Figura 7- Plano de Urbanização do Sabugal na área de intervenção (com alteração).

5.2. Alterações ao Regulamento

Na Alteração ao Plano de Urbanização do Sabugal, existe a necessidade de fazer corresponder o regulamento às atuais opções de planeamento, considerando este como peça escrita tradutora destas opções.

Neste sentido, são, aqui, propostas alterações a dois artigos (64º e 65º), assim como o aditamento de uma nova normativa revogatória (artigo 84.º).

Seguidamente, apresentam-se a redação atual dos artigos do regulamento do Plano de Urbanização do Sabugal e posteriormente a redação proposta, identificando as alterações que se pretendem introduzir.

1 - Alterações regulamentares sobre os artigos 64.º e 65.º

Objetivo: Adequar os parâmetros urbanísticos definidos à realidade territorial

Fundamentação: Necessidade de redução dos afastamentos previstos entre a edificação e o limite dos lotes em particular os limites tardo e laterais.

Redação atual:

Artigo 64.º

Regime

A Área Industrial ou de Armazenagem identificada na Planta de Zonamento está sujeita à regulamentação específica do Plano de Pormenor da Zona Industrial.

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 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, sem prejuízo da legislação em vigor;
- c) Afastamento mínimo de 5 m entre as construções e os limites laterais do lote;
- d) Afastamento mínimo de 10 metros da construção ao limite posterior do lote;
- e) 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;
- f) 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.

Redação proposta:

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 por em causa a acessibilidade exterior ao logradouro tardo 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 número 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.

2 - Revogação do Plano de Pormenor da Zona Industrial e Armazenagem do Sabugal

Objetivo: Revogação do Plano de Pormenor da Zona Industrial e Armazenagem do Sabugal, através da incorporação de uma nova normativa do regulamento do Plano de Urbanização do Sabugal, aditando um artigo 84.º.

Fundamentação: A área afeta ao Plano de Pormenor da Zona Industrial e Armazenagem do Sabugal, excetuando a zona de expansão, tinha já sido sujeita a uma operação de loteamento quando foi publicada, encontrando-se atualmente completamente comprometida e apresentando todos os lotes cedência do respetivo direito de superfície.

Redação proposta:

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.

6. Qualificação para eventual Avaliação Ambiental Estratégica da Alteração

6.1. Introdução

A Câmara Municipal do Sabugal deliberou iniciar o procedimento de alteração do Plano de Urbanização do Sabugal na reunião ordinária ocorrida a 1 de abril de 2016, tendo esta decisão sido publicada no Diário da República, 2.ª Série, n.º 99, através do Aviso n.º 6501/2016, de 23 de maio de 2016. Foi também deliberado pela Câmara Municipal dispensar o processo de avaliação ambiental, uma vez que as alterações em causa não consubstanciam impacto relevante no ambiente, nem sobrecarga significativa nas infraestruturas existentes.

Nos termos do artigo 78.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio:

“Artigo 78.º (Avaliação ambiental)

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

2 — A qualificação dos planos de urbanização e dos planos de 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.

3 — Tendo sido deliberada a elaboração de plano de urbanização ou de plano de pormenor, a câmara municipal solicita parecer sobre o âmbito da avaliação ambiental e sobre o alcance da informação a incluir no relatório ambiental, nos termos do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio.

4 — Os pareceres emitidos ao abrigo do número anterior são emitidos no prazo de 20 dias, sob pena de não serem considerados e devem, nos casos em que se justifique, conter, também, a pronúncia sobre o âmbito da avaliação ambiental e sobre o alcance da informação a incluir no relatório ambiental.”

Neste sentido, compete à Câmara Municipal do Sabugal, enquanto entidade responsável pela Alteração do Plano de Urbanização do Sabugal, determinar se as alterações propostas são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente e se o mesmo se encontra sujeito a Avaliação Ambiental Estratégica (AAE).

A Alteração do Plano de Urbanização do Sabugal decorre da evolução das condições socioeconómicas, sociais, culturais e ambientais que lhe estão subjacentes e que fundamentam as opções definidas, sendo que a alteração irá ocorrer apenas numa parte delimitada da área de intervenção do Plano, correspondente a cerca de 5% da sua área total.

A pertinência da adaptação às condições atuais consubstancia a alteração de uso de um espaço de equipamentos existente para um espaço de uso industrial, de armazenagem ou logística, assim como o decréscimo da zona de ampliação/expansão, mas também com a necessidade de alteração dos parâmetros urbanísticos constantes no Plano.

De acordo com o Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, que estabelece o regime jurídico da avaliação de impacto ambiental (AIA) dos projetos públicos e privados suscetíveis de produzirem efeitos significativos no ambiente (número 3 do artigo 1.º):

“Estão sujeitos a AIA, nos termos do presente decreto-lei:

a) Os projetos tipificados no anexo I ao presente decreto-lei, do qual faz parte integrante, sem prejuízo do disposto no n.º 5;

b) Os projetos tipificados no anexo II ao presente decreto-lei, do qual faz parte integrante, que:

i) Estejam abrangidos pelos limiares fixados; ou

ii) Se localizem, parcial ou totalmente, em área sensível e sejam considerados, por decisão da autoridade de AIA, como suscetíveis de provocar impacto significativo no ambiente em função da sua localização, dimensão ou natureza, de acordo com os critérios estabelecidos no anexo III ao presente decreto-lei, do qual faz parte integrante; ou

iii) Não estando abrangidos pelos limiares fixados, nem se localizando em área sensível, sejam considerados, por decisão da entidade licenciadora ou competente para a autorização do projeto e ouvida obrigatoriamente a autoridade de AIA, nos termos do artigo 3.º, como suscetíveis de provocar impacto significativo no ambiente em função da sua localização, dimensão ou natureza, de acordo com os critérios estabelecidos no anexo III;

c) Os projetos que em função da sua localização, dimensão ou natureza sejam considerados, por decisão conjunta do membro do Governo competente na área do projeto em razão da matéria e do membro do Governo

responsável pela área do ambiente, como suscetíveis de provocar um impacto significativo no ambiente, tendo em conta os critérios estabelecidos no anexo III.”

Neste âmbito, no Anexo II, existe referência a “10 — Projetos de infraestruturas” indicando que os Projetos de loteamento, parques industriais e plataformas logísticas devem sujeitar-se obrigatoriamente a AIA quando:

- Parques industriais \geq 20 ha;
- Loteamentos industriais com área \geq 20 ha; e
- Plataformas logísticas \geq 15 ha.

No caso da área de intervenção coincidir com zonas sensíveis, a análise será realizada caso a caso, sendo que o espaço territorial em questão não se conforma com aquela dimensão.

A área de objeto da Alteração do Plano de Urbanização do Sabugal não afeta qualquer área sensível, apresentando uma área de 19,8 ha, ou seja não é superior a 20 ha. Assim, não se enquadra nas tipologias de projetos a sujeitar a AIA, no âmbito do quadro legal.

Ainda segundo o Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de Junho (com alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio), que 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, de 26 de Maio, nomeadamente no artigo 3.º (Âmbito da aplicação):

“1 - 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.

2 - Compete à entidade responsável pela elaboração do plano ou programa averiguar se o mesmo se encontra sujeito a avaliação ambiental.

3 - A sujeição do plano ou programa a avaliação ambiental pode ser objeto de consulta promovida pela entidade referida no número anterior às entidades às quais, em virtude das suas responsabilidades ambientais específicas, possam interessar os efeitos ambientais resultantes da aplicação do plano ou programa, designadamente a Agência Portuguesa do Ambiente, o Instituto da Conservação da Natureza e da Biodiversidade, I. P., o Instituto da Água, I. P., as Administrações de Região Hidrográfica, I. P., as comissões de coordenação e desenvolvimento regional, as autoridades de saúde ou os municípios da área abrangida pelo plano ou programa, as quais dispõem de 20 dias para apresentarem as suas observações.

4 - Os pareceres emitidos após o decurso do prazo referido no número anterior não são considerados pela entidade responsável para efeitos da decisão quanto à sujeição do plano ou programa a avaliação ambiental.

5 - Consideram-se enquadramento de futuros projetos os planos e programas que contenham disposições relevantes para a subsequente tomada de decisões de aprovação, nomeadamente respeitantes à sua necessidade, dimensão, localização, natureza ou condições de operação.

6 - A qualificação de um plano ou programa como suscetível de ter efeitos significativos no ambiente, para os efeitos previstos na alínea c) do n.º 1, 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.

7 - A decisão de qualificação ou de não qualificação a que se refere o número anterior, incluindo a respetiva fundamentação, deve ser disponibilizada ao público pela entidade responsável pela elaboração do plano ou programa através da sua colocação na respetiva página da Internet.

8 - Sempre que a um dos planos ou programas referidos no n.º 1 do presente artigo seja simultaneamente exigida a realização de um procedimento de avaliação ambiental nos termos de legislação específica, realiza-se unicamente o procedimento previsto no presente decreto-lei, sendo nele incorporadas as obrigações decorrentes dessa legislação.

9 - A avaliação ambiental de planos relativamente aos quais seja exigível a avaliação de incidências ambientais nos termos do artigo 10.º do Decreto-Lei n.º 140/99, de 24 de Abril, na redação conferida pelo Decreto-Lei n.º 49/2005, de 24 de Fevereiro, compreende as informações necessárias à verificação dos seus efeitos nos objetivos de conservação de um sítio da lista nacional de sítios, de um sítio de interesse comunitário, de uma zona especial de conservação ou de uma zona de proteção especial.”

“Artigo 4.º (Isenções)

1 - Os planos e programas referidos nas alíneas a) e b) do n.º 1 do artigo anterior em que se determine a utilização de pequenas áreas a nível local e pequenas alterações aos planos e programas aí referidos só devem ser objeto de avaliação ambiental no caso de se determinar que os referidos planos e programas são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente, nos termos previstos no n.º 6 do artigo anterior.”

6.2. Determinação da probabilidade de efeitos significativos no ambiente no contexto da Avaliação Ambiental Estratégica

No contexto desta Alteração, foi analisada a suscetibilidade em termos de produzir efeitos no ambiente, para eventual realização de Avaliação Ambiental Estratégica, tendo em conta as características do Plano, as características dos impactes ambientais, assim como as características da área de intervenção.

De acordo com o art.º 120.º (Avaliação Ambiental) do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio,

“1 — As pequenas alterações aos programas e aos planos territoriais só são objeto de avaliação ambiental no caso de se determinar que são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente.

2 — A qualificação das alterações para efeitos do número anterior compete à entidade responsável pela elaboração do plano ou do programa, de acordo com os critérios estabelecidos no anexo ao Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio, podendo ser precedida de consulta às entidades às quais, em virtude das suas responsabilidades ambientais específicas, possam interessar os efeitos ambientais resultantes da aplicação do plano.

3 — Sempre que seja solicitado parecer nos termos do número anterior, esse parecer deve, nos casos em que se justifique, conter também a pronúncia sobre o âmbito da avaliação ambiental e sobre o alcance da informação a incluir no relatório ambiental.

4 — Os pareceres solicitados ao abrigo do presente artigo são emitidos no prazo de 20 dias, sob pena de não serem considerados.”

Procedeu-se assim, a uma análise dos efeitos produzidos pela Alteração ao Plano de Urbanização do Sabugal, assim como uma ponderação da probabilidade de eventuais efeitos significativos no ambiente, não se pretendendo que esta avaliação constitua um relatório ambiental, nem um relatório de fatores críticos para a decisão.

Primeiramente, foi realizada uma verificação dos requisitos legais (alíneas a), b), c) do n.º 1 do artigo 3.º do RJAAPP) que motivam a eventual realização do Relatório Ambiental, concluindo, preliminarmente, que a Alteração ao Plano de Urbanização do Sabugal não é suscetível de ser enquadrada nas alíneas a), b), pelo que importa avaliar a alínea c), de modo a determinar se a alteração constitui enquadramento para a futura aprovação de projetos e que sejam qualificados como suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente.

De acordo com a alínea e) do n.º 1 do artigo 6.º do RJAAPP, podem ser avaliados “os eventuais efeitos significativos no ambiente decorrentes da aplicação do plano ou do programa, incluindo os efeitos secundários, cumulativos, sinérgicos, de curto, médio e longo prazos, permanentes e temporários, positivos e negativos, considerando questões como a biodiversidade, a população, a saúde humana, a fauna, a flora, o solo, a água, a atmosfera, os fatores climáticos, os bens materiais, o património cultural, incluindo o património arquitetónico e arqueológico, a paisagem e a inter-relação entre os fatores supracitados”.

No processo de determinação se a Alteração ao Plano de Urbanização do Sabugal se encontrava sujeita a Avaliação Ambiental Estratégica (AAE), foram utilizados os critérios constantes no Anexo do RJAAPP (a que se refere o n.º 6 do artigo 3.º), tendo-se determinado o seguinte:

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 Alteração ao Plano de Urbanização do Sabugal visa a adequação deste instrumento de planeamento à realidade existente e às dinâmicas económicas e urbanísticas registadas durante a sua implementação.

A área de intervenção da proposta de Alteração ao Plano de Urbanização do Sabugal encontra-se referenciada no Plano de Urbanização do Sabugal como espaço a privilegiar para a implantação de indústrias e armazéns. A exceção vai para a Zona de Equipamentos (Existente) contígua à Zona de Indústria e Armazenagem, concebida no âmbito do alvará de loteamento e Plano de Pormenor, sendo que, no âmbito desta Alteração, se pretende alterar para Zona de Indústria e Armazenagem, de modo a poder ser utilizado para a implantação de uma empresa de transportes (de passageiros), com a conversão da estrutura edificada no local. A redução dessa Zona de Equipamentos é compensada pelo espaço contíguo à mesma, qualificado como Zona de Equipamentos (Proposto). Esta alteração de uso irá possibilitar o acolhimento de estruturas edificadas de utilização industrial ou de armazenagem, visto que a Zona de Indústria e Armazenagem se encontra, atualmente, comprometida.

Outra alteração constante nesta proposta reflete-se na redefinição dos parâmetros urbanísticos estabelecidos para a atual Zona de Indústria e Armazenagem, assim como para a zona de expansão.

Considera-se, assim, que o grau com que os objetivos da Alteração do Plano de Urbanização do Sabugal estabelece um quadro para os projetos e outras atividades é baixo, interferindo de forma reduzida nas condições de funcionamento ou afetação de recursos.

b) O grau em que o plano ou programa influencia outros planos ou programas, incluindo os inseridos numa hierarquia

A Alteração ao Plano de Urbanização do Sabugal não influencia quaisquer outros Planos, à exceção da revogação do Plano de Pormenor de Industria e Armazenagem do Sabugal (já completamente comprometido) e estabelece parâmetros para a operação de loteamento (posteriormente) a executar, conforme já estipulado no regulamento do Plano de Urbanização do Sabugal em vigor.

Considera-se, assim, que o grau em como a alteração influencia outros planos ou programas é baixo, já que o único a ser impactuado é um plano que atualmente se encontra desajustado às condições atuais.

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 de Urbanização do Sabugal irá permitir instalar novas empresas e criar condições para a expansão de outras empresas que, de outra forma, não teriam possibilidade para se instalar ou de o fazer em zonas apropriadas para o efeito.

Por outro lado, a alteração pretende uma redução da área de expansão da Zona de Indústria e Armazenagem, refletindo-se num decréscimo da possibilidade de ocorrência de efeitos ambientais que possam eventualmente surgir.

Relativamente ao impacto no desenvolvimento sustentável do concelho, esta alteração terá impacto (positivo) a nível ambiental (permitindo a instalação de empresas nos locais apropriados e sendo diminuída a área de expansão da Zona Industrial), assim como impactos a nível socioeconómico, possibilitando o desenvolvimento de negócios, com impactos a nível financeiro e com criação de novos postos de trabalho.

d) Os problemas ambientais pertinentes para o plano ou programa

A Alteração ao Plano de Urbanização do Sabugal irá contribuir para a criação de condições para a instalação de indústrias e armazéns no local, minimizando os efeitos ambientais resultantes da implantação das mesmas atividades noutros locais.

A Zona de Indústria e Armazenagem (Ampliação) confina com a Zona de Transição, que integra essencialmente por áreas agrícolas e florestais. A alteração de uso da parcela com 1,87 ha para esta categoria irá permitir um

decréscimo da área destinada a indústrias e armazéns. Com a redução da área de expansão da Zona de Indústria e Armazenagem, prevê-se que esta será menos suscetível de ter efeitos de ambiente.

A mudança da área classificada como Zona de Equipamentos (existente) para Zona de Indústria e Armazenagem permitirá a reutilização do edifício aí existente, que atualmente se encontra inativo. Assim, será possível a implantação da indústria de transportes, que atualmente ocupa um espaço central da cidade. Esta alteração será viabilizada pelo facto de, na área contígua classificada como Zona de Equipamentos (Proposto) ser possível a instalação de equipamentos que para aí pudessem vir a ser previstos. Por outro lado, 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 as novas empresas tenham atividades diferenciadas que aquelas que ocupam a Zona de Indústria e Armazenagem.

Considera-se, assim, que estas alterações não irão suscitar problemas ambientais, podendo mesmo resultar em impactos positivos para o ambiente, comparativamente com as condições atuais.

e) A pertinência do plano ou programa para a implementação da legislação em matéria de ambiente

Os efeitos decorrentes da Alteração ao Plano de Urbanização do Sabugal não enquadram questões ambientais pertinentes que sustentem a implementação de legislação relevante em matéria de ambiente.

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, sendo que, com esta alteração, não se perspetiva a instalação de novas empresas com atividades diferenciadas que aquelas que ocupam a Zona de Indústria e Armazenagem. Assim, a probabilidade da ocorrência de impactes na área de intervenção é bastante baixa.

Relativamente à duração e frequência destes efeitos, verifica-se que as empresas instaladas na Zona de Indústria e Armazenagem estabeleceram, com a edilidade, direitos de superfície por 50 anos (ainda que revogáveis), traduzindo-se numa situação de estabilidade. A reversibilidade acontecerá por via da intervenção da autarquia, já que a ela pertence o espaço e respetivas infraestruturas.

b) A natureza cumulativa dos efeitos

Relativamente à natureza cumulativa dos efeitos, a Alteração ao Plano de Urbanização do Sabugal apenas poderá ter efeitos no caso da reconversão da Zona de Equipamentos (existente) para Zona de Indústria e Armazenagem, na medida em que se poderão originar alguns constrangimentos nos fluxos de trânsito resultantes da

movimentação de veículos da empresa de camionagem, nomeadamente na via pública marginal à Zona de Indústria e Armazenagem.

Também não se perspetivam grandes aumentos de tráfego de entradas e saídas da Zona de Indústria e Armazenagem, nem ruídos ou cheiros, resultantes inclusivamente da implantação de empresas na zona de expansão, sendo que esta alteração prevê ainda uma redução da área prevista.

c) A natureza transfronteiriça dos efeitos

Não aplicável.

d) Os riscos para a saúde humana ou para o ambiente, designadamente devido a acidentes

Tendo em conta as especificidades da alteração preconizada para o Plano de Urbanização do Sabugal, limitada à alteração de uso de duas zonas e redefinição de parâmetros urbanísticos, com vista a adaptar esta área às condições e necessidades atuais, considera-se que esta alteração não trará riscos para a saúde humana e para o ambiente, além dos previstos na elaboração do Plano.

A área suscetível de ser afetada constitui um espaço físico concebido e planeado para a instalação de indústrias e armazéns, sendo que o único eventual conflito será o movimento adicional de veículos causado pela instalação de uma empresa de camionagem, podendo causar constrangimentos a nível de tráfego, ruído ou qualidade do ar. Esta empresa encontra-se, atualmente, sediada no centro da cidade, sendo que o possível impacto que poderá causar nesta área será bastante menor que o impacto para a área onde atualmente se encontra, considerando-se que este será reduzido. Assim sendo, esta alteração poderá conduzir a uma atenuação dos riscos para a saúde ou ambiente.

e) A dimensão e extensão espacial dos efeitos, em termos de área geográfica e dimensão da população suscetível de ser afetada

A área suscetível de ser afetada possui 19,8 ha, estando esta prevista no Plano de Urbanização do Sabugal, pelo que as alterações a introduzir ao Plano não serão passíveis de agravar ou potenciar eventuais efeitos decorrentes da sua implantação, em termos de área geográfica ou dimensão da população suscetível de ser afetada.

f) O valor e a vulnerabilidade da área suscetível de ser afetada, devido a:

i) Características naturais específicas ou património cultural

Não aplicável. A proposta de Alteração ao Plano de Urbanização do Sabugal não afetará características naturais específicas (património natural) ou património cultural.

ii) Ultrapassagem das normas ou valores limite em matéria de qualidade ambiental

Não aplicável. A proposta de Alteração ao Plano de Urbanização do Sabugal não induzirá a ultrapassagem das normas ou valores limite em matéria de qualidade ambiental.

Nenhuma das empresas existentes na área suscetível de ser afetada, pela sua natureza, careceu da realização de Avaliação de Impacte Ambiental para a sua instalação, sendo que não se perspetiva que as novas instalações possam comprometer tais indicadores, e caso haja necessidade, no âmbito do processo de licenciamento, será sempre exigido o devido EIA.

iii) Utilização intensiva do solo

Não aplicável. A proposta de Alteração ao Plano de Urbanização do Sabugal não implicará a utilização intensiva do solo, já que se trata de uma zona prevista no Plano.

g) Os efeitos sobre as áreas ou paisagens com estatuto protegido a nível nacional, comunitário ou internacional

Não aplicável. A proposta de Alteração ao Plano de Urbanização do Sabugal não incide em áreas ou paisagens com estatuto protegido a nível nacional, comunitário ou internacional.

6.3. Considerações finais acerca da avaliação ambiental

O Plano de Urbanização do Sabugal, publicado sob o Aviso n.º20892/2008, na 2.ª Série do Diário da República n.º 144, a 28 de julho de 2008, compreende uma área com cerca de 389 hectares. No âmbito da proposta de Alteração que aqui se pretende realizar, a qual decorre da necessidade de efetuar ajustamentos face às atuais realidades territoriais, considera-se que apenas uma área de 19,8 ha será suscetível de ser afetada, correspondendo a cerca de 5 % da área total do Plano.

Nos termos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, é consagrada a possibilidade de isenção ao procedimento de avaliação ambiental, sendo referido que as pequenas alterações aos instrumentos de gestão territorial só serão objeto de avaliação ambiental no caso de se determinar que não são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente.

Verifica-se que a área suscetível de ser afetada:

- Encontra-se devidamente demarcada no Plano de Urbanização do Sabugal;
- Não se encontra integrada num sítio da lista nacional de sítios, num sítio de interesse comunitário, numa zona especial de conservação ou numa zona de proteção especial;
- A atual Zona de Indústria e Armazenagem, encontra-se parcialmente ocupada, sobretudo com estruturas 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;
- No que se refere à infraestrutura industrial, de ocupação industrial e de armazenagem, bem como as estruturas edificatórias existentes e previstas (sobretudo de armazenagem), estas 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;
- Apresenta uma dimensão de 19,80 ha, sendo de dimensão inferior à prevista no Regime Jurídico de Avaliação de Impacte Ambiental ($\leq 20,00$ ha);
- A análise das disposições do Anexo do Decreto-lei n.º 232/2007, de 15 de junho com as alterações introduzidas pelo Decreto-lei n.º 57/2011, de 4 de maio, não releva a necessidade de qualificar as alterações a introduzir ao Plano como suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente.

Pelos fundamentos apresentados, o município do Sabugal não vê como relevante sujeitar ao procedimento de Avaliação Ambiental Estratégica a proposta de Alteração ao Plano de Urbanização do Sabugal, dada a natureza das alterações que se preconizam (que, no conjunto não fazem prever a ocorrência de riscos e/ou efeitos ambientais significativos relacionados com a execução do Plano), assim como as possibilidades dadas pela legislação de não sujeitar a proposta de alteração a AAE.

7. 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. Esta Alteração surge como forma de enquadrar as necessidades (sobretudo de crescimento) das empresas aí instaladas e, ao mesmo tempo, criar oportunidades para a criação de novos investimentos.

Verifica-se uma incompatibilidade com os índices de utilização, cércia e afastamentos aos limites dos lotes previstos no regulamento do plano em vigor, assim como existe uma necessidade de reclassificação de algumas áreas, cujo uso se pretende alterar, gerando condições para receber iniciativas de investimento, assim como criar condições pra que as empresas já instaladas possam ampliar fisicamente as suas instalações, numa adaptação à realidade atual e às tendências económicas e sociais manifestadas.

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 Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, considera-se que se verificam os pressupostos que sustentam esta Alteração.