



Parecer:

Pretende-se com este documento, dar início ao processo de alteração do Plano de Urbanização do Sabugal para o que se propõe, a V.Ex<sup>as</sup>, que sejam tomadas decisões, conforme determinado pela lei aplicável, sobre:

- a) Os objetivos a prosseguir com a alteração do Plano de Urbanização (alínea a), n.º3, artigo 6.º do Decreto Lei n.º80/2015, de 14 de maio, que regula o regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial doravante designado por RJIGT)<sup>1</sup>;
  - b) A oportunidade de elaboração e os Termos de Referência para a alteração do Plano de Urbanização do Sabugal (n.º3, artigo 76.º do RJIGT)<sup>2</sup>;
  - c) O prazo de elaboração do Plano que, a ser ultrapassado, e a menos que seja prorrogado, poderá ditar a caducidade do procedimento( artigo 76.º do RJIGT)<sup>3</sup>;
  - d) O prazo definido para o período de participação pública (não inferior a 15 dias), sendo este destinado à formulação de sugestões e à apresentação de informações sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito do respetivo procedimento de alteração do Plano a que se refere o n.º2 do artigo 88.º<sup>4</sup> do RJIGT;
  - e) A não sujeição da alteração do Plano a Avaliação Ambiental Estratégica (n.º 1 e 2 do artigo 78.º<sup>5</sup> do RJIGT).
- A consideração superior,

maria da glória quinaz  
(chefe de divisão  
de planeamento, urbanismo e ordenamento do território)

Despacho:

**DIVISÃO DE ESTUDOS PLANEAMENTO E URBANISMO**

Inf. 370137/DEPU

**ASSUNTO:** Alteração do Plano de Urbanização do Sabugal

- . Oportunidade de Elaboração
- . Termos de Referência
- . Não sujeição do Plano a Avaliação Ambiental Estratégica

**1. Introdução**

O presente documento consubstancia os Termos de Referência para a alteração do Plano de Urbanização do Sabugal e constitui a síntese dos fundamentos justificativos para a sua execução, nos termos e para os efeitos

<sup>1</sup> **Artigo 6.º - Direito de participação** (...)3 — As entidades públicas responsáveis pela elaboração, alteração, revisão, execução e avaliação dos programas e dos planos territoriais divulgam, designadamente através do seu sítio na Internet, da plataforma colaborativa de gestão territorial e da comunicação social:

a) A decisão de desencadear o processo de elaboração, de alteração ou de revisão, identificando os objetivos a prosseguir; (...)"

<sup>2</sup> **Artigo 76.º - Elaboração** (...) 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. (...)

<sup>3</sup> **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. (...) 6 — O prazo de elaboração dos planos municipais pode ser prorrogado, por uma única vez, por um período máximo igual ao previamente estabelecido. 7 — O não cumprimento dos prazos estabelecidos determina a caducidade do procedimento. O não cumprimento dos prazos estabelecidos determina a caducidade do procedimento

<sup>4</sup> **Artigo 88.º - Participação** (...) 2- A Deliberação que determina a elaboração do plano estabelece um prazo, que não deve ser inferior a 15 dias, para a formulação de sugestões e para apresentação de informações, sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito do respetivo procedimento de elaboração."

<sup>5</sup> **Artigo 78.º - Avaliação Ambiental** 1 — Os planos de urbanização e os planos de Urbanização 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 Urbanização, 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. (...)

previstos no Decreto Lei n.º80/2015, de 14 de maio, que regula o regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial doravante designado por RJGT e de acordo com o disposto na Lei n.º31/2014, de 30 de maio, que estabelece as bases gerais da política de solos, de ordenamento do território e urbanismo.

Mais se pretende fundamentar a não sujeição do mesmo processo a Avaliação Ambiental Estratégica.

O Plano que ora se pretende alterar, cuja área a intervir se encontra demarcada na peça gráfica anexa, visa reduzir a área de expansão da Zona Industrial e Armazenagem prevista no Plano de Urbanização do Sabugal, publicado sob o Aviso n.º20892/2008, na 2.ª série do Diário da República n.º144, a 28 de julho de 2008, sujeito, um ano depois, à primeira e única correção material e retificação. Tal correção material e de retificação, que visou ajustar a Zona Consolidada marginal à Avenida Cidade da Guarda, então concebida por beneficiação durante a execução daquele instrumento de planeamento, da via pré existente nomeadamente ao nível do seu perfil transversal, incidiu apenas na Carta de Zonamento do Plano, e foi publicada na 2.ª série do Diário da República, n.º146, sob o Aviso n.º13518/2009, a 30 de julho de 2009.

Pretende-se ainda com o presente processo, redefinir os parâmetros urbanísticos estabelecidos quer para a área de expansão quer para a atual zona industrial e de armazenagem, o que implicará a alteração dos artigos 64.º e 65.º do Regulamento e, alterar o uso estabelecido na categoria prevista no instrumento de planeamento que ora se pretende alterar, “reconvertendo” a Zona de Equipamento (existente), para zona Industrial ou Armazenagem (ou até de logística) por se entender que não fará hoje sentido dada a proximidade física de uma vasta área, contígua àquela zona, inserida na Zona de Equipamento (Proposto), local onde atualmente se realizam os mercados municipal (dois por mês) e a estrutura edificada (equipamento) aí existente se encontrar inativo.

Este processo de alteração ao Plano permitirá ainda reduzir o espaço previsto de Expansão/Ampliação da Zona Industrial e de Armazenagem do Sabugal pelo facto de se entender poder ser colmatada a política municipal de oferta de solos para instalação de indústrias ou armazéns (e portanto a atração e fixação de empresas e empregos), pela disponibilidade de terrenos disponíveis, na Zona de Localização Empresarial. Esta situação facilitará igualmente as dificuldades sentidas nos últimos anos, pela edilidade, de negociação dos terrenos em questão para efeitos da sua aquisição.

A área a intervir -abrange todo o âmbito territorial do Plano de Pormenor da Zona Industrial e Armazenagem do Sabugal publicado em Diário da República na I Série-B, através da Portaria n.º1037/93, de 16 de outubro de 1993, (Plano de Pormenor da Zona Industrial do Sabugal) e alterado pela Declaração n.º67/99, publicada na 2.ª série, a 3 de março de 1999, (Plano de Pormenor da Zona Industrial e Armazenagem do Sabugal), que no âmbito deste processo de alteração se pretende revogar e, ainda, toda a área de intervenção de uma operação de loteamento aprovada e titulada pelo alvará de loteamento emitido em 20 Março'89, sob o n.º 1/89 e posteriormente pelo Alvará n.º 2/1995, de 5 Maio de 95 com aditamento/averbamento ao alvará (n.º 1/2009) resultante do deferimento, pela edilidade, a 4 Setembro de 2009, de uma alteração à licença de loteamento.

De facto, a área afeta ao Plano de Pormenor da Zona Industrial e Armazenagem (cuja versão inicial , com a denominação de Plano de Pormenor da Zona Industrial, foi publicada em 1993), excetuando a zona demarcada de expansão, situada no quadrante sudeste da mesma zona já infraestruturada, tinha (já) sido sujeita (na sua totalidade), a uma operação de loteamento (cujo alvará foi emitido em 1989) que, ainda que, como atrás referido, tenha ao longo do tempo sofrido alterações à sua licença, nunca os seus limites geográficos foram objeto de alteração. O Plano de Pormenor executado foi, de facto, o instrumento de planeamento e gestão concebido para abranger a operação de loteamento industrial então executada pela edilidade para o enquadramento da Zona Industrial e, ainda, para a demarcação e reserva de uma área contígua para a expansão da mesma infraestruturada.

Tal Zona Industrial e de Armazenagem, (coberta pela operação de loteamento citada e posteriormente pelo Plano de Pormenor) encontra-se completamente comprometida, apresentando todos os lotes, em número de 42, e á exceção do lote reservado para serviços/equipamentos (lote n.º42), cedência, pela edilidade, do respetivo direito de superfície, o que representa, ao nível de ocupação um grau de execução de 100%, daquele espaço específico (do PU que ora se pretende alterar) e consequentemente do Plano de Pormenor de Industria e Armazenagem do Sabugal.

Ocupação da Zona Industrial e Armazenagem do Sabugal		
Número de lote	Nome da empresa	Tipo de atividade
1	Júlio Esteves Marques	Oficina de corte e polimento de mármore e granitos
2	Construções Mecânicas e Industriais	
3	Movelcôa – Móveis, Carpintaria e Serração do Sabugal	Serralharias e Carpintarias
4		
5		
6	José António Cardoso Robalo	
7	João Fontes Esteves	Lavagem de viaturas e oficina de pintura Auto
8		
9	Uniraia-Sociedade de Bebidas da Raia, Lda	Armazém de bebidas
10	Representações Rocha (António Luis Dias Monteiro)	Armazém de estruturas de ferro
11	Palegessos (Joaquim Fernandes Vilar)	Fabricação de gessos e paletes
12		
13		
14	Auto Reparadora Lince (Joaquim Augusto Afonso Janela)	Armazém de pneus e acessórios
15	Móveis Ramos e Neca, Lda	Fabricação de portas, janelas e elementos similares, em metal
16		
17		
18		
19	Palegessos (Joaquim Fernandes Vilar)	Fabricação de gessos e paletes
20		
21	Móveis Licíneo e Adalberto, Lda	Carpintaria
22		
23		
24	Palegessos (Joaquim Fernandes Vilar)	Fabricação de gessos e paletes
25		
26	Servicôa	Serralharia de caixilharias
27	Movelquímica, Lda	Armazém de produtos químicos (higiene)
28	Chapeira e Gomes, Lda	Fábrica de cortinados
29	Egipneu	Armazém de pneus e acessórios automóveis
30	Chapeira e Gomes, Lda	Fábrica de cortinados
31	Gás do Cda- Comércio e distribuição, Unipessoal	Armazém de gás
32	Chapeira e Gomes, Lda	Fábrica de cortinados
33	Modache	Fábrica Confeções
34	Olipal-Centro de máquinas e Ferramentas do Sabugal, Lda	Fábrica de máquinas e Ferramentas
35	Modache	Fábrica Confeções
36	Graficôa – Sociedade de artes gráficas e publicações, Lda	Artes gráficas e seus derivados

37	José Reduto e Cameira, Lda	Transformação e embalagem de conservas de carne
38		
39		
40		
41	Dache, confeções	Indústria Têxtil
42	Serviços/Equipamentos	

A alteração do Plano de Urbanização do Sabugal, cujo processo ora se inicia, deverá respeitar o disposto nos seguintes quadros legais:

- Decreto Lei n.º 193/95, de 28 de julho, com as alterações introduzidas pelo Decreto Lei n.º 141/2014, de 19 de setembro, bem como as normas e especificações técnicas constantes do sítio da internet da Direção Geral do Território no respeitante à cartografia topográfica a utilizar na alteração no Plano de Urbanização;
- Regulamento n.º 142/2016, de 9 de fevereiro que estabelece as normas e especificações técnicas da cartografia a observar na elaboração das plantas dos planos territoriais
- Decreto Regulamentares n.º9/2009, de 20 de maio, retificado através da Declaração de Retificação n.º53/2009, de 28 de julho, que fixa os conceitos técnicos de urbanismo e ordenamento do território a utilizar pelos instrumentos de gestão territorial;
- Decreto Regulamentar n.º15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo, bem como os critérios de qualificação e as categorias do solo rústico e do solo urbano em função do uso dominante

---

## 2. Oportunidade de Alteração do Plano de Urbanização do Sabugal

Pretende-se dar início ao processo de alteração do Plano de Urbanização do Sabugal, publicado sob o Aviso n.º20892/2008, na 2.ª série do Diário da República n.º144, a 28 de julho de 2008, sujeito, uma ano depois, à primeira e única correção material e retificação, publicada na 2.ª série do Diário da República, n.º146, sob o Aviso n.º13518/2009, a 30 de julho de 2009, consubstanciada na alteração da Planta de Zonamento do Plano (única peça do Plano sujeita a correção material e retificação)

A necessidade e importância de concretização desta ação na estratégia de desenvolvimento do município tem vindo a constituir, sobretudo após publicação, em 2008, do Plano de Urbanização do Sabugal, uma das grandes aspirações dos executivos municipais, como 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 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.

Trata-se, por um lado, de **alterar a categoria de espaço** previsto como zona de equipamento existente, contígua à zona de indústria e armazenagem, com cerca de 0,65 ha, e “capacitá-la” a receber novos investimentos privados, como acontece com a empresa de transportes coletivos de passageiros, Viúva Monteiro e Irmão, Lda, sediada na cidade do Sabugal, que aí se pretende instalar, reutilizando a estrutura edificada aí implantada, propriedade da edilidade, mas atualmente inativa.

É que, a proximidade, no local, de uma vasta zona de equipamentos previsto (local onde atualmente se realiza o mercado municipal) colmatará eventuais necessidades de implantação de estruturas públicas municipais, equipamentos e/ou zonas verdes, que se revelem necessárias naquela Área territorial em questão.

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 acrescer 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.

Por outro lado, o processo de alteração do Plano de Urbanização visa ainda **reduzir a Zona** prevista de ampliação de Indústria e Armazenagem, (retirada de cerca de 1,87 ha) dadas as dificuldades de negociação de alguns dos terrenos afetos, na Planta de zonamento, à mesma categoria, que não se compadecem com a necessidade (e oportunidade) há muito manifestada de crescimento de empresas instaladas na zona industrial, como é o caso da Palegessos, hoje já fortemente internacionalizada.

De facto, a falta de cadastro e de especificação da cartografia de base do Plano de Urbanização, resultou na afetação diferenciada de regras de ocupação e usos dentro da(s) mesma(s) parcela(s), sendo que se reconhece que, a aquisição de apenas parte daquela(s) parcela(s), para os efeitos pretendidos – indústria e armazenagem – inviabiliza qualquer utilização por parte do seu então proprietário. E, a aquisição de toda a parcela fica particularmente oneroso para a edilidade.

Tais parcelas encontram-se atualmente, de facto, afetadas a dois tipos de categorias, segundo planta de zonamento do Plano de Urbanização: Espaços de Indústria e Armazenagem e Espaços de Transição, pretendendo-se, no âmbito deste processo, afetar tais parcelas, exclusivamente, à disciplina de uso e ocupação definido em regulamento para a categoria deste último Espaço referenciado (Espaços de Transição).

Ainda, acrescer área disponível para os fins pretendidos, por aquisição pela edilidade, é colmatado, ao nível de estratégia municipal, pela mais recente conceção da Zona Empresarial do Sabugal, situada no Alto do Espinhal.

Com este processo de alteração, pretende-se ainda alterar duas das normativas do regulamento, para fazer face às necessárias adaptações aos parâmetros urbanísticos estabelecidos nos artigos 64.º e 65.º e, ainda, o aditamento de uma nova normativa que revogue o Plano de Pormenor da Zona Industrial e Armazenagem.

Tais adaptações visam reduzir os afastamentos previstos entre a edificação e o limite dos lotes, particularmente os limites tardoz e laterais, e determinar que, com a revogação do Plano de Pormenor, o Plano de Urbanização do Sabugal passará a ser o único instrumento de gestão territorial, de âmbito municipal, a aplicar na Área de Indústria e Armazenagem e sua área de expansão.

A oportunidade de alteração do Plano de Urbanização surge pois da necessidade de viabilizar novos espaços preparados para receber iniciativas de investimento, em condições particularmente favoráveis para o efeito, já que são áreas infraestruturadas e onde o direito de usufruto (direito de superfície) é muito pouco oneroso. E, ao mesmo tempo, criar condições que habilitem empresas já instaladas a ampliar as suas fisicamente as suas instalações.

Trata-se pois de “ajustar” o Plano de Urbanização do Sabugal, reconverte-lo num espaço específico para a implantação ou crescimento de novas iniciativas de investimento e adaptá-lo à realidade atual tendo em conta sobretudo, a resposta às necessidades manifestadas e, portanto à evolução das condições económicas e sociais

Será assim de inquestionável importância a alteração, por esta edilidade, do Plano de Urbanização do Sabugal, que possibilite, por um lado, face às necessidades sentidas dos investidores, a ocupação de um espaço territorial, atualmente designado como equipamento previsto (com cerca de 0,65 ha), mas inserido (ainda) na Zona Industrial e Armazenagem segundo o Plano de Pormenor da Zona Industrial e Armazenagem e, ao mesmo tempo, (re)definir os parâmetros urbanísticos previstos para aquela Área de Ocupação Urbanística Especial da zona industrial propriamente dita e área de expansão, numa visão integrada e de conjunto que crie a possibilidade de implantar/licenciar estruturas edificatórias.

Este processo de alteração, visa de facto, adaptar o Plano de Urbanização do Sabugal às dinâmicas e oportunidades dos particulares, na salvaguarda do interesse público relativo ao correcto 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.

As razões que determinam a oportunidade de elaborar o Plano de Urbanização são, sinteticamente as seguintes:

- 1- Concretizar o processo de dinâmica do instrumento de gestão territorial, em resposta às alterações socio-económicas vigentes.
- 2- Reduzir territorialmente a zona industrial e de armazenagem, facilitando o futuro processo (de loteamento necessário ao crescimento físico de empresas já instaladas ou a instalação de novas iniciativas empresariais, geradoras de riqueza e emprego, em área parcialmente infraestruturada (espaço ocupado pela atual zona industrial).

Trata-se de retirar 1,87 ha à categoria de espaços de expansão/ampliação da zona industrial., que passará a ficar com 7,97 ha (= 9.84 – 1.87), e reclassificar tal área em Zona de Transição, categoria a que correspondem os espaços periurbanos da cidade do Sabugal caracterizados por serem constituídos, essencialmente, por áreas agrícolas e florestais.

- 3- Alterar a categoria de espaço de equipamento existente, com dimensão de 0,65 ha para outro uso compatível com ao estabelecido para a Zona Industrial e de Armazenagem (industrial ou armazenagem ou mesmo logística)
- 4- Estabelecer novos parâmetros urbanísticos que dêem coerência formal, funcional e estética, aos projetos a implementar na zona de ampliação tendo em conta as iniciativas implantadas na (atual) Zona industrial e Armazenagem.
- 5- Revogar o Plano de Pormenor e reconverter o Plano de Urbanização como o único instrumento de gestão municipal da Zona Industrial e de Armazenagem e área de expansão/ampliação.

---

### 3. Enquadramento Territorial da área de Intervenção

A área de intervenção da Alteração do Plano de Urbanização abrange a Zona Industrial e de Armazenagem (existente), bem como a zona de equipamento existente contígua àquela zona, (cujos limites territoriais coincidem com o âmbito territorial do Plano de Pormenor da Zona Industrial e Armazenagem), e, ainda, a prevista zona de industria e armazenagem (expansão/ampliação) e encontra-se delimitada na peça gráfica em anexo e que faz parte integrante do presente documento.

---

### 4. Enquadramento nos Instrumentos de Gestão Territorial

Na área a intervencionar no presente processo de alteração do Plano de Urbanização vigora:

- o Plano de Urbanização do Sabugal, publicado sob o Aviso n.º 20892/2008, a 28 de julho de 2008, na 2.ª série do Diário da República n.º144, a 28 de julho de 2008, com a correção material e retificação, publicada na 2.ª série do Diário da República, n.º146, sob o Aviso n.º13518/2009, a 30 de julho de 2009.;
- o Plano de Pormenor da Zona Industrial e Armazenagem do Sabugal, publicado em Diário da República na I Série-B, através da Portaria n.º1037/93, de 16 de outubro de 1993 e alterado pela Declaração n.º67/99, publicada na 2.ª série, a 3 de março de 1999 (que, no âmbito do presente processo se pretende revogar); e,
- O Plano Diretor Municipal do Sabugal, ratificado por Resolução de Concelho de Ministros n.º114/94 publicada no Diário da República 1.ª Série-B, n.º259, em 9 de novembro de 1994 e alterado a 11 de janeiro de 2011 sob o Aviso n.º 1138/2011 publicado na 2.ª Série, n.º7, do Diário da República e a 25 de julho de 2013 sob o Aviso n.º9600/2013, publicado igualmente na 2.ª Série n.º142, do Diário da República.

#### **4.1 Plano de Urbanização do Sabugal**

A área de intervenção enquadra-se na Zona de Indústria e Armazenagem e sua Expansão/Ampliação categorias que se inserem nos Espaços Ocupação Urbanística Especial, cujas regras de ocupação e uso do solo, se encontram plasmadas no Subsecção II do Capítulo II, nomeadamente nos artigos 64.º e 65.º do regulamento do Plano de Urbanização do Sabugal.

O mesmo instrumento de planeamento define, para a atual Área de Indústria e Armazenagem, (já) contemplada com Plano de Urbanização, a regulamentação específica ditada pelo mesmo Plano, estabelecendo para a área de expansão/ampliação, parâmetros a ter como referência na operação de loteamento ou Plano de Urbanização a executar:

- a) A área mínima do lote de 700 m<sup>2</sup> no caso de unidades isoladas, e de 500 m<sup>2</sup> 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.

A alteração pretendida coincide ainda com uma Zona de Equipamentos existentes, cujas regras de ocupação e uso se encontram definidas na Subsecção I, da Seção I, do Capítulo II, artigos 62.º e 63.º do regulamento do Plano de Urbanização que estabelece os Parâmetros Urbanísticos referindo que:

- 1- A área total de construção não pode exceder a área total do terreno afeto à edificação;
- 2- A área máxima de implantação da 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.

Ainda, e sobre as regras a aplicar nas obras de ampliação da Zona de Equipamento, informa o artigo 63.º (com artigo único que, não podem ultrapassar 10% da superfície total de pavimento existente, exceto quando devidamente justificado e em caso de manifesto interesse público reconhecido pela Assembleia Municipal.

A Zona de Equipamentos existentes atrás mencionada e demarcada no Plano de Urbanização, coincide com o lote n.º 42 , do Plano de Pormenor, reservado a equipamentos e serviços e ainda a uma parcela/lote de terreno referenciado como zona verde.



Sobre a área a excluir da Zona Industrial e Armazenagem (zona de expansão/ampliação) e consequentemente a reclassificar (por via dessa exclusão) na categoria de Espaços de Transição, informa o regulamento do Plano de Urbanização (artigo 59.º - Zona de Transição e artigo 60.º - Parâmetros Urbanísticos), na SECÇÃO V (Espaços de transição):

#### Artigo 59.º (Zona de Transição)

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

#### Artigo 60.º (Parâmetros urbanísticos)

1-Nas parcelas de terreno constituídas com uma área igual ou superior a 3000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

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

Finalmente, e quanto à afetação da área de intervenção a servidões e restrições de utilidade pública há a referir, conforme Carta de Condicionantes:

- \_ proximidade a **Estradas Nacionais** (EN 233-3);
- \_ área de **Protecção a Linhas de Alta (e Média) Tensão**;

#### **4.2 Plano de Pormenor da Zona Industrial e Armazenagem do Sabugal**

O Plano de Pormenor abrange toda a zona de indústria e armazenagem, existente, hoje (já) completamente comprometida, e incapaz de acolher novas empresas e permitir o crescimento físico de algumas das aí implantadas enquadrando a então designada, “Zona de Equipamentos Existentes”, no Plano de Urbanização, como parte integrante da Zona Industrial, com uso previsto de “zonas verdes” e equipamentos/serviços, correspondente, este último, ao lote n.º42, de dimensão de 0,3 ha.

É ainda de âmbito territorial do Plano de Pormenor, parte da zona demarcada do PU como de ampliação/expansão, referenciando-a como zona de reserva para expansão (espaço demarcado no quadrante sudeste, com dimensão de 5,33 ha) saindo fora desse âmbito, a restante zona localizada a nascente.

Assim, e conforme o disposto no regulamento do Plano de Pormenor constituem regras de uso e ocupação dos espaços territoriais citados:

#### 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 m<sup>2</sup> 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 protecção 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 n.os 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.

### **4.3 Plano Diretor Municipal**

Relativamente ao enquadramento no PDM, refira-se que o espaço territorial que se pretende afetar no presente processo de Alteração engloba duas classes de espaços: Área Urbana e Urbanizável , (artigo 14.º) e Área Rural (artigo 18.º e seguintes Capítulo III). Assim, informa o regulamento daquele instrumento de gestão territorial:

#### Artigo 14.º Áreas preferenciais para indústria

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 respectiva 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.

Quanto ao território enquadrado em Área Rural, refira-se que, à luz do disposto no artigo 22.º, não poderiam ser admitidos edifícios destinados a armazéns e seria difícil enquadrar qualquer uma unidade industrial pela dificuldade de enquadramento nas especificidades admitidas (unidades industriais isoladas não enquadráveis na Zona Industrial ou na Área Urbana e Urbanizável

De facto,

Artigo 22.º- (Condições de construção)

1 - Em parcelas de terreno constituídas é permitida a construção, desde que a parcela em causa possua uma área igual ou superior a 5000 m<sup>2</sup>, tenha acesso a partir de caminho público e a construção se destine a:

- a) Habitação unifamiliar do respectivo 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 m<sup>2</sup>.

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 respectivo 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.

As entidades que tutelam as áreas afectas a tais servidões e restrições de utilidade pública, serão consultadas em fase de conferência de Serviços, conforme disciplina o regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial (RJIGT).

---

## 5. Base programática para o desenvolvimento da solução urbanística

A Alteração do Plano de urbanização deverá constituir um programa de compromissos públicos e de definição de um modelo de uso e ocupação que discipline as (futuras) estruturas edificatórias e a sua integração na envolvente, e, na zona de ampliação/expansão, a implantação das infra-estruturas e a concepção do espaço público, e que permita dotar a gestão urbanística de um instrumento que, com a natureza de regulamento administrativo, assegure os seguintes objectivos programáticos:

- Redução do espaço territorial previsto para ampliação/expansão da Zona Industrial e Armazenam do Sabugal;
- Alteração do tipo regulamentar visando a adequação dos parâmetros urbanísticos, às manifestadas necessidades empresariais e, ainda, visando a compatibilização dos mesmos com conceitos técnicos atuais;
- Alteração da Planta de Zonamento, da categoria de espaços, previstos no Plano de Urbanização, de equipamentos existente, para a instalação de novos investimentos do setor produtivo, de armazenagem ou logística.
- Redução da Zona prevista de Expansão/Ampliação da Zona Industrial .

---

## 6. Conteúdo material e documental

Os estudos a efectuar no âmbito do procedimento de alteração do Plano de Urbanização do Sabugal deverão ser elaborados de acordo com o conteúdo documental e material legalmente previstos e exigidos e, portanto, de acordo com o disposto nos artigos 99.º e seguintes do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, sem prejuízo de outros elementos que decorrem de regimes especiais.

Ao nível do **conteúdo material** a alteração do plano de urbanização deverá adotar o que for mais apropriado às condições da área territorial a que respeita, aos objetivos das políticas urbanas e às transformações previstas nos termos de referência e na deliberação municipal que determinou a sua elaboração, dispondo nomeadamente, sobre:

- a) A definição e a caracterização da área de intervenção, identificando e delimitando os valores culturais e naturais a proteger e a informação arqueológica contida no solo e subsolo;
- b) A conceção geral da organização urbana, a partir da qualificação do solo, definindo a rede viária estruturante, a localização de equipamentos de uso e interesse coletivo, a estrutura ecológica, bem como o sistema urbano e circulação, de transporte público e privado e de estacionamento;

- c) A definição do zonamento para localização das diversas funções urbanas, designadamente habitacionais, comerciais, turísticas, de serviços, industriais e de gestão de resíduos, bem como a identificação das áreas a recuperar, a regenerar ou a reconverter;
- d) A adequação do perímetro urbano definido no plano diretor municipal ou no plano diretor intermunicipal, em função do zonamento e da conceção geral da organização urbana definidos, incluindo, nomeadamente, o traçado e o dimensionamento das redes de infraestruturas gerais que estruturam o território, fixando os respetivos espaços- - canal, os critérios de localização e de inserção urbanística e o dimensionamento dos equipamentos de utilização coletiva;
- e) As condições de aplicação dos instrumentos da política de solos e de política urbana previstos na lei, em particular os que respeitam à reabilitação e regeneração urbanas de áreas urbanas degradadas;
- f) Os indicadores e os parâmetros urbanísticos aplicáveis a cada uma das categorias e subcategorias de espaços;
- g) A delimitação e os objetivos das unidades ou subunidades operativas de planeamento e gestão, a estruturação das ações de compensação e redistribuição de benefícios e encargos e a identificação dos sistemas de execução do plano.

Ao nível do seu **conteúdo documental**, que deverá ser adaptado ao seu conteúdo material, a alteração do Plano deverá ser constituído conforme o disposto no artigo 100.º do Decreto Lei n.º80/2015, de 14 de maio. Assim,

Elementos que constituem o Plano:

- 1- O plano de urbanização é constituído por:
  - a) Regulamento;
  - b) Planta de zonamento, que representa a estrutura territorial e o regime de uso do solo da área a que respeita;
  - c) Planta de condicionantes, que identifica as servidões administrativas e as restrições de utilidade pública em vigor que possam constituir limitações ou impedimentos a qualquer forma específica de aproveitamento.
- 2 - O plano de urbanização é acompanhado por:
  - a) Relatório, que explicita os objetivos estratégicos do plano e a respetiva fundamentação técnica, suportada na avaliação das condições ambientais, económicas, sociais e culturais para a sua execução;
  - b) Relatório ambiental, no qual se identificam, descrevem e avaliam os eventuais efeitos significativos no ambiente que possam decorrer da aplicação do plano e as alternativas razoáveis, tendo em conta os objetivos e o âmbito de aplicação territorial respetivos, no caso de ser determinada a Avaliação Ambiental Estratégica pela edilidade;

c) Programa de execução, contendo, designadamente, disposições indicativas sobre a execução das intervenções municipais previstas;

d) Modelo de redistribuição de benefícios e encargos no caso de, não terem sido adquiridos pela Câmara Municipal TODOS os lotes/parcelas envolvidas na alteração ao Plano de Urbanização.

e) Plano de financiamento e fundamentação da sua sustentabilidade económica e financeira.

3 - O plano de urbanização é, ainda, acompanhado pelos seguintes elementos complementares:

a) Planta de enquadramento, elaborada a escala inferior à do plano de urbanização, com indicação das principais vias de comunicação, outras infraestruturas relevantes e grandes equipamentos, bem como outros elementos considerados pertinentes;

b) Planta da situação existente, com a ocupação do solo à data da deliberação que determina a elaboração do plano;

c) Planta e relatório, com a indicação dos alvarás de licença e dos títulos de comunicação prévia de operações urbanísticas emitidos, bem como das informações prévias favoráveis em vigor ou declaração comprovativa da inexistência dos referidos compromissos urbanísticos na área do plano;

d) Plantas de identificação do traçado de infraestruturas viárias, de abastecimento de água, de saneamento, de energia elétrica, de recolha de resíduos de gás e de condutas destinadas à instalação de infraestruturas de telecomunicações e demais infraestruturas relevantes existentes e previstas na área do plano;

e) Mapa de ruído, nos termos do n.º 1 do artigo 7.º do Regulamento Geral do Ruído;

f) Participações recebidas em sede de discussão pública e respetivo relatório de ponderação;

g) Ficha dos dados estatísticos, em modelo a disponibilizar pela Direção-Geral do Território.

O plano de urbanização deverá (ainda) incluir os indicadores qualitativos e quantitativos que suportem a avaliação resultante da alteração do Plano de Urbanização.

A alteração do Plano de Urbanização do Sabugal, deverá ainda respeitar o disposto nos seguintes quadros legais:

- Decreto Lei n.º 193/95, de 28 de julho, com as alterações introduzidas pelo Decreto Lei n.º 141/2014, de 19 de setembro, bem como as normas e especificações técnicas constantes do sítio da internet da Direção Geral do Território no respeitante à cartografia topográfica a utilizar na alteração no Plano de Urbanização;

- Regulamento n.º 142/2016, de 9 de fevereiro que estabelece as normas e especificações técnicas da cartografia a observar na elaboração das plantas dos planos territoriais

- Decreto Regulamentares n.º9/2009, de 20 de maio, retificado através da Declaração de Retificação n.º53/2009, de 28 de julho, que fixa os conceitos técnicos de urbanismo e ordenamento do território a utilizar pelos instrumentos de gestão territorial;

- Decreto Regulamentar n.º15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo, bem como os critérios de qualificação e as categorias do solo rústico e do solo urbano em função do uso dominante

---

## 7.Fases e prazos para a alteração e expansão do Plano

Uma vez iniciado o processo de elaboração do Plano de Urbanização e conseqüente adjudicação dos trabalhos à Equipa Técnica responsável pela sua execução, prevê-se o seguinte faseamento, sendo o prazos global de execução dos trabalhos, de 90 dias, excluindo-se os períodos necessários à prática dos actos administrativos previstos no quadro legal

1.<sup>a</sup> Fase- Elaboração da Proposta Preliminar do Plano– 45 dias úteis após a deliberação Municipal de elaboração do Plano.

Esta fase inclui reunião preparatória entre a Câmara Municipal e a Equipa Técnica, para a prestação de esclarecimentos sobre os objectivos da elaboração e respectivos Termos de Referência e recolha de informação para a elaboração da proposta preliminar de elaboração do Plano de Urbanização.

2.<sup>a</sup> Fase-Elaboração da Proposta de Plano – 30 dias úteis após aprovação da Proposta Preliminar do Plano

Nesta fase deverá fazer-se a integração das observações resultantes da apreciação da Proposta Preliminar, desenvolvimento dos estudos para a elaboração da Proposta de Elaboração do Plano de Urbanização e entrega à CM, CCDRC e demais entidades consultadas para apreciação em conferência de Conferência de Serviços.

3.<sup>a</sup> Fase-Aprovação do Plano – 30 dias úteis após a conclusão do período de discussão pública.

Esta fase envolve a ponderação e divulgação dos resultados da discussão pública e submissão da Proposta final do Plano à Assembleia Municipal para aprovação e publicação em Diário da República.

---

## 8.Constituição da equipa técnica

O equipa deverá ser multidisciplinar e conter pelo menos: um arquitecto, um engenheiro civil, um arquitecto, um arquiteto paisagista, um técnico urbanista , e um licenciado em Direito. Todos os técnicos da equipa deverão possuir *experiência profissional efectiva de, pelo menos, três anos*, conforme o disposto no Decreto-Lei n.º292/95, de 14 de Novembro, sendo coordenada por um dos seus elementos. Devem ainda participar na equipa multidisciplinar *outsourcing técnicos cujas especialidades se revelem indispensáveis ou aconselháveis* à elaboração do Plano.

Para além do contributo dos Serviços Municipais, no decurso da elaboração do Plano, a Câmara Municipal solicitará à Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro, ou às demais entidades representativas dos



interesses a ponderar, o acompanhamento que entender necessário, designadamente a emissão de pareceres sobre as propostas apresentadas ou a realização de reuniões de acompanhamento.

---

## 9. Acerca da sujeição da elaboração a procedimento de Avaliação Ambiental Estratégica

O Decreto Lei n.º232/2007, de 15 de Junho<sup>6</sup>, com as alterações introduzidas pelo Decreto Lei n.º 57/2011, de 4 de maio, 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 Directivas n.ºs2001/42/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 impactes ambientais negativos são equacionados e mitigados numa fase anterior à fase de projecto, condicionando e orientando o processo de planeamento<sup>7</sup>.

O regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, clarifica, conforme o disposto no n.º 1 do artigo 78.º que o Plano de Urbanização apenas será objeto de avaliação ambiental caso se determine que é susceptível de ter efeitos significativos no ambiente ou nos casos em que constituam o enquadramento para a aprovação de projetos sujeitos a avaliação de impacte ambiental ou a avaliação de incidências ambientais. E, o n.º 2 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 Lei n.º232/2007, de 15 de Junho, alterado pelo Decreto Lei n.º58/2011, 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.

Ainda que nem todos os planos e projectos se encontrem sujeitos, nos termos da lei, a procedimento de Avaliação Ambiental, o artigo 3.º<sup>8</sup> do Decreto Lei n.º232/2007, 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

---

<sup>6</sup> O Decreto Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, com as alterações estabelecidas do Decreto Lei n.º58/2011, 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.º80/2015, de 14 de maio.

<sup>7</sup> “O propósito da referida directiva é o de assegurar que, através da adopção 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 adoptado por uma entidade no uso de poderes públicos são previamente identificadas e avaliadas durante a fase da sua elaboração e antes da sua adopção. (...) 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 adopção 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 impacte ambiental de projectos já em vigor no nosso ordenamento.” Preambulo do Decreto Lei n.º232/2007, de 15 de Junho.

<sup>8</sup> “Estão sujeitos a avaliação ambiental:

- 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 projectos mencionados nos anexos I e II do Decreto-Lei n.º 69/2000, de 3 de Maio, na sua actual redacção;
- 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 protecção 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 redacção que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 49/2005, de 24 de Fevereiro;
- Os planos e programas que, não sendo abrangidos pelas alíneas anteriores, constituam enquadramento para a futura aprovação de projectos e que sejam qualificados como susceptíveis de ter efeitos significativos no ambiente.”

Avaliação Ambiental Estratégica, os “...Planos e programas para os diversos sectores de actividade, designadamente agricultura, floresta, pescas, energia, indústria, transportes, ordenamento rural ou ainda, utilização dos solos que constituam enquadramento para a futura aprovação de projectos sujeitos a procedimento de AIA”, nos termos dos anexos I e II do Decreto Lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro com as alterações introduzidas pelo Decreto Lei n.º47/2014, de 24 de março, que estabelece o regime jurídico da Avaliação de Impacte Ambiental.

Assim, analisando a proposta de alteração 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, é suscetível de ter ou não efeitos significativos no ambiente.

A alteração pretendida decorre da evolução das condições económicas, sociais, culturais e ambientais que lhe estão subjacentes e que fundamentam as opções definidas no plano, e reveste um carácter parcial, porque se restringe a uma parte delimitada da respetiva área de intervenção do Plano, incidindo sobre a área delimitada pertencente à Zona Industrial e Armazenagem, e sua ampliação/expansão, a que acresce uma área de equipamentos, concebida no âmbito de uma operação de loteamento (à mesma zona industrial) e do Plano de Pormenor da Zona Industrial e Armazenagem do Sabugal. A necessidade de adaptação (por via da alteração Plano de Urbanização do Sabugal) à evolução das condições económicas e sociais, impõe-se pela necessidade de “reconversão” de um espaço de equipamentos para um espaço de uso industrial, de armazenagem ou logística, pela redução da zona de ampliação/expansão, e pela necessidade de alteração dos parâmetros urbanísticos consagradas num plano aprovado há 25 anos.

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 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 de 19,80 ha 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 6 do artigo 3.º Decreto Lei n.º232/2007, de 15 de junho com as alterações introduzidas pelo Decreto Lei n.º 57/2011, de 4 de maio, e plasmados no Anexo ao mesmo quadro legal e que dele faz parte integrante, refira-se que:

Critérios 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:	
<p>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;</p>	<p>A área a intervir na proposta de alteração ao PU encontra-se referenciada no mesmo instrumento de planeamento em vigor, como espaço a privilegiar para a implantação de indústrias e armazéns. A exceção vai para a zona de equipamentos contígua à Zona Industrial, concebida no âmbito do alvará de loteamento e Plano de Pormenor que ora se pretende “reconverter” em espaço passível de ser utilizado para a implantação de uma empresa de transportes (de passageiros) reutilizando uma estrutura já edificada no local. A redução dessa área de equipamento é compensada pelo espaço contíguo à mesma, igualmente qualificado como “Espaço de equipamento previsto”. Por outro lado, sem a alteração ao PU proposta, onde se prevê reduzir a zona de expansão prevista, não seria possível preparar o mesmo espaço para acolhimento de estruturas edificadas de utilização industrial ou de armazenagem. Tal situação é particularmente importante quando se trata de uma zona (atual ZIA) 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.</p>
<p>b) O grau em que o plano ou programa influencia outros planos ou programas, incluindo os inscritos numa hierarquia;</p>	<p>A alteração ao PU não influencia quaisquer outros Planos. Prevê, sim, revogar o Plano de Pormenor de Industria e Armazenagem do Sabugal (já completamente comprometido) e estabelecer parâmetros para a operação de loteamento (posteriormente) a executar, conforme já estipulado no regulamento do PU em vigor.</p>
<p>c) A pertinência do plano ou programa para a integração de considerações ambientais, em especial com vista a promover o desenvolvimento sustentável;</p>	<p>A alteração do Plano irá permitir instalar novas empresas e criar condições para a expansão de outras empresas, que de outra forma, ou não se instalariam ou cresceriam ou teriam que o fazer em zonas inapropriadas para o efeito.</p>
<p>d) Os problemas ambientais pertinentes para o plano ou programa;</p>	<p>Com a redução da área de expansão não se perspectivam problemas ambientais passíveis de serem ponderados no âmbito da AAE.. Por outro lado, a zona de equipamentos será “compensada” por uma zona contígua à mesma de muito maiores dimensões e a sua utilização – indústria e armazéns – irá permitir ativar a estrutura edificada aí existente, hoje inativa, sem qualquer utilização. A alteração terá sempre como princípio, atenuar as questões ambientais.</p>
<p>e) A pertinência do plano ou programa para a implementação da legislação em matéria de ambiente.</p>	<p>A criação de condições para a instalação de indústrias e armazéns no local visa precisamente minimizar os efeitos ambientais resultantes da implantação das mesmas atividades noutros locais. A Zona Industrial e Armazenagem, a sul, (área de expansão) confina com zona de transição, espaço vocacionado para matos, agricultura e floresta. Na área definida como equipamento onde se prevê a implantação da indústria de transportes, fará libertar, por deslocalização da mesma, o espaço central da cidade. Por outro lado, uma grande parte das empresas instaladas na ZIA são armazéns, uso que é compatível com a função</p>

	residencial. Não se perspetivam que as novas empresas tenham atividades diferenciadas que aquelas que ocupam a zona industrial e de armazenagem.
<b>2- Características dos impactes e da área suscetível de ser afetada, tendo em conta nomeadamente:</b>	
a) A probabilidade, a duração, a frequência e a reversibilidade dos efeitos;	Uma grande parte das empresas instaladas na ZIA são armazéns, uso que é compatível com a função residencial. Não se perspetivam que novas empresas tenham atividades diferenciadas que aquelas que ocupam a zona industrial e de armazenagem. As empresas instaladas na Zona Industrial e de Armazenagem estabeleceram com a edicidade direitos de superfície por 50 anos (ainda que revogáveis). 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;	Sobre a natureza cumulativa dos efeitos apenas há a referir, a questão da reconversão da zona de equipamento que poderá criar algum ponto de conflito nomeadamente na ainda (hipotética) as entradas e saídas dos veículos de transportes (empresa que se pretende aí instalar) e portanto na via pública marginal à Zona Industrial e de Armazenagem. Contudo não será de perspetivar grandes aumentos de tráfego de entradas e saídas da ZI, resultantes inclusivamente da implantação de empresas na zona de expansão, que até reduz a área prevista, como também de ruídos 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 planeamento para a instalação de indústrias e armazéns. A eventual zona de conflito, no movimento dos veículos (entrada e saída), que não poderá ser maior ao que hoje acontece no centro da cidade, onde a empresa que se pretende instalar se encontra sediada, é compensado pelas perspetivas de aumento do emprego.
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 a alteração, encontra-se prevista no PU, sendo que as alterações a introduzir ao Plano não é passível 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 não afetará quer o património natural ou cultural, nem a utilização intensiva do solos (já que se trata de uma zona prevista no PU). Sobre as eventuais normas ou valores limite, não serão ultrapassados. Mais, ainda que se entenda, dada a natureza das empresas aí instaladas (nenhuma dele “necessitou”, para a sua instalação de AIA) não se perspetivar que as novas instalações possam comprometer tais indicadores, caso haja necessidade no âmbito do processo de licenciamento, será sempre exigido o devido EIA:
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 mergulhada em "Área Sensível" ;

- se encontra parcialmente ocupada, sobretudo com estruturas de armazenagem, (atual zona industrial e de armazenagem) cujos projetos de edificação não careceram, pela suas características, de Avaliação de Impacte Ambiental, e se prevê que as futuras estruturas edificatórias apresentem utilização similar

- Considerando 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 projectos 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,

- Considerando que a área a intervencionar no presente processo de alteração de onde se inclui, o espaço demarcado como zona de equipamento existente (mas que fazia parte do PP da zona industrial e de armazenagem, apresenta uma dimensão de 19,80 ha e, portanto de dimensão inferior à prevista no regime jurídico de avaliação de impacte ambiental (19,80 ha ≤ 20,00 ha)

- Considerando que da 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 relevam a necessidade de qualificar as alterações a introduzir ao Plano como suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente;

**Considera-se de concluir pela isenção da Alteração do Plano de Urbanização a procedimento de Avaliação Ambiental Estratégica.**

Pretende-se com este documento que seja tomada deliberação superior sobre:

a) Os objectivos a prosseguir com a alteração do Plano (alínea a), n.º3, artigo 6.º do RJIGT)<sup>9</sup>;

b) A definição da oportunidade e os Termos de Referência do Plano de Urbanização (n.º3, artigo 76.º do RJIGT)<sup>10</sup>;

c) O prazo de elaboração do Plano (n.º1, artigo 76.º do RJIGT)<sup>11</sup>, sendo que, o não cumprimento do prazo de elaboração determina a caducidade do procedimento, salvo se esse prazo tiver sido prorrogado;

d) O prazo do período de participação pública (não inferior a 15 dias), sendo este destinado à formulação de sugestões e à apresentação de informações sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito do respectivo procedimento de elaboração do Plano (n.º1, artigo 76.º e artigo 88.º<sup>12</sup> do RJIGT);

e) A não sujeição da Alteração do Plano a Avaliação Ambiental Estratégica (n.º2, artigo 78.º do RJIGT e regime jurídico da avaliação ambiental estratégica).

Caso a proposta venha a merecer aprovação em reunião do executivo municipal, deverão ser adoptados os seguintes procedimentos:

- Promover a publicação das deliberações na II Série do Diário da República, na comunicação social, no boletim municipal, na Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial (da administração central) e na página da Internet da Câmara Municipal, conforme disposições combinadas constantes no n.º 1 do artigo 76.º<sup>13</sup>, alínea c) do n.º 4 do artigo 191.º<sup>14</sup>, e n.º 2 e 3 do artigo 192.º<sup>15</sup> do Decreto Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, anunciando também, nos termos do n.º2 do artigo 88.º do mesmo diploma legal, um período de 15 dias a contar da data de publicação,

<sup>9</sup> **Artigo 6.º- Direito de participação**

(...) 3 — As entidades públicas responsáveis pela elaboração, alteração, revisão, execução e avaliação dos instrumentos de gestão territorial divulgam, designadamente através do seu sítio na Internet, da plataforma colaborativa de gestão territorial e da comunicação social:"

a) A decisão de desencadear o processo de elaboração, alteração ou revisão, identificando os objectivos a prosseguir (...)"

<sup>10</sup> **Artigo 76.º- Elaboração**

(...) 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."

<sup>11</sup> **Artigo 74.º- Elaboração**

1 — A elaboração dos planos municipais de ordenamento do território compete à câmara municipal, sendo determinada por deliberação, a publicar no *Diário da República* e a divulgar através da comunicação social e na respectiva página da Internet, que estabelece os respectivos prazos de elaboração e do período de participação a que se refere o n.º 2 do artigo 77.º(...)"

<sup>12</sup> **Artigo 88.º**

(...) 2- A deliberação que determina a elaboração do plano estabelece um prazo, que não deve ser inferior a 15 dias, para a formulação de sugestões e para apresentação de informações, sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito do respetivo procedimento de elaboração. (...)"

<sup>13</sup> **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..."

**Artigo 191.º- Publicação no Diário da República-**

" (...) 4 - São publicados na 2.ª série do *Diário da República* (...) c) A deliberação municipal que determina a elaboração de plano municipal de ordenamento do território;

<sup>14</sup> **Artigo 76.º- Elaboração**

1 - A elaboração dos planos municipais de ordenamento do território compete à câmara municipal, sendo determinada por deliberação, a publicar no *Diário da República* e a divulgar através da comunicação social e na respetiva página da Internet, que estabelece os respectivos prazos de elaboração e do período de participação a que se refere o n.º 2 do artigo 77.º..."

<sup>15</sup>Artigo 192.º- Outros meios de publicidade "(...) 2 — Os planos municipais de ordenamento do território e as medidas preventivas devem ser objecto de publicação nos boletins municipais e na página da Internet das entidades responsáveis pela sua elaboração.

3 - Os instrumentos de gestão territorial cuja área de intervenção incida sobre o território municipal devem ainda ser objecto de publicação nos boletins municipais, caso existam, bem como em jornais de expansão local ou regional."

destinado à apresentação de sugestões e informações sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito do respetivo procedimento de elaboração. Mais deverá disponibilizar a decisão de qualificação ou não qualificação do Plano, incluindo a respetiva fundamentação, na página da internet da edilidade, conforme determina o ponto 7 do artigo 3.º do Decreto Lei n.º232/2007, de 15 de junho, alterado pelo Decreto Lei n.º58/2011, de 4 de maio,

À consideração superior,

maria da glória quinaz  
(chefe de divisão  
de planeamento, urbanismo e ordenamento do território)

